



Paris, le 19 octobre 2023, 18h

Activité à fin septembre 2023

Bilan renforcé et revenus en hausse de +7% à périmètre constant

Nouveau renforcement du bilan

- ▶ 565 M€ (718 M€ à 100%) de nouveaux engagements de cessions, dont 214 M€ au 3^e trimestre
- ▶ 1,1 Md€ de financements signés depuis le début d'année, dont 350 M€ au 3^e trimestre
- ▶ 1,7 Md€ de liquidités disponibles, en hausse de 500 M€ depuis le début d'année, permettant de couvrir les échéances de dette des 24 prochains mois

Poursuite de la bonne dynamique locative sur l'ensemble des activités

- ▶ En bureaux, poursuite des prises à bail sur le patrimoine : 90 600 m² ont été loués ou renouvelés depuis le début de l'année, contribuant positivement au rebond du taux d'occupation (+70pb sur 3 mois, à 93,8%)
- ▶ En résidentiel en Allemagne, Covivio continue de bénéficier d'un marché locatif favorable, en réalisant une réversion moyenne de l'ordre de +20%, dont +28% à Berlin
- ▶ Hôtels : RevPAR¹ en hausse de +15% en 2023 (vs 2019)

Croissance des revenus de +7% à périmètre constant à fin septembre 2023

- ▶ Revenus part du Groupe de 484,8 M€, +3,0% à périmètre courant et +6,9% à périmètre constant
- ▶ Bureaux : amélioration de la croissance à périmètre constant, à +5,4%
- ▶ Résidentiel en Allemagne : croissance à périmètre constant soutenue, de +3,8%
- ▶ Hôtels : +15,3% sur les revenus à périmètre constant
- ▶ Taux d'occupation de 96,1% à fin septembre 2023 (vs 95,8% fin juin 2023)

ESG : Covivio à nouveau distingué par le classement GRESB

- ▶ Note globale de 90/100, en hausse de 2 pts sur 1 an et maintien du statut d'excellence « 5-Star », confirmant la pertinence et la solidité de la politique ESG du Groupe

Perspectives 2023 confirmées

- ▶ Objectif de résultat net récurrent (EPRA Earnings ajusté) 2023 de l'ordre de 420 M€

¹ Revenu par chambre disponible

Un bilan et une liquidité renforcés sur le trimestre

565 M€ de nouveaux accords de cessions à fin septembre

Depuis le début de l'année, Covivio a poursuivi sa stratégie de rotation du portefeuille. Le Groupe a signé pour 565 M€ en PdG (718 M€ à 100%) de nouveaux accords de cessions avec une marge moyenne de -2,5% sur les valeurs d'expertise de fin 2022, dont 214 M€ (282 M€ à 100%) sur le 3^e trimestre. Covivio est ainsi en avance sur son plan de ventes (1,5 Md€ d'ici fin 2024) communiqué en décembre 2022, avec près de 765 M€, soit 51% du plan sécurisés en 10 mois. Par ailleurs, environ 300 M€ de cessions part du Groupe sont en cours de discussion.

La majorité des accords concernent les actifs de bureaux : 417 M€ PdG (430 M€ à 100%) avec une marge moyenne de -5,1%. Covivio a notamment cédé un actif en cours de développement, Paris 8^e, pour 230 M€, soit près de 25 000 €/m². Deux nouveaux accords ont également été obtenus au 3^{ème} trimestre, pour un total de 144 M€. Elles concernent un ensemble de 3 actifs en périphérie de Montpellier, et un immeuble vacant à restructurer.

En résidentiel allemand, 64 M€ (97 M€ à 100%) d'accords de cessions ont été réalisés, avec une marge moyenne de +11% : 65% de ventes en bloc avec une marge moyenne de -1,5% et 35% de ventes à l'unité avec une marge moyenne de +44%. Au 3^e trimestre, Covivio a notamment cédé un actif dans le quartier berlinois de Prenzlauer Berg, pour 26,4 M€ part du Groupe (40,3 M€ à 100%) et 5 700€/m².

En Hôtels, 59 M€ (138 M€ à 100%) de cessions ont été signées, principalement en Europe du Sud, en ligne avec les valeurs d'expertise de fin 2022.

Enfin, 24 M€ (54 M€ à 100%) de commerces non stratégiques font également l'objet d'une promesse de vente.

En parallèle, 527 M€ de cessions part du Groupe (622 M€ à 100%) ont été finalisées depuis le début de l'année, dont 330 M€ au 3^e trimestre (394 M€ à 100%).

Une liquidité renforcée, permettant de couvrir toutes les échéances de dettes du Groupe d'ici deux ans

Depuis le début de l'année, Covivio a sécurisé pour 1,1 Md€ de financements ou refinancements (963 M€ en part du Groupe) dont 350 M€ au 3^e trimestre, venant ainsi anticiper les échéances de dettes 2024 et 2025, accroître la part de dettes alignées à des objectifs ESG (86% des financements sécurisés depuis le début d'année) et renforcer la liquidité.

Covivio a notamment émis pour 198 M€ d'emprunts obligataires verts à maturité 2030 et 2031, avec un coupon moyen de 4,55%. 585 M€ de crédits *corporate* associés à des critères ESG ont également été sécurisés, sur une durée moyenne de plus de 6 ans, auxquels s'ajoutent 331 M€ de financements hypothécaires.

Le travail de désendettement et de financement a permis d'accroître sensiblement la liquidité nette disponible, à 1,7 Md€ à fin septembre, en hausse de l'ordre de 500 M€ par rapport à fin 2022. Le Groupe couvre ainsi l'ensemble des échéances de dettes d'ici à deux ans, tout en continuant de s'appuyer sur une dette très diversifiée, composée de 39% d'obligations, 17% de crédits *corporate* et 44% de financements hypothécaires.

A cette liquidité viendront s'ajouter les 270 M€ (part du Groupe) de promesses de ventes restant à encaisser dans les prochains mois.

Bonnes performances opérationnelles sur l'ensemble des métiers

Bureaux : hausse du taux d'occupation et croissance des revenus de +5,4% à périmètre constant

Depuis le début de l'année, Covivio a commercialisé ou renouvelé 90 600 m² de bureaux (59 700 m² de nouvelles commercialisations).

Les commercialisations et renouvellements du 3^{ème} trimestre (21 800 m²) ont d'ailleurs permis au taux d'occupation de poursuivre son rebond, à 93,8% (vs 93,1% fin juin 2023 et 92% fin mars 2023). Sur le 3^e trimestre, Covivio a notamment signé :

- 2 380 m² sur l'immeuble Maslö à Levallois-Perret, dont le remplissage se poursuit après sa livraison début 2023, affichant désormais un taux d'occupation de 80% (vs 43% à sa livraison),
- 2 447 m² sur l'immeuble IRO à Châtillon, portant ainsi le taux d'occupation à 64% (vs 57% fin 2022),
- 2 332 m² sur Silex², près de la gare Part Dieu à Lyon, pleinement occupé,
- 956 m² sur l'immeuble Via Amedei à Milan, portant son taux d'occupation à 97% (vs 71% fin 2022),
- 2 753 m² sur l'immeuble FAC à Francfort, occupé à 92%.

Ces prises à bail témoignent de la variété des besoins exprimés par les entreprises. Le positionnement de Covivio, reposant sur un patrimoine de qualité, doté d'excellentes localisations (97% des immeubles situés à moins de 5 minutes des transports) et d'une offre flexible et servicielle, répond pleinement à ces attentes, comme en témoigne le prestigieux trophée ULI Europe Awards for Excellence, récemment décerné à Stream Building, immeuble à Paris 17^e.

En parallèle, Covivio a continué de capter la réversion sur son patrimoine de centre-ville (67% du patrimoine bureaux), de +15% en moyenne depuis le début d'année (dont +14% dans Silex² à Lyon, ou encore +21% et +28% dans le centre de Milan, sur via Messina et via Amedei).

Résidentiel allemand : des loyers en forte hausse

En Allemagne, le déficit structurel de logements ne cesse de s'accroître, du fait d'importants flux migratoires et d'une réduction pérenne de l'offre (les permis de construire sont en baisse annuelle de 30%). Il devrait dépasser les 700 000 unités ces prochaines années².

La pression s'intensifie sur les loyers moyens de marché, notamment à Berlin, en hausse de +16% sur neuf mois³. Sur son patrimoine, Covivio a ainsi capté une réversion locative moyenne de +20%, dont +28% à Berlin.

Dans ce contexte, Covivio continue de bénéficier de son patrimoine de qualité et majoritairement berlinois, délivrant de solides performances opérationnelles et d'un taux d'occupation de 98,9%. La croissance des loyers à périmètre constant s'établit ainsi à +3,8%.

² Source : PESTEL-Institute Hannover

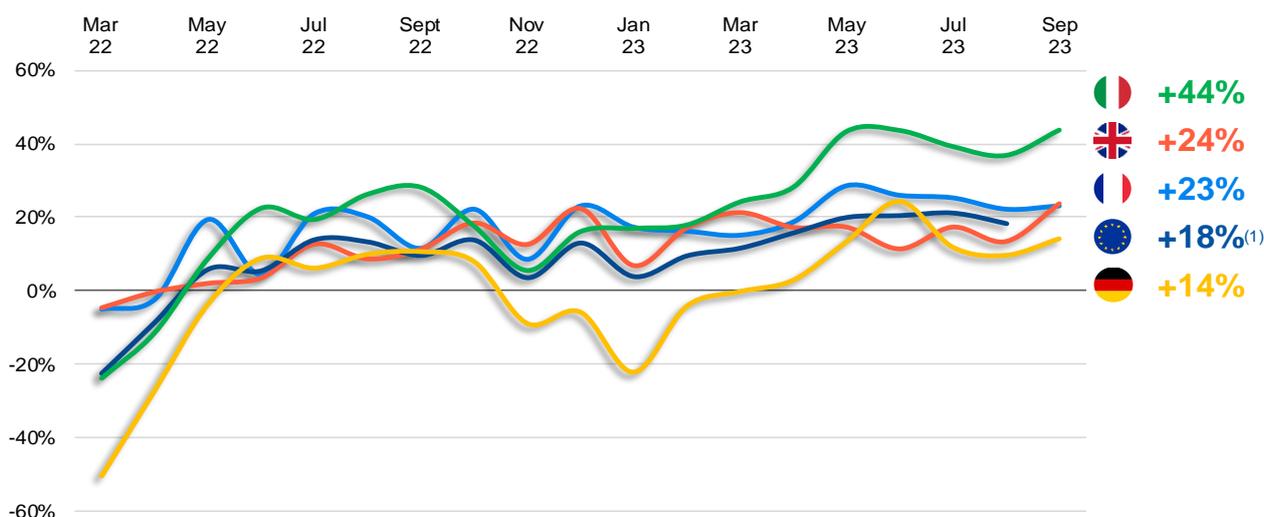
³ Source : Empirica

Hôtellerie : l'activité continue à bénéficier de la bonne dynamique de marché et du travail d'asset management

Les solides fondamentaux demeurent et la bonne dynamique s'est poursuivie au 3^{ème} trimestre. A fin août 2023, les RevPAR, en Europe, sont en hausse de +15% par rapport à 2019. Si les taux d'occupation restent légèrement sous les niveaux de 2019, les prix moyens progressent nettement et s'établissent à +21,6% à fin août 2023 par rapport à 2019. En septembre, les meilleures performances sont attribuables à l'Italie (+44%), au Royaume-Uni (+24%) et à la France (+23%), qui représentent 50% du patrimoine hôtelier de Covivio.

Evolution des RevPAR des hôtels en Europe

(RevPAR mensuels, par rapport à 2019)



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

⁽¹⁾ Donnée à fin août 2023

RevPAR = Revenu par chambre disponible

Covivio tire pleinement parti de cette reprise en générant une croissance de ses revenus de +15,3% à périmètre constant. Les revenus variables progressent de +24% sur 1 an à périmètre constant. Les loyers fixes sont également en croissance, de +10% à périmètre constant, soutenus par l'indexation (4,3 pts), le déclenchement de loyers variables additionnels (4,9 pts) liés aux solides performances, et la réversion captée sur les opérations d'asset management (0,4 pts).

Sur le 3^e trimestre, les revenus progressent de +6,1% à périmètre constant.

Solide croissance des revenus : +6,9% à périmètre constant à fin septembre 2023

9M 2023, millions €	Revenus	Revenus	Revenus	% variation	% variation	Taux	Durée ferme
	9M 2022	9M 2023	9M 2023	% variation	à périmètre constant	d'occupation	des baux
	Part du Groupe	100%	Part du Groupe	Part du Groupe	Part du Groupe	%	en années
Bureaux en Europe	247,2	289,5	241,6	-2,2%	+5,4%	93,8%	5,3
Résidentiel Allemagne	131,8	213,7	138,3	+4,9%	+3,8%	98,9%	n.a
Hotels en Europe	90,6	246,7	103,7	+14,5%	+15,3%	100,0%	12,2
Total activités stratégiques	469,5	750,0	483,6	+3,0%	+6,9%	96,1%	6,8
Non-stratégique	1,4	2,9	1,3	-10,2%	+0,0%	100,0%	8,3
TOTAL	470,9	752,8	484,8	+3,0%	+6,9%	96,1%	6,8

Les revenus à fin septembre s'élèvent à 752,8 M€ à 100% et 484,8 M€ en part du Groupe, en progression de +3,0% à périmètre courant, bénéficiant de la forte reprise de l'activité hôtelière (+14,5%) et de la croissance soutenue du résidentiel allemand (+4,9%), tandis que les loyers en bureaux baissent de -2,2% sous l'effet des cessions.

A périmètre constant, les revenus s'inscrivent en hausse de +6,9%, bénéficiant du rebond des revenus variables en hôtellerie (contribution de 2,4 points), de l'accélération de l'indexation (3,6 points) et du travail d'asset management (0,9 point).

Au total, le taux d'occupation s'établit à 96,1%, pour une durée moyenne ferme des baux de 6,8 ans.

ESG : Covivio à nouveau récompensé par le GRESB

Note GRESB en hausse de 2 points par rapport à 2022, à 90/100 et statut « 5-star » confirmé

Le GRESB évalue la politique, les plans d'actions et les performances ESG de plus de 1 500 entreprises du secteur du bâtiment et de l'immobilier dans le monde.

Covivio gagne deux points au classement GRESB 2023 et obtient la note de 90/100 sur le volet « Patrimoine en exploitation », soutenue notamment par la note maximale de 100% sur le volet « Management ». Covivio progresse également sur le volet « Développement », avec une note de 97/100, soit une hausse de 10 points par rapport à 2020.

Le Groupe maintient ainsi sa deuxième place de la catégorie « Patrimoine diversifié Bureaux / Résidentiel – Western Europe » et conserve son statut d'excellence « 5-star », le confortant parmi les leaders mondiaux du secteur.

En parallèle, Covivio conserve la note maximale de 100/100 dans la catégorie « Public Disclosure » qui récompense la qualité et la transparence de son reporting ESG.

Confirmation des perspectives 2023

Covivio confirme son objectif d'EPRA Earnings ajusté 2023 de l'ordre de 420 M€.

AGENDA

► Résultats Annuels 2023 :

15 février 2024

CONTACTS

Relations Presse

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

Louise-Marie Guinet
Tél : + 33 (0)1 43 26 73 56
covivio@wellcom.fr

Relations Investisseurs

Vladimir Minot
Tél : + 33 (0)1 58 97 51 94
vladimir.minot@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 24,8 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), 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 (90/100, 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) / 85/100 par S&P