



Paris, le 24 octobre 2019

## Activité à fin septembre 2019 : croissance de 10,8% des revenus

### ➤ Croissance des revenus soutenue

- Revenus de 775 M€ et de 511 M€ Part du groupe, en hausse de +10,8% et 2,8% à périmètre constant
- Bureaux France : +3,2% à périmètre constant
- Bureaux Italie : +1,2% à périmètre constant
- Résidentiel Allemagne : +4,0% à périmètre constant
- Hôtels en Europe : +1,8% à périmètre constant

### ➤ Succès des développements

- Prélocation par Siemens de 5 000 m<sup>2</sup> de bureaux sur l'immeuble IRO, dans le quartier d'affaires Malakoff-Montrouge-Chatillon
- Livraison de 6 500 m<sup>2</sup> de bureaux à Milan, via Principe Amedeo, pré-loué à 100%
- Livraison du Meininger Hotel Porte de Vincennes de 249 chambres, 1<sup>er</sup> Meininger en France

### ➤ Notation extra-financière : note maximale A1+ obtenue auprès de Vigeo-Eiris

- Covivio se classe 1<sup>er</sup> de son secteur et 7<sup>ème</sup> tous secteurs confondus Europe et Monde

### ➤ Succès du placement du deuxième Green Bond de 500 M€

- Maturité de 12 ans et coupon de 1,125%
- Amélioration du coût moyen de la dette et de sa maturité



## Revenus à fin septembre : solide croissance de +10,8%

Les revenus à fin septembre s'élèvent à 775 M€ et 511 M€ Part du groupe, en hausse de +10,8% sous l'effet de la forte dynamique d'investissement de l'année 2018, et de la fusion avec Beni Stabili.

A périmètre constant, les revenus des activités ont progressé de +2,8% (+2,9% sur le périmètre stratégique), supérieur à l'objectif de croissance de +2,5% pour 2019. Les locations (nettes des libérations) et hausses de loyers sur les renouvellements contribuent pour +1,5 point à cette croissance.

- ▶ En Bureaux France, la croissance des loyers s'établit à +3,2% à périmètre constant après +2,8% en 2018. Cette performance s'explique principalement par les locations de l'année 2018 (+1,5 pt), réalisées majoritairement au 1<sup>er</sup> semestre. Cet effet s'atténue progressivement au cours de l'année 2019. L'indexation contribue à hauteur de +1,3 pt et les renouvellements pour +0,6 pt.
- ▶ En Italie, les loyers progressent de +1,2% à périmètre constant, principalement grâce à l'indexation (+1,2 pt), le taux d'occupation étant resté stable à 98%. Sur le portefeuille de bureaux à Milan, la croissance s'établit à +1,7%.
- ▶ La performance locative en Résidentiel Allemagne atteint +4,0% à périmètre constant, tirée par la progression à la fois de Berlin (+4,6% à périmètre constant) et de la Rhénanie du Nord-Westphalie (+4,1%). 36% de cette croissance est générée par l'indexation, 22% par les relocations et 42% provient des modernisations.
- ▶ Enfin, en Hôtels, les revenus augmentent de +1,8% à périmètre constant. Sur les loyers Accor, 100% variables, la croissance de +1,3% s'explique par des programmes de travaux de repositionnement en cours de réalisation par Accor en 2019 et en 2020, gages de la croissance future. L'Ebitda des hôtels en murs & fonds progresse de +2,2%, après une année 2018 exceptionnelle (+5,6%).

Le taux d'occupation et la maturité des baux se maintiennent à des niveaux élevés sur l'ensemble du patrimoine, respectivement à 97,9% et 7,0 années fermes.

A fin septembre 2019 (9 mois)	Revenus à 100%	Revenus Part du Groupe	Variation	Variation à périmètre constant	Taux d'occupation	Durée des baux
	(M€)	(M€)	(%)	(%)	(%)	(années)
Bureaux France	195	172	-6,5%	3,2%	96,7%	4,4
Bureaux Italie	142	110	71,0%	1,2%	97,8%	7,1
Résidentiel Allemagne	188	121	5,6%	4,0%	98,7%	n.a.
Hôtels en Europe	228	91	16,8%	1,8%	100%	13,8
<b>Total activités stratégiques</b>	<b>753</b>	<b>493</b>	<b>12,1%</b>	<b>2,9%</b>	<b>97,9%</b>	<b>7,0</b>
<b>Activités non-stratégiques</b> (Commerces France et Italie, Résidentiel France)	<b>23</b>	<b>17</b>	<b>-16,1%</b>	<b>-0,9%</b>	<b>95,2%</b>	<b>5,7</b>
<b>Total</b>	<b>775</b>	<b>511</b>	<b>10,8%</b>	<b>2,8%</b>	<b>97,8%</b>	<b>6,9</b>

## Succès des développements

---

Ce trimestre, Covivio a pré-loué 5 000 m<sup>2</sup> de bureaux à Siemens au sein du projet IRO, à Chatillon. Cette signature intervient après la pré-location à EDF fin 2018 de la totalité de l'immeuble Flow à Montrouge, l'autre projet de Covivio situé dans cette zone au sud de Paris. IRO est désormais pré-loué à 20% et constitue la seule offre neuve de la zone qui sera livrée en 2020.

En parallèle, 2 projets de développement ont été livrés à Paris et à Milan :

- > Principe Amedeo, redéveloppement d'un actif de 6 500 m<sup>2</sup> de bureaux acquis en 2017 dans le quartier de Porta Nuova, représentant 60 M€ de coût de revient. L'immeuble est aujourd'hui entièrement loué, principalement au cabinet d'avocat Gattai et à iGenius, société spécialisée en intelligence artificielle.
- > L'hôtel Meininger Paris - Porte de Vincennes, de 249 chambres, qui a ouvert ses portes au 3<sup>ème</sup> trimestre 2019. Développé par Covivio pour un coût total de 47 M€, il s'agit du 1<sup>er</sup> Meininger de France et du 3<sup>ème</sup> en partenariat avec l'opérateur, après ceux de Milan et Munich. Un 4<sup>ème</sup> projet est en cours de développement à Lyon avec une livraison prévue fin 2019.

A travers ces opérations, Covivio renforce sa présence dans les grandes métropoles européennes et confirme le succès de ses projets de développement. Le taux de pré-commercialisation des projets à livrer en 2019 et 2020 s'élève d'ores et déjà à 71%.

## Notation extra-financière : Covivio reçoit la note maximale (A1+) au Corporate Rating de Vigeo-Eiris et se classe 1<sup>er</sup> de son secteur

---

Covivio a obtenu la note maximale de A1+ dans le cadre de sa notation de durabilité (Sustainability Rating) sollicitée auprès de Vigeo-Eiris. Cette évaluation consacre les engagements de Covivio et l'efficacité de l'intégration des facteurs ESG (environnementaux, éthiques, sociaux et de gouvernance) dans la stratégie, les opérations, la gestion des risques du groupe. Il s'agit de la meilleure note obtenue par une entreprise du secteur « Services financiers – Immobilier Europe » et de la 7<sup>ème</sup> tous secteurs confondus ([lien vers le communiqué](#)).

## Covivio place avec succès son deuxième Green Bond, de 500 M€ à 12 ans et 1,125%

---

En septembre 2019, Covivio a émis avec succès sa deuxième émission obligataire « verte » (Green Bond) de 500 M€, à échéance 2031, offrant un coupon fixe de 1,125%.

Cette émission vient récompenser la stratégie ESG ambitieuse de Covivio sur l'ensemble de ses activités en Europe. Cette émission servira à financer ou refinancer plus de 190 000 m<sup>2</sup> de bureaux en cours de développement à Paris, Lyon et Milan à travers quatre projets, dont deux redéveloppements : Jean Goujon à Paris 8<sup>ème</sup> (8 460 m<sup>2</sup>), IRO à Chatillon (25 600 m<sup>2</sup>), Silex<sup>2</sup> à Lyon (30 900 m<sup>2</sup>) et The Sign à Milan (26 200 m<sup>2</sup>). Ces projets sont déjà pré-loués à 70% en moyenne et bénéficient d'un niveau de certification élevé : HQE (minimum « Très bon »), BREEAM (minimum « Très bon ») ou LEED (minimum « Gold »).

Covivio avait déjà émis avec succès un premier Green Bond de 500 M€ en 2016, ayant servi à financer le développement de 185 000 m<sup>2</sup> de bureaux « verts » en France. Ces actifs sont aujourd'hui entièrement loués.

*Paris, le 24 octobre 2019 à 18h*



## CONTACTS

### Relations Presse

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

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

### Relations Investisseurs

Paul Arkwright  
Tél : + 33 (0)1 58 97 51 85  
[paul.arkwright@covivio.fr](mailto:paul.arkwright@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 plus de 23 Md€ de patrimoine Covivio accompagne les entreprises, les marques hôtelières et les territoires dans leurs enjeux d'attractivité, de transformation et de performance responsable.

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

## Tableau de réconciliation avec les compte IFRS

M€	Revenus à fin septembre 2019	Quote-part des minoritaires	Revenus à fin septembre 2019
	Comptes IFRS		Part du Groupe
Bureaux France	195	-23	172
Bureaux Italie	142	-32	110
Résidentiel Allemagne	188	-67	121
Hôtels en Bail	176	-106	69
<b>Activités stratégiques (loyers)</b>	<b>700</b>	<b>-229</b>	<b>471</b>
Activités non stratégiques	23	-5	17
<b>Total Loyers</b>	<b>723</b>	<b>-234</b>	<b>489</b>
Hôtels en murs et fonds (EBITDA)	52	-30	22
<b>Total Revenus</b>	<b>775</b>	<b>-265</b>	<b>511</b>

## Glossaire

### Définition des acronymes et abréviations utilisés :

RevPar : Revenue per Available Room  
 Mietspiegel : Indice de référence des loyers résidentiels dans certaines villes allemandes  
 PdG : Part du groupe  
 Var. : Variation  
 VLM : Valeur Locative de Marché  
 DI : Droits Inclus  
 HD : Hors Droits

### Durée résiduelle ferme des baux

Durée de bail restante moyenne calculée en prenant en compte la date de 1ère option de sortie du locataire.

### Loyers

Les loyers comptabilisés correspondent au montant brut des loyers comptables sur la période prenant en compte, conformément aux normes IFRS, l'étalement des éventuelles franchises accordées aux locataires.

Les loyers comptabilisés à périmètre constant permettent de comparer les loyers comptabilisés d'un exercice sur l'autre avant prise en compte des évolutions de patrimoine (acquisitions, cessions, travaux, livraison de développements...). Cet indicateur est calculé sur les actifs en exploitation, i.e. actifs loués ou actifs disponibles à la location et faisant l'objet d'une démarche de commercialisation active.

Les loyers annualisés « topped-up » correspondent au montant des loyers bruts en place en année pleine sur la base des actifs existants en fin de période non impactés des franchises.

### Projets

- Projets engagés : Il s'agit de projets pour lesquels les contrats de promotion/construction ont été signés et/ou des travaux ont été initiés (et non encore achevés à la date de clôture) et dont la date de livraison de l'actif a été fixée. Il peut s'agir de VEFA ou de repositionnement d'actifs existants.

- Projets maîtrisés : Il s'agit de projets susceptibles d'être engagés et dont la date de livraison n'a pas encore été fixée. C'est à dire pour lesquels la décision de lancer l'opération n'a pas été arrêtée.

## Rendements

Les rendements du patrimoine sont calculés selon la formule suivante :

$$\frac{\text{Loyers annualisés topped-up bruts (non corrigés de la vacance)}}{\text{Valeur HD sur le périmètre concerné (exploitation ou développement)}}$$

Les rendements des actifs cédés ou acquis sont calculés selon la formule suivante :

$$\frac{\text{Loyers annualisés topped-up bruts (non corrigés de la vacance)}}{\text{Valeur d'acquisition DI ou de cessions HD}}$$

## Taux d'occupation

Le taux d'occupation correspond au taux d'occupation financier spot fin de période et se calcul selon la formule suivante :

$$1 - \frac{\text{Perte de loyer liée à la vacance (calculée à la VLM)}}{\text{Loyers actifs occupés + perte de loyer}}$$

Cet indicateur se calcule uniquement sur les actifs pour lesquels un travail d'*asset management* est réalisé et n'inclut donc pas les actifs libres sous promesse. Les taux d'occupation sont calculés à partir de données annualisées.

L'indicateur « Taux d'occupation en exploitation » inclut l'ensemble des actifs hors les actifs en développement.

## Variation des loyers à périmètre constant

Cet indicateur compare les loyers comptabilisés d'un exercice à l'autre sans prise en compte des variations de périmètres : acquisitions, cessions, développements dont libérations d'actifs et livraisons d'actifs. La variation se calcule sur la base des loyers quittancés IFRS pour les activités stratégiques.

Cette variation est retraitée : des indemnités de départs et des produits liés à la taxe IMU, en Italie.

Compte tenu des spécificités et des pratiques de marché en Allemagne, la variation à périmètre constant se calcule sur la base du loyer en €/m<sup>2</sup> spot N vs. N-1 (sans impact de la vacance) sur la base des loyers comptables.

Sur les hôtels en murs et fonds, la variation à périmètre constant est calculée sur la base de l'EBITDA.

Retraitements effectués :

- Sortie du périmètre des acquisitions et cessions réalisées sur les périodes N et N-1
- Retraitement des actifs en travaux ie :
  - Retraitement des libérations d'actifs pour réalisation de travaux (réalisées en année N et N-1)
  - Retraitement des livraisons d'actifs en travaux (réalisées en année N et N-1).