



COVIVIO

Paris, le 22 octobre 2024, 18h00

Activité à fin septembre 2024

Dynamique très favorable sur l'ensemble des métiers
Accélération de la croissance des revenus, +6,8% à périmètre constant

Un trimestre dynamique sur l'ensemble des activités

- ▶ **Hôtels** : forte croissance des revenus variables, de +30,5% à périmètre courant (+10,4% à périmètre constant) et renforcement de la plateforme de gestion hôtelière
- ▶ **Bureaux** : 115 370 m² commercialisés en 2024 (41 290 m² au 3^e trimestre), portant l'occupation à 95,6% (vs 94,5% fin 2023)
- ▶ **Résidentiel allemand** : réversion de +23% sur les relocations, dont +35% à Berlin

Croissance de +6,8% des revenus à périmètre constant

- ▶ **509 M€ de revenus part du Groupe (779 M€ à 100%)**, +6,8% à périmètre constant (vs +6,5% au 1^{er} semestre) et +4,9% à périmètre courant (vs +1,8% au 1^{er} semestre)
- ▶ **Bureaux** : hausse soutenue des loyers à périmètre constant de +8,3%
- ▶ **Résidentiel allemand** : accélération de la croissance des loyers à périmètre constant, à +4,2% dont +4,9% à Berlin
- ▶ **Hôtels** : accélération de la croissance des revenus, à +7,1% à périmètre constant
- ▶ Nouvelle hausse du **taux d'occupation**, +20 pb sur trois mois, à 97,3%

Poursuite du plan de cessions

- ▶ **391 M€ part du Groupe (618 M€ à 100%)** de nouveaux accords de cessions en 2024, avec une marge de +3,3%
- ▶ Près de 300 M€ de cessions additionnelles en négociations avancées

ESG : de nouvelles avancées en 2024

- ▶ Covivio de nouveau récompensé par le GRESB, avec une note de 88/100 et le maintien du statut d'excellence « 5-star »
- ▶ Trois immeubles Covivio ont reçu le label BBCA en octobre
- ▶ L'Atelier remporte le prix ULI Europe Awards for Excellence

Perspectives 2024 confirmées

- ▶ Objectif de résultat net récurrent (*EPRA Earnings* ajusté) 2024 de l'ordre de 460 M€.

Un trimestre dynamique sur l'ensemble des activités

Hôtels : fortes performances des revenus variables et renforcement de la plateforme de gestion hôtelière

L'activité continue de bien performer en Europe, le troisième trimestre ayant bénéficié tant de la poursuite de la dynamique touristique que du rebond de l'activité *business*. En France, le succès des Jeux Olympiques a permis de compenser un deuxième trimestre pénalisé par la préparation des Jeux. Covivio a pleinement tiré parti de ce contexte favorable, avec une croissance de +10% de ses revenus variables depuis le début d'année, dont +14% en Allemagne et +3% en France.

Cette accélération de la croissance organique s'accompagne de l'effet plein sur les revenus du renforcement de Covivio dans sa filiale Covivio Hotels, à hauteur de 52,5% (vs 43,9% fin mars 2024), portant l'exposition du Groupe à l'hôtellerie à 20%.

En parallèle, Covivio prépare la finalisation de l'opération majeure de remembrement de murs et fonds avec AccorInvest, ([lien vers le communiqué de presse](#)). Cette opération, prévue pour la fin d'année, vient finaliser l'évolution du profil unique pour une foncière : historiquement investisseur et *asset manager* immobilier, Covivio est aussi progressivement devenu opérateur hôtelier. L'évolution vers un modèle plus opérationnel permet d'approfondir plus encore la connaissance du secteur et des opérateurs, de renforcer la flexibilité dans la gestion des contrats ou dans la transformation de baux en murs et fonds. Elle permet également de cibler des opérations à plus fort potentiel de création de valeur et d'optimiser la performance des hôtels, par des changements de marque ou d'opérateurs, ou par des programmes de travaux.

C'est dans ce contexte que Covivio renforce sa plateforme de gestion hôtelière avec un nom unique, WiZiU, et une équipe renouvelée ([lien vers communiqué de presse](#)). WiZiU gère des hôtels en France et en Belgique, sans marque ou sous franchise Accor, Marriott, Hilton ou encore IHG, et intervient à toutes les étapes de gestion et d'exploitation des établissements. A ce jour, WiZiU regroupe 10 hôtels, totalisant 1 150 chambres, situés à Lille (x5), au Touquet, à Nice, à Rouen, ainsi qu'à Bruges (x2). D'ici la fin d'année, 14 nouveaux hôtels, remembrés dans le cadre de l'*asset swap* avec AccorInvest, rejoindront la plateforme WiZiU (les autres hôtels remembrés dans le cadre de cet *asset swap* ont vocation à être gérés par des opérateurs tiers). L'ambition de WiZiU est ainsi d'accompagner le repositionnement de ces hôtels via des changements de marque et un programme d'investissements. Fin 2024, WiZiU gèrera 24 hôtels, totalisant 3 090 chambres, pour une valeur de près de 500 M€ (près de 9% du patrimoine hôtels).

Bureaux : nouvelle hausse du taux d'occupation et forte réversion capturée en centre-ville

Le succès de l'offre bureau du Groupe, reposant sur trois piliers que sont la centralité, de hautes performances ESG et une forte approche *hospitality*, s'est de nouveau confirmé au 3^e trimestre.

Au total, 115 370 m² de nouvelles commercialisations et renouvellements ont été signés sur les neuf premiers mois de 2024, en hausse de +27% sur un an.

Les commercialisations et renouvellements du troisième trimestre (41 290 m²) ont permis au taux d'occupation de poursuivre sa progression, à 95,6% fin septembre (vs 95,1% fin juin 2024 et 94,5% fin 2023).

Sur le patrimoine de centre-ville (69% du patrimoine bureaux, occupé à 97,7%), le Groupe a continué d'extraire le potentiel de croissance, avec une réversion sur les commercialisations de +13% en moyenne depuis le début d'année (dont +19% sur 4 550 m² dans l'immeuble Gobelins à Paris 5^e et +14% sur 8 000 m² dans l'immeuble Percier à Paris QCA).

En parallèle, le Groupe a poursuivi le remplissage de son patrimoine. Sur son patrimoine *core* dans les principaux quartiers d'affaires (25% du patrimoine bureaux), le taux d'occupation progresse légèrement sur le trimestre, à 94,3% (vs 94,2% fin juin 2024), notamment par la commercialisation de 1 000 m² dans l'immeuble Sunsquare à Munich.

Le patrimoine *non-core* (6% du patrimoine bureaux) voit aussi son taux d'occupation progresser, à 87,5% (vs 83,1% fin juin 2024), avec la location de 7 900 m² sur l'immeuble Xylo à Fontenay, auprès du ministère de l'Intérieur.

Résidentiel allemand : une activité locative très bien orientée

La pénurie de logements s'accroît en résidentiel allemand, où les permis de construire continuent de se contracter (en baisse annuelle de -21% fin août 2024¹). La hausse des loyers de marché se poursuit donc, notamment à Berlin. A fin septembre 2024², ils gagnent +9,7% sur un an sur les logements existants, à 14,2€/m²/mois, et +7,4% sur les logements neufs, à 20,2€/m²/an.

Sur son patrimoine, Covivio capte ainsi une réversion de +23% en moyenne lors des relocations, dont +35% à Berlin, tandis que le taux d'occupation s'établit à un niveau toujours élevé de près de 99%.

Accélération de la croissance des revenus, en hausse de +6,8% à périmètre constant

En million d'€	Revenus 9M 2023	Revenus 9M 2024	Revenus 9M 2024	% variation à Périmètre courant	% variation à Périmètre constant	Taux d'occupation	Durée ferme des baux
	Part du Groupe	100%	Part du Groupe	Part du Groupe	Part du Groupe	%	en années
Hôtels	103,7	266,4	128,0	+23,5%	+7,1%	100,0%*	11,0
Bureaux	241,6	288,7	237,2	-1,8%	+8,3%	95,6%	4,8
Résidentiel Allemagne	138,3	222,0	142,7	+3,2%	+4,2%	98,9%	n.a.
Non stratégique	1,3	1,9	0,9	-26,7%	n.a.	n.a.	6,6
TOTAL	484,9	779,0	508,8	+4,9%	+6,8%	97,3%	6,4

** sur les hôtels en bail*

Sur les neuf premiers mois de 2024, les revenus s'inscrivent en hausse de +4,9% à périmètre courant (vs +1,8% au 1^{er} semestre), à 509 M€ en part du Groupe (779 M€ à 100%). Le renforcement en hôtellerie (dont la croissance des revenus à périmètre courant ressort à +23,5%) et la dynamique opérationnelle positive sur les trois classes d'actifs surpassent l'effet des ventes, principalement de bureaux.

La croissance à périmètre constant accélère également, à +6,8% (vs +6,5% au premier semestre), grâce à l'indexation (2,8 pts), la hausse du taux d'occupation et des loyers lors des relocations et renouvellements (3,0 pts), et les revenus variables hôtels (1,0 pt).

En hôtellerie, la croissance des revenus s'accélère, à +7,1% à périmètre constant vs +5,2% au 1^{er} semestre. Cette performance est principalement attribuable aux revenus variables, en hausse de +10,4%, tandis que les loyers fixes augmentent de +4,1% à périmètre constant, continuant de bénéficier de l'indexation et des opérations d'asset management.

En bureaux, les loyers baissent de -1,8% à périmètre courant par l'effet des cessions depuis 2023, mais progressent fortement à périmètre constant, de +8,3% (vs +8,8% au 1^{er} semestre), par la normalisation en cours de l'indexation (3,9 pts), le rebond du taux d'occupation (3,7 pts) et la réversion positive (0,6 pt).

En résidentiel allemand, la croissance des loyers à périmètre constant s'accélère également, à +4,2% (vs +3,9% au 1^{er} semestre), portée par l'indexation (pour 1,8 pt), les programmes de travaux d'amélioration des logements (pour 1,4 pt) et les relocations (pour 1,0 pt). Berlin, principale exposition du Groupe (57% du patrimoine logements), surperforme avec une croissance à périmètre constant ressort de +4,9% (vs +4,5% en juin 2024).

Le taux d'occupation moyen du patrimoine progresse de +20pb sur trois mois, à 97,3%, tandis que la durée moyenne ferme des baux s'établit à 6,4 ans.

¹ Source : Destatis

² Source : Immoscout24

391 M€ de nouveaux accords de cessions signés en 2024

Depuis le début d'année, Covivio a signé pour 391 M€ part du Groupe (618 M€ à 100%) de nouveaux accords de cessions, avec une marge moyenne de +3,3% sur les valeurs d'expertise de fin 2023 et un taux de rendement moyen de 5%.

En bureaux, les accords de cessions ont totalisé 158 M€ en part du Groupe (215 M€ à 100%), avec une marge moyenne de -2%, et concernent principalement des actifs *non-core*.

En résidentiel allemand, 149 M€ part du Groupe (220 M€ à 100%) ont été cédés, en prime moyenne de +9% sur les valeurs d'expertise, dont la création de la *joint-venture* avec la CDC pour 93 M€ en part du Groupe. Sur le troisième trimestre, les ventes à l'unité se sont accélérées. 20 M€ part du Groupe (30 M€ à 100%) d'appartements ont été cédés sur le trimestre, pour une marge moyenne de 40% sur les dernières valeurs d'expertise.

En hôtellerie, les accords de cessions ont totalisé 83 M€ en part du Groupe (184 M€ à 100%), en prime moyenne de +4% sur les valeurs d'expertise. Ils ont principalement concerné des hôtels non stratégiques en Allemagne et Espagne, ainsi que des cessions conjointes de murs et fonds de commerce avec AccorInvest.

Par ailleurs, le Groupe est en négociations avancées sur plus de 300 M€ de cessions supplémentaires, en ligne avec la finalisation de son plan de cessions de 1,5 Md€ entre fin 2022 et fin 2024.

ESG : de nouvelles avancées au 3^e trimestre

Covivio de nouveau récompensé par le GRESB

Chaque année, le GRESB (Global Real Estate Sustainability Benchmark) évalue et classe la politique, les plans d'actions et les performances ESG de plus de 2 000 entreprises du secteur du bâtiment et de l'immobilier dans le monde.

En 2024, Covivio confirme son leadership en maintenant son statut « 5-star ». Covivio obtient cette année la note de 88/100, tandis que la moyenne sectorielle s'établit à 79/100. En outre, Covivio obtient la note de 98/100 sur son activité de développement.

Covivio obtient le label BBCA sur trois immeubles

L'association pour le développement du Bâtiment Bas Carbone (BBCA), qui réunit plus d'une centaine d'acteurs du bâtiment, a décerné début octobre ses labels pour l'année 2024.

Trois immeubles Covivio ont ainsi été primés. L'Atelier, nouveau siège européen de Covivio depuis le début d'année, a reçu le label BBCA Rénovation. Thaïs (Levallois) et Silex1 (Lyon), font quant à eux partie des premiers immeubles de bureaux en France à être labellisés BBCA Exploitation.

L'Atelier remporte le prix ULI Europe Awards for Excellence

L'Atelier, nouveau siège européen de Covivio, situé dans le 8^e arrondissement de Paris, a reçu le 16 octobre le prix Europe Awards for Excellence, décerné par l'association Urban Land Institute (ULI), parmi 8 projets finalistes. Ce prix, qui a été remis à Barcelone à l'occasion du C Change Summit, le rendez-vous des acteurs de l'immobilier pour relever les défis de la transition climatique, récompense les meilleures pratiques et les projets les plus remarquables en matière de développement urbain.

Perspectives 2024 confirmées

Covivio **confirme son objectif de résultat net récurrent (EPRA *Earnings* ajusté) 2024, autour de 460 M€, en croissance de +6% vs 2023.**

Le Groupe vise également le retour à un paiement du dividende uniquement en numéraire au titre de 2024, avec un taux de distribution supérieur à 80%.

AGENDA

- ▶ Capital Markets Day 2024 (Paris) : **28 novembre 2024**
- ▶ Résultats annuels 2024 : **19 février 2025**

CONTACTS

Relations Presse

Géraldine Lemoine
Tél : + 33 (0)1 58 97 51
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 23,0 Md€ de patrimoine Covivio accompagne les entreprises, les marques hôtelières et les territoires dans leurs jeux 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 (A), GRESB (88/100, 5-Star), ISS-ESG (B-) et MSCI (AAA).

Notations sollicitées :

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