



Paris, le 20 avril 2021, 17h45

Activité à fin mars 2021 : des perspectives encourageantes

Activité locative : des signaux positifs

- Bureaux en Europe : 64 000 m² de nouveaux baux signés et renouvelés
- Résidentiel en Allemagne : annulation du Mietendeckel à Berlin ; une activité bien orientée
- Hôtels : une sortie de crise attendue au 2nd semestre après un 1^{er} trimestre pénalisé par les restrictions

Intensification de la stratégie prime sur les bureaux

- Adaptation du pipeline de développement centré sur les cœurs de villes : les livraisons 2021 d'ores et déjà pré-louées à 82% et lancement d'un projet mixte emblématique sur Berlin-Alexanderplatz
- Accélération des transformations de bureaux en logements : cinq nouveaux projets en France pour 92 000 m² et 220 M€
- Poursuite de la rotation : 500 M€ de ventes réalisées et promesses signées au 1^{er} trimestre 2021
- Covivio déploie son offre « All in One » et livre une opération 100% commercialisée à Paris Gobelins sur 4 400 m²

Revenus à fin mars 2021 : stable à périmètre constant hors hôtels

- Bureaux : -1,2% à périmètre constant
- Résidentiel : +3,4% dont +3,9% hors Berlin
- Activité hôtels : -46% à périmètre constant ; pénalisée par les restrictions et un effet base 2020 défavorable
- Taux d'occupation de 95% et maturité moyenne ferme des baux de 7 années

En avance sur l'objectif de réduction de l'impact carbone de -34% d'ici 2030

- Un objectif ambitieux entre 2010 et 2030 sur le périmètre élargi des activités (scopes 1, 2 et 3), incluant les activités de construction
- A fin 2020, l'impact carbone a été réduit de -20%, en avance sur l'objectif

Evolution de l'organisation et nominations au sein du management de Covivio

- Tugdual Millet, actuel Directeur Financier de Covivio, est nommé Directeur Général de Covivio Hotels, aux côtés de Elsa Tobelem, Directrice Générale Adjointe
- Cette évolution au sein de l'organisation fait suite au départ de Dominique Ozanne qui a choisi de s'orienter vers de nouveaux projets professionnels
- A cette occasion, Paul Arkwright, actuel Directeur Contrôle Financier, Corporate Finance et Relations Investisseurs, devient Directeur Financier du groupe.

Un modèle diversifié et sécurisé

Avec un patrimoine de 25,7 Md€ (17,1 Md€ PdG) d'actifs en Europe, Covivio a construit son développement sur la diversification dans des activités où il joue un rôle d'acteur de premier plan :

- **60% du patrimoine est composé de bureaux** en France, Italie et Allemagne, majoritairement dans des localisations centrales à Paris, Milan et Berlin ;
- **Le résidentiel en Allemagne représente 25% du patrimoine.** Il est situé dans les centres-villes de Berlin, Dresde, Leipzig et Hambourg et les villes dynamiques 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 ou gérés directement par les grands opérateurs tels qu'AccorInvest, IHG, B&B ou NH Hotels.

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

1. **La localisation dans le cœur des grandes métropoles européennes**, en particulier Paris, Berlin et Milan. Ainsi, 96% des actifs se situent à moins de 5 minutes à pied d'un transport en commun.
2. **Le développement**, afin d'offrir un immobilier neuf, alliant performance énergétique, bien-être et adaptation à l'évolution des usages. Covivio développe 1,2 Md€ part du groupe de projets de bureaux et 200 M€ de logements en Europe (à fin 2020).
3. **La culture-clients**, qui place l'utilisateur au centre de la stratégie. Covivio accompagne dans la durée ses clients-locataires dans leurs stratégies immobilières, en nouant des relations partenariales fortes (maturité moyenne ferme des baux de 7 ans). Cela se traduit notamment par une approche servicielle ambitieuse et toujours plus de flexibilité, avec en particulier l'offre de bureaux flexibles Wellio. Le taux d'occupation du groupe s'élève à près de 95% à fin mars.

Des signaux positifs sur nos différents marchés

En bureaux, le marché locatif a été pénalisé par la poursuite des mesures de restrictions, freinant les décisions des entreprises en particulier sur les grandes surfaces. Néanmoins, les discussions locatives se sont accélérées et les visites multipliées depuis début mars, laissant entrevoir un second semestre plus dynamique.

En Île-de-France, 327 400 m² ont été commercialisés¹, proche du 1^{er} trimestre 2020 (-4% en excluant la transaction exceptionnelle de Total pour 130 000 m² sur la tour Link). Du côté du marché de l'investissement, avec 3,6 Md€ investis, les volumes sont nettement supérieurs (de 40 %) à la moyenne décennale et confirment l'intérêt des investisseurs pour cette classe d'actifs (-27% vs un 1^{er} trimestre 2020 impacté plus tardivement par la crise). Les prix sont d'ailleurs en hausse de 3% en moyenne vs fin 2020, à Paris (+2%), dans le Croissant Ouest (+7%) comme en Première Couronne (+5%).

Sur les 6 grandes villes allemandes², la demande placée a également bien résisté (-3% sur un an, à 653 500 m²). Berlin, Hambourg et Francfort sont même en progression de 19%, 34% et 7% vs le T1 2020. Le taux de vacance se maintient ainsi à un niveau faible de 3,8% en moyenne, dont 2,1% à Berlin, 3,5% à Hambourg et Munich et 6,5% à Francfort et Düsseldorf.

A Milan³, le premier trimestre a été encourageant avec 70 000 m² de demande placée, en ligne avec le 1^{er} trimestre 2020 (hors transaction exceptionnelle de Saipem pour 41 000 m² à Santa Giulia, en périphérie de Milan).

¹ Sources : Immostat ; Knight Frank

² Berlin, Düsseldorf, Francfort, Hambourg, Cologne, Munich ; source : JLL

³ Source: CBRE

Dans ce contexte, **Covivio a signé pour 64 000 m² de nouveaux baux (23 000 m²) et renouvellements (41 000 m²) en France, Italie et Allemagne.** L'intérêt des locataires se porte particulièrement sur les projets de développement. Ainsi, Covivio accompagne la croissance du groupe Onepoint, déjà partenaire locataire sur deux sites, à Paris et Bordeaux, en signant un bail en l'état futur d'achèvement de 12 ans fermes sur 9 067 m² dans le cadre d'un nouveau développement à Bordeaux (Jardin de l'Ars). Ce projet vise à construire 19 200 m², désormais pré-loués à 50%, à horizon 2024, dans la zone Euratlantique à proximité immédiate de la gare Saint-Jean. Par ailleurs, sur la tour Silex², dans le QCA de Lyon, 1 150 m² ont été pré-loués, portant à 58% le taux de pré-commercialisation de l'immeuble, qui sera livré fin juin. Enfin, des discussions avancées devraient aboutir dans les prochaines semaines pour de nouvelles pré-commercialisations à Paris et Milan.

Sur le patrimoine en exploitation, Covivio a achevé la commercialisation de son immeuble Carré Suffren à Paris, proche de la Tour Eiffel, avec 2 800 m² de nouveaux baux faisant suite à un programme de revalorisation des parties communes et de l'espace de restauration. A Milan, la dynamique est très positive. Ainsi, plusieurs nouveaux baux pour un total de 4 000 m², dont 2 100 m² sur les tours Garibaldi, ont été signés, avec une hausse moyenne des loyers de 22%. En Allemagne enfin, l'activité redémarre depuis quelques semaines, avec 3 000 m² loués sur l'immeuble Zeughaus, à Hambourg.

Covivio s'est également accordé avec Eiffage pour renouveler les baux du campus (33 270 m²) à Vélizy, dorénavant loué pour 10 ans fermes, jusqu'à fin 2030. Avec cet engagement, au même niveau de loyer, Eiffage pérennise la présence de son siège social sur cette zone.

L'activité logements en Allemagne continue à être bien orientée. Le 15 avril, la cour fédérale de Karlsruhe a annulé la réglementation à Berlin (Mietendeckel) dont l'impact a été contre-productif sur l'offre de logements (-57,5% selon l'institut économique DIW). Elle permettra de redynamiser le marché du logement à Berlin. Covivio appliquera un retour au loyer de marché tel que défini dans les baux et évaluera la situation de chaque locataire au cas par cas en cas de difficulté. Les autres localisations du groupe (Rhénanie-du-Nord Westphalie, Hambourg ainsi que Dresde et Leipzig) bénéficient d'une réversion positive (hausse des loyers de 10% à 15% en moyenne lors des relocations) et des programmes de capex effectués ces dernières années.

En hôtels, comme attendu, les restrictions et confinements en Europe pèsent sur l'activité du premier trimestre. Pour rappel, le premier trimestre 2020 avait bénéficié de 2 mois d'activité bien orientée avant l'introduction des restrictions en mars. A fin février 2021, les RevPar en Europe affichent une baisse de -83,5%⁴ vs la même période en 2019. Dans ce contexte, la France résiste légèrement mieux, à -68%, grâce à des restrictions moins sévères au premier trimestre et à une clientèle domestique plus importante.

Au-delà du premier semestre, l'accélération des campagnes de vaccination en Europe et les premières annonces de plans de déconfinement, notamment au Royaume-Uni avec une réouverture des hôtels et restaurants prévue mi-mai, laissent entrevoir un début de redémarrage de l'activité. A ce titre, le rebond important des taux d'occupation des hôtels en Chine et aux Etats-Unis montre la capacité de redémarrage rapide de l'activité hôtelière, une fois la crise sanitaire résorbée.

Dans ce contexte, Covivio peut s'appuyer sur une base de locataires partenaires solide et affiche un taux de collecte de ses loyers hôtels de 88% (73% y compris décalages de loyers).

⁴ Source MKG

Intensification de la stratégie *prime* sur les bureaux

Au cours du 1^{er} trimestre, Covivio a intensifié sa stratégie *prime* sur les bureaux, visant à renforcer toujours plus la centralité et la qualité du patrimoine et axée sur :

1. L'adaptation du pipeline de développement avec plus de projets dans les QCA

2^{ème} pilier stratégique de Covivio, le pipeline de développement est un élément clé permettant de transformer des immeubles obsolètes en espaces de travail attractifs, adaptés aux nouvelles demandes des clients, tout en générant une création de valeur financière et extra-financière importante. Dans un nouvel environnement de marché, Covivio adapte en continu son pipeline de développement.

Covivio livrera cette année 8 projets, d'ores et déjà pré-loués à 82% et situés principalement à Paris, Montrouge, Lyon et Milan. Covivio a notamment livré l'immeuble Flow (23 600 m²), localisé à Montrouge et entièrement loué à une filiale d'EDF pour 9 ans fermes. Situé à 5 minutes à pied de la gare de métro ligne 13 Chatillon-Montrouge, il bénéficiera en 2025 de l'arrivée de la nouvelle ligne du Grand Paris (ligne 15).

En parallèle, **davantage de projets *prime*** sont initiés. Avec l'engagement de 5 projets en 2021, tous situés dans les QCA de Paris (Anjou, Monceau et Madrid-St Lazare), Milan (Corso Italia) et Berlin (Alexanderplatz), le pipeline à fin 2021 sera constitué quasi-uniquement d'actifs situés dans Paris, Milan et Berlin intramuros, dont 70% dans les seuls QCA.

Au cours du trimestre, **la ville de Berlin a accordé le permis de construire d'un projet mixte emblématique de 59 600 m² en plein QCA**. Idéalement située sur l'Alexanderplatz, cette tour offrira à sa livraison fin 2025, 31 000 m² de bureaux et espaces flexibles *prime*, 11 600 m² de logements et 17 000 m² d'espaces évènementiels, de services, logistique et commerces. Conçu sur un terrain acheté en 2016 dans le cadre de l'acquisition d'un portefeuille d'hôtels (comprenant notamment le Park Inn Alexanderplatz), ce projet sera développé par Covivio en partenariat avec deux investisseurs institutionnels de long terme, Generali and Covéa (détention Covivio de 55%), sur la base d'un investissement total de 530 M€ (291 M€ PdG). Ce développement offre un rendement sur investissement de plus de 5% et un objectif de création de valeur d'environ 40%.



2. La transformation de bureaux en logements

En France, Covivio compte réaliser davantage de conversions de bureaux obsolètes en logements. A ce titre, près de 150 000 m² de projets potentiels ont été identifiés sur des actifs de bureaux obsolètes en France. Trois projets sont d'ores et déjà engagés, pour 12 300 m² et 44 M€ de coût de développement. Cinq nouveaux engagements totalisant 92 000 m², sont prévus en 2021, avec un coût de revient d'environ 220 M€ : Covivio a obtenu les permis de construire de la première phase d'un projet de 46 500 m² à Bordeaux Lac et de trois redéveloppements de 10 600 m², 5 000 m² et 7 300 m² à Bobigny, Antony et Chartres. Le permis du cinquième projet, à Fontenay-sous-Bois (22 850 m²) est attendu pour la fin du premier semestre.

3. La vente d'actifs matures : 500 M€ de ventes réalisées et promesses signées au 1^{er} trimestre

Depuis le début d'année, Covivio a finalisé 278 M€ Part du Groupe de ventes, quasi intégralement de bureaux en France. Covivio a cédé l'immeuble EDO à Issy-les-Moulineaux (10 900 m²), acheté en 2011 alors qu'il était occupé par Yves Rocher, libéré en 2015 et redéveloppé avec une hausse de 45% de sa surface avant sa pré-commercialisation à Transdev. Un portefeuille de 46 000 m² de bureaux non core en régions a également été vendu sur la base d'un prix supérieur à la valeur d'expertise fin 2019. Cette transaction fait suite à un travail d'asset management ayant permis de rallonger une partie des baux avec le locataire Orange. Enfin, fin mars, l'immeuble Astrolabe (14 400 m²) à Marseille a été acheté par un consortium d'investisseurs.

A cela s'ajoute la signature pour 221 M€ PdG de nouveaux accords de ventes depuis le début d'année, avec une marge moyenne de 6% sur la valeur d'expertise à fin 2020. Ces accords concernent des immeubles de bureaux dans des grandes métropoles françaises (dont Lyon et Lille) et un ensemble de 8 immeubles de bureaux loués à Telecom Italia. Ce portefeuille a été cédé pour 58 M€ (30 M€ PdG), au-dessus de la valeur d'expertise 2020. En Allemagne, Covivio a réalisé auprès de Generali et Covéa le partage du projet de développement Alexanderplatz à Berlin, dorénavant détenu à 55%. Covivio confirme ainsi son objectif de plus de 600 M€ Part du Groupe de nouveaux accords de ventes en 2021.

4. Le déploiement d'une offre différenciante pour continuer à attirer de nouveaux clients

La qualité des services et le besoin de flexibilité sont aujourd'hui clés pour les utilisateurs bureaux. Covivio avait anticipé ces évolutions dès 2017 en lançant notamment Wellio, son offre d'espaces flexibles, et en dynamisant son approche servicielle : 8 sites Wellio seront ouverts en Europe à fin 2021 ; déjà plus de 80% des immeubles multi-locataires en France proposent une offre de services et la plupart ont accès à l'application dédiée ; plus de 80% du patrimoine bureaux France dispose d'espaces verts... Ces derniers mois, Covivio poursuit sa logique d'adaptation en rapprochant ses solutions en bail et en contrat flexible afin de proposer des offres hybrides. Le groupe va plus loin pour associer le plus en amont possible les utilisateurs à la conception des projets développés grâce à son approche « All in One » qui va du *design thinking* avec les clients, à l'exploitation des services, en passant par le conseil personnalisé tout au long du projet. A ce titre, **Covivio a livré en mars l'immeuble Paris Gobelins** (4 400 m²), dans le 5^e arrondissement de Paris, entièrement précommercialisé pour 5 ans fermes en contrat de prestation de services.

Revenus à fin mars 2021 stables à périmètre constant hors hôtels

T1 2021	Revenus Part du Groupe T1 2020	Revenus à 100% T1 2021	Revenus Part du Groupe T1 2021	Variation à périmètre constant	Taux d'occupation	Durée résiduelle ferme des baux
Bureaux France	53,4	56,5	49,3	-1,2%	92,9%	4,6
Bureaux Italie	31,8	38,7	28,9	-1,1%	96,0%	7,3
Bureaux Allemagne	6,9	12,4	10,8	-1,0%	77,1%	4,6
Résidentiel Allemagne	39,3	63,7	40,9	3,4%	98,5%	n.a.
Total Bureaux et Résidentiel	131,4	171,3	129,9	0,3%	93,5%	5,4
Hôtels en Europe	23,2	32,4	12,6	-46,2%	100,0%	13,9
Total activités stratégiques	154,6	203,7	142,5	-5,9%	94,5%	7,2
Total activités non stratégiques	3,6	2,4	1,8	-4,7%	99,2%	6,0
Total	158,2	206,1	144,3	-5,9%	94,5%	7,2

Les revenus à fin mars s'élèvent à 206 M€ et 144 M€ PdG, stables à périmètre constant hors hôtels (+0,3%). A périmètre constant, les loyers en bureaux (60% du patrimoine) diminuent légèrement sous l'effet plein de la vacance 2020. Le taux d'occupation est stable en France, à 93%. En Italie, le niveau élevé de 96% baisse légèrement vs fin 2020 sous l'effet d'une libération d'un commerce de pied d'immeuble en plein cœur de Milan (Via Dante), qui fait l'objet de discussions avancées avec un nouveau preneur. En Allemagne, la tendance s'améliore légèrement (+0,4 pt, à 77%), et les discussions locatives tendent à s'accélérer depuis le mois de mars.

COVIVIO

ACTIVITE A FIN MARS 2021

En Résidentiel allemand (25% du patrimoine), les loyers progressent de près de 4% en moyenne en Rhénanie-du-Nord Westphalie, Hambourg et Dresde et Leipzig, qui représentent 50% des revenus du portefeuille résidentiel. A Berlin, compte tenu de l'annulation de la réglementation, la croissance à périmètre constant atteint 2,9%. Le taux d'occupation se maintient quant à lui à un niveau particulièrement élevé, de 98,5%.

Comme attendu, l'activité hôtelière (15% du patrimoine) **est pénalisée par la poursuite des restrictions et confinements en Europe**. Sur ce trimestre, elle pâtit également d'un effet base défavorable (les premiers effets de la crise sanitaire s'étant matérialisés surtout à partir de mars 2020). Les loyers variables (3% du patrimoine, principalement hôtels AccorInvest en France) se réduisent de -67% alors que l'EBITDA des hôtels en contrat de management (3%, pour l'essentiel en France et Allemagne) diminue de -164%.

Trajectoire carbone : en avance sur l'objectif de réduction de 34% d'ici à 2030

En 2018, l'initiative Science Based Targets (SBTi) a approuvé les objectifs de réduction de l'empreinte carbone de Covivio de -34% d'ici à 2030 (vs 2010). Cet objectif concerne le périmètre élargi à la construction et l'exploitation de l'ensemble du patrimoine de Covivio (scopes 1, 2 et 3) et ne tient pas compte d'initiatives de compensation carbone.

A fin 2020, l'intensité carbone totale de Covivio (scopes 1, 2 et 3) a été réduite de -20,1% vs 2010, à 61 kgeqCO₂/m². Cette performance est notamment rendue possible grâce au verdissement du patrimoine : à fin 2020, déjà 88%⁵ du patrimoine est certifié (objectif de 100% à horizon 2025), dont près de 100% du patrimoine bureaux France et 89% en Italie.

L'Assemblée Générale approuve l'ensemble des résolutions

L'Assemblée Générale qui s'est tenue ce jour, a approuvé l'ensemble des résolutions avec un résultat moyen de 98,8%, notamment la distribution d'un dividende de 3,60€. Le détachement du dividende interviendra le 26 avril pour un paiement le 28 avril.

L'Assemblée Générale a également renouvelé les mandats d'administrateurs de Sylvie Ouziel, administratrice indépendante, Jean-Luc Biamonti, administrateur indépendant, et de la société Predica, filiale de Crédit Agricole Assurances et actionnaire de Covivio à hauteur de 7,8%. Par ces votes, l'Assemblée Générale entérine une gouvernance efficace, en ligne avec les meilleures pratiques de marché, aux travers notamment de la dissociation des fonctions de Président du Conseil d'administration et de Directeur Général, la présence de 60% d'administrateurs indépendants et la diversité du Conseil (40% de femmes, forte complémentarité des profils et des compétences).

Evolution de l'organisation et nominations au sein du management de Covivio

Tugdual Millet, actuel Directeur Financier de Covivio, est nommé Directeur Général de Covivio Hotels, aux côtés de Elsa Tobelem, Directrice Générale Adjointe Opérations. Cette évolution au sein de l'organisation fait suite au départ de Dominique Ozanne qui a choisi de s'orienter vers de nouveaux projets professionnels. A cette occasion, Paul Arkwright, actuel Directeur Contrôle Financier, Corporate Finance et Relations Investisseurs est nommé Directeur Financier du groupe. Ces nominations seront effectives à compter du 1er juillet.

[Liens vers le communiqué dédié](#)

⁵ Patrimoine bénéficiant d'une certification et/ou labélisation environnementale (BREEAM, HQE ou LEED) sur l'exploitation et/ou le bâti. Hors actifs non-core en Bureaux France, qui représentent <1% du patrimoine.



CONTACTS

Relations Presse

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

Relations Investisseurs

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

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

Quentin Drumare
Tél : + 33 (0)1 58 97 51 94
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 coinvente 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 », 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