

Paris, le 15 février 2024



Résultats annuels 2023 de Covivio Hotels

Forte croissance des résultats et opération majeure d'asset management avec AccorInvest

En 2023, les performances hôtelières ont été exceptionnelles. Le RevPAR moyen sur l'année, en Europe, affiche une croissance de +16%, principalement en raison de la hausse des prix moyens (+23% par rapport à 2019). Les principaux marchés européens de Covivio Hotels ont largement dépassé leurs performances de 2019, avec des RevPAR variant entre +6% pour l'Allemagne et +32% pour l'Italie. Le marché français, première destination touristique au monde, enregistre une hausse de RevPAR de +22%.

	Hausse des RevPAR en 2023 en Europe...		...grâce à des prix moyens élevés...		...et à l'amélioration des taux d'occupation	
	vs. 2022	vs. 2019	vs. 2022	vs. 2019	vs. 2022	vs. 2019
	+16%	+20%	+8%	+23%	+5.5pt	-1.8pt
	+28%	+32%	+15%	+35%	+7.4pt	-1.8pt
	+14%	+22%	+10%	+26%	+2.5pt	-2.2pt
	+18%	+16%	+10%	+23%	+5.1pt	-3.6pt
	+18%	+18%	+10%	+22%	+5.1pt	-2.3pt
	+21%	+6%	+8%	+16%	+7.5pt	-6.3pt

Source : MKG

La fréquentation touristique dans l'Union européenne a retrouvé un niveau proche de celui pré-pandémie. Les perspectives 2024 sont très encourageantes en Europe et en France en particulier, avec de nombreux événements, comme les Jeux Olympiques en France ou le championnat d'Europe de football en Allemagne.

De nombreuses opérations d'Asset Management

A Madrid, une extension du bail d'une durée de 9 ans a été conclue sur l'hôtel 4* NH Colon Madrid, doté de 146 chambres et situé dans le centre-ville. Cet accord permettra une augmentation du loyer de l'ordre de 15%.

A Amsterdam, un hôtel également loué à NH Hotel a bénéficié d'un programme de travaux de 10 M€ en 2023, portant sur la rénovation des chambres, des salles de bain et des installations techniques. Ces travaux, financés par NH Hotel, viendront dynamiser les performances de l'hôtel et les loyers variables attachés au bail.

Le rapport des commissaires aux comptes sur l'information financière annuelle est en cours d'émission.



covivio.eu

Suivez-nous sur Twitter @covivio_
Et sur les réseaux sociaux



COVIVIO HOTELS COMMUNIQUÉ DE PRESSE

En Espagne, Covivio Hotels a signé avec Melia des nouveaux baux de 15 ans sur 3 hôtels, à Barcelone, Valence et Malaga. Covivio Hotels financera un programme de travaux de 14,8 M€ permettant le repositionnement de ces hôtels et une amélioration des performances énergétiques. Cette opération *d'asset management* génère une hausse des loyers fixes d'environ 30% et un rendement marginal sur investissement de l'ordre de 9%.

Les actifs en murs et fonds bénéficient également du savoir-faire de Covivio Hotels en matière *d'asset management*. Covivio Hotels a en effet lancé un programme de repositionnement de l'hôtel Novotel Bruges. Ce programme de travaux de 12 M€ (y compris travaux techniques) permettra une montée en gamme de l'hôtel, une hausse significative du prix moyen, pour un objectif de retour sur investissement de l'ordre de 15%. Il inclut la rénovation complète des 126 chambres et salles de bain, des espaces communs, la création de 12 chambres et d'un espace fitness. L'empreinte carbone du bâtiment sera également fortement améliorée, grâce notamment au choix d'équipements techniques vertueux. A l'issue de cette rénovation, l'hôtel deviendra l'un des « *flagships* » de la marque Novotel en Europe.

De même, l'ancien hôtel Crowne Plaza, situé sur la gare de Lille Europe, fait l'objet d'une rénovation complète de ses 124 chambres et de ses éléments techniques, pour un investissement total de 7 M€. Un nouveau contrat de franchise a été signé avec Hilton, pour des performances attendues en hausse de +60% par rapport à 2019.

Covivio Hotels et AccorInvest sont entrés en négociations exclusives en vue de remembrer la propriété des murs et des fonds de commerce de leurs hôtels

Covivio Hotels est propriétaire de 54 murs d'hôtels loués à AccorInvest sur la base d'un loyer variable sur chiffre d'affaires, dans le cadre de baux à long terme. AccorInvest est propriétaire des fonds de commerce de ces hôtels, et a signé des contrats de gestion long terme avec le groupe Accor.

L'opération de remembrement prendrait la forme d'un échange de fonds de commerce, actuellement détenus par AccorInvest, contre des murs d'hôtels appartenant à Covivio Hotels. A l'issue de l'opération, 24 hôtels seraient désormais détenus en murs et fonds par Covivio Hotels et 10 par AccorInvest. La valeur convenue des murs cédés à AccorInvest représente environ 210 M€¹ (rendement de 5%) et la valeur convenue des fonds de commerces rachetés par Covivio Hotels environ 260 M€² (rendement de 12%). Sur la base des résultats 2023, les loyers annuels des actifs cédés à AccorInvest représentent 10,6 M€ et l'EBITDA des fonds de commerce repris par Covivio Hotels 31,0 M€.

Une nouvelle étape également engagée pour les hôtels détenus en joint-ventures.

Covivio Hotels est également co-actionnaire et *asset manager* de 60 autres hôtels loués à AccorInvest, détenus au travers de 2 joint-ventures, créées entre 2010 et 2014 : l'une détenue à 80% par Crédit Agricole Assurances et 20% par Covivio Hotels, et l'autre partagée entre la Caisse des Dépôts, Société Générale Assurances et Covivio Hotels. Une exclusivité a également été signée en vue d'un remembrement des murs et fonds de commerce de 25 de ces hôtels : 19 fonds repris par les joint-ventures et 6 murs cédés à AccorInvest. Au total, les opérations de remembrement sur Covivio Hotels et sur les joint-ventures font ressortir une valeur de murs d'hôtels cédés de 390 M€², identique à celle des fonds de commerces repris, l'opération étant neutre en cash. A l'issue de l'opération Covivio Hotels et ses partenaires auront remembré 43 hôtels et AccorInvest 16 hôtels.

Avec cette opération, Covivio Hotels entend renforcer sa capacité à agir directement sur la performance de son patrimoine, en repositionnant une partie de ces hôtels détenus depuis près de 20 ans, et ainsi bénéficier d'un important potentiel de croissance. L'opération permettrait à Covivio Hotels et ses partenaires de reprendre des fonds de commerce localisés dans des zones à forte attractivité touristique

¹ Hors droits

² Droits inclus

COVIVIO HOTELS COMMUNIQUÉ DE PRESSE

et bénéficiant d'un potentiel de création de valeur significative au travers de travaux de repositionnement et d'optimisation de la gestion. Certains de ces hôtels resteraient sous enseignes Accor (en contrat de gestion ou de franchise), d'autres pourraient faire l'objet d'un changement de marque.

Cette opération relative et stratégique marquerait une nouvelle étape dans le développement de Covivio Hotels, vers un modèle plus diversifié (actifs en bail, actifs en murs et fonds).

Cette opération fait l'objet d'une information-consultation des comités sociaux et économiques de Covivio Hotels et d'AccorInvest, et sera par ailleurs soumise à certaines conditions suspensives et conditionnée à la réalisation de due diligences usuelles. Elle devrait être finalisée au cours du second semestre 2024.

151 M€ de nouveaux engagements de cessions signés

Covivio Hotels a signé 151 M€ en part du groupe (183 M€ à 100%) de nouveaux engagements de cessions sur 2023, dont 10 hôtels économique et moyenne gamme en France, 2 hôtels en Espagne et 37 restaurants Courtepaille. Ces promesses ont été signées à des valeurs en ligne avec les valeurs d'expertise de fin 2022.

Bonne résistance des valeurs du patrimoine en 2023, en baisse de -3,9%

Covivio Hotels détient, à fin décembre 2023, un patrimoine unique en Europe, d'une valeur de 5 822 M€ (6 428 M€ à 100%). Dans un contexte de diminution généralisée des prix de l'immobilier, la valeur du patrimoine de Covivio Hotels fait preuve de résilience avec une baisse de -3,9% à périmètre constant sur un an, grâce aux bonnes performances opérationnelles des hôtels, aux fondamentaux du patrimoine et de la classe d'actif :

- des emplacements de qualité : 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 (12 pays) et de segments (68% d'hôtels économique et moyenne gamme, 32% d'hôtels haut de gamme) ;
- des baux long terme avec les principaux opérateurs hôteliers, sur la base de taux d'efforts raisonnables (environ 60% en moyenne) : 16 opérateurs avec une durée résiduelle ferme des baux de 12,2 ans en moyenne ;
- un taux de certification environnementale de 91,2% à fin 2023

Patrimoine en PdG (M€)	Valeurs HD 31/12/2022	Valeurs HD 31/12/2023	Δ 2023 à PC ¹	Rdt 2022 ²	Rdt 2023 ²
Hôtellerie en bail	4 595	4 434	-4,0%	5,0%	5,8%
Hôtellerie Murs et Fonds	1 375	1 337	-3,7%	5,2%	6,2%
Total Hôtels	5 970	5 771	-3,9%	5,0%	5,9%
Actifs non stratégiques (commerces)	53	51	-3,0%	7,2%	n/a
Total Covivio Hotels	6 022	5 822	-3,9%	5,1%	5,8%

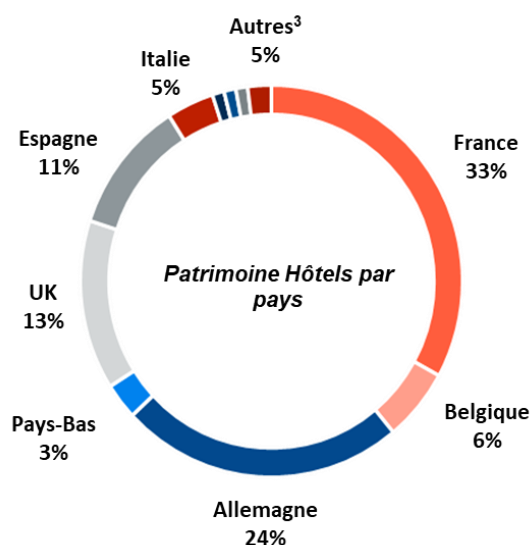
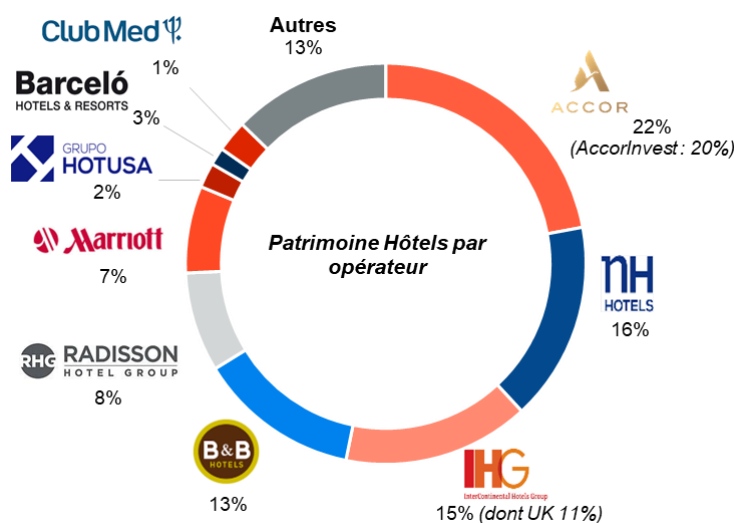
¹ PC : Périmètre constant

² Rdt : Rendement hors commerce des hôtels allemands

Les valeurs d'expertises enregistrent une baisse de -3,2% sur le 2nd semestre après une baisse de -0,8% sur le 1^{er} semestre. La hausse des taux de capitalisation de l'ordre de +50 bps sur 12 mois a impacté à la baisse les valeurs du patrimoine et principalement les actifs en bail situés en Europe de l'Est (-8,5%) et au Royaume-Uni (-4,4%). La baisse des valeurs reste toutefois contenue par un effet revenu favorable, lié aux solides performances des hôtels et à l'indexation des loyers. Le patrimoine affiche ainsi un rendement moyen de 5,8%, en hausse de 70 pts sur un an.

COVIVIO HOTELS
COMMUNIQUÉ DE PRESSE

Répartition du patrimoine hôtelier au 31/12/2023 (en PdG)



Croissance des revenus Hôtels de +13% en 2023

M€	Revenus	Revenus	Revenus	Revenus	Var. PdG (%)	Var. PdG (%) à PC (*)
	31/12/2022	31/12/2022	31/12/2023	31/12/2023		
	100%	PdG	100%	PdG		
Hôtels en bail - Loyers variables	49,4	49,4	56,4	56,4	14,2%	18,9%
Hôtels en bail - Loyers fixes	185,3	172,5	201,3	188,4	9,2%	8,8%
Hôtels en murs et fonds (EBITDA)	62,0	60,1	74,6	72,5	20,7%	18,6%
Total revenus Hôtels	296,6	282,0	332,3	317,3	12,5%	12,7%
Non stratégiques (commerces)	4,2	4,2	6,3	6,3	49,4%	n.a
Total revenus Covivio Hotels	300,9	286,2	338,6	323,6	13,1%	12,7%

(*) à périmètre constant

Le dynamisme du marché hôtelier en 2023 permet d'afficher une hausse des revenus hôtels de +12,7% à périmètre constant sur l'année, à 323,6 M€ en part du groupe.

- Hôtels en loyers variables (20% du patrimoine) : le portefeuille est principalement loué à AccorInvest, en France et en Belgique, et constitué d'hôtels économiques (Ibis) et de moyenne

³ Autres : Hongrie, Portugal, République Tchèque, Irlande et Pologne.

COVIVIO HOTELS COMMUNIQUÉ DE PRESSE

gamme (Novotel, Mercure). **La performance du marché hôtelier français sur l'année, permet aux loyers de ce portefeuille, entièrement indexés sur le chiffre d'affaires, de croître de +18,9%.**

- **Hôtels en loyers fixes** (57% du patrimoine) : **hausse des loyers de +8,8% à périmètre constant**, en raison notamment des niveaux d'indexation des loyers (+6% en France, 4% en Allemagne et 3% en Espagne) et de la livraison fin 2022 de l'hôtel Anantara Plaza de Nice.

La durée résiduelle ferme des baux hôtels s'élève à 12,2 ans à fin décembre 2023, tandis que le taux d'occupation demeure à 100% sur le portefeuille.

Hôtels en murs et fonds (23% du patrimoine hôtelier)

- La performance des hôtels détenus en murs et fonds (23% du patrimoine) est également solide. Situés principalement en Allemagne (notamment à Berlin) et en France, ces hôtels ont vu leur EBITDA croître de 18,6% sur un an, grâce à la progression de leurs prix moyens.

Une structure financière solide

La dette nette de Covivio Hotels baisse de 27 M€ sur un an, à 2 260 M€ en part du groupe, et affiche un ratio de levier (LTV) faible, à 34,4%, vs 35% fin 2022. La maturité moyenne de la dette de Covivio Hotels est de 3,6 ans, contre 4,3 ans en 2022. Le taux moyen de la dette, de 2,4%, progresse de 54 bps sous l'effet de la hausse des taux. A fin 2023, Covivio Hotels dispose d'une dette couverte à 90% avec une maturité moyenne de ses instruments de couverture de taux de 5,6 années. Le ratio d'ICR s'élève à 5,38x.

Le ratio de dette nette / EBITDA s'élève à 8,5x à fin 2023 contre 9,2x à fin 2022.

Covivio Hotels dispose, à fin décembre 2023, d'une liquidité (y compris lignes de crédits non tirées) d'un montant de 378 M€.

Des résultats financiers impactés par la baisse des valeurs

L'ANR EPRA NTA s'établit à 3 550 M€ contre 3 722 M€ fin 2022. Par action, il s'élève à 24,0 € soit une baisse de -4,6% par rapport à 2022.

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 3 512 M€, contre 3 763 M€ à fin décembre 2022, en baisse de -6,7%. Il s'établit à 23,7 €/action.

Un EPRA Earnings en hausse de +8%, porté par la croissance des revenus

L'EPRA Earnings 2023 atteint 239 M€ (contre 221 M€ au 31 décembre 2022), en progression de +8,1% sur un an, la hausse des frais financiers ayant été plus que compensée par l'augmentation des revenus liée aux performances des hôtels.

Par action, l'EPRA Earnings atteint 1,61 € au 31 décembre 2023, contre 1,49 € à fin décembre 2022 (+8%).

Le résultat net part du groupe 2023 s'élève à -11,6 M€, impacté par les baisses de valeur des actifs et des instruments financiers, contre 478,8 M€ à fin 2022.

COVIVIO HOTELS
COMMUNIQUÉ DE PRESSE

Dividende

Covivio Hotels proposera au vote de l'Assemblée Générale du 15 avril prochain la distribution, en numéraire, d'un dividende de 1,30 € par action (1,25 € par action en 2022), représentant un taux de distribution de 81%.

Perspectives 2024

Le retour de la fréquentation touristique à des niveaux de 2019 et les grands événements attendus en Europe en 2024 laissent présager une année porteuse. Covivio Hotels entend, dans ce contexte, poursuivre l'accompagnement de ses partenaires, les grands opérateurs européens et internationaux et profiter pleinement du travail *d'asset management* sur ses actifs.



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 d'une valeur de 6,4 Md€ (à fin 2023).

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.

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 43,9% à fin 2023, 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 à 100% et en part du groupe Covivio Hotels (PdG).

Covivio Hotels détient un portefeuille d'hôtels de premier ordre d'une valeur de 6,4 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'Accor, B&B, IHG, NH Hotels, Marriott, 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. Les performances hôtelières se stabilisent à des niveaux historiquement élevés

En 2023, les performances hôtelières s'avèrent exceptionnelles malgré un environnement macroéconomique incertain marqué par l'inflation, la hausse des taux d'intérêt et les tensions géopolitiques.

	<u>Hausse des RevPAR en 2023 en Europe...</u>		<u>...grâce à des prix moyens élevés...</u>		<u>...et à l'amélioration des taux d'occupation</u>	
	vs. 2022	vs. 2019	vs. 2022	vs. 2019	vs. 2022	vs. 2019
	+16%	+20%	+8%	+23%	+5.5pt	-1.8pt
	+28%	+32%	+15%	+35%	+7.4pt	-1.8pt
	+14%	+22%	+10%	+26%	+2.5pt	-2.2pt
	+18%	+16%	+10%	+23%	+5.1pt	-3.6pt
	+18%	+18%	+10%	+22%	+5.1pt	-2.3pt
	+21%	+6%	+8%	+16%	+7.5pt	-6.3pt

Source : MKG

- ▶ Les principaux marchés européens de Covivio Hotels ont largement dépassé leurs performances de 2019, avec un RevPAR en Europe de +16%, allant de +6% pour l'Allemagne à +32% pour l'Italie.
- ▶ Les prix moyens ont battu les niveaux de 2019 de +23% en moyenne en Europe en 2023, avec de belles performances parmi nos principales expositions : +35% en Italie, +25% en France, +23% au Royaume-Uni et +16% en Allemagne.
- ▶ Le marché français, première destination touristique au monde, enregistre une hausse de RevPAR de +22%.
- ▶ La fréquentation touristique dans l'Union européenne a retrouvé un niveau proche de celui pré-pandémie. Les perspectives 2024 sont très encourageantes en Europe et en France en particulier, avec de nombreux événements, comme les Jeux Olympiques en France ou le championnat d'Europe de football en Allemagne.
- ▶ Du côté de l'investissement hôtelier, le volume de transactions enregistré en Europe sur les trois premiers trimestres 2023 atteint 9,4 Md€, stable par rapport à 2022. Le Royaume-Uni,

COVIVIO HOTELS COMMUNIQUÉ DE PRESSE

l'Espagne et la France comme en 2022, constituent les principaux marchés de l'investissement hôtelier en Europe.

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%)
- 25 actifs AccorInvest en France (23 actifs) et en Belgique (2 actifs), détenus entre 31,2% et 33,3%.

2. Revenus comptabilisés: +12,7% à périmètre constant

(M€)	Revenus 2022 100%	Revenus 2022 PdG	Revenus 2023 100%	Revenus 2023 PdG	Variation (%) PdG	Variation PdG (%) à PC
Hôtels en bail – Loyers variables	49,4	49,4	56,4	56,4	14,2%	18,9%
Hôtels en bail - Loyers fixes	185,3	172,5	201,3	188,4	9,2%	8,8%
Hôtels en murs et fonds - EBITDA	62,0	60,1	74,6	72,5	20,7%	18,6%
Revenus des hôtels	296,6	282,0	332,3	317,3	12,5%	12,7%

Les revenus des hôtels sont en hausse de +12,7% à périmètre constant par rapport à 2022 pour s'établir à 317 M€, notamment en raison des éléments suivants :

► Hôtels en bail :

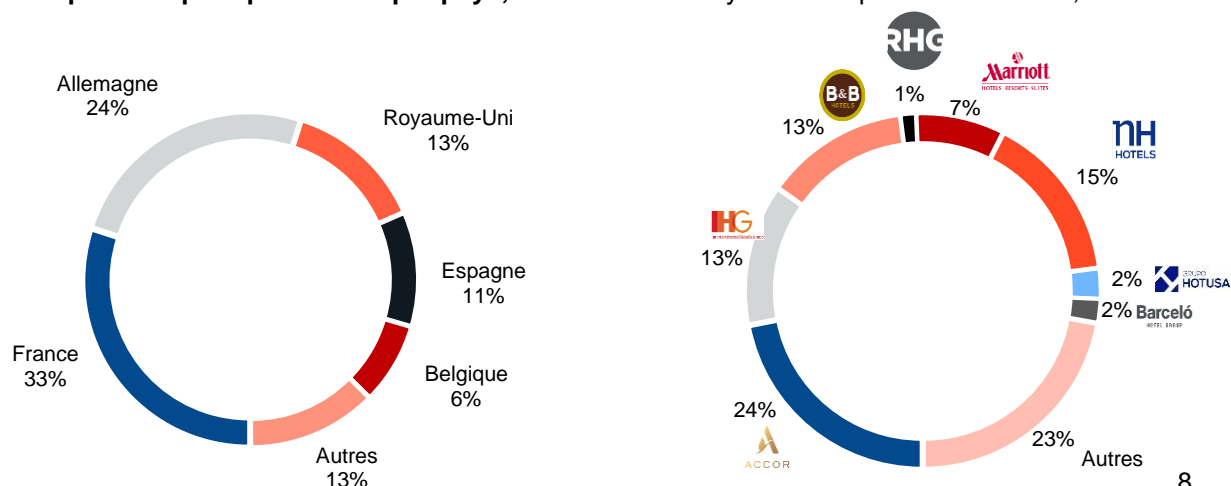
- **Hôtels en loyers variables** (20% du patrimoine) : le portefeuille est principalement loué à AccorInvest, en France et en Belgique, et constitué d'hôtels économiques (Ibis) et de moyenne gamme (Novotel, Mercure). La performance du marché hôtelier français sur l'année, permet aux loyers de ce portefeuille, entièrement indexés sur le chiffre d'affaires, de croître de +18,9%.
- **Hôtels en bail à loyers fixes** (57% du patrimoine) : hausse des loyers de +8,8% à périmètre constant, en raison de l'indexation des loyers et des opérations d'asset management.

► Hôtels en murs et fonds

- La performance des hôtels détenus en murs et fonds (23% du patrimoine) est également très bonne. Situés principalement en Allemagne (notamment à Berlin) et en France, ces hôtels ont vu leur EBITDA gagner +18,6% sur un an, grâce à la progression de leurs prix moyens.

3. Revenus annualisés

Répartition par opérateur et par pays, sur la base des loyers 2023 qui s'élèvent à 330,4 M€



COVIVIO HOTELS
COMMUNIQUÉ DE PRESSE

Les loyers sont répartis en loyers fixes (49%), loyers variables (17%), loyers en bail au Royaume-Uni (11%) et EBITDA (23%).

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 : 12,2 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
2024	11,3	4%	1,9	1%
2025	6,3	2%	5,6	2%
2026	6,0	2%	0,0	0%
2027	2,2	1%	2,2	1%
2028	0,0	0%	0,0	0%
2029	32,7	13%	28,3	11%
2030	19,8	8%	19,8	8%
2031	5,0	2%	9,4	4%
2032	8,8	3%	8,8	3%
2033	11,3	4%	14,4	6%
Au-delà	151,1	59%	164,1	64%
Total Hôtels en bail	254,5	100%	254,5	100%

6. Valorisation du patrimoine : -3,9% de baisse à périmètre constant

6.1. Évolution de patrimoine

(M€, hors droits, Part du Groupe)	Valeur 2022	Acquis.	Travaux	Cessions	Variation de valeur	Autres	Valeur 2023
Hôtels en bail	4 595		12	-20	-183	30	4 334
Hôtels en murs et fonds	1 375	1	10		-51	2	1 337
Total Hôtels	5 970	1	22	-20	-234	32	5 771

Fin 2023, le patrimoine hôtels totalise 5,8 milliards d'euros part du Groupe, en baisse de 199 M€ par rapport à fin 2022, qui s'explique principalement par une variation de valeur à périmètre constant de - 234 M€.

COVIVIO HOTELS
COMMUNIQUÉ DE PRESSE

6.2. Variation à périmètre constant :

-3,9%

(M€, hors droits)	Valeur 2022 PdG	Valeur 2023 100%	Valeur 2023 PdG	Var.de valeur à PC ¹	Rdt ² 2022	Rdt ² 2023	% de la valeur totale
France	1 656	2 117	1 597	-3,6%	4,7%	5,6%	28%
Paris	717	833	703				
Grand Paris (Hors Paris)	311	461	290				
Métropoles Régionales	385	511	375				
Autres villes	243	312	229				
Allemagne	649	619	602	-7,1%	4,8%	5,6%	10%
Francfort	73	70	67				
Munich	51	45	45				
Berlin	71	70	67				
Autres villes	454	434	422				
Belgique	235	244	218	-6,8%	6,0%	7,2%	4%
Bruxelles	82	96	78				
Autres villes	152	148	140				
Spain	646	636	636	+0,3%	5,3%	6,2%	11%
Madrid	289	282	282				
Barcelone	216	222	222				
Autres villes	142	132	132				
Royaume-Uni	665	662	662	-4,4%	4,5%	5,6%	11%
Italie	277	266	266	-4,8%	5,0%	5,5%	5%
Autres Pays	467	451	451	-4,1%	5,1%	5,7%	8%
Total Hôtels en bail	4 595	4 996	4 434	-4,0%	4,9%	5,8%	77%
France	300	311	311	+2,4%	5,8%	6,5%	5%
Lille	109	103	103				
Autres villes	191	208	208				
Allemagne ³	830	842	799	-4,5%	4,8%	6,1%	14%
Berlin	589	592	562				
Dresde et Leipzig	189	193	183				
Autres villes	52	57	54				
Autres Pays	245	228	228	-8,4%	5,8%	6,8%	4%
Total Hôtels en murs et fonds	1 375	1 380	1 337	-3,7%	5,2%	6,2%	23%
Total Hôtels	5 970	6 376	5 771	-3,9%	5,0%	5,9%	100%

¹ PC: Périmètre constant sur un an

² Rendements 2022 calculés sur la base des revenus 2022

Rendements 2023 calculés sur la base des revenus 2023

³ Rendements hors commerces en Allemagne

COVIVIO HOTELS COMMUNIQUÉ DE PRESSE

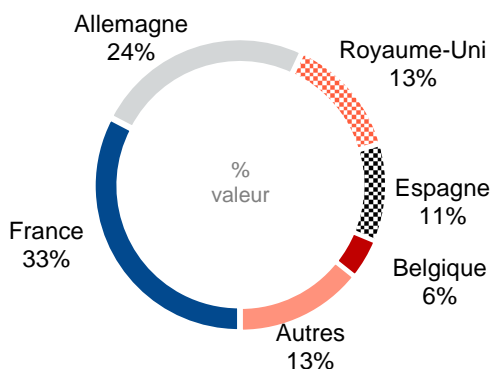
Fin 2023, Covivio Hotels détient un patrimoine hôtelier unique d'une valeur de 5 771 M€ (6 376 M€ à 100%) en Europe. Ce patrimoine stratégique est caractérisé par :

- Des emplacements de qualité : une note moyenne de « situation géographique » sur Booking.com égale à 8,9 et 89% au cœur de métropoles européennes
- Un portefeuille diversifié : en termes de pays (12 pays et aucun ne représentant plus de 33% du total du portefeuille) et de segments (68% d'hôtels économique et moyenne gamme et 32% d'hôtels haut de gamme).
- Des baux à long terme avec les principaux opérateurs hôteliers : 16 opérateurs hôteliers avec une durée résiduelle des baux de 12,2 ans en moyenne.

La valeur du patrimoine hôtelier a progressé à périmètre constant de -3,9%, en raison :

- 1) **Hôtels en bail (-4,0%)** : la baisse, principalement attribuable à la hausse des taux de capitalisation, a été limitée par un effet revenu positif résultant de l'amélioration de la performance hôtelière et de l'indexation des loyers.
- 2) **Hôtels en murs à fonds (-3,7%)** : la valeur des actifs en Allemagne a baissé de 4,5 % en 2023, reflétant la performance du marché et la hausse des taux d'intérêt. Le portefeuille français, enregistre quant à lui une hausse de +2,4% grâce à la rénovation d'un actif dans le sud de la France et au rebond de la performance du marché.

Répartition du patrimoine en valeur par pays



89 % dans les grandes métropoles européennes



COVIVIO HOTELS
COMMUNIQUÉ DE PRESSE

Tableau de passage du patrimoine :

Patrimoine au 31/12/2023	5 822 M€
Droit d'utilisation sur immeubles de placement	+ 243 M€
Droit d'utilisation sur biens d'exploitation	+ 45 M€
Sociétés MEE > 30%	- 156 M€
Survaleur non comptabilisée des actifs en Murs et Fonds	- 184 M€
Actifs immobiliers Part du Groupe	5 770 M€
Quote-part des minoritaires des sociétés en intégration globale	+ 274 M€
Actifs immobiliers 100% - comptes IFRS	6 044 M€

Tableau de passage de l'ANR :

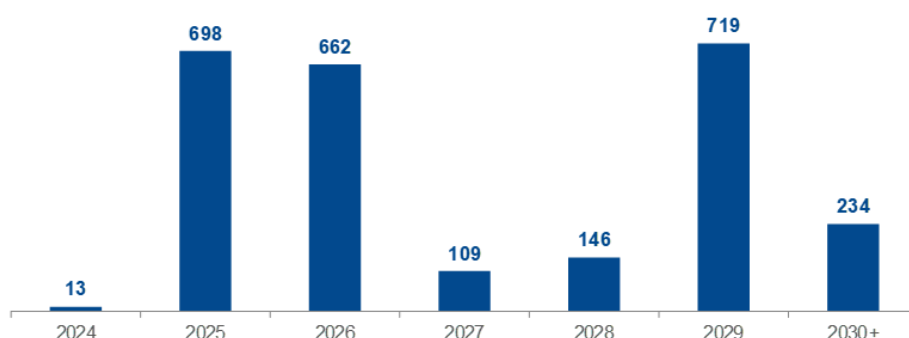
Capitaux propres Groupe - Comptes IFRS	3 387 M€
Réévaluation des actifs en exploitation (hôtels) nette d'impôts différés	143 M€
Juste valeur des instruments financiers bruts	259 M€
Impôts différés yc sur retraitements	-109 M€
Droits de mutations non optimisés	235 M€
EPRA NRV	3 915 M€
Impôts différés sur les actifs ne devant pas être conservés à long terme	-214 M€
Goodwill et actifs incorporels au bilan	-115 M€
Droits de mutations non optimisés	-35 M€
EPRA NTA	3 550 M€
Optimisation des droits de mutations	-45 M€
Actifs incorporels au bilan	0 M€
Juste valeur des dettes à taux fixe (hors spread de crédit) nets d'impôt différés	97 M€
Juste valeur des instruments financiers bruts	109 M€
Impôts différés	-200 M€
EPRA NDV	3 512 M€

Tableau de passage des loyers :

M€	Revenus 31/12/2023 Comptes IFRS	Quote-part des minoritaires	Revenus 31/12/2023 PdG Covivio Hotels
Hôtellerie	332 M€	-15 M€	317 M€
Commerces d'exploitation	6 M€	0 M€	6 M€
Total Loyers	339 M€	-15 M€	324 M€
Ebitda des hôtels en gestion	75 M€	-2 M€	73 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)	31/12/2022	31/12/2023
Dette nette comptable	2 287	2 260
Créances rattachées aux part. intégrées globalement	-19	-28
Promesses	-43	-155
Créances sur cessions	0	-5
Dettes sur acquisitions	16	7
Dette nette part du groupe	2 241	2 079
Valeur d'expertise des actifs immobiliers (Droits Inclus)	6 176	5 939
Promesses	-43	-155
Créances rattachées aux participations MEE	63	53
Part des entreprises associées	212	205
Valeur des actifs	6 408	6 041
LTV Hors Droits	36,5%	36,0%
LTV Droits Inclus	35,0%	34,4%

Réconciliation avec les comptes consolidés :

Dette nette

(M€)	Comptes consolidés	Part revenant aux minoritaires	Part du Groupe
Dette Bancaire	2 455	94	2 361
Trésorerie et équivalents	-109	-8	-101
Dette nette	2 346	102	2 260

COVIVIO HOTELS
COMMUNIQUÉ DE PRESSE

Patrimoine

(M€)	Comptes consolidés	Patrimoine des sociétés MEE>30%	Patrimoine exploitation en JV	Part revenant aux minoritaires	Part du Groupe
Immeubles de placement & développement	4 412	488	1 372	-605	5 667
Actifs destinés à la vente	155				155
Total patrimoine	4 568	488	1 372	-605	5 823
				Droits de mutations	235
				Patrimoine Part du Groupe Droits Inclus	6 082
				QP patrimoine MEE	-94
				(+) Créances rattachées à des participations	53
				Patrimoine pour le calcul LTV	6 041

Interest Coverage Ratio (ICR)

en M€	31/12/2022	31/12/2023
EBE (Loyers nets (-) coûts de fonctionnements (+) Résultat autres activités)	278	304
Coûts de l'endettement	-46	-57
ICR	6,00	5,38

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	257,4	-12,7	244,6	0,0	244,6
Résultat des hôtels en gestion	74,6	-2,1	72,5	0,0	72,5
Coûts de fonctionnement	-19,3	1,0	-18,2		-18,2
Amortissements des biens d'exploitation	-48,2	1,1	-47,1	42,2	-4,9
Variation nette des provisions et autres	23,9	0,0	23,3	-14,8	8,6
RESULTAT D'EXPLOITATION	288,4	-13,3	275,1	27,4	302,6
Résultat des cessions d'actifs	0,3	-0,0	0,3	-0,3	0,0
Résultat des ajustements de valeurs	-197,5	19,5	-178,0	178,0	0,0
Résultat des cessions de titres	-0,0	0,0	-0,0	0,0	0,0
Résultat des variations de périmètre	-3,8	0,0	-3,8	3,8	0,0
RESULTAT OPERATIONNEL	87,4	6,3	93,7	209,0	302,6
Coût de l'endettement financier net	-62,9	2,9	-60,0	0,0	-60,0
Charges d'intérêts des passifs locatifs	-15,3	0,0	-15,3	10,5	-4,8
Ajustement de valeur des instruments dérivés	-67,0	4,7	-62,3	62,3	0,0
Actualisation et résultat de change	0,3	0,0	0,3	0,0	0,3
Variation nette des provisions financières et autres	-0,4	0,4	0,0	0,0	0,0
Quote-part de résultat des entreprises associées	-2,0	0,0	-2,0	14,4	12,4
Amortissements anticipés des frais d'émission d'emprunts			-0,3	0,3	-0,0
RESULTAT NET AVANT IMPOTS	-59,9	13,9	-46,0	296,5	250,5
Impôts différés	46,4	-0,3	46,1	-46,1	0,0
Impôts sur les sociétés	-11,8	0,2	-11,7	0,0	-11,7
RESULTAT NET DE LA PERIODE	-25,3	13,7	-11,6	250,4	238,8

COVIVIO HOTELS
COMMUNIQUÉ DE PRESSE

Bilan (données 100%) :

M€ - Données Consolidées	31/12/2022	31/12/2023	M€ - Données Consolidées	31/12/2022	31/12/2023
ACTIFS INCORPORELS			Capital	593	593
Ecart d'acquisition	120	117	Primes	1 701	1 660
Autres immobilisations incorporelles	0	0	Actions propres	0	0
ACTIFS CORPORELS			Réserves consolidées	806	1 147
Immeuble d'exploitation	1 111	1 084	Résultat	479	-12
Autres immobilisations corporelles	17	16	CAPITAUX PROPRES DU GROUPE	3 578	3 387
Immobilisations en cours	5	10	Intérêts non contrôlant	185	164
Immeuble de placement	4 937	4 655	TOTAL CAPITAUX PROPRES	3 763	3 551
Actifs financiers non courants	68	59	Emprunt Long Terme	2 209	2 199
Autres Prêts	0	0	Passif locatif Long Terme	276	283
Actifs financiers non courants	68	59	Instruments financiers	70	41
Participations dans les entreprises mises en équivalence	212	205	Impôts Différés Passifs	247	210
Impôts Différés Actifs	16	24	Engagements de retraite et autres	1	1
Instruments financiers actif LT	227	120	Autres dettes et dépôts garantie Long Terme	9	9
TOTAL ACTIFS NON COURANTS	6 714	6 291	TOTAL PASSIFS NON COURANTS	2 812	2 743
Actifs disponibles à la vente	43	162	Passifs destinés à être cédés	0	7
Intérêts courus des prêts	7	24	Dettes fournisseurs	43	48
Stocks et en-cours	2	2	Dettes sur acquisitions d'immobilisations	16	7
Instruments financiers actif CT	50	57	Emprunt Court Terme	295	256
Créances clients	49	43	Passif locatif Court Terme	5	6
Créances fiscales (IS)	3	6	Instruments financiers CT	30	32
Autres créances	37	27	Dépôts de garantie	0	0
Charges constatées d'avance	1	3	Avances et acomptes et avoirs à établir	11	12
Trésorerie et équivalent de trésorerie	127	109	Provisions Court Terme	12	4
TOTAL ACTIFS COURANTS	320	433	Impôts courants	5	10
Actifs disponibles à la vente	43	162	Autres dettes et dettes fiscales et sociales	28	30
Intérêts courus des prêts	7	24	Comptes de Régularisations	15	18
Stocks et en-cours	2	2	TOTAL PASSIFS COURANTS	460	430
Instruments financiers actif CT	50	57	TOTAL PASSIF	7 034	6 724
Créances clients	49	43			
Créances fiscales (IS)	3	6			
Autres créances	37	27			
Charges constatées d'avance	1	3			
Trésorerie et équivalent de trésorerie	127	109			

Compte de Résultat (données 100%) :

M€ - Données Consolidées	31/12/2022	31/12/2023	Variation
Loyers	239	264	25
Charges locatives non récupérées	-3	-3	0
Charges sur Immeubles	-3	-3	0
Charges nettes des créances irrécouvrables	11	-1	-11
LOYERS NETS	244	257	13
Chiffre d'affaires des hôtels en gestion	228	287	59
Charges d'exploitation des hôtels en gestion	-166	-212	-47
REVENUS DES AUTRES ACTIVITES	0	0	0
DÉPENSES DES AUTRES ACTIVITES	0	0	0
RESULTAT DES HOTELS EN GESTION	0	75	75
Revenus de gestion et d'administration	5	6	1
Frais liés à l'activité	-1	-2	0
Frais de structure	-21	-23	-2
COUT DE FONCTIONNEMENT NET	-18	-19	-1
Amortissements des biens d'exploitation	-38	-48	-10
Variation nette des provisions et autres	11	24	13
RESULTAT D'EXPLOITATION	261	288	28
Résultat des cessions d'actifs	3	0	-3
Résultat des ajustements de valeurs	92	-198	-290
Résultat de cession de titres	0	0	0
Résultat des variations de périmètre	0	-4	-4
RESULTAT OPERATIONNEL	356	87	-268
Coût de l'endettement financier net	-52	-63	-11
Charges d'intérêts des passifs locatifs	-15	-15	0
Ajustement de valeur des instruments dérivés	201	-67	-268
Actualisation et résultat de change	-1	0	1
Amortissements anticipés des frais d'émission d'emprunts	0	0	0
Quote-part de résultat des entreprises mises en équivalence	19	-2	-21
RESULTAT NET AVANT IMPOTS	508	-60	-568
Impôts différés	4	46	42
Impôts sur les sociétés	-10	-12	-2
RESULTAT NET DE LA PERIODE DES ACTIVITES POURSUIVIES	502	-25	-527
Profit ou perte après impôt des activités abandonnées	0	0	0
RESULTAT DES ACTIVITES ABANDONNEES	0	0	0
RESULTAT NET DE LA PERIODE	502	-25	-527
Intérêts minoritaires	-23	14	37
RESULTAT NET DE LA PERIODE - PART DU GROUPE	479	-12	-490

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.

COVIVIO HOTELS
COMMUNIQUÉ DE PRESSE

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).