



Paris, le 19 avril 2023, 18h

Activité à fin mars 2023 : Croissance des revenus de +11% à périmètre constant

Dynamique locative favorable

- ▶ **Bureaux** : indexation élevée et confirmation d'un marché à deux vitesses, entre la bonne tenue des zones centrales et la baisse de la demande dans les localisations périphériques
- ▶ **Résidentiel allemand** : le déséquilibre offre/demande continue de tirer les loyers vers le haut (+5% à Berlin sur trois mois)
- ▶ **Hôtels** : poursuite de la croissance avec des performances supérieures de +10% à 2019 en moyenne en Europe

Bonnes performances opérationnelles sur l'ensemble des activités

- ▶ 37 300 m² de bureaux loués ou renouvelés depuis début 2023, dont 25 100 m² en Allemagne
- ▶ Performance locative soutenue en résidentiel en Allemagne, avec une réversion moyenne de +16%
- ▶ Hôtels : confirmation de la reprise de l'activité et nouvelles opérations d'*asset management*

Solide croissance des revenus à périmètre constant à fin mars 2023 : +11%

- ▶ Revenus part du groupe de 153,9 M€, +4% à périmètre courant et +11% à périmètre constant
- ▶ Bureaux : hausse de +5,1% à périmètre constant, soutenue par l'indexation
- ▶ Résidentiel en Allemagne : accélération de la croissance à périmètre constant, à +3,9%
- ▶ Hôtels : +57,5% à périmètre constant, dont +236% sur les revenus variables et +30% sur les loyers fixes
- ▶ Taux d'occupation de 95,2% à fin mars

Poursuite du renforcement du passif

- ▶ 170 M€ de ventes (195 M€ à 100%) réalisées à fin mars et 67 M€ (158 M€ à 100%) de nouveaux engagements de cessions, signés +2,2% au-dessus des valeurs d'expertise fin 2022
- ▶ Option de paiement du dividende en actions soumise à l'Assemblée Générale du 20 avril. Les principaux actionnaires (51% du capital) s'engagent d'ores et déjà à opter pour cette option, soit un renforcement du bilan de 175 M€ à 350 M€

Nouvelle étape dans les engagements ESG

- ▶ Proposition de soumettre le plan climat au vote de l'Assemblée Générale (résolution « say on climate »)
- ▶ Trajectoire carbone : en bonne voie pour atteindre les ambitions 2030

Covivio : un patrimoine diversifié et en adaptation continue

Covivio détient un patrimoine de 26,1 Md€ (17,4 Md€ PdG) d'actifs en Europe, diversifié dans des activités où le groupe joue un rôle d'acteur de premier plan :

- **55% du patrimoine est composé de bureaux** en France, Italie et Allemagne, majoritairement dans des localisations centrales à Paris, Milan et dans les principales villes allemandes ;
- **Le résidentiel en Allemagne représente 30% du patrimoine.** Il est situé dans les centres-villes de Berlin, Dresde, Leipzig, Hambourg et les grandes villes de la Rhénanie du Nord-Westphalie ;
- **Les hôtels (15% du patrimoine)**, situés dans les grandes villes touristiques européennes (Paris, Berlin, Rome, Madrid, Barcelone, Londres, etc.), sont loués et gérés par les opérateurs leaders : Accor, IHG, B&B, NH Hotels, etc.

Ce patrimoine est géré selon **trois piliers stratégiques** :

1. **La localisation au cœur des grandes métropoles européennes**, en particulier Paris, Berlin et Milan. Ainsi, 97% des actifs se situent à moins de 5 minutes à pied d'un transport en commun.
2. **La conception d'un immobilier neuf**, alliant performance énergétique, bien-être et adaptation à l'évolution des usages. Les projets en cours de rénovation ou de construction sont d'ores et déjà pré-loués à 70%.
3. **La culture-clients**, qui place l'utilisateur au centre de la stratégie. Covivio accompagne dans la durée ses clients dans leurs stratégies immobilières, en co-définissant avec eux leurs projets et en nouant des relations partenariales durables (maturité moyenne ferme des baux de 7 ans). Cela se traduit notamment par une approche conseil forte, une politique servicielle ambitieuse et toujours plus de flexibilité, avec par exemple des offres hybrides alliant bail commercial et contrat flexible.

Bonnes performances opérationnelles sur l'ensemble des métiers

Bureaux : croissance de +5,1% des revenus à périmètre constant

Le début d'année confirme les tendances observées depuis plusieurs semestres, avec une demande concentrée sur les immeubles de qualité les plus centraux.

En Île-de-France¹, la demande placée s'inscrit en baisse annuelle de -39% à 317 400 m² sur le 1^{er} trimestre 2023, Paris représentant 45% de cette demande (contre une moyenne de 40% sur les cinq dernières années). L'offre disponible continue à baisser à Paris (-2% sur 3 mois et -14% sur un an) quand elle progresse en périphérie (+4% sur 3 mois et + 9% sur un an dans le Croissant Ouest). Cette polarisation du marché est illustrée par des loyers *prime* en hausse (+4% sur un an à 1 000 €/m²), tandis que les mesures d'accompagnement s'établissent à 16% à Paris QCA vs 34% à la Défense (à fin 2022).

Au cours du 1^{er} trimestre, Covivio a commercialisé ou renouvelé 37 300 m² de bureaux (21 800 m² de nouvelles commercialisations). Les baux reloués ou renouvelés ont été signés avec une réversion moyenne de +12% par rapport aux précédent loyers IFRS. Les bonnes performances locatives sont également visibles sur l'ensemble

¹ Source : Immostat

des 9 sites Wellio (7 en France, 2 en Italie), dont les prix moyens se sont inscrits en hausse annuelle de +15% au 1^{er} trimestre 2023.

En France, le 1^{er} trimestre a été marqué par le départ annoncé du locataire de l'immeuble Atlantis (11 500 m²) à Issy-les-Moulineaux, mais également par une bonne dynamique locative sur d'autres zones du croissant ouest : 2 800 m² ont été signés sur la tour CB 21 à Paris-La Défense, portant le taux d'occupation à 98% ; à Boulogne-Billancourt, l'immeuble 32B est dorénavant 100% loué suite à deux nouvelles prises à bail (1 450 m²). Le groupe a également commercialisé 3 100 m² supplémentaires dans l'immeuble Maslô à Levallois-Perret, portant son taux d'occupation à 44%.

En Italie, la dynamique est restée favorable. Le taux d'occupation se maintient à plus de 98% et 2 800 m² ont été précommercialisés dans l'immeuble Rozzano Strada, qui sera livré en 2024 (taux de pré-commercialisation de 40%).

Enfin en Allemagne, d'importants succès ont été réalisés, avec 25 100 m² commercialisés dont 7 800 m² reloués dans l'immeuble Zeughaus, à Hambourg. Le taux d'occupation du patrimoine Bureaux en Allemagne gagne ainsi 3 points sur le trimestre, à 88%.

Le taux d'occupation en bureaux s'établit à 92% vs 94% fin 2022, principalement sous l'effet de la livraison de l'immeuble Maslô à Levallois-Perret. Portés par l'indexation, les revenus des bureaux progressent de +5,1% à périmètre constant (contre +2,9% au T1 2022).

Résidentiel allemand : poursuite de la dynamique locative

Le déficit structurel de logements en Allemagne (estimé autour de 670 000 logements) ne cesse de s'accroître, dans un contexte de flux migratoires continus, et de réduction de l'offre face à la hausse des coûts et la pénurie de main d'œuvre dans la construction. D'après la ZIA (Fédération allemande de l'immobilier), 280 000 logements auront été construits en 2022 et 245 000 sont attendus en 2023, bien loin de l'objectif du gouvernement allemand de 400 000 logements par an. Le déficit de logements, déjà au plus haut depuis 20 ans, devrait donc sensiblement dépasser les 700 000 unités ces prochaines années, alors que la population allemande a atteint un nouveau record en 2022 à 84,3 millions d'habitants.

Ainsi, les loyers moyens de marché ont continué à progresser, notamment à Berlin, de +5,3% sur trois mois, et de +14,7% sur un an pour les immeubles existants (à environ 12,6 €/m²/mois fin 2022)². En outre, les derniers indices d'indexation publiés en Allemagne (Mietspiegel) affichent de fortes hausses, de +6% à Dresde à +21% à Munich. Le prochain indice pour Berlin est attendu d'ici le 3^e trimestre 2023.

Dans ce contexte, Covivio bénéficie d'un patrimoine de qualité, occupé à 99%, et poursuit son travail d'*asset management*. Les loyers ont ainsi progressé de +3,9% à périmètre constant, et ce sur l'ensemble des zones géographiques : Berlin (+3,9%), Rhénanie-du-Nord-Westphalie (+4,1%), Hambourg (+3,1%) et Dresde et Leipzig (+3,0%). Le groupe a notamment bénéficié de la réversion locative de +16% en moyenne sur les relocations (dont +20% à Berlin).

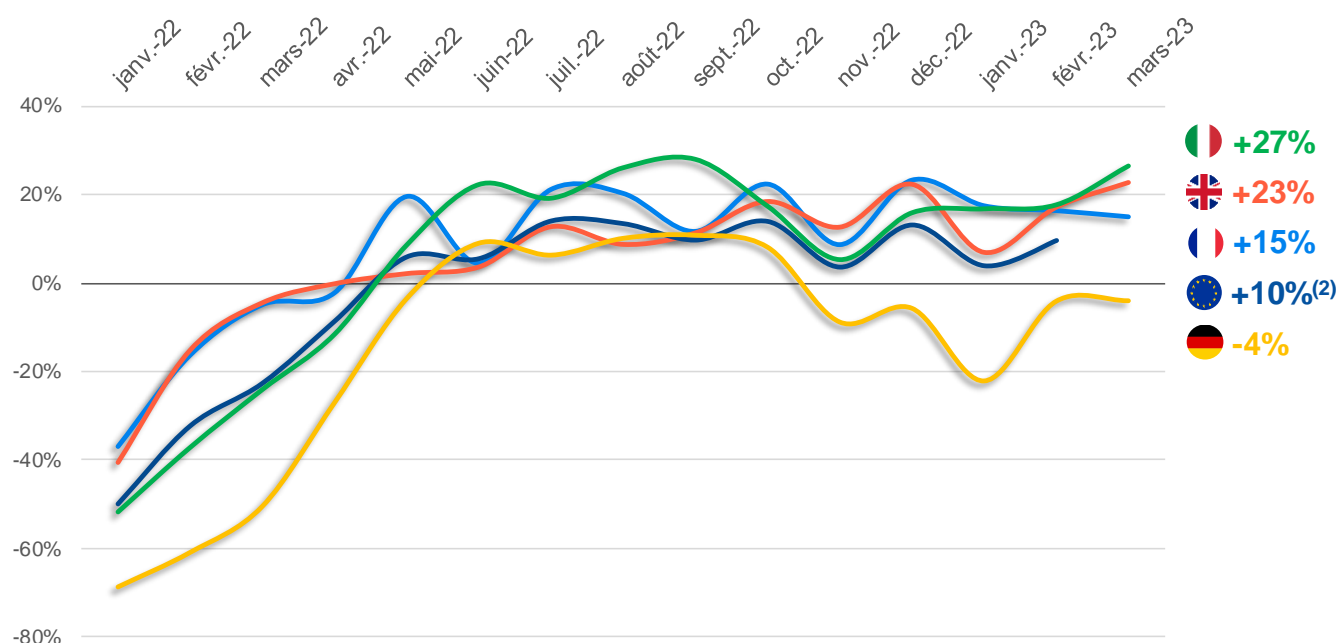
² Source : ImmoScout24

La forte reprise en hôtellerie s'est poursuivie au 1^{er} trimestre

En hôtellerie, le rebond s'est poursuivi, avec des RevPAR (Revenus Par Chambre) en progression de +10% en Europe en février, par rapport à 2019. Si cette hausse continue à être soutenue par celle des prix moyens (+17%), les taux d'occupation sont également proches de leurs niveaux d'avant crise.

En mars, les meilleures performances sont attribuables à l'Italie (+27%), au Royaume-Uni (+23%) et à la France (+15%). L'Allemagne, dont les performances sont plus dépendantes des grands événements, reste en retard sur le 1^{er} trimestre mais se rapproche toutefois des niveaux de 2019 en février/mars.

Evolution des RevPAR ⁽¹⁾ des hôtels en Europe



Source : MKG, chiffres préliminaires pour le mois de mars 2023

(1) Revenu par chambre disponible

(2) Donnée à fin février 2023

Covivio tire pleinement parti de cette reprise via ses revenus variables (45% des revenus annualisés hôtels), en hausse de +236% à périmètre constant, tant sur les loyers du portefeuille loué à AccorInvest (+65% à périmètre constant) que sur l'EBITDA des hôtels détenus en murs et fonds (+2,8 M€ vs -0,1 M€ au T1 2022). Enfin, les loyers fixes (55% des revenus annualisés hôtels), collectés à 100%, affichent une hausse de +9% à périmètre constant (+30% y compris Royaume-Uni dont le nouveau bail a été signé en 2022), grâce à l'indexation et au travail d'*asset management*.

Au total, les revenus hôteliers affichent une progression de +57,5% à périmètre constant.

Covivio a poursuivi son travail d'*asset management*, notamment en signant un nouveau bail de 15 ans sur trois actifs en Espagne, exploités par Melià, permettant une hausse des loyers minimum garantis de plus de 30% et un rendement marginal sur investissement de l'ordre de 9%. En outre, sur ses hôtels détenus en murs et fonds, environ 30 M€ de capex (part du groupe) ont été initiés avec un rendement attendu de l'ordre de 10%.

Solide croissance des revenus à périmètre constant à fin mars 2023 : +11%

T1 2023, millions €	Revenus T1 2022 Part du Groupe	Revenus T1 2023 100%	Revenus T1 2023 Part du Groupe	% variation Part du Groupe	% variation à périmètre constant Part du Groupe	Taux d'occupation %	Durée ferme des baux en années
<i>Bureaux France</i>	46,6	49,6	42,9	-8,0%	+4,0%	90,0%	4,7
<i>Bureaux Italie</i>	27,8	32,6	25,5	-8,3%	+4,8%	98,3%	7,0
<i>Bureaux Allemagne</i>	11,0	13,5	12,1	+9,5%	+10,4%	88,0%	4,3
Bureaux en Europe	85,5	95,6	80,5	-5,8%	+5,1%	92,2%	5,4
Résidentiel allemand	43,5	70,4	45,5	+4,7%	+3,9%	99,0%	NC
Hôtels en Europe	18,4	66,2	27,5	+49,6%	+57,5%	100%	12,4
Total activités stratégiques	147,3	232,2	153,5	+4,2%	+11,1%	95,2%	6,9
Non stratégique	0,5	1,0	0,4	-22,0%	+5,5%	100%	7,7
TOTAL	147,9	233,2	153,9	+4,1%	+11,1%	95,2%	6,9

Les revenus à fin mars s'élèvent à 233 M€ à 100% et 154 M€ PdG, en hausse de +4,1% à périmètre courant, portée par la forte reprise de l'activité hôtelière (+49,6%) et la croissance régulière du résidentiel allemand (+4,7%), tandis que les loyers en bureaux reculent de -5,8% sous l'effet des cessions de 2022.

A périmètre constant, les revenus s'inscrivent en hausse de +11,1%, bénéficiant tant du rebond des revenus variables en hôtellerie (contribution de 4,8 points) que de l'accélération de l'indexation (3,8 points) et l'asset management (2,6 points).

Au total, le taux d'occupation du patrimoine s'établit à 95,2%, pour une durée moyenne ferme des baux de 6,9 ans.

Poursuite du renforcement du passif

67 M€ de nouveaux accords de cessions à fin mars

Depuis début 2023, dans un contexte de ralentissement du marché de l'investissement, Covivio a poursuivi sa stratégie de rotation du portefeuille. Les ventes d'actifs de 195 M€ à 100% et 170 M€ part du groupe ont été finalisées sur le trimestre. Le groupe a également signé pour 158 M€ à 100% et 67 M€ part du groupe de nouveaux accords de cessions, avec une marge moyenne de +2,2% sur les valeurs d'expertise de fin 2022.

Par ailleurs, environ 500 M€ de cessions part du groupe sont en cours de discussion.

Proposition de paiement du dividende en titres pour renforcer le bilan

Covivio proposera au vote de l'Assemblée Générale du 20 avril 2023 le maintien de son dividende à 3,75€ par action, représentant un taux de distribution de 82%.

Il sera également assorti d'une option de paiement en actions, contribuant à la réduction de la dette nette. L'ensemble des actionnaires institutionnels présents au conseil d'administration, représentant 51% du capital et des droits de vote, se sont d'ores et déjà engagés à souscrire à cette option de dividende en actions, soit une augmentation de capital minimum de 175 M€, pouvant atteindre 350 M€. Le prix d'émission des actions nouvelles s'établit à 44,87€ par action et la période de souscription courra du 26 avril au 10 mai 2023.

Une nouvelle étape dans les engagements ESG

Proposition de soumettre le plan climat au vote de l'Assemblée Générale (résolution « say on climate »)

Dans une démarche de renforcement permanent de ses engagements environnementaux, Covivio proposera au vote de l'Assemblée Générale du 20 avril 2023 une résolution « say on climate », permettant aux actionnaires de s'exprimer sur le plan climat de Covivio à horizon 2030. Le plan climat se traduit par des objectifs couvrant l'ensemble des activités du groupe en Europe et la totalité du cycle de vie des actifs : construction, matériaux, exploitation et restructuration.

Ces objectifs à horizon 2030, approuvés par l'initiative Science Based Target (SBTi), comportent notamment :

- un effort de réduction des émissions de gaz à effet de serre de 40% en intensité (vs 2010), permettant un alignement 1,5°C sur son périmètre opérationnel (scopes 1 et 2) et « well below » 2°C sur ses émissions indirectes (scope 3)
- une contribution « net zero » sur les activités directes (scope 1 et 2)

Trajectoire carbone : en bonne voie pour atteindre les ambitions 2030

Afin d'atteindre ces objectifs ambitieux, la stratégie de Covivio repose principalement sur cinq piliers :

- **le recours en priorité à la rénovation et au repositionnement de ses actifs** dans une logique de circularité et dans le cadre de la lutte contre l'étalement urbain ;
- **l'engagement pour la construction bas-carbone à l'échelle européenne** avec l'objectif que 75% des nouveaux projets en France et 50% en Allemagne et en Italie bénéficient du label BBCA³ ou équivalent ;
- **la mise au point de nouveaux outils de mesure** des performances environnementales réelles du portefeuille aux stades de la construction, rénovation et exploitation ;
- **la promotion des énergies renouvelables** dans tous les projets (photovoltaïque, géothermie, etc...) avec l'objectif d'ici 2030 d'un approvisionnement à 100% en électricité renouvelable sur les actifs directement gérés ;
- **une politique d'achats responsables** depuis 2011 auprès des fournisseurs et la mise en place de partenariats avec ses locataires.

Cette stratégie permet à Covivio, fin 2022, d'être en bonne voie pour atteindre son objectif de réduction des émissions de gaz à effet de serre, avec une performance de -25% vs 2010.

³ Bâtiment Bas Carbone

AGENDA

- ▶ Assemblée Générale : 20 avril 2023
- ▶ Détachement du dividende : 24 avril 2023
- ▶ Période de souscription pour le dividende en actions du 26 avril au 10 mai 2023
- ▶ Paiement du dividende : 1^{er} juin 2023
- ▶ Résultats semestriels 2023 : 20 juillet 2023
- ▶ Activité du 3^{ème} trimestre 2023 : 19 octobre 2023

CONTACTS

Relations Presse

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

Relations Investisseurs

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

Louise-Marie Guinet
Tél : + 33 (0)1 43 26 73 56
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 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, 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 (B), GRESB (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) / 83/100 par S&P