

Paris, le 13 février 2020



### **Covivio initie une offre publique d'achat sur Godewind Immobilien AG, foncière détenant un patrimoine Bureaux de 1,2 Md€ en Allemagne**

#### **Acquisition sécurisée de 35 % du capital social de Godewind**

*Covivio annonce sa décision de lancer une Offre Publique d'Achat portant sur la totalité du capital de Godewind Immobilien AG ("Godewind"), foncière cotée spécialisée dans l'immobilier de bureaux en Allemagne. L'offre est lancée au prix de 6,40€ par action et bénéficie du plein soutien du Management et du Conseil de surveillance de Godewind. Covivio a d'ores et déjà sécurisé environ 35 % du capital social entièrement dilué de Godewind. Grâce à ce portefeuille de 1,2 Md€, Covivio disposera d'une taille critique sur le marché des Bureaux en Allemagne, avec un patrimoine total de 2,1 Md€<sup>1</sup>.*

Présent en Allemagne depuis 2005 avec une équipe locale de 570 personnes, Covivio est historiquement actif sur le secteur du résidentiel et de l'hôtellerie. Fort de son expertise et du succès de son pipeline de développement en Europe, Covivio a initié en 2018 une activité de Bureaux en Allemagne. Déjà propriétaire de 280 M€ de Bureaux et de 600 M€ de projets de développement, principalement à Berlin, Covivio accélère aujourd'hui ses investissements sur ce marché.

Cette opération permettra à Covivio d'investir dans un patrimoine *core* de 10 immeubles de bureaux (290 000 m<sup>2</sup>), valorisés 1,2 Md€ et situés à Francfort (40% du patrimoine), Düsseldorf (28%), Hambourg (24%) et Munich (8%). Ces 4 villes figurent dans le Top 10 des plus importants marchés de Bureaux européens, auxquelles s'ajoutent notamment Paris, Berlin et Milan où Covivio est déjà présent.

#### **Une opération soutenue par le Management, les principaux actionnaires et le Conseil de Surveillance de Godewind**

L'offre sera menée par Covivio X-tend AG, filiale indirecte entièrement détenue par Covivio. Aujourd'hui, Covivio, Covivio X-tend AG et Godewind ont signé un accord de rapprochement d'entreprises (« BCA ») définissant les principaux termes et conditions de l'Offre, ainsi que l'expression des intentions et compréhension des parties. Sur la base de l'accord de rapprochement d'entreprises, le Management et Conseil de Surveillance de Godewind saluent et soutiennent l'Offre.

De plus, Covivio a déjà sécurisé ~35% du capital dilué de Godewind<sup>2</sup>. Aujourd'hui ont été conclus plusieurs accords définitifs avec des actionnaires de Godewind, acceptant de céder leurs participations pour un prix de 6,40€ par action, sous réserve de l'accord de l'autorité de la concurrence. De plus, Godewind s'est engagé à apporter à l'Offre toutes les actions auto-détenues.

Covivio entend mener l'offre de façon à satisfaire aux conditions de retrait de la cote requises par le droit allemand et a conclu, dans cette perspective, des engagements contractuels avec Godewind.

<sup>1</sup> 1,5 Md€ d'actifs Bureaux et 600 M€ de développements (valorisé au coût de revient)

<sup>2</sup> Y compris 3% issus des options à exercer par le Directeur Général durant la période d'offre

# COVIVIO

## COMMUNIQUÉ DE PRESSE

L'obtention de toutes les approbations des autorités en vigueur est prévue préalablement à l'ouverture de l'Offre Publique, qui devrait commencer d'ici fin mars. La clôture de l'offre et du processus de retrait de la cote initié par Godewind est prévue d'ici fin mai 2020.

### **Un portefeuille de qualité situé dans les métropoles allemandes les plus dynamiques**

Le marché des bureaux en Allemagne bénéficie des fondamentaux parmi les plus solides d'Europe. Depuis 2014, la demande placée sur les 7 principales villes allemandes a augmenté de 6% par an, quand l'offre immédiate se réduisait de 17% par an. Les faibles taux de vacance, 2% à Berlin et Munich, 3% à Hambourg et moins de 6% à Francfort et Düsseldorf, combinés à une offre disponible en construction représentant en moyenne une année de demande placée, alimentent la croissance des loyers (+4% attendu en 2020)<sup>3</sup>.



Covivio déploiera sur ce portefeuille un travail d'asset management centré sur la réduction de la vacance et la revalorisation des loyers. Le rendement de l'investissement est attendu à 4,7% après réduction de la vacance actuelle (d'environ 8% ; rendement de 4,3% immédiat) et à plus de 5,0% potentiel compte tenu des leviers de création de valeur (potentiel de réversion supérieur à 10% et capacité de développement de 15 500 m<sup>2</sup> à Munich).

### **Travailler, voyager, habiter : Covivio déploie ses savoir-faire en Europe**

Au terme de la réalisation de cette opération, Covivio disposera d'un patrimoine de Bureaux en Allemagne d'une taille critique de 2,1 Md€<sup>4</sup>, réparti dans les principales métropoles allemandes : Berlin (38% des actifs en valeur, dont notamment le projet de construction d'une tour mixte de 60 000 m<sup>2</sup> sur Alexanderplatz), Francfort (23%), Düsseldorf (16%), Hambourg (14%) et Munich (7%).

« Covivio poursuit son développement européen et franchit aujourd'hui une étape importante de sa croissance en Allemagne. Avec cette acquisition, Covivio se dote d'une plateforme Bureaux de 2,1 Md€ situés dans les métropoles allemandes le plus dynamiques. Tout comme en France et en Italie, Covivio entend contribuer à concevoir la ville de demain et proposer des espaces performants, flexibles et serviciels », souligne **Christophe Kullmann, Directeur Général Covivio**.

[Pour en savoir plus, accéder ici au Communiqué des Résultats annuels 2019 de Covivio](#)

\*\*\*\*\*

<sup>3</sup> Sources : Colliers et JLL

<sup>4</sup> Valeur des actifs existants et coût de revient des projets de développement

COVIVIO  
COMMUNIQUÉ DE PRESSE

Détails du patrimoine

VILLE	ACTIF	SURFACE	REPARTITION PAR VILLE EN VALEUR
Francfort	Airport Center	48 439 m <sup>2</sup>	40%
Francfort	City Gate	22 186 m <sup>2</sup>	
Francfort	Y2	30 935 m <sup>2</sup>	
Francfort	ComConCenter	16 264 m <sup>2</sup>	
Düsseldorf	Herzog Terrassen	55 149 m <sup>2</sup>	28%
Düsseldorf	Airport Business Center	13 069 m <sup>2</sup>	
Hambourg	Zeughaus	43 521 m <sup>2</sup>	24%
Hambourg	Pentahof	25 345 m <sup>2</sup>	
Munich	Sunsquare	17 917 m <sup>2</sup>	8%
Munich	Eight Dornach	17 612 m <sup>2</sup>	
		<b>290 438 m<sup>2</sup></b>	

## CONTACTS

### Relations Presse

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

Laetitia Baudon  
Tél : + 33 (0)1 44 50 58 79  
[laetitia.baudon@shan.fr](mailto:laetitia.baudon@shan.fr)

### Relations Investisseurs

Paul Arkwright  
Tél : + 33 (0)1 58 97 51 85  
[paul.arkwright@covivio.fr](mailto:paul.arkwright@covivio.fr)

Hugo Soussan  
Tél : + 33 (0)1 58 97 51 54  
[hugo.soussan@covivio.fr](mailto:hugo.soussan@covivio.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 24 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), ainsi que sur le marché MTA (Mercato Telematico Azionario) de la bourse de Milan, 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 », EPRA BPRs Gold Awards (rapport financier et développement durable), CDP (A), Green Star GRESB, ainsi que dans les indices éthiques ESG FTSE4 Good, DJSI World et Europe, Euronext Vigeo (World 120, Eurozone 120, Europe 120 et France 20), Euronext® CDP Environment France EW, Oekom, Ethibel et Gaïa.

### Notations sollicitées :

Volet financier : BBB+ / perspective Stable par Standard and Poor's

Volet extra-financier : A1+ par Vigeo-Eiris