

Paris, le 12 février 2021



### Résultats annuels 2020 :

## Des résultats impactés par une crise sans précédent mais des fondamentaux inchangés

### Une industrie hôtelière particulièrement impactée par la crise

L'hôtellerie européenne est touchée depuis la fin du premier trimestre 2020 par une crise sans précédent. Les politiques de confinement et de restrictions sur les voyages ont contraint les hôteliers à fermer la plupart de leurs établissements sur le premier semestre 2020. Si les performances des mois de juillet et août ont montré la capacité de rebond de l'industrie hôtelière (avec un taux d'occupation moyen en Europe à 39% en août contre 7% en mai), les nouvelles restrictions à l'automne ont touché l'ensemble des pays européens. Au global, l'année 2020 a enregistré une baisse du RevPar<sup>1</sup> de -67,3% en Europe.

### Des relations partenariales fortes avec les opérateurs hôteliers

Covivio Hotels, partenaire long terme des principaux opérateurs hôteliers, a œuvré pour la mise en place de solutions leur permettant de traverser cette crise. Les accords trouvés avec 95% des locataires en bail fixe (B&B, NH Hotels, Barcelo, Motel One, Meininger, Melia Hotels International, HCI, Club Med, Groupe Pierre&Vacances, groupe Hotusa), ont permis d'alléger les difficultés des opérateurs, via des franchises ou des facilités de paiement. En contrepartie, ces accords ont permis de rallonger de 1,5 année la durée ferme des baux de Covivio Hotels.

### Finalisation de l'acquisition de 8 hôtels loués à NH Hotels dans le centre-ville de grandes destinations touristiques européennes

Confiant dans les perspectives à moyen / long terme pour le tourisme en Europe, Covivio Hotels a finalisé en septembre 2020, pour 573 M€, l'acquisition d'un portefeuille de 8 hôtels négociée début 2020. Les établissements sont situés dans des destinations touristiques européennes majeures, à Rome, Florence, Venise (x2), ainsi qu'à Nice, Prague et Budapest (x2).

Totalisant 1 115 chambres, ces hôtels sont opérés par NH Hotel Group à travers des baux long terme de 15 ans fermes triple net<sup>2</sup> avec un loyer variable incluant un minimum garanti, faisant ressortir un rendement minimum de 4,7%.

<sup>1</sup> RevPar : Revenu par chambre disponible – source MKG

<sup>2</sup> Hors Nice

*Les procédures d'audit sur les comptes annuels ont été effectuées. Le rapport des commissaires aux comptes sur l'information financière annuelle est en cours d'émission.*



[covivio.eu](https://covivio.eu)

Suivez-nous sur Twitter @covivio\_

Et sur les réseaux sociaux



# COVIVIO HOTELS

## COMMUNIQUÉ DE PRESSE

### Un patrimoine unique en Europe

Covivio Hotels détient à fin décembre 2020, un patrimoine de 5 937 M€ (6 620 M€ à 100%), situé à 88% dans les grandes villes européennes et loué à des opérateurs leaders sur leurs marchés. Impacté par la baisse des revenus et des perspectives de reprise progressive de l'activité, le patrimoine hôtelier voit sa valeur d'expertise baisser de -6,9% à périmètre constant.

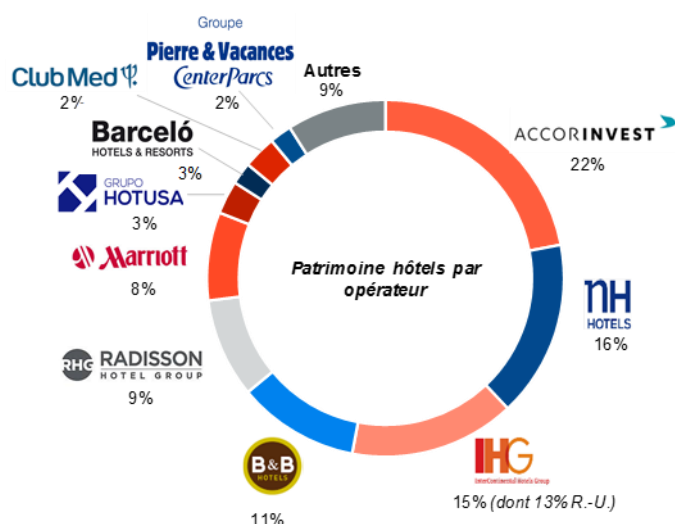
Les principales baisses proviennent des actifs du portefeuille dont les revenus ont été les plus affectés : les hôtels au Royaume-Uni (-14,3%), les hôtels en murs et fonds (-7,3%) et les actifs AccorInvest en loyers variables (-6,3%). A contrario, les actifs à loyers fixes, pour lesquels des accords ont été signés et la durée des baux allongée, voient leur valeur mieux résister avec une baisse limitée à -4,0%.

Covivio Hotels a cédé sur l'exercice 2020 des actifs pour un montant de 144 M€ portant sur 15 hôtels B&B (11 en Allemagne et 4 en France) et des commerces (6 Jardiland et 1 Courtepaille), en ligne avec les valeurs d'expertises 2019.

Patrimoine Consolidé en PdG (M€)	Valeurs HD 31/12/2019	Valeurs HD 31/12/2020	Δ 2020 à PC <sup>1</sup>
Hôtellerie en bail à loyers variables	1 363	1 286	-6,3%
Hôtellerie en bail au Royaume-Uni	966	783	-14,3%
Hôtellerie autres actifs en bail	2 238	2 575	-4,0%
Hôtellerie Murs et Fonds	1 240	1 174	-7,3%
<b>Total Hotels</b>	<b>5 807</b>	<b>5 818</b>	<b>-6,9%</b>
Actifs non stratégique (commerces)	166	120	-9,8%
<b>Total Covivio Hotels</b>	<b>5 973</b>	<b>5 937</b>	<b>-7,0%</b>

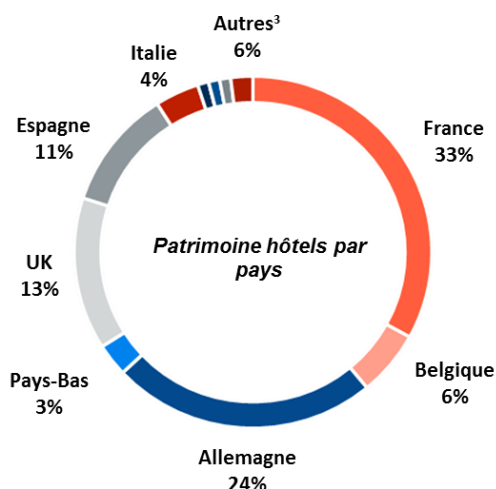
<sup>1</sup> PC : Périmètre constant

### Répartition du patrimoine hôtelier au 31/12/2020



# COVIVIO HOTELS

## COMMUNIQUÉ DE PRESSE



### Une structure financière solide

En 2020, Covivio Hotels a renforcé son bilan grâce à une augmentation de capital de 185 M€ via l'option de paiement du dividende en actions, choisie par 98,6% des actionnaires.

Covivio Hotels dispose, à fin décembre 2020, d'une liquidité et de lignes de crédits non tirées, d'un montant de près de 290 M€.

A fin décembre 2020, le ratio de LTV (Loan To Value) droits inclus s'élève à 41,9% et le ratio d'ICR s'établit à 2,20, impacté par la baisse conjoncturelle des revenus. La maturité moyenne de la dette de Covivio Hotels est de 4,4 ans.


Compte tenu de l'incertitude sur la reprise hôtelière au premier semestre, Covivio Hotels a sollicité et obtenu de la totalité de ses créanciers une suspension du covenant d'ICR consolidé (à 2x) pour le premier semestre 2021.

### Des revenus 2020 fortement impactés par la crise

M€	Revenus 31/12/2019 100%	Revenus 31/12/2019 PdG	Revenus 31/12/2020 100%	Revenus 31/12/2020 PdG	Var. PdG (%)	Var. PdG (%) à PC <sup>(*)</sup>
Hôtels en bail - Loyers variables	59,9	59,9	16,2	16,2	-73,0%	-73,2%
Hôtels en bail - UK	42,7	42,8	0,0	0,0	-100,0%	-100,0%
Hôtels en bail - Autres	130,3	109,9	123,1	108,4	-1,4%	-3,4%
Hôtels en murs et fonds (EBITDA)	69,8	67,4	7,9	7,6	-88,8%	-88,4%
<b>Total revenus Hôtels</b>	<b>302,7</b>	<b>280,0</b>	<b>147,2</b>	<b>132,1</b>	<b>-52,8%</b>	<b>-54,8%</b>
Non stratégiques (commerces)	12,5	12,5	11,9	11,9	-4,6%	-3,3%
<b>Total revenus Covivio Hotels</b>	<b>315,2</b>	<b>292,5</b>	<b>159,2</b>	<b>144,0</b>	<b>-50,8%</b>	<b>-52,9%</b>

(\*) à périmètre constant

<sup>3</sup> Autres : Portugal, Irlande, Pologne, République-Tchèque et Hongrie

 [covivio.eu](http://covivio.eu)  
Suivez-nous sur Twitter @covivio\_  
Et sur les réseaux sociaux



**Un niveau de collecte des loyers hôteliers élevé témoignant de la solidité de la base locative**

Grâce à la qualité de son patrimoine et de ses locataires, le taux de collecte des loyers s'établit à 92% (73% en tenant compte des franchises de loyers et différés de paiements négociés avec les locataires).

Les loyers 2020 impayés s'élèvent à 8 M€ (10,7 M€ en incluant les charges). Ces créances ont été provisionnées à 100% à fin décembre.

**Revenus annuels : 132,1 M€ en Part du Groupe**

Les revenus de Covivio Hotels baissent de -54,8% à périmètre constant :

Hôtels en bail (80% du patrimoine)

- Hôtels en loyers variables : le portefeuille, principalement loué à AccorInvest (22% du patrimoine total), en France et en Belgique, et constitué d'hôtels économiques (Ibis) et de moyenne gamme (Novotel, Mercure), a été en grande partie fermé sur le deuxième trimestre et très impacté par les nouvelles restrictions du quatrième trimestre.

Avec des loyers entièrement indexés sur le chiffre d'affaires, ce portefeuille affiche des revenus de 16,2 M€, en baisse de -73% par rapport à l'année 2019.

- Hôtels au Royaume-Uni loués à IHG (13% du patrimoine)

Les hôtels au Royaume-Uni ont été directement impactés par une fermeture administrative de fin mars à début juillet pour l'Angleterre et à mi-juillet pour l'Ecosse. Sur les 12 hôtels du portefeuille, 4 ont réouvert en juillet et 4 en septembre. Suite aux nouvelles restrictions en décembre, 6 hôtels ont été contraints de refermer, tandis que 4 n'ont jamais réouvert depuis mars. Cette situation exceptionnelle a déclenché la clause de sous-performance majeure incluse dans le bail, qui diminue le loyer dès lors que la perte de l'opérateur sur le portefeuille dépasse un tiers du montant des loyers annuels. Par conséquent, aucun loyer n'a été comptabilisé sur ce périmètre sur l'exercice 2020.

- Autres hôtels en bail (44% du patrimoine) : il s'agit des hôtels en loyers fixes loués à B&B, NH Hotels, Motel One, Barcelo, Hotusa, ... dans le cadre de baux longs. Les accords obtenus avec les locataires ont permis de limiter la baisse des revenus à -0,9 M€ sur l'année. La baisse résiduelle de -0,6 M€ est notamment due à une période de transition entre deux locataires sur un hôtel à Madrid.

Hôtels en murs et fonds (20% du patrimoine)

Ces hôtels sont majoritairement situés en Allemagne (notamment à Berlin) et dans le nord de la France. La plupart d'entre eux ont été fermés sur une large période en 2020 : de mars à mai puis en novembre et décembre. Leur performance est par conséquent en recul de -88% par rapport à 2019.

**Indicateurs financiers à fin décembre 2020**

L'ANR EPRA Net Tangible Asset (EPRA NTA) s'élève à 3 195 M€, en baisse de -12,0% sur un an, sous l'effet de la variation négative des valeurs d'expertises. Par action, la réduction s'élève à -19,6% sur un

# COVIVIO HOTELS

## COMMUNIQUÉ DE PRESSE

an, pour s'établir à 24,1 €/action (contre 30,0 €/action fin 2019), suite au paiement du dividende en actions.

L'ANR de liquidation (EPRA NDV - Net Disposal Value) s'élève quant à lui à 2 819 M€ et 21,3 €/action, et l'ANR de reconstitution (EPRA NRV - Net Reinstatement Value) atteint 3 582 M€ et 27,0 €/action.

L'EPRA Earnings de 38,8 M€ (contre 209,2 M€ au 31 décembre 2019) affiche une baisse de -81,5% sous l'effet de la réduction des revenus liée à la fermeture des hôtels. Par action, l'EPRA Earnings atteint 0,30 € sur 2020, contre 1,74 € en 2019.

### Dividendes

Covivio Hotels proposera au vote de l'Assemblée Générale du 8 avril prochain la distribution en numéraire, d'un dividende de 0,26€ par action, correspondant à l'obligation de distribution liée au régime fiscal SIIC.

### Perspectives 2021

En ce début d'année, l'activité hôtelière européenne reste très pénalisée par les conséquences de la pandémie mais les premiers effets des campagnes de vaccination désormais déployées en Europe, et plus particulièrement dans les pays dans lesquels opère Covivio Hotels, jumelés à la fin des restrictions de déplacement, devraient permettre une reprise progressive de l'activité hôtelière. Covivio Hotels pourra alors s'appuyer sur la qualité et la diversité de son patrimoine, loué et exploité par les grands opérateurs européens et internationaux, pour afficher une croissance de ses résultats.



### CONTACTS

#### Relations Presse

Géraldine Lemoine

Tél : + 33 (0)1 58 97 51 00

[geraldine.lemoine@covivio.fr](mailto:geraldine.lemoine@covivio.fr)

Laetitia Baudon

Tél : + 33 (0)1 44 50 58 79

[laetitia.baudon@shan.fr](mailto:laetitia.baudon@shan.fr)

#### Relations Investisseurs

Paul Arkwright

Tél : + 33 (0)1 58 97 51 85

[paul.arkwright@covivio.fr](mailto:paul.arkwright@covivio.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 d'une valeur de 6,6 Md€.

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



### A PROPOS DE COVIVIO

Forte 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.



[covivio.eu](http://covivio.eu)

Suivez-nous sur Twitter @covivio\_

Et sur les réseaux sociaux



# COVIVIO HOTELS

## COMMUNIQUÉ DE PRESSE

Opérateur européen de référence avec 26 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.

### Annexes :

Covivio Hotels, filiale de Covivio à 43,5% à fin 2020, 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 et en murs & fonds.

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

Covivio Hotels détient un portefeuille d'hôtels de premier ordre d'une valeur de 6,5 milliards d'euros (5,8 milliards d'euros en part du Groupe) et se concentre sur les actifs situés dans des grandes métropoles européennes, loués ou exploités par 16 des principaux opérateurs hôteliers tels qu'AccorInvest, B&B, IHG, NH Hotels, etc. Ce portefeuille offre une diversification géographique et locative (à travers 12 pays européens) et des possibilités de gestion d'actifs à travers différents modes de détention (hôtels en bail et murs & fonds).

### 1. Marché : une crise sans précédent

Après une année 2019 positive (+2,7% de RevPar) pour le marché hôtelier européen, l'épidémie de Covid-19 a profondément impacté l'année 2020. Les politiques de confinement et de restrictions sur les voyages ont contraint les hôteliers à fermer la plupart de leurs établissements. Au global, l'année 2020, a enregistré en Europe, une chute du RevPar de -67%<sup>4</sup>, en raison d'une baisse du taux d'occupation de -43,5 points et d'une baisse de -18,2% du prix moyen.

- ▶ La levée des restrictions fin juin démontre la nature conjoncturelle des crises actuelles et prouve la résilience des fondamentaux du marché.
- ▶ Après la levée partielle des restrictions en juin, la France et l'Allemagne (qui représentent environ 60% du portefeuille) ont surperformé le marché européen de +54 pts et + 30 points principalement grâce à :
  - une grande exposition aux loisirs et aux déplacements domestiques (respectivement 90% et 80%) ;
  - un réseau de transport terrestre de qualité soumis à moins de contrôles et de contraintes de circulation.

---

<sup>4</sup> Données MKG à fin décembre 2020

# COVIVIO HOTELS

## COMMUNIQUÉ DE PRESSE

En 2020, l'activité hôtelière de Covivio Hotels a été fortement impactée par l'épidémie de Covid-19 :

- ▶ Au pic de la crise, seulement 22 % du patrimoine hôtelier était ouvert<sup>5</sup>. Toutefois, dès que les mesures de confinement se sont assouplies, l'activité s'est rapidement redressée, avant d'être une nouvelle fois touchée par un deuxième confinement.
- ▶ les valeurs à périmètre constant (PC) ont baissé de seulement -6,9 % grâce à la qualité du patrimoine, situé à 88 % dans de grandes métropoles régionales et aux accords obtenus avec les opérateurs hôteliers. Le redémarrage de l'activité devrait venir en premier lieu d'une clientèle loisirs (vs affaires), individuelle (vs groupes) et domestique (vs internationale). Avec plus de 70% de clients individuels, environ 80% domestiques et européens, et 55% à 60% de loisirs, les hôtels à revenus variables (en France, Allemagne et au Royaume-Uni) sont particulièrement bien positionnés pour tirer parti de la reprise.

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

- 8 actifs murs et fonds en Allemagne (détenus à 94,9%)
- 89 actifs B&B en France (50,2%)
- 11 actifs B&B en Allemagne (93,0%)
- 8 actifs B&B en Allemagne, dont cinq détenus à 84,6% et les trois autres à 90,0%
- 2 actifs Motel One en Allemagne (94,0%)
- Club Med Samoëns (50,1%)
- 32 actifs AccorInvest en France (30 actifs) et en Belgique (2 actifs), détenus à 31,2% (26 actifs) et 33,3% (6 actifs)

## 2. Revenus comptabilisés: -55 % à périmètre constant

(€ million)	Revenus 2019 100%	Revenus 2019 PdG	Revenus 2020 100%	Revenus 2020 PdG	Variation (%) PdG	Variation PdG (%) à PC
Hôtels en bail – Loyers variables	59,9	59,9	16,2	16,2	-73%	-73%
Hôtels en bail - UK	42,7	42,8	0,0	0,0	-100%	-100%
Hôtels en bail - Loyers fixes	130,3	109,9	123,1	108,4	-1%	-3%
Hôtels en murs et fonds - EBITDA	69,8	67,4	7,9	7,6	-89%	-88%
<b>Revenus des hotels</b>	<b>302,8</b>	<b>280,0</b>	<b>147,2</b>	<b>132,1</b>	<b>-53%</b>	<b>-55%</b>

Les revenus des Hôtels se sont repliés de 147,9 M€ en part du Groupe par rapport à 2019, notamment en raison des éléments suivants :

### ▶ Hôtels en bail :

- Le **patrimoine hôtelier d'AccorInvest** (22 % du patrimoine hôtelier), dont le loyer est indexé sur le chiffre d'affaires des hôtels, a reculé de 73 % par rapport à 2019, en raison de la fermeture complète d'une grande partie des hôtels de la mi-mars jusqu'à la fin mai. Ce portefeuille est constitué d'hôtels économiques et de moyenne gamme et sont situés en France et en Belgique.
- Les **hôtels situés au Royaume-Uni** (13 % du patrimoine hôtelier), loués à IHG, ont été directement impactés par la fermeture administrative des hôtels de fin mars à début juillet pour

<sup>5</sup> Sur la base du nombre de chambres

# COVIVIO HOTELS

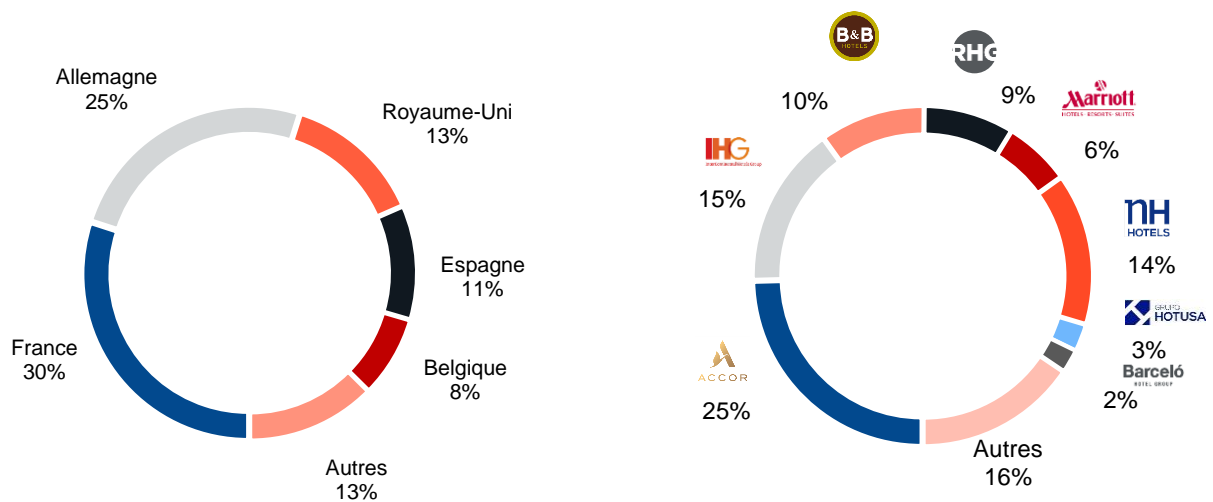
## COMMUNIQUÉ DE PRESSE

l'Angleterre et mi-juillet pour l'Écosse. Suite à de nouvelles restrictions en décembre, les hôtels ont été contraints de refermer. Ces situations exceptionnelles et la perte importante de chiffre d'affaires pour les hôtels ont déclenché une clause de sous-performance majeure incluse dans le bail, qui diminue le loyer dès lors que la perte de l'opérateur sur le portefeuille dépasse un tiers du montant des loyers annuels. Par conséquent, aucun loyer n'a été comptabilisé sur l'exercice 2020.

- **Autres baux** : des accords obtenus avec les locataires ont permis de limiter la baisse à -3% dont -0,9 M€ due à la renégociation de baux avec les locataires en raison de la Covid et -2,1 M€ liés à une période de transition entre deux locataires sur un hôtel en Espagne.
- ▶ **Hôtels en murs et fonds** : ces hôtels, principalement situés en Allemagne et dans le nord de la France, ont été, pour la plupart, fermés pendant les confinements. Leur performance EBITDA est par conséquent en recul de -88 % par rapport à 2019. L'exercice 2020 comprend également une reprise de résultats antérieurs sur l'actif Pullman Roissy Aéroport compte tenu de la signature d'un avenant au contrat de management générant un produit exceptionnel de 7,5 M€.

### 3. Revenus annualisés : 316 M€ en part du Groupe

Répartition par opérateur et par pays (sur la base des revenus 2019)



### 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 : **14,2 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
2021	3,1	1%	0,0	0%
2022	5,5	2%	0,0	0%
2023	10,9	4%	5,1	2%
2024	2,2	1%	1,4	1%
2025	4,7	2%	5,1	2%
2026	0,0	0%	0,0	0%
2027	2,1	1%	2,1	1%
2028	0,0	0%	0,0	0%
2029	31,8	13%	34,0	14%
2030	23,4	10%	23,4	10%
Au-delà	160,5	66%	173,1	71%
<b>Total Hôtels en bail</b>	<b>244,3</b>	<b>100%</b>	<b>244,3</b>	<b>100%</b>

La durée ferme des baux hôtels a atteint un niveau record de 14,2 ans (+0,5 an par rapport à fin 2019), grâce à la mise en place d'accords conclus avec 95 % des locataires en bail fixe (B&B, NH Hotels, Barcelo, Motel One, Meininger, Melia Hotels International, HCI, Club Med, Groupe Pierre & Vacances, Hotusa). Ces solutions ont permis d'alléger les difficultés des opérateurs, via des franchises ou des facilités de paiement. En contrepartie, ces accords ont permis de rallonger de 1,5 année la durée ferme des baux de Covivio Hotels.

Le taux d'occupation s'élève toujours à 100 % pour les hôtels en bail.

6. Cessions et accords de cessions : **19 M€ de nouveaux engagements**

(M€)	Cessions (engagements signés à fin 2019)	Engagements à fin 2019 à signer	Nouvelles cessions 2020	Nouveaux engagements de cessions 2020	Total 2020	Marge (vs valeur 2020)	Rendement	Total Cessions effectuées
	1		2	3	= 2 + 3			= 1 + 2
Hôtels en bail	120	13	0	19	19	0.0%	7.5%	120
Hôtels en murs et fonds	0	0	0	0	0	0.0%	0.0%	0
<b>Total Hôtels - 100%</b>	<b>120</b>	<b>13</b>	<b>0</b>	<b>19</b>	<b>19</b>	<b>0.0%</b>	<b>7.5%</b>	<b>120</b>
<b>Total Hôtels - PdG</b>	<b>110</b>	<b>13</b>	<b>0</b>	<b>19</b>	<b>19</b>	<b>0.0%</b>	<b>7.5%</b>	<b>110</b>

Covivio Hotels a poursuivi sa politique de rotation d'actifs avec 19 M€ de nouveaux engagements de cession en 2020, à un rendement de 7,5%. En outre, 120 M€ (110 M€ en part du Groupe) de cessions d'hôtels B&B signées en 2019 ont été réalisées en 2020, dont principalement 11 hôtels B&B en Allemagne, vendus à un rendement de 4,2% et avec une marge de 39%.

## 7. Acquisitions

En janvier 2020, Covivio Hotels a signé pour l'acquisition d'un portefeuille de 8 hôtels situés à Rome, Venise, Florence, Prague, Budapest et Nice d'un montant de 573 M€ (86 M€ de travaux), dont l'acquisition a été finalisée en septembre 2020. Ce portefeuille d'hôtels haut de gamme (1115 chambres), pour la plupart classés 5\*, sont situés dans des emplacements de premier choix et comporte plusieurs hôtels emblématiques comme le Palazzo Naiadi à Rome, le Carlo IV à Prague, le Plaza à Nice et le NY Palace à Budapest.

Covivio Hotels et NH Hotel Group ont signé un bail à long terme triple net pour une durée ferme de 15 ans.

## 8. Projet de développement

Covivio Hotels continue à soutenir le développement de B&B, avec un hôtel en construction dans le Grand Paris (Bagnolet), comprenant 108 chambres pour un coût total de 8 M€ (5 M€ part du Groupe), soit un rendement de 6%. L'actif, qui est loué en bail fixe à B&B, a été livré en septembre 2020.

## 9. Valorisation du patrimoine

### 9.1. Évolution de patrimoine

(M€, hors droits, Part du Groupe)	Valeur 2019	Acquis.	Dév.	Cessions	Variation de valeur	Autres	Valeur 2020
Hôtels en bail	4 561	513	6	-109	-301	-26	4 644
Hôtels en murs et fonds	1 240	8	16		-91		1 174
Actifs en développement	5					-5	
<b>Total Hôtels</b>	<b>5 807</b>	<b>521</b>	<b>22</b>	<b>-109</b>	<b>-392</b>	<b>-31</b>	<b>5 818</b>

Fin 2020, le patrimoine Hôtels totalise 5,8 milliards d'euros part du Groupe, en hausse de 11 M€ par rapport à fin 2019, principalement sous l'effet des variations des valeurs à périmètre constant (-392 M€) et de l'acquisition du portefeuille européen de 8 actifs (509 M€<sup>6</sup>).

L'actif de Nice Plaza, acquis dans le portefeuille de 8 hôtels en septembre 2020, est présenté dans la ligne hôtels en bail car cet actif en développement sera livré au Q3 2021.

<sup>6</sup> Y compris acquisition du portefeuille NH Hotel hors travaux qui seront financés en 2021

COVIVIO HOTELS  
COMMUNIQUÉ DE PRESSE

9.2. Variation à périmètre constant : **-6,9 %**

(M€, hors droits)	Valeur 2019 PdG	Valeur 2020 100%	Valeur 2020 PdG	Var.de valeur à PC <sup>1</sup>	Rdt <sup>2</sup> 2019	Rdt <sup>3</sup> 2020	% de la valeur totale
France	1 676	2 245	1 647	-5,4%	4,9%	5,0%	28%
Paris	737	832	700				12%
Grand Paris (Hors Paris)	322	492	303				5%
Métropoles Régionales	396	573	431				7%
Autres villes	222	348	213				4%
Allemagne	731	627	611	-3,0%	4,7%	4,9%	11%
Francfort	73	73	71				1%
Munich	71	47	47				1%
Berlin	70	71	69				1%
Autres villes	516	435	424				7%
Belgique	269	285	258	-4,6%	5,8%	6,2%	4%
Bruxelles	84	100	81				1%
Autres villes	185	185	177				3%
Spain	668	634	634	-5,9%	5,1%	5,6%	11%
Madrid	285	273	273				5%
Barcelone	239	227	227				4%
Autres villes	145	135	135				2%
Royaume-Uni	966	783	783	-14,3%	4,9%	5,7%	13%
Italie	0	260	260	n.a.	n.a.	5,2%	4%
Autres Pays	257	451	451	-3,2%	5,3%	5,2%	8%
<b>Total Hôtels en bail</b>	<b>4 566</b>	<b>5 284</b>	<b>4 644</b>	<b>-6,8%</b>	<b>5,0%</b>	<b>5,3%</b>	<b>80%</b>
France	273	254	254	-10,2%	5,3%	5,9%	4%
Lille	116	109	109				2%
Autres villes	157	146	146				3%
Allemagne <sup>4</sup>	837	841	799	-6,2%	6,5%	6,8%	14%
Berlin	581	587	557				10%
Dresde et Leipzig	206	199	189				3%
Autres villes	50	55	52				1%
Autres Pays	131	121	121	-7,6%	6,8%	7,3%	2%
<b>Total Hôtels en murs et fonds</b>	<b>1240</b>	<b>1 217</b>	<b>1 174</b>	<b>-7,3%</b>	<b>6,1%</b>	<b>6,4%</b>	<b>20%</b>
<b>Total Hôtels</b>	<b>5 807</b>	<b>6 501</b>	<b>5 818</b>	<b>-6,9%</b>	<b>5,2%</b>	<b>5,5%</b>	<b>100%</b>

<sup>1</sup> PC: Périmètre constant

<sup>2</sup> Rendement hors développement; rendement EBITDA pour les hôtels en murs et fonds

<sup>3</sup> Rendement calculé sur la base des revenus 2019

<sup>4</sup> Rendement hors commerces sur les hôtels en Allemagne

# COVIVIO HOTELS

## COMMUNIQUÉ DE PRESSE

À fin 2020, Covivio Hotels détient un patrimoine unique d'une valeur de 5 818 M€ (6 501 M€ à 100%) en Europe. Ce patrimoine stratégique est caractérisé par :

- Des emplacements de qualité : 88% au cœur de métropoles européennes
- Des baux à long terme avec les principaux opérateurs hôteliers : 16 opérateurs hôteliers avec une durée résiduelle ferme des baux hôtels de 14,2 ans en moyenne
- Des hôtels avec un bon profil de rentabilité : 1,8x taux de couverture des loyers en 2019

La baisse de valeur à périmètre constant de -6,9% est la combinaison de

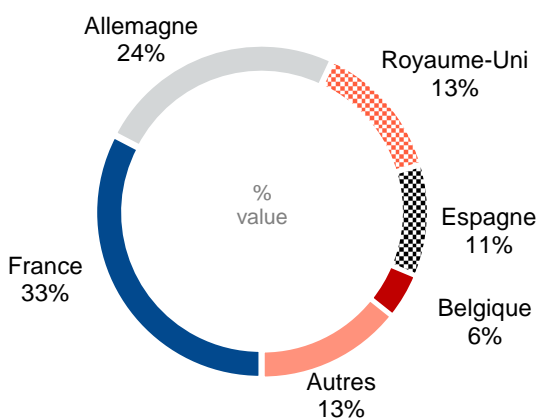
1- Ajustements de valeur sur les actifs dont les revenus ont été le plus impacté :

- Les actifs à revenus variables (42% du patrimoine) ont perdu 6,7% en raison de loyers intégralement indexés au chiffre d'affaires des hôtels et donc fortement impactés pour les trois à quatre prochaines années :
  - o -6,3% sur le patrimoine AccorInvest situé en France et en Belgique,
  - o -7,3% sur les actifs en murs et fonds, principalement en Allemagne.
- Patrimoine situé au Royaume-Uni (13% du patrimoine) : baisse de -14,3% sur ces 12 actifs (bail IHG), en raison d'une période de confinement longue et de la clause de sous-performance majeure et de son impact sur les projections de loyers.

2- Résilience relative des actifs en loyers fixes :

- Hôtels en loyers fixes (44% du patrimoine) : la valeur est restée relativement stable (-4,0%), grâce notamment aux accords signés prévoyant un allongement de la durée des baux ce qui a permis de soutenir les valeurs.

### Répartition du patrimoine en valeur par pays



### 88 % dans les grandes métropoles européennes



COVIVIO HOTELS  
COMMUNIQUÉ DE PRESSE

- **Tableau de passage du patrimoine :**

<b>Patrimoine au 31/12/2020</b>	<b>5 937 M€</b>
Droit d'utilisation sur immeubles de placement	+ 215 M€
Droit d'utilisation sur biens d'exploitation	+ 31 M€
Sociétés MEE > 30%	- 167 M€
Survaleur non comptabilisée des actifs en Murs et Fonds	- 56 M€
<b>Actifs immobiliers Part du Groupe</b>	<b>5 960 M€</b>
Quote-part des minoritaires des sociétés en intégration globale	+ 325 M€
<b>Actifs immobiliers 100% - comptes IFRS</b>	<b>6 285 M€</b>

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

<b>Capitaux propres Groupe - Comptes IFRS</b>	<b>2 937 M€</b>
Réévaluation des actifs en exploitation (hôtels) nette d'impôts différés	+ 45 M€
Juste valeur des instruments financiers bruts	+ 106 M€
Impôts différés yc sur retraitements	+ 227 M€
Droits de mutations non optimisés	+ 267 M€
<b>EPRA NRV</b>	<b>3 582 M€</b>
Impôts différés sur les actifs ne devant pas être conservés à long terme	- 34 M€
Goodwill et actifs incorporels au bilan	- 133 M€
Droits de mutations optimisés	- 219 M€
<b>EPRA NTA</b>	<b>3 195 M€</b>
Optimisation des droits de mutations	- 48 M€
Actifs incorporels au bilan	+ 0 M€
Juste valeur des dettes à taux fixe nets d'impôt différés	- 30 M€
Juste valeur des instruments financiers bruts	- 106 M€
Impôts différés	- 193 M€
<b>EPRA NDV</b>	<b>2 819 M€</b>

- **Tableau de passage des loyers :**

M€	Revenus 31/12/2020 Comptes IFRS	Quote-part des minoritaires	Revenus 31/12/2020 PdG Covivio Hotels
Hôtellerie	139 M€	- 15 M€	124 M€
Commerces d'exploitation	12 M€		12 M€
<b>Total Loyers</b>	<b>151 M€</b>	<b>-15 M€</b>	<b>136 M€</b>
<b>Ebitda des hôtels en gestion</b>	<b>8 M€</b>	<b>0 M€</b>	<b>8 M€</b>

COVIVIO HOTELS  
COMMUNIQUÉ DE PRESSE

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

(M€, Part du Groupe)	31-déc.-19	31-déc.-20
Dette nette comptable	2 329	2 690
Créances rattachées aux part. intégrées globalement	-35	-20
Promesses	-122	-51
Créances sur cessions	0	0
Dettes sur acquisitions	11	9
<b>Dette nette part du groupe</b>	<b>2 183</b>	<b>2 628</b>
Valeur d'expertise des actifs immobiliers (Droits Inclus)	6 081	6 071
Promesses	-122	-51
Actifs financiers	27	0
Créances rattachées aux participations MEE	61	63
Part des entreprises associées	207	187
<b>Valeur des actifs</b>	<b>6 254</b>	<b>6 270</b>
<b>LTV Hors Droits</b>	<b>36,5%</b>	<b>43,8%</b>
<b>LTV Droits Inclus</b>	<b>34,9%</b>	<b>41,9%</b>

- **Réconciliation avec les comptes consolidés :**

Dette nette

(M€)	Comptes consolidés	Part revenant aux minoritaires	Part du Groupe
Dette Bancaire	2 916	131	2 786
Trésorerie et équivalents	108	12	96
<b>Dette nette</b>	<b>2 808</b>	<b>119</b>	<b>2 690</b>

Patrimoine

(M€)	Comptes consolidés	Patrimoine des sociétés MEE>30%	Patrimoine exploitation en JV	Part revenant aux minoritaires	Part du Groupe
Immeubles de placement & développement	4 837	522	1 210	-683	5 886
Actifs destinés à la vente	51			0	51
<b>Total patrimoine</b>	<b>4 888</b>	<b>522</b>	<b>1 210</b>	<b>-683</b>	<b>5 937</b>
				Droits de mutations	267
				Patrimoine Part du Groupe Droits Inclus	6 205
				(+ Créances rattachées à des participations	66
				<b>Patrimoine pour le calcul LTV</b>	<b>6 270</b>

COVIVIO HOTELS  
COMMUNIQUÉ DE PRESSE

Interest Coverage Ratio (ICR)

en M€	31-déc.-19	31-déc.-20
EBE (Loyers nets (-) coûts de fonctionnements (+) Résultat autres activités)	275	112
Coûts de l'endettement	-54	-51
<b>ICR</b>	<b>5,10</b>	<b>2,20</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>	<b>133,0</b>	<b>-14,6</b>	<b>118,3</b>	<b>0,0</b>	<b>118,3</b>
Résultat des hôtels en gestion	7,9	-0,3	7,6	0,0	7,6
Coûts de fonctionnement	-20,8	1,3	-19,5	0,0	-19,5
Amortissements des biens d'exploitation	-42,9	1,2	-41,6	35,1	-6,6
Variation nette des provisions et autres	4,7	0,0	4,6	-6,4	-1,7
<b>RESULTAT D'EXPLOITATION</b>	<b>81,9</b>	<b>-12,5</b>	<b>69,4</b>	<b>28,7</b>	<b>98,1</b>
Résultat des cessions d'actifs	-1,1	-0,1	-1,2	1,2	0,0
Résultat des ajustements de valeurs	-327,6	8,3	-319,3	319,3	0,0
Résultat des cessions de titres	-0,1	0,0	-0,1	0,1	0,0
Résultat des variations de périmètre	-3,8	0,3	-3,5	3,5	0,0
<b>RESULTAT OPERATIONNEL</b>	<b>-250,7</b>	<b>-4,0</b>	<b>-254,7</b>	<b>352,9</b>	<b>98,1</b>
Coût de l'endettement financier net	-58,2	2,5	-55,7	0,2	-55,5
Charges d'intérêts des passifs locatifs	-13,0	0,0	-13,0	9,1	-3,9
Ajustement de valeur des instruments dérivés	-46,0	0,4	-45,6	45,6	0,0
Actualisation des dettes et créances	0,3	0,0	0,3	0,0	0,3
Variation nette des provisions financières et autres	-0,2	0,0	-0,2	0,2	0,0
Quote-part de résultat des entreprises associées	-13,5	0,0	-13,5	17,0	3,5
<b>RESULTAT NET AVANT IMPOTS</b>	<b>-381,4</b>	<b>-1,0</b>	<b>-382,4</b>	<b>425,0</b>	<b>42,5</b>
Impôts différés	59,6	-2,0	57,6	-57,6	0,0
Impôts sur les sociétés	-13,3	0,8	-12,5	8,8	-3,7
<b>RESULTAT NET DE LA PERIODE</b>	<b>-335,1</b>	<b>-2,3</b>	<b>-337,4</b>	<b>376,2</b>	<b>38,8</b>



covivio.eu

Suivez-nous sur Twitter @covivio\_

Et sur les réseaux sociaux



# COVIVIO HOTELS

## COMMUNIQUÉ DE PRESSE

### - Bilan :

M€ - Données Consolidées	31-déc.-19	31-déc.-20	M€ - Données Consolidées	31-déc.-19	31-déc.-20
<b>ACTIFS INCORPORELS</b>			Capital	484,1	530,2
Ecart d'acquisition	142,4	135,1	Primes	1 372,0	1 506,2
Autres immobilisations incorporelles	0,2	0,2	Actions propres	-0,1	-0,2
<b>ACTIFS CORPORELS</b>			Réserves consolidées	1 069,7	1 237,8
Immeuble d'exploitation	1 022,6	1 018,0	Résultat	352,3	-337,4
Autres immobilisations corporelles	24,0	24,4	<b>CAPITAUX PROPRES DU GROUPE</b>	<b>3 278,0</b>	<b>2 936,6</b>
Immobilisations en cours	3,1	4,1	Intérêts non contrôlant	208,2	181,1
Immeuble de placement	4 931,8	5 052,6	<b>TOTAL CAPITAUX PROPRES</b>	<b>3 486,1</b>	<b>3 117,7</b>
			Emprunt Long Terme	2 534,4	2 681,4
Actifs financiers non courants	93,0	67,3	Passif locatif Long Terme	227,8	236,7
Participations dans les entreprises mises en équivalence	206,5	187,4	Instruments financiers	83,1	120,2
Impôts Différés Actifs	3,5	29,9	Impôts Différés Passifs	273,5	238,1
Instruments financiers actif LT	12,5	34,4	Engagements de retraite et autres	1,3	1,5
<b>TOTAL ACTIFS NON COURANTS</b>	<b>6 439,6</b>	<b>6 553,4</b>	Autres dettes et dépôts garantie Long Terme	4,3	6,6
Actifs disponibles à la vente	132,6	51,0	<b>TOTAL PASSIFS NON COURANTS</b>	<b>3 124,6</b>	<b>3 284,5</b>
Intérêts courus des prêts	2,9	2,9	Dettes fournisseurs	36,1	30,1
Stocks et en-cours	2,3	1,7	Dettes sur acquisitions d'immobilisations	11,6	9,4
Instruments financiers actif CT	4,3	5,4	Emprunt Court Terme	49,1	228,6
Créances clients	21,8	29,0	Passif locatif Court Terme	2,7	5,6
Créances fiscales (IS)	5,3	9,9	Instruments financiers CT	22,7	25,8
Autres créances	38,4	50,0	Dépôts de garantie	0,0	0,1
Charges constatées d'avance	1,5	0,9	Avances et acomptes	11,7	39,6
Trésorerie et équivalent de trésorerie	164,7	101,8	Provisions Court Terme	8,2	9,5
			Impôts courants	16,5	13,5
<b>TOTAL ACTIFS COURANTS</b>	<b>373,8</b>	<b>252,4</b>	Autres dettes et dettes fiscales et sociales	21,1	35,1
<b>TOTAL ACTIF</b>	<b>6 813,4</b>	<b>6 805,8</b>	Comptes de Régularisations	23,0	6,3
			<b>TOTAL PASSIFS COURANTS</b>	<b>202,7</b>	<b>403,6</b>
			<b>TOTAL PASSIF</b>	<b>6 813,4</b>	<b>6 805,8</b>

### - Compte de Résultat :

M€ - Données Consolidées	31-déc.-19	31-déc.-20	Variations
Loyers	245,4	151,3	-94,1
Charges locatives non récupérées	-2,4	-1,6	0,8
Charges sur Immeubles	-2,7	-2,3	0,4
Charges nettes des créances irrécouvrables	0,0	-14,5	-14,5
<b>LOYERS NETS</b>	<b>240,3</b>	<b>133,0</b>	<b>-107,3</b>
Chiffre d'affaires des hôtels en gestion	232,3	89,2	-143,1
Charges d'exploitation des hôtels en gestion	-162,4	-81,3	81,1
<b>RESULTAT DES HOTELS EN GESTION</b>	<b>69,9</b>	<b>7,9</b>	<b>-62,0</b>
Revenus de gestion et d'administration	3,0	2,3	-0,7
Frais liés à l'activité (1)	-2,0	-1,3	0,8
Frais de structure	-22,5	-21,9	0,6
<b>COUT DE FONCTIONNEMENT NET</b>	<b>-21,5</b>	<b>-20,8</b>	<b>0,7</b>
Amortissements des biens d'exploitation	-42,3	-42,9	-0,6
Variation nette des provisions et autres	10,6	4,7	-5,9
<b>RESULTAT D'EXPLOITATION</b>	<b>257,0</b>	<b>81,9</b>	<b>-175,1</b>
Résultat des cessions d'actifs	27,0	-1,1	-28,2
Résultat des ajustements de valeurs	245,0	-327,6	-572,6
Résultat de cession de titres	4,1	-0,1	-4,2
Résultat des variations de périmètre	-15,0	-3,8	11,2
<b>RESULTAT OPERATIONNEL</b>	<b>518,2</b>	<b>-250,7</b>	<b>-768,9</b>
Coût de l'endettement financier net (2)	-63,1	-58,2	4,9
Charges d'intérêts des passifs locatifs	-12,9	-13,0	-0,1
Ajustement de valeur des instruments dérivés	-51,4	-46,0	5,4
Actualisation et résultat de change	-0,5	0,3	0,8
Amortissements anticipés des frais d'émission d'emprunts	-3,6	-0,2	3,4
Quote-part de résultat des entreprises mises en équivalence	20,4	-13,5	-33,9
<b>RESULTAT NET AVANT IMPOTS</b>	<b>407,0</b>	<b>-381,4</b>	<b>-788,5</b>
Impôts différés	-2,2	59,6	61,8
Impôts sur les sociétés	-12,8	-13,3	-0,5
<b>RESULTAT NET DE LA PERIODE</b>	<b>392,0</b>	<b>-335,1</b>	<b>-727,2</b>
Intérêts minoritaires	-39,8	-2,3	37,5
<b>RESULTAT NET DE LA PERIODE - PART DU GROUPE</b>	<b>352,3</b>	<b>-337,4</b>	<b>-689,7</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

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 :



covivio.eu

Suivez-nous sur Twitter @covivio\_

Et sur les réseaux sociaux



## COVIVIO HOTELS COMMUNIQUÉ DE PRESSE

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.

#### Retraitements effectués :

- Sortie du périmètre des acquisitions et cessions réalisées sur les périodes N et N-1

## COVIVIO HOTELS

### COMMUNIQUÉ DE PRESSE

- 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).