



Paris, le 21 Octobre 2021, 18h

## Activité à fin septembre : une dynamique positive sur l'ensemble de nos activités

### Bureaux : reprise de l'activité locative et succès du pipeline de développement

- ▶ **Regain d'activité sur nos différents marchés** : demande placée en hausse de +32% sur un an en France, +40% à Milan et +16% dans les 6 premières villes allemandes
- ▶ **Accélération des prises à bail sur notre patrimoine** : 134 000 m<sup>2</sup> loués ou pré-loués depuis début 2021, dont plus de la moitié (70 680 m<sup>2</sup>) sur le seul 3<sup>e</sup> trimestre
- ▶ **Succès du pipeline de développement** :
  - 2 livraisons à Lyon QCA (30 900 m<sup>2</sup>) et Milan Symbiosis (18 500 m<sup>2</sup>) louées à 64% et 92%
  - Lancement du nouveau siège de Moncler à Milan : 38 000 m<sup>2</sup> pré-loués pour 15 ans
- ▶ **Accélération de la transformation de bureaux en logements** : 70 000 m<sup>2</sup> de nouveaux projets engagés sur le 3<sup>e</sup> trimestre

### Résidentiel Allemagne : la croissance se poursuit

- ▶ **Un marché marqué par une forte pénurie de logements**, estimée à 670 000 dont 205 000 à Berlin
- ▶ **Poursuite de la croissance locative** : +4,1% de hausse de loyers à périmètre constant
- ▶ **Une réserve de croissance des valeurs d'actifs renforcée** par les récentes transactions sur le marché

### Hôtellerie : la reprise se confirme

- ▶ **Fort rebond des RevPar au cours de l'été** : +67% en moyenne en Europe vs 2020
- ▶ **Une reprise visible dans les performances de nos hôtels** : revenus variables du 3<sup>e</sup> trimestre en hausse de 216% vs 2020

### Bonne performance à fin septembre

- ▶ **Revenus à périmètre constant en nette amélioration par rapport au 1<sup>er</sup> semestre** : stable sur 9 mois vs -2,7% à fin juin
- ▶ **514 M€ de promesses de ventes (+110 M€ sur le 3<sup>e</sup> trimestre)** avec une marge moyenne de +3,4% sur les dernières valeurs d'expertise : en bonne voie pour atteindre l'objectif de plus de 600 M€ pour 2021
- ▶ **Covivio reconnu pour son excellence en matière de RSE** : avec un score GRESB de 90/100 (+5 points sur un an), Covivio conforte son statut de *global sector leader*

### Perspectives 2021

- ▶ **Objectif d'EPRA Earnings 2021 de plus de 400 M€**

## Bureaux : reprise de l'activité locative et succès du pipeline de développement

**La reprise amorcée sur le 1<sup>er</sup> semestre 2021 s'est accélérée au 3<sup>e</sup> trimestre.** En Île-de-France, la demande placée s'est améliorée de +32% sur un an, à 1,2 million de m<sup>2</sup>. A Milan la demande placée s'établit à 267 000 m<sup>2</sup>, de +40% supérieure à 2020 et en ligne avec la moyenne des 5 ans. Dans les principales villes allemandes, 2,1 millions de m<sup>2</sup> ont été loués depuis le début d'année, en progression de +16% sur un an, principalement tirée par des actifs neufs ou restructurés dans des quartiers d'affaires bien établis<sup>1</sup>.

Dans ce contexte, la stratégie de Covivio, axée sur la centralité, le développement et l'offre de services porte ses fruits. En proposant une offre toujours plus centrale, flexible et propice au bien-être de ses utilisateurs, Covivio a vu son activité locative s'accélérer ces derniers mois. **A fin septembre, 134 000 m<sup>2</sup> ont été loués ou pré-loués pour près de 11 ans fermes en moyenne, dont plus de la moitié (70 680 m<sup>2</sup>) sur le seul 3<sup>e</sup> trimestre.**

Le savoir-faire de Covivio et la qualité reconnue de ses développements en font un partenaire clé des entreprises pour offrir à leurs employés un cadre de travail vecteur de performance, favorisant la collaboration et la créativité. **Cette approche a permis d'attirer de nombreuses multinationales de renom.** Sur Symbiosis D, LVMH Italia a pris à bail une partie des 7 800 m<sup>2</sup> loués en 2021, après le groupe MARS en 2020. A Paris, Roland Berger et Samsung ont signé respectivement 3 700 m<sup>2</sup> et 10 500 m<sup>2</sup> sur les actifs Jean Goujon et So Pop pour 9 ans. A Bordeaux, Onepoint s'est engagé pour 12 ans sur 9 100 m<sup>2</sup> sur l'opération Jardin de l'Ars. Deux ventes à utilisateurs ont également été signées cette année en Italie : 19 000 m<sup>2</sup> pour le futur siège de SNAM au sein de la zone Symbiosis et 4 000 m<sup>2</sup> sur l'ensemble The Sign pour accueillir une école.

**Covivio a également lancé le développement du futur siège de Moncler sur 38 000 m<sup>2</sup> dans la zone de Milan-Symbiosis, pré-loué pour 15 ans fermes.** Cette signature confirme la réussite de la zone que Covivio développe depuis 2016 et qui affiche un taux d'occupation de plus de 96%. Un succès qui se poursuivra avec le futur développement de la zone Scalo Di Porta Romana (au nord de Symbiosis), acquise par le groupement Covivio-Coima-Prada pour y concevoir un nouveau quartier connecté au cœur de Milan, comprenant notamment le village Olympique Milan-Cortina 2026.

**Deux autres projets de bureaux dans les QCA de Paris et Berlin ont été engagés au troisième trimestre.** Le premier actif, de 5 850 m<sup>2</sup> à proximité immédiate de la gare St Lazare, sera redéveloppé d'ici 2023 pour accueillir le futur siège parisien de Covivio. Précédemment loué à Orange, il illustre le potentiel de redéveloppement et de création de valeur du patrimoine parisien. Le second est situé dans le quartier de Moabit en plein cœur de Berlin. Immeuble voisin d'un actif de logements de Covivio, il accueillera sur 6 000 m<sup>2</sup> dont 900 m<sup>2</sup> d'extensions ses premiers locataires en 2023. Ces deux projets totalisent 141 M€ de coût de revient y compris terrain (127 M€ part du groupe) avec un objectif de création de valeur de 30%.

**Au cours du 3<sup>e</sup> trimestre, Covivio a livré deux actifs de bureaux, à Lyon QCA et Milan Symbiosis.** Idéalement située en plein cœur de Lyon, à 200 m de la Gare de Lyon Part Dieu, la tour Silex<sup>2</sup> concentre sur 30 900 m<sup>2</sup> la vision du bureau de demain portée par Covivio. Compte tenu des discussions locatives en cours, Covivio vise un taux d'occupation proche de 90% à la fin d'année (vs 64% actuellement). La livraison de Symbiosis D à Milan est également un succès, avec un taux d'occupation de 92% (100% sur les surfaces de bureaux). La création de valeur de ces livraisons est attendue à environ 30%.

**Nouvel axe stratégique dans un environnement du bureau en mutation, la transformation de bureaux en logements connaît une nouvelle accélération.** Au 3<sup>e</sup> trimestre, trois nouveaux projets ont été engagés en région parisienne et à Bordeaux, représentant près de 1 100 logements sur 70 000 m<sup>2</sup>. Situés sur d'anciens immeubles tertiaires, ces projets viennent accompagner la mutation de quartiers dont la typologie a évolué au profit d'un usage résidentiel. Le pipeline résidentiel engagé en France atteint désormais 312 M€ (257 M€ part du groupe) et 1 543 logements en construction, avec un objectif de marge sur vente de plus de 10%.

<sup>1</sup> Sources : JLL, Savills, CBRE

## Résidentiel Allemagne : poursuite de la croissance

**En Allemagne, les fondamentaux démographiques persistent.** En 2021, la pénurie d'offre résidentielle est estimée à plus de 670 000 logements, dont environ un tiers à Berlin. Ce chiffre tend à s'accroître tandis que le nombre de permis de construire accordés en juillet a connu une nouvelle baisse de -0,8%. Conséquence de la rareté de l'offre, les loyers moyens à Berlin connaissent une augmentation de +9,5% sur un an, à 13€/m<sup>2</sup> pour les appartements existants et de +12,0% à 20€/m<sup>2</sup> pour les appartements neufs<sup>2</sup>.

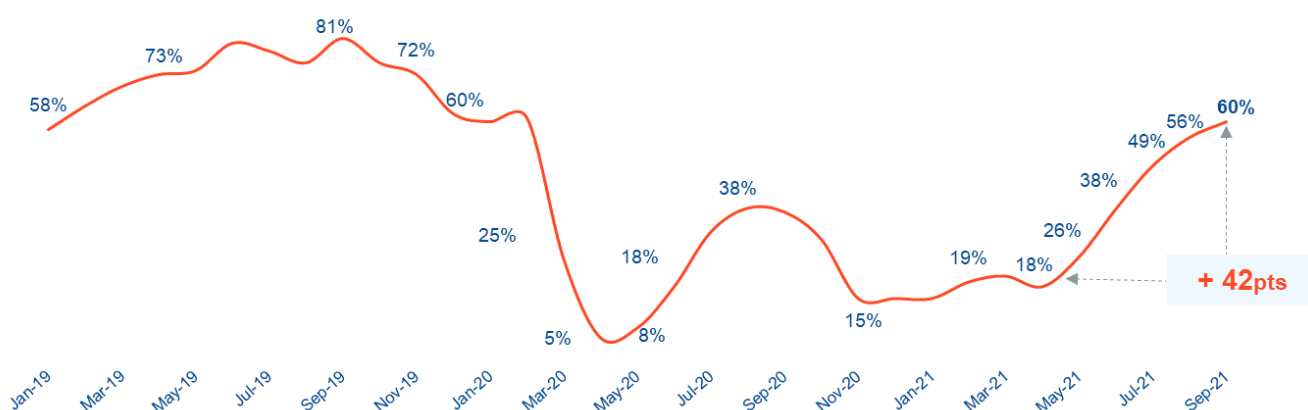
**La rénovation énergétique du patrimoine, moteur de la croissance locative.** Actuellement seul opérateur résidentiel en Allemagne à avoir obtenu une certification HQE sur l'intégralité de son patrimoine, Covivio s'engage dans l'amélioration énergétique de son patrimoine résidentiel à travers un ambitieux programme de capex de plus de 50 M€ par an (35 M€ PdG). Ces investissements participent à hauteur d'environ 45% à la croissance de +4,1% des loyers à périmètre constant.

**Une réserve de croissance des valeurs d'actifs renforcée.** La récente transaction Heimstaden – Akelius conclue à un prix de 4 700 €/m<sup>23</sup> pour un portefeuille situé aux trois quarts à Berlin et un quart à Hambourg, confirme le potentiel de croissance de valeur du patrimoine de Covivio en Allemagne. Ce dernier est valorisé à fin juin à 3 194 €/m<sup>2</sup> à Berlin et 3 813€/m<sup>2</sup> à Hambourg.

## Hôtels : la reprise se confirme

**Le succès des campagnes de vaccination en Europe et la levée des restrictions ont permis une accélération des performances des hôtels au cours de l'été.** Les RevPar en Europe progressent en moyenne de +67% en juillet et août par rapport à l'année dernière (-38% par rapport à 2019). Les pays avec le plus de clientèle domestique et loisir ont davantage profité de la reprise du tourisme européen avec des performances au moins égales à 2019 pour les hôtels situés en bord de mer. La France a surperformé l'Europe avec un RevPar de 28% inférieur à son niveau de 2019. La bonne tendance s'est poursuivie en septembre avec un taux d'occupation des hôtels en Europe de 60% en moyenne (63% en France), contre 37% en 2020 et 81% en 2019, et un Revpar en hausse sur un an de +97%.

**Evolution du taux d'occupation moyen par chambre des hôtels en Europe<sup>4</sup>**



**Cette dynamique profite aux hôtels de Covivio :** sur le seul 3<sup>e</sup> trimestre, les revenus ont progressé de +42% sur un an dont +216% sur les revenus variables (56% des revenus en hôtel). Le taux de collecte des loyers s'élève à 93% à fin septembre (79% y compris franchise et différés de paiement accordés).

Devant ce redémarrage progressif de l'activité, Covivio peut s'appuyer sur un patrimoine diversifié stratégique pour les opérateurs, grâce à sa localisation (note Booking.com moyenne de 8,8 / 10) et à sa rentabilité intrinsèque (taux d'effort moyen de 60% en 2019). Le portefeuille hôtelier de Covivio est **bien positionné pour bénéficier de la**

<sup>2</sup> Sources : Guthmann, Destatis

<sup>3</sup> Source : estimations GreenStreet advisors

<sup>4</sup> Source : MKG

**reprise** : les revenus variables, concentrés en France et Allemagne, ainsi que les revenus du portefeuille britannique, sont générés **essentiellement par une clientèle domestique ou régionale, qui voyage individuellement pour le loisir**<sup>5</sup>.

## Poursuite de la dynamique de cessions, en bonne voie vers l'objectif de plus de 600 M€

Au cours du 3<sup>e</sup> trimestre, **Covivio a signé pour 110 M€ part du groupe d'accords de vente, portant à 514 M€ le volumes de cessions signé depuis le début d'année, avec une marge de +3,4%** sur les dernières valeurs d'expertises. Sur le trimestre, le groupe a notamment poursuivi les ventes de bureaux non core en France et en Italie (pour 41 M€) et signé pour 52 M€ de ventes en résidentiel en Allemagne.

Les ventes en bureaux représentent près de 75% de ce total, avec notamment 195 M€ d'actifs non core en Italie, notamment loués à Telecom Italia (avec +2% de marge), et 120 M€ d'actifs en France, principalement matures (Lyon et Lille). **Depuis début 2020, Covivio aura ainsi signé pour plus de 1,1 Md€ de ventes de bureaux**, avec une marge moyenne sur leur dernière valeur d'expertise supérieure à +5%. Cette rotation active du patrimoine bureau participe au recentrage continu vers les cœurs de ville et permet de financer le pipeline de développement qui s'élève à 1,3 Md€, pour une création de valeur attendue de 450 M€<sup>6</sup>.

Covivio confirme son objectif de plus de 600 M€ de nouveaux accords de ventes pour 2021.

## Engagement RSE : Covivio à nouveau reconnu par le classement GRESB

Covivio conserve son statut de « **Global Sector Leader** » et « **Overall Regional Sector Leader** » dans le classement GRESB 2021, catégorie « Patrimoine diversifié Bureaux / Résidentiel » parmi l'ensemble des sociétés du secteur.

Chaque année, le GRESB évalue et classe la politique, les plans d'actions et les performances ESG (Environnement / Social / Gouvernance) de plus de 1 500 entreprises du secteur du bâtiment et de l'immobilier dans le monde. Avec la note de 90/100, Covivio conforte son statut « 5 Stars », ainsi que celui de « *Sector Leader* » en améliorant, pour la deuxième année consécutive, sa note de 5 points. La moyenne globale des notes des pairs progresse quant à elle de 3 points cette année (73/100 en 2021, contre 70/100 en 2020). En parallèle, Covivio obtient la note maximale de 100/100 dans la catégorie « *Public Disclosure* » qui récompense la qualité et la transparence de son reporting.

## Revenus à périmètre constant à fin septembre en nette amélioration vs fin juin

	Revenus Part du Groupe 9-m 2020	Revenus à 100% 9-m 2021	Revenus Part du Groupe 9-m 2021	Variation à périmètre constant	Taux d'occupation sept. 2021
Bureaux France	158	166	144	-3.3%	92.1%
Bureaux Italie	96	115	87	-0.9%	96.8%
Bureaux Allemagne	38	38	33	+0.1%	78.7%
Résidentiel Allemagne	118	195	126	+4.1%	99.0%
Hôtels en Europe	45	128	51	+2.2%	100.0% <sup>1</sup>
<b>Total activités stratégiques</b>	<b>455</b>	<b>642</b>	<b>441</b>	<b>0.0%</b>	<b>94.6%</b>
Total activités non stratégiques	9	6	4	-9.0%	98.3%
<b>Total</b>	<b>464</b>	<b>648</b>	<b>445</b>	<b>-0.1%</b>	<b>94.6%</b>

1. Hôtels en bail uniquement

**Les revenus locatifs des neufs premiers mois se sont élevés à 648 M€ et 445 M€ en part du groupe.** A périmètre constant, la performance est en nette amélioration par rapport au 1<sup>er</sup> semestre (stable à fin septembre vs -2,7% à fin juin), grâce à la poursuite de la croissance en résidentiel allemand et au début de la reprise en hôtels.

<sup>5</sup> En détail : part domestique ou régionale = 80% ; part loisir = 55%-60% ; part de clients individuels = 75%

<sup>6</sup> Pipeline de développement à fin juin 2021

**En bureaux**, la performance en France provient d'un effet embarqué des libérations de 2020 et ne tient pas compte de l'accélération de l'activité locative. Elle devrait s'améliorer légèrement d'ici la fin d'année. En Italie, les loyers ont été impactés par le départ de locataires dans les commerces de pieds d'immeuble, dans le cœur de Milan, reloués depuis, de sorte que le taux d'occupation reste stable à 96,8%.

**La croissance en Allemagne se poursuit avec une hausse des loyers de +4,1% à périmètre constant**, vs +3,8% à fin juin. La dynamique est bonne sur l'ensemble de nos régions, avec +4,8% en Rhénanie-du-Nord Westphalie et +3,1% à Hambourg. A Berlin, la croissance à périmètre constant atteint +4,1%. Pour rappel, le 15 avril, la Cour fédérale de Karlsruhe a annulé la réglementation sur le gel et le plafonnement des loyers à Berlin (Mietendeckel), dont l'impact a été contre-productif sur l'offre de logements. Le taux d'occupation se maintient quant à lui à un niveau particulièrement élevé, de 99%.

**Les revenus en hôtels connaissent une forte amélioration**. A fin septembre, les loyers s'inscrivent dorénavant en croissance à +1,6%, vs -4,1% à fin juin, dont +16% sur les loyers variables (Accor principalement en France). L'Ebitda des hôtels détenus en murs et fonds reprend également le chemin de la croissance, en progressant de +9,8% sur un an.

## Perspectives de résultats 2021

Compte tenu de l'accélération de la reprise de l'activité en hôtels au cours de l'été, **Covivio annonce un objectif d'EPRA Earnings de plus de 400 M€ pour 2021** (supérieur à 4,2€ par action).

**A moyen terme, Covivio dispose d'importants relais de croissance :**

- **En bureaux**, la stratégie orientée sur le développement d'immeubles neufs et adaptés à la demande des utilisateurs doit continuer à générer d'importantes créations de valeur. **450 M€ (soit 4,8€ par action) de création de valeur non encore captés dans les comptes** sont ainsi attendus sur les projets engagés ou devant être engagés dans les prochains mois.
- **En hôtels**, la levée des restrictions doit permettre une reprise progressive de l'activité sur la 2<sup>e</sup> partie de l'année. **La baisse des revenus, de plus de 70 M€ en 2020 par rapport à 2019, représente autant de potentiel de croissance pour les années qui viennent.**
- Enfin, en **résidentiel en Allemagne**, la valorisation actuelle du patrimoine, de plus de 50% inférieure aux prix de ventes des logements à l'unité, et le niveau des loyers, de 20% inférieurs aux niveaux réglementés, viendront nourrir la croissance future.

## AGENDA

- Capital Markets Day : 13 décembre 2021
- Résultats annuels : 22 février 2022

## 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)

Quentin Drumare  
Tél : + 33 (0)1 58 97 51 94  
[quentin.drumare@covivio.fr](mailto:quentin.drumare@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 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.

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 », ainsi que dans les indices ESG FTSE4 Good, 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 Awards, CDP (A-), GRESB (5-Star, Sector Leader), Vigeo-Eiris (A1+), ISS-ESG (B-) et MSCI (AA).

### Notations sollicitées :

Volet financier : BBB+ / perspective Stable par Standard and Poor's  
Volet extra-financier : A1+ par Vigeo-Eiris