



Parigi, 20 luglio 2023, ore 18:00

Risultati semestrali 2023:

Solida performance operativa e rafforzamento del bilancio

"In un contesto immobiliare caratterizzato dall'aumento dei tassi di interesse e dal rallentamento del mercato degli investimenti, Covivio si sta adattando rapidamente. I 350 milioni di euro di nuovi accordi di vendita e il pagamento del dividendo in azioni rafforzano ulteriormente la solidità del bilancio. Allo stesso tempo, la forte crescita dei ricavi, pari al 7,6% a perimetro costante, ci consente di alzare la nostra previsione di risultato netto ricorrente per il 2023."

Christophe Kullmann, Amministratore Delegato di Covivio

Crescita dei ricavi del +7,6% a perimetro costante

- ▶ Ricavi di pertinenza del Gruppo a 321 mln di euro, in aumento del +5% a perimetro corrente e del +7,6% a perimetro costante
- ▶ Immobili a uso ufficio: 68.750 m² di uffici affittati o rinnovati e crescita dei canoni di locazione a perimetro costante del +5,3%
- ▶ Residenziale tedesco: accelerazione della crescita a perimetro costante (+3,8%) e rivalutazione media del +20%
- ▶ Immobili a uso alberghiero: +20% dei ricavi a perimetro costante, con ricavi variabili in aumento del +42% e canoni fissi in aumento del +10%
- ▶ Tasso di occupazione del 95,8% con una durata fissa media delle locazioni di 7 anni

Si conferma un bilancio sano nonostante il calo dei valori

- ▶ Patrimonio pari a 16,4 mld di euro (24,8 mld di euro al 100%), in calo del -5,5% a perimetro costante (e del -7,8% sull'anno)
- ▶ 350 mln di euro (437 mln di euro) di nuovi accordi di vendita assicurati dall'inizio dell'anno
- ▶ Il 79% degli azionisti ha sottoscritto l'opzione per ricevere il dividendo in azioni, con un consolidamento di bilancio di 279 mln di euro
- ▶ 765 mln di euro finanziati o rifinanziati, con conseguente riduzione delle scadenze del debito al 2024/2025
- ▶ Rating BBB+, outlook stabile confermato da S&P a maggio 2023

Stabilità del risultato netto ricorrente

- ▶ Risultato netto ricorrente di 223,4 mln di euro e 2,36 €/azione, stabile rispetto all'anno precedente nonostante l'impatto delle vendite
- ▶ Rapporto di indebitamento contenuto (LTV del 40,7%)
- ▶ Valore patrimoniale netto rivalutato (EPRA NTA) interessato dalle riduzioni di valore: 91,1 €/azione (-14% su sei mesi)

Nuovi traguardi sulle tematiche ESG

- ▶ Adozione della delibera "Say on Climate" con il 94% dei voti dell'assemblea, pubblicazione del secondo Rapporto sul clima, 93,5% del patrimonio certificato
- ▶ Il rating di S&P Global è stato portato a 85/100 confermando lo status di "sector leader"
- ▶ Aumento della percentuale di debito green al 50% dal 38% a fine 2022

Outlook 2023 migliorato

- ▶ La buona dinamica operativa compensa l'aumento degli oneri finanziari
- ▶ Obiettivo di EPRA Earnings rettificato 2023 a circa 420 mln di euro (rispetto alla prospettiva iniziale di 410 mln di euro)

Covivio: un patrimonio diversificato e in continuo adattamento

Covivio detiene un patrimonio di 24,8 mld di euro (16,4 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 54% 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 (16% 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 62% 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.

Solide performance operative in tutti i segmenti

Uffici: aumento dei canoni del +5,3% a perimetro costante

Consolidamento del take up, prosegue l'aumento dei canoni *prime*¹

Dopo due anni positivi nel 2021 e nel 2022, il take up sta rallentando in Europa. Nell'Île-de-France è sceso nel primo semestre del 2023 del -22%, a 816.200 m². Questa domanda rimane in gran parte concentrata nelle aree più centrali, con Parigi intra-muros che rappresenta quasi il 44% della domanda totale. Mentre lo stock di spazi disponibili nell'Île de France è aumentato del +10% rispetto all'anno precedente, raggiungendo i 4,5 milioni di m² (con un tasso di sfritto dell'8%), nel CBD di Parigi è diminuito del -21% rispetto allo stesso periodo, con un tasso di sfritto inferiore al 2,5%. Questa accentuata polarizzazione continua a favorire i canoni *prime*, aumentati di +9% su base annua, superando per la prima volta la barriera dei 1.000 euro/m²/anno. Anche le misure di sostegno sono in leggero aumento, con una media del 24,6%, con forti disparità tra il CBD di Parigi (16%) e La Défense (34%).

¹ Fonti: BNP Paribas Real Estate, Immostat, DILS, JLL

COVIVIO

RISULTATI DEL 1° SEMESTRE 2023

Queste stesse tendenze si osservano anche a Milano e nelle principali città tedesche. A Milano, dopo un 2022 da record, l'occupancy è scesa del -20%, a 202.000 m². Il tasso di affitto medio è del 10,8%, ma rimane limitato nel centro città (5,1%). I canoni *prime* sono aumentati del 4% rispetto all'anno precedente, a 700 €/m²/anno.

Infine, nelle 6 maggiori città tedesche, il take up è sceso del -35% a 1,1 milioni di m², mentre il tasso di affitto è salito di +0,5 punti al 6% (ma è rimasto basso a Berlino, Amburgo e Colonia, al 3,9%). I canoni *prime* continuano a crescere, con un +11% su base annua, di cui un aumento del +5% a Berlino (540 euro/m²/anno).

In media in Europa, BNP Paribas Real Estate prevede un calo del take up di circa il -10% nel 2023, prima di una ripresa del +5% nel 2024.

Attività di locazione dinamica nel 1° semestre

In questo contesto, l'attività di locazione di Covivio si conferma vivace, grazie alla sua strategia che prevede di concentrarsi sulla centralità delle location, sugli uffici nuovi o rinnovati e sulla cultura *client centric*. Le locazioni e i rinnovi sono stati pari a 68.750 m² nel semestre. Il Gruppo ha registrato 44.600 m² di nuove locazioni e 24.150 m² di rinnovi.

In Francia si sono registrate numerose commercializzazioni significative, con una forte crescita nel 2° trimestre:

- 3.514 m² al CB21 a La Défense, che porta il tasso di occupazione al 99%, rispetto al 93% di inizio esercizio;
- 6.110 m² assicurati nell'immobile Atlantis di Issy-les-Moulineaux, pochi mesi dopo l'uscita del tenant storico per 11.500 m², portando il tasso di occupazione al 56%;
- 1.439 m² nell'immobile 32 B di Boulogne, portando il tasso di occupazione al 100%;
- 1.503 m² nell'immobile So Pop di Parigi-Saint Ouen, attualmente occupato al 39%;
- 7.875 m² nell'immobile Maslö di Levallois, portando il tasso di occupazione al 68% a pochi mesi dalla consegna, rispetto al 43% di fine 2022.

In Germania, il primo semestre è stato attivo, con 11.179 m² di nuove commercializzazioni, di cui 7.776 m² nell'immobile Zeughaus di Amburgo, il cui tasso di occupazione è salito al 95%. Sono stati inoltre rinnovati 22.049 m² di contratti di locazione, di cui 7.901 m² nell'immobile CCC e 5.993 m² nell'immobile FAC, entrambi a Francoforte, oltre a 2.930 m² a Zeughaus.

In Italia, la dinamica è rimasta molto favorevole e il tasso di occupazione è rimasto superiore al 98%.

A seguito di questi successi nell'attività di locazione, il tasso di occupazione, influenzato nel primo trimestre da due consegne di immobili e dall'uscita di un tenant, è cresciuto nel secondo trimestre di 90 pb, raggiungendo il 93,1% a fine giugno. La crescita a perimetro costante è stata del +5,3%, trainata principalmente dall'indicizzazione (per 5,2 pt).

Residenziale tedesco: accelerazione della crescita delle locazioni

Canoni di mercato in costante aumento

Il deficit strutturale di alloggi in Germania (in particolare a Berlino) continua a crescere e si prevede che nei prossimi anni supererà le 700.000 unità.

COVIVIO

RISULTATI DEL 1° SEMESTRE 2023

Di conseguenza, si sta intensificando la pressione sui canoni di mercato, che continuano a crescere, del +7,6%² su sei mesi e del +15,6% sull'anno per gli immobili esistenti a Berlino (fino a circa 12,8 €/m²/mese al 30 giugno 2023). Inoltre, gli ultimi indici di indicizzazione pubblicati in Germania (Mietspiegel) hanno registrato un forte aumento, con un +6% a Dresda, un +21% a Monaco e un +5,4% a Berlino (che dovrebbe beneficiare di un secondo aggiornamento dell'indice nel 2024).

Accelerazione della crescita a perimetro costante

In questo contesto, il nostro patrimonio di alta qualità, la maggior parte del quale si trova a Berlino, sta dando ottimi risultati, con un tasso di occupazione del 99,1%. La crescita dei canoni di locazione a perimetro costante ha registrato un'accelerazione nel primo semestre, raggiungendo il 3,8% (rispetto al 3,1% del 2022), grazie all'indicizzazione (1,8 punti), ai lavori di ammodernamento (1,1 punti) e alla rivalutazione (1,1 punti). Le rilocazioni sono aumentate del +20%, di cui +27% a Berlino.

Immobili a uso alberghiero: forte crescita nel 1° semestre

Forte aumento dei prezzi medi e ritorno ai livelli di occupazione del 2019

Nella prima metà del 2023 la performance alberghiera ha continuato a crescere, trainata da forti aumenti dei prezzi medi, ma anche a partire da maggio da un ritorno a tassi di occupazione vicini o superiori ai livelli del 2019 (-1,9 pt in Europa e +1,2 pt in Francia). La già forte base di clientela domestica è cresciuta, mentre sono tornati anche i clienti internazionali. Ne stanno beneficiando tutte le fasce del mercato alberghiero, da quella economica a quella più alta.

Il RevPAR è aumentato in media del +12,7% in Europa e del +20% nel solo mese di maggio. I principali mercati di Covivio hanno ampiamente superato i risultati del 2019: Italia (+43% a maggio), Francia (+29%) e Regno Unito (+17%). Anche la Germania, che è rimasta a lungo indietro ed è più esposta alla clientela business, ha registrato un netto aumento delle performance a maggio (+14%).

Le prospettive a medio termine rimangono favorevoli e sono state addirittura riviste al rialzo da Oxford Economics tra gennaio e giugno 2023 (prospettive di pernottamenti), rispettivamente del +10% e del +20% in Francia e in Italia. In un'ottica di breve termine, l'estate sembra promettente, con performance in aumento rispetto al 2022, trainate dai Paesi dell'Europa meridionale.

² Fonte: Immoscout24

Crescita dei ricavi del +20% a perimetro costante nel 1° semestre

Gli ottimi risultati ottenuti dal mercato alberghiero nella prima metà dell'anno hanno portato a una crescita dei ricavi del +20,3% a perimetro costante. I ricavi variabili, che beneficiano di un effetto base favorevole, sono cresciuti del +42%: i canoni variabili del portafoglio AccorInvest sono aumentati del +32% a perimetro costante, beneficiando della forte performance degli immobili parigini, mentre l'EBITDA degli hotel detenuti e gestiti è aumentato del 54%.

Anche i canoni fissi hanno registrato un forte aumento, pari al +10% a perimetro costante, favorito dall'indicizzazione (4,7 pt), dall'attivazione di canoni variabili aggiuntivi (4,6 pt) in virtù delle ottime performance e da operazioni *di asset management* (0,4 pt).

Si conferma un bilancio sano

350 mln di euro di nuovi accordi di vendita nel 2023

Dall'inizio dell'anno, in un contesto di rallentamento del mercato degli investimenti, Covivio ha compiuto ulteriori progressi nel suo programma di rotazione degli asset, con un'accelerazione nel secondo trimestre.

Sono stati conclusi 350 mln di euro di nuovi accordi di vendita (437 mln di euro al 100%) nel 2023, con un margine medio di -1,2% rispetto ai valori di stima alla fine del 2022.

In particolare, Covivio ha potuto beneficiare della diversificazione del suo portafoglio grazie a nuove vendite nelle sue tre classi di immobili: 268 mln di euro di uffici (278 mln di euro al 100%) con un margine medio del -2,2%; 24 mln di euro (35 mln di euro al 100%) di immobili residenziali in Germania, con un margine medio del +6,7%, sia tramite privatizzazioni (9 mln di euro) sia piccole cessioni in blocco (15 mln di euro); 58 mln di euro (123 mln di euro al 100%) di hotel, principalmente in Europa meridionale, vicini ai valori di stima alla fine del 2022.

In sette mesi, i 550 mln di euro di accordi di vendita rappresentano il 37% del piano di dismissioni annunciato nel dicembre 2022 (1,5 mld di euro entro la fine del 2024). Inoltre, il Gruppo è in trattative avanzate per altre cessioni per un controvalore di 350 mln di euro.

Rifocalizzazione sulla qualità della pipeline di sviluppo

Nel primo semestre dell'anno, Covivio ha consegnato tre immobili a uso ufficio, per un totale di 316 mln di euro (quota di pertinenza del Gruppo) e un rendimento medio del 5,4%.

A Vélizy, Covivio ha consegnato un'estensione di 27.500 m² per Dassault Systèmes, nell'ambito della partnership a lungo termine in corso. A Levallois-Perret, l'immobile Maslò di 20.800 m², consegnato a gennaio, è ora locato al 68%. Infine, anche l'immobile Le Floria a Fontenay, di 9.300 m², è stato consegnato.

Allo stesso tempo, il Gruppo continua a migliorare il proprio portafoglio e a concentrarsi sui centri urbani, avviando la riqualificazione dell'immobile Grands Boulevards nel CBD di Parigi. L'immobile di 7.500 m², precedentemente occupato da Orange a canoni bassi, sarà sottoposto a una ristrutturazione completa con un investimento capex di 68 mln di euro, che consentirà una crescita significativa dei canoni. Il rendimento marginale è quindi superiore al 6%.

A fine giugno, Covivio aveva una pipeline di progetti committed per un valore di 1,6 mld di euro (in calo del 20% rispetto alla fine del 2022 e del -33% su base annua), di cui l'82% nei centri urbani (rispetto all'80% di fine 2022), il 62% dei quali pre-locati, con un rendimento medio atteso del 5,5% e capex residue di 165 mln di euro all'anno in media da qui al 2027.

Successo dell'opzione di pagamento del dividendo in azioni, scelta dal 79,3% degli azionisti

Il 79,3% degli azionisti ha optato per ricevere il dividendo in azioni. Quest'operazione ha consentito a Covivio di consolidare ulteriormente il bilancio, con un aumento di capitale di 279 mln di euro, dimostrando ancora una volta

COVIVIO

RISULTATI DEL 1° SEMESTRE 2023

la fiducia degli azionisti nella strategia del Gruppo. Il regolamento e la consegna sono avvenuti il 1° giugno 2023, con l'emissione di 6.220.293 nuove azioni.

765 mln di euro finanziati o rifinanziati nel 1° semestre 2023, con conseguente riduzione delle scadenze del debito al 2024/2025

Covivio ha anticipato gran parte delle scadenze del debito del 2024 e del 2025, assicurandosi un totale di 765 mln di euro di finanziamenti o rifinanziamenti (737 mln di euro di quota di pertinenza del Gruppo), di cui il 89% green.

Sono stati assicurati 585 mln di euro di credito all'impresa associati a criteri ESG, con una durata media di oltre 6 anni, oltre a 81 mln di euro di prestiti ipotecari e 99 mln di euro di estensione del debito obbligazionario in essere.

Quasi il 25% delle scadenze del debito 2024 e 2025 è stato elaborato nel primo semestre.

Anche la liquidità del Gruppo è migliorata nel primo semestre, attestandosi a 1,2 mld di euro (al netto dei commercial paper) rispetto agli 0,8 mld di euro di fine 2022.

Correzione significativa dei valori: -5,5% nel 1° semestre

Dato il nuovo contesto dei tassi di interesse e del mercato degli investimenti, il **valore del portafoglio del Gruppo** (valutato ogni 6 mesi da esperti indipendenti) **segna una diminuzione del -5,5% a perimetro costante (e del -7,8% sull'anno), attestandosi a 24,8 mld di euro (16,4 mld di euro la quota di competenza del Gruppo)**. L'aumento dei tassi di capitalizzazione (nell'ordine di +36 punti base su sei mesi a perimetro costante) è stato parzialmente compensato dalla forte dinamica dei canoni su tutte le nostre attività. Il rendimento medio degli immobili è del 4,7% (rispetto al 4,4% di fine 2022).

I valori degli immobili a uso ufficio diminuiscono del -5,7% a perimetro costante. La polarizzazione del mercato dei canoni si riflette anche nei valori degli asset, con una forte disparità tra gli immobili core nei centri urbani (-3,4%), gli **immobili core** fuori dai centri urbani (-7,4%) e gli immobili non core periferici (-18,2%, e quasi -25% sull'anno).

Anche **negli immobili a uso residenziale in Germania, i valori di perizia segnano una contrazione (-7,3%)** in tutte le regioni: Renania Settentrionale-Westfalia (-6,4%), Amburgo (-6,8%), Berlino (-7,4%) e Dresda e Lipsia (-9,9%). I valori metrici, basati su valutazioni in blocco, rimangono ben al di sotto dei prezzi medi del mercato al dettaglio. Il valore medio del portafoglio è di 3.221 €/m² a Berlino (contro un prezzo medio del mercato al dettaglio di 4.900 €/m²), di 3.836 €/m² ad Amburgo, di 2.241 €/m² a Dresda e Lipsia e di 1.919 €/m² in Renania Settentrionale-Vestfalia.

Nel settore alberghiero, i valori mostrano maggiore resistenza (-0,8% a perimetro costante), beneficiando di un rendimento iniziale più elevato e della continua ripresa dell'attività. Il valore degli immobili a reddito variabile è diminuito del -0,5% mentre quello degli immobili a reddito fisso del -1,1%.

Strategia ESG: nuovi successi nel 2023

Aumento della percentuale di debito green al 50% dal 38% a fine 2022

In prima fila nell'emissione di *green bond* sin dal 2016, Covivio ha compiuto un ulteriore passo avanti nell'allineare la politica finanziaria alle sue ambizioni ESG, dotando la sua filiale alberghiera di un *Green Financing Framework* e lanciando la conversione delle sue emissioni obbligazionarie (949 mln di euro) in *green bond*. Già 3,8 mld di euro di immobili alberghieri rispettano i criteri di allocazione dei *green bond*. Il Gruppo intende aumentare questa quota migliorando continuamente la qualità dei propri immobili.

COVIVIO
RISULTATI DEL 1° SEMESTRE 2023

Con l'inserimento del finanziamento green nella prima metà dell'anno, la percentuale del debito di Covivio legata a obiettivi ESG è salita al 50%, rispetto al 38% alla fine del 2022.

Adozione della delibera "Say on climate", pubblicazione del Rapporto sul clima 2023 e aumento del patrimonio certificato

Nel quadro degli sforzi costanti tesi a rafforzare il proprio impegno verso l'ambiente, Covivio ha ottenuto dall'Assemblea generale annuale l'approvazione con il 94% dei voti della 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).

Covivio ha inoltre pubblicato il suo secondo rapporto sul clima e ha aumentato il tasso di certificazione del suo portafoglio al 93,5% (rispetto al 93,2% a fine 2022), compreso il 63,4% di uffici con una valutazione *Very Good* o superiore.

Miglioramento del rating S&P Global

Il 7 luglio S&P Global Ratings ha alzato il rating ESG a 85/100 (da 83/100), motivando la nuova raccomandazione con il miglioramento della performance ambientale e della governance. L'agenzia di rating cita in particolare il miglioramento dell'impatto sulla biodiversità, grazie all'utilizzo dello strumento *Global Biodiversity Score*, il piano di investimenti *capex green* da 254 mln di euro entro il 2030 per raggiungere la traiettoria di emissioni e la delibera "Say on climate".

Tenuta dei risultati nel primo semestre 2023

Aumento dei ricavi del +7,6% a perimetro costante

L'eccellente performance operativa dei nostri 3 segmenti ha permesso ai ricavi da locazione di aumentare del +5,0% a perimetro corrente, toccando i 494,7 mln di euro e 321,2 mln di euro di quota di competenza del Gruppo, con una **crescita a perimetro costante del +7,6%**. Quest'ultimo risultato è dovuto principalmente all'indicizzazione (3,8 pt), alla rivalutazione (0,7 pt) e ai ricavi variabili su immobili alberghieri (3,1 pt). Il tasso di occupazione medio del patrimonio è stato del 95,8%.

S1 2023, mln di euro	Ricavi S1 2022 Quota di pertinenza del Gruppo	Ricavi S1 2023 100%	Ricavi S1 2023 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	86,1	101,1	87,1	+4,9%	92,0%	4,8
Uffici Italia	55,4	65,3	51,3	+5,5%	98,5%	6,7
Uffici Germania	22,7	27,2	24,2	+6,7%	86,0%	4,3
Totale immobili a uso ufficio	164,2	193,6	162,6	+5,3%	93,1%	5,3
Residenziale Germania	87,2	141,8	91,8	+3,8%	99,1%	n.d.
Hotel in Europa	53,4	157,4	65,9	+20,3%	100,0%	12,6
Totale attività strategiche	304,8	492,8	320,3	+7,6%	95,8%	7,0
Non strategici (immobili commerciali)	1,0	1,9	0,8	+4,5%	100,0%	7,5
TOTALE	305,8	494,7	321,2	+7,6%	95,8%	7,0

Risultato ricorrente (EPRA Earnings rettificato) stabile a 223 mln di euro

L'EPRA Earnings rettificato è stato di 223,4 mln di euro e di 2,36 €/azione, stabile rispetto all'anno precedente. La ripresa dell'attività alberghiera e la forte crescita dei ricavi a perimetro costante hanno compensato i minori margini sullo sviluppo immobiliare, l'impatto delle vendite e l'aumento degli oneri finanziari. Il risultato netto ammonta a -690 mln di euro, per effetto della riduzione dei valori.

NAV in calo di circa -8% su sei mesi

Le rettifiche di valore del primo semestre (-5,5%) e il pagamento dell'intero dividendo nel primo semestre hanno comportato una diminuzione del NAV, con un impatto accentuato sul NAV per azione per l'aumento del numero di azioni a seguito dell'opzione di pagamento del dividendo in azioni. L'EPRA Net tangible assets (EPRA NTA) è sceso del -8,7% a 9,2 mld di euro e del -14,4% a 91,1 €/azione. L'EPRA Net disposal value (EPRA NDV) varia in proporzioni comparabili, a 9,4 mld di euro e 93,0 €/azione. Infine, l'EPRA Net reinstatement value (EPRA NRV) ammonta a 10,1 mld di euro e 100,4 €/azione.

Rapporto LTV al 40,7%, vicino all'obiettivo del <40%

Dal dicembre 2022, le misure adottate per rafforzare il bilancio hanno permesso di ridurre la quota di indebitamento netto del Gruppo di 175 mln di euro, a 7,4 mld di euro. Tenendo conto degli accordi di vendita da finalizzare nei prossimi mesi, la cifra sarebbe di 7,1 mld di euro.

Il rapporto di indebitamento netto (LTV compresi i diritti e gli accordi di vendita) rimane quindi sotto controllo, al 40,7%, nonostante il pagamento dell'intero dividendo nel primo semestre e le rettifiche di valore. Il rifinanziamento effettuato nella prima metà dell'anno e l'elevato livello di copertura ci hanno permesso di contenere l'aumento del tasso medio di indebitamento, all'1,46% rispetto all'1,24% di fine 2022, mentre il rapporto di copertura degli interessi rimane elevato (6,1x). Il rapporto debito netto/EBITDA migliora, attestandosi a 13,5x rispetto a 14,2x alla fine del 2022.

Covivio si appoggia quindi su un debito diversificato con una scadenza media di 4,7 anni. Il tasso di copertura attiva raggiunge il 90% su una durata media degli strumenti di copertura di 5,8 anni. Questi fattori, abbinati alla solida performance operativa, hanno contribuito anche alla conferma del rating BBB+ da parte di S&P il 16 maggio 2023, con outlook stabile.

Miglioramento dell'outlook per il 2023

In un contesto finanziario e di mercato difficile per gli investimenti immobiliari, Covivio sta raccogliendo i frutti della sua strategia rafforzando il bilancio e sfruttando l'andamento favorevole dei mercati dei canoni. I ricavi del settore alberghiero sono andati meglio del previsto, così come il contributo dell'indicizzazione degli uffici.

Covivio ha quindi alzato il suo obiettivo di EPRA Earnings rettificato per il 2023 a 420 mln di euro, rispetto ai 410 mln di euro iniziali (4,3 €/azione).

Nel medio termine, Covivio intende continuare a rafforzare la qualità del bilancio proseguendo il programma di cessioni (950 mln di euro entro la fine del 2024). Allo stesso tempo, Covivio continuerà a fare affidamento sul suo portafoglio diversificato, che presenta buone riserve di crescita dei ricavi da locazione. Per quanto riguarda gli uffici, la polarizzazione del mercato della locazione continuerà a favorire il 67% degli uffici *core* nei centri città, mentre il 26% degli uffici *core* al di fuori dei centri città è affittato principalmente con contratti di locazione a lungo termine (6,4 anni) a tenant di qualità. Il 7% degli uffici non *core* sarà convertito in uso residenziale o ceduto. Per quanto riguarda gli immobili residenziali in Germania, il potenziale di rivalutazione dei canoni è aumentato e gli indici di indicizzazione (tra cui un nuovo Mietspiegel qualificato a Berlino nel 2024) contribuiranno alla crescita a perimetro costante. Infine, le prospettive per il settore alberghiero (previsioni di pernottamenti) sono state riviste al rialzo dall'inizio dell'anno e il cambiamento della domanda consente di moltiplicare le opportunità di *asset management* con un elevato ritorno sugli investimenti.

AGENDA

- ▶ Attività del 3° trimestre 2023: 19/10/2023

CONTATTI

Ufficio Stampa

Géraldine Lemoine
Tel.: + 33 (0)1 58 97 51 00
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 24,8 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) / 85/100 da S&P