



Parigi, 19 aprile 2023, ore 18:00

## Attività a fine marzo 2023: Solida crescita dei ricavi, +11% a perimetro costante

### Dinamica delle locazioni favorevole

- ▶ **Uffici:** indicizzazione elevata e conferma di un mercato a due velocità, con una buona tenuta delle zone centrali e un calo della domanda nelle location periferiche
- ▶ **Residenziale tedesco:** il disallineamento tra domanda e offerta continua a far salire i canoni (+5% a Berlino sul trimestre)
- ▶ **Hotel:** continua la crescita con performance del +10% rispetto alla media del 2019 in Europa

### Performance operative positive in tutte le attività

- ▶ **Nuove locazioni o rinnovi per 37.300 m<sup>2</sup> di uffici** dall'inizio del 2023, di cui 25.100 m<sup>2</sup> in Germania
- ▶ Performance sostenuta dei canoni nel settore **residenziale in Germania**, con una rivalutazione media del +16%
- ▶ **Hotel:** si conferma la ripresa dell'attività, e nuove operazioni di *asset management*

### Solida crescita dei ricavi a perimetro costante a fine marzo 2023: +11%

- ▶ **Ricavi di pertinenza del Gruppo** a 153,9 mln di euro, in aumento del +4% a perimetro corrente e del +11% a perimetro costante
- ▶ **Immobili a uso ufficio:** aumento del 5,1% a perimetro costante, grazie all'indicizzazione
- ▶ **Residenziale in Germania:** accelerazione della crescita a perimetro costante a +3,9%
- ▶ **Hotel:** +57,5% a perimetro costante, di cui +236% sui ricavi variabili e +30% sui canoni fissi
- ▶ **Tasso di occupazione** del 95,2% a fine marzo

### Prosegue il consolidamento del passivo

- ▶ 170 mln di euro di vendite (195 mln di euro al 100%) realizzate a fine marzo e 67 mln di euro (158 mln di euro al 100%) di nuovi impegni di vendita sottoscritti, +2,2% rispetto ai valori di stima di fine 2022

L'opzione di pagamento del dividendo in azioni sarà presentata all'Assemblea generale del 20 aprile. I principali azionisti (51% del capitale) si sono già impegnati a optare per questa opzione, che equivale a un aumento di capitale tra i 175 mln e i 350 mln di euro.

### Nuova tappa negli impegni ESG

- ▶ Proposta di sottoporre il piano per il clima al voto dell'Assemblea generale (delibera "say on climate")
- ▶ Percorso di decarbonizzazione: in linea rispetto agli obiettivi 2030

**Covivio: un patrimonio diversificato e in continuo adattamento**

**Covivio detiene un patrimonio di 26,1 mld di euro (17,4 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 patrimonio è composto da immobili a uso ufficio** in Francia, Italia e Germania, principalmente in posizioni centrali nelle città di Parigi, Milano e nelle principali città tedesche;
- **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 patrimonio)**, situati nelle maggiori città turistiche europee (Parigi, Berlino, Roma, Madrid, Barcellona, Londra, ecc.), sono locati o gestiti da operatori leader: AccorInvest, IHG, B&B, NH Hotels, ecc.

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

1. **La posizione nel cuore delle maggiori metropoli europee**, in particolare Parigi, Berlino e Milano. Il 97% degli immobili è situato, infatti, a meno di 5 minuti a piedi dai mezzi di trasporto pubblico.
2. **Lo sviluppo di immobili nuovi** che combinino prestazioni energetiche e benessere degli occupanti e si adattino all'evoluzione delle destinazioni d'uso. Il 70% dei progetti in fase di riqualificazione o sviluppo 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, per esempio con offerte ibride che combinano locazione tradizionale e contratti flessibili.

## Performance operative positive in tutti i segmenti

Uffici: aumento dei ricavi del +5,1% a perimetro costante

L'inizio dell'anno conferma le tendenze osservate da diversi semestri, con una domanda concentrata sugli edifici di qualità più centrali.

Nell'Île-de-France<sup>1</sup>, la domanda collocata è scesa del 39%, a 317.400 m<sup>2</sup> nel primo trimestre del 2023, con Parigi che rappresenta il 45% del totale (rispetto a una media del 40% negli ultimi cinque anni). L'offerta disponibile continua a diminuire a Parigi (-2% su 3 mesi e -14% sull'anno), mentre aumenta in periferia (+4% su 3 mesi e +9% sull'anno nell'area Croissant Ouest). Questa polarizzazione del mercato è illustrata dall'aumento dei canoni *prime* (+4% su base annua a 1.000 euro al m<sup>2</sup>), mentre le misure di sostegno si attestano al 16% nel CBD di Parigi contro il 34% a La Défense (a fine 2022).

Nel primo trimestre, Covivio ha siglato accordi di locazione o rinnovi per 37.300 m<sup>2</sup> a uso ufficio (21.800 m<sup>2</sup> di nuovi contratti). I contratti di locazione rinnovati sono stati sottoscritti con una rivalutazione media del +12% rispetto ai precedenti canoni IFRS. Il buon andamento dei canoni è evidente anche in tutti i 9 siti Wellio (7 in Francia, 2 in Italia), dove nel primo trimestre 2023 i prezzi medi sono aumentati del +15% su base annua.

---

<sup>1</sup> Fonte: Immostat

In Francia, il primo trimestre è stato caratterizzato dall'annunciata uscita del tenant dell'edificio Atlantis (11.500 m<sup>2</sup>) a Issy-les-Moulineaux, ma anche da una buona dinamica locativa in altre aree della zona Croissant Ouest: 2.800 mq sono stati sottoscritti nella torre CB 21 a Parigi-La Défense, portando il tasso di occupazione al 98%; a Boulogne-Billancourt, l'edificio 32B è ora affittato al 100% grazie a due nuovi contratti di locazione (1.450 m<sup>2</sup>). Il Gruppo ha inoltre commercializzato altri 3.100 m<sup>2</sup> nell'edificio Maslö di Levallois-Perret, portando il tasso di occupazione al 44%.

In Italia la dinamica si conferma favorevole. Il tasso di occupazione rimane superiore al 98% e sono stati prelocati 2.800 m<sup>2</sup> di spazi a uso uffici nell'edificio di Rozzano Strada 8, nel centro direzionale Milanofiori, a sud di Milano, che sarà consegnato nel 2024 (tasso di prelocazione del 40%).

Infine, in Germania sono stati raggiunti importanti successi con 25.100 m<sup>2</sup> affittati, di cui 7.800 m<sup>2</sup> nell'edificio Zeughaus di Amburgo. Il tasso di occupazione del portafoglio uffici in Germania ha guadagnato 3 punti nel trimestre, salendo all'88%.

Il tasso di occupazione degli uffici è del 92%, rispetto al 94% a fine 2022, soprattutto per effetto della consegna dell'immobile Maslö a Levallois-Perret. Grazie all'indicizzazione, i ricavi degli uffici hanno registrato una crescita del +5,1% a perimetro costante (rispetto al +2,9% al 1° trimestre 2022).

### Residenziale tedesco: prosegue la dinamica dei canoni

Continua a crescere la scarsità di alloggi in Germania (stimata in circa 670.000 abitazioni), in un contesto di continui flussi migratori e di riduzione dell'offerta a fronte dell'aumento dei costi e della carenza di lavoratori nell'edilizia. Secondo la ZIA (Associazione Immobiliare Tedesca), entro il 2022 saranno costruite 280.000 abitazioni, con una previsione di 245.000 entro il 2023, ben lontano dall'obiettivo del governo tedesco di 400.000 abitazioni all'anno. La carenza di alloggi, già ai massimi dagli ultimi 20 anni, dovrebbe quindi salire a ben oltre 700.000 unità nei prossimi anni, mentre nel 2022 la popolazione tedesca ha toccato un nuovo record a 84,3 milioni di abitanti.

Per questo motivo i canoni medi di mercato per gli immobili esistenti hanno continuato a crescere, soprattutto a Berlino, di circa il +5,3% sul trimestre, e del +14,7% su base annua (fino a circa 12,6 euro/m<sup>2</sup>/mese a fine 2022)<sup>2</sup>. Anche i più recenti indici di indicizzazione pubblicati in Germania (Mietspiegel) mostrano forti aumenti, dal +6% di Dresda al +21% di Monaco. Il prossimo indice per Berlino è previsto per il terzo trimestre del 2023.

In questo contesto, Covivio beneficia di un portafoglio di qualità, occupato al 99%, e prosegue la sua attività di *asset management*. I canoni sono quindi aumentati del +3,9% a perimetro costante, in tutte le aree geografiche: Berlino (+3,9%), Renania Settentrionale-Vestfalia (+4,1%), Amburgo (+3,1%) e Dresda e Lipsia (+3,0%). Il gruppo ha beneficiato in particolare di una rivalutazione media dei canoni di locazione pari al +16% (di cui +20% a Berlino).

---

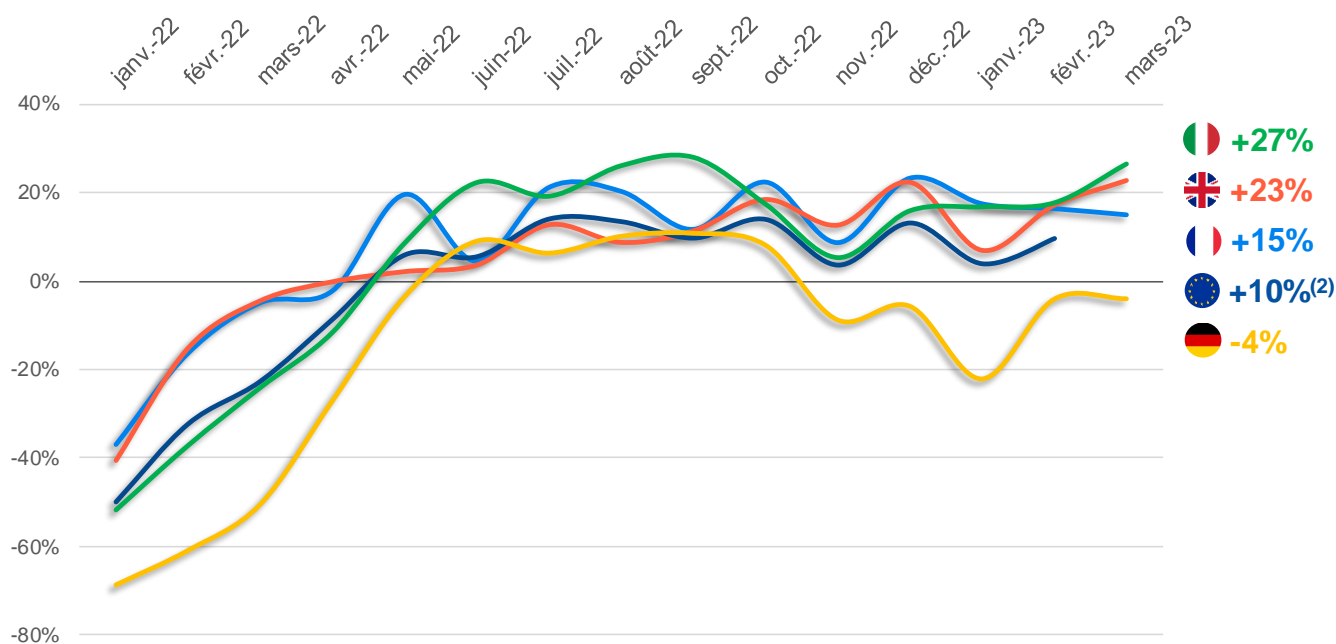
<sup>2</sup> Fonte: ImmoScout24

### Nel primo trimestre è proseguita la forte ripresa del settore alberghiero

Nel settore alberghiero europeo è proseguito il rimbalzo, con una progressione a febbraio del RevPAR (ricavi per camera) del +10% rispetto al 2019. Sebbene questo aumento continui a essere sostenuto dal rialzo dei prezzi medi (+17%), anche i tassi di occupazione sono vicini ai livelli pre-crisi.

A marzo, le migliori performance sono attribuibili all'Italia (+27%), al Regno Unito (+23%) e alla Francia (+15%). La Germania, la cui performance dipende maggiormente dai grandi eventi, continua a rimanere indietro nel 1° trimestre, anche se a febbraio/marzo si avvicina ai livelli del 2019.

### Evoluzione dei RevPAR <sup>(1)</sup> degli immobili a uso alberghiero in Europa



Fonte: MKG, dati preliminari per il mese di marzo 2023

(1) Ricavi per camera disponibile

(2) Dati a fine febbraio 2023

Covivio sta sfruttando pienamente questa ripresa grazie ai suoi ricavi variabili (45% dei ricavi alberghieri annualizzati), in aumento del +236% a perimetro costante, sia in termini di canoni dal portafoglio locato a AccorInvest (+65% a perimetro costante), sia in termini di EBITDA dagli hotel detenuti e gestiti dal Gruppo (+2,8 mln di euro rispetto a -0,1 mln di euro nel 1° trimestre 2022). Infine, i canoni fissi (55% dei ricavi alberghieri annualizzati), con una percentuale di incasso del 100%, sono aumentati del +9% a perimetro costante (di cui +30% compreso il Regno Unito, dove il nuovo contratto è stato siglato nel 2022), grazie all'indicizzazione e al lavoro di *asset management*.

Complessivamente, i ricavi degli hotel sono aumentati del 57,5% a perimetro costante.

Covivio ha proseguito le sue attività di *asset management*, in particolare firmando un nuovo contratto di locazione di 15 anni per tre immobili in Spagna, gestiti da Melià, che ha permesso un aumento dei canoni minimi garantiti di oltre il 30% e un ritorno marginale sull'investimento di circa il 9%. Inoltre, sono stati avviati investimenti per circa 30 mln di euro (quota di pertinenza del Gruppo) negli hotel posseduti e gestiti dal Gruppo, con un rendimento atteso nell'ordine del 10%.

## Solida crescita dei ricavi a perimetro costante a fine marzo 2023: +11%

T1 2023, mln di euro	Ricavi T1 2022 Quota di pertinenza del Gruppo	Ricavi T1 2023 100%	Ricavi T1 2023 Quota di pertinenza del Gruppo	% variazione 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>	46,6	49,6	42,9	-8,0%	+4,0%	90,0%	4,7
<i>Uffici Italia</i>	27,8	32,6	25,5	-8,3%	+4,8%	98,3%	7,0
<i>Uffici Germania</i>	11,0	13,5	12,1	+9,5%	+10,4%	88,0%	4,3
<b>Immobili a uso ufficio in Europa</b>	<b>85,5</b>	<b>95,6</b>	<b>80,5</b>	<b>-5,8%</b>	<b>+5,1%</b>	<b>92,2%</b>	<b>5,4</b>
<b>Immobili a uso residenziale Germania</b>	<b>43,5</b>	<b>70,4</b>	<b>45,5</b>	<b>+4,7%</b>	<b>+3,9%</b>	<b>99,0%</b>	<b>ND</b>
<b>Hotel in Europa</b>	<b>18,4</b>	<b>66,2</b>	<b>27,5</b>	<b>+49,6%</b>	<b>+57,5%</b>	<b>100%</b>	<b>12,4</b>
<b>Totale attività strategiche</b>	<b>147,3</b>	<b>232,2</b>	<b>153,5</b>	<b>+4,2%</b>	<b>+11,1%</b>	<b>95,2%</b>	<b>6,9</b>
Non strategiche	0,5	1,0	0,4	-22,0%	+5,5%	100%	7,7
<b>TOTALE</b>	<b>147,9</b>	<b>233,2</b>	<b>153,9</b>	<b>+4,1%</b>	<b>+11,1%</b>	<b>95,2%</b>	<b>6,9</b>

I ricavi a fine marzo sono stati pari a 233 mln di euro al 100%, e 154 mln di euro per la quota di competenza del Gruppo, in crescita del +4,1% a perimetro corrente, grazie alla forte ripresa dell'attività alberghiera (+49,6%) e alla costante crescita del settore residenziale tedesco (+4,7%), mentre i canoni di locazione degli immobili a uso ufficio sono scesi del -5,8% per effetto delle cessioni del 2022.

A perimetro costante, i ricavi sono aumentati del +11,1%, trainati dalla ripresa dei ricavi variabili del settore alberghiero (che hanno contribuito per 4,8 punti), oltre che dall'accelerazione dell'indicizzazione (3,8 punti) e delle attività di *asset management* (2,6 punti).

Complessivamente, il tasso di occupazione del patrimonio si attesta al 95,2%, con una durata media fissa delle locazioni di 6,9 anni.

## Prosegue il consolidamento del passivo

### 67 mln di euro di nuovi accordi di vendita a fine marzo

Dall'inizio del 2023, in un contesto di rallentamento del mercato degli investimenti, Covivio ha proseguito la sua strategia di rotazione del portafoglio. Nel corso del trimestre sono state completate vendite di immobili per 195 mln di euro al 100% e 170 mln di euro per la quota di pertinenza del Gruppo. Il Gruppo ha siglato inoltre nuovi accordi di vendita per 158 mln di euro al 100% e per 67 mln di euro per la quota di pertinenza del Gruppo, con un margine medio del +2,2% rispetto ai valori di perizia di fine 2022.

Inoltre, sono in corso trattative per la cessione di oltre 500 mln di euro quota di competenza del Gruppo.

### Proposta di distribuzione di un dividendo in azioni per consolidare il bilancio

Covivio proporrà all'Assemblea generale del 20 aprile 2023 la conferma del dividendo di 3,75 euro per azione, con un payout ratio dell'82%.

Sarà prevista l'opzione del pagamento del dividendo in azioni, contribuendo così a ridurre l'indebitamento netto. Tutti gli azionisti istituzionali presenti nel Consiglio d'amministrazione, che rappresentano il 51% del capitale e dei diritti di voto, 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, con la possibilità di arrivare a 350 mln di euro. Il prezzo di emissione delle

nuove azioni è di 44,87 euro per azione, e il periodo di sottoscrizione sarà compreso tra il 26 aprile e il 10 maggio 2023.

## Una nuova tappa negli impegni ESG

### Proposta di sottoporre il piano per il clima al voto dell'Assemblea generale (delibera "say on climate")

Nel quadro degli sforzi costanti tesi a rafforzare il proprio impegno verso l'ambiente, Covivio sottoporrà al voto dell'Assemblea generale annuale del 20 aprile 2023 una delibera "say on climate", che consentirà agli azionisti di esprimersi sul piano per il clima al 2030 di Covivio. Il piano per il clima si traduce in obiettivi che interessano tutte le attività del Gruppo in Europa e l'intero ciclo di vita degli immobili: costruzione, materiali, gestione e ristrutturazione.

Questi obiettivi al 2030, approvati dall'iniziativa Science Based Target (SBTi), comprendono in particolare:

- una riduzione del 40% delle emissioni di gas serra in termini di intensità (rispetto al 2010), che consente un allineamento alla soglia di 1,5°C nel suo perimetro operativo (scope 1 e 2) e "well below" la soglia di 2°C sulle emissioni indirette (scope 3)
- un contributo "net zero" sulle attività dirette (scope 1 e 2)

### Percorso di decarbonizzazione: in linea rispetto agli obiettivi 2030

Per raggiungere questi ambiziosi obiettivi, la strategia di Covivio si fonda su cinque pilastri principali:

- **il ricorso in via prioritaria alla ristrutturazione e al riposizionamento dei propri immobili**, in una logica di economia circolare e nel quadro del contrasto all'espansione delle città;
- **l'impegno per un'edilizia a basse emissioni di carbonio su scala europea**, con l'obiettivo di ottenere la certificazione BBCA<sup>3</sup> o equivalente per il 75% dei nuovi progetti in Francia e il 50% in Germania e Italia;
- **lo sviluppo di nuovi strumenti per misurare** le reali prestazioni ambientali del portafoglio nelle fasi di costruzione, ristrutturazione e gestione;
- **la promozione delle energie rinnovabili** in tutti i progetti (fotovoltaico, geotermico, ecc.) con l'obiettivo di arrivare entro il 2030 ad alimentare gli immobili gestiti direttamente al 100% con elettricità rinnovabile;
- **una politica di acquisti responsabili** dal 2011 con i fornitori, e con partnership con i tenant.

Questa strategia consentirà a Covivio, a fine 2022, di essere in linea rispetto al suo obiettivo di riduzione delle emissioni di gas serra, con una performance del -25% rispetto al 2010.

---

<sup>3</sup> *Bâtiment Bas Carbone (Edificio a basse emissioni)*

## AGENDA

- ▶ Assemblea Generale: 20/04/2023
- ▶ Stacco del dividendo: 24/04/2023
- ▶ Periodo di adesione per il dividendo in azioni dal 26 aprile al 10 maggio 2023
- ▶ Pagamento del dividendo: 1° giugno 2023
- ▶ Risultati semestrali 2023: 20/07/2023
- ▶ Attività del 3° trimestre 2023: 19/10/2023

## CONTATTI

### Ufficio Stampa

Géraldine Lemoine  
Tel.: + 33 (0)1 58 97 51  
[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

**COVIVIO**  
**ATTIVITÀ DEL 1°**

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