

ÉDITION 2025

# lettre aux actionnaires.



# COVIVIO

# Conseil d'administration

Il définit les orientations stratégiques et veille à leur mise en œuvre.  
Il est composé de quatorze membres.



**Jean-Luc Biamonti**  
Président du Conseil d'administration



**Romolo Bardin**  
Administrateur



**Christian Delaire**  
Administrateur indépendant



**Giovanni Giallombardo**  
Représentant permanent de Delfin (SARL)



**Jérôme Grivet**  
Représentant permanent de Predica



**Catherine Jean-Louis**  
Représentante permanente des assurances du Crédit Mutuel



**Christophe Kullmann**  
Directeur Général de Covivio et Administrateur



**Olivier Le Borgne**  
Représentant permanent de Covéa Coopérations



**Micaela Le Divelec\***  
Administratrice indépendante



**Alix D'Ocagne**  
Administratrice indépendante



**Sylvie Ouziel\*\***  
Administratrice indépendante



**Olivier Piani**  
Administrateur indépendant



**Patricia Savin**  
Administratrice indépendante



**Daniela Schwarzer**  
Administratrice indépendante



**Catherine Soubie**  
Administratrice indépendante

\*Sous réserve de l'approbation de l'Assemblée générale du 17 avril

\*\*Mandat qui se terminera à l'issue de l'Assemblée générale du 17 avril

# RETROUVEZ TOUTES LES PUBLICATIONS DE COVIVIO SUR





**Jean-Luc Biamonti**  
Président du Conseil d'administration  
de Covivio

" Chères et Chers actionnaires,

Il y a 5 ans, l'épidémie de Covid nous plongeait dans une réalité que personne n'avait imaginée, lourde de conséquences pour l'immobilier. Cette période a incité notre secteur à accélérer sa transformation et à se renouveler.

En 5 ans, Covivio a renforcé son bilan et rééquilibré son exposition à ses différentes classes d'actifs pour avancer sur l'objectif à terme de détenir à parts égales des bureaux, des hôtels et des logements. Le groupe a aussi atteint les objectifs de son plan de cessions annoncé fin 2022, tout en améliorant toujours plus la qualité et la centralité de son patrimoine. Un travail en profondeur qui constitue les bases de la croissance entamée en 2024, et à poursuivre en 2025.

Ces dernières années, nous avons aussi affirmé notre profil européen, qui s'incarne à la fois dans nos activités, nos géographies, mais aussi au sein de notre Conseil d'administration, qui compte aujourd'hui 40 % de profils internationaux, à l'image de Micaela Le Divelec, que nous vous proposons de nommer lors de notre Assemblée générale le 17 avril 2025. Elle nous apportera sa solide expertise financière et sa grande connaissance du marché italien.

2024 a été marquée par un projet clé pour Covivio : L'Atelier, le nouveau siège européen du groupe. Voilà plus d'un an maintenant que ce lieu unique, situé dans le 8<sup>ème</sup> arrondissement de Paris, nous permet de partager notre vision du bureau.

Toujours engagé en faveur d'un immobilier durable et responsable, Covivio a publié fin 2024 son 1<sup>er</sup> Rapport Nature. Un Rapport qui conjugue climat et biodiversité, et consacre une nouvelle étape dans la stratégie RSE du groupe. Engagée pour l'égalité des chances, la Fondation Covivio a également partagé en 2024 son premier Rapport d'activité, illustrant son approche long terme, centrée sur des partenariats 360° allant au-delà du seul soutien financier. Et notre Comité des parties prenantes a publié une synthèse de son cycle de travail 2023 – 2024 intitulée "La fabrique des rythmes sociaux", véritable manifeste pour une ville de demain plus inclusive.

Tous ces accomplissements ont été rendus possibles grâce à l'engagement des équipes de Covivio et au soutien du Conseil d'administration, très mobilisé sur nos enjeux stratégiques, opérationnels et RSE. Le groupe aborde ainsi 2025 avec sérénité et lucidité.

J'en profite pour vous remercier de votre confiance renouvelée et votre soutien sans faille, grâce auxquels nous sommes prêts à poursuivre le développement de Covivio."



«  
**2025 sera  
une année clé  
pour poursuivre  
les projets  
moteurs  
de notre  
croissance  
future**  
»

**Christophe Kullmann**  
Directeur Général de Covivio



**Christophe Kullmann**  
Directeur Général de Covivio

**Que reprenez-vous de l'année 2024 ?**

Dans un contexte encore complexe pour le secteur immobilier, les orientations stratégiques déployées par Covivio nous ont permis non seulement de renforcer notre bilan, avec notamment un ratio d'endettement (LTV) de retour sous les 40 %, mais aussi de poursuivre la transformation de notre patrimoine. Il est aujourd'hui plus équilibré entre nos trois classes d'actifs – bureaux, hôtels et logements – grâce à l'augmentation de notre exposition au secteur hôtelier. Il se situe à 94 % dans les zones centrales les plus recherchées, et 98,5 % de nos actifs disposent désormais d'une certification environnementale. Enfin nous avons aussi retrouvé le chemin de la croissance en 2024.

**Qu'en est-il justement  
de vos performances opérationnelles ?**

Nos actifs et nos offres ont plus que performé sur leurs marchés respectifs, ce qui nous permet d'afficher de solides performances opérationnelles. Le taux d'occupation de nos actifs en Europe progresse de + 50 pb à 97,2 % (dont + 100 pb en bureau à 95,5 %). Quant aux revenus, ils sont aussi en nette croissance : + 6,7 % à périmètre constant. Ces éléments combinés nous ont permis de dégager un chiffre d'affaires en hausse de + 6 % et un résultat net récurrent en hausse de + 10 %, à 477,4 M€. Dans ce contexte, nous vous proposons un dividende en augmentation de + 6 %, à 3,50 € par action.

**Quelles sont les perspectives pour 2025 ?**

Notre solide bilan financier, associé à un patrimoine dont la qualité et la centralité ont été renforcées, vont nous permettre de poursuivre nos performances opérationnelles, tout en restant attentifs aux opportunités qui pourraient se présenter. Nous visons ainsi un résultat net récurrent de l'ordre de 495 M€, en nouvelle hausse de + 4 %.

2025 sera aussi une année clé pour poursuivre les projets moteurs de notre croissance future : Scalo di Porta Romana à Milan, AlexanderPlatz à Berlin, ou encore Grands Boulevards et Beige à Paris. Nous continuerons également à améliorer les performances environnementales de nos actifs, avec en particulier, sur notre segment hôtelier, la rénovation de plusieurs établissements dont nous avons repris la gestion en fin d'année.

# Au cœur des capitales européennes

À l'occasion du SIMI 2024, Covivio a eu l'honneur de recevoir deux prix pour deux de ses projets emblématiques : L'Atelier, Paris 8<sup>ème</sup>, nouveau siège européen du groupe, lauréat de la catégorie « Immeuble de bureau restructuré », et Grands Boulevards, dans le 9<sup>ème</sup> arrondissement de Paris, qui a reçu le prix spécial « Héritage et Renaissance ». Deux récompenses qui viennent reconnaître la vision, le savoir-faire et la capacité du groupe à concevoir des projets singuliers, serviciels et hautement performants.

CDC Investissement Immobilier et Covivio ont signé un partenariat stratégique en Allemagne : CDC Investissement Immobilier a ainsi acquis, pour le compte de la Caisse des Dépôts, une participation de 49 % dans un portefeuille à dominante résidentielle situé dans le centre de Berlin, d'une valeur totale de 274 M€.

Résidentiel . Berlin

  
**176 200 M<sup>2</sup>**  
de bureaux loués  
(+ 35 % vs 2023)

**8,9/10**  
c'est la note  
de satisfaction moyenne  
de nos hôtels quant  
à leur localisation  
Source - booking.com



Une approche  
*hospitality*  
innovante et saluée

Hilton . Lille

Covivio a finalisé le processus de remembrement de la propriété des murs et fonds de commerce d'hôtels détenus conjointement avec AccorInvest. Au terme de cette opération initiée fin 2023, Covivio détient la pleine propriété de 43 hôtels situés en France, en Belgique et en Allemagne, et cède à AccorInvest 16 hôtels situés sur les mêmes territoires.

Dans ce cadre, Covivio a lancé en octobre 2024 WIZIU, sa plateforme de gestion hôtelière. La mission de WIZIU est de gérer des hôtels en France et en Belgique, en direct ou via des contrats de franchise avec des opérateurs de renom – Accor, Hilton, IHG, Marriott. Covivio renforce ainsi sa présence sur le secteur hôtelier en faisant évoluer son profil unique pour une foncière : historiquement investisseur et *asset manager* immobilier, Covivio devient aussi progressivement opérateur hôtelier.

En Allemagne, Covivio a été désigné pour la 7<sup>ème</sup> année consécutive « Fairest Landlord » par le magazine Focus Money, attestant ainsi de la qualité de sa politique de relation clients.

Covivio et Clairsienne, filiale du groupe Action Logement, ont inauguré le premier îlot de Noème, composé de 11 bâtiments et totalisant 199 logements. Présent sur la métropole de Bordeaux depuis plus de 20 ans, Covivio y a entrepris depuis 2020 la transformation d'un ancien site tertiaire d'IBM, en un nouveau quartier résidentiel de plus de 46 500 m<sup>2</sup> baptisé Noème.



Adresser  
les grands enjeux RSE  
pour un impact positif

Pour la 3<sup>ème</sup> année consécutive, Covivio a reçu la labellisation *Best Managed Companies*, programme initié par Deloitte France. Par sa bonne gestion et ses performances, Covivio fait ainsi partie des 19 sociétés françaises lauréates de l'édition 2024.

Covivio a publié fin 2024 son 1<sup>er</sup> Rapport Nature. Un Rapport qui conjugue climat et biodiversité, et consacre une nouvelle étape dans la stratégie RSE de Covivio.

Covivio soutient la Low Carbon Building Initiative (LCBI), un consortium de grands acteurs européens de l'immobilier visant à réduire l'impact carbone des bâtiments. En lançant la première méthodologie paneuropéenne de mesure du carbone sur l'ensemble du cycle de vie des bâtiments. LCBI établit une nouvelle norme de performance en matière de faible émission de carbone.

4 ans après sa création, la Fondation Covivio publie son premier rapport d'activité, illustrant son approche long terme, centrée sur des partenariats 360° allant au-delà du seul soutien financier.

The Sign . Milan

  
**1,1 Md€**  
d'investissements,  
dont 507 M€  
en apport d'actifs

**766 M€**  
de nouveaux accords  
de cessions



# Des bases solides pour la croissance

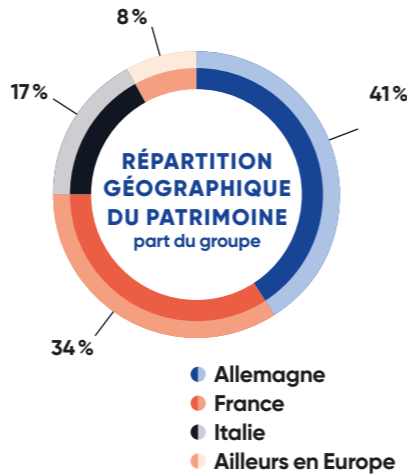
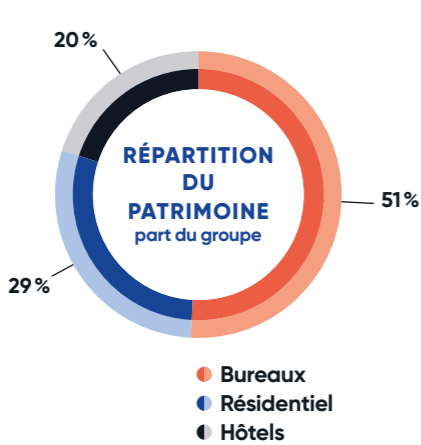
En 2024, Covivio a réalisé 1,1Md€ d'investissements, à un rendement moyen supérieur à 6,5 %, afin de renforcer son leadership en hôtels et la qualité de son patrimoine. 67 % des investissements se sont ainsi concentrés sur l'hôtellerie.

En 2024, Covivio a signé pour 766 M€ de nouveaux accords de cessions, avec une marge moyenne de + 3 % sur les valeurs d'expertise de fin 2023.

77,50 % des actionnaires ont opté pour le paiement du dividende en actions au titre de 2023. Cette opération, qui témoigne de la confiance renouvelée des actionnaires dans la stratégie de Covivio, vient renforcer encore davantage le bilan du groupe.

Lors de sa revue annuelle, l'agence S&P a confirmé la notation financière de Covivio à BBB+, perspective stable. Ce renouvellement vient reconnaître la solidité du profil opérationnel et financier de Covivio.

en bref



23,1 Md€

de patrimoine en Europe  
15,6 Md€ part du groupe

97,2 %  
de taux d'occupation

+ de 176 000 m<sup>2</sup>  
de baux bureaux renouvelés et/ou signés en 2024

+ 10 %  
du résultat net récurrent à 477,4 M€

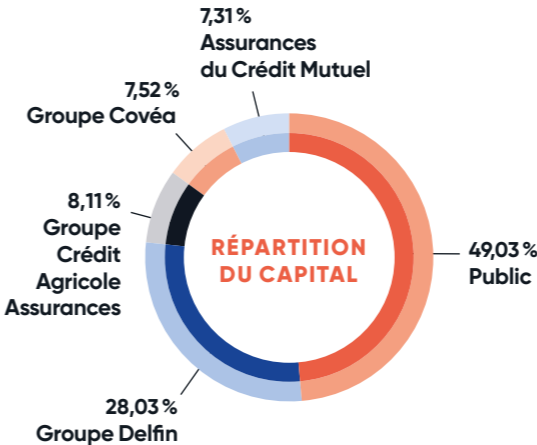
38,9 %  
Loan to Value (dette nette / valeur du patrimoine)

1,1 Md€  
investis en 2024, principalement en hôtellerie, à un rendement supérieur à 6,5%

766 M€  
de nouveaux accords de cessions à fin 2024

98,5 %  
d'actifs bénéficiant d'une certification environnementale (objectif 100% à horizon 2025)

-40 %  
objectif de réduction des émissions de gaz à effet de serre du patrimoine par m<sup>2</sup> d'ici à 2030 vs 2010 (- 28 % à fin 2024)



DIVIDENDE ●

Il sera proposé au vote de l'Assemblée générale du 17 avril 2025 la distribution d'un dividende en numéraire de  
**3,50 €**  
par action, en hausse de + 6 %.

Détachement du dividende :  
**30 avril 2025**  
Paiement du dividende :  
**5 mai 2025**

RETROUVEZ  
LES INFORMATIONS  
DÉTAILLÉES  
SUR NOTRE  
SITE INTERNET



AGENDA  
2025 ●

Activité  
du 1<sup>er</sup> trimestre  
—  
mercredi 16 avril  
(après bourse)

Assemblée  
générale  
—  
jeudi 17 avril

Résultats  
du 1<sup>er</sup> semestre  
—  
lundi 21 juillet  
(avant bourse)

Résultats  
du 3<sup>ème</sup> trimestre  
—  
mercredi 22 octobre  
(après bourse)

**FICHE ACTION**  
**EURONEXT PARIS**  
Code ISIN : FR0000064578.  
Code mnémonique : COV.  
Place de cotation : Euronext Paris.  
Marché : valeurs locales - Compartiment A (Blue Chips) - SRD.  
Secteur d'activité : Real Estate Investment Trusts.  
SRD : éligible.  
Indices : S.I.I.C France, SBF 120, CAC MID100, EPRA Europe, MSCI, Euronext IEIF, GPR 250, FTSE4 Good, DJSI World, Euronext Vigeo, Euronext® CDP Environment France EW.

**CONTACT SOCIÉTÉ GÉNÉRALE SECURITIES SERVICES (SGSS)**  
Pour toute demande concernant la gestion de vos comptes au nominatif pur, SGSS est votre interlocuteur unique.

Si vous êtes actionnaire au nominatif administré, l'intermédiaire financier qui assure la gestion de votre compte reste votre interlocuteur.

Société Générale Securities Services  
SGSS/SBO/ISS/CLI  
32 rue du Champ de Tir - CS 30812  
44308 Nantes  
Cedex 3 - FRANCE  
Tél. : **+33 (0)2 51 85 67 89**  
(du lundi au vendredi, de 9h00 à 18h00).

**CONTACT ACTIONNAIRES INDIVIDUELS**  
N° VERT ACTIONNAIRES :  
**0 805 400 865**  
(appel gratuit depuis un poste fixe)  
E-mail : [actionnaires@covivio.fr](mailto:actionnaires@covivio.fr)

# COVIVIO

10, rue de Madrid 75008 Paris

---

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

