



Parigi, 21 febbraio 2023, ore 17:45

## Risultati 2022 in crescita, sostenuti da una performance locativa record

"Nel 2022, Covivio raccoglie i frutti della sua strategia, con una crescita record dei ricavi e un aumento del 5% degli utili, un patrimonio certificato al 93% e un'elevata soddisfazione dei clienti. Fiduciosi nella nostra capacità di adattarci in modo efficace, ci stiamo preparando per il futuro. Gli adeguamenti annunciati alla fine del 2022 per rispondere al nuovo contesto sono in corso di attuazione, in particolare con 200 milioni di euro di vendite negoziate alla fine dell'anno. Continueremo quindi a beneficiare della solidità del modello di Covivio basato su diversificazione, centralità, immobili sostenibili e approccio client centric."

Christophe Kullmann, Amministratore Delegato di Covivio

### Aumento dei ricavi del +12,7% a perimetro costante

- ▶ Ricavi consolidati a 968 mln di euro, di cui 633 mln di euro di pertinenza del Gruppo, in aumento del +12,7% a perimetro costante
- ▶ Immobili a uso ufficio: aumento del 5,2% dei canoni di locazione a perimetro costante, grazie alle locazioni e all'indicizzazione
- ▶ Immobili a uso residenziale Germania: prosegue la crescita sostenuta dei canoni di locazione, +3,1% a perimetro costante
- ▶ Hotel: i ricavi superano i livelli del 2019 nel 2° semestre (+64,3% a perimetro costante rispetto all'anno precedente)

### Consolidamento della qualità del bilancio

- ▶ 485 mln di euro di nuovi accordi vincolanti di vendita firmati al di sopra dei valori del 2021 e 711 mln di euro di vendite realizzate
- ▶ Riduzione dell'indebitamento netto di 220 mln di euro, LTV del 39,5%
- ▶ 1,1 mld di euro di finanziamenti nel 2022, principalmente green, di cui 0,9 mld di euro nel 2° semestre

### Strategia ESG: nuovi progressi in tutti i campi

- ▶ Il 93% del portafoglio è certificato dal punto di vista ambientale, il 63% degli uffici ha una certificazione HQE/BREEAM Very Good o superiore
- ▶ Una strategia ampiamente apprezzata dai nostri clienti: alti indici di soddisfazione per tutte le nostre asset class
- ▶ Proposta di sottoporre il piano per il clima al voto dell'Assemblea generale del 2023 (delibera "say on climate")

### Crescita del +5% del risultato netto ricorrente nel 2022

- ▶ Risultato netto ricorrente (EPRA Earnings rettificato) in crescita del +5% a 430 mln di euro (4,58 euro/azione)
- ▶ Patrimonio a 26 mld di euro (17 mld di euro quota di pertinenza del Gruppo), stabile a perimetro costante
- ▶ Aumento del 10% (107,8 euro/azione) del NAV di liquidazione (EPRA NDV) grazie alla valutazione al fair value degli strumenti di copertura del debito a tasso fisso. Il NAV in continuità operativa (EPRA NTA) è stabile (106,4 euro/azione)

### Prospettive per il 2023

- ▶ La buona performance operativa dovrebbe consentire di compensare l'aumento dei costi finanziari e l'impatto del contesto di mercato sugli uffici non core
- ▶ Realizzazione delle priorità strategiche annunciate nel dicembre 2022, incentrate sulla solidità del bilancio: obiettivo di dismettere 1,5 mld di euro entro la fine del 2024 (compresi i 200 mln di euro negoziati nelle ultime settimane) e riorientare la pipeline di sviluppo
- ▶ Proposta di mantenere il dividendo a 3,75 euro per azione, con l'opzione di pagamento del dividendo in azioni, sostenuta dai principali azionisti (51% del capitale), che si sono impegnati ad optare per questa opzione

COVIVIO  
RISULTATI ANNUALI 2022

- ▶ Obiettivo di risultato netto ricorrente (EPRA Earnings rettificato) nel 2023 di circa 410 mln di euro, stabile al netto dell'effetto del deleveraging

## Covivio: un patrimonio diversificato e in continuo miglioramento

**Covivio detiene un patrimonio di 26 mld di euro (17 mld di euro di pertinenza del Gruppo) di asset in Europa**, diversificato in attività in cui il Gruppo riveste un ruolo di player di primo piano:

- il **55% del portafoglio è costituito da immobili a uso ufficio** in Francia, Italia e Germania. Gli immobili *core* nel centro città rappresentano il 66% del totale (soprattutto Parigi, Berlino e Milano), rispetto al 26% di *immobili core* in periferia e all'8% di immobili *non core*;
- **Gli immobili a uso residenziale in Germania rappresentano il 30% del patrimonio**. Sono situati nel centro delle città di Berlino, Dresda, Lipsia, Amburgo e nelle grandi città della regione Renania Settentrionale-Vestfalia;
- **Gli immobili a uso alberghiero (15% del portafoglio)**, situati nelle maggiori città turistiche europee (Parigi, Berlino, Roma, Madrid, Barcellona, Londra, ecc.), sono locati o gestiti direttamente da operatori leader: AccorInvest, IHG, B&B, NH Hotels, ecc.

Il 42% in valore del portafoglio di immobili è localizzato in Germania, rispetto al 37% in Francia e al 15% in Italia.

Questo patrimonio viene gestito secondo **tre pilastri strategici**:

1. **La posizione nel cuore delle maggiori metropoli europee**, in particolare Parigi, Berlino e Milano. L'80% degli immobili è situato in posizioni centrali<sup>1</sup>, e il 97% a meno di 5 minuti a piedi dai mezzi di trasporto pubblico.
2. **Lo sviluppo di immobili nuovi** che combinino prestazioni energetiche e benessere e si adattino all'evoluzione delle destinazioni d'uso. Il 67% dei progetti in fase di rinnovamento o costruzione sono già prelocati.
3. **L'approccio client centric** che pone l'utente al centro della strategia. Covivio affianca nel lungo periodo i clienti nelle loro strategie immobiliari, definendo insieme a loro i progetti e instaurando rapporti di partnership duraturi (durata media fissa dei contratti di locazione di 7 anni). Questo si traduce in un solido approccio di consulenza, una politica di servizio ambiziosa e una sempre maggiore flessibilità, ad esempio con offerte ibride che combinano locazione commerciale e contratti flessibili.

## Mercati: buon andamento dei canoni e atteggiamento attendista del mercato sul fronte degli investimenti

### Uffici: un mercato a due velocità

Nel 2022 si è confermata la ripresa della domanda di locazione nei principali mercati degli uffici in cui opera Covivio. Nell'Île-de-France, il take up si è attestato a 2,1 milioni di m<sup>2</sup>, con una crescita annuale del +10%. A Milano si è registrato un record di 487.000 m<sup>2</sup> (+41% rispetto al 2021). Una ripresa del +4% anche nelle prime sei città tedesche, con 3,2 milioni di m<sup>2</sup> collocati.

Allo stesso tempo, la domanda ha continuato a polarizzarsi verso le posizioni più centrali e gli immobili *prime*. Nell'Île-de-France gli immobili nuovi e ristrutturati hanno rappresentato l'82% della domanda di spazi superiori ai 5.000 m<sup>2</sup>, mentre a Parigi il take up rappresenta ora il 47% della domanda di spazi (in crescita rispetto al 40% degli ultimi cinque anni). Il tasso di sfritto nel CBD di Parigi si riduce nuovamente di -70 pb, al 2,4%, a fronte di un aumento medio di +50 pb nella regione dell'Île-de-France (al 7,9%).

---

<sup>1</sup> Uffici: centro delle principali città europee (Parigi, Berlino, Milano, ecc.); Alberghi: principali destinazioni turistiche europee; Alloggi: Berlino, Dresda, Lipsia, Amburgo e le principali città della Renania Settentrionale-Vestfalia

A Milano gli immobili migliori (classe A) rappresentano l'82% della domanda e il centro città presenta un tasso di sfritto del 5,5%, rispetto all'11,6% dell'area metropolitana. A Berlino il tasso di sfritto rimane basso al 3,2%. Questo dinamismo si riflette nella crescita dei canoni, soprattutto nei nuovi immobili meglio posizionati (+5% nel CBD di Parigi, +11% a Milano, +3% a Berlino).

### Residenziale tedesco: si accentua la carenza di alloggi

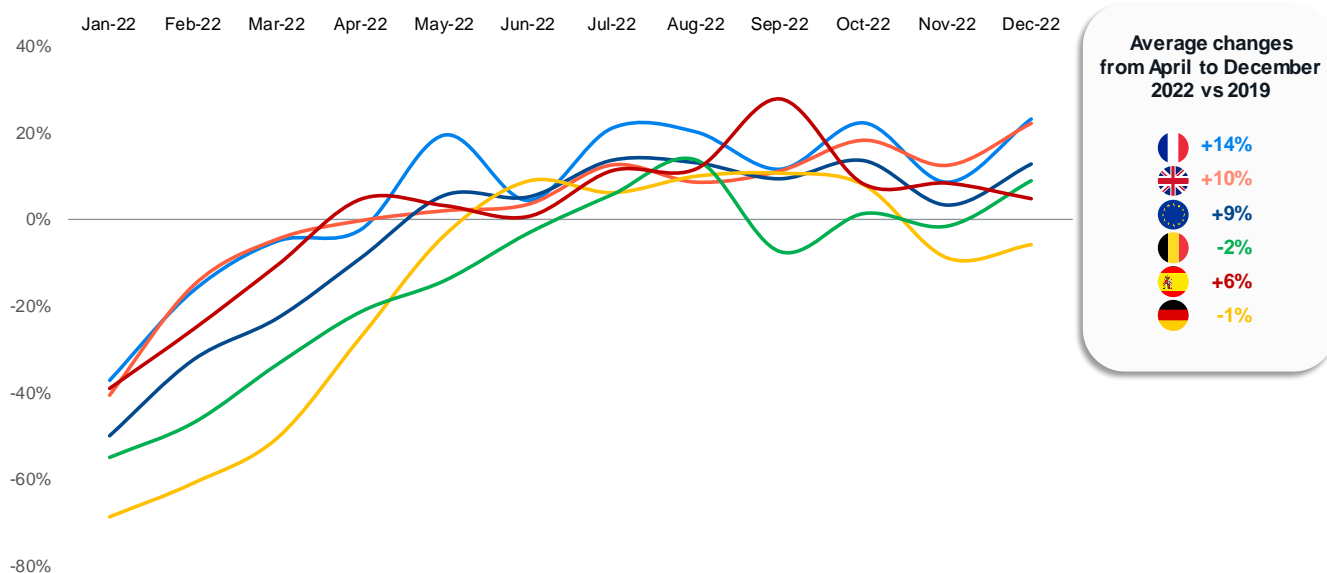
Il deficit strutturale di alloggi in Germania, stimato in circa 700.000<sup>2</sup> unità, è aumentato ulteriormente nel 2022. Il flusso migratorio costante ha alimentato la domanda, mentre le nuove costruzioni hanno subito una contrazione a causa dell'aumento dei costi di costruzione e della carenza di manodopera. Ancora una volta non sarà raggiunto l'obiettivo del governo di 400.000 nuovi alloggi all'anno. Di conseguenza, a Berlino, la carenza di alloggi è a livelli altissimi, mentre i canoni di mercato tornano a crescere del +6% sull'anno precedente. Nonostante il rallentamento del volume delle transazioni, i prezzi medi sono aumentati del +10% rispetto all'anno precedente, raggiungendo i 4.900 euro/m<sup>2</sup> a Berlino.

### Immobili a uso alberghiero: ripresa più forte del previsto nel 2022

Il rimbalzo ha subito una rapida accelerazione in Europa a partire dal marzo 2022 e dall'abolizione delle restrizioni sanitarie, confermando la forte capacità di ripresa del settore. Già nella seconda metà dell'anno, il RevPAR (Revenue Per Room) ha superato i livelli del 2019, con una media del +11% (-1% rispetto al 2019 sull'intero anno).

Questi aumenti beneficiano del forte *pricing power* del settore alberghiero, con prezzi medi in aumento del +12% in Europa rispetto al 2019. Inoltre, i tassi di occupazione si stanno gradualmente avvicinando al 2019 (-3,4 punti in media a dicembre, di cui +0,2 punti per la Francia), testimoniando il ritorno della clientela leisure, ma anche di quella business.

Evoluzione del RevPAR<sup>3</sup> in Europa per paese nel 2022 rispetto al 2019 (in %)



<sup>2</sup> Pestel-Institute Hannover

<sup>3</sup> RevPAR: Ricavo per camera disponibile – fonte: MKG

**Mercato degli investimenti: atteggiamento attendista verso la fine dell'anno, ma ancora forte interesse per gli immobili core**

Nel 2022 il mercato degli investimenti è stato molto volatile: dopo una prima metà dell'anno particolarmente dinamica, il mercato ha subito un rallentamento a partire dall'estate, e soprattutto nel quarto trimestre. In Europa gli investimenti in immobili direzionali sono stati pari a 247 mld di euro, con un calo del 15% rispetto all'anno precedente, del 58% nel quarto trimestre. In Francia, per quanto riguarda gli uffici, gli investitori hanno privilegiato le province (+12% sull'anno, di cui +25% nel quarto trimestre) e le piccole superfici (+20% per le transazioni tra 5 e 20 mln di euro).

L'inizio del 2023 conferma il forte interesse per gli immobili di qualità e ben posizionati, con un elevato prezzo al m<sup>2</sup>, mentre il *repricing* è più pronunciato nelle aree periferiche. Nell'Île-de-France, ad esempio, sono stati registrati quasi 2,5 mld di euro di transazioni su immobili a uso ufficio, soprattutto a Parigi, grazie al sostegno di investitori in equity e utenti finali.

Nel settore residenziale tedesco, dopo un 2021 eccezionale, i volumi del mercato istituzionale sono scesi del 50%<sup>4</sup>, a 12,2 mld di euro. Il mercato degli investitori privati, sostenuto dalla carenza di alloggi e dal basso profilo di rischio di questa classe di immobili, sta resistendo meglio, con un calo dei prestiti immobiliari concessi<sup>5</sup> di appena il 9% rispetto all'anno precedente (257 mld di euro nel 2022).

Infine, nel segmento alberghiero, nel 2022 sono stati investiti in Europa 14,3 mld di euro, in calo del -16%. Il Regno Unito (24% del totale), la Spagna (18% contro il 6% nel 2019) e la Francia (14%) hanno continuato ad attrarre investitori, a differenza della Germania, che ha registrato un rallentamento più marcato (12% contro il 20% nel 2019).

## Risultati operativi record nel 2022

### Aumento del +12,7% dei ricavi da locazione a perimetro costante

Nel 2022, i ricavi da locazione sono stati pari a 968 mln di euro, 633 mln di euro quota di pertinenza del Gruppo, con un aumento del +5% sull'anno precedente e del +12,7% a perimetro costante. Questa performance è stata trainata dalla ripresa dei ricavi variabili negli hotel (+6,5%), oltre che dall'indicizzazione negli uffici e nelle attività *di asset management* (+6,2%).

2022, mln di euro	Ricavi 2021 Quota di pertinenza del Gruppo	Ricavi 2022 100%	Ricavi 2022 Quota di pertinenza del Gruppo	% variazione a perimetro costante Quota di pertinenza del Gruppo	Tasso di occupazione %	Durata fissa dei contratti di locazione in anni
<i>Uffici Francia</i>	189,5	202,1	175,6	+5,3%	94,4%	4,7
<i>Uffici Italia</i>	115,5	140,8	109,5	+4,2%	98,4%	7,1
<i>Uffici Germania</i>	44,8	51,4	45,7	+7,7%	85,1%	4,5
<b>Totale immobili a uso ufficio</b>	<b>349,9</b>	<b>394,3</b>	<b>330,9</b>	<b>+5,2%</b>	<b>94,4%</b>	<b>5,4</b>
<b>Residenziale Germania</b>	<b>168,4</b>	<b>272,9</b>	<b>176,6</b>	<b>+3,1%</b>	<b>99,2%</b>	<b>n.d.</b>
<b>Hotel in Europa</b>	<b>80,4</b>	<b>296,6</b>	<b>123,7</b>	<b>+64,3%</b>	<b>100,0%</b>	<b>12,7</b>
Non strategici (immobili commerciali)	5,3	4,2	1,9	+5,8%	100,0%	7,9
<b>TOTALE</b>	<b>604,0</b>	<b>968,1</b>	<b>633,0</b>	<b>+12,7%</b>	<b>96,6%</b>	<b>7,0</b>

<sup>4</sup> Esclusa la fusione Vonovia/Deutsche Wohnen per 27,6 mld di euro nel 2021

<sup>5</sup> Fonte: Bundesbank

### Immobili a uso ufficio: un altro anno di elevata commercializzazione

Con 134.400 m<sup>2</sup> di nuove commercializzazioni nel 2022, Covivio trae beneficio dalla sua strategia fondata su centralità, nuovi uffici e approccio client centric.

Quasi 88.000 m<sup>2</sup> riguardano gli sviluppi, per i quali i tenant si sono impegnati con contratti a durata fissa in media superiore a 10 anni. A Vélizy-Meudon, Covivio svilupperà per conto di Thalès il suo terzo immobile nell'area, con una superficie di oltre 38.000 m<sup>2</sup>. A Parigi, il Gruppo ha interamente affittato prima della consegna l'edificio Jean Goujon (Parigi 8° arrond., 8.600 m<sup>2</sup>), a canoni vicini ai massimi storici dell'area, e lo Stream Building (Parigi 17° arrond., 15.600 m<sup>2</sup>, di cui 9.200 m<sup>2</sup> di uffici).

A Milano, il complesso di Corte Italia, la cui consegna è prevista per il 2024, è stato interamente prelocato a un importante gruppo italiano, sempre a condizioni di mercato record.

Nel patrimonio in gestione sono stati affittati 46.400 m<sup>2</sup>, contribuendo al miglioramento del tasso di occupazione, ora al 94,4% (+2,2 punti su un anno). A La Défense, sono stati siglati quasi 6.000 m<sup>2</sup> di contratti di locazione relativi alla torre CB21, portando il suo tasso di occupazione dall'83% a fine 2021 al 93% alla fine del 2022 (97% con gli accordi firmati all'inizio del 2023). Il Gruppo ha inoltre migliorato i tassi di occupazione dell'immobile 32B a Boulogne (+24 punti, all'80%) e del Belaïa presso l'aeroporto di Parigi-Orly (+21 punti, all'85%).

Inoltre, Covivio ha rinnovato oltre 138.000 m<sup>2</sup> di contratti di locazione con una durata media di 5 anni, con un aumento medio del canone di locazione del +2%. Il rinnovo principale riguarda Thalès a Vélizy-Meudon dove, oltre alla costruzione di un nuovo immobile, è stata firmata un'estensione dei contratti di locazione degli immobili in gestione fino al 2034 e 2037.

A perimetro corrente, i canoni di locazione degli uffici risentono delle cessioni del 2021 e del 2022 (-23 mln di euro), e del rilascio di immobili (-22 mln di euro). La metà degli edifici liberati si trovano nel CBD di Parigi, dove sono in fase di riqualificazione con un aumento dei canoni, come Anjou, Madrid e Monceau. L'altra metà riguarda immobili nelle aree periferiche di Parigi (Fontenay-sous-Bois o Rueil-Malmaison) e di Milano (Rozzano).

A perimetro costante, i canoni sono aumentati del +5,2%, grazie alle numerose locazioni e all'accelerazione del contributo dell'indicizzazione (2,6 punti).

### Hotel: ripresa più forte del previsto e proseguimento delle operazioni di *asset management*

I ricavi hanno continuato a beneficiare della forte ripresa del mercato, con una crescita a perimetro costante del +64% nell'anno. Questa performance è in gran parte attribuibile al raddoppio dei canoni variabili (20% del portafoglio alberghiero) e al forte rimbalzo (+477%) dei proventi degli hotel di cui si possiede sia l'immobile sia l'attività commerciale (23% del portafoglio alberghiero).

I canoni di locazione, per quanto riguarda gli immobili in locazione fissa (46% del portafoglio alberghiero), sono cresciuti del +9% a perimetro costante, grazie all'indicizzazione (+3,6%), ma anche ai benefici delle operazioni di *asset management* (+3,2%) e l'attivazione di alcuni canoni variabili.

In questo contesto Covivio ha potuto rilanciare la sua strategia di *asset* e di *brand management*, al fine di ottimizzare la propria redditività e garantire un'offerta alberghiera sempre più adatta alle aspettative degli utenti. Covivio ha firmato un accordo con B&B Hotels per convertire in locazione fissa 30 hotel in Francia, precedentemente gestiti da Accor con formule a canone variabile. Questa operazione è accompagnata da un significativo aumento del canone rispetto al 2019.

A Madrid, Covivio ha riprogettato uno dei suoi immobili finora affittato a una società indipendente. Il nuovo tenant, Radisson Red, ha firmato un contratto di locazione di 20 anni, che consente un miglioramento dei ricavi del 50%.

Infine, per quanto riguarda gli asset di cui si possiede sia l'immobile sia l'attività commerciale, sono stati realizzati programmi di investimenti capex nell'hotel Méridien di Nizza, il Westin Grand di Berlino e 2 hotel a Bruges, con ritorni sui costi superiori al 20%.



### Crescita sostenuta dei canoni nel settore residenziale in Germania

La persistente carenza di offerta nel residenziale, unitamente a una strategia attiva di *asset management*, ha permesso di aumentare i canoni di locazione del +3,1% a perimetro costante in tutte le aree geografiche: Renania Settentrionale-Westfalia (+3,4%), Dresda e Lipsia (+3,2%), Berlino (+3,0%) e Amburgo (+2,7%). Quasi la metà di questa crescita è dovuta all'indicizzazione. I ricavi hanno beneficiato anche dei programmi di lavori di ristrutturazione degli alloggi (44 mln di euro investiti quota di pertinenza del Gruppo), che offrono un ritorno medio superiore al 5%. Infine, le rilocalizzazioni sono state accompagnate da un aumento medio dei canoni di locazione del +15%, contribuendo alla crescita per 0,8 punti.

Il tasso di occupazione, già elevato alla fine del 2021, è aumentato di ulteriori +10 pb, arrivando al 99,2% (>98% dal 2015).

### Consolidamento della qualità del bilancio nel 2022

#### 485 mln di euro di nuovi accordi di vendita con un margine del +2,3% sul valore di perizia

Covivio ha proseguito la sua strategia di rotazione del portafoglio siglando accordi di vendita per 687 mln di euro, di cui 485 mln di euro quota di pertinenza del Gruppo, con un margine del +2,3% rispetto ai valori di fine 2021.

La gran parte (80%) riguarda immobili a uso ufficio (firmati 390 mln di euro). Nonostante la stasi del mercato degli investimenti alla fine dell'anno, il Gruppo ha avviato e concluso 200 mln di euro nell'ultimo trimestre del 2022, con un margine medio del +3% rispetto ai valori di perizia del 2021. Queste ultime cessioni hanno riguardato principalmente immobili in centro città di dimensioni modeste a Parigi e nelle province (Metz, Tolosa, Bordeaux).

Nel settore residenziale tedesco, Covivio ha continuato a registrare vendite regolari, con 67 mln di euro di cessioni (44 mln di euro quota di pertinenza del Gruppo), e un margine del +31% rispetto agli ultimi valori di perizia. Queste vendite sono ripartite in 12 mln di euro di vendite in blocco (principalmente a Lipsia), con un margine del +12%, 27 mln di euro di vendite di singole unità residenziali a Berlino, con un margine del +42%, e infine un terreno per 5 mln di euro, con un margine del 41%.

Nel segmento alberghiero, Covivio ha concluso cessioni per 81 mln di euro (24 mln di euro di competenza del Gruppo), con un margine medio del +9% rispetto ai valori di perizia di fine 2021. Infine, il Gruppo ha venduto anche 27 mln di euro di immobili *non core*.

Parallelamente alla sua politica attiva di cessioni (di cui 711 mln di euro sono stati effettivamente realizzati nel 2022, tenuto conto degli accordi del 2021 finalizzati), il Gruppo ha effettuato quest'anno investimenti capex per 381 mln di euro, principalmente nello sviluppo di immobili prime in centro città. Inoltre, ci sono 120 mln di euro di acquisizioni legate alla finalizzazione di contratti siglati nel 2020 e nel 2021.

#### 1,1 mld di euro rifinanziati nel 2022, a condizioni interessanti

Nel 2022, Covivio ha finanziato o rifinanziato oltre 1,1 mld di euro di debito al 100% (800 mln di euro quota di pertinenza del Gruppo), di cui 875 mln di euro nella seconda metà dell'anno. 550 mln di euro riguardano crediti *corporate green*, non utilizzati e con una scadenza di 5 anni, conclusi a condizioni molto simili a quelle precedenti. I finanziamenti e i rifinanziamenti ipotecari ammontano a 570 mln di euro, con una durata media di 9 anni e un costo medio del 2,6%.

Inoltre, Covivio ha aumentato significativamente la quota di debito green, dal 14% di fine 2021 al 38% a fine 2022. In particolare, oggi tutte le obbligazioni Covivio sono green (*Green Bonds*: 2,8 mld di euro).

#### Un bilancio sano e solido

Con un rating di BBB+ con outlook stabile da parte di S&P (rating confermato ad aprile 2022), alla fine del 2022 Covivio mostra un bilancio solido.

Le cessioni effettuate nel corso dell'anno hanno contribuito a ridurre l'indebitamento netto di 220 mln di euro rispetto all'anno precedente, portandolo a 7,6 mld di euro. Questa riduzione della leva finanziaria, insieme alla tenuta dei

valori di perizia, ha permesso di mantenere il coefficiente LTV al 39,5%, in linea con la politica seguita dal Gruppo (LTV < 40%). Il coefficiente EPRA LTV è pari al 42,6%.

Il debito ha una scadenza di 4,8 anni, mentre il tasso di copertura è dell'87% per una scadenza media degli strumenti di copertura di 6,3 anni.

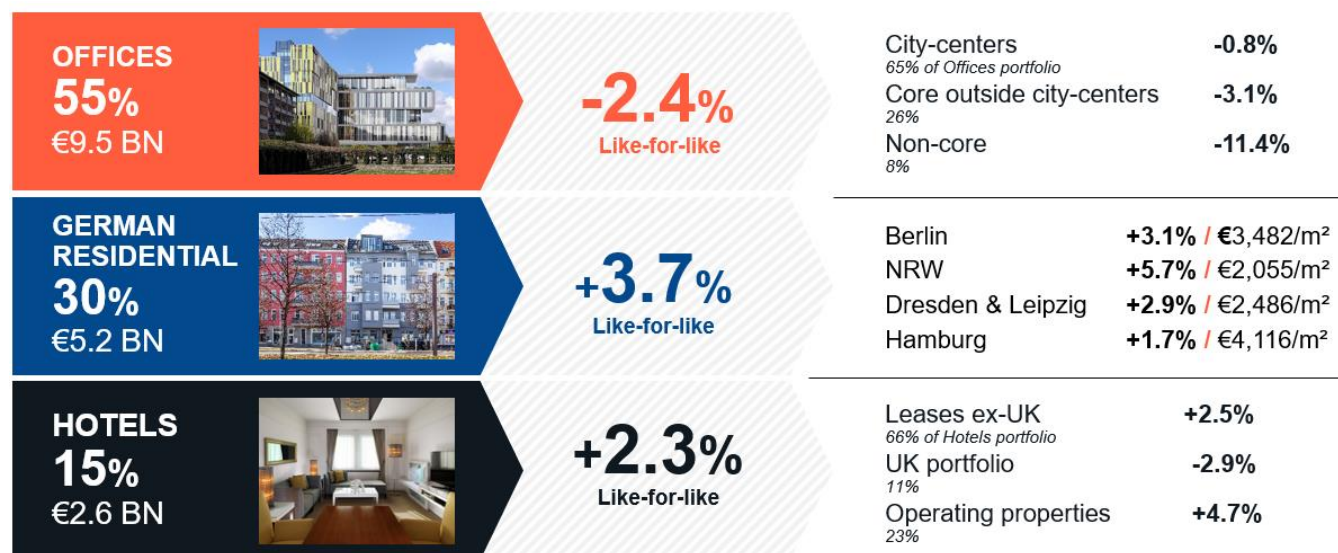
In un contesto di forte aumento dei tassi di interesse di mercato, il tasso medio sul debito di Covivio è rimasto quindi contenuto all'1,24%, rispetto all'1,20% di fine 2021. L'indice di copertura degli interessi (ICR), pari a 6,9x, è in aumento di +0,2 punti rispetto al 2021.

Covivio ha costruito la sua politica di finanziamento sulla diversificazione (geografica e in termini di asset class) e sulla granularità. Alla fine del 2022, il 49% del debito è costituito da mutui, il 42% da obbligazioni, il 9% da commercial paper (743 mln di euro, questi ultimi più che coperti da 1,5 mld di euro di linee di credito non inutilizzate e di liquidità disponibile).

Nel 2024 e 2025, circa il 33% (887 mln di euro) delle scadenze riguarda linee di credito inutilizzate, principalmente in Francia e Germania, in corso di essere rinnovate e rese green. Solo il 17% (454 mln di euro) riguarda due prestiti obbligazionari a fine 2024 e nel 2025. Il resto (50% e 1,3 mld di euro) è costituito da prestiti bancari ipotecari ben diversificati, sia in termini di classi di immobili che di area geografica: 40% negli immobili a uso ufficio in Germania, 36% nel residenziale in Germania, 15% negli hotel, 5% negli uffici in Italia e 4% negli uffici in Francia. Nessun singolo debito è maggiore di 350 mln di euro da oggi al 2025.

## Resilienza dei valori del patrimonio, stabili sull'anno

Il patrimonio del Gruppo ammonta a 26 mld di euro al 100%, di cui 17 mld di euro quota di pertinenza del Gruppo. A perimetro costante, il valore degli immobili è stabile, poiché il calo del secondo semestre (-2,5% a perimetro costante) è stato compensato dalla buona performance del primo semestre (+2,6%). Questa resilienza dimostra la qualità del portafoglio: la centralità degli immobili, lo sviluppo e le attività di *asset management* hanno permesso di compensare l'impatto della flessione del mercato immobiliare sui valori degli immobili, in particolare in periferia.



Per quanto riguarda gli uffici, i valori sono scesi del -2,4% a perimetro costante, mostrando notevoli differenze tra la resilienza degli immobili del centro città (65% del portafoglio), pari a -0,8%, e le svalutazioni più pronunciate (-11,4%) della categoria *non core* (8% del portafoglio di immobili a uso ufficio), situata in periferia che risente direttamente dei cambiamenti strutturali nei modelli di lavoro. Gli immobili consegnati nel 2022 o in fase di sviluppo hanno visto un incremento di valore del +1,6%.



Il **mercato residenziale tedesco è cresciuto del +3,7%** a perimetro costante (+5,9% nel primo semestre e -1,9% nel secondo). Questa resilienza è motivata dalla carenza strutturale di abitazioni e da valori di vendita al dettaglio ben superiori ai valori all'ingrosso (oltre il 40%). Il valore medio del patrimonio si attesta a 2.866 euro/m<sup>2</sup>, di cui 3.482 euro/m<sup>2</sup> a Berlino e 2.055 euro/m<sup>2</sup> nella Renania Settentrionale-Vestfalia.

**Nel settore alberghiero, la crescita del patrimonio si attesta al +2,3% a perimetro costante nell'anno**, con una buona resistenza nel secondo semestre (-0,4%): la ripresa delle performance operative ha permesso un rimbalzo degli immobili in tutte le aree geografiche, ad eccezione del Regno Unito.

## Strategia ESG: nuovi progressi in tutti i campi

### Patrimonio certificato ancora in aumento, al 93%

Covivio ha proseguito nel percorso di miglioramento dell'impronta ecologica del suo patrimonio: la quota che vanta una certificazione HQE, BREEAM, LEED o equivalente, in fase di esercizio e/o costruzione, è ormai del 93% (+2 punti rispetto al 2021).

Inoltre, la quota di immobili nel segmento degli uffici con i più alti livelli di certificazione (*Very Good e oltre*) si attesta al 63%, con un aumento di 6 punti percentuali rispetto all'anno precedente e di 41 punti percentuali rispetto al 2015.

Questa strategia green contribuisce attivamente al raggiungimento delle ambizioni ESG del Gruppo, in particolare a ridurre entro il 2030 le emissioni di gas serra del 40% rispetto al 2010 (per tutti gli scope 1, 2 e 3 e per l'intero ciclo di vita degli immobili: materiali, costruzione, ristrutturazione e operatività).

Per raggiungere questi risultati, Covivio ha individuato 254 mln di euro di investimenti da effettuare entro il 2030 su tutto il portafoglio, pari a 32 mln di euro all'anno. Già ampiamente integrati nei piani di lavoro annuali, questi investimenti miglioreranno la qualità degli immobili, riducendo al contempo il consumo energetico e offrendo così un ritorno medio atteso di circa il 6%.

Covivio sottoporrà il suo piano per il clima al voto dell'Assemblea generale del 2023 con una delibera "say on climate".

### Il cliente al centro della nostra strategia

Per mantenere il proprio approccio client centric e migliorare continuamente la propria offerta, Covivio conduce regolarmente indagini indipendenti e mirate sulla soddisfazione dei propri clienti. I risultati nel 2022 sono molto positivi. Nel segmento degli uffici, l'indagine condotta con l'istituto Opinionway su 641 utenti finali in Francia e in Italia, ha rivelato un indice di soddisfazione complessivo di 7,8 su 10 relativamente all'ambiente di lavoro<sup>6</sup>.

Per il quinto anno consecutivo Covivio ha ricevuto il premio "*Fairest landlord*" dalla rivista Focus Money per le sue proprietà residenziali in Germania. Covivio compare inoltre tra i proprietari con i punteggi migliori su Google (punteggio di 3,5/5, in crescita di 0,5 punti rispetto all'anno precedente) e Immoscout24, l'agenzia leader per la locazione e nella vendita di appartamenti (Covivio si è classificata al primo posto nel settore, con un punteggio di 4,3/5).

Infine, gli hotel del patrimonio godono di un ottimo apprezzamento generale su Booking.com con un punteggio di 8,8/10 per la location.

### Governance: evoluzione nella continuità

A seguito delle dimissioni di Jean Laurent per motivi di salute nel luglio 2022, il Consiglio di amministrazione di Covivio ha deciso all'unanimità di nominare presidente Jean-Luc Biamonti, consigliere dal 2011.

Il Consiglio di amministrazione ha inoltre cooptato come consigliere Delfin, rappresentata da Giovanni Giallombardo, che succede a Leonardo Del Vecchio, deceduto nel giugno 2022. Infine, nell'aprile 2022 è entrata a far parte del Consiglio di amministrazione come consigliere indipendente Daniela Schwarzer, che apporta la sua esperienza e in particolare le sue competenze sul contesto economico e sociale tedesco. Daniela Schwarzer è la

---

<sup>6</sup> Indagine condotta nel dicembre 2022 in 31 immobili multi-tenant Covivio

direttrice generale delle Fondazioni Open Society in Europa e in Asia, il maggiore donatore privato al mondo per le ONG e le associazioni che operano per la difesa dei diritti dell'uomo, della giustizia e della democrazia.

**Questi cambiamenti non hanno alterato l'assetto azionario né la governance del Gruppo, che mantiene degli standard elevati in termini di competenze, indipendenza, parità e modalità di remunerazione.**

All'inizio del 2023, Covivio ha annunciato la scomparsa di Jean Laurent, Presidente onorario della Società. Jean Laurent aveva assunto la Presidenza di Covivio nel 2010, contribuendo in modo determinante a portare il Gruppo ai vertici europei nel settore immobiliare, facendone un'azienda all'avanguardia sui temi ambientali e sociali. La sua memoria rimarrà strettamente legata a Covivio.

## Risultati finanziari in crescita

**Risultato netto ricorrente a 430 mln di euro, in crescita del +5%**

La riduzione dei ricavi da locazione degli immobili a uso ufficio, dovuta alla rotazione del patrimonio e al rilascio di immobili periferici, è stata più che compensata dalla forte ripresa sugli hotel e dalla solida performance degli immobili a uso residenziale in Germania. Il risultato ha beneficiato anche della buona tenuta del costo dell'indebitamento finanziario. Il risultato netto ricorrente (EPRA Earnings rettificato) segna una crescita del +4,8% rispetto all'anno precedente, a 430 mln di euro, e del +5,3% a 4,58 euro per azione.

Il risultato netto di Covivio ammonta a 621 mln di euro.

**Patrimonio netto rivalutato EPRA NTA a 106,4 euro/azione, stabile sull'anno (EPRA NDV in aumento del +10% a 107,8 euro/azione)**

La tenuta dei valori patrimoniali si riflette nell'evoluzione del valore patrimoniale netto rivalutato in continuità operativa (NAV EPRA NTA), stabile a 106,4 euro/azione e a 10 mld di euro. Il NAV di liquidazione (EPRA NDV) è aumentato del +10% a 10,2 mld di euro e 107,8 euro/azione, grazie all'impatto positivo della rivalutazione degli strumenti di copertura dei tassi di interesse e del debito a tasso fisso. Infine, il NRV EPRA ammonta a 11,0 mld di euro e 117,0 euro per azione, stabile sull'anno.

## Prospettive per il 2023

**Realizzazione delle priorità strategiche annunciate a fine 2022, incentrate sulla solidità del bilancio**

### Obiettivi di cessione per 1,5 mld di euro entro il 2024

Covivio si è posta l'obiettivo di raggiungere 1,5 mld di euro di vendite entro la fine del 2024. Dal novembre 2022 sono stati siglati accordi di cessione per 200 mln di euro, con un aumento del +3% rispetto ai valori di perizia a fine 2021. La diversità del portafoglio, sia dal punto di vista geografico sia in termini di asset class e dimensioni degli immobili, permette di rivolgersi a un ampio ventaglio di potenziali investitori: istituzionali, utenti finali, privati, operatori alberghieri. Negli immobili a uso ufficio, i recenti risultati di vendita hanno dimostrato l'attrattiva delle attività di Covivio per gli investitori in equity. Nel settore residenziale tedesco, il gruppo potrà fare leva sulla granularità del patrimonio (valore medio unitario di 7 mln di euro) e sull'elevata percentuale di abitazioni già in comproprietà (66% del patrimonio di Berlino). Nel settore alberghiero, Covivio punta alla vendita di hotel a reddito fisso indicizzato o variabile, sulla scia del crescente interesse per questa classe di immobili ad alto rendimento, che ha dimostrato capacità di ripresa dalla crisi.

### Riorientamento della pipeline di sviluppo

Parallelamente a questo piano di cessioni, il Gruppo ha annunciato una riduzione del piano di investimenti, che consentirà di risparmiare 100 mln di euro di capex all'anno.

Nel segmento immobili a uso ufficio, la *pipeline* avviata si è ridotta di 500 mln di euro in 6 mesi, per un costo totale di 2 mld di euro, di cui 1,2 miliardi già spesi. Il resto degli investimenti capex, 200 mln di euro all'anno, sarà speso entro il 2026. Questi progetti sono situati per l'80% nei centri città di Parigi, Berlino e Milano, e per il 67% sono già prelocati.

Per quanto riguarda gli immobili non *core* situati in aree dove è carente l'offerta abitativa, Covivio sta proseguendo i suoi progetti di conversione a unità residenziali destinate a essere vendute. Queste operazioni limitano il fabbisogno di capex e ottimizzano la produzione. Sulle operazioni avviate (budget di 260 mln di euro), di cui quasi il 60% è già stato venduto, si punta a un margine del 9%.

Nel settore residenziale tedesco, Covivio ha una *pipeline* di progetti, di cui oltre l'80% si trova a Berlino, la città con la più alta carenza di alloggi in Germania. Il Gruppo ha adattato la propria strategia privilegiando le operazioni di sviluppo, limitando così il fabbisogno di finanziamento, ma intercettando al contempo il margine di sviluppo. Il peso delle operazioni di sviluppo passa così dal 35% al 65% della *pipeline*.

### **Proposta di confermare il dividendo di 3,75 euro per azione, con possibilità di pagamento in azioni**

Covivio proporrà all'Assemblea generale del 20 aprile 2023 la distribuzione di un dividendo di 3,75 euro per azione, stabile rispetto al 2021, con un payout ratio dell'82% (rispetto all'86% del 2021).

Sarà proposta anche l'opzione di pagare il dividendo in azioni, contribuendo così a ridurre l'indebitamento netto fino a un massimo di 350 mln di euro. Tutti gli azionisti istituzionali, partecipanti al Consiglio d'amministrazione (51% del capitale), si sono già impegnati a optare per il pagamento del dividendo in azioni, che costituisce un aumento di capitale minimo di 175 mln di euro.

### **Un modello di business diversificato che offre nuove opportunità**

**Nel portafoglio uffici**, il 92% del patrimonio dimostra resilienza e presenta potenzialità di crescita:

- Il 66% degli uffici in portafoglio è costituito da immobili situati nei centri urbani. La rivalutazione dei canoni di locazione di questi immobili, occupati al 97%, è stimata tra il +10% (Berlino e Milano) e il +20% (Parigi).
- Il 26% del portafoglio è costituito da immobili *core* in quartieri business district ben posizionati come La Défense o Issy-les-Moulineaux. Occupati in media al 91%, questi immobili sono affittati principalmente a grandi gruppi con cui Covivio ha costruito una partnership di lungo periodo (Telecom Italia, Thalès, Dassault Systèmes, ecc.). La loro solida durata residua, in media di 6 anni, consentirà di beneficiare dell'accelerazione dell'indicizzazione, perseguendo al contempo iniziative di asset management, come l'accordo con Thales nel 2022.
- L'8% del portafoglio è costituito da immobili *non core* situati in aree periferiche, con una durata media dei contratti di locazione inferiore a 3 anni. Questi immobili richiederanno interventi di *asset management* o una conversione a uso residenziale.

**Nel segmento residenziale tedesco**, il calo del numero di costruzioni, a fronte invece di una crescita della popolazione nelle città più grandi, ha rafforzato i fondamentali già solidi. A Berlino, in particolare, l'aggiornamento degli indici di mercato (Mietspiegel) nel 2023 dovrebbe rafforzare la dinamica dei canoni, già in crescita del 3% all'anno. Il Gruppo può inoltre contare su canoni inferiori del 20%-25% rispetto a quelli regolamentati. Inoltre, il valore medio degli immobili a Berlino, pari a 3.482 euro al m<sup>2</sup> (rispetto al prezzo medio di mercato di 4.900 euro), nasconde una forte riserva di valore, poiché il 66% degli immobili è suddiviso in condomini.

**Nel segmento alberghiero**, l'attività è sostenuta da vari fattori, tra cui la ripresa in corso, con un effetto di base favorevole del primo trimestre, il calo dell'offerta con la riduzione degli alloggi Airbnb nelle principali città (-14% in 2 anni a Parigi) e i grandi eventi attesi (Coppa del Mondo di Rugby 2023 in Francia, Giochi Olimpici 2024 a Parigi). Per quanto riguarda i canoni fissi, al di là dell'indicizzazione, la ripresa sta creando nuove opportunità di *asset management*. Dopo un 2022 già attivo su questo fronte, Covivio ha firmato nei giorni scorsi un nuovo contratto di locazione di 15 anni per 3 hotel in Spagna, con un aumento del canone di circa il 30%.

### **Indicazioni sul risultato netto ricorrente 2023**

In questo contesto, Covivio ha fissato un obiettivo di **risultato netto ricorrente** (EPRA Earnings rettificato) di **circa 410 mln di euro per il 2023, stabile al netto dell'effetto del deleveraging**.

Il Gruppo affronta con fiducia le prospettive a medio termine, forte della qualità del suo portafoglio immobiliare e della bontà dei suoi tre pilastri strategici (centralità, immobili nuovi, cultura client-centric).

## ORDINE DEL GIORNO

- |   |                              |
|---|------------------------------|
| ▶ Attività del 1° trimestre 2023:                 | 19/04/2023                   |
| ▶ Assemblea Generale:                             | 20/04/2023                   |
| ▶ Stacco del dividendo:                           | 24/04/2023                   |
| ▶ Periodo di adesione per il dividendo in azioni: | dal 26/04/2023 al 10/05/2023 |
| ▶ Pagamento del dividendo:                        | 01/06/2023                   |
| ▶ Risultati del 1° semestre 2023:                 | 20/07/2023                   |

## CONTATTI

### Ufficio Stampa

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

### Investor Relations

Vladimir Minot  
Tel.: + 33 (0)1 58 97 51 94  
[vladimir.minot@covivio.fr](mailto:vladimir.minot@covivio.fr)

Louise-Marie Guinet

Tel.: + 33 (0)1 43 26 73 56  
[covivio@wellcom.fr](mailto:covivio@wellcom.fr)

## QUALCHE DATO SU COVIVIO

Grazie alle consolidate competenze immobiliari, ai lunghi rapporti di partnership con i propri clienti e a una forte connotazione europea, Covivio sta ridisegnando l'esperienza dei fruitori di spazi immobiliari di oggi e progettando le città di domani.

Operatore immobiliare leader in Europa, Covivio è vicino ai propri clienti e ne soddisfa i bisogni, combinando in maniera unica l'uso di spazi per il lavoro, i viaggi e l'abitazione, e co-inventando spazi "da vivere".

Con 26 mld di euro di patrimonio Covivio offre supporto a imprese, gruppi alberghieri e città perché possano accrescere la propria capacità di attrazione, gestire la trasformazione e raggiungere i più alti standard di sostenibilità.

Costruire benessere e rapporti sostenibili è la mission di Covivio, che esprime il suo ruolo di operatore immobiliare responsabile nei confronti di tutti i suoi stakeholder: clienti, azionisti e partner finanziari, team interni, comunità e generazioni future. Inoltre, la sua concezione di un settore immobiliare da vivere apre ai collaboratori dell'azienda prospettive entusiasmanti di nuovi progetti e percorsi di carriera.

Il titolo Covivio è quotato a Parigi nel segmento A di Euronext (FR0000064578 – COV) e nel segmento MTA (Mercato Telematico Azionario) della Borsa di Milano; è ammesso al Servizio di liquidazione differita SRD e partecipa alla composizione degli indici MSCI, SBF120, Euronext IEIF "SIIC France", CAC Mid100; fa parte degli indici di riferimento delle società immobiliari europee "EPRA" e "GPR 250", nonché degli indici ESG FTSE4 Good, CAC SBT 1.5°C, DJSI World e Europe, Euronext Vigeo (World 120, Eurozone 120, Europe 120 e France 20), Euronext® CDP Environment France EW, Stoxx ESG, Ethibel e Gaïa e ha ricevuto i riconoscimenti e rating EPRA BPRs Gold Awards (relazione finanziaria e sviluppo sostenibile), CDP (B), GRESB (5-Star, 100% public disclosure), Vigeo-Eiris (A1+), ISS-ESG (B-) e MSCI (AAA).

### Rating richiesti:

Settore finanziario: BBB+ / Outlook stabile da parte di S&P

Settore non finanziario: A1+ da V.E (che fa parte di Moody's ESG Solutions) / 83/100 da S&P