



Parigi, 20 ottobre 2022

Prosegue anche nel 3° trimestre la crescita del business con un'eccellente performance dei canoni (+14% dei ricavi a/a)

Mercati immobiliari trainati da una buona dinamica delle locazioni

- ▶ Immobili a uso ufficio: la domanda di locazione continua a salire nel 3° trimestre
- ▶ Immobili a uso residenziale Germania: il crescente squilibrio tra domanda e offerta continua a far salire i canoni
- ▶ Immobili a uso alberghiero: performance superiori ai livelli del 2019

Ottima performance in tutte le attività del Gruppo

- ▶ 119.000 m² di spazi per uffici locati o pre-locati dall'inizio del 2022, più 126.000 m² di locazioni rinnovate
- ▶ Nuovi successi nei nostri progetti di sviluppo: 3 consegne a settembre, locare in media al 76%
- ▶ Forte performance dei canoni nel residenziale in Germania
- ▶ Immobili a uso alberghiero: si conferma la forte ripresa dell'attività

Crescita record dei ricavi a perimetro costante a fine settembre 2022: +13,9%

- ▶ Ricavi di competenza del Gruppo a 470,9 mln di euro, in aumento del +13,9% a perimetro costante
- ▶ Immobili a uso ufficio: accelerazione della crescita a perimetro costante a +4,5%, grazie all'indicizzazione e alle locazioni
- ▶ Residenziale in Germania: +3,0% a perimetro costante e con un tasso di occupazione del 99%
- ▶ Immobili a uso alberghiero: +85,3% a perimetro costante, sostenuto dal rimbalzo dei ricavi variabili e delle attività di asset management
- ▶ Tasso di occupazione del 96,2%

Rafforzamento della struttura finanziaria

- ▶ Ormai il 100% delle obbligazioni emesse da Covivio è rappresentato da green bond
- ▶ 550 mln di euro di i finanziamenti sottoscritti nel 3° trimestre
- ▶ 287 mln di impegni di vendita a fine settembre, +1,7% rispetto ai valori di perizia

ESG: nel 2022 Covivio ha ottenuto nuovamente il rating GRESB

- ▶ Punteggio di 88/100 e mantenimento dello status di eccellenza "5 Star"

Covivio: un patrimonio diversificato e in continuo adattamento

Con un patrimonio di 26,6 mld di euro (17,8 mld di euro di pertinenza del Gruppo) di asset in Europa, Covivio ha basato la sua crescita sulla diversificazione delle 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 primarie 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: Accor, 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, benessere e si adattino all'evoluzione delle destinazioni d'uso. Il 64% dei progetti in fase di ristrutturazione o costruzione è già pre-locato.
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 tradizionale e contratti flessibili.

Mercati immobiliari trainati da una forte dinamica delle locazioni

Immobili a uso ufficio: ulteriore aumento del take up nel 3° trimestre del 2022

Prosegue la ripresa iniziata alla fine del 2021. Nell'Île-de-France, il take up ammonta¹ a 1,5 milioni di m² sui 9 mesi, con un incremento annuo del +20%. Si conferma la polarizzazione del mercato a favore degli immobili di qualità e ben posizionati, con aumenti del +30% nel Centro Ovest di Parigi e del +63% nel resto di Parigi.

Le prospettive di locazione sono buone e gli intermediari immobiliari prevedono 2,1-2,3 milioni di m² per tutto il 2022, in linea con la media decennale (2,2 milioni di m²). L'offerta disponibile si è stabilizzata per l'intera Ile-de-France (a 4,1 milioni di m²), ma continua a diminuire per le aree più centrali (-33% in un anno nel Centro Ovest di Parigi; -9,5% nel resto di Parigi). Anche il tasso di vacancy si è stabilizzato al 7,4%, ma anche in questo caso ci sono importanti differenze, con una situazione di carenza di offerta nelle aree più centrali (3,5% di vacancy a Parigi centro). Questa polarizzazione del mercato si traduce in un aumento dei canoni prime (+3% rispetto alla fine del 2021), mentre le misure di sostegno sono a livelli storicamente elevati nelle periferie (32,3% a La Défense, +60 pb nel terzo trimestre contro il 15,8% di Parigi, -20 pb).

¹ Fonte: Immostat

COVIVIO ATTIVITÀ DEL 3° TRIMESTRE 2022

A Milano², sui 9 mesi il take up è aumentato del +50% rispetto all'anno precedente, toccando i 390.000 m², in gran parte concentrata sugli asset di classe A (80% del take up³). Per l'intero anno si prevede che il take up si avvicini al massimo storico del 2019 (472.000 m²).

Nelle 6 principali città tedesche⁴, il take up si è attestata a 2,4 milioni di m² nei 9 mesi, con un aumento del +22% rispetto all'anno precedente, con un'ottima performance a Berlino (+24% a 647.600 m²), che ha anche registrato un tasso di vacancy di solo 2,9%.

Con quasi due terzi dei suoi immobili situati in aree centrali (Parigi, Milano, Berlino e le principali metropoli regionali), in gran parte rappresentati da immobili nuovi adattati alle nuove destinazioni d'uso, nel 2022 Covivio ha registrato un anno record in termini di contratti di locazione. A fine settembre, Covivio aveva locato o pre-locato 119.000 m² di uffici a tenant di alto profilo, con una durata media fissa di oltre 10 anni. Inoltre, ci sono stati 126.000 m² di rinnovi con una rivalutazione del +2,2% e un'estensione della durata del contratto di locazione di 5 anni.

Questo dinamismo delle locazioni trova espressione in particolare anche negli sviluppi, che rappresentano una quota importante (81.000 m²) dei nuovi contratti firmati nel corso dell'anno. L'immobile 21 Goujon (8.600 m²), situato nel CBD parigino, è stato consegnato alla fine di settembre ed è completamente locato con una durata fissa di 12 anni, con un canone a livelli record. Covivio ha consegnato anche l'immobile Stream Building (15.600 m² di proprietà in partnership con Assurances du Crédit Mutuel), nel 17° arrondissement di di fronte al nuovo Tribunale di Parigi. Il sito è interamente occupato da OVHCloud per la parte uffici e dalla catena alberghiera Lifestyle Zoku. Infine, situato al confine tra Parigi 17° e Saint-Ouen e a 3 minuti a piedi dalla linea 14 della metropolitana, l'edificio So Pop (31.300 m² di proprietà in partnership con Crédit Agricole Assurances) ospiterà a ottobre i collaboratori di Samsung France, che occuperanno un terzo della superficie.

A Berlino, nel luglio 2023 Deutsche Bahn prenderà in locazione i 5.100 m² dell'edificio Beagle per un periodo fisso di 15 anni. Situato nella zona sud-est della città, l'edificio sarà sottoposto a lavori per 4 mln di euro con un rendimento sui costi totali di transazione del 6,6%.

Il segmento alberghiero dimostra la propria capacità di ripresa con una performance superiore a quella del 2019

Nel segmento alberghiero il rimbalzo è accelerato a partire dal mese di febbraio 2022 e dall'abolizione delle restrizioni sanitarie. Da maggio i RevPar sono ormai superiori al livello del 2019. Dopo l'eccezionale performance dell'estate (RevPar in crescita del +14% in media in Europa nel periodo luglio-agosto, di cui +20% in Francia), a settembre la tendenza è confermata positiva⁵. Grazie a un'estesa clientela nazionale, la Francia e l'Italia hanno visto aumentare il RevPar rispettivamente del +10% e del +28%, mentre nel Regno Unito è cresciuto del +11%. La Germania (+8%), che è stata colpita più a lungo dalle misure restrittive, sta vivendo una ripresa tardiva ma netta.

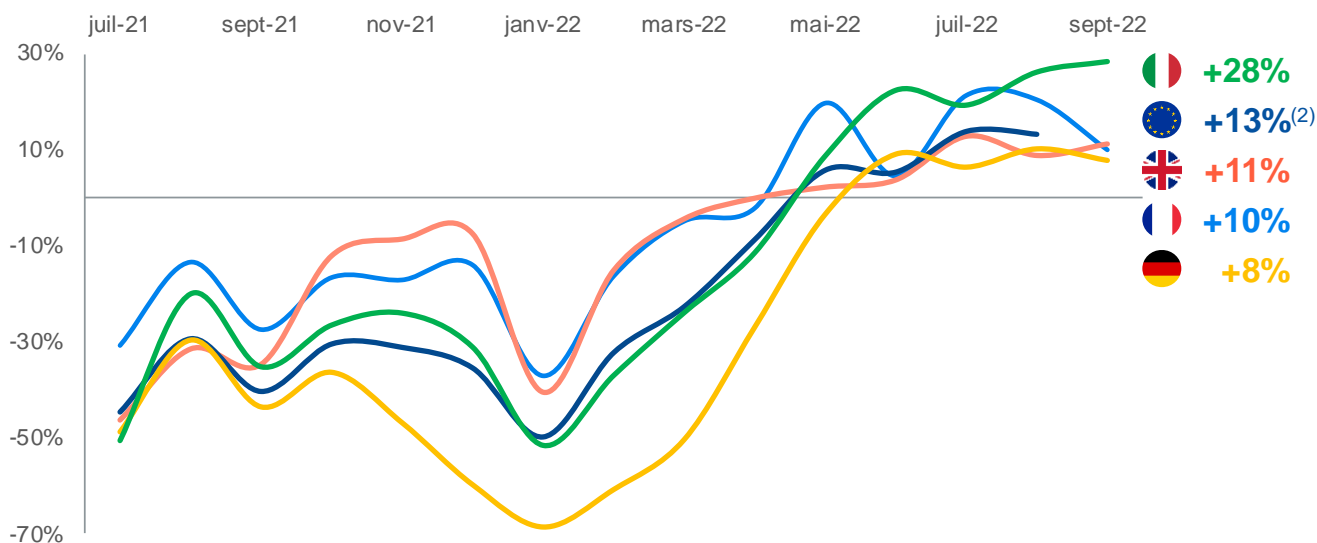
² Fonte: DILS

³ Fonte: Cushman & Wakefield

⁴Berlino, Düsseldorf, Francoforte, Amburgo, Colonia, Monaco; fonte: Savills

⁵ Dati preliminari MKG

Evoluzione dei RevPAR⁽¹⁾ degli immobili a uso alberghiero in Europa



Fonte: MKG, dati preliminari per il mese di settembre 2022

(1) Ricavo per camera disponibile

(2) A partire da fine agosto 2022

Il settore dimostra anche il suo *pricing power*, con tariffe medie delle camere in aumento a settembre: +32% in Italia, +13 % in Francia, +18% in Germania e +17% nel Regno Unito.

Covivio sta sfruttando appieno questa ripresa con i suoi ricavi variabili (38% dei ricavi nel settore alberghiero), sia con i canoni del portafoglio locato ad AccorInvest (+147% a perimetro costante) sia sull'EBITDA degli hotel di cui detiene la proprietà e la licenza (+448%).

La percentuale di incasso dei canoni fissi (62% dei ricavi nel settore alberghiero) è tornata al 100% e tutti i pagamenti non effettuati durante la crisi sanitaria sono stati saldati.

Prosegue la dinamica delle locazioni nel settore residenziale tedesco, a fronte di un crescente squilibrio tra domanda e offerta

La carenza strutturale di alloggi in Germania (stimata in circa 670.000 unità abitative) si è ulteriormente accentuata in questo trimestre, a causa del costante flusso migratorio, mentre l'aumento dei costi di costruzione e la scarsità di manodopera edile compromettono o ritardano alcuni progetti. Sembra nuovamente difficile raggiungere l'obiettivo del governo tedesco di costruire 400.000 abitazioni all'anno. Questo squilibrio è ancora più evidente a Berlino, dove è sempre più elevato il numero di richieste di appartamenti in affitto (247 alla fine di giugno). In questo contesto, i prezzi degli appartamenti e i canoni medi del mercato degli immobili hanno continuato a crescere, rispettivamente del +6,9% e del +3,6% su base annua a Berlino (a 5.500 €/m² e 13,0 €/m²/mese a fine settembre 2022)⁶.

Per contrastare l'aumento dei prezzi dell'energia e sostenere il potere d'acquisto dei consumatori, il governo ha annunciato un piano da 200 mld di euro. Il piano prevede misure di sostegno per le bollette energetiche e la fissazione di un tetto massimo ai prezzi del gas fino ad aprile 2024.

⁶ Fonte: Guthmann from IS24, Immowelt, Immonet offers

COVIVIO
ATTIVITÀ DEL 3° TRIMESTRE 2022

Investimenti: ritorno sulle operazioni a settembre

Dopo un'estate fiacca, a partire da settembre il mercato degli investimenti si è ripreso, sostenuto dagli investitori di capitali di rischio. Nel mercato degli immobili a uso ufficio dell'Ile-de-France, ad esempio, dall'inizio di settembre sono state registrate operazioni per quasi 3 mld di euro. In Francia, gli SCPI e gli OPCl continuano a raccogliere volumi record: 11,6 mld di euro a fine settembre 2022, con un aumento del 48% su base annua rispetto ai 7,8 mld di euro nei primi 9 mesi del 2021 e ai 10,1 mld di euro nei primi 9 mesi del 2019. Gli investimenti si concentrano però su immobili di fascia alta, in particolare nei centri urbani, e di dimensioni unitarie limitate (meno di 200 mln di euro o addirittura 100 mln di euro).

Crescita record dei ricavi a perimetro costante a fine settembre 2022: +13,9%

9M 2022, mln di euro	Ricavi 9M 2021 Quota di pertinenza del Gruppo	Ricavi 9M 2022 100%	Ricavi 9M 2022 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
Uffici Francia	143,9	150,8	130,7	-9,2%	+4,2%	93,6%	4,7
Uffici Italia	86,9	106,4	82,4	-5,2%	+3,5%	98,3%	7,2
Uffici Germania	33,3	38,2	34,0	+2,1%	+8,5%	84,8%	4,7
Totale immobili a uso ufficio	264,1	295,4	247,2	-6,4%	+4,5%	93,9%	5,5
Residenziale Germania	126,1	203,7	131,8	+4,5%	+3,0%	99,0%	n.d.
Hotel in Europa	51,1	217,1	90,6	+77,1%	+85,3%	100,0%	12,3
Totale attività strategiche	441,4	716,2	469,5	+6,4%	+13,9%	96,2%	7,0
Non strategici (immobili commerciali)	4,1	3,2	1,4	-65,4%	+2,5%	100,0%	8,2
TOTALE	445,5	719,4	470,9	+5,7%	+13,9%	96,2%	7,0

I ricavi a fine settembre ammontano a 719,4 mln di euro, di cui 470,9 mln di euro di pertinenza del Gruppo, in crescita del +5,7% a perimetro costante e +13,9% a perimetro costante (rispetto al +13,0% nel primo semestre 2022).

I canoni degli immobili a uso ufficio segnano una contrazione del -6,4% per effetto delle vendite 2021/2022 e degli immobili entrati in fase di sviluppo, ma aumentano del +4,5% a perimetro costante (rispetto al +3,2% nel primo semestre 2022). La solida crescita organica si manifesta in tutte le regioni (+4,2% in Francia, +3,5% in Italia, +8,5% in Germania), trainata (i) dall'accelerazione dell'indicizzazione, che pesa per 2,3 punti (rispetto a 1,6 punti nel 1° semestre 2022), (ii) dall'aumento del tasso di occupazione rispetto all'anno precedente, che si attesta al 93,9% (rispetto al 92,0% nel terzo trimestre 2021), che pesa per 2,2 punti.

Nel settore residenziale tedesco, Covivio può vantare un portafoglio di alta qualità sul quale continua a svolgere un'attività di *asset management* attiva. Nell'insieme delle aree geografiche, i canoni sono aumentati del +3,0% a perimetro costante: Berlino (+2,9%), Renania Settentrionale-Vestfalia (+3,3%), Amburgo (+2,5%) e Dresda e Lipsia (+3,1%). La solida crescita dei canoni a perimetro costante è resa possibile (i) dall'indicizzazione (50% dell'aumento), (ii) dalle rilocazioni con una rivalutazione positiva dei canoni (15% in media), (iii) la restante parte è imputabile principalmente ai programmi di ammodernamento.

Proseguendo la sua ripresa, il settore alberghiero ha registrato un forte aumento dei ricavi nei primi nove mesi dell'anno, con un incremento del +85,3% a perimetro costante. I canoni variabili (principalmente il portafoglio di

COVIVIO ATTIVITÀ DEL 3° TRIMESTRE 2022

immobili a uso alberghiero locato a AccorInvest) beneficiano dell'ottima performance della Francia e segnano un +147%. Migliora in modo significativo anche l'EBITDA degli immobili a uso alberghiero con contratto di management (essenzialmente in Francia e Germania) (+448% rispetto ai primi 9 mesi del 2021). Infine, i canoni fissi sono aumentati del +12,0%, grazie all'indicizzazione (+3,1%), al lavoro di *asset management* (+4,9%) e all'effetto del livello dei canoni su un portafoglio acquisito nel 2020 (+3,9%).

Rafforzamento della struttura finanziaria

100% di obbligazioni green per Covivio e 550 mln di euro di finanziamenti nel terzo trimestre 2022

A luglio, Covivio ha completato la conversione delle sue emissioni obbligazionarie in *green bond*, arrivando ad avere il 100% di obbligazioni green (2,8 mld di euro).

Allo stesso tempo, dalla fine di luglio, il gruppo ha firmato finanziamenti per 550 mln di euro⁷ con importanti banche europee. Sono stati sottoscritti tre prestiti ipotecari per un totale di 325 mln di euro ad un costo complessivo di circa il 2,6%⁸: 115 mln di euro di finanziamenti green con scadenza a 8 anni sull'immobile Silex² a Lione e quasi 210 mln di euro di rifinanziamenti con scadenza a 10 anni sui portafogli residenziali in Germania. Il gruppo ha inoltre rifinanziato due prestiti corporate green per un totale di 225 mln di euro, prolungando le scadenze al 2027 e al 2029.

Un debito diversificato, con pochissime scadenze entro il 2024

Rafforzata da questi ultimi finanziamenti, alla fine di settembre 2022, Covivio mostra un bilancio sano. Il suo debito ha una scadenza di 5 anni e si appoggia su risorse diversificate: 38% di obbligazioni, 46% di prestiti ipotecari, 16% in prestiti *corporate*. Inoltre, le scadenze cumulative del debito fino ad aprile 2024 sono molto limitate, nell'ordine di 200 mln di euro. Nel 2024, circa il 33% (479 mln di euro) delle scadenze riguarda 6 linee di credito in Francia e Germania e solo il 20% (300 mln di euro) riguarda un'emissione obbligazionaria. La restante parte, pari al 47% (683 mln di euro), è costituita da prestiti ipotecari ben diversificati, sia in termini di classe di immobili che di area geografica: 25% nel residenziale in Germania, 40% negli uffici in Germania, 30% negli in Italia e 5% negli alberghi. Nessun singolo debito nel 2024 ha un importo maggiore di 350 mln di euro.

Infine, Covivio dispone di linee di credito non utilizzate per oltre 1,3 mld di euro e il suo debito è coperto in media per l'86%, con una scadenza media degli strumenti di copertura di 6,8 anni.

287 mln di euro di nuovi accordi di vendita a fine settembre, con un margine medio del +1,7%

Dall'inizio dell'anno, Covivio ha siglato nuovi accordi di vendita per 482 mln di euro, (287 mln di euro quota di pertinenza del Gruppo) con un margine medio del +1,7% rispetto al valore di perizia del 2021. Attualmente sono in corso trattative per cessioni con un controvalore di 200 mln di euro di pertinenza del Gruppo, a prezzi non lontani dai valori di stima.

ESG: nel 2022 Covivio ha ottenuto nuovamente il rating GRESB

Ogni anno il GRESB valuta e classifica la politica ESG (Environment / Social / Governance), i piani d'azione e i risultati di più di 1.500 aziende del settore edilizio e immobiliare in tutto il mondo.

Nel 2022 Covivio si posiziona al 2° posto nella categoria "Diversified Office/Residential - Western Europe", mantenendo il rating di "5 Stelle". Quest'anno Covivio ha ottenuto un punteggio di 88/100, a fronte di una media del settore di 74/100. Allo stesso tempo, Covivio ha ottenuto il punteggio di 96/100 per la sua attività di sviluppo

⁷ 418 mln di euro di pertinenza del Gruppo

⁸ Sulla parte coperta del debito, vale a dire l'86%

COVIVIO
ATTIVITÀ DEL 3° TRIMESTRE 2022

e il punteggio massimo di 100/100 nella categoria "Public Disclosure" per la qualità e la trasparenza della sua informativa.

Guidance 2022 confermata

Per il 2022, Covivio conferma l'obiettivo di un utile netto ricorrente (EPRA Earnings rettificato) di circa 4,5 euro/azione, con un aumento di oltre il +3% rispetto al 2021.



AGENDA

- ▶ Capital Markets Day: 6 dicembre 2022
- ▶ Risultati annuali 2022: 21 febbraio 2023



CONTATTI

Ufficio Stampa

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

Investor Relations

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

Louise-Marie Guinet
Tel.: + 33 (0)1 43 26 73 56
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 27 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", EPRA BPRs Gold Awards (relazione finanziaria e sviluppo sostenibile), CDP (A-), Green Star GRESB; nonché degli indici etici ESG FTSE4 Good, DJSI World e Europe, Euronext Vigeo (World 120, Eurozone 120, Europe 120 e France 20), Euronext® CDP Environment France EW, Oekom, Ethibel e Gaia.

Rating richiesti:

COVIVIO
ATTIVITÀ DEL 3° TRIMESTRE 2022

Settore finanziario: BBB+ / outlook Stabile di Standard and Poor's
Settore non finanziario: A1+ di Vigeo-Eiris