

Paris, le 16 juillet 2025

Résultats du 1^{er} semestre 2025 : poursuite de la dynamique de croissance

Marché hôtelier : des performances qui progressent toujours en Europe

Après une très bonne dynamique en 2024, l'hôtellerie européenne poursuit sa croissance en 2025 avec des performances en hausse de +2,5% à fin mai 2025. Ces résultats sont portés par l'augmentation des prix et une légère croissance des taux d'occupation.

Ce sont les pays d'Europe du Sud et notamment l'Espagne et l'Italie qui enregistrent les meilleures performances, avec des hausses respectives de RevPAR (Revenus Par Chambre Disponible) de +5,0% et +3,6%. L'Allemagne continue de rattraper son retard avec une croissance des RevPAR de +4,1%. En France, la croissance des RevPAR ressort à +2,1%.

	<u>RevPAR</u>	<u>Prix moyens des chambres</u>	<u>Taux d'occupation</u>
	vs. 2024	vs. 2024	vs. 2024
<i>Données cumulées à fin mai 2025*</i>			
	+2,5%	+1,4%	+0,7pt
	+5,0%	+5,5%	-0,3pt
	+3,6%	+1,7%	+1,2pt
	+4,1%	+1,7%	+1,5pt
	+2,1%	+2,2%	+0,0pt
	-0,3%	-0,7%	+0,3pt

* Source : MKG_Hit report EU

L'investissement hôtelier en Europe a atteint 4,95 milliards d'euros sur le premier trimestre 2025 (stable sur un an), l'hôtellerie représentant désormais 10,7% des investissements totaux en immobilier.

60 M€ de cessions en ligne avec les valeurs d'expertise 2024

Covivio Hotels a signé pour 60 M€ en part du groupe (65 M€ à 100%) de nouveaux engagements de cessions d'actifs sur le premier semestre 2025 : 8 actifs en France pour 23 M€, dont 2 hôtels sous enseigne Accor, et 1 hôtel à Erfurt, en Allemagne (37 M€).

Hausse des valeurs d'expertise de +2,3% à périmètre constant, grâce à la hausse des revenus et à l'opération de remembrement des hôtels en murs et fonds réalisée fin 2024

Covivio Hotels détient à fin juin 2025, un patrimoine Hôtels d'une valeur de 5 878 M€ (6 501 M€ à 100%), caractérisé par :

- des emplacements prime : la note moyenne concernant la « situation géographique » des hôtels attribuée par les clients sur Booking.com s'élève à 8,9 / 10 ;
- un portefeuille diversifié, en termes de pays (11 pays), de segments (27% d'hôtels économiques, 40% d'hôtels moyenne gamme et 33% d'hôtels haut de gamme) et de partenaires opérateurs (17 enseignes dont Accor, Marriott, IHG, Radisson, Minor ou B&B) ;
- des baux long terme de 10,7 ans fermes en moyenne.

Patrimoine en PdG (M€)	Valeurs HD 31/12/2024	Valeurs HD 30/06/2025	Δ S1 2025 à PC ¹	Rdt HD 2024 ²	Rdt HD S1 2025 ²
Hôtellerie en bail	3 593	3 561	+1,4%	6,0%	6,2%
Hôtellerie Murs et Fonds	2 226	2 317	+3,7%	7,0%	6,5%
Total Hotels	5 818	5 878	+2,3%	6,4%	6,4%
Actifs non stratégique (commerces)	43	36	-3,3%	N/A	N/A
Total Covivio Hotels	5 861	5 914	+2,2%	6,4%	6,4%

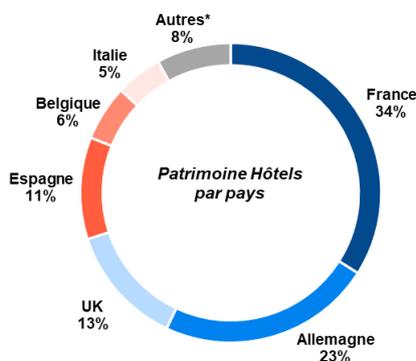
¹ PC : Périmètre constant

² Rdt HD : Rendement hors droits

A périmètre constant, le patrimoine Hôtels s'inscrit en hausse de +2,3% sur 6 mois, portée principalement par les actifs situés en France (+4,7%) et dans le sud de l'Europe (+3,3% en Espagne, +2,6% en Italie). Cette croissance est en grande partie attribuable à l'opération de remembrement des actifs en murs et fonds situés en France et en Belgique, réalisée fin 2024, laquelle a entraîné une revalorisation de +10,4% de ces actifs.

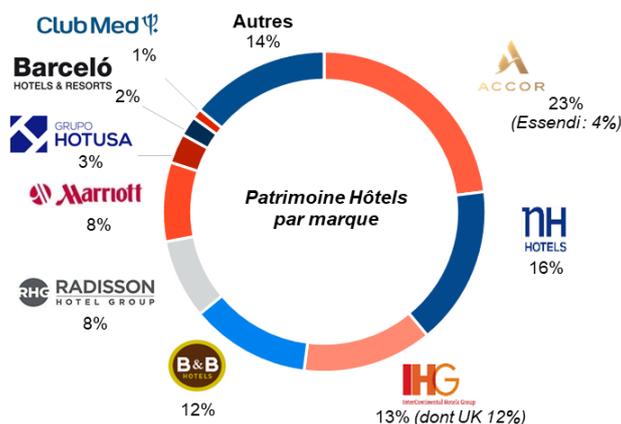
Le patrimoine hôtelier présente un rendement moyen hors droits de 6,4% (stable sur 6 mois), dont 6,2% sur le patrimoine en bail et 6,5% sur le patrimoine détenu en murs et fonds.

Répartition du patrimoine hôtelier au 30/06/2025 (en Part du Groupe) *



* Autres : Hongrie, Portugal, République Tchèque et Irlande

COVIVIO HOTELS COMMUNIQUÉ DE PRESSE



Renforcement des fonds propres de 183 M€

Les fonds propres de Covivio Hotels ont augmenté de 183 M€ sur le premier semestre 2025, suite au paiement du dividende en actions, souscrit par 82,3% des actionnaires, à 18,57€/action.

9 848 860 actions nouvelles ont donc été émises, portant le nombre total d'actions composant le capital social à 157 990 312.

Cette opération, reflet de la confiance renouvelée des actionnaires dans la stratégie de Covivio Hotels, renforce les moyens de l'entreprise pour poursuivre son développement.

Baisse de l'endettement et amélioration du taux de la dette

La dette nette de Covivio Hotels s'est réduite à 1 966 M€ en part du groupe contre 2 119 M€ au 31 décembre 2024, pour un taux stable, à 2,3% à fin juin. La maturité moyenne de la dette s'établit à 4,4 ans.

Au 30 juin 2025, le ratio LTV (Loan To Value) s'établit à 29,8%, en baisse de -2,7 points par rapport à fin 2024, bénéficiant des hausses de valeur et du paiement du dividende en actions. Le ratio de couverture des intérêts (ICR) ressort à 8,1x, et le ratio de dette nette/EBITDA s'élève à 6,4x.

Covivio Hotels dispose, à fin juin 2025, d'une liquidité (y compris lignes de crédits non tirées) d'un montant de 958 M€.

Croissance des revenus : +5,3% à périmètre constant

Les bons résultats du marché hôtelier et de nos hôtels sur le semestre se traduisent par une croissance des revenus hôtels de +6,0% à périmètre courant et +5,3% à périmètre constant, pour s'établir à 162,9 M€ contre 153,7 M€ au 30 juin 2024.

M€	Revenus	Revenus	Revenus	Revenus	Var. PdG (%)	Var. PdG (%) à PC (*)
	30/06/2024	30/06/2024	30/06/2025	30/06/2025		
	100%	PdG	100%	PdG		
Revenus Fixes	96,2	89,5	98,4	91,5	+2,3%	+3,6%
Revenus Variables	65,2	64,2	72,3	71,4	+11,1%	+8,7%
Total revenus Hôtels	161,4	153,7	170,7	162,9	+6,0%	+5,3%
Non stratégiques (commerces)	1,7	1,7	0,5	0,5	-68,7%	+1,8%
Total revenus Covivio Hotels	163,1	155,4	171,2	163,4	+5,2%	+5,3%

(*) à périmètre constant

Revenus fixes (56% des revenus Hôtels en part du groupe)

- Les loyers s'établissent à 91,5 M€ au 30 juin 2025, soit **une hausse de +3,6% à périmètre constant**, sous l'effet de l'indexation des loyers.

Revenus variables (44% des revenus Hôtels en part du groupe)

- Hôtels en loyers variables (10% des revenus hôtels en part du groupe): le portefeuille est majoritairement loué à Essendi (ex AccorInvest), en France et en Belgique. Il comprend également la part variable des revenus des actifs situés en Espagne, en Italie et au Royaume-Uni, détenus en bail avec un loyer minimum garanti.
- Hôtels en murs et fonds (34% des revenus Hôtels en part du groupe): ces hôtels sont majoritairement situés en France, en Allemagne et en Belgique.

Au global, les revenus variables progressent de **+8,7% à périmètre constant** sur un an, grâce en particulier aux très bonnes performances des hôtels en bail en Europe du Sud et des hôtels détenus en murs et fonds situés à Nice et à Lille.

Signature d'un nouveau bail avec Radisson Hotel Group

Covivio Hotels a conclu un nouveau bail avec Radisson Hotel Group pour un actif situé au sein de l'aéroport Roissy Charles de Gaulle, précédemment exploité par Accor sous contrat de management. Ce bail, d'une durée de 12 ans, repose sur un loyer variable assorti d'un minimum garanti. L'hôtel 4* de 305 chambres, sera opéré sous l'enseigne Radisson Blu.

Le passage d'une détention murs et fonds à un bail devrait entraîner une amélioration significative du revenu qui devrait croître de plus de 50% par rapport à 2024.

Cette opération marque une nouvelle étape dans le partenariat stratégique entre Covivio Hotels et Radisson Hotel Group, et illustre la capacité de Covivio Hotels à optimiser en permanence ses revenus, en tirant parti de la flexibilité des différents types de contrats (bail, franchise, *management*) et de sa connaissance approfondie des opérateurs.

Croissance du résultat net récurrent de +10,7% sur le 1^{er} semestre 2025

Le résultat net récurrent (EPRA Earnings) de 132,3 M€ à fin juin 2025 (contre 119,5 M€ fin juin 2024) affiche une hausse de +10,7% sur un an, sous l'effet de la hausse des revenus. Par action, l'EPRA Earnings atteint 0,88 € (contre 0,81 € l'an passé), en progression de +8,8%, tenant compte du versement du dividende en action.

L'ANR EPRA NTA s'établit à 4 006 M€ contre 3 815 M€ fin 2024, en hausse de +5,0%. Par action, il s'élève à 25,4 €, soit une baisse de -1,5% par rapport à fin 2024, sous l'effet du versement du dividende en action en 2025.

L'ANR EPRA NDV, qui tient compte de la mise en juste valeur des instruments de couverture de taux et des dettes à taux fixe, s'élève à 3 843 M€, contre 3 690 M€ à fin décembre 2024, en hausse de +4,2%. Il s'établit à 24,3 €/action.

Perspectives 2025

Acteur de référence de l'immobilier hôtelier en Europe, Covivio Hotels poursuit sa stratégie de croissance et d'optimisation de son portefeuille, en valorisant activement son patrimoine existant à travers une gestion dynamique et ciblée.

CONTACTS

Relations Presse

Géraldine Lemoine

Tél : + 33 (0)1 58 97 51 00

geraldine.lemoine@covivio.fr

Relations Investisseurs

Vladimir Minot

Tél : + 33 (0)1 58 97 51 94

vladimir.minot@covivio.fr

Louise-Marie Guinet

Tél : + 33 (0)1 43 26 73 56

covivio@wellcom.fr

A PROPOS DE COVIVIO HOTELS

Covivio Hotels est spécialisé dans la détention de murs d'exploitation dans le secteur de l'hôtellerie. Société d'Investissements Immobiliers Cotée (SIIC), partenaire immobilier des grands acteurs de l'hôtellerie, Covivio Hotels détient un patrimoine hôtels d'une valeur de 6,5 Md€ à fin juin 2025.

Covivio Hotels est noté BBB+ / perspective Stable par Standard and Poor's.

A PROPOS DE COVIVIO

Fort de son histoire partenariale, de ses expertises immobilières et de sa culture européenne, Covivio invente l'expérience utilisateur d'aujourd'hui et dessine la ville de demain.

Acteur immobilier de préférence à l'échelle européenne, Covivio se rapproche des utilisateurs finaux, capte leurs aspirations, conjugue travailler, voyager, habiter, et co-invente des espaces vivants.

Opérateur européen de référence avec 23,1 Md€ de patrimoine Covivio accompagne les entreprises, les marques hôtelières et les territoires dans leurs enjeux d'attractivité, de transformation et de performance responsable.

Construire du bien-être et des liens durables, telle est ainsi la Raison d'être de Covivio qui exprime son rôle en tant qu'opérateur immobilier responsable auprès de l'ensemble de ses parties prenantes : clients, actionnaires et partenaires financiers, équipes internes, collectivités, générations futures. Par ailleurs, son approche vivante de l'immobilier ouvre à ses équipes des perspectives de projets et de parcours passionnants.

COVIVIO HOTELS

COMMUNIQUÉ DE PRESSE

Annexes :

Covivio Hotels, filiale de Covivio à 53,2% à fin juin 2025, est une Société d'Investissements Immobiliers Cotée (SIIC) et un acteur immobilier leader en Europe. Elle investit à la fois dans les hôtels en bail (loyers fixes ou variables) et en murs & fonds.

Les données sont communiquées à 100% et en part du groupe Covivio Hotels (PdG).

Covivio Hotels détient un portefeuille d'hôtels de premier ordre (274 hôtels, 38 354 chambres) d'une valeur de 6,5 milliards d'euros (5,9 milliards d'euros en part du Groupe) et se concentre sur les actifs situés dans des grandes métropoles européennes, loués ou exploités par les principaux opérateurs hôteliers tels qu'Accor, B&B, Marriott, IHG, NH Hotels, etc. Ce portefeuille offre une diversification géographique et locative (à travers 11 pays européens) et des possibilités de gestion d'actifs à travers différents modes de détention (hôtels en bail et murs & fonds).

1. Les performances hôtelières continuent de progresser

Après une très bonne dynamique en 2024, l'hôtellerie européenne poursuit sa croissance en 2025 avec des performances en hausse de +2,5% à fin mai 2025. Ces résultats sont portés par l'augmentation des prix et une légère croissance des taux d'occupation.

Ce sont les pays d'Europe du Sud et notamment l'Espagne et l'Italie qui enregistrent les meilleures performances, avec des hausses respectives de RevPAR (Revenus Par Chambre Disponible) de +5,0% et +3,6%. L'Allemagne continue de rattraper son retard avec une croissance des RevPAR de +4,1%. En France, la croissance des RevPAR ressort à +2,1%.

	<u>RevPAR</u>	<u>Prix moyens des chambres</u>	<u>Taux d'occupation</u>
	Données cumulées à fin mai 2025*		
	vs. 2024	vs. 2024	vs. 2024
	+2,5%	+1,4%	+0,7pt
	+5,0%	+5,5%	-0,3pt
	+3,6%	+1,7%	+1,2pt
	+4,1%	+1,7%	+1,5pt
	+2,1%	+2,2%	+0,0pt
	-0,3%	-0,7%	+0,3pt

* Source : MKG_Hit report EU

L'investissement hôtelier en Europe a atteint 4,95 milliards d'euros sur le premier trimestre 2025 (stable sur un an), l'hôtellerie représentant désormais 10,7% des investissements totaux en immobilier.

Les actifs non détenus à 100% par Covivio Hotels correspondent principalement à :

- 91 actifs B&B en France (dont 89 actifs à 50,2% et 2 actifs à 31,2%)
- 21 actifs Essendi, dont 20 actifs en France et 1 actif en Belgique, détenus entre 31,2% et 33,3%.

2. Revenus comptabilisés : +5,3% à périmètre constant

(M€)	Revenus S1 2024 100%	Revenus S1 2024 PdG	Revenus S1 2025 100%	Revenus S1 2025 PdG	Variation (%) PdG	Variation PdG (%) à PC
Revenus variables	65,2	64,3	72,2	71,4	+11,1%	+8,7%
Revenus fixes	96,2	89,5	98,4	91,5	+2,3%	+3,6%
Revenus des hôtels	161,4	153,7	170,7	162,9	+6,0%	+5,3%

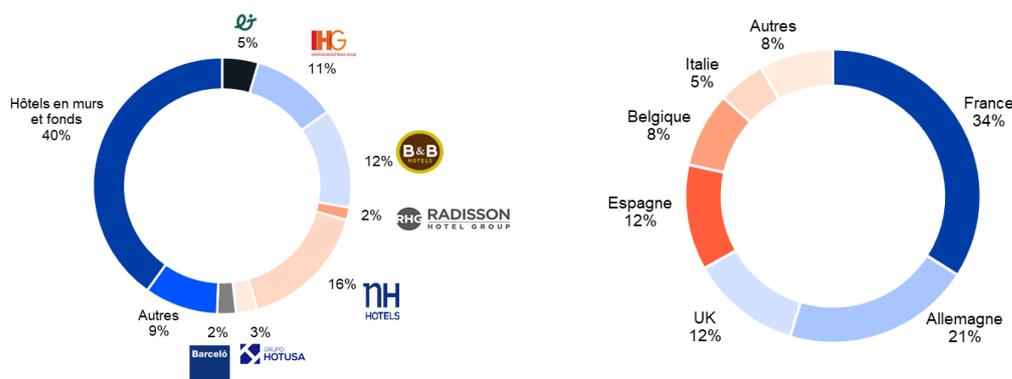
Les revenus des hôtels sont en hausse de +5,3% à périmètre constant par rapport au 1^{er} semestre 2024 pour s'établir à 162,9 M€, notamment en raison des éléments suivants :

- ▶ **Revenus variables : (44% des revenus Hôtels en part du groupe) :**
 - Hôtels en loyers variables (10% des revenus hôtels en part du groupe) : le portefeuille est majoritairement loué à Essendi (ex AccorInvest), en France et en Belgique. Il comprend également la part variable des revenus des actifs situés en Espagne, en Italie et au Royaume-Uni, détenus en bail avec un loyer minimum garanti.
 - Hôtels en murs et fonds (34% des revenus Hôtels en part du groupe) : ces hôtels sont majoritairement situés en France, en Allemagne et en Belgique.
- ▶ **Revenus fixes (56% des revenus Hôtels en part du groupe)** : les loyers s'établissent à 91,5 M€ au 30 juin 2025, soit une hausse de +3,6% à périmètre constant, sous l'effet de l'indexation des loyers.

A périmètre courant, les revenus augmentent de +6,0% sur un an, impactés par les EBITDA des hôtels repris en murs et fonds dans le cadre de l'opération d'échange avec Essendi, des acquisitions et des cessions de 2024 et 2025,

3. Revenus annualisés

Répartition par locataire/opérateur et par pays, sur la base des revenus 2025 qui s'élèvent à 371,9 M€ en part du groupe



Les revenus sont répartis en loyers fixes (49%), loyers variables (11%) et EBITDA (40%).

COVIVIO HOTELS
COMMUNIQUÉ DE PRESSE

4. Indexation

Les loyers fixes sont indexés sur des indices de référence (ICC et ILC en France et indice des prix à la consommation pour les actifs à l'étranger).

5. Échéance des baux hôtels : 10,7 ans de durée résiduelle ferme

(M€, Part du Groupe)	Par date de fin de bail (1ère option de sortie)	% du total	Par date de fin de bail	% du total
2025	-	0%	-	0%
2026	14,9	7%	-	0%
2027	3,2	1%	-	0%
2028	5,1	2%	7,7	3%
2029	2,7	1%	8,5	4%
2030	2,1	1%	20,1	9%
2031	31,0	14%	11,8	5%
2032	10,7	5%	12,2	5%
2033	10,5	5%	6,8	3%
2034	7,1	3%	33,8	15%
Au-delà	136,5	61%	122,9	55%
Total Hôtels en bail	223,8	100%	223,8	100%

6. Valorisation du patrimoine : +2,3% de hausse à périmètre constant

6.1. Évolution de patrimoine

(M€, hors droits, PdG)	Valeur 2024	Acquis.	Travaux	Cessions	Variation de valeur	Autres	Valeur S1 2025
Hôtels en bail	3 593		-2	-60	49	-18	3 561
Hôtels en murs et fonds	2 226		12	-	82	-3	2 317
Total Hôtels	5 818		10	-60	131	-21	5 878

Au 30 juin 2025, le patrimoine hôtels totalise 5,9 milliards d'euros part du Groupe, en hausse de 60 M€ par rapport à fin 2024, qui s'explique principalement par les effets des variations de valeur à périmètre constant (+131 M€), et des cessions (-60 M€).

COVIVIO HOTELS
COMMUNIQUÉ DE PRESSE

6.2. Variation à périmètre constant : +2,3%

(M€, hors droits)	Valeur 2024 PdG	Valeur S1 2025 100%	Valeur S1 2025 PdG	Var.de valeur à PC ¹ en PdG	Rdt ² 2024	Rdt ² S1 2025	% de la valeur totale
France	845	1 233	805	+0,7%	6,0%	6,2%	14%
Paris	265	364	264				
Grand Paris (Hors Paris)	216	372	208				
Métropoles Régionales	172	218	138				
Autres villes	192	279	195				
Allemagne	568	583	567	-0,1%	5,7%	5,9%	10%
Francfort	67	68	66				
Munich	46	46	46				
Berlin	59	62	60				
Autres villes	397	407	396				
Belgique	121	120	120	-1,2%	8,5%	9,0%	2%
Bruxelles	18	18	18				
Autres villes	103	102	102				
Espagne	641	663	663	+3,3%	6,2%	6,5%	11%
Madrid	285	296	296				
Barcelone	151	151	151				
Autres villes	206	216	216				
Royaume-Uni	712	705	705	+2,1%	5,3%	5,5%	12%
Italie	279	286	286	+2,6%	6,1%	6,7%	5%
Autres Pays	426	415	415	+0,6%	6,3%	6,5%	7%
Total Hôtels en bail	3 593	4 006	3 561	+1,4%	6,0%	6,2%	61%
France	1 080	1 290	1 167	+7,7%	7,3%	6,6%	20%
Paris	493	608	540				
Autres villes (Nice, Lille...)	587	683	627				
Allemagne	774	804	763	-1,6%	6,1%	5,9%	13%
Berlin	563	585	555				
Dresde et Leipzig	156	161	153				
Autres villes	55	58	55				
Autres Pays	372	401	387	+2,9%	8,0%	7,6%	7%
Total Hôtels en murs et fonds	2 226	2 495	2 317	+3,7%	7,0%	6,5%	39%
Total Hôtels	5 818	6 501	5 878	+2,3%	6,4%	6,4%	100%

¹ PC: Périmètre constant sur 6 mois

² Rendements calculés sur la base des revenus pour les hôtels en bail et des EBITDA pour les hôtels en murs et fonds

COVIVIO HOTELS COMMUNIQUÉ DE PRESSE

Fin juin 2025, Covivio Hotels détient un patrimoine hôtelier unique d'une valeur de 5 878 M€ (6 501 M€ à 100%) en Europe. Ce patrimoine stratégique est caractérisé par :

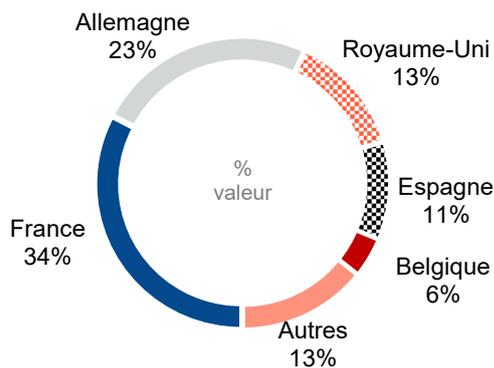
- Des emplacements de qualité : une note moyenne de « situation géographique » sur Booking.com égale à 8,9 et 91% au cœur de métropoles européennes
- un portefeuille diversifié, en termes de pays (11 pays), de segments (27% d'hôtels économiques, 40% d'hôtels moyenne gamme et 33% d'hôtels haut de gamme)
- Des baux à long terme avec les principaux opérateurs hôteliers : 17 opérateurs hôteliers avec une durée résiduelle des baux de 10,7 ans en moyenne.

La valeur du patrimoine hôtelier a progressé à périmètre constant de +2,3%, en raison de l'opération de remembrement des actifs en murs et fonds, de la performance des hôtels à revenus variables et à l'indexation des loyers fixes.

La croissance porte tant sur les actifs en bail (+1,4%) que sur les hôtels détenus en murs et fonds (+3,7%) et concerne en particulier les hôtels en France (+4,7%) et dans le sud de l'Europe (+3,3% en Espagne et +2,6% en Italie).

Le portefeuille hôtelier a un rendement moyen hors droits de 6,4%, stable sur 6 mois.

Répartition du patrimoine en valeur par pays



91 % dans les grandes métropoles européennes



COVIVIO HOTELS
COMMUNIQUÉ DE PRESSE

- **Tableau de passage du patrimoine :**

Patrimoine au 30/06/2025	5 914 M€
Droit d'utilisation sur immeubles de placement	+ 239 M€
Droit d'utilisation sur biens d'exploitation	+ 45 M€
Sociétés MEE > 30%	- 156 M€
Survaleur non comptabilisée des actifs en Murs et Fonds	- 383 M€
Actifs immobiliers Part du Groupe	5 659 M€
Quote-part des minoritaires des sociétés en intégration globale	+ 270 M€
Actifs immobiliers 100% - comptes IFRS	5 929 M€

- **Tableau de passage de l'ANR :**

Capitaux propres Groupe - Comptes IFRS	3 499 M€
Réévaluation des actifs en exploitation (hôtels) nette d'impôts différés	296 M€
Droits de mutations non optimisés	331 M€
Juste valeur des instruments financiers bruts	-90 M€
Impôts différés yc sur retraitements	290 M€
EPRA NRV	4 326 M€
Droits de mutations non optimisés	-283 M€
Goodwill et actifs incorporels au bilan*	-1 M€
Impôts différés sur les actifs ne devant pas être conservés à long terme	-36 M€
EPRA NTA	4 006 M€
Optimisation des droits de mutations	-48 M€
Actifs incorporels au bilan	1 M€
Juste valeur des dettes à taux fixe (hors spread de crédit) nets d'impôt différés	49 M€
Juste valeur des instruments financiers bruts	90 M€
Impôts différés	-254 M€
EPRA NDV	3 843 M€

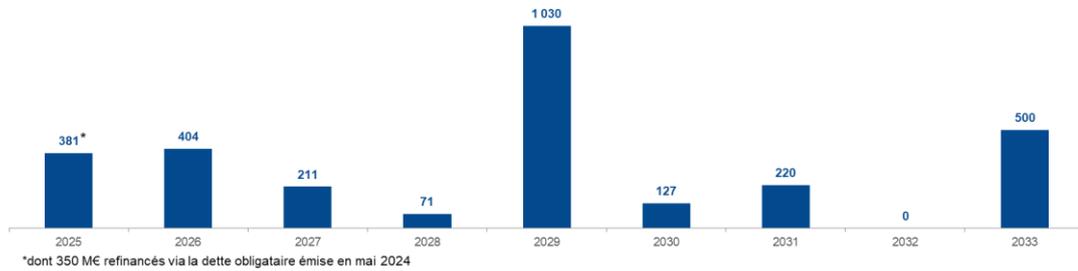
*Le goodwill correspondant pour 323 M€ aux fonds de commerce des hôtels en gestion acquis n'a pas été déduit. En effet, le prix payé pour acquérir ces fonds de commerce est un élément de la valeur de l'actif « Murs & Fonds » tel que valorisé par l'expert immobilier. Le Groupe n'a pas payé de prix additionnel pour acquérir ces fonds. Le Goodwill présenté au bilan est donc constitutif de la juste valeur des actifs présentés en immeuble d'exploitation au bilan du Groupe.

- **Tableau de passage des loyers :**

M€	Revenus 30/06/2025 Comptes IFRS	Quote-part des minoritaires	Revenus 30/06/2025 PdG Covivio Hotels
Hôtellerie	171 M€	-8 M€	163 M€
Commerces d'exploitation	1 M€	0 M€	1 M€
Total Loyers	171 M€	-8 M€	163 M€
Ebitda des hôtels en gestion	56 M€	-1 M€	55 M€

COVIVIO HOTELS
COMMUNIQUÉ DE PRESSE

- **Echéancier de la dette (sur les engagements en part du groupe):**



- **Détail du calcul de Loan-to-Value (LTV) :**

(M€, Part du Groupe)	31/12/2024	30/06/2025
Dette nette comptable	2 119	1 965
Créances rattachées aux part. intégrées globalement	-27	-27
Promesses	-69	-51
Créances sur cessions	-7	-11
Dettes sur acquisitions	11	2
Dette nette part du groupe	2 026	1 878
Valeur d'expertise des actifs immobiliers (Droits Inclus)	6 029	6 094
Promesses	-69	-51
Créances rattachées aux participations MEE	61	64
Part des entreprises associées	217	188
Valeur des actifs	6 237	6 294
LTV Hors Droits	34,3%	31,5%
LTV Droits Inclus	32,5%	29,8%

- **Réconciliation avec les comptes consolidés :**

Dette nette

(M€)	Comptes consolidés	Part revenant aux minoritaires	Part du Groupe
Dette Bancaire	2 653	-91	2 562
Trésorerie et équivalents	-607	11	-597
Dette nette	2 046	-80	1 966

COVIVIO HOTELS

COMMUNIQUÉ DE PRESSE

Patrimoine

(M€)	Comptes consolidés	Patrimoine des sociétés MEE>30%	Patrimoine exploitation en JV	Patrimoine exploitation MEE>30% en JV	droits d'utilisation IFRS 16	Part revenant aux minoritaires	Part du Groupe
Immeubles de placement & développement	3 964	310	2 283	200	-284	-609	5 863
Actifs destinés à la vente	48		5			-2	51
Total patrimoine	4 012	310	2 288	200	-284	-611	5 914
						Droits de mutations	331
						Patrimoine Part du Groupe Droits Inclus	6 246
						QP patrimoine MEE	-15
						(+) Créances rattachées à des participations	64
						Patrimoine pour le calcul LTV	6 294

Interest Coverage Ratio (ICR)

en M€	30/06/2024	30/06/2025
EBE (Loyers nets (-) coûts de fonctionnements (+) Résultat autres activités)	153	183
Coûts de l'endettement	-26	-23
ICR	5,94	8,09

- Tableau de passage de l'EPRA Earnings :

M€	Résultat Net 100% Comptes IFRS	Quote-part des minoritaires	Résultat Net Part du Groupe	Retraitements	EPRA Earnings
Loyers Nets	113,5	-7,0	106,5	0,7	107,2
Résultat des hôtels en gestion	55,6	-0,9	54,7	1,7	56,4
Coûts de fonctionnement	-9,4	0,5	-8,8	0,0	-8,8
Amortissements des biens d'exploitation	-51,9	0,5	-51,4	49,6	-1,8
Variation nette des provisions et autres	7,9	0,0	7,9	-3,5	4,4
RESULTAT D'EXPLOITATION	115,7	-6,8	108,9	48,5	157,4
Résultat des cessions d'actifs	-1,2	0,0	-1,2	1,2	0,0
Résultat des ajustements de valeurs	51,1	-1,4	49,7	-49,7	0,0
Résultat des cessions de titres	0,0	0,0	0,0	-0,0	0,0
Résultat des variations de périmètre	-0,2	0,0	-0,2	0,2	0,0
RESULTAT OPERATIONNEL	165,4	-8,3	157,1	0,3	157,4
Coût de l'endettement financier net	-24,8	2,1	-22,7	0,0	-22,7
Charges d'intérêts des passifs locatifs	-7,8	0,0	-7,8	5,6	-2,2
Ajustement de valeur des instruments dérivés	-5,9	-0,2	-6,1	6,1	0,0
Actualisation et résultat de change	-0,0	0,5	0,5	0,0	0,5
Variation nette des provisions financières et autres	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Quote-part de résultat des entreprises associées	1,0	-0,0	1,0	4,8	5,8
Amortissements anticipés des frais d'émission d'emprunts	0,5		-0,0	0,0	0,0
RESULTAT NET AVANT IMPOTS	128,4	-6,4	122,0	16,8	138,8
Impôts différés	-0,8	0,2	-0,6	0,6	0,0
Impôts sur les sociétés	-7,0	0,1	-6,9	0,4	-6,5
RESULTAT NET DE LA PERIODE	120,6	-6,1	114,5	17,8	132,3

COVIVIO HOTELS

COMMUNIQUÉ DE PRESSE

- Bilan (données 100%) :

M€ - Données Consolidées	31/12/2024	30/06/2025	M€ - Données Consolidées	31/12/2024	30/06/2025
Goodwill	325	325	Capital	593	632
Autres immobilisations incorporelles	1	1	Primes	1 486	1 626
Immeubles d'exploitation (valorisés au coût)	1 653	1 581	Actions propres	0	0
Immeubles de placement (valorisés à la juste valeur)	3 950	3 964	Réserves consolidées	1 131	1 126
Immeubles de placement en développement	0	0	Résultat consolidé	225	115
Autres immobilisations corporelles	11	11	CAPITAUX PROPRES PART DU GROUPE	3 434	3 499
Participations dans les entreprises mises en équivalence	217	188	Participations ne donnant pas le contrôle	166	172
Autres actifs financiers non courants	76	80	TOTAL CAPITAUX PROPRES	3 601	3 670
Impôts Différés Actifs	9	7	Passifs financiers non courants	2 244	2 177
Instruments dérivés non courants	112	93	Passifs locatifs non courants	291	282
TOTAL ACTIFS NON COURANTS	6 354	6 249	Instruments dérivés non courants	39	25
Actifs détenus en vue de la vente	69	48	Impôts Différés Passifs	208	203
Stocks et en-cours	3	2	Dépôts et cautionnements	9	9
Créances clients	41	114	Provisions non courantes	7	6
Autres créances d'exploitation	40	50	Autres passifs non courants	0	0
Autres actifs financiers courants	18	17	TOTAL PASSIFS NON COURANTS	2 798	2 702
Instruments dérivés courants	45	37	Passifs détenus en vue d'être cédés	0	4
Trésorerie et équivalent de trésorerie	577	607	Passifs financiers courants	537	476
Charges constatées d'avance	10	6	Passifs locatifs courants	6	5
TOTAL ACTIFS COURANTS	801	882	Provisions courantes	2	3
			Instruments dérivés courants	25	19
			Dettes fournisseurs	72	89
			Dettes fournisseurs d'immobilisations	11	2
			Dettes fiscales et sociales	48	76
			Autres passifs courants	43	80
			Produits constatés d'avance	12	4
TOTAL ACTIF	7 155	7 131	TOTAL PASSIFS COURANTS	756	758
			TOTAL PASSIF	7 155	7 131

- Compte de Résultat (données 100%) :

M€ - Données Consolidées	30/06/2024	30/06/2025	Variation
Loyers	134	116	-18
Charges locatives non récupérées	-2	-2	0
Charges sur Immeubles	-2	-1	1
Charges nettes des créances irrécouvrables	1	1	0
LOYERS NETS	131	114	-17
Chiffre d'affaires des hôtels en gestion	138	223	85
Charges d'exploitation des hôtels en gestion	-108	-167	-59
EBITDA DES HOTELS EN GESTION	30	56	26
RESULTAT DES AUTRES ACTIVITES	0	0	0
Revenus de gestion et d'administration	2	3	0
Frais de structure	-11	-12	-1
COÛT DE FONCTIONNEMENT NET	-9	-9	-1
Amortissements des biens d'exploitation	-21	-52	-31
Variation des provisions	0	0	0
Autres produits et charges d'exploitation	8	8	0
Résultat d'exploitation	139	116	-23
Résultat des cessions d'actifs	4	-1	-5
Résultat des ajustements de valeurs	21	51	30
Résultat de cession de titres	0	0	0
Résultat des variations de périmètre	0	0	0
Charges et produits sur écarts d'acquisition	-1	0	1
Résultat opérationnel	162	165	3
Produits financiers liés au coût de l'endettement	45	41	-4
Charges financières liées au coût de l'endettement	-75	-65	9
Coût de l'endettement financier net	-30	-25	5
Charges d'intérêts des passifs locatifs	-8	-8	0
Ajustement de valeur des instruments dérivés	21	-6	-27
Amortissements anticipés des frais d'émission d'emprunts	-1	0	1
Autres charges et produits financiers	-1	0	1
Quote-part de résultat des entreprises mises en équivalence	9	1	-8
Résultat net avant impôts	154	128	-25
Impôts différés	-6	-1	5
Impôts sur les sociétés	-6	-7	-1
Impôts	-12	-8	4
RESULTAT NET DE LA PERIODE	142	121	-21
Intérêts minoritaires	-9	-6	3
RESULTAT NET DE LA PERIODE - PART DU GROUPE	133	115	-19

- **Glossaire :**

1) Définition des acronymes et abréviations utilisés :

PdG : Part du groupe

Var. : Variation

P.C. : Périmètre constant

RevPAR : Revenu par chambre disponible

2) Durée résiduelle ferme des baux

Durée de bail restante moyenne calculée en prenant en compte la date de 1ère option de sortie du locataire.

3) Bail triple net

Contrat de location conclu entre un propriétaire bailleur et un locataire. Le "triple net" qualifie un bail dans lequel toutes les charges et dépenses (travaux, entretien) liées au bon fonctionnement de l'immeuble sont à la charge du locataire.

4) LTV (Loan To Value)

Le calcul de la LTV est détaillé en Annexe.

5) Loyers

Les loyers comptabilisés correspondent au montant brut des loyers comptables sur la période prenant en compte, conformément aux normes IFRS, l'étalement des éventuelles franchises accordées aux locataires.

Les loyers comptabilisés à périmètre constant permettent de comparer les loyers comptabilisés d'un exercice sur l'autre avant prise en compte des évolutions de patrimoine (acquisitions, cessions, travaux, livraison de développements...). Cet indicateur est calculé sur les actifs en exploitation ie, actifs loués ou actifs disponibles à la location et faisant l'objet d'une démarche de commercialisation active.

6) EBITDA (Earnings before Interest, Taxes, Depreciation and Amortization):

Il s'agit du résultat brut d'exploitation après loyer. Le calcul se détaille de la manière suivante :

(+) Chiffre d'affaires total (revenus)

(-) Achats et Charges externes

(-) Charges de personnel

= EBITDAR

(-) Loyer

= EBITDA

COVIVIO HOTELS
COMMUNIQUÉ DE PRESSE

7) Marge EBITDAR :

L'EBITDAR correspond au résultat brut d'exploitation avant loyer. Il est utilisé pour comparer des entreprises aux politiques de détention différentes.

La marge d'EBITDAR correspond au calcul suivant : EBITDAR / CA total

Les niveaux de marge opérationnelle des hôtels varient suivant la catégorie d'hôtels.

8) Patrimoine

Le patrimoine présenté inclut, à leur juste valeur, les immeubles de placement, les immeubles en développement, ainsi que les immeubles d'exploitation et les immeubles en stock. Le patrimoine inclut également les immeubles sous promesse de vente et les actifs des sociétés mises en équivalence détenues à plus de 30%.

9) Rendement

Les rendements du patrimoine sont calculés selon la formule suivante :

$$\frac{\text{Loyers annualisés bruts}}{\text{Valeur hors droits sur le périmètre concerné}}$$

10) Taux moyen de la dette

$$\frac{\text{Charges Financières de la Dette financière de la période} + \text{Charges Financières de la Couverture de la période}}{\text{Encours Moyen de la Dette financière de la période}}$$

11) Taux d'occupation

Le taux d'occupation correspond au taux d'occupation financier spot fin de période et se calcul selon la formule suivante :

$$1 - \frac{\text{Perte de loyer liée à la vacance (calculée à la VLM)}}{\text{Loyers actifs occupés + perte de loyer}}$$

Cet indicateur se calcule uniquement sur les actifs pour lesquels un travail d'*asset management* est réalisé et n'inclut donc pas les actifs libres sous promesse. Les taux d'occupation sont calculés à partir de données annualisées sur la base des activités stratégiques uniquement.

12) Variation des loyers à périmètre constant

Cet indicateur compare les loyers comptabilisés d'un exercice à l'autre sans prise en compte des variations de périmètres : acquisitions, cessions, développements dont libérations d'actifs et livraisons d'actifs. La variation se calcule sur la base des loyers quittancés IFRS pour les activités stratégiques.

Sur les hôtels en murs et fonds, la variation à périmètre constant est calculée sur la base de l'EBITDA.

COVIVIO HOTELS
COMMUNIQUÉ DE PRESSE

Retraitements effectués :

- Sortie du périmètre des acquisitions et cessions réalisées sur les périodes N et N-1
- Retraitement des actifs en travaux ie :
 - Retraitement des libérations d'actifs pour réalisation de travaux (réalisées en année N et N-1)
 - Retraitement des livraisons d'actifs en travaux (réalisées en année N et N-1)

13) Variation des valeurs à périmètre constant

Cet indicateur permet de comparer les valeurs d'actifs d'un exercice sur l'autre sans prise en compte des variations de périmètres : acquisitions, cessions, travaux, développements dont libérations d'actifs et livraisons d'actifs.

Retraitements :

- Sortie du périmètre des acquisitions et des cessions réalisées sur la période
- Retraitement des travaux faits sur la période N sur les actifs (y compris actif en développement).