

Résultats annuels 2021 :

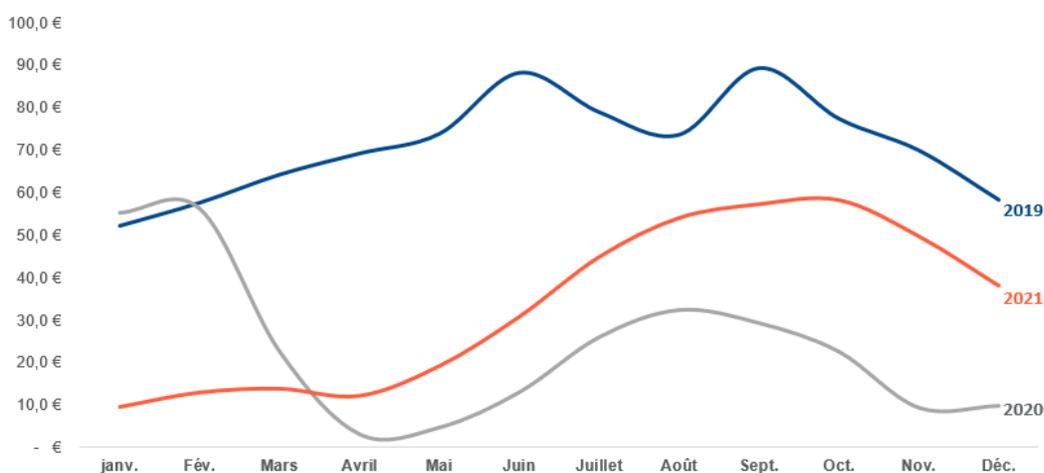
Rebond amorcé au second semestre 2021

Des performances encourageantes

L'industrie hôtelière a été marquée en 2021 par deux périodes distinctes : un 1^{er} semestre encore très impacté par la crise sanitaire et les différentes restrictions gouvernementales, et un 2^{ème} semestre particulièrement encourageant, dépassant même, parfois, les performances de 2019.

Au global, la performance du marché en 2021 est bien meilleure qu'en 2020, avec une hausse de RevPAR¹ de +42%, même si elle reste encore en retrait de -54% par rapport à 2019.

Evolution des RevPAR de marché en Europe (en €)²



¹ RevPAR : Revenu par chambre disponible – Source MKG

² Source MKG

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

Suivez-nous sur Twitter @covivio_

Et sur les réseaux sociaux

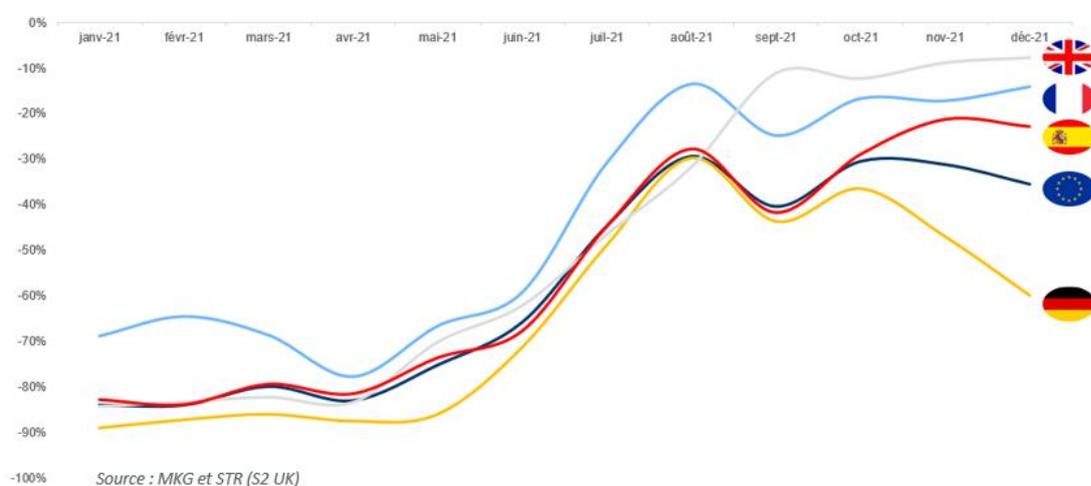


COVIVIO HOTELS COMMUNIQUÉ DE PRESSE

En Europe, la reprise de l'activité hôtelière a été soutenue sur le 2^{ème} semestre 2021, les RevPAR passant de -66% en juin par rapport à 2019 à -36% en décembre. Les performances des mois d'été ont confirmé le fort rebond des pays bénéficiant d'une importante clientèle domestique, notamment la France et l'Allemagne, représentant 57% des revenus de Covivio Hotels, et ont par ailleurs, témoigné des bons fondamentaux de l'hôtellerie, particulièrement du segment loisirs.

La France, et notamment Paris, a bénéficié d'une reprise forte tout au long du 2^{ème} semestre, avec un RevPAR en hausse de +110% entre juillet et novembre 2021 démontrant qu'au-delà du segment loisirs, la clientèle business est aussi revenue rapidement. La croissance allemande a été interrompue en novembre avec la mise en place de nouvelles restrictions.

Evolution des RevPAR de marché en Europe par pays en 2021 comparé à 2019 (en %)



Le Royaume-Uni : un marché stratégique

Le Royaume-Uni est le pays où la reprise a été la plus importante en Europe, avec des RevPAR proches des niveaux de 2019 depuis septembre 2021. Le marché britannique est l'un des plus larges d'Europe, avec une partie domestique comparable à celle de la France et de l'Allemagne, ainsi qu'une partie internationale comparable à celle de l'Espagne.

C'est dans ce contexte, qu'au début de l'année 2022, Covivio Hotels et InterContinental Hotels Group ont revu leurs accords sur le portefeuille de 12 hôtels situés dans des localisations *prime* au cœur des principales métropoles britanniques (Londres, Edimbourg, Glasgow, etc.). Les parties ont signé un *term-sheet* portant sur la conclusion d'avenants aux baux. Cet accord prévoit notamment un réajustement du loyer minimum garanti et la mise en place d'un loyer variable indexé sur le chiffre d'affaires, ainsi que des tests de performance. Un accord ferme devrait être signé fin mars. Le rendement sur ce portefeuille atteint 5,5% en vitesse de croisière.

Hausse des valeurs du patrimoine sur le 2^{ème} semestre

Covivio Hotels détient à fin décembre 2021, un patrimoine unique en Europe, d'une valeur de 5 942 M€ (6 645 M€ à 100%). Ce patrimoine stratégique est caractérisé par :

COVIVIO HOTELS

COMMUNIQUÉ DE PRESSE

- des emplacements de qualité : la note moyenne concernant la « situation géographique » des hôtels attribuée par les clients sur Booking.com s'élève à 8,8 / 10 ;
- un portefeuille diversifié, en termes de pays (12 pays, aucun ne représentant plus de 33% du total du portefeuille) et de segment (69% d'hôtels économiques et moyenne gamme; 31% d'hôtels haut de gamme) ;
- des baux long terme avec les principaux opérateurs hôteliers : 16 opérateurs, avec une durée résiduelle des baux de 13,3 ans en moyenne.

Après un 1^{er} semestre en baisse de -1,0% à périmètre constant, la valeur du patrimoine est en hausse de +0,7% sur le 2^{ème} semestre, avec notamment une hausse des actifs en loyer fixe (+1,3%) et des actifs en loyers variables AccorInvest (+0,6%).

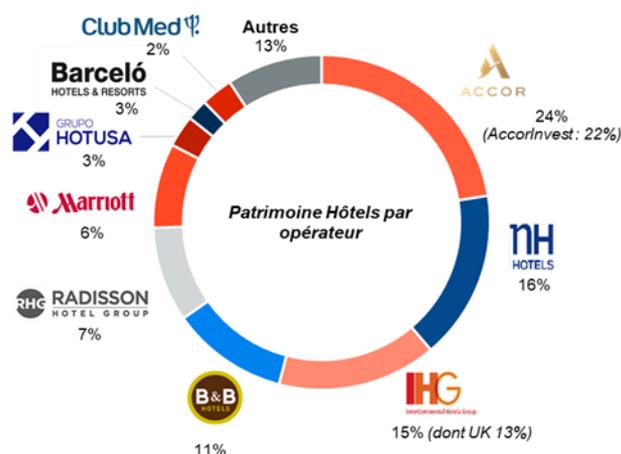
Patrimoine Consolidé en PdG (M€)	Valeurs HD 31/12/2020	Valeurs HD 31/12/201	Δ S1 2021 à PC ¹	Δ S2 2021 à PC ¹	Δ 2021 à PC ¹
Hôtellerie en bail	4 644	4 690	-1,3%	0,9%	-0,4%
Hôtellerie Murs et Fonds	1 174	1 190	0,1%	-0,2%	-0,1%
Total Hôtels	5 818	5 881	-1,0%	0,7%	-0,3%
Actifs non stratégiques (commerces)	120	61	-1,9%	-0,6%	-3,0%
Total Covivio Hotels	5 937	5 942	-1,0%	0,7%	-0,4%

¹ PC : Périmètre constant

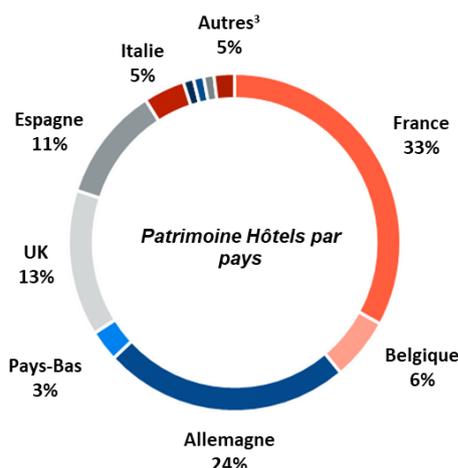
Sur l'exercice, Covivio Hotels a poursuivi les cessions de ses actifs non stratégiques, pour un montant en part du groupe, de 70 M€, en ligne avec les valeurs d'expertises 2020. Covivio Hotels a par ailleurs signé de nouvelles promesses sur des actifs hôteliers, pour un montant de 71 M€, avec une marge moyenne de l'ordre de 20% sur les valeurs à fin 2020, dont 63 M€ concernent la promesse de vente d'un Club Med situé à Samoëns.

Le taux de certification environnementale du patrimoine de Covivio Hotels s'élève à 80,4% à fin 2021, contre 72,5% à fin 2020, suite à la certification d'actifs en Italie, en Irlande et en Hongrie.

Répartition du patrimoine hôtelier au 31/12/2021 (en PdG)



COVIVIO HOTELS COMMUNIQUÉ DE PRESSE



Renforcement du bilan et désendettement

En juin 2021, Covivio Hotels a réalisé avec succès une augmentation de capital en numéraire avec maintien du droit préférentiel de souscription des actionnaires, d'un montant de 250 M€. Cette opération a permis de rembourser des dettes à échéances 2022/2023 et d'améliorer le ratio d'endettement (LTV) de près de 500 bps, à 37,1% fin 2021 (vs 41,9% fin 2020). La dette nette de Covivio Hotels s'établit à 2 417 M€, contre 2 690 M€ à fin décembre 2020. Le ratio d'ICR s'améliore également, à 3,08 contre 2,20 fin 2020.

Covivio Hotels a également émis en juillet et octobre 2021 pour 599 M€ d'emprunts obligataires à 8 ans et 1% de coupon.

La maturité moyenne de la dette de Covivio Hotels est de 4,9 ans, sans échéances majeures pour les 12 mois à venir, et en hausse par rapport à fin 2020 (+0,5 an).

Covivio Hotels dispose, à fin décembre 2021, d'une liquidité et de lignes de crédits non tirées, d'un montant de 483 M€.

Grâce au soutien de ses actionnaires, Covivio Hotels sort de cette crise majeure avec un bilan solide lui permettant d'envisager sereinement la poursuite de son développement.

Les revenus 2021 bénéficient de la reprise amorcée au second semestre

M€	Revenus 31/12/2020 100%	Revenus 31/12/2020 PdG	Revenus 31/12/2021 100%	Revenus 31/12/2021 PdG	Var. PdG (%)	Var. PdG (%) à PC (*)
Hôtels en bail - Loyers variables	16,2	16,2	26,7	26,7	65,0%	68,8%
Hôtels en bail - UK	0,0	0,0	12,0	12,0	n/a	n/a
Hôtels en bail - Autres	123,1	108,4	136,7	123,1	13,6%	-1,1%
Hôtels en murs et fonds (EBITDA)	7,9	7,6	21,4	21,0	177,1%	356,0%
Total revenus Hôtels	147,2	132,1	196,8	182,7	38,3%	27,5%
Non stratégiques (commerces)	11,9	11,9	5,5	5,5	-53,9%	-35,7%
Total revenus Covivio Hotels	159,2	144,0	202,3	188,2	30,7%	24,7%

(*) à périmètre constant

La reprise de l'activité sur le 2^{ème} semestre permet d'afficher une hausse des revenus hôtels de +27,5% à périmètre constant à fin 2021, après une baisse des revenus de -1,5% au 1^{er} semestre.

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

Revenus Hôtels 2021 : 182,7 M€ en Part du Groupe

Hôtels en bail (80% du patrimoine hôtelier)

- Hôtels en loyers variables : le portefeuille est 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). En 2021, grâce à la reprise de l'activité hôtelière, les loyers de ce portefeuille, entièrement indexés sur le chiffre d'affaires, s'élèvent à 26,7 M€, en hausse de +69% par rapport à l'année 2020.
- Hôtels au Royaume-Uni loués à IHG (13% du patrimoine hôtelier) : aucun loyer n'avait été comptabilisé en 2020. En 2021, grâce à la reprise constatée sur le 2^{ème} semestre, avec des taux d'occupation supérieurs à 60% de septembre à novembre, les revenus de ce portefeuille s'élèvent à 12 M€.
- Autres hôtels en bail (45% du patrimoine hôtelier) : il s'agit des hôtels en loyers fixes loués à B&B Hotels, NH Hotels, Motel One, Barcelo, Hotusa, ... dans le cadre de baux longs. La hausse de 14,7 M€ des revenus provient notamment des loyers sur les actifs acquis en 2020 (portefeuille de 8 hôtels loués à NH Hotels). A périmètre constant, les loyers sont en baisse de -1,1% en raison de l'impact des franchises accordées en 2020 et 2021.

Hôtels en murs et fonds (20% du patrimoine hôtelier)

- Ces hôtels sont majoritairement situés en Allemagne (notamment à Berlin), à Nice et dans le nord de la France. La reprise sur ce portefeuille a été forte sur le 2^{ème} semestre, notamment pendant les mois d'été. Les hôtels en Allemagne ont connu un ralentissement en fin d'année en raison des restrictions.

Compte tenu de la qualité et de la solidité de la base locative de Covivio Hotels, le taux de collecte des loyers 2021 reste élevé et s'établit à 96%⁴.

Résultats financiers en croissance en 2021

L'ANR EPRA NDV s'élève à 3 167 M€ contre 2 819 M€ à fin décembre 2020, représentant une hausse de 12,3% sur un an et s'établit à 21,4 €/action.

L'ANR EPRA NTA s'élève à 3 498 M€ en hausse de +9,5% sur un an. La baisse par action de -2,0% sur un an à 23,6 €/action, tient compte de l'augmentation de capital réalisée en juin à un prix de 16 €. L'ANR EPRA NTA par action, corrigé de l'impact de l'augmentation de capital, est en hausse de +1,6%.

L'ANR EPRA NRV s'élève à 3 868 M€ et 26,1 €/action.

L'EPRA Earnings de 99 M€ (contre 39 M€ au 31 décembre 2020) affiche une hausse de 155% sous l'effet de la hausse des revenus variables. Par action, l'EPRA Earnings atteint 0,70 € en 2021, contre 0,30 € en 2020.

⁴ 85% y compris franchise et différés de paiement accordés (73% en 2020)

COVIVIO HOTELS
COMMUNIQUÉ DE PRESSE

Dividende

Covivio Hotels proposera au vote de l'Assemblée Générale du 7 avril prochain la distribution en numéraire, d'un dividende de 0,65€ par action (0,26€ par action en 2020).

Perspectives 2022

La reprise de l'activité observée dès l'été 2021 a démontré la capacité de rebond rapide des performances hôtelières lors de la levée des restrictions en Europe. Ainsi, le contexte actuel devrait permettre une reprise rapide 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

Relations Investisseurs

Quentin Drumare

Tél : + 33 (0)1 58 98 51 94

quentin.drumare@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 6,6 Md€ (à fin 2021).

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 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.

COVIVIO HOTELS

COMMUNIQUÉ DE PRESSE

Annexes :

Covivio Hotels, filiale de Covivio à 43,8% à fin 2021, 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 6,6 milliards d'euros (5,9 milliards d'euros en part du Groupe) et se concentre sur les actifs situés dans des grandes métropoles européennes, loués ou exploités par 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. Une reprise soutenue en 2021

L'activité hôtelière européenne est restée très pénalisée par les conséquences de la pandémie sur le début d'année, mais les effets de la campagne de vaccination jumelés à l'allègement des restrictions de déplacement ont permis d'accélérer la reprise sur le 2^{ème} semestre.

- ▶ En Europe, la reprise de l'activité hôtelière a été soutenue sur le 2^{ème} semestre 2021, les RevPAR passant de -66% en juin par rapport à 2019 à -36% en décembre.
- ▶ Les performances des mois d'été ont confirmé le fort rebond des pays bénéficiant d'une importante clientèle domestique, notamment la France et l'Allemagne, représentant 57% des revenus de Covivio Hotels, et ont par ailleurs, témoigné des bons fondamentaux de l'hôtellerie, particulièrement du segment loisirs.
- ▶ La France, et notamment Paris, a bénéficié d'une reprise forte tout au long du 2^{ème} semestre, avec un RevPAR en hausse de +110% entre juillet et novembre 2021 démontrant qu'au-delà du segment loisirs, la clientèle business est aussi revenue rapidement.
- ▶ La croissance allemande a été interrompue en novembre avec la mise en place de nouvelles restrictions (RevPAR en baisse de -63% par rapport à 2019). Toujours en baisse par rapport aux niveaux de 2019, les autres pays européens ont cependant bénéficié d'une reprise plus importante sur le 2^{ème} semestre.
- ▶ En ce qui concerne les investissements, le volume de transactions enregistré en Europe, en 2021, s'élève à 16 Md€, soit une hausse de 59% par rapport à 2020 (10 Md€).
- ▶ Le Royaume-Uni et l'Allemagne représentent respectivement 30% et 14% des transactions, avec une certaine stabilité des prix par chambre (de 200 K€ à 250 K€).
- ▶ L'Espagne a représenté 15% du total des transactions (contre 6% en 2019) : le nombre d'actifs échangés est stable par rapport à 2019 (50 actifs environ) mais les prix sont bien plus élevés (210 K€/chambre en moyenne contre 143 K€ en 2019). Le 2^{ème} semestre a enregistré 67% du total du volume des transactions.

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

- 8 actifs murs et fonds en Allemagne (détenus à 94,9%)
- 90 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%

COVIVIO HOTELS
COMMUNIQUÉ DE PRESSE

- 2 actifs Motel One en Allemagne (94,0%)
- Club Med Samoëns, sous promesse (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: +28% à périmètre constant

(M€)	Revenus 2020 100%	Revenus 2020 PdG	Revenus 2021 100%	Revenus 2021 PdG	Variation (%) PdG	Variation PdG (%) à PC
Hôtels en bail – Loyers variables	16,2	16,2	26,7	26,7	+65%	+69%
Hôtels en bail - UK	0,0	0,0	12,0	12,0	n/a	n/a
Hôtels en bail - Loyers fixes	123,1	108,4	136,7	123,1	+14%	-1%
Hôtels en murs et fonds - EBITDA	7,9	7,6	21,4	21,0	+179%	+356%
Revenus des hotels	147,2	132,1	196,8	182,7	+38%	+28%

Les revenus des Hôtels sont en hausse de +38% par rapport à 2020 pour s'établir à 182,7 M€, notamment en raison des éléments suivants :

► **Hôtels en bail :**

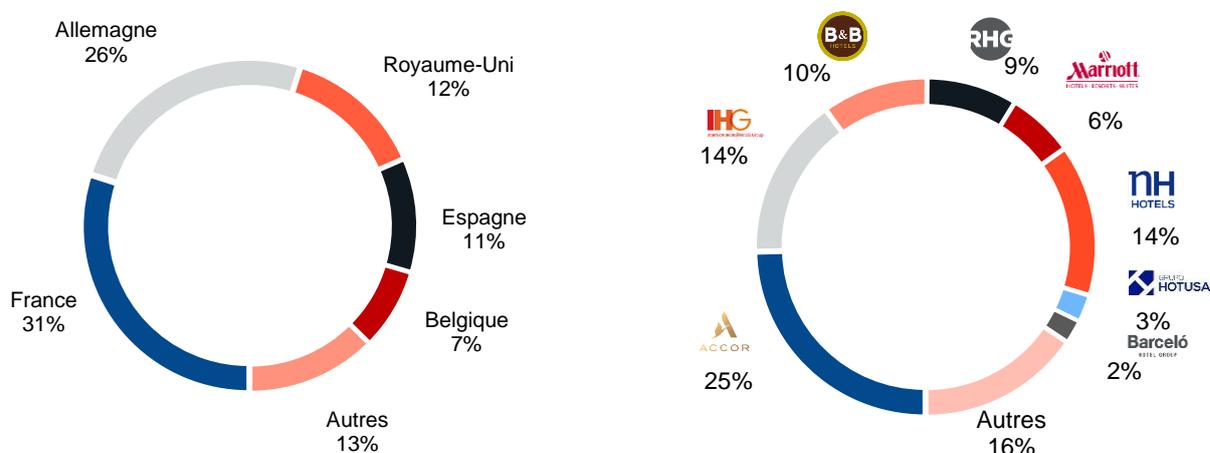
- Le **patrimoine hôtelier d'AccorInvest** (22 % du patrimoine hôtelier), dont le loyer est indexé sur le chiffre d'affaires des hôtels, a augmenté de 69% à périmètre constant sur 1 an, en raison de la levée des restrictions en Europe sur le 2^{ème} semestre. Ce portefeuille est constitué d'hôtels économiques 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 enregistré, en 2021, des revenus à hauteur de 12 M€, grâce à la reprise constatée sur le 2^{ème} semestre, avec des taux d'occupation supérieurs à 60% de septembre à novembre.
- **Autres baux** : hausse des loyers de 14,7 M€ en raison principalement de l'intégration du portefeuille acquis en septembre 2020. A périmètre constant, les loyers sont en baisse de -1% en raison de l'impact des franchises accordées en 2020 et 2021.

- **Hôtels en murs et fonds** : ces hôtels, principalement situés en Allemagne et dans le nord de la France, ont bénéficié d'une reprise forte sur le 2^{ème} semestre et notamment sur les mois d'été. Les hôtels en Allemagne ont connu un ralentissement plus important en novembre et décembre en raison de restrictions plus sévères qu'en France.

Le taux de collecte des loyers est de 96% hors franchise et différés de paiement.

3. Revenus annualisés : 305 M€ en part du Groupe

Répartition par opérateur et par pays⁵



Les loyers sont répartis comme suit : loyers fixes (45%), loyers variables (19%), loyers en bail au Royaume-Uni (12%) et EBITDA (24%).

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 : 13,3 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
2022	2,7	1%	0,0	0%
2023	9,9	4%	0,0	0%
2024	2,2	1%	5,1	2%
2025	4,7	2%	1,3	1%
2026	7,5	3%	5,1	2%
2027	0,0	0%	0,0	0%
2028	31,1	13%	2,1	1%
2029	0,0	0%	0,0	0%
2030	23,5	10%	33,3	14%
2031	8,5	4%	23,5	10%
Au-delà	142,6	61%	162,3	70%
Total Hôtels en bail	232,7	100%	232,7	100%

La durée ferme des baux des hôtels atteint un niveau toujours très élevé de 13,3 ans (-0,9 an par rapport à fin 2020). En 2021, la principale opération a été l'allongement d'un bail d'un hôtel en Espagne pour une durée de 8 ans.

⁵ sur la base : des revenus fixes 2021, des revenus variables 2019 et pour les actifs au Royaume-Uni en fonction du nouvel accord avec IHG

COVIVIO HOTELS
COMMUNIQUÉ DE PRESSE

Malgré la crise, tous les hôtels sont loués, le taux d'occupation s'élève à 100 %.

6. Cessions et accords de cessions :

(M€)	Cessions (engagements signés à fin 2020)	Engagements à fin 2020 à signer	Nouvelles cessions 2021	Nouveaux engagements de cessions 2021	Total 2021	Marge (vs valeur 2021)	Rendement	Total Cessions effectuées
	1		2	3	= 2 + 3			= 1 + 2
Hôtels en bail	13	19	0	134	134	21%	5%	13
Hôtels en murs et fonds	0	0	0	0	0	0%	0%	0
Total Hôtels - 100%	13	19	0	134	134	21%	5%	13
Total Hôtels - PdG	13	19	0	71	71	23%	5%	13

En 2021, Covivio Hotels a signé 2 nouveaux engagements de cession pour 134 M€ avec une marge de 21% (71 M€ en part du Groupe) qui concerne principalement la promesse signée sur le Club Med situé à Samoëns. Les cessions devraient être réalisées sur le 1^{er} semestre 2022.

7. Valorisation du patrimoine

7.1. Évolution de patrimoine

(M€, hors droits, Part du Groupe)	Valeur 2020	Acquis.	Travaux	Cessions	Variation de valeur	Autres	Valeur 2021
Hôtels en bail	4 644		28	-13	-19	50	4 690
Hôtels en murs et fonds	1 174		18		-1		1 190
Total Hôtels	5 818		46	-13	-20	50	5 881

Fin 2021, le patrimoine Hôtels totalise 5,9 milliards d'euros part du Groupe, en hausse de 63 M€ par rapport à fin 2020, principalement sous l'effet positif du taux de change de la livre britannique (+56 M€) et des travaux réalisés sur l'exercice (+46 M€).

COVIVIO HOTELS
COMMUNIQUÉ DE PRESSE

7.2. Variation à périmètre constant :

-0,3%

(M€, hors droits)	Valeur 2020 PdG	Valeur 2021 100%	Valeur 2021 PdG	Var.de valeur à PC ¹	Rdt ² 2020	Rdt ² 2021	% de la valeur totale
France	1 647	2 283	1 667	+0,6%	5,0%	4,9%	28%
Paris	700	827	695	+0,5%			
Grand Paris (Hors Paris)	303	498	305	+0,4%			
Métropoles Régionales	431	583	440	-2,0%			
Autres villes	213	374	228	+6,5%			
Allemagne	611	650	633	+3,5%	4,9%	4,7%	11%
Francfort	71	74	72	+1,4%			
Munich	47	48	48	+2,5%			
Berlin	69	73	71	+2,8%			
Autres villes	424	454	442	+4,1%			
Belgique	258	283	256	-1,5%	6,2%	6,3%	4%
Bruxelles	81	100	81	0,0%			
Autres villes	177	183	175	-2,2%			
Spain	634	630	630	-1,4%	5,5%	5,2%	11%
Madrid	273	283	283	+3,2%			
Barcelone	227	213	213	-6,8%			
Autres villes	135	134	134	-1,4%			
Royaume-Uni	783	785	785	-6,4%	5,5%	4,8%	13%
Italie	260	265	265	+1,2%	5,2%	5,1%	5%
Autres Pays	451	454	454	+3,0%	5,2%	5,2%	8%
Total Hôtels en bail	4 644	5 351	4 690	-0,4%	5,3%	5,0%	80%
France	254	261	261	-0,1%	5,5%	5,4%	4%
Lille	109	106	106	-5,1%			
Autres villes	146	155	155	+3,7%			
Allemagne³	799	847	804	-0,3%	6,8%	6,7%	14%
Berlin	557	596	566	+0,1%			
Dresde et Leipzig	189	198	188	-0,9%			
Autres villes	52	53	51	-2,2%			
Autres Pays	121	125	125	+0,9%	7,3%	7,1%	2%
Total Hôtels en murs et fonds	1 174	1 234	1 190	-0,1%	6,4%	6,3%	20%
Total Hôtels	5 818	6 584	5 881	-0,3%	5,5%	5,3%	100%

¹ PC: Périmètre constant

² Rendement EBITDA pour les hôtels en murs et fonds. Rendements calculés sur la base des revenus 2019 pour les loyers variables et les actifs en murs et fonds.

³ Rendement hors commerces sur les hôtels en Allemagne

COVIVIO HOTELS
COMMUNIQUÉ DE PRESSE

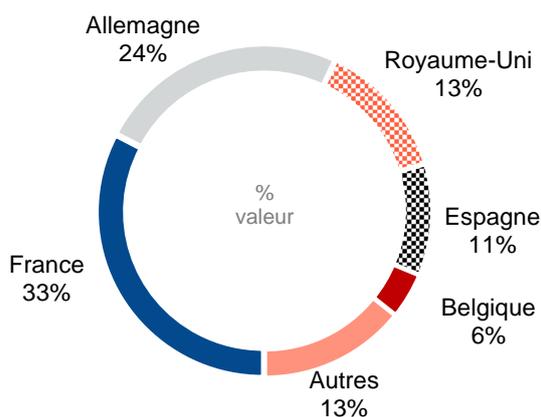
Fin 2021, Covivio Hotels détient un patrimoine hôtelier unique d'une valeur de 5 881 M€ (6 584 M€ à 100%) en Europe. Ce patrimoine stratégique est caractérisé par :

- Des emplacements de qualité : une note moyenne de « situation géographique » sur Booking.com égale à 8,8.
- Un portefeuille diversifié : en termes de pays (12 pays et aucun ne représentant plus de 33% du total du portefeuille) et de segment (69% d'hôtels économique et moyenne gamme et 31% 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 13,3 ans en moyenne.

La valeur du patrimoine hôtelier a baissé de -0,3% sur 1 an, notamment en raison :

- 1) Des ajustements à la baisse des valeurs sur le portefeuille britannique (13% du total des hôtels) de -6,5% sur le 1^{er} semestre sur les 12 actifs loués à IHG. Leur valeur est stable sur le 2^{ème} semestre (+0,1%) en prenant en considération le nouvel accord de loyers avec IHG.
- 2) Légère hausse sur les autres actifs en bail (+0,9%) : résilience du patrimoine confortée par les marges réalisées sur les promesses signées et une meilleure visibilité sur les loyers variables AccorInvest (+0,6%).
- 3) Stabilité des valeurs des hôtels en murs et fonds (-0,1%) : résilience des actifs en raison de très bonnes localisations et de la reprise sur le 2^{ème} semestre.

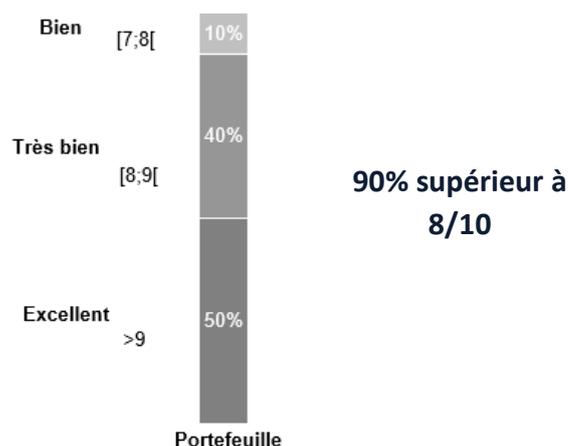
Répartition du patrimoine en valeur
par pays



88 % dans les grandes métropoles
européennes



Répartition du portefeuille par note de « situation géographique » sur Booking.com



COVIVIO HOTELS
COMMUNIQUÉ DE PRESSE

- **Tableau de passage du patrimoine :**

Patrimoine au 31/12/2021	5 942 M€
Droit d'utilisation sur immeubles de placement	+ 249 M€
Droit d'utilisation sur biens d'exploitation	+ 26 M€
Sociétés MEE > 30%	- 169 M€
Survaleur non comptabilisée des actifs en Murs et Fonds	- 101 M€
Actifs immobiliers Part du Groupe	5 947 M€
Quote-part des minoritaires des sociétés en intégration globale	+ 290 M€
Actifs immobiliers 100% - comptes IFRS	6 237 M€

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

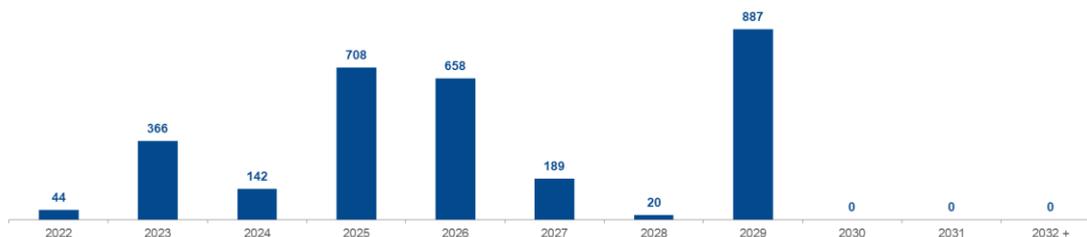
Capitaux propres Groupe - Comptes IFRS	3 201 M€
Réévaluation des actifs en exploitation (hôtels) nette d'impôts différés	81 M€
Juste valeur des instruments financiers bruts	50 M€
Impôts différés yc sur retraitements	267 M€
Droits de mutations non optimisés	269 M€
EPRA NRV	3 869 M€
Impôts différés sur les actifs ne devant pas être conservés à long terme	-33 M€
Goodwill et actifs incorporels au bilan	-115 M€
Droits de mutations non optimisés	-222 M€
EPRA NTA	3 499 M€
Optimisation des droits de mutations	-48 M€
Actifs incorporels au bilan	0 M€
Juste valeur des dettes à taux fixe nets d'impôt différés	0 M€
Juste valeur des instruments financiers bruts	-50 M€
Impôts différés	-234 M€
EPRA NDV	3 167 M€

- **Tableau de passage des loyers :**

M€	Revenus 31/12/2021 Comptes IFRS	Quote-part des minoritaires	Revenus 31/12/2021 PdG Covivio Hotels
Hôtellerie	175 M€	- 14 M€	162 M€
Commerces d'exploitation	5 M€		5 M€
Total Loyers	181 M€	-14 M€	167 M€
Ebitda des hôtels en gestion	21 M€	0 M€	21 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-déc.-20	31-déc.-21
Dette nette comptable	2 690	2 417
Créances rattachées aux part. intégrées globalement	-20	-22
Promesses	-51	-93
Créances sur cessions	0	0
Dettes sur acquisitions	9	13
Dette nette part du groupe	2 628	2 315
Valeur d'expertise des actifs immobiliers (Droits Inclus)	6 071	6 071
Promesses	-51	-93
Actifs financiers	0	0
Créances rattachées aux participations MEE	63	63
Part des entreprises associées	187	196
Valeur des actifs	6 270	6 237
LTV Hors Droits	43,8%	38,8%
LTV Droits Inclus	41,9%	37,1%

- **Réconciliation avec les comptes consolidés :**

Dette nette

(M€)	Comptes consolidés	Part revenant aux minoritaires	Part du Groupe
Dette Bancaire	2 678	129	2 549
Trésorerie et équivalents	144	12	132
Dette nette	2 534	117	2 417

Patrimoine

COVIVIO HOTELS
COMMUNIQUÉ DE PRESSE

(M€)	Comptes consolidés	Patrimoine des sociétés MEE>30%	Patrimoine exploitation en JV	Part revenant aux minoritaires	Part du Groupe
Immeubles de placement & développement	4 736	529	1 226	-641	5 849
Actifs destinés à la vente	155			-62	93
Total patrimoine	4 891	529	1 226	-704	5 942
				Droits de mutations	269
				Patrimoine Part du Groupe Droits Inclus	6 211
				(-) QP patrimoine MEE	-37
				(+) Créances rattachées à des participations	63
				Patrimoine pour le calcul LTV	6 237

Interest Coverage Ratio (ICR)

en M€	31-déc.-20	31-déc.-21
EBE (Loyers nets (-) coûts de fonctionnements (+) Résultat autres activités)	112	155
Coûts de l'endettement	-51	-50
ICR	2,20	3,08

- **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	163,4	-13,4	150,0	0,0	150,0
Résultat des hôtels en gestion	21,4	-0,5	21,0	0,0	21,0
Coûts de fonctionnement	-19,6	1,0	-18,5	0,0	-18,5
Amortissements des biens d'exploitation	-42,3	1,0	-41,3	37,0	-4,4
Variation nette des provisions et autres	16,5	0,0	16,5	-6,6	9,9
RESULTAT D'EXPLOITATION	139,4	-11,9	127,5	30,4	157,9
Résultat des cessions d'actifs	-0,5	-0,1	-0,6	0,6	0,0
Résultat des ajustements de valeurs	-16,3	-14,6	-30,9	30,9	0,0
Résultat des cessions de titres	-1,2	0,0	-1,2	1,2	0,0
Résultat des variations de périmètre	-22,5	0,0	-22,5	22,5	0,0
RESULTAT OPERATIONNEL	99,0	-26,6	72,4	85,5	157,9
Coût de l'endettement financier net	-57,6	2,5	-55,1	0,4	-54,7
Charges d'intérêts des passifs locatifs	-13,9	0,0	-13,9	9,6	-4,3
Ajustement de valeur des instruments dérivés	69,6	-0,9	68,7	-68,7	0,0
Actualisation et résultat de change	-0,7	0,0	-0,7	0,0	-0,7
Variation nette des provisions financières et autres	-1,6	0,0	-1,6	1,5	-0,0
Quote-part de résultat des entreprises associées	10,7	0,0	10,7	-5,2	5,5
RESULTAT NET AVANT IMPOTS	105,5	-25,0	80,5	23,2	103,6
Impôts différés	-26,5	0,8	-25,6	25,6	0,0
Impôts sur les sociétés	-4,7	0,0	-4,6		-4,6
RESULTAT NET DE LA PERIODE	74,4	-24,1	50,3	48,8	99,0

- **Bilan (données 100%):**

COVIVIO HOTELS COMMUNIQUÉ DE PRESSE

M€ - Données Consolidées	31-déc.-20	31-déc.-21	M€ - Données Consolidées	31-déc.-20	31-déc.-21
ACTIFS INCORPORELS			Capital	530,2	592,6
Ecart d'acquisition	135,1	117,2	Primes	1 506,2	1 685,6
Autres immobilisations incorporelles	0,2	0,2	Actions propres	-0,2	-0,1
ACTIFS CORPORELS			Réserves consolidées	1 237,8	873,1
Immeuble d'exploitation	1 018,0	1 006,2	Résultat	-337,4	50,3
Autres immobilisations corporelles	24,4	18,0	CAPITAUX PROPRES DU GROUPE	2 936,6	3 201,4
Immobilisations en cours	4,1	5,0	Intérêts non contrôlant	181,1	197,3
Immeuble de placement	5 052,6	4 984,8	TOTAL CAPITAUX PROPRES	3 117,7	3 398,7
Actifs financiers non courants	67,3	66,8	Emprunt Long Terme	2 681,4	2 642,4
Participations dans les entreprises mises en équivalence	187,4	195,8	Passif locatif Long Terme	236,7	270,8
Impôts Différés Actifs	29,9	17,6	Instruments financiers	120,2	53,7
Instruments financiers actif LT	34,4	19,0	Impôts Différés Passifs	238,1	254,4
TOTAL ACTIFS NON COURANTS	6 553,4	6 430,6	Engagements de retraite et autres	1,5	1,0
Actifs disponibles à la vente	51,0	154,8	Autres dettes et dépôts garantie Long Terme	6,6	10,5
Intérêts courus des prêts	2,9	2,9	TOTAL PASSIFS NON COURANTS	3 284,5	3 232,8
Stocks et en-cours	1,7	1,8	Dettes fournisseurs	30,1	33,7
Instruments financiers actif CT	5,4	5,6	Dettes sur acquisitions d'immobilisations	9,4	12,9
Créances clients	29,0	66,3	Emprunt Court Terme	228,6	36,7
Créances fiscales (IS)	9,9	8,4	Passif locatif Court Terme	5,6	5,2
Autres créances	50,0	39,1	Instruments financiers CT	25,8	21,1
Charges constatées d'avance	0,9	1,2	Dépôts de garantie	0,1	0,1
Trésorerie et équivalent de trésorerie	101,8	145,2	Avances et acomptes et avoirs à établir	39,6	65,6
TOTAL ACTIFS COURANTS	252,4	425,4	Provisions Court Terme	9,5	10,3
TOTAL ACTIF	6 805,8	6 856,0	Impôts courants	13,5	4,2
			Autres dettes et dettes fiscales et sociales	35,1	31,7
			Comptes de Régularisations	6,3	3,1
			TOTAL PASSIFS COURANTS	403,6	224,6
			TOTAL PASSIF	6 805,8	6 856,0

- Compte de Résultat (données 100%) :

M€ - Données Consolidées (100%)	31-déc.-20	31-déc.-21	Variations
Loyers	151,3	180,9	29,6
Charges locatives non récupérées	-1,6	-2,3	-0,7
Charges sur Immeubles	-2,3	-2,5	-0,2
Charges nettes des créances irrécouvrables	-14,5	-12,7	1,7
LOYERS NETS	133,0	163,4	30,4
Chiffre d'affaires des hôtels en gestion	89,2	107,5	18,4
Charges d'exploitation des hôtels en gestion	-81,3	-86,1	-4,8
RESULTAT DES HOTELS EN GESTION	7,9	21,4	13,5
Revenus de gestion et d'administration	2,3	3,0	0,6
Frais liés à l'activité	-1,3	-1,5	-0,2
Frais de structure	-21,9	-21,1	0,8
COUT DE FONCTIONNEMENT NET	-20,8	-19,6	1,2
Amortissements des biens d'exploitation	-42,9	-42,3	0,5
Variation nette des provisions et autres	4,7	16,5	11,8
RESULTAT D'EXPLOITATION	81,9	139,4	57,5
Résultat des cessions d'actifs	-1,1	-0,5	0,7
Résultat des ajustements de valeurs	-327,6	-16,3	311,3
Résultat de cession de titres	-0,1	-1,2	-1,1
Résultat des variations de périmètre	-3,8	-22,5	-18,7
RESULTAT OPERATIONNEL	-250,7	99,0	349,7
Coût de l'endettement financier net	-58,2	-57,6	0,6
Charges d'intérêts des passifs locatifs	-13,0	-13,9	-0,9
Ajustement de valeur des instruments dérivés	-46,0	69,6	115,7
Actualisation et résultat de change	0,3	-0,7	-1,0
Amortissements anticipés des frais d'émission d'emprunts	-0,2	-1,6	-1,4
Quote-part de résultat des entreprises mises en équivalence	-13,5	10,7	24,2
RESULTAT NET AVANT IMPOTS	-381,4	105,5	487,0
Impôts différés	59,6	-26,5	-86,0
Impôts sur les sociétés	-13,3	-4,7	8,6
RESULTAT NET DE LA PERIODE	-335,1	74,4	409,6
Intérêts minoritaires	-2,3	-24,2	-21,9
RESULTAT NET DE LA PERIODE - PART DU GROUPE	-337,4	50,3	387,7

- Glossaire :

COVIVIO HOTELS
COMMUNIQUÉ DE PRESSE

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 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.

COVIVIO HOTELS
COMMUNIQUÉ DE PRESSE

Retraitements effectués :

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

13) Variation des valeurs à périmètre constant

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

Retraitements :

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