



Paris, le 15 octobre 2020, 18h

Activité à fin septembre 2020

Des succès locatifs en Bureaux grâce à la complémentarité des offres et des savoir-faire de Covivio

- 14 600 m² de nouveaux baux au troisième trimestre pour 7 ans en France, Allemagne et Italie
- Les 4 500 m² du nouveau site Wellio Paris Gobelins précommercialisés pour près de 5 ans, six mois avant la livraison
- Ouverture du 1^{er} site flexible Wellio à Milan fin août, déjà occupé à 61%
- Renouvellement des baux sur 23 actifs loués à Orange en France (47 600 m²) pour 9 ans

Mise en œuvre du pipeline de développement, créateur de valeur

- **Livraisons** de 64 000 m² d'actifs tertiaires en France et en Italie, avec une création de valeur attendue de 30%
- Premières **livraisons de projets résidentiels à Berlin** : 123 appartements avec 46% de marge sur le coût de revient

Près de 500 M€ Part du Groupe de cessions avec 12% de marge

- **Principalement** en Bureaux (67%) et Résidentiel en Allemagne (25%)
- En bonne voie pour réaliser **l'objectif de plus de 600 M€ Part du Groupe** pour 2020

Activité opérationnelle en ligne avec la guidance communiquée en juillet

- Très bon niveau de **collecte des loyers** : 98% en Bureaux et Résidentiel, et 92% sur l'hôtellerie
- **Croissance des loyers** à périmètre constant : +1,5% hors hôtels
- **Performance hôtelière** toujours impactée par les restrictions : -52% revenus à périmètre constant

Notations extra-financière : l'excellence et l'ambition de la stratégie ESG à nouveau reconnues

- Covivio conserve le statut de leader de son secteur avec la note (A1+) au Sustainability Rating de Vigeo Eiris
- Le groupe se classe parmi les leaders mondiaux auprès de ISS-ESG (top 3% mondial) et MSCI (notation AA)

Marchés immobiliers à fin septembre

Après un fort attentisme au second trimestre, l'activité locative sur les marchés de bureaux commence à reprendre lentement au 3^{ème} trimestre, notamment en Île-de-France où la demande placée s'établit à 246 200 m², en hausse de 23% par rapport au deuxième trimestre. **Les taux de vacance à fin septembre**, quant à eux, restent à des niveaux sains et proches des niveaux bas historiques, à 6,1% en Île-de-France et 3,3% dans les grandes villes allemandes¹.

Dans le même temps, le marché de l'investissement reste actif, particulièrement en bureaux, tiré par l'appétit des investisseurs pour des actifs *core*. A fin septembre, près de 34 Md€ ont été investis en France, en Italie et dans les grandes villes allemandes, témoignant ainsi de la liquidité soutenue sur ces marchés. Avec un total de 2,6 Md€, le volume de transactions bureaux sur le marché italien est même en croissance de 4% sur un an, très largement porté par Milan.

La résilience du marché résidentiel en Allemagne se confirme², avec une dynamique soutenue en particulier par la pénurie de logement. Tandis que le nombre de permis accordés pour des nouveaux logements diminue (-2% en juillet), la progression des valeurs se poursuit (+7% sur un an). A Berlin, la mise en place de la nouvelle réglementation a un effet visible sur les logements disponibles à la location, avec une baisse de -66% du nombre d'offres d'appartements sur un an.

En hôtellerie³, la performance des mois de juillet et août a été meilleure que prévue, avec un taux d'occupation moyen en Europe en hausse, à 39% en août (contre 7% en mai), même si les revenus restent largement en dessous des années précédentes (RevPar en baisse de 55%). Cette amélioration estivale témoigne du besoin et de la volonté de voyager, qui se manifestent dès que les restrictions s'assouplissent. **Depuis septembre, le climat d'incertitude persiste et les contraintes se durcissent**, pesant fortement sur les performances. La plupart des hôtels ont rouvert en Europe, mais les taux d'occupation restent bas en septembre (entre 20 et 35%).

Des succès locatifs en bureaux grâce à la complémentarité des offres et des savoir-faire de Covivio

La qualité du patrimoine et la complémentarité des offres et savoir-faire de Covivio en font un partenaire clé des entreprises pour transformer leur espace de travail en plateforme sociale, propice à la collaboration et à la performance. Cette approche, qui allie la qualité des localisations, le développement ou redéveloppement d'immeubles et la flexibilité des offres (en particulier depuis le lancement de l'offre flexible Wellio en 2017), a permis de signer plusieurs commercialisations dans un marché attentiste.

Le succès du projet Paris 5^{ème} Gobelins en est un exemple. Cet actif, acquis par Covivio en 2006 et anciennement occupé par Orange, est en pleine restructuration et ouvrira ses portes en mars 2021. Il accueillera la 7^{ème} implantation de Wellio, offre de bureaux flexibles avec services développée par Covivio. Les 4 500 m² de cet immeuble ont été intégralement commercialisés en septembre, 6 mois avant sa livraison, pour une durée de 58 mois ([lien vers le communiqué de presse](#)).

A Milan, Covivio a livré son 1^{er} site flexible italien fin août, sur Via Dante à deux pas du Duomo. Ce site propose 400 postes de travail sur une surface de 4 700 m², dont des bureaux privatifs totalement personnalisables, des postes de coworking, des salles de réunion et des espaces dédiés à l'événementiel. Le taux d'occupation du site, moins d'un mois après son ouverture, atteint déjà 61%.

¹ Berlin, Francfort, Düsseldorf, Hambourg, Cologne, Stuttgart, Munich.

Les indicateurs sur le marché locatif des bureaux à Milan à fin septembre n'ont pas encore été communiqués

² Sources : Guthmann Real Estate, Destatis

³ Données MKG

Parmi les entreprises qui ont choisi de s'installer au sein de Wellio Milan Dante, figurent notamment la filiale italienne d'Astellas, une multinationale pharmaceutique japonaise qui y a implanté son siège, et Dermologica, une marque cosmétique californienne du groupe Unilever Prestige.

Par ailleurs, **14 600 m² de nouvelles locations** ont été signés ce trimestre, pour 7 ans fermes en moyenne : Covivio a signé en septembre sur son immeuble IRO, à Châtillon, un nouvel accord locatif de 3 800 m² avec un grand groupe français pour 9 ans fermes. En Italie, 2 000 m² ont été signés sur Corso Ferrucci à Turin, ainsi que 1 800 m² dans le centre de Milan, Torre Garibaldi et Piazza San Fedele.

Enfin, au cours du 3^e trimestre, **110 000 m² de baux ont été renouvelés**. Le Groupe a en particulier renouvelé son partenariat avec Orange sur 23 actifs en France représentant 47 600 m². La durée moyenne ferme des baux y a été étendue de 6,3 ans, à 8,8 années.

Mise en œuvre du pipeline de développement, créateur de valeur

Livraison de 64 000 m² d'actifs tertiaires en France et Italie

Depuis le début d'année, **6 actifs tertiaires représentant 64 000 m² ont été livrés avec une création de valeur attendue de 30% en moyenne**. En Italie, Covivio a livré à Milan les immeubles Via Dante (site Wellio de 4 700 m²), le premier bâtiment de The Sign (9 260 m²), Symbiosis School (7 900 m²) et Duca d'Aosta (2 600 m²), entièrement loués, ainsi que la dernière phase (pour 13 730 m²) de l'actif Corso Ferrucci à Turin (immeuble de 45 600 m² désormais loué à 95%). En France, l'immeuble IRO à Châtillon (25 600 m²) a été livré le 15 septembre et est loué à 34%.

Premières livraisons de logements en Allemagne

Initié en 2017 sur les réserves foncières du portefeuille berlinois, **le pipeline de projets en Allemagne a maintenant doublé de volume** grâce aux nombreuses acquisitions de terrains réalisées ces dernières années. Ce sont ainsi 4 000 logements et 285 000 m², essentiellement à Berlin, qui sont destinés à être livrés dans les 5 prochaines années, pour un coût de revient de **800 M€ (540 M€ Part du Groupe)** et un objectif moyen de **40% de création de valeur**.

Un tiers de ces projets (256 M€) est maintenant engagé et les premières livraisons ont eu lieu cette année : 123 logements (29 M€ de coût de revient) avec 46% de marge sur le coût de revient. Le rythme de livraisons va s'accélérer dans les prochaines années, avec 247 logements prévus en 2021 (pour 68 M€) et 521 en 2022 (pour 159 M€).

Le plan de ventes en bonne marche : près de 500 M€ Part du Groupe de cessions avec 12% de marge

Depuis le début d'année, **Covivio a signé pour 491 M€ Part du Groupe (616 M€ à 100%) de nouveaux accords de cessions, avec une marge moyenne de 12% sur les valeurs d'expertise de fin 2019**.

Depuis le début d'année, 190 M€ d'accords de cessions ont été signés en bureaux en France, avec près de 7% de marge sur la valeur d'expertise, et 139 M€ en Italie, avec 18% de marge. En résidentiel en Allemagne, 121 M€ d'actifs ont été cédés, faisant ressortir une marge moyenne de 19%. Le solde est essentiellement constitué de commerces cédés à des prix proches de leur valeur d'expertise.

Grâce à ces nouvelles cessions et au dynamisme du marché de l'investissement des bureaux, Covivio confirme son objectif de plus de 600 M€ Part du Groupe de nouveaux accords de cessions en 2020.

Finalisation de l'acquisition de 8 hôtels loués à NH Hotels dans le centre-ville de grandes destinations touristiques européennes

Confiant dans les perspectives à long terme pour le tourisme en Europe, Covivio a finalisé, le 7 septembre, l'acquisition du portefeuille de 8 hôtels situés dans des destinations touristiques européennes majeures, à Rome, Florence, Venise (x2), ainsi qu'à Nice, Prague et Budapest (x2), pour un montant de 573 M€ (248 M€ en Part du Groupe), y compris 86 M€ de travaux. Ce portefeuille d'établissements haut de gamme dans des localisations *prime* compte plusieurs hôtels emblématiques comme le *Palazzo Naiadi* à Rome, le *Carlo IV* à Prague, l'hôtel *Plaza* à Nice ou encore le *NY Palace* à Budapest.

Totalisant 1 115 chambres, ces hôtels seront opérés par NH Hotel Group à travers des baux long terme triple net⁴ avec loyer variable incluant un minimum garanti, faisant ressortir un rendement minimum de 4,7%. L'accord porte sur une durée initiale de 15 ans fermes, extensible à 30 ans à la demande de NH Hotel Group.

Activité opérationnelle en ligne avec la guidance communiquée fin juillet

Un niveau de collecte des loyers très élevé

Covivio s'appuie sur sa base locative solide, composée principalement de grands groupes et de locataires résidentiels. Ainsi, à fin septembre, **97% des loyers quittancés ont été collectés** dont 95% au seul 3^e trimestre. En bureaux et résidentiel le taux de collecte s'élève à 98%. En hôtels, 92% des loyers quittancés à fin septembre ont été payés (dont 89% au 3^e trimestre).

Revenus à fin septembre : 464 M€

Les revenus à fin septembre s'élèvent à 464 M€ (667 M€ à 100%), contre 511 M€ à fin septembre 2019, en raison de la baisse des revenus en hôtellerie (-51%) dans un climat d'incertitudes et de poursuite des restrictions. **La performance en bureaux et logements continue en revanche à être dynamique**, en croissance de +1,5% à périmètre constant sur un an.

⁴ Sauf sur l'actif de Nice

A fin septembre 2020 (9 mois)	Revenus	Revenus	Revenus	Variation	Variation à périmètre constant	Taux d'occupation	Durée des baux
	9-m 2020	9-m 2019	9-m 2020				
	100%	Part du Groupe	Part du Groupe				
	(M€)	(M€)	(M€)				
Bureaux France	181	172	158	-8.1%	+0.9%	93.0%	4.5
Bureaux Italie	126	110	96	-12.4%	+0.9%	96.5%	7.3
Bureaux Allemagne	48	5	38	n.a	+2.8%	73.7%	4.6
Résidentiel Allemagne	184	116	118	+2.3%	+2.8%	98.7%	n.a.
Sous-total Bureaux et Résidentiel	539	402	410	+1.9%	+1.5%	93.4%	5.5
Hôtels en Europe	114	91	45	-51.1%	-51.7%	100% ⁵	14.3
Total activités stratégiques	653	493	455	-7.9%	-8.3%	94.4%	7.2
Activités non-stratégiques (Commerces France et Italie)	15	17	9	-45.2%	-4.8%	97.8%	6.6
Total	667	511	464	-9.1%	-8.3%	94.4%	7.2

En bureaux, la croissance est portée par les actifs à Paris (+2,5%) et dans les grandes métropoles régionales (+5,5%). A Milan, les loyers progressent de 1,4% à périmètre constant.

Le taux d'occupation s'établit à 93% en France, pénalisé par le départ d'un locataire sur un immeuble à Paris 15^{ème} et la livraison du projet IRO à Châtillon, loué à 34%. Il reste élevé en Italie à 96,5% grâce aux succès locatifs du trimestre. Enfin, le taux d'occupation en Allemagne intègre l'annulation du bail WeWork à Düsseldorf (impact de 12 pts sur la vacance) et le départ prévu d'un locataire à Hambourg. Il ne tient pas compte des indemnités reçues pour des départs de locataires.

En résidentiel allemand, la dynamique des loyers reste bonne avec +2,8% de croissance à périmètre constant, tirée par la Rhénanie du Nord-Westphalie, Hambourg, Dresde et Leipzig (+3,4% en moyenne). A Berlin, les revenus connaissent une augmentation de +2,1% malgré les premiers impacts de la nouvelle réglementation, dont le processus de revue judiciaire devant la cour fédérale de Karlsruhe est en cours.

Sur l'hôtellerie, 97% des hôtels de Covivio sont désormais ouverts, mais les restrictions continuent de peser sur les taux d'occupation. La performance sur les loyers variables indexés sur le chiffre d'affaires des hôtels et sur les contrats de managements s'établit à -74% à périmètre constant. Au Royaume-Uni, le contexte reste difficile, avec 4 hôtels sur 12 toujours fermés à fin septembre. Compte-tenu de la situation et d'une clause de sous-performance majeure sur ce bail, aucun loyer n'est comptabilisé cette année sur ce portefeuille.

Covivio confirme son objectif d'EPRA Earnings 2020 de 380 M€, soit 4,15 €/action, annoncé en juillet. Pour rappel, la baisse d'environ 100 M€ par rapport à l'objectif communiqué en février 2020 s'explique par l'impact de la crise actuelle, principalement sur :

- l'activité hôtelière, pour environ 70%,
- la hausse des impayés principalement en commerces (10%),
- la légère hausse de la vacance en bureaux (10%),
- et le décalage des opérations de développements (10%).

⁵ Sur les actifs en bail

Notations extra-financière : l'excellence et l'ambition de la politique ESG reconnues

Covivio obtient à nouveau la note maximale de A1+ sur sa notation de durabilité (Sustainability Rating) sollicitée auprès de Vigeo Eiris, et reste leader du secteur « Services financiers – Immobilier Europe ». Cette évaluation consacre les engagements de Covivio et reconnaît l'effectivité de l'intégration des facteurs ESG (environnementaux, éthiques, sociaux et de gouvernance) dans la stratégie, les opérations et la gestion des risques du groupe. Avec une note globale de 71/100 (vs 69/100 en 2019), Covivio passe ainsi de la 7^{ème} place à la 5^{ème} place mondiale tous secteurs confondus⁶.

Covivio se classe aussi parmi les leaders mondiaux ISS-ESG et MSCI, qui ont également mis à jour leur notation au troisième trimestre. Covivio garde le niveau « Prime » d'ISS-ESG et se classe dans le top 3% mondial des sociétés immobilières. Par ailleurs, MSCI a réitéré sa notation AA, reconnaissant notamment la pertinence de la stratégie environnementale. Enfin, Covivio obtient une très bonne notation auprès de Sustainlytics, dont les détails sont disponibles via ce [lien](#).



AGENDA

Résultats annuels 2020 : 18 février 2021



CONTACTS

Relations Presse

Géraldine Lemoine

[Tél : + 33 \(0\)1 58 97 51 00](tel:+330158975100)

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](tel:+330158975185)

paul.arkwright@covivio.fr

Hugo Soussan

[Tél : + 33 \(0\)1 58 97 51 54](tel:+330158975154)

hugo.soussan@covivio.fr

⁶ Covivio se place 1^{er} sur les 86 sociétés de son secteur notées en Europe. Tous secteurs confondus, le groupe arrive 5^e sur 1 602 en Europe et 5^e sur 4 823 dans le monde.



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