



# COVIVIO

Parigi, 22 luglio 2024

## Risultati semestrali 2024 Primo semestre di trasformazione e prospettive favorevoli

*“Il primo semestre del 2024 segna un punto di svolta per Covivio. Oltre ad aver consolidato la propria struttura finanziaria, il Gruppo ha dimostrato di saper cogliere le opportunità, aumentando la propria esposizione al settore alberghiero e firmando una nuova partnership nel settore immobiliare residenziale tedesco. Allo stesso tempo, la nostra offerta di uffici premium ha determinato una netta ripresa dei tassi di occupazione. Questo notevole dinamismo ha consentito a Covivio di migliorare le prospettive di risultato netto ricorrente per l'esercizio 2024.”*

Christophe Kullmann, Amministratore Delegato di Covivio

### Importanti progressi strategici nel primo semestre

- ▶ **Rafforzamento nel settore alberghiero:** acquisizione dell'equivalente di 500 mln di euro di immobili a uso alberghiero in cambio di azioni Covivio, con un rafforzamento del patrimonio netto di 280 mln di euro e un aumento dell'esposizione del patrimonio di Covivio verso il settore alberghiero al 20%
- ▶ **Firma di un protocollo d'intesa con AccorInvest** per la riorganizzazione di immobili e attività commerciali
- ▶ **Creazione di una joint venture** con CDC Investissement Immobilier su un portafoglio residenziale di 274 mln di euro in Germania
- ▶ **Successo dell'offerta di uffici premium:** 74.100 m<sup>2</sup> locati, tasso di occupazione al 95,1% (+60 pb nei sei mesi)

### Consolidamento della struttura finanziaria

- ▶ **311 mln di euro (455 mln di euro al 100%) di nuovi accordi di vendita nel 2024**, con un margine del 3% rispetto ai valori di perizia
- ▶ **Dividendo in azioni sottoscritto per il 77,5%** con un aumento del patrimonio netto di 256 mln di euro
- ▶ **Riduzione dell'indice LTV al 40,3%** (rispetto al 40,8% a fine 2023)
- ▶ **Aumento della liquidità a 2,5 mld di euro**, a copertura delle scadenze del debito fino a fine 2026
- ▶ **Rating BBB+, outlook stabile** confermato da S&P a maggio 2024

### Aumento dei ricavi del +6,5% a perimetro costante

- ▶ **500 mln di euro di ricavi consolidati (327 mln di euro di pertinenza del Gruppo)**, in crescita del +1,8% a perimetro corrente e del +6,5% a perimetro costante
- ▶ **Immobili a uso ufficio:** aumento dei canoni di locazione del +8,8% a perimetro costante
- ▶ **Immobili residenziali in Germania:** crescita dei canoni di locazione a perimetro costante del +3,9%
- ▶ **Immobili a uso alberghiero:** crescita dei ricavi, +5,2% a perimetro costante
- ▶ **Il tasso di occupazione (97,1%) e la durata media dei contratti di locazione (6,8 anni)** si mantengono su valori elevati

### Risultato netto ricorrente in aumento del +3%, stabilizzazione dei valori degli asset

- ▶ **Risultato netto ricorrente** (EPRA Earnings rettificato) in aumento del +3% a 231 mln di euro (2,24 euro/azione, in calo del -4,8%)
- ▶ **Crescita del patrimonio del +2%, a 15,4 mld di euro (quota di pertinenza del Gruppo)**. A perimetro costante, i valori iniziano a stabilizzarsi (-1,3%), grazie a un leggero aumento negli hotel e alla stabilità degli immobili a uso ufficio (a Parigi e Milano) e degli immobili residenziali in Germania
- ▶ **EPRA NTA** in crescita del +2,3% a 8,7 mld di euro (-7,5% per azione, a 77,7 euro/azione)

### Nuovi progressi sul fronte della strategia ESG

- ▶ **Il 96% del patrimonio è dotato di una certificazione**, con il 69% degli uffici certificato HQE/BREEAM Very Good o superiore

# COVIVIO

## RISULTATI SEMESTRALI 2024

- ▶ Nuovo aumento della percentuale di debito legata a obiettivi ESG, che si attesta al 61% (rispetto al 57% a fine 2023 e al 38% a fine 2022)

### Outlook 2024 migliorato

- ▶ Estrazione del potenziale di crescita attraverso la rinegoziazione e le attività di asset management (compresa la finalizzazione prevista nel secondo semestre di uno scambio di asset con AccorInvest) e l'indicizzazione
- ▶ Obiettivo di risultato netto ricorrente 2024 (EPRA Earnings rettificato) a circa 460 mln di euro (rispetto all'obiettivo iniziale di 440 mln di euro), in crescita del +6% rispetto al 2023

### Principali indicatori operativi e finanziari

Conto economico in mln di euro, quota di pertinenza del Gruppo	S1 2023	S1 2024	Variazione	Variazione a perimetro costante
Tasso di occupazione (%)	95,8%	97,1%	+1,3pt	
Ricavi	321,2	326,8	+1,8%	+6,5%
Risultato operativo corrente	269,6	276,1	+2,4%	
Risultato netto ricorrente (*)	223,4	230,8	+3,3%	
Risultato netto ricorrente (*) per azione (€)	2,36	2,24	-4,8%	
Risultato netto contabile	-689,7	-8,4	+681	

Stato patrimoniale quota di pertinenza del Gruppo	2023	S1 2024	Variazione	Variazione a perimetro costante
Patrimonio (mld di euro)	15,1	15,4	+2%	-1,3%
Indebitamento netto (mld di euro)	6,9	7,0	+1%	
Liquidità netta disponibile (mld di euro)	2,4	2,5	+4%	
LTV imposte incluse (%)	40,8%	40,3%	-0,5pt	
Indebitamento netto / EBITDA	12,3x	12,1x	-0,2x	
EPRA NTA (mld di euro)	8,5	8,7	+2%	
EPRA NTA per azione (€)	84,1	77,7	-7,5%	

ESG	2023	S1 2024	Variazione
Immobili con certificazione	95,3%	95,9%	+0,6pt
di cui uffici con valutazione <i>Very Good</i> o superiore	67,2%	68,9%	+1,7pt
Debito associato a criteri ESG	57%	61%	+4 pt

\* EPRA Earnings rettificato

### Covivio: un patrimonio diversificato e in continuo miglioramento

In Europa Covivio ha un patrimonio di 23 mld di euro (15,4 mld di euro di pertinenza del Gruppo), gestiti secondo tre pilastri strategici:

1. **Posizione nel cuore delle capitali europee e nei principali quartieri d'affari e del tempo libero**, in particolare a Parigi, Berlino e Milano. Il 94% degli immobili è situato in posizioni centrali, e il 99% a meno di 5 minuti a piedi dai mezzi di trasporto pubblico.
2. **Un approccio orientato all'accoglienza del cliente**, ispirato al know-how alberghiero, per stare al passo con l'evoluzione delle aspettative degli utenti. Tutto ciò si riflette in un'ambiziosa politica di servizio integrata e di relazione con i clienti e in offerte flessibili e personalizzate. Questo approccio è stato apprezzato dai clienti che utilizzano gli spazi negli immobili di Covivio: il sondaggio condotto da Kingsley su 270 utenti di uffici in Francia, Italia e Germania ha rilevato un indice di soddisfazione complessivo di 3,9/5 (rispetto a un benchmark di 3,6).
3. **Sviluppo sostenibile**: Covivio è un operatore impegnato nella transizione climatica, per un impatto positivo e sostenibile sulla città. Questo obiettivo è illustrato da un ambizioso percorso di riduzione delle emissioni (-40% delle emissioni tra il 2010 e il 2030), accolto positivamente dalle principali agenzie di rating.

Il patrimonio comprende il 50% (-2pt rispetto a fine 2023 e -10pt rispetto al 2020) di uffici in Francia, Italia e Germania, di cui il 69% in centro città (rispetto al 59% nel 2020) e il 25% nei principali centri direzionali; il 30% (-1pt) di immobili residenziali, principalmente a Berlino (57% del portafoglio residenziale); e il 20% (+3pt) di alberghi situati nelle

# COVIVIO

## RISULTATI SEMESTRALI 2024

principali città turistiche europee (Parigi, Berlino, Roma, Madrid, Barcellona, Londra, ecc.), locati o gestiti dai principali operatori: Accor, IHG, Marriott, B&B, NH Hotels, ecc.

Il 42% del patrimonio è ubicato in Germania, il 34% in Francia, il 17% in Italia e il 7% in altri Paesi europei.

### Importanti progressi strategici nel primo semestre

#### Incremento significativo dell'esposizione verso il settore alberghiero

Nel corso del primo semestre, Covivio ha rilevato l'8,7% del capitale della sua controllata Covivio Hotels, in cambio di nuove azioni Covivio, principalmente da Generali, e ora detiene il 52,5% del capitale di Covivio Hotels.

Questa operazione si inserisce in un'iniziativa strategica di ribilanciamento del patrimonio, che aumenta l'esposizione verso gli immobili a uso alberghiero, settore che offre promettenti prospettive di crescita. Da qui al 2030 si prevede una crescita dei pernottamenti a +5%/anno, mentre l'offerta futura rappresenta solo il 2% del parco alberghiero esistente in media in Europa.

Con questo contributo, che equivale all'acquisizione di asset per 500 mln di euro, Covivio rafforza la propria posizione in uno dei portafogli di maggiore qualità sul mercato, che comprende 311 hotel *prime*, il 90% dei quali si trova in importanti città turistiche europee, come Parigi, Berlino, Roma, Londra, Barcellona e Madrid.

**La percentuale del patrimonio di Covivio allocata al settore alberghiero è ora del 20%, rispetto al 17% di fine 2023**, accelerando il processo di bilanciamento del patrimonio tra hotel, uffici e residenziale.

#### Firma di un protocollo d'intesa con AccorInvest per uno scambio di hotel a valore aggiunto

Parallelamente a questo rafforzamento, Covivio ha compiuto un passo significativo verso l'estrazione del potenziale di generazione di valore dei suoi immobili alberghieri. A giugno Covivio Hotels ha firmato, infatti, un protocollo d'intesa con AccorInvest per la riorganizzazione della proprietà di immobili e attività commerciali alberghiere detenuti congiuntamente, alle condizioni definite nel novembre 2023 all'inizio delle trattative esclusive.

Covivio Hotels detiene la proprietà di 54 hotel locati ad AccorInvest con contratti di locazione a lungo termine e canoni variabili basati sul fatturato. Il gruppo AccorInvest è titolare e gestore delle attività commerciali svolte in questi alberghi, avendo sottoscritto contratti di gestione a lungo termine con il Gruppo Accor.

Il protocollo d'intesa prevede l'acquisizione da parte di Covivio dell'attività di 24 hotel, consentendo così di accorpare in Covivio Hotels la proprietà degli immobili e delle attività di questi hotel, in cambio del trasferimento ad AccorInvest della proprietà di altri 10 immobili alberghieri, che saranno quindi posseduti e gestiti da AccorInvest.

Il valore concordato degli immobili alberghieri ceduti ad AccorInvest è di 208 mln di euro, mentre il valore concordato delle attività commerciali acquistate da Covivio Hotels è di 266 mln di euro. Sulla base dei dati del 2023, gli immobili ceduti AccorInvest generano canoni di locazione per 11 mln di euro, mentre l'EBITDA delle attività acquisite da Covivio Hotels è di 31 mln di euro.

L'operazione consente a Covivio Hotels di internalizzare l'attività di hotel situati in aree turistiche altamente attrattive con un significativo potenziale di creazione di valore, attraverso attività di riposizionamento e ottimizzazione della gestione. Alcuni di questi hotel manterranno l'insegna Accor (con un contratto di gestione o di franchising), mentre altri saranno oggetto di rebranding.

La finalizzazione dell'operazione è prevista per l'ultimo trimestre 2024.

#### Creazione di una *joint venture* nel settore immobiliare residenziale tedesco

Nel corso del primo semestre dell'anno, Covivio e CDC Investissement Immobilier hanno dato vita a una partnership strategica nel settore immobiliare residenziale tedesco, attraverso l'acquisizione da parte di CDC Investissement Immobilier di una partecipazione del 49% in un portafoglio di immobili a Berlino (39% da Covivio Immobilien, società controllata al 61,7% da Covivio, e 10% da Covivio).

## COVIVIO

### RISULTATI SEMESTRALI 2024

Questo portafoglio, rappresentativo del patrimonio residenziale di Covivio a Berlino, comprende 8 immobili situati in alcuni dei quartieri di maggior attrattiva di Berlino, per un totale di circa 70.000 m<sup>2</sup> (tra cui 770 appartamenti, 15.800 m<sup>2</sup> di spazi commerciali e un parcheggio pubblico con 274 posti auto). [L'accordo è stato siglato sulla base di una valutazione del portafoglio di 274 mln di euro \(al 100%\), in linea con i valori di perizia a fine dicembre 2023.](#) Il finanziamento ipotecario gravante sul portafoglio è stato mantenuto.

La creazione di questa *joint venture* dimostra l'interesse di CDC Investissement Immobilier per il mercato residenziale di Berlino, evidenzia la qualità del patrimonio e il knowhow dei team locali di Covivio. I team locali continuano a occuparsi dell'*asset management* e del *property management* del portafoglio, mettendo in campo una strategia ambiziosa di miglioramento delle performance ambientali da qui al 2030, in linea con gli obiettivi ESG dei due partner.

#### Successo dell'offerta di uffici premium

Il semestre è stato caratterizzato anche dai risultati positivi dell'offerta di uffici del Gruppo, incentrata su tre direttrici: [centralità, elevate performance ESG e approccio orientato all'accoglienza.](#)

Questo posizionamento strategico e l'offerta innovativa hanno permesso a Covivio di beneficiare di un favorevole dinamismo delle locazioni su tutto il patrimonio degli immobili a uso ufficio. Nei primi sei mesi del 2024 sono stati sottoscritti contratti di locazione e rinnovi per **74.100 m<sup>2</sup>**.

I nostro patrimonio di immobili a uso ufficio è prevalentemente ubicato nei centri urbani (69%), posizione che consente di intercettare un importante potenziale di rinegoziazione, del [+9% in media per gli asset immobili core, di cui +15% nei centri urbani.](#) Su questo fronte spicca in particolare il CBD di Parigi (+22% su 3.661 m<sup>2</sup> nell'edificio di Avenue Delcassé), Francoforte (+55% nell'immobile FAC, su 1.502 m<sup>2</sup>), Berlino (+43% su 1.438 m<sup>2</sup> nell'edificio Fischerinsel) e nel centro di Milano (+39% su 867 m<sup>2</sup> in Via Messina, +20% sui 718 m<sup>2</sup> in Via Rombon).

Covivio ha inoltre messo a segno vari risultati positivi sul fronte della locazione del suo patrimonio: in Francia, altri 2.700 m<sup>2</sup> a Maslò a Levallois-Perret (locati al 100%), 1.800 m<sup>2</sup> nell'Urban Garden a Issy-les-Moulineaux (occupato ora all'84%, un anno dopo essere stato liberato), 1.270 m<sup>2</sup> nell'immobile IRO a Châtillon (occupazione al 69%) e 2.200 m<sup>2</sup> a Belaïa nell'aeroporto di Orly (occupazione al 96%), ora servito direttamente dalla linea 14 della metropolitana. Anche in Germania si sono registrati diversi successi sul fronte delle locazioni, con 3.100 m<sup>2</sup> locati nell'edificio Sunsquare di Monaco (79% di occupazione) e 1.270 m<sup>2</sup> rinnovati allo Zeughaus di Amburgo. A Milano sono stati rinnovati 30.000 m<sup>2</sup> nell'immobile di via Lorenteggio.

[Il tasso di occupazione è cresciuto quindi sensibilmente, di +3 pt sul primo trimestre 2023 e +0,6 pt sul semestre, attestandosi al 95,1%.](#)

## Consolidamento della struttura finanziaria

### 311 mln di euro di nuovi accordi di vendita firmati nel 2024

In un mercato degli investimenti in rallentamento, il Gruppo ha siglato nuovi accordi di vendita per 311 mln di euro per la quota di pertinenza del Gruppo (455 mln di euro al 100%), con un margine medio del +3% rispetto ai valori di perizia di fine 2023 e un yield medio del 5,0%. Il Gruppo è quindi in linea rispetto al piano di vendere 1,5 mld di euro di immobili tra la fine del 2022 e la fine 2024, essendosi già garantito quasi 1,2 mln di euro, pari al 80% del piano.

Gli immobili a uso ufficio costituiscono la parte maggiore negli accordi di vendita, pari a 142 mln di euro per la quota di pertinenza del Gruppo (183 mln di euro al 100%) e un margine medio di -1,6%. Le vendite hanno interessato in totale 21 immobili, di cui 12 in Francia (principalmente immobili a uso ufficio *non core* convertiti o da convertire a uso residenziale) e 9 in Italia (principalmente dal portafoglio Telecom).

Nel settore residenziale tedesco sono stati venduti 129 mln di euro per la quota di pertinenza del Gruppo (189 mln di euro al 100%), con un margine medio del +5,6% rispetto ai valori di perizia, in particolare: la creazione della joint venture con CDC, in linea con i valori di fine 2023, ha contribuito per 93 mln di euro al programma di vendite, per la quota di pertinenza del Gruppo, mentre è proseguita la vendita di unità immobiliari per 25 mln di euro per la quota di pertinenza del Gruppo (38 mln di euro al 100%), con un margine medio del +40%.

Negli immobili a uso alberghiero, gli accordi di vendita ammontano a 40 mln di euro per la quota di pertinenza del Gruppo (83 mln di euro al 100%), con un margine medio del +10,7% rispetto ai valori di perizia. Queste operazioni hanno interessato principalmente hotel non strategici in Germania e Spagna, ma anche la vendita congiunta della proprietà di immobili e attività commerciali con AccorInvest.

### Rafforzamento del patrimonio netto di 536 mln di euro nel semestre

Il patrimonio netto è aumentato di 536 mln di euro nel semestre: 280 mln di euro dall'operazione di scambio di azioni su Covivio Hotels, e 256 mln di euro dall'opzione di pagamento del dividendo in azioni, sottoscritta a 38,6 euro per azione dal 77,5% del capitale, a dimostrazione del sostegno degli azionisti, in particolare i principali rappresentati nel Consiglio di amministrazione.

### 1,3 mld di euro di finanziamenti o rifinanziamenti

Dall'inizio dell'anno, Covivio si è assicurata oltre 1,3 mld di euro di finanziamenti o rifinanziamenti (709 mln di euro per la quota di pertinenza del Gruppo), con una durata media di 7 anni, sia sul mercato obbligazionario sia sul canale bancario.

Nel maggio 2024, Covivio Hotels ha emesso 500 mln di euro di *green bond* con scadenza 2033, con uno spread di 148 pb. L'emissione è stata resa ampiamente variabile per sfruttare l'ottima posizione di copertura del Gruppo. Sul mercato dei prestiti ipotecari, sono stati ottenuti 765 mln di euro di finanziamenti, principalmente su portafogli di hotel in Spagna e immobili residenziali in Germania.

**La liquidità netta disponibile del Gruppo continua a crescere, toccando i 2,5 mld di euro (rispetto ai 2,4 mld di euro a fine 2023). Attualmente copre le scadenze del debito fino a fine 2026.**

### Miglioramento degli indicatori di debito

L'indice di indebitamento (LTV) è sceso ulteriormente di -50 punti base nel primo semestre, a 40,3%. Questo indice, prossimo ormai all'obiettivo di un LTV inferiore al 40%, beneficerà appieno dell'effetto del risultato ricorrente nel 2° semestre. Anche il rapporto debito netto/EBITDA migliora, attestandosi a 12,1x (rispetto a 12,3x alla fine del 2023).

Il debito ha una scadenza media di 4,9 anni (stabile rispetto a fine 2023) e mantiene una forte protezione dall'aumento



**COVIVIO**  
**RISULTATI SEMESTRALI 2024**

dei tassi di interesse: tasso di copertura del 95% per una durata media degli strumenti di copertura di 6,1 anni. Il tasso di interesse medio sul debito di Covivio è dell'1,68% e dovrebbe rimanere al di sotto del 2,5% fino alla fine del 2028.

Il 7 maggio 2024, Standard & Poor's ha confermato il rating BBB+ di Covivio, con outlook stabile.

### Ricavi in crescita del +6,5% a perimetro costante

In mln di euro	Ricavi S1 2023	Ricavi S1 2024	Ricavi S1 2024	% variazione a Perimetro corrente	% variazione a Perimetro costante	Tasso di occupazione	Durata fissa dei contratti di locazione
	Quota di pertinenza del Gruppo	100%	Quota di pertinenza del Gruppo	Quota di pertinenza del Gruppo	Quota di pertinenza del Gruppo	%	in anni
Immobili a uso alberghiero	65,9	162,3	75,9	+15,1%	+5,2%	100,0%	11,8
Immobili a uso ufficio	162,6	189,2	155,2	-4,5%	+8,8%	95,1%	5,0
Residenziale Germania	91,8	146,6	94,8	+3,3%	+3,9%	99,0%	n.a.
Non strategico	0,8	1,7	0,8	-0,4%	-9,3%	100,0%	n.a.
<b>TOTALE</b>	<b>321,2</b>	<b>499,8</b>	<b>326,8</b>	<b>+1,8%</b>	<b>+6,5%</b>	<b>97,1%</b>	<b>6,8</b>

Nei primi sei mesi del 2024 i ricavi si attestano a 500 mln di euro, 327 mln di euro quota di pertinenza del Gruppo, con una variazione annua del +2% a perimetro corrente. L'effetto delle vendite di immobili a uso ufficio è più che compensato dal rafforzamento nel settore alberghiero e dall'andamento operativo positivo sulle tre asset class. A perimetro costante, i ricavi sono in crescita del +6,5%, grazie all'indicizzazione di (3,1 pt), all'aumento del tasso di occupazione e dei canoni di locazione su rilocalazioni e rinnovi (2,9 pt) e ai ricavi variabili nel settore alberghiero (0,6 pt).

Nel settore degli immobili a uso alberghiero, i ricavi crescono ancora, con un incremento del +5,2% a perimetro costante. Questa performance è attribuibile sia ai canoni fissi, in crescita del +4,4%, sia ai ricavi variabili, in aumento del +6,1%. A perimetro corrente, i ricavi sono cresciuti del +15,1%, beneficiando nel secondo trimestre dell'incremento della partecipazione in Covivio Hotels.

Per quanto riguarda gli immobili a uso ufficio, con un mercato delle locazioni sempre più polarizzato, il posizionamento di Covivio verso la fascia più alta (centralità, elevate performance ambientali, offerta di servizi ambiziosa) sta dando i suoi frutti. I canoni di locazione segnano una contrazione del -4,5%, per effetto delle vendite di immobili effettuate nel 2023 e nel 2024, per contro segnano una forte crescita a perimetro costante, pari a +8,8%, grazie soprattutto all'indicizzazione (4,4 pt), al rimbalzo del tasso di occupazione (+3,8 pt) e agli effetti positivi delle rinegoziazioni (+0,6 pt).

Nel settore immobiliare residenziale tedesco, la crescita dei canoni a perimetro costante rimane sostenuta, a +3,9%. Questo risultato è dovuto all'indicizzazione (per 1,7 pt), ai lavori di valorizzazione degli spazi (per 1,3 pt) e alle rilocalazioni (per 1,1 pt), con un elevato tasso di rinegoziazione (+22%, di cui +35% a Berlino). Il tasso di occupazione si conferma su un livello elevato del 99%.

Il tasso di occupazione medio del patrimonio è salito di +40 pb, al 97,1% (rispetto al 96,7% di fine 2023), mentre la durata media dei contratti di locazione è di 6,8 anni.

## Crescita del patrimonio del +2% a perimetro corrente e stabilizzazione dei valori a perimetro costante

(In milioni di euro, diritti esclusi)	Valori 2023 quota di pertinenza del Gruppo	Valori S1 2024 100%	Valori S1 2024 quota di pertinenza del Gruppo	Variazione 6 mesi a perimetro corrente	Variazione 6 mesi a perimetro costante	Rendimento 2023 (%)	Rendimento S1 2024 (%)	% del portafoglio
Immobili a uso alberghiero	2.535	6,432	3,061	+20,7%	+0,5%	5,9%	6,0%	20%
Immobili a uso ufficio	7.847	9,308	7,749	-1,3%	-2,6%	5,5%	5,7%	50%
Immobili a uso residenziale Germania	4.672	7,161	4,542	-2,8%	-0,1%	4,1%	4,2%	30%
<b>TOTALE STRATEGICO</b>	<b>15.054</b>	<b>22,902</b>	<b>15,351</b>	<b>+2,0%</b>	<b>-1,3%</b>	<b>5,1%</b>	<b>5,3%</b>	<b>100%</b>
Non strategico	26	49	27	+5,5%	-10,7%	n.a.	n.a.	
<b>TOTALE</b>	<b>15.080</b>	<b>22,951</b>	<b>15,378</b>	<b>+2,0%</b>	<b>-1,3%</b>	<b>5,1%</b>	<b>5,3%</b>	<b>100%</b>

Nel primo trimestre del 2024 il mercato degli investimenti immobiliari è rimasto debole nella maggior parte delle asset class, ad eccezione dell'hotellerie. Dal secondo trimestre sono comparsi, invece, segnali più positivi. Si è registrato, ad esempio, un aumento delle transazioni nel settore alberghiero, un ritorno delle grandi operazioni nel settore residenziale tedesco, mentre gli uffici maggiormente richiesti sono scambiati con rendimenti intorno al 4%.

**In questo contesto, il patrimonio di Covivio è cresciuto del +2% a perimetro corrente, a 15,4 mld di euro per la quota di pertinenza del Gruppo (23,0 mld di euro al 100%), con un bilanciamento tra il rafforzamento del settore alberghiero e le vendite di immobili a uso ufficio.**

**A perimetro costante, il valore degli immobili è leggermente diminuito (-1,3%), per effetto di una crescita degli hotel e degli immobili residenziali a Berlino e di una stabilizzazione degli immobili a uso ufficio a Parigi e Milano.**

Il patrimonio alberghiero, trainato dalla crescita dei ricavi, **aumenta del +0,5% a perimetro costante**. La crescita riguarda in particolare gli hotel in Francia (+1,1%) e nell'Europa meridionale (+1,3%), con l'eccezione della Germania che segna un -0,7%. Il rendimento medio del patrimonio è del 6,0%.

Per quanto riguarda gli immobili a uso ufficio (-2,6% a perimetro costante), i valori in Francia e in Italia sono sostanzialmente stabili (-1,2%), sostenuti dalle performance del CBD di Parigi (+2,0%) e Milano (-0,8%). In Germania continua la correzione delle valutazioni, che segna un calo del -10% nel primo semestre, per effetto di un mercato degli investimenti particolarmente debole e di un rendimento di fascia alta più basso (2,5% per gli uffici premium a Berlino a metà del 2022, rispetto al 2,7% di Parigi e al 3% di Milano). Il rendimento medio degli immobili a uso ufficio aumenta di +20 pb, attestandosi al 5,7%.

Infine, in Germania i valori degli immobili residenziali sono stabili a perimetro costante (-0,1%), con progressi sulle location migliori (+2,3% a Berlino, che rappresenta il 57% del portafoglio). Il valore medio del patrimonio residenziale si attesta a 2.435 euro/m<sup>2</sup>, di cui 3.081 euro/m<sup>2</sup> a Berlino e 1.776 euro/m<sup>2</sup> nella Renania Settentrionale-Vestfalia, mentre il rendimento medio risale di +10 pb in sei mesi, al 4,2%. Il portafoglio è valutato in blocco. Tuttavia, il 49% del portafoglio, pari a 2,3 mld di euro, è già in comproprietà, in particolare a Berlino (68% / 1,9 mld di euro), dove la differenza tra il valore in blocco e il prezzo delle singole unità è del +50%.

**Al 30 giugno 2024, il rendimento medio del patrimonio di Covivio è del 5,3%, con un aumento di +20 pb rispetto ai sei mesi precedenti.**

## Crescita del risultato netto ricorrente nel quadro della riduzione dell'indebitamento

**Risultato netto ricorrente a 231 mln di euro, in crescita del +3% rispetto all'anno precedente**

La solida crescita dei ricavi a perimetro costante, l'attento controllo dei costi di gestione e la riduzione degli oneri finanziari hanno consentito un aumento del +3,3% su base annua del risultato netto ricorrente (EPRA *Earnings rettificato*), che si attesta a 230,8 mln di euro (2,24 euro per azione, con un calo del -4,8%, per effetto dell'aumento del numero medio di azioni).

Il risultato netto di Covivio è invece prossimo allo zero, -8 mln di euro; il leggero calo dei valori è stato infatti in gran parte compensato dal risultato ricorrente.

**Attività nette rivalutate EPRA NTA a 77,7 euro/azione**

L' EPRA Net Tangible Asset si attesta a 8.662 mln di euro, con un incremento del +2,3% sui sei mesi precedenti, in quanto il capitale raccolto per incrementare la partecipazione in Covivio Hotels ha più che compensato il moderato calo del valore degli immobili a perimetro costante. Il valore per azione si attesta a 77,7 euro, in calo del -7,5%, per effetto del maggior numero di azioni a seguito della sottoscrizione del dividendo in azioni da parte del 77,5% degli azionisti. Il NAV di liquidazione (EPRA NDV) si attesta a 77,8 euro/azione (8.668 mln di euro) mentre il NAV di ricostruzione (EPRA NRV) è pari a 9.511 mln di euro (85,4 euro/azione).

## La strategia ESG continua a dare i suoi frutti

**Prosegue la crescita della quota di patrimonio certificato, ora al 96%**

Covivio continua ad aumentare la quota del suo patrimonio certificata: la quota che gode di una certificazione HQE, BREEAM, LEED o equivalente, in fase di esercizio e/o costruzione, è ormai del 95,9% (+0,6 punti rispetto al 2023).

Inoltre, la quota di immobili nel segmento degli uffici con i più alti livelli di certificazione (*Very Good* e oltre) si attesta al 68,9%, con un aumento di +1,7 punti percentuali rispetto a fine 2023.

Questa politica di miglioramento delle performance ambientali dell'intero portafoglio 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 2030 (per tutti gli scope 1, 2 e 3 e per l'intero ciclo di vita degli immobili: materiali, costruzione, riqualificazione ed esercizio).

**Miglioramento dei rating ESG nel primo semestre dell'anno**

All'inizio di febbraio 2024, il Carbon Disclosure Project (CDP) ha riconosciuto la leadership di Covivio nella trasparenza e nella performance in materia di cambiamenti climatici, assegnando una valutazione "A", la più alta possibile. Covivio rientra quindi in un gruppo ristretto (1,6%) di imprese che hanno ottenuto la valutazione più elevata su oltre 20.000 aziende valutate.

Nel giugno 2024, l'agenzia Sustainalytics ha migliorato il rating di Covivio di 3 punti, portandolo a "4,8" (rispetto a 7,9 del 2022), valutando il suo livello di rischio ESG come "trascurabile", e inserendola nella "Top 5" del settore e nella "Top 20" mondiale.

**Aumento della quota di debito legata a criteri ESG**

In prima fila nell'emissione di green bond sin dal 2016, Covivio ha continuato ad aumentare la percentuale del suo debito green (associato a obiettivi ESG), portandola al 61% al 30 giugno 2024 (rispetto al 57% alla fine del 2023 e al 38% alla fine del 2022).



## Prospettive per il 2024

### Miglioramento delle prospettive di risultato netto ricorrente per il 2024

Il rafforzamento in Covivio Hotels e la solida performance operativa nel settore degli immobili a uso ufficio hanno consentito al Gruppo di **innalzare il proprio obiettivo di risultato netto ricorrente (EPRA Earnings rettificato) per il 2024 a circa 460 mln di euro (rispetto ai 440 mln di euro iniziali), con un incremento del +6% rispetto al 2023.**

Il Gruppo punta, inoltre, a un ritorno al dividendo totalmente in contanti per il 2024, con un payout ratio superiore all'80%.

### Ulteriore rafforzamento dell'attività alberghiera ed estrazione del potenziale di crescita del portafoglio

A medio termine, le priorità di Covivio sono (i) continuare a rafforzare il proprio patrimonio nel settore alberghiero e (ii) estrarre le potenzialità di crescita del suo portafoglio, soprattutto a Parigi, Milano e Berlino.

In aggiunta alle prospettive favorevoli per il mercato alberghiero, il rafforzamento del primo semestre e le operazioni di asset management in corso **rappresentano oltre 50 mln di euro (quota di pertinenza del Gruppo) di maggiori ricavi nel segmento alberghiero.** In particolare, lo scambio di immobili con AccorInvest dovrebbe generare 10 mln di euro di maggiori ricavi, a cui si aggiungeranno i proventi dei programmi di capex stabiliti (circa 75 mln di euro con un ritorno sull'investimento di quasi il 20%). Infine, Covivio prevede di convertire alcuni immobili a uso ufficio in hotel. Sono già stati individuati due progetti, a Parigi e a Boulogne, che prevedono investimenti per quasi 90 mln di euro, a fronte di una previsione di maggiori ricavi per 7 mln di euro.

Attore di primo piano in grandi capitali europee, come Parigi, Milano e Berlino, Covivio intende anche estrarre valore dal suo patrimonio accompagnando la trasformazione in atto in queste città:

- a Parigi, ad esempio, Covivio possiede 11 immobili provenienti dal portafoglio storicamente locato a Orange. La liberazione graduale di questi immobili da qui al 2030 consentirà di procedere alla loro trasformazione in uffici *premium* o in hotel, e di aumentare significativamente i flussi di redditi generati, con potenzialità di oltre 60 mln di euro a fronte degli attuali 30 mln di euro.
- A Milano, Covivio ha una capacità di sviluppo di quasi 100.000 m<sup>2</sup> di immobili a uso misto a Symbiosis e nell'area dell'ex Scalo di Porta Romana, che possono potenzialmente generare 45 mln di euro di ricavi.
- A Berlino, Covivio è uno dei principali attori nel settore residenziale, dove continua a crescere lo squilibrio tra domanda e offerta, favorendo la crescita a lungo termine dei canoni. L'ultimo indice di mercato (Mietspiegel) pubblicato a fine maggio vede un aumento del +7,4% su base annua per gli immobili di Covivio. In questo mercato, Covivio vanta un patrimonio molto votato alla fascia premium, con un significativo potenziale di rinegoziazione dei canoni (+35%), di valorizzazione attraverso programmi di vendita di singole unità immobiliari (con un margine superiore al 50%) e di miglioramento delle prestazioni energetiche degli immobili residenziali (rendimento medio dal 5% al 10%). Anche Covivio partecipa al rinnovamento del centro città e la consegna del progetto a destinazione d'uso mista in Alexanderplatz è prevista per il 2027.



## AGENDA

- ▶ Attività del 3° trimestre 2024: **22 ottobre 2024**
- ▶ Capital Markets Day 2024 (Parigi): **28 novembre 2024**



## 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 23,0 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 nel segmento A di Euronext Paris (FR0000064578 - COV), ammesso all'SRD e incluso negli indici MSCI, SBF120, Euronext IEIF "SIIC France" e CAC Mid100, negli indici di riferimento "EPRA" e "GPR 250" per le società immobiliari europee e negli 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 EPRA BPRs Gold Awards (informativa finanziaria e sviluppo sostenibile), CDP (A),GRESB (90/100, 5-Star, 100% public disclosure), Vigeo-Eiris (A1+), ISS-ESG (B-) e MSCI (AAA).

### Rating richiesti:

Componente finanziaria: BBB+ / Outlook stabile da parte di S&P