

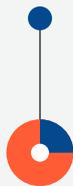
ÉDITION 2023



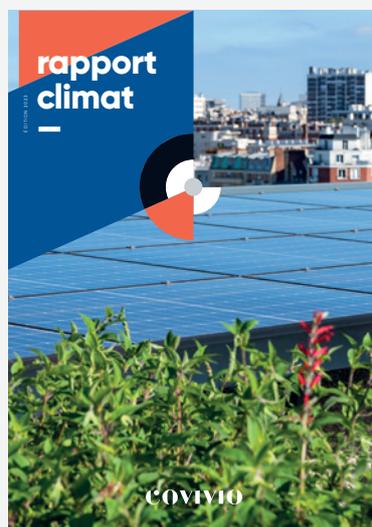
# lettre actionnaires.



**COVIVIO**



Retrouvez toutes les publications 2023 de Covivio  
sur notre site internet  
[covivio.eu](https://covivio.eu)



## Conseil d'administration

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



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



**Romolo Bardin**  
Administrateur



**Christian Delaire**  
Administrateur  
indépendant



**Giovanni Giallombardo**  
Représentant permanent  
du Groupe Delfin



**Jérôme Grivet**  
Représentant permanent  
de Predica



**Stéphanie De Kerdrel**  
Représentante  
permanente d'ACM Vie



**Christophe Kullmann**  
Directeur Général  
de Covivio



**Olivier Le Borgne**  
Représentant permanent  
de COVEA COOPERATIONS



**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



**Sergio Erede**  
Censeur



**Ariberto Fassati**  
Censeur

# édito



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

## Chères et Chers actionnaires,

L'année 2022 aura été marquée par des événements géopolitiques dont les répercussions internationales ont amené le monde économique, mais aussi chacun d'entre nous individuellement, à faire preuve de résilience. Lors de cette année mouvementée, Covivio a su, à nouveau, s'adapter et se montrer agile, tout en réaffirmant ce qui fait la force de son modèle.

Engagé de longue date en faveur d'un immobilier plus durable et responsable, Covivio a su et pu rapidement répondre aux enjeux de diminution des consommations énergétiques. Sur nos trois pays et nos trois expertises – bureau, résidentiel et hôtels –, les équipes se sont mobilisées auprès des clients, et ont rapidement obtenu des résultats grâce à la mise en œuvre d'un plan d'actions concret. En parallèle, Covivio a poursuivi le verdissement de son patrimoine : 93% des actifs en exploitation et/ou en construction disposent aujourd'hui d'une certification. L'engagement du groupe s'est aussi illustré dans sa Fondation, créée en 2020, et qui œuvre autour de deux axes : l'égalité des chances et la préservation de l'environnement. En 2022, 19 associations ont ainsi été soutenues.

L'environnement économique difficile de 2022 n'aura pas freiné Covivio, qui a livré pas moins de 64 200 m<sup>2</sup> de bureaux, et loué ou renouvelé plus de 272 000 m<sup>2</sup>, avec un taux d'occupation proche de 95%, parmi les plus hauts du marché. Côté résidentiel allemand, 2022 a vu la poursuite d'une croissance locative pérenne, avec une hausse des revenus de 3,1% et un taux d'occupation de 99,2%. Enfin, la reprise de l'activité hôtelière de Covivio a été largement confirmée et s'est traduite par une forte croissance des revenus (+64%). Une dynamique positive qui devrait sans nul doute s'inscrire dans la durée.

Grâce à l'engagement de ses équipes, un patrimoine diversifié tant en termes de produits que de localisation, une dette maîtrisée et un bilan financier solide, Covivio aborde 2023 avec sérénité et lucidité. C'est aussi grâce à votre confiance renouvelée et votre soutien sans faille que nous pourrions poursuivre le développement de Covivio.

### Quel regard portez-vous sur l'année 2022 ?

Dans un environnement en constante évolution, la capacité à s'adapter s'avère cruciale. C'est pourquoi, dès le début de l'année 2022, Covivio a pris les décisions qui s'imposaient pour renforcer son bilan dans un contexte géopolitique et économique incertain. Un an après, avec des revenus en hausse de +12% et un taux d'occupation supérieur à 96%, cette stratégie a porté ses fruits, malgré une conjoncture économique dégradée.

Dans un contexte financier aux cycles de plus en plus courts et intenses, la complémentarité de nos activités en Allemagne, en France et en Italie, en bureaux, en hôtels et en résidentiel, constitue plus que jamais un atout majeur. Par ailleurs, notre discipline financière nous permettra de saisir de nouvelles opportunités lorsque l'horizon sera à nouveau dégagé.

### Quelles perspectives en 2023 pour Covivio ?

Notre priorité sera de continuer à assurer la solidité de notre bilan dans un environnement de remontée des taux d'intérêt. Pour ce faire, nous avons décidé de concentrer nos projets de développement dans les cœurs de ville, et de poursuivre nos objectifs ambitieux de cessions d'actifs.

## “ La complémentarité de nos activités européennes : un atout majeur ”

### 80% du patrimoine de Covivio est situé au cœur des principales villes européennes. Quelle est votre vision de la ville de demain ?

À travers les bureaux, logements et hôtels que nous développons, gérons et opérons au quotidien, Covivio participe à la conception d'une ville durable et responsable.

Nous nous attachons à repenser les espaces de travail, à proposer des nouvelles formes d'habitats ou de loisirs, en phase avec les nouvelles demandes de nos clients, des utilisateurs et des collectivités. C'est ainsi que nous contribuons à faire émerger des villes plus relationnelles, mais aussi plus vertueuses, qui intègrent pleinement les enjeux climatiques.

Au-delà, les synergies de nos équipes au niveau européen, le partage des regards, des cultures et des expériences, ainsi que l'analyse des évolutions sociétales et leurs effets sur nos métiers, contribuent à enrichir notre réflexion pour donner vie à un immobilier inspiré des meilleures pratiques.

**Christophe Kullmann**  
Directeur Général  
de Covivio



itw

## Bureaux



### Covivio a loué et/ou renouvelé les baux sur plus de 272 000 m<sup>2</sup> de bureaux.

21 Goujon et Stream Building à Paris, Corte Italia à Milan ou encore Beagle à Berlin: ces immeubles loués intégralement avant leur livraison par des entreprises de dimension internationale attestent de la qualité du patrimoine Covivio.

### Covivio livre 64 200 m<sup>2</sup> de bureaux loués à 79%,

dont Wellio Duomo, deuxième site milanais du réseau de pro-working du groupe, So Pop à Paris/Saint-Ouen ou encore Stream Building et 21 Goujon à Paris. Situé rue Jean Goujon, à proximité du triangle d'or et de l'avenue Montaigne, cet immeuble de 8 600 m<sup>2</sup> livré en 2022 est un joyau architectural des années 1930 sublimé et réinventé, qui a séduit une entreprise française de l'industrie du luxe. Elle y installera ses équipes sur la totalité des surfaces de l'immeuble. Les deux partenaires ont signé un bail de 12 ans.

### Covivio renforce son partenariat avec Thales sur le pôle tertiaire de Vélizy-Meudon

et signe un accord pour le développement d'un nouveau clés-en-main de 37 900 m<sup>2</sup> qui accueillera, dès 2026, les équipes de la filiale *Land and Air Systems* de Thales, tout en allongeant la durée des baux en place. Cette opération vient renforcer la relation de confiance établie entre les deux partenaires et étendre le Campus existant « Hélios », livré en 2014 par Covivio.

## Résidentiel



### En 2022, Covivio a poursuivi

l'amélioration de la qualité de son portefeuille résidentiel allemand, majoritairement situé à Berlin (57%). Ainsi, 64 M€ de CAPEX (part du groupe) ont été réalisés, dont deux tiers dans le cadre de travaux de modernisation permettant un retour sur investissement de l'ordre de 5% et contribuant à la poursuite de la progression des loyers.

### En France, la montée en puissance de l'activité de transformation de bureaux en logements s'est poursuivie.

Covivio a ainsi lancé à Bordeaux, sur l'ancien siège régional d'IBM, la construction de NOEME, un programme constitué de 45 000 m<sup>2</sup> de logements « familiaux », logements sociaux, résidence de coliving et résidence service pour seniors.

## Hôtels



### Covivio, à travers sa filiale Covivio Hotels, signe un protocole d'accord avec B&B HOTELS pour la revente-location de 31 fonds de commerce d'hôtels (2 565 chambres)

situés en France après leur rachat auprès de AccorInvest. Fin 2022, l'Anantara Plaza Nice Hotel ouvre ses portes après des travaux de rénovation. Un établissement flagship pour Minor Hotels, le partenaire opérateur de Covivio, qui ouvre ainsi son 1<sup>er</sup> Anantara en France. Ces deux opérations majeures témoignent de la capacité de Covivio à dynamiser son portefeuille hôtelier et à proposer une offre toujours plus adaptée aux attentes.

Corte Italia - Milan

21 Goujon - Paris



# faits marquants 2022



Anantara - Nice

## Finance



**Covivio a signé pour 687 M€ à 100% (485 M€ en part du groupe) de nouveaux engagements de cessions en 2022**, avec une marge moyenne de +4%. Cette rotation active du patrimoine confirme l'attractivité des produits conçus par Covivio, permet de renforcer la centralité du portefeuille et contribue au financement des projets de développement.

**En 2022, Covivio a financé ou refinancé plus de 1,1 Md€ de dettes à 100%** (800 M€ en part du groupe), dont 875 M€ au 2<sup>nd</sup> semestre. 550 M€ concernent des crédits corporate verts, non tirés et disposant d'une maturité de 5 ans et signés à des conditions très proches des précédentes. Les financements et refinancements hypothécaires se sont élevés à 570 M€ pour une maturité moyenne de 9 ans et un coût moyen de 2,6%.

## Culture-clients



Soucieux d'entretenir sa culture-clients et d'améliorer en continu ses offres, Covivio mène régulièrement des études indépendantes de satisfaction. Les résultats en 2022 sont très positifs. **En bureaux, l'enquête réalisée auprès de 641 utilisateurs finaux en France et en Italie, avec l'institut Opinionway, a révélé une satisfaction globale de 7,8/10** quant à leur environnement de travail.

**En Allemagne, Covivio est désigné pour la 5<sup>ème</sup> année consécutive « Fairest Landlord »** par le magazine *Focus Money*, attestant ainsi de la qualité de sa politique de relation clients. Covivio figure aussi parmi les propriétaires les mieux notés par les plateformes grand public comme Immoscout24, agence de référence pour la location et vente d'appartements (Covivio classé numéro un du secteur, avec un score de 4,3/5).

## RSE



**93% du patrimoine de Covivio bénéficie d'une certification environnementale** HQE, BREEAM, LEED ou équivalent (+2 points vs 2021). Plus précisément sur les bureaux, 63% bénéficient des meilleurs niveaux de certification (Very Good et au-delà) (+ 6 points vs 2021).

**Covivio a finalisé la transformation de ses souches obligataires en obligations vertes**, de sorte que 100% des obligations Covivio (soit 2,8 Md€) sont désormais vertes. Parmi les leaders de son secteur en termes de performances et de notations RSE, Covivio franchit ainsi une étape clé dans l'alignement de sa politique financière avec ses ambitions ESG.

**La Fondation Covivio** poursuit son engagement en faveur de l'égalité des chances en soutenant 19 associations en France, en Italie et en Allemagne.

**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 11 sociétés françaises récompensées cette année par le label et intègre la communauté des 1200 entreprises les mieux gérées au monde.



Stream Building . Paris

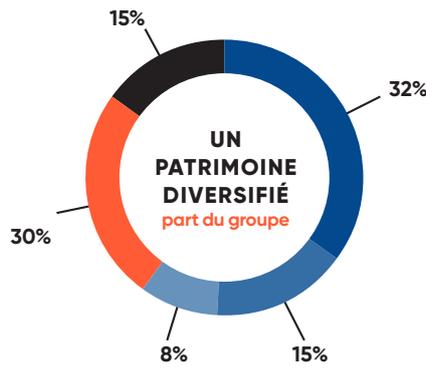


Wellio Duomo . Milan

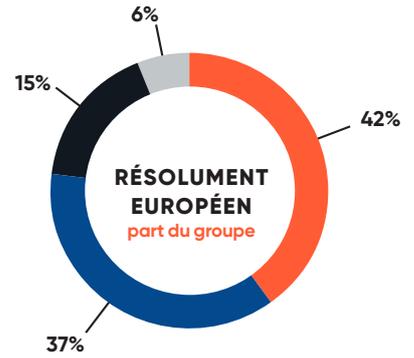


Inside60 . Berlin





- Bureaux en France
- Résidentiel en Allemagne
- Bureaux en Italie
- Hôtels en Europe
- Bureaux en Allemagne



- Allemagne
- France
- Italie
- Ailleurs en Europe

**26**  
**Md€**

de patrimoine  
en Europe

17 Md€ part du groupe

+ de  
**272 000** m<sup>2</sup>

de baux bureaux renouvelés  
et/ou signés en 2022

**96,6%**

de taux d'occupation

**1 054**

collaborateurs en Europe

**39,5%**

Loan to Value

+ **64,3%**

de croissance  
des revenus hôtels  
à périmètre constant

**687**  
**M€**

de cessions réalisées  
et sécurisées (total)  
avec une marge  
moyenne de +4%

**19**

projets européens  
soutenus dans le cadre  
de la Fondation Covivio

**93%**

d'actifs verts en Europe  
(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

## Dividende

Covivio proposera à l'Assemblée générale du 20 avril 2023 le paiement d'un dividende de

**3,75 € / action**

correspondant à un taux de distribution de 82 % de l'EPRA Earnings, avec option de paiement en actions.

L'ensemble des actionnaires institutionnels présents au Conseil d'administration (51% du capital) se sont d'ores et déjà engagés à opter pour le paiement du dividende en actions.

Détachement du dividende :

**24 avril 2023**

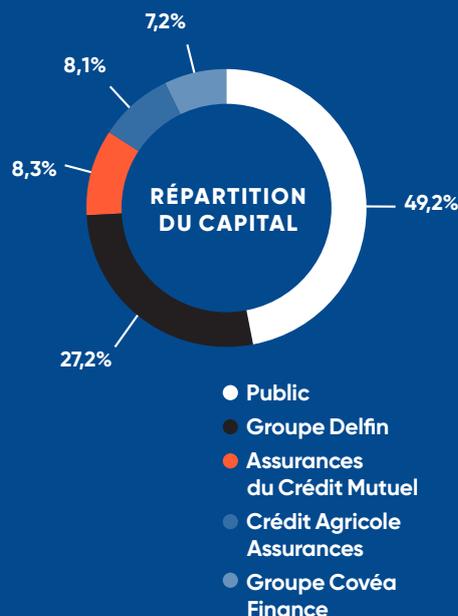
Période de souscription pour le dividende en actions :

**Du 26 avril au 10 mai 2023**

Païement du dividende :

**1<sup>er</sup> juin 2023**

Retrouvez les informations détaillées sur notre site internet : **Dividende - Covivio**



## agenda 2023

Activité  
du 1<sup>er</sup> trimestre  
**mercredi 19 avril 2023**  
(après bourse)

Assemblée  
générale  
**jeudi 20 avril 2023**

Résultats  
du 1<sup>er</sup> semestre  
**jeudi 20 juillet 2023**  
(après bourse)

Résultats  
du 3<sup>e</sup> trimestre 2023  
**jeudi 19 octobre 2023**  
(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, CAC SBT1,5°C.

### FICHE ACTION BORSA ITALIANA

Code ISIN : FR0000064578.  
Code mnémonique : CVO.  
Place de cotation : Borsa Italiana.  
Marché : MTA (Mercato  
Telematico Azionario).  
Secteur d'activité : Real Estate.

### 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)

### S'INSCRIRE AU NOMINATIF PUR OU ADMINISTRÉ

Dans les deux cas, il suffit d'adresser à votre intermédiaire financier le formulaire de transfert de vos titres téléchargeable sur le site internet de Covivio, onglet «Investisseurs et actionnaires», section «Espace actionnaires». Appel au **02 51 85 67 89** (Société Générale Securities Services), pour accéder à différentes informations 24h/24, 7j/7 et contacter un conseiller du lundi au vendredi de 9h30 à 18h (heure de Paris).

**COVIVIO**

**covivio.eu**

**30, avenue Kléber  
75116 Paris**