



Paris, le 20 octobre 2022, 18h

Activité à fin septembre 2022 :

Performances locatives record

Des marchés immobiliers portés par une bonne dynamique locative

- ▶ **Bureaux** : poursuite du rebond de la demande locative au 3^e trimestre
- ▶ **Résidentiel allemand** : le déséquilibre grandissant entre offre et demande tire toujours les loyers vers le haut
- ▶ **Hôtels** : les performances dépassent leurs niveaux de 2019

Poursuite de la bonne performance opérationnelle sur l'ensemble des activités

- ▶ 119 000 m² de bureaux loués ou pré-loués depuis début 2022, auxquels s'ajoutent 126 000 m² de baux renouvelés
- ▶ De nouveaux succès sur notre pipeline de développement : 3 livraisons en septembre, louées en moyenne à 76%
- ▶ Performance locative soutenue en résidentiel en Allemagne
- ▶ Hôtels : la forte reprise de l'activité se confirme

Croissance record des revenus à périmètre constant à fin septembre 2022 : +13,9%

- ▶ Revenus part du groupe de 470,9 M€, en hausse de +13,9% à périmètre constant
- ▶ Bureaux : accélération de la croissance à périmètre constant, à +4,5%, portée par l'indexation et les locations
- ▶ Résidentiel en Allemagne : +3,0% à périmètre constant et taux d'occupation de 99%
- ▶ Hôtels : +85,3% à périmètre constant, soutenus par le rebond des revenus variables et le travail d'*asset management*
- ▶ Taux d'occupation de 96,2%

Renforcement du passif

- ▶ 100% des obligations émises par Covivio sont désormais vertes
- ▶ 550 M€ de financements signés au 3^e trimestre
- ▶ 287 M€ d'engagements de cessions à fin septembre, +1,7% au-dessus des valeurs d'expertise

ESG : Covivio de nouveau récompensé par la notation GRESB en 2022

- ▶ Note de 88/100 et maintien du statut d'excellence « 5-Star »

Covivio : un patrimoine diversifié et en adaptation continue

Avec un patrimoine de 26,6 Md€ (17,8 Md€ PdG) d'actifs en Europe, Covivio construit son développement sur la diversification 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 64%.
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.

Des marchés immobiliers portés par une forte dynamique locative

Bureaux : nouvelle hausse de la demande placée au 3^e trimestre 2022

La reprise entamée depuis fin 2021 se poursuit. En Île-de-France, la demande placée s'élève¹ ainsi à 1,5 million de m² sur 9 mois, en hausse annuelle de +20%. La polarisation du marché en faveur d'immeubles de qualité et bien localisés se confirme, avec des hausses de +30% à Paris Centre Ouest et +63% dans le reste de Paris.

Les perspectives locatives sont bien orientées et les courtiers immobiliers tablent sur 2,1 à 2,3 millions de m² pour l'ensemble de l'année 2022, en ligne avec la moyenne décennale (2,2 millions de m²). L'offre disponible se stabilise pour l'ensemble de l'Île-de-France (à 4,1 millions de m²), mais continue de diminuer pour les zones les plus centrales (-33% sur un an à Paris Centre Ouest ; -9,5% dans le reste de Paris). Le taux de vacance se stabilise également vers 7,4% mais marque là encore de fortes disparités, avec une situation de sous-offre dans les zones les plus centrales (3,5% de vacance à Paris intra-muros). Cette polarisation du marché se traduit dans des loyers *prime* en hausse (+3% vs fin 2021), tandis que les mesures d'accompagnement sont à des niveaux historiquement élevés en périphérie (32,3% à La Défense, +60pb au T3 vs 15,8% à Paris, -20pb).

¹ Source : Immostat

A Milan², la demande placée est en hausse annuelle de +50% sur 9 mois, à 390 000 m², largement concentrée sur les actifs de grade A (80% de la demande placée³). Sur l'ensemble de l'année, la demande placée devrait se rapprocher du record historique de 2019 (472 000 m²).

Sur les 6 grandes villes allemandes⁴, la demande placée s'établit à 2,4 millions de m² sur 9 mois, en hausse de +22% sur un an, avec une très bonne performance à Berlin (+24% à 647 600 m²), qui affiche également un faible taux de vacance de 2,9%.

Avec un patrimoine situé à près des 2/3 dans les zones centrales (Paris, Milan, Berlin et grandes métropoles régionales) et largement composé d'actifs neufs et adaptés aux nouveaux usages, Covivio réalise une année 2022 record en termes d'accords locatifs. A fin septembre, Covivio a loué ou pré-loué 119 000 m² de bureaux à des locataires de renom, pour une durée moyenne ferme supérieure à 10 ans. A cela s'ajoutent 126 000 m² de renouvellements, avec une réversion de +2,2% et un allongement de la durée des baux de 5 ans.

Ce dynamisme locatif s'illustre notamment par les développements, qui concentrent une large part (81 000 m²) des nouvelles signatures de l'année. L'immeuble 21 Goujon (8 600 m²), situé dans le QCA parisien, a été livré fin septembre et est entièrement loué sur une durée ferme de 12 ans, à un niveau de loyer record. Covivio a également livré l'immeuble Stream Building (15 600 m² détenus en partenariat avec les Assurances du Crédit Mutuel), dans le 17^e arrondissement de Paris, en face du nouveau Tribunal de Grande Instance de Paris. Le site est totalement occupé par OVHCloud pour la partie bureaux et la chaîne d'hôtels Lifestyle Zoku. Enfin, situé à la limite entre Paris 17^e et Saint-Ouen, et à 3 minutes à pied de la ligne de Metro 14, l'immeuble So Pop (31 300 m² détenus en partenariat avec Crédit Agricole Assurances) accueillera en octobre les équipes de Samsung France sur un tiers des surfaces.

A Berlin, Deutsche Bahn prendra à bail en juillet 2023 les 5 100 m² de l'immeuble Beagle, pour une durée ferme de 15 ans. Situé dans le sud-est de la ville, l'immeuble fera l'objet de 4 M€ de travaux, avec un rendement sur coût total de l'opération de 6,6%.

L'hôtellerie démontre sa résilience en dépassant ses performances de 2019

En hôtellerie, le rebond s'accélère depuis février 2022 et la levée des restrictions sanitaires. Les RevPar dépassent ainsi leur niveau de 2019 depuis le mois de mai. Après les performances exceptionnelles de l'été (RevPar en hausse de +14% en moyenne en Europe en juillet-août, dont +20% en France), la tendance est restée favorable au mois de septembre⁵. La France et l'Italie, bénéficiant d'une importante clientèle domestique, voient leurs RevPar⁶ progresser de respectivement +10% et +28%, tandis qu'ils gagnent +11% au Royaume-Uni. L'Allemagne (+8%), plus longuement impactée par les mesures de restriction, connaît une reprise plus tardive mais désormais bien visible.

² Source : DILS

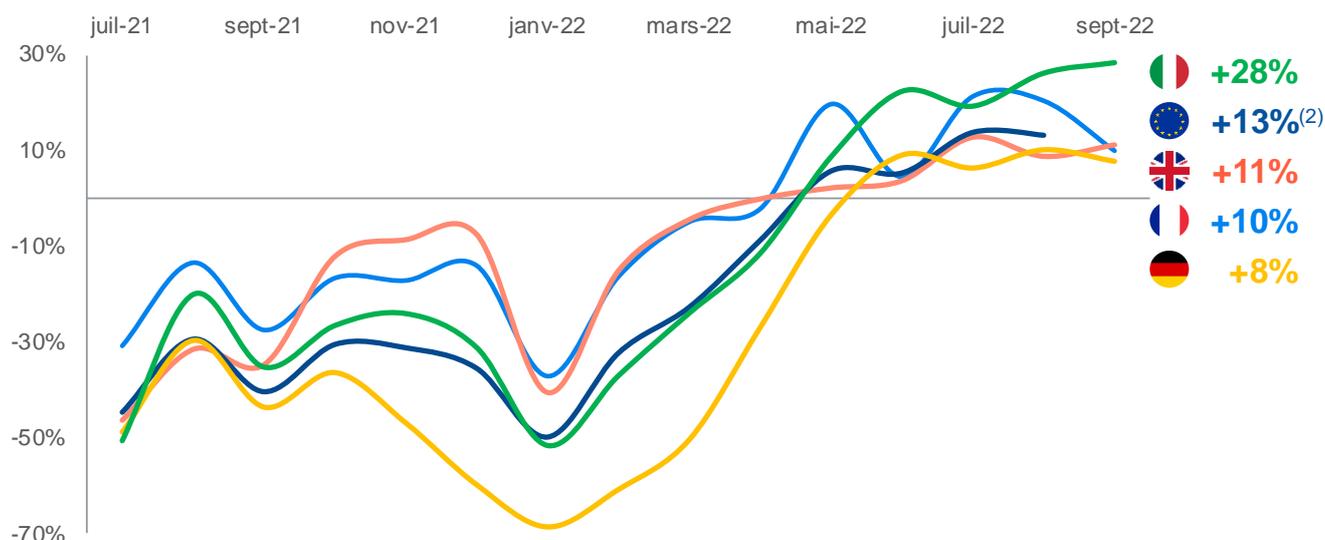
³ Source : Cushman & Wakefield

⁴ Berlin, Düsseldorf, Francfort, Hambourg, Cologne, Munich ; source : Savills

⁵ Chiffres préliminaires MKG

⁶ RevPar : Revenu par chambre disponible

Evolution des RevPAR ⁽¹⁾ des hôtels en Europe



Source : MKG, chiffres préliminaires pour le mois de septembre 2022

(1) Revenu par chambre disponible

(2) Donnée à fin août 2022

Le secteur démontre également son *pricing power* avec des prix moyens par chambre en hausse en septembre : +32% en Italie, +13% en France, +18% en Allemagne et +17% au Royaume-Uni.

Covivio tire pleinement parti de cette reprise via ses revenus variables (38% des revenus hôtels), que ce soit sur les loyers du portefeuille loué à AccorInvest (+147% à périmètre constant) ou sur l'EBITDA des hôtels détenus en murs et fonds (+448%).

Le taux de collecte des loyers fixes (62% des revenus hôtels) s'élève de nouveau à 100% et tous les impayés enregistrés pendant la crise sanitaire ont été remboursés.

Poursuite de la dynamique locative en résidentiel Allemagne, face à l'accentuation du déséquilibre offre/demande

Le déficit structurel de logements en Allemagne (estimé autour de 670 000 logements) s'est encore accentué ce trimestre, du fait du flux migratoire continu, alors que les coûts de construction en hausse et une pénurie de main d'œuvre dans la construction compromettent ou retardent de nombreux projets. L'atteinte de l'objectif de construction de 400 000 logements par an formulé par le gouvernement allemand semble une nouvelle fois compromise. Ce déséquilibre est encore plus visible à Berlin où le nombre de candidats pour chaque appartement mis en location est toujours plus élevé (247 fin juin). Dans ce contexte, les prix des appartements et les loyers moyens de marché ont continué à progresser, de +6,9% et +3,6% sur un an à Berlin (à environ 5 500 €/m² et 13,0 €/m²/mois fin septembre 2022)⁷.

Pour lutter contre la hausse des prix de l'énergie et soutenir le pouvoir d'achat des particuliers, le gouvernement a annoncé un plan de 200 Md€. Ce plan comprend notamment des mesures de subvention des factures d'énergie et de plafonnement des prix du gaz jusqu'en avril 2024.

⁷ Source : Guthmann from IS24, Immowelt, Immonet offers

Investissement : retour des transactions en septembre

Après un été atone, le marché de l'investissement se réveille depuis le mois de septembre, soutenu par les investisseurs en fonds propres. Sur le marché des bureaux en Ile-de-France par exemple, près de 3 Md€ de transactions ont été recensées depuis début septembre. En France, les SCPI et OPCI continuent à collecter des volumes records : 11,6 Md€ à fin septembre 2022, en hausse annuelle de +48% vs 7,8 Md€ sur 9 mois en 2021 et à comparer à 10,1 Md€ sur 9 mois en 2019. Les investissements se concentrent pour autant sur les actifs *prime*, en particulier en centre-ville et de taille unitaire limitée (inférieure à 200 M€ voire 100 M€).

Croissance record des revenus à périmètre constant à fin septembre 2022 : +13,9%

9M 2022, millions €	Revenus 9M 2021 Part du Groupe	Revenus 9M 2022 100%	Revenus 9M 2022 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>	143,9	150,8	130,7	-9,2%	+4,2%	93,6%	4.7
<i>Bureaux Italie</i>	86,9	106,4	82,4	-5,2%	+3,5%	98,3%	7.2
<i>Bureaux Allemagne</i>	33,3	38,2	34,0	+2,1%	+8,5%	84,8%	4.7
Total Bureaux	264,1	295,4	247,2	-6,4%	+4,5%	93,9%	5.5
Résidentiel Allemagne	126,1	203,7	131,8	+4,5%	+3,0%	99,0%	n.a.
Hôtels en Europe	51,1	217,1	90,6	+77,1%	+85,3%	100,0%	12.3
Total activités stratégiques	441,4	716,2	469,5	+6,4%	+13,9%	96,2%	7.0
Non stratégique (commerce)	4,1	3,2	1,4	-65,4%	+2,5%	100,0%	8.2
TOTAL	445,5	719,4	470,9	+5,7%	+13,9%	96,2%	7.0

Les revenus à fin septembre s'élèvent à 719,4 M€ à 100% et 470,9 M€ part du groupe, en croissance de +5,7% à périmètre courant et de +13,9% à périmètre constant (vs +13,0% au S1 2022).

Les loyers en bureaux diminuent de -6,4% sous l'effet des cessions 2021/2022 et des actifs mis en développement, mais progressent de +4,5% à périmètre constant (vs +3,2% au S1 2022). Cette solide croissance organique est visible sur toutes les zones (+4,2% en France, +3,5% en Italie, +8,5% en Allemagne), sous l'effet (i) de l'accélération de l'indexation, comptant pour 2,3 points (vs 1,6 point au 1^{er} semestre 2022), (ii) de la hausse du taux d'occupation sur un an, à 93,9% (vs 92,0% au T3 2021), comptant pour 2,2 points.

En résidentiel allemand, Covivio bénéficie d'un patrimoine de qualité sur lequel se poursuit un travail actif d'*asset management*. Les loyers ont ainsi progressé de +3,0% à périmètre constant, et ce sur l'ensemble des zones géographiques : Berlin (+2,9%), Rhénanie-du-Nord-Westphalie (+3,3%), Hambourg (+2,5%) et Dresde et Leipzig (+3,1%). Cette solide croissance à périmètre constant est permise par (i) l'indexation (50% de la hausse), (ii) les relocations, avec une réversion locative positive (15% en moyenne), (iii) le solde étant principalement lié aux programmes de modernisation.

Poursuivant sa reprise, l'activité hôtelière enregistre une forte augmentation de ses revenus sur les neuf premiers mois de l'exercice, à +85,3% à périmètre constant. Les loyers variables (principalement le portefeuille hôtelier loué à AccorInvest) profitent de la surperformance de la France et progressent de +147%. L'EBITDA des hôtels en contrat de management (pour l'essentiel en France et Allemagne) rebondit également de manière sensible (+448% vs 9M 2021). Enfin, les loyers fixes affichent une hausse de +12,0%, grâce à l'indexation (+3,1%), au travail d'*asset management* (+4,9%) et à l'effet de paliers de loyers sur un portefeuille acquis en 2020 (+3,9%).

Renforcement du passif

Les obligations Covivio 100% vertes et 550 M€ de financements sur le 3^e trimestre 2022

En juillet, Covivio a concrétisé la transformation de ses souches obligataires en *green bonds*, lui permettant désormais d'afficher 100% d'obligations vertes (2,8 Md€).

En parallèle, le groupe a signé depuis fin juillet 550 M€⁸ de financements auprès de grandes banques européennes. Trois crédits bancaires hypothécaires ont été signés pour un total de 325 M€ à un coût all-in de l'ordre de 2,6%⁹ : 115 M€ de financement vert d'une maturité de 8 ans sur l'actif Silex² à Lyon et près de 210 M€ de refinancements de maturité 10 ans sur des portefeuilles résidentiels en Allemagne. Le groupe a également refinancé deux crédits *corporate* verts pour un total de 225 M€, en étendant leurs maturités à 2027 et 2029.

Une dette diversifiée, des échéances très limitées d'ici 2024

Renforcé par ces derniers financements, Covivio affiche, à fin septembre 2022, un bilan sain. La dette dispose d'une maturité de 5 ans et s'appuie sur des ressources diversifiées : 38% d'obligations, 46% d'emprunts hypothécaires, 16% de crédits *corporate*. En outre, les échéances de dettes cumulées d'ici avril 2024 sont très limitées, de l'ordre de 200 M€. En 2024, environ 33% (479 M€) des échéances concernent 6 lignes de crédit en France et en Allemagne et seulement 20% (300 M€) sont relatifs à un emprunt obligataire. Le solde, 47% (683 M€), est composé d'emprunts bancaires hypothécaires bien diversifiés, tant en termes de classes d'actifs que de géographie : 25% en résidentiel allemand, 40% en bureaux Allemagne, 30% en bureaux Italie et 5% en hôtels. Aucune dette unitaire en 2024 ne dépasse 350 M€.

Enfin, Covivio dispose de lignes de crédit non tirées pour un total de plus de 1,3 Md€ et la dette est couverte en moyenne à hauteur de 86%, avec une maturité moyenne des instruments de couverture de 6,8 ans.

287 M€ de nouveaux accords de ventes à fin septembre, avec une marge moyenne de +1,7%

Depuis le début d'année, Covivio a signé pour 482 M€ à 100% (287 M€ part du groupe) de nouveaux accords de cessions, avec une marge moyenne de +1,7% sur les valeurs d'expertise fin 2021. 200 M€ de cessions, part du groupe, sont également en cours de discussions, à des prix autour des valeurs d'expertise.

ESG : Covivio de nouveau récompensé par la Notation GRESB en 2022

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.

En 2022, Covivio est classé 2^{ème} de la catégorie « Diversified Office/Residential – Western Europe » et conserve le statut « 5-Star ». Covivio obtient cette année la note de 88 /100, tandis que la moyenne du secteur s'établit à 74/100. En parallèle, Covivio obtient la note 96/100 sur son activité de développement et la note maximale de 100/100 dans la catégorie « Public Disclosure », qui récompense la qualité et la transparence de son reporting.

⁸ 418 M€ part du groupe

⁹ Sur la partie couverte de la dette, à savoir 86%

Guidance 2022 confirmée

Covivio confirme l'objectif de résultat net récurrent (EPRA Earnings ajusté) 2022 de l'ordre de 4,5€/action, soit une hausse supérieure à +3% vs 2021.



AGENDA

- ▶ Capital Markets Day : 6 décembre 2022
- ▶ Résultats annuels 2022 : 21 février 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 coinvente des espaces vivants.

Opérateur européen de référence avec 27 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