



Paris, le 22 avril 2020, 18h

Activité à fin mars 2020

Un modèle diversifié et sécurisé

- 84% du patrimoine composé de bureaux et logements
- Taux d'occupation de 97,6% et maturité moyenne ferme des baux de 7 années

Un bilan solide et renforcé

- L'Assemblée Générale approuve l'option de paiement du dividende en actions
- Permettant 200 M€ à 420 M€ d'augmentation de capital
- 2,5 Md€ de liquidités disponibles à fin mars

Mise en œuvre du renforcement en bureaux allemands

- Covivio détient à ce jour 59% du capital de Godewind Immobilien
- Opération qui permet de renforcer le patrimoine sur l'un des marchés immobiliers les plus résilients d'Europe

Objectif de cessions de plus de 600 M€ Part du Groupe en 2020

- 179 M€ (102 M€ PdG) de ventes réalisées au 1^{er} trimestre et 190 M€ (164 M€ PdG) de nouvelles promesses de ventes signées
- Dont 132 M€ réalisées et 157 M€ signés depuis le début du confinement

Revenus à fin mars 2020 : +2,3% à périmètre constant hors hôtels

- Bonne tenue de l'activité en bureaux (+1,8% à périmètre constant) et résidentiel (+3,5%)
- Impact de la pandémie sur les hôtels : -10% à périmètre constant

Coronavirus : Covivio se mobilise pour contribuer à l'effort de solidarité

- Covivio met à disposition plusieurs de ses hôtels
- La Fondation Covivio augmente sa dotation pour 2020 et axera ses premières actions sur le soutien aux populations les plus touchées par les effets économiques de la crise
- Covivio accompagne les TPE et PME en difficulté

Un modèle diversifié et sécurisé

Avec un patrimoine de 25 Md€ et 17 Md€ PdG d'actifs en Europe, Covivio a construit son développement sur la diversification dans des activités où le groupe est localement implanté, maîtrise l'ensemble de la chaîne de valeur immobilière et peut jouer un rôle d'acteur de premier plan. Ce modèle assure à Covivio un profil de revenus diversifié et sécurisé :

- 60% du patrimoine est composé de bureaux, loués à des grands comptes (Orange, Telecom Italia, Dassault Systèmes, Thalès, etc.) en France, Italie et Allemagne ;
- Le patrimoine résidentiel en Allemagne représente 24% ;
- Les hôtels, situés dans les grandes villes européennes, pèsent pour 15%.

Le taux d'occupation du groupe s'élève à 97,6% à fin mars, pour une durée moyenne ferme des baux de 7 années.

Un bilan solide et renforcé

Noté BBB+, perspective stable par S&P, Covivio affichait fin 2019 une LTV de 38,3%, en ligne avec la politique de LTV <40%, et un ICR de 5,7 fois. La maturité longue de la dette (6,1 ans) s'ajoute à une diversification des sources de financement, entre les emprunts obligataires (37% de la dette), corporate (17%) et les crédits hypothécaires (46%).

Le groupe dispose d'une liquidité de 2,5 Md€ à fin mars, au travers de 900 M€ de trésorerie et de 1,6 Md€ de lignes de crédit non utilisées.

L'Assemblée Générale qui s'est tenue ce jour, a approuvé la distribution d'un dividende de 4,80€, ainsi que l'option de paiement du dividende en actions, sur la base d'un prix de 47,80€ par action (correspondant à 90% de la moyenne des cours cotés à la clôture des 20 séances de bourse précédant l'Assemblée Générale, diminuée du dividende).

L'ensemble des actionnaires investisseurs institutionnels présents au Conseil d'administration de Covivio (représentant 49% du capital) se sont d'ores et déjà engagés à opter pour le paiement du dividende en actions. Le bilan de Covivio sera donc renforcé par une augmentation de capital allant de 200 M€ à 420 M€.

Le détachement du dividende interviendra le 27 avril et la période d'offre de l'option de paiement en action courra du 29 avril au 18 mai, pour un paiement ou une livraison le 22 mai.

Mise en œuvre du renforcement en bureaux allemands

Covivio détient au 21 avril au soir 59,38% du capital de Godewind Immobilien AG (Godewind), foncière de bureaux en Allemagne disposant de 1,2 Md€ de patrimoine (1,1 Md€ PdG). Les résultats de la première période d'offre publique d'achat et de retrait sur l'ensemble des actions de Godewind (qui s'est terminée le 22 avril) seront connus le 27 avril. La période de réouverture de l'offre débutera le 28 avril 2020 pour prendre fin le 11 mai 2020.

Le Management et le Conseil de Surveillance de Godewind soutiennent pleinement l'offre et le Management s'est engagé à demander le retrait de toutes les actions Godewind de l'admission aux négociations sur le marché réglementé (*Prime Standard*) de la Bourse de Francfort, qui prendra effet peu après l'expiration de la période de réouverture de l'offre. L'offre est intégralement financée par les ressources existantes de Covivio.

COVIVIO
ACTIVITE A FIN MARS 2020

Présent en Allemagne depuis 2005 avec une équipe locale de 570 personnes, Covivio est historiquement actif sur le secteur du résidentiel et a progressivement développé une équipe pour gérer des hôtels et des bureaux. En plus de son portefeuille de Bureaux existant en Allemagne et de ses projets de développement situés principalement à Berlin, cet investissement donne accès à un patrimoine *core* de 10 immeubles de bureaux (290 000 m²), situés à Francfort (40% du patrimoine), Düsseldorf (28%), Hambourg (24%) et Munich (8%), loués à 92% pour une durée moyenne ferme de 7 ans. Avec un taux de vacance moyen de 3%¹ dans les 7 principales villes allemandes, le marché des bureaux en Allemagne est l'un des plus résilients en Europe.

Les autres acquisitions en cours sont limitées à l'achat du portefeuille de 8 hôtels à Venise, Rome, Florence, Prague, Budapest et Nice, pour 248 M€ PdG. La réalisation de l'opération est prévue pour Septembre 2020. Ce portefeuille est constitué d'hôtels emblématiques situés en plein cœur de villes parmi les plus attractives d'Europe, et sera loué dans le cadre d'un bail ferme de 15 ans à NH Hotels.

Un plan de cessions de plus de 600 M€ Part du Groupe en 2020

Depuis le début d'année, Covivio a finalisé 179 M€ de ventes (102 M€ Part du Groupe) avec une marge moyenne de 23% sur la dernière valeur d'expertise. Le 1^{er} avril, Covivio a notamment vendu 11 hôtels B&B situés en Allemagne, à Munich, Hambourg, Stuttgart et dans des villes de second plan, pour un moment total de 115 M€ (49,8 M€ PdG).

A cela s'ajoute la signature pour 190 M€ (164 M€ PdG) de nouveaux accords de ventes depuis le début d'année (dont 157 M€ d'accords signés après le 31 mars), avec une marge moyenne de 7% sur la valeur d'expertise à fin 2019. Ces accords concernent pour l'essentiel deux immeubles de bureaux à Nanterre et en métropole lyonnaise, des bureaux loués à Telecom Italia et des logements cédés à l'unité à Berlin.

Covivio confirme ainsi son objectif de cessions de plus de 600 M€ d'actifs Part du Groupe en 2020.

Revenus à fin mars 2020 : +2,3% à périmètre constant hors hôtels

Les revenus à fin mars atteignent 158 M€ (241 M€ à 100%), contre 166 M€ (248,7 M€ à 100%) à fin mars 2019. La performance à périmètre constant reste soutenue en bureaux et résidentiel, à +2,3% en moyenne, quand elle pâtit directement de l'impact de la pandémie en hôtellerie (-10% à périmètre constant).

Une bonne performance en bureaux et logements (84% du patrimoine)

En bureaux (60% du patrimoine), les loyers progressent de 1,5% en France et 2,4% en Italie. Covivio a signé ou renouvelé pour plus de 26 000 m² de baux depuis le début d'année, dont 4 600 m² depuis le début du confinement.

Partenaire immobilier historique de grandes entreprises, Covivio bénéficie d'une base locative solide avec 91% des loyers issus des grands comptes comme Orange, EDF, Dassault Systèmes, Thalès ou Telecom Italia, et seulement 1% de très petites entreprises.

Le taux d'occupation s'élève à 96,2% en France et 98,5% en Italie pour des durées résiduelles fermes de baux de 4,5 ans et 7,3 ans. Sur Wellio, notre activité de bureaux flexibles comprenant cinq sites pour 15 200 m², le taux d'occupation des bureaux s'élève à 91% dont 97% pour les sites ouverts depuis plus d'un an. Près de 70% du chiffre d'affaires 2020 de Wellio est ainsi déjà sécurisé.

¹ Source : JLL

COVIVIO
ACTIVITE A FIN MARS 2020

En résidentiel en Allemagne, la croissance des revenus atteint +3,5% à périmètre constant, dont +4,1% en Rhénanie-du-Nord Westphalie, +3,9% à Dresde et Leipzig et +3,2% à Berlin. Covivio bénéficie ici de la forte résilience de cette activité qui représente 24% du patrimoine, liée notamment à la grande granularité du parc détenu (avec près de 40 000 logements), ainsi qu'aux bons fondamentaux, portés par un manque structurel de logements. A titre d'exemple, en Rhénanie-du-Nord Westphalie, les relocations d'appartements se sont réalisées avec une croissance locative moyenne de +18%. A Berlin, la nouvelle réglementation entraînant le blocage des loyers a été mise en place fin février. Cette loi, dont une partie des dispositions relève d'une décision fédérale et non locale et qui porte atteinte au droit de la propriété, est remise en cause devant la cour constitutionnelle et la procédure d'annulation pourrait prendre jusqu'à 24 mois.

Des revenus en hôtels affectés par la crise (15% du patrimoine)

Sur l'hôtellerie, Covivio est l'un des principaux bailleurs des opérateurs hôteliers leaders sur leurs secteurs et parmi les plus solides, tel qu'Accor, Intercontinental, NH Hotels ou B&B. Covivio est directement impacté par la forte baisse de l'activité, soit au travers des baux indexés sur le chiffre d'affaires (baux Accor en France), soit au travers des hôtels gérés en contrat de gestion (situés principalement en Allemagne). Compte tenu de l'ampleur de la crise, une partie des loyers fixes sera aussi impactée et des discussions sont en cours avec nos partenaires opérateurs pour trouver les moyens de traverser ensemble cette période. A fin mars, les revenus issus des actifs hôteliers diminuent de 10%, dont -26% sur les loyers variables et -27% sur l'activité en murs et fonds.

T1 2020	Revenus Part du Groupe T1 2019	Revenus à 100% T1 2020	Revenus Part du Groupe T1 2020	Variation à périmètre constant T1 2020	Taux d'occupation T1 2020	Durée résiduelle ferme des baux T1 2020
	€m	€m	€m	%	%	années
Bureaux France	59	61	53	+1.5%	96.2%	4.5
Bureaux Italie	36	42	32	+2.4%	98.6%	7.3
Bureaux Allemagne	2	14	7	n.a.	92.0%	6.9
Résidentiel Allemagne	38	61	39	+3.5%	98.5%	n.a.
Total Bureaux et Résidentiel	135	178	131	+2.3%	97.3%	5.6
Hôtels en Europe	25	57	23	-10.4%	100.0%	13.8
<i>Hôtels en Bail</i>	22	52	21	-6.5%	100.0%	13.8
<i>Hôtels en murs et fonds</i>	3	5	2	-27.4%	n.a.	n.a.
Total activités stratégiques	160	235	155	+0.1%	97.6%	7.0
Total activités non stratégiques	6	5	4	-2.9%	97.8%	6.6
Total	166	241	158	0.0%	97.6%	7.0

Coronavirus : Covivio se mobilise pour contribuer à l'effort de solidarité

Face à l'urgence de la situation, Covivio met à disposition plusieurs de ses hôtels. Un premier établissement, situé à Barcelone, s'apprête à accueillir des équipes médicales et des malades. D'autres hôtels serviront dans les prochains jours en France d'hébergement d'urgence.

Par ailleurs, au sortir de la crise et après la réouverture de ses hôtels en franchise, Covivio offrira au personnel soignant des hôpitaux de Metz, siège social de l'entreprise et région française particulièrement frappée par la crise, près de 2 000 nuitées gratuites dans ses établissements.

En Italie, Covivio soutient financièrement l'initiative lancée par son partenaire Politecnico di Milano² dans la production de gel désinfectant fourni à l'Agence régionale d'urgence de la Région de Lombardie.

La Fondation Covivio, qui sera opérationnelle au 2nd semestre, augmente sa dotation pour 2020 et axera ses premières actions sur le soutien aux populations les plus touchées par les effets économiques de la crise.

Dans ce contexte inédit, Covivio applique les recommandations formulées par le Gouvernement français ainsi que la Fédération des Sociétés Immobilières et Foncière (FSIF) en matière de protection et d'accompagnement de ses clients TPE-PME visés par les arrêtés de fermeture. Ceci se concrétise notamment par l'application automatique de l'annulation de trois mois des loyers pour les TPE. Pour les PME en difficulté, Covivio apprécie, en fonction de chaque situation, la meilleure solution, la mensualisation ou le rééchelonnement des loyers étant privilégiés.

Perspectives

Actif sur des marchés aux fondamentaux à long terme solides, Covivio peut s'appuyer sur un modèle résilient avec des revenus diversifiés issus en large part des immeubles de bureaux et de logements, et sur un bilan sain. Dans l'attente d'une meilleure visibilité, en particulier sur les revenus hôteliers, Covivio communiquera une guidance de résultats ajustée lors de la publication des résultats semestriels.

² [Politecnico di Milano](#) est une université scientifique-technologique qui forme des ingénieurs, des architectes et des designers industriels.

 **CONTACTS**

Relations Presse

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

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

Relations Investisseurs

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

Hugo Soussan
Tél : + 33 (0)1 58 97 51 54
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 25 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