

Paris, le 5 décembre 2022

Capital Markets Day 2022 **Un *business model* résilient**

Covivio organise demain son Capital Markets Day à Berlin, l'occasion de revenir sur la force de son business model diversifié et la solidité de son bilan. Ce positionnement s'illustre dans la résilience des valeurs d'actifs au 2nd semestre 2022. Compte tenu de l'évolution de l'environnement, Covivio ajuste sa stratégie, se fixant un objectif de 1,5 Md€ de cessions d'ici fin 2024, dont 154 M€ d'accords déjà signés ces dernières semaines. Covivio bénéficie également de performances opérationnelles bien orientées (+14% de croissance des revenus à périmètre constant à fin septembre), qui devraient se poursuivre en 2023.

Un patrimoine diversifié et de qualité

Covivio dispose d'un patrimoine de 17,8 Md€ en part du groupe, diversifié tant en termes de classes d'actifs (bureaux, résidentiel, hôtels) que de géographie (principalement en Allemagne, France et Italie). Autour de trois piliers stratégiques (la centralité, le développement et la culture-clients), le groupe a transformé son patrimoine, et renforcé sa qualité :

- 80% des actifs sont situés dans les localisations centrales à fin juin 2022 vs 55% fin 2015 ;
- 91% des actifs bénéficient d'une certification environnementale vs 35% fin 2015 ;
- Les actifs sont plébiscités par les locataires comme en témoignent le taux d'occupation de 96% et les mesures de satisfactions clients : note de 4,3/5 sur la satisfaction du *property management* en bureaux¹, récompense du magazine Focus Money sur la qualité de la relation clients en logements en Allemagne, note Booking.com des hôtels de 8.8/10 (emplacement).

La résilience du patrimoine est confortée par l'évolution des valeurs d'expertise dans un contexte de hausse des taux de rendement exigés par les investisseurs. Dans le cadre de la campagne d'expertise externe du patrimoine pour le 2nd semestre 2022, Covivio a reçu des retours préliminaires faisant ressortir une baisse contenue des valeurs d'actifs, entre -2% et -3%. Sur la base de ces données provisoires, la variation à périmètre constant du patrimoine s'établirait entre -1% et 0% pour l'ensemble de l'exercice 2022.

Un bilan sain et solide

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 : 49% d'emprunts hypothécaires, 41% d'obligations, 9% de billets de trésorerie (756M€, ces derniers étant plus que couverts par 1,4 Md€ de lignes de crédit non tirées). En

¹ Enquête réalisée par l'Institut Kingsley en février-mars 2022 auprès de 265 clients bureaux Covivio et Wellio en France et en Italie

outre, les échéances de dettes cumulées d'ici avril 2024 sont très limitées, de l'ordre de 200 M€, et couvertes. En 2024, environ 33% (479 M€) des échéances concernent 6 lignes de crédit non tirées en France et en Allemagne, en cours de renouvellement et de verdissement. 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 Allemagne, 40% en bureaux Allemagne, 30% en bureaux Italie et 5% en hôtels. Aucune dette unitaire à échéance 2024 ne dépasse 350 M€.

La dette est couverte en moyenne à hauteur de 86%, avec une maturité moyenne des instruments de couverture de 6,5 ans.

Une stratégie qui s'ajuste à l'environnement...

Dans un environnement impacté par l'inflation et la hausse des taux d'intérêt, Covivio ajuste sa stratégie en priorisant la solidité de son bilan :

1. Politique active de cessions : 1,5 Md€ d'objectif d'ici à fin 2024

Covivio se donne pour objectif de céder 1,5 Md€ d'actifs d'ici fin 2024. La diversité du patrimoine, tant géographique qu'en termes de classes d'actifs et de taille d'immeubles, ouvre un large spectre d'investisseurs potentiels. En bureaux, les récentes ventes démontrent l'attrait des actifs Covivio pour les investisseurs en fonds propres. En résidentiel allemand, Covivio pourra s'appuyer sur la granularité de ses actifs (taille unitaire de 7 M€) et sur 1 Md€ de logements d'ores et déjà divisés en copropriété et libres de toute réglementation sur la vente. En hôtels, de nouvelles ventes conjointes avec Accorinvest sont prévues, principalement à destination d'investisseurs franchisés. Le groupe prévoit également de céder des hôtels ayant fait l'objet de travail d'asset management, en France, comme à l'étranger.

Dans le cadre de ce plan de ventes, Covivio a signé ces dernières semaines pour 154 M€ part du groupe de nouveaux accords fermes de cessions, en ligne avec les valeurs d'expertises à fin 2021. Depuis le début d'année, le total des nouveaux accords de cessions s'établit ainsi à 441 M€. A ces annonces s'ajoutent 300 M€ en cours de discussions.

2. Réduction du plan d'investissements

En bureaux, Covivio a décidé de suspendre deux projets de développement dont la construction n'a pas encore démarré, en France et à Milan, pour 114 M€ de coût de revient. En ajoutant les 394 M€ d'actifs livrés depuis juin, le pipeline engagé s'élève désormais à 2 Md€ de coût de revient total, pour 200 M€ de capex restant à décaisser en moyenne par an d'ici à 2026. Situés à 80% dans les centres-villes de Paris, Berlin et Milan et pré-loués à 65%, ces projets offrent un rendement moyen de 5,2%.

En résidentiel allemand, Covivio dispose d'un pipeline de 225 000 m² de projets potentiels, situés à plus de 80% à Berlin, ville affichant la plus forte pénurie de logements en Allemagne. Le groupe adapte sa stratégie en favorisant les opérations de promotion, permettant de limiter les besoins de financement tout en conservant la création de valeur sous forme de marge de promotion. Le poids des opérations de promotion passe ainsi de 35% à 65% du pipeline, réduisant les besoins de financement de -30 M€ en 2023 et de -100 M€ d'ici 2025.

...pour une ambition inchangée

Fort de sa raison d'être, *Construire du bien-être et des liens durables*, véritable colonne vertébrale, Covivio entend poursuivre sa stratégie visant à proposer des immeubles neufs dans des localisations centrales qui s'adaptent aux besoins des utilisateurs.

Le plan de ventes d'ici 2024, au-delà de maintenir un bilan solide, permettra de poursuivre l'amélioration de la qualité du patrimoine. Les investissements, plus limités, seront centrés sur les développements d'actifs prime et créateurs de valeur.

Covivio continue également d'investir dans l'amélioration de son patrimoine en exploitation pour, en particulier, réduire son empreinte carbone. Covivio s'est donné pour ambition de réduire de - 40% ses émissions de gaz à effet de serre d'ici à 2030 (sur l'ensemble des scopes 1, 2 et 3, y compris activité de construction et restructuration). Cette ambition, qui dépasse les objectifs réglementaires, s'accompagne d'un plan de capex estimé à environ 30 M€ par an d'ici à 2030, dont une grande partie rentre déjà dans les plans annuels de travaux des immeubles.

Des tendances opérationnelles bien orientées

Covivio bénéficie d'une dynamique opérationnelle favorable sur ses différentes activités. A ce titre, les revenus à fin septembre sont en hausse de +13,9% à périmètre constant dont +4,5% en bureaux et +85% en hôtels. Le taux d'occupation s'établit quant à lui à 96% pour une durée moyenne ferme des baux de 7 ans. Cette tendance se poursuit en octobre : les loyers variables des hôtels et l'EBITDA des hôtels en murs et fonds sont ainsi supérieurs de respectivement +12% et +15% à leurs niveaux de 2019.

Cette dynamique devrait se poursuivre en 2023 grâce à l'accélération de l'indexation, la poursuite de la forte reprise en hôtels et les potentiels de réversion du patrimoine. En bureaux, les actifs de centre-ville (64% du patrimoine) offrent un potentiel de réversion important. C'est le cas par exemple du patrimoine parisien (+20% en moyenne). En résidentiel allemand, les loyers offrent un potentiel de +15% à +20% par rapport au loyer réglementé et de +30% sur le loyer de marché. En hôtels, la forte croissance de l'activité, qui dépasse significativement les niveaux de 2019, soutient la croissance des revenus variables. A cela s'ajoutent les opérations d'*asset management* permettant de libérer la réversion locative. Depuis le début de l'année, les différentes opérations d'*asset management* sur des hôtels en France et en Espagne ont permis d'accroître leurs loyers de +30% en moyenne.



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

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 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 », ainsi que dans les indices ESG FTSE4 Good, 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 (A-), GRESB (5-Star, Sector Leader), 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) / 83/100 par S&P