



Paris, le 22 février 2024

## Renforcement majeur en hôtellerie

*Covivio a signé un accord en vue de l'acquisition des 8,3% du capital de Covivio Hotels détenus par Generali, en échange d'actions nouvelles Covivio. Cette opération, qui représente l'équivalent de l'acquisition de 500 m€ d'actifs et un renforcement des fonds propres de près de 300 m€, marque une étape majeure dans le renforcement de Covivio en hôtellerie, marché en croissance. A l'issue de cette opération d'apport, dont la réalisation est attendue d'ici fin avril, Covivio détiendra 52,2% du capital de sa filiale Covivio Hotels et lancera une offre publique d'échange obligatoire sur le solde du capital.*

### Covivio se renforce au capital de sa filiale hôtels

Pionnier sur l'immobilier hôtelier en Europe depuis 2005, Covivio est présent sur cette classe d'actifs via sa filiale Covivio Hotels. Société en commandite cotée sur Euronext Paris, Covivio Hotels est contrôlée et détenue à 43,9% par Covivio, et à 53,5% par des investisseurs institutionnels de long terme : Crédit Agricole Assurances, BNP Paribas Cardif, Generali, Assurances du Crédit Mutuel, Sogecap et CDC.

Le 21 février 2024, Covivio et Generali ont signé un accord portant sur l'apport des 8,3% du capital de Covivio Hotels détenus par Generali en échange d'actions nouvelles Covivio. L'opération, soumise à l'approbation par le commissaire aux apports, sera réalisée sur la base d'une parité de 31 actions Covivio pour 100 actions Covivio Hotels, post détachement des dividendes 2023.

A l'issue de la réalisation de l'apport, attendue d'ici fin avril, Covivio détiendra 52,2% du capital et des droits de vote de Covivio Hotels et déposera une offre publique d'échange obligatoire simplifiée (l'« Offre ») sur le reste du capital de Covivio Hotels, sur la base d'une parité de 31 actions Covivio pour 100 actions Covivio Hotels. Covivio Hotels nommera un expert indépendant qui se prononcera sur les conditions financières de l'Offre. Cette dernière, soumise au visa de l'AMF, devra être approuvée par l'Assemblée Générale de Covivio du 17 avril 2024. Covivio n'a pas l'intention de mettre en œuvre un retrait obligatoire à l'issue de l'Offre.

### Marché hôtelier européen : de solides perspectives de croissance

Porté par la tendance longue du développement touristique, le secteur de l'hôtellerie offre des perspectives de croissance solides.

En augmentant ses prix de +10% en moyenne en 2023 vs 2022, le secteur a de nouveau démontré son *pricing power*. Depuis 2009, le revenu par chambre a gagné +3,4%/an en moyenne, quand l'inflation progressait de +2,2%/an.

Les perspectives de croissance de la demande sont prometteuses grâce au développement touristique tant domestique (perspective de croissance moyenne des nuitées de +3,3% par an d'ici à 2030), qu'international (+6% de croissance annuelle attendue)<sup>1</sup>.

La faiblesse de l'offre future devrait également stimuler la hausse des revenus par chambre : en face d'une croissance des nuitées attendue à +5%/an d'ici à 2030, l'offre future représente 3% du parc existant en moyenne en Europe et seulement 1,5% en France. En parallèle, la pression politique et réglementaire limite à la fois le développement des locations touristiques de type AirBnB, et l'ouverture de nouveaux hôtels.

### **Une opération qui accélère l'équilibrage du patrimoine et les leviers de croissance**

Avec l'acquisition de la part de Generali au capital de Covivio Hotels, qui représente l'équivalent de 500 m€ d'actifs, Covivio se renforce dans un patrimoine de 313 hôtels *prime* situés à 89% dans les principales villes touristiques européennes comme Paris, Berlin, Rome, Londres, Barcelone ou Madrid. La part de l'hôtellerie dans le patrimoine de Covivio s'élèvera à 20%, contre 17% fin 2023 (jusqu'à 32% en cas de détention de 100% du capital à l'issue de l'Offre), accélérant ainsi l'équilibrage du patrimoine entre les bureaux, les logements et les hôtels.

Quasi-neutre en ANR (-0,3%<sup>2</sup> et -1,6%<sup>2</sup> en cas de détention de 100% du capital à l'issue de l'Offre), l'opération sera relative sur le résultat net récurrent (EPRA Earnings ajusté) par action de l'ordre de +1% (+5% en cas de détention de 100% du capital à l'issue de l'Offre). La guidance de résultat net récurrent 2024 communiquée mi-février 2023 (de l'ordre de 440 m€) ne tient pas compte de cette opération, dont l'impact sera précisé à l'occasion des résultats semestriels 2024. Les indicateurs de dette de Covivio seront également améliorés, Covivio Hotels affichant un ratio LTV de 34% et un ratio Dette Nette/EBITDA de 8,5x.

*« Pionnier et leader sur le secteur de l'immobilier hôtelier, Covivio renforce aujourd'hui significativement sa position sur ce marché dynamique et en croissance. Cette opération nous permet de poursuivre l'équilibrage de notre patrimoine entre bureaux, résidentiel et hôtellerie, et de renforcer les fonds propres du groupe. »* commente **Christophe Kullmann, Directeur général Covivio.**

---

<sup>1</sup> Source : *Tourism Economics*

<sup>2</sup> Avant prise en compte du résultat de l'option de paiement du dividende en actions (qui sera proposée à l'Assemblée Générale de Covivio le 17 avril 2024)

# COVIVIO

## COMMUNIQUÉ DE PRESSE

### CONTACTS

#### Relations Presse

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

#### Relations Investisseurs

Vladimir Minot  
Tél : + 33 (0)1 58 97 51 94  
[vladimir.minot@covivio.fr](mailto:vladimir.minot@covivio.fr)

Louise-Marie Guinet  
Tél : + 33 (0)1 43 26 73 56  
[covivio@wellcom.fr](mailto:covivio@wellcom.fr)

### A PROPOS DE COVIVIO

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

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

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

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

Le titre Covivio est coté sur le compartiment A d'Euronext Paris (FR0000064578 - COV), admis au SRD et rentre dans la composition des indices MSCI, SBF120, Euronext IEIF « SIIC France », CAC Mid100, dans les indices de référence des foncières européennes « EPRA » et « GPR 250 », ainsi que dans les indices ESG FTSE4 Good, CAC SBT 1.5°C, DJSI World et Europe, Euronext Vigeo (World 120, Eurozone 120, Europe 120 et France 20), Euronext® CDP Environment France EW, Stoxx ESG, Ethibel et Gaïa et bénéficie des reconnaissances et notations EPRA BPRs Gold Awards (rapport financier et développement durable), CDP (A), GRESB (90/100, 5-Star, 100% public disclosure), Vigeo-Eiris (A1+), ISS-ESG (B-) et MSCI (AAA).

#### Notations sollicitées :

Volet financier : BBB+ / perspective Stable par S&P

Volet extra-financier : A1+ par V.E (partie de Moody's ESG Solutions) / 85/100 par S&P