



Paris, le 23 avril 2024, 18h00

Activité à fin mars 2024 : Poursuite de la forte croissance des revenus à périmètre constant et nouveaux relais de croissance

Renforcement majeur en hôtels

- ▶ Acquisition de l'équivalent de 500 M€ d'hôtels en échange d'actions Covivio
- ▶ Hausse de l'exposition à l'hôtellerie, à 20% du patrimoine part du Groupe (vs 17% fin 2023)

Partenariat stratégique en résidentiel allemand

- ▶ Création d'une *joint-venture* sur un portefeuille résidentiel berlinois de 274 M€, avec CDC Investissement Immobilier
- ▶ Une transaction en ligne avec les valeurs d'expertises de fin 2023
- ▶ Une opération contribuant au programme de cessions à hauteur de 93 M€ part du Groupe

Succès de l'offre *premium* en bureaux

- ▶ Nombreuses prises à bail sur le trimestre : 48 800 m² loués ou renouvelés
- ▶ Nouvelle hausse du taux d'occupation, à 95,3% (contre 94,5% fin 2023 et 92,2% en mars 2023)
- ▶ Réversion de +13% sur les actifs *Core* (94% du patrimoine bureaux), dont +21% en centre-ville

Poursuite de la forte croissance des revenus à périmètre constant : +7%

- ▶ Revenus part du Groupe de 154 M€, en hausse de +7,1% à périmètre constant
- ▶ Bureaux : hausse record de +10% à périmètre constant, portée par les commercialisations, l'indexation et la réversion
- ▶ Résidentiel en Allemagne : croissance à périmètre constant soutenue, de +4,0%
- ▶ Hôtels : +4,6% à périmètre constant, dont +3% sur les revenus variables et +5% sur les loyers fixes
- ▶ Le taux d'occupation du Groupe progresse de +40 pb sur trois mois, à 97,1%

Maintien d'une discipline financière forte

- ▶ 153 M€ de nouveaux accords de cession (219 M€ à 100%), +2% au-dessus des valeurs d'expertise à fin 2023
- ▶ Option de paiement du dividende en actions validée par l'Assemblée Générale du 17 avril. Les principaux actionnaires (43% du capital) se sont d'ores et déjà engagés à opter pour cette option, soit un renforcement du bilan de 142 M€ à 331 M€

Une stratégie ESG performante et saluée

- ▶ Trajectoire carbone : -26% à fin 2023 (vs 2010), en ligne avec l'objectif de réduction de -40% d'ici 2030
- ▶ Poursuite de la décarbonation du mix énergétique : 80% du patrimoine directement géré (scopes 1 et 2) bénéficie désormais d'un contrat d'électricité verte
- ▶ Nouvelle progression des notations ESG : amélioration de la notation Sustainalytics en mars 2024, situant Covivio dans le « Top 10 » du secteur

Renforcement majeur en hôtellerie

Covivio et Generali ont finalisé le 19 avril la réalisation de l'apport de 8,3% du capital de Covivio Hotels détenus par Generali en échange d'actions nouvelles Covivio. Covivio détient désormais 52,2% du capital et des droits de vote de Covivio Hotels.

Cette opération s'inscrit dans un mouvement stratégique de rééquilibrage du patrimoine, en augmentant ainsi l'exposition à l'hôtellerie (à 20% du patrimoine de Covivio vs 17% fin 2023), secteur ayant démontré sa capacité à surperformer l'inflation et la croissance du PIB sur une longue période, et qui offre des perspectives de croissance prometteuses.

La croissance des nuitées est ainsi attendue à +5%/an d'ici 2030¹, tandis que l'offre future ne représente que 2% du parc existant en moyenne en Europe. Au premier trimestre 2024, la croissance, tant des prix moyens que des taux d'occupation, permet aux Revenus par Chambre disponible (RevPAR²) de poursuivre leur croissance : +15% en Espagne, +8% en Italie, +7% en Allemagne, +6% aux Pays-Bas, +3% en France et +1% au Royaume-Uni.

Ce renforcement impacte positivement le résultat net récurrent (EPRA *Earnings* ajusté) par action de l'ordre de +1% (quasi-neutre en ANR, à -0,3%³). L'objectif de résultat net récurrent 2024 communiqué en février dernier (de l'ordre de 440 M€) ne tient pas compte de cette opération, dont l'impact sera précisé à l'occasion des résultats semestriels 2024. Les indicateurs de dette de Covivio sont également améliorés, Covivio Hotels affichant un ratio LTV de 34% et un ratio Dette Nette/EBITDA de 8,5x.

Suite à cette transaction, Covivio lancera dans les prochaines semaines une offre publique d'échange⁴ sur le solde du capital de Covivio Hotels, dans les mêmes conditions que l'apport par Generali (31 actions Covivio pour 100 actions Covivio Hotels, post détachement des dividendes 2023). Covivio n'a pas l'intention de mettre en œuvre un retrait obligatoire à l'issue de l'offre, ni d'effectuer une fusion dans les 12 mois suivant la clôture de l'offre.

Partenariat stratégique en résidentiel allemand

En résidentiel en Allemagne, CDC Investissements et Covivio ont signé un accord pour la mise en place d'un partenariat stratégique.

Le partenariat prévoit l'acquisition par CDC Investissement Immobilier, pour le compte de la Caisse des Dépôts, d'une participation de 49% dans un portefeuille (39% auprès de Covivio Immobilien, filiale de Covivio à 61,7%, et 10% auprès de Covivio).

Le portefeuille, représentatif du patrimoine résidentiel berlinois de Covivio, comprend 8 actifs situés dans plusieurs des quartiers les plus attractifs de Berlin (Charlottenburg, Halensee, Schöneberg, Mitte, Prenzlauer Berg, Friedrichshain, Lichtenberg et Steglitz). Le portefeuille totalise environ 70 000 m² dont 770 appartements, 15 800 m² de surfaces commerciales et un parking public de 274 places.

Cette opération a été signée sur la base d'une valorisation du portefeuille de 274 M€ (à 100%), en ligne avec les valeurs d'expertise à fin décembre 2023. Le financement hypothécaire adossé au portefeuille sera maintenu en place.

La création de cette *joint-venture* illustre l'intérêt de CDC Investissement Immobilier pour le marché résidentiel berlinois, souligne la qualité du patrimoine et le savoir-faire des équipes locales de Covivio. Celles-ci continueront d'assurer l'*asset* et le *property management* du portefeuille, en déployant notamment une stratégie ambitieuse

¹ Source : Oxford Economics

² Source : MKG

³ Avant prise en compte du résultat de l'option de paiement du dividende en actions

⁴ Lien vers le communiqué dédié : [lien](#)

d'amélioration de la performance environnementale du portefeuille à horizon 2030, en lien avec les objectifs ESG des deux partenaires.

Cette opération, majeure pour le secteur du résidentiel allemand, contribuera par ailleurs à hauteur de 93 M€ (Part du Groupe) au programme de cessions de Covivio. La finalisation de la transaction, soumise à des conditions suspensives usuelles, est prévue au 2^e trimestre 2024.

Cette opération s'inscrit dans un contexte de pénurie de logements en Allemagne, notamment à Berlin. A fin mars 2024⁵, les loyers demandés à Berlin pour de nouvelles locations dans des appartements existants se sont inscrits en hausse de +1,9% sur trois mois et de +7,7% sur un an. En parallèle, les prix de vente des appartements à Berlin se stabilisent : après -6% de baisse en 2023, les prix sont en hausse de +0,4% sur le premier trimestre 2024, à 4 564€/m².

Le succès du positionnement haut de gamme en Bureaux

Un patrimoine transformé grâce au déploiement d'une approche *premium*

Progressivement, les bureaux ont évolué d'espaces traditionnels dédiés au travail individuel vers des environnements plus flexibles, favorisant la collaboration et l'innovation. Cette mutation des usages de bureaux reflète plus largement l'évolution des besoins des utilisateurs et témoigne de la montée en puissance de l'importance de l'environnement de travail sur la productivité et la satisfaction des employés.

C'est dans ce cadre que, depuis 2015, avec pour colonne vertébrale son approche *premium*, Covivio a largement développé et transformé son patrimoine bureaux, autour de 3 piliers stratégiques :

- ▶ **Des localisations centrales** : 94% des immeubles de bureaux Covivio sont situés dans les centres des principales capitales européennes et des principaux pôles d'affaires, en particulier Paris, Milan et Berlin.
- ▶ **De hautes performances ESG** : des immeubles de qualité, engagés dans la transition climatique pour une ville durable et résiliente. A fin 2023, 93,8% des bureaux détiennent une certification environnementale, et 67,2% affichent les meilleurs niveaux de certification (*Very Good* ou supérieur).
- ▶ **Une approche *Hospitality* innovante et évolutive** : Covivio conçoit des espaces de travail sur-mesure, flexibles et évolutifs, inspirés des codes de l'hôtellerie, afin d'accompagner la mutation des villes et les évolutions des usages. Le déploiement en 2017 de l'offre flexible Wellio en est l'illustration, avec son approche *All-in-One* offrant aux utilisateurs services, flexibilité et conseil, pour répondre à l'ensemble de leurs besoins immobiliers.

A fin 2023, le patrimoine bureaux de Covivio comprend 94% d'actifs *Core* contre 72% en 2015, dont 69% en centre-ville contre 48% en 2015 et 25% dans les principaux pôles d'affaires. Ce positionnement stratégique au cœur des grandes métropoles européennes permet aujourd'hui au Groupe d'accroître son taux d'occupation sur l'ensemble de ses actifs, de capter la réversion élevée en centre-ville et, enfin, de profiter de l'indexation des baux, grâce à sa base locative solide.

Fort rebond du taux d'occupation et réversion locative élevée au 1^{er} trimestre

Grâce à son positionnement stratégique et à son offre innovante, Covivio bénéficie d'une dynamique locative très favorable sur l'ensemble de son portefeuille de bureaux. Ainsi, près de 49 000 m² de nouvelles commercialisations et renouvellements ont été signés au premier trimestre 2024.

Sur le trimestre, Covivio a notamment commercialisé 2 700 m² supplémentaires dans Maslô à Levallois-Perret, désormais loué à 100% (+56 pts sur un an). 1 800 m² ont également été signés dans l'immeuble Urban Garden, à Issy-les-Moulineaux, désormais occupé à 85%, un an après sa libération. Plusieurs succès locatifs sont également

⁵ Source : Immoscout24

COVIVIO
ACTIVITE DU 1^{ER} TRIMESTRE 2024

à noter en Allemagne : 2 330 m² sur l'actif Sun à Munich (occupé à 75%), 1 270 m² dans l'immeuble Zeughaus à Hambourg (occupé à 96%). A Milan, 30 000 m² ont été renouvelés sur l'actif Lorenteggio.

Le taux d'occupation s'inscrit ainsi en nette croissance, de +3 pts sur 1 an et +0,8 pt sur le trimestre, à 95,3%.

En outre, ce positionnement a permis de capter le potentiel de réversion élevé des loyers sur les actifs core, de +13% en moyenne, dont +21% sur les actifs situés en centre-ville. Ceci s'illustre principalement à Paris QCA (+22% sur 3 661 m² de l'immeuble Avenue Delcassé), à Berlin (+43% sur 1 438 m² dans l'actif FischerIsland) ou encore à Milan QCA (+39% sur 867 m² à Via Messina).

Poursuite de la forte croissance des revenus à périmètre constant : +7% à fin mars

T1 2024 En millions €	Revenus T1 2023 Part du Groupe	Revenus T1 2024 100%	Revenus T1 2024 Part du Groupe	% Variation Part du Groupe	% variation à périmètre constant Part du Groupe	Taux d'occupation %	Durée ferme des baux en années
Bureaux	80,5	95,2	78,1	-2,9%	+10,0%	95,3%	5,2
Résidentiel allemand	45,5	72,7	47,0	+3,4%	+4,0%	98,9%	n.a.
Hôtels	27,5	68,3	28,4	+3,1%	+4,6%	100%	11,6
TOTAL ACTIVITES STRATEGIQUES	153,5	236,1	153,6	+0,0%	+7,1%	97,1%	6,7
Non stratégique	0,4	0,9	0,4	-9,2%	-9,2%	100%	7,1
TOTAL	153,9	237,0	154,0	+0,0%	+7,1%	97,1%	6,7

Les revenus à fin mars 2024 totalisent 154,0 M€ part du Groupe (237,0 M€ à 100%), stables à périmètre courant, l'impact des cessions étant compensé par la poursuite de solides performances opérationnelles.

A périmètre constant, les revenus ressortent en hausse de +7,1%, après une croissance de +5,2% en 2023. Trois moteurs de la croissance ont contribué à cette performance : les commercialisations pour 2 points, la réversion locative pour 1,3 point et l'indexation pour 3,4 points.

En bureaux, la croissance à périmètre constant ressort à un niveau record de +10%, bénéficiant du fort rebond du taux d'occupation (4 pts), de la réversion (1,1 pt) et de la poursuite de l'indexation (4,9 pts).

En résidentiel allemand, la croissance à périmètre constant est soutenue, à +4%, notamment portée par 1,6 pt d'indexation, 1,2 pt de travaux de modernisation et 1,4 pt d'effet positif des relocations. Les loyers renégociés sur le trimestre sont en hausse de +20% en moyenne, dont +32% à Berlin.

Enfin, la croissance se poursuit en hôtellerie, avec une progression organique de +4,6%, dont +5% sur les loyers fixes et +3% sur les revenus variables.

Le taux d'occupation du patrimoine gagne +0,4 pt sur le trimestre, à 97,1%, pour une durée moyenne ferme des baux de 6,7 ans.

Maintien d'une discipline financière forte

153 M€ de nouveaux accords de cession à fin mars

Dans un marché de l'investissement toujours ralenti au premier trimestre 2024, Covivio est resté actif en signant pour 153 M€ de nouveaux accords de cessions (219,5 M€ à 100%), avec une marge moyenne de +2% par rapport aux valeurs de fin 2023 et un rendement de sortie de 4,2%.

Dans le détail, les ventes d'actifs ont essentiellement concerné des actifs résidentiels en Allemagne, pour un total de 114 M€ (165 M€ à 100%) et une prime moyenne de +3% sur les valeurs d'expertise : notamment 98 M€ (142 M€ à 100%) de ventes en bloc (dont le partenariat stratégique avec CDC Investissement Immobilier), en ligne avec les valeurs et 13 M€ (19 M€ à 100%) de ventes à l'unité, avec une marge de +38%. Le groupe a également signé pour 40 M€ (54 M€ à 100%) de nouveaux accords sur des bureaux matures ou à transformer en résidentiel, en marge moyenne de +1%.

Plus de 250 M€ de ventes d'actifs sont par ailleurs en négociations avancées.

Païement du dividende 2023 en actions

L'Assemblée Générale du 17 avril 2024 a validé la proposition de paiement du dividende de 3,30€/action, avec option de paiement en actions, contribuant au maintien de la discipline financière.

La plupart des actionnaires institutionnels présents au Conseil d'administration, représentant 43% du capital et des droits de vote, se sont d'ores et déjà engagés à souscrire à cette option de dividende en actions, soit une augmentation de capital minimum de 142 M€, pouvant monter jusqu'à 331 M€.

Le prix d'émission des actions nouvelles s'établit à 38,61 € par action et la période de souscription s'étendra du 23 avril au 7 mai 2024, pour un règlement-livraison le 27 mai.

Une stratégie ESG performante et saluée

Un patrimoine certifié à 95,3%

Covivio continue de progresser dans la certification de son patrimoine : la part bénéficiant d'une certification HQE, BREEAM, LEED ou équivalent, en exploitation et/ou en construction, **atteint désormais 95,3% (+2 pts vs 2022)**. En outre, la part des immeubles de bureaux bénéficiant des meilleurs niveaux de certification (*Very Good* et au-delà) s'établit à **67,2%, en hausse de +4 pts par rapport à 2022**.

Cette stratégie d'amélioration environnementale du patrimoine contribue activement à l'atteinte des ambitions ESG du Groupe, notamment celui de réduire de -40% ses émissions de gaz à effet de serre entre 2010 et 2030 (sur l'ensemble des scopes 1, 2 et 3 et la totalité du cycle de vie des actifs : matériaux, construction, restructuration et exploitation). A fin 2023, Covivio est en ligne avec cet objectif, avec une réduction de -26% depuis 2010.

Poursuite de la décarbonation du mix énergétique et amélioration de la consommation énergétique du parc

Grâce à son plan de performance énergétique, Covivio a d'ores et déjà enregistré **-21% de réduction de son intensité énergétique entre 2019 et 2023** sur son périmètre tertiaire (y compris monocataires) et est désormais en avance sur l'objectif de **-25% d'ici 2030**.

Les énergies renouvelables constituent un levier fort de réduction de l'empreinte carbone liée à la consommation d'énergie des bâtiments. A ce jour, **80% du patrimoine directement géré par le Groupe (scopes 1 et 2), bénéficie d'un contrat d'électricité verte** (contre 68% en 2019). Le Groupe s'est fixé comme objectif que 100% de l'électricité utilisée sur le périmètre des actifs en gestion directe soit verte d'ici 2030. Ces efforts, combinés à l'amélioration de l'efficacité énergétique du parc, ont permis de **réduire l'intensité carbone de -16% entre 2022 et 2023 sur ce périmètre**.

Nouvelle progression des notations ESG, à des niveaux excellents

Début février 2024, Covivio a été reconnu par le CDP (Carbon Disclosure Project) pour son leadership en matière de transparence et de performance sur le changement climatique, avec l'obtention de la note « A », la meilleure note possible. Covivio fait ainsi partie du cercle restreint (1,6%) des entreprises ayant obtenu la note « A », parmi plus de 20 000 entreprises évaluées.

En mars 2024, c'était autour de l'agence [Sustainalytics](#) d'améliorer la notation de Covivio de 2 points à « 5,9 », (contre 7,9 en 2022), évaluant son niveau de risque ESG comme étant « négligeable » et le classant dans le « Top 10 » du secteur et le « Top 30 » mondial.

Perspectives 2024

Covivio a communiqué en février 2024 un objectif de poursuite de la croissance de son résultat net récurrent (EPRA Earnings ajusté) en 2024, attendu autour de 440 M€.

Cet objectif sera mis à jour à l'occasion des résultats semestriels, afin de tenir compte du renforcement en cours de l'exposition à l'hôtellerie et de l'évolution des performances opérationnelles.

AGENDA

- ▶ Période de souscription pour le dividende en actions : **du 23 avril au 7 mai 2024**
- ▶ Paiement du dividende : **27 mai 2024**
- ▶ Résultats du 1^{er} semestre 2024 : **22 juillet 2024**
- ▶ Activité du 3^{ème} trimestre 2024 : **22 octobre 2024**
- ▶ Capital Markets Day (à Paris) : **28 novembre 2024**

CONTACTS

Relations Presse

Géraldine Lemoine
Tél : + 33 (0)1 58 97 51 00
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 23,1 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), Stoxx ESG, Ethibel et Gaïa et bénéficie des reconnaissances et notations EPRA BPRs Gold Awards (rapport financier et développement durable), CDP (A), GRESB (90/100, 5-Star, 100% public disclosure), ISS-ESG (B-) et MSCI (AAA).

Notations sollicitées :

Volet financier : BBB+ / perspective Stable par S&P