

Paris, le 12 juillet 2019

## Résultats semestriels 2019 :

### Covivio Hotels poursuit la montée en gamme de son patrimoine

---

#### Principaux faits marquants du semestre

##### Des investissements dans les principaux marchés européens :

Covivio Hotels progresse dans ses objectifs stratégiques en renforçant sa présence dans les métropoles européennes via :

- > La réalisation, sur le 1<sup>er</sup> semestre, de l'acquisition de 2 hôtels au Royaume-Uni opérés par InterContinental Hotels Group (IHG) et d'un hôtel au Pays-Bas loué à NH pour un total de 91 M€, à un rendement de 5,7%. Des baux d'une durée de 25 et 20 ans ont été signés avec ces opérateurs, leaders sur leur secteur.
- > L'acquisition le 1<sup>er</sup> juillet 2019, postérieurement à la clôture, d'une participation de 32% dans un portefeuille de 32 hôtels Accor en France et en Belgique pour 176 M€ droits inclus. Ce portefeuille stratégique, valorisé 550 M€, est codétenu avec la Caisse des Dépôts et Consignations et Société Générale Assurances qui en sont déjà actionnaires historiques.

Avec cette opération, Covivio Hotels renforce sa présence sur le marché hôtelier français, première destination touristique mondiale (près de 90 millions de touristes internationaux en 2018) et notamment sur le territoire du Grand Paris, qui a atteint le record de 35 millions de nuitées hôtelières en 2018 (en croissance de 3,6% sur un an).

Ces actifs présentent une bonne rentabilité avec une marge d'EBITDAR moyenne au-dessus de 30%. Des baux fermes sont en cours avec AccorInvest pour une durée résiduelle de 6,5 ans. La structure des loyers, 100% variable en pourcentage du chiffre d'affaires des hôtels, permettra à Covivio de bénéficier pleinement de la croissance des performances futures.

Suite à cette acquisition, Covivio Hotels gère plus de 25 000 chambres exploitées sous les enseignes du groupe Accor, premier opérateur hôtelier européen. Fort de son expérience, Covivio Hotels dupliquera la stratégie mise en œuvre depuis 10 ans sur son patrimoine commun avec AccorInvest, en identifiant avec l'opérateur les principaux leviers de création de valeur.

*Les procédures d'examen limité sur les comptes semestriels ont été effectuées. Le rapport des commissaires aux comptes sur l'information financière semestrielle est en cours d'émission.*

*Les données d'investissement sont présentées droits inclus*

*Les données de désinvestissement sont présentées hors droits*

## 256 M€ de cessions permettant d'améliorer la qualité du patrimoine

Poursuivant sa stratégie de montée en gamme du patrimoine, Covivio Hotels a cédé sur le semestre 256 M€ d'actifs en part du groupe sur la base d'un rendement de 5,1%. Ces cessions portent principalement sur :

- > Un hôtel Westin en murs et fonds situé à Dresde en Allemagne pour 48,5 M€, soit une marge de +8% par rapport à la valeur d'expertise au 31 décembre 2018. Covivio Hotels conserve la réserve foncière adjacente disposant d'un fort potentiel de développement.
- > Des terrains jouxtant l'hôtel Park Inn Alexanderplatz à Berlin, cédés pour 62 M€ à Covivio en vue du développement d'un ensemble immobilier constitué de bureaux, de logements et de commerces.
- > Un portefeuille de 58 actifs B&B en France, principalement situés en régions, pour 265 M€, soit 133 M€ en part du groupe, à un rendement de 5,5%.

## Croissance des valeurs de 1,8% à périmètre constant

A fin juin 2019, la valeur du patrimoine immobilier, en part du groupe, atteint 5 528 M€ (5 912 M€ à 100%), contre 5 483 M€ au 31 décembre 2018. A périmètre constant, le patrimoine hôtelier progresse de +1,8% sur 6 mois, principalement tiré par les bonnes performances des actifs en murs AccorInvest en France et en Belgique (+2%) et des actifs en murs et fonds en Allemagne, notamment les hôtels situés à Berlin. Le patrimoine présente un rendement moyen hors droits de 5,4%.

L'ANR EPRA s'élève à 3 490 M€ (soit 28,8 €/action, +6,2% sur un an), en hausse de +8,9% sur un an, sous l'effet positif de la variation des valeurs d'expertises. L'ANR Triple Net EPRA s'établit à 3 118 M€ contre 2 954 M€ il y a un an. Par action, il progresse de +3,0% sur 12 mois, pour s'établir à 25,8 €/action (-2,2% sur 6 mois en raison du paiement du dividende sur la période).

## Croissance des revenus Hôtels de +2,0% à périmètre constant

M€	Revenus	Revenus	Revenus	Revenus	Var.	Var.
	30/06/2018	30/06/2018	30/06/2019	30/06/2019	PdG	PdG
	100%	PdG	100%	PdG	(%)	(%) à PC <sup>(1)</sup>
Hôtels en bail	95 M€	82 M€	118 M€	106 M€	29,9%	1,9% <sup>(2)</sup>
Hôtels en murs & fonds (EBITDA)	34 M€	32 M€	31 M€	30 M€	-7,1%	2,4%
<b>Total revenus Hôtels</b>	<b>128 M€</b>	<b>114 M€</b>	<b>149 M€</b>	<b>137 M€</b>	<b>19,4%</b>	<b>2,0%</b>
<b>Non stratégiques (commerces)</b>	<b>13 M€</b>	<b>13 M€</b>	<b>6 M€</b>	<b>6 M€</b>	<b>-52,3%</b>	<b>-0,7%</b>

*(1) à périmètre constant*

*(2) dont variation Loyers Accor réelle au 30/06/2019*

Le semestre marque également la poursuite de la croissance des résultats opérationnels en Europe, et particulièrement à Paris et à Berlin, avec une hausse des loyers à périmètre constant de +1,9% sur l'hôtellerie et une progression des EBITDA des hôtels en murs et fonds de +2,4%.

La durée résiduelle ferme des baux s'élève à 13,8 ans à fin juin 2019 (contre 10,8 ans en juin 2018), tandis que le taux d'occupation demeure à 100% sur le portefeuille.

## Une gestion dynamique du passif

La dette nette de Covivio Hotels atteint 2 180 M€ en part du groupe contre 2 208 M€ au 31 décembre 2018.

Au 30 juin 2019, la maturité moyenne de la dette s'élève à 5,4 ans, en baisse de 0,2 an. Le ratio de LTV (Loan To Value) droits inclus de 36,0% est en baisse de 0,3 point sur 6 mois. Covivio Hotels a vu sa notation S&P améliorée, passant de BBB, perspective positive à BBB+, perspective stable.

## Un EPRA Earnings de 101,2 M€

**COVIVIO HOTELS**  
**COMMUNIQUÉ DE PRESSE**

L'EPRA Earnings de 101,2 M€ (contre 94,0 M€ au 30 juin 2018) affiche une hausse de +7,7%, sous l'effet des acquisitions réalisées au Royaume-Uni en 2018, ainsi que de la hausse des revenus variables.

Par action, l'EPRA Earnings atteint 0,85 € au 30 juin 2019, contre 0,90 € à la même date en 2018, soit une baisse de -5,9%. Cette variation s'explique principalement par l'impact des ventes des actifs non stratégiques en 2018.

**Perspectives 2019**

Covivio Hotels consolidera sa position de leader hôtelier dans les principaux marchés européens et s'appuiera sur sa capacité à mettre en place et à développer des partenariats avec les opérateurs hôteliers les plus performants.



## CONTACTS

### Relations Presse

Géraldine Lemoine  
Tél : + 33 (0)1 58 97 51 00  
[geraldine.lemoine@covivio.fr](mailto:geraldine.lemoine@covivio.fr)

### Relations Investisseurs

Paul Arkwright  
Tél : + 33 (0)1 58 97 51 85  
[paul.arkwright@covivio.fr](mailto:paul.arkwright@covivio.fr)

Laetitia Baudon

Tél : + 33 (0)1 44 50 58 79  
[laetitia.baudon@shan.fr](mailto:laetitia.baudon@shan.fr)



## A PROPOS DE COVIVIO HOTELS

Covivio Hotels, filiale de Covivio, est aujourd'hui le premier investisseur en immobilier hôtelier en Europe. Avec près de 400 hôtels en patrimoine, d'une valeur de 6 Md€ (total à 100% à fin 2018), Covivio Hotels est le principal partenaire immobilier des opérateurs hôteliers en France et en Europe. A même d'accompagner les enseignes dans leurs projets en bail, en murs et fonds ou en développement, Covivio Hotels se positionne à leurs côtés dans les métropoles européennes les plus dynamiques.



## 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 plus de 23Md€ de patrimoine Covivio accompagne les entreprises, les marques hôtelières et les territoires dans leurs enjeux d'attractivité, de transformation et de performance responsable.

Son approche vivante de l'immobilier ouvre à ses équipes des perspectives de projets et de parcours passionnants.

Le titre Covivio est coté sur le compartiment A d'Euronext Paris (FR0000064578 -COV), ainsi que sur le marché MTA (Mercato Telematico Azionario) de la bourse de Milan, admis au SRD et rentre dans la composition des indices MSCI, SBF120, Euronext IEIF «SIIC France», CAC Mid100, dans les indices de référence des foncières européennes «EPRA» et «GPR 250», EPRA BPRs Gold Awards (rapport financier et développement durable), CDP (A), Green Star GRESB, ainsi que dans les indices éthiques ESG FTSE4 Good, DJSI World et Europe, Euronext Vigeo (World 120, Eurozone 120, Europe 120 et France 20), Euronext® CDP Environment France EW, Oekom, Ethibel et Gaïa.

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

**Annexes :**

- Tableau de passage du patrimoine :

<b>Patrimoine au 30/06/2019</b>	<b>5 528 M€</b>
Droit d'utilisation sur immeubles de placement	+ 204 M€
Droit d'utilisation sur biens d'exploitation	+ 28 M€
Survalueur non comptabilisée des actifs en Murs et Fonds	- 76 M€
<b>Actifs immobiliers Part du Groupe</b>	<b>5 685 M€</b>
Quote-part des minoritaires des sociétés en intégration globale	+ 381 M€
<b>Actifs immobiliers 100% - comptes IFRS</b>	<b>6 066 M€</b>

- Tableau de passage de l'ANR :

<b>Capitaux propres Groupe - Comptes IFRS</b>	<b>3 032 M€</b>
Juste Valeur des actifs en murs et fonds nette d'impôts différés	+ 61 M€
Dettes à taux fixes	- 32 M€
Retraitement droits	+ 57 M€
<b>ANR Triple Net EPRA</b>	<b>3 118 M€</b>
Instruments financiers et dettes à taux fixes	+ 106 M€
Impôts différés	+ 266 M€
<b>ANR EPRA</b>	<b>3 490 M€</b>

- Tableau de passage des loyers :

M€	Loyers 30/06/2019 Comptes IFRS	Quote-part des minoritaires	Loyers 30/06/2019 PdG Covivio Hotels
Hôtellerie	118 M€	- 11 M€	106 M€
Commerces d'exploitation	6 M€	-	6 M€
<b>Total Loyers</b>	<b>124 M€</b>	<b>-11 M€</b>	<b>113 M€</b>
<b>Ebitda des hôtels en gestion</b>	<b>31 M€</b>	<b>1 M€</b>	<b>30 M€</b>

**COVIVIO HOTELS**  
**COMMUNIQUÉ DE PRESSE**

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

(M€, Part du Groupe)	31-déc.-18	30-juin-19
Dettes nettes comptables	2 208	2 180
Créances rattachées aux part. intégrées globalement	-19	-32
Promesses	-154	-58
Créances sur cessions	-1	0
Dettes sur acquisitions	18	16
<b>Dettes nettes part du groupe</b>	<b>2 051</b>	<b>2 106</b>
Valeur d'expertise des actifs immobiliers (Droits Inclus)	5 712	5 803
Promesses	-154	-58
Actifs financiers	7	8
Créances rattachées aux participations MEE	7	7
Part des entreprises associées	84	86
<b>Valeur des actifs</b>	<b>5 656</b>	<b>5 845</b>
<b>LTV Hors Droits</b>	<b>37,8%</b>	<b>37,7%</b>
<b>LTV Droits Inclus</b>	<b>36,3%</b>	<b>36,0%</b>

- Réconciliation avec les comptes consolidés :

Dettes nettes

(M€)	Comptes consolidés	Part revenant aux minoritaires	Part du Groupe
Dettes Bancaires	2 521	142	2 379
Trésorerie et équivalents	250	51	199
<b>Dettes nettes</b>	<b>2 271</b>	<b>91</b>	<b>2 180</b>

Patrimoine (droits inclus)

(M€)	Comptes consolidés	Patrimoine des sociétés MEE	Patrimoine exploitation en JV	Part revenant aux minoritaires	Part du Groupe
Immeubles de placement & développement	4 597	86	1 230	-384	5 528
Actifs destinés à la vente	113			-55	58
<b>Total patrimoine</b>	<b>4 710</b>	<b>86</b>	<b>1 230</b>	<b>-439</b>	<b>5 586</b>
				Droits de mutations	259
				Patrimoine Part du Groupe Droits Inclus	5 845
				(+ Avances et acomptes sur immobilisations)	0
				<b>Patrimoine pour le calcul LTV</b>	<b>5 845</b>

Interest Coverage Ratio (ICR)

**COVIVIO HOTELS**  
**COMMUNIQUÉ DE PRESSE**

en M€	31-déc.-18	30-juin-18	30-juin-19
EBE (Loyers nets (-) coûts de fonctionnements (+) Résultat autres activités)	261	123	140
Coûts de l'endettement	-45	-20	-28
<b>ICR</b>	<b>5,82</b>	<b>6,03</b>	<b>4,94</b>

- 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
<b>Loyers Nets</b>	121,6	-11,3	110,3	0,7	111,1
<b>Résultat des hôtels en gestion</b>	31,2	-1,1	30,1	1,7	31,7
<b>Coûts de fonctionnement</b>	-10,5	3,9	-6,7	0,0	-6,7
Amortissements des biens d'exploitation	-20,6	0,5	-20,1	17,2	-2,8
Variation nette des provisions et autres	5,3	-0,0	5,3	-3,1	2,2
<b>RESULTAT D'EXPLOITATION</b>	<b>127,0</b>	<b>-8,0</b>	<b>119,0</b>	<b>16,6</b>	<b>135,6</b>
Résultat des cessions d'actifs	14,2	-0,6	13,6	-13,6	0,0
Résultat des ajustements de valeurs	75,8	-16,9	58,9	-58,9	0,0
Résultat des cessions de titres	5,9	-0,1	5,8	-5,8	0,0
Résultat des variations de périmètre	-3,1	0,0	-3,1	3,1	0,0
<b>RESULTAT OPERATIONNEL</b>	<b>219,9</b>	<b>-25,6</b>	<b>194,2</b>	<b>-58,7</b>	<b>135,6</b>
<b>Coût de l'endettement financier net</b>	-32,0	2,1	-29,9	1,5	-28,4
Charges d'intérêts des passifs locatifs	-6,6	0,0	-6,6	4,5	-2,1
Ajustement de valeur des instruments dérivés	-50,2	1,7	-48,5	48,5	0,0
Actualisation des dettes et créances	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Variation nette des provisions financières et autres	-5,7	0,8	-4,9	2,6	-2,3
Quote-part de résultat des entreprises associées	5,6	0,0	5,6	-2,4	3,2
<b>RESULTAT NET AVANT IMPOTS</b>	<b>131,0</b>	<b>-21,0</b>	<b>110,0</b>	<b>-3,9</b>	<b>106,1</b>
Impôts différés	6,4	0,1	6,5	-6,5	0,0
Impôts sur les sociétés	-9,1	0,2	-8,9	4,1	-4,9
<b>RESULTAT NET DE LA PERIODE</b>	<b>128,2</b>	<b>-20,7</b>	<b>107,6</b>	<b>-6,4</b>	<b>101,2</b>

- Glossaire :

1) Définition des acronymes et abréviations utilisés :

PdG : Part du groupe

Var. : Variation

P.C. : Périmètre constant

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

**COVIVIO HOTELS**  
**COMMUNIQUÉ DE PRESSE**

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

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.

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

Charges Financières de la Dette financière de la période

+ Charges Financières de la Couverture de la période

---

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.

##### 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).