



COVIVIO

Paris, le 28 novembre 2024, 7h00

CAPITAL MARKETS DAY 2024

Le début d'un nouveau cycle

Covivio organise aujourd'hui à Paris son Capital Markets Day 2024. Fort du succès de son plan d'action partagé à Berlin fin 2022, Covivio se donne pour priorités d'équilibrer son patrimoine entre ses trois classes d'actifs, de renforcer sa centralité et son approche hospitality et d'extraire le potentiel de croissance de son patrimoine.

Succès du plan 2022-2024

Fin 2022, dans un environnement impacté par l'inflation, la hausse des taux d'intérêt et la baisse des valeurs d'actifs immobiliers, Covivio avait ajusté sa stratégie, en annonçant (i) un plan de cessions de 1,5 Md€, (ii) la réduction des investissements en les concentrant sur les zones les plus centrales, (iii) l'objectif de croissance de ses revenus à périmètre constant.

Deux ans plus tard, Covivio a mis en œuvre avec succès ce plan d'actions :

- 1,5 Md€ de nouvelles promesses de ventes ont été sécurisées. Dans ce cadre, Covivio a en particulier signé le 27 novembre 2024 un accord avec Valesco sur le futur siège social de Moncler à Milan, pour un montant de 200 M€.
- Le bilan a été renforcé via le retour à un ratio d'endettement (*Loan-to-Value*) sous 40% attendu fin 2024, la réduction du ratio de Dette Nette sur Ebitda (12,1x fin juin 2024 vs 14,5x mi-2022) et le doublement de la liquidité disponible (2,5 Md€ à fin juin 2024).
- En parallèle, Covivio a extrait le potentiel de croissance locative de son patrimoine, via +13,6% de croissance cumulée des revenus à périmètre constant depuis fin 2022, permettant de faire croître le résultat net récurrent de 430 M€ fin 2022 à 460 M€ attendu pour 2024.

Sur cette période, Covivio a également ouvert une nouvelle phase de croissance via deux opérations stratégiques en hôtels en 2024 :

- Le renforcement au capital de sa filiale hôtelière Covivio Hotels, détenue à 52,5% depuis mi-2024 vs 43,8% fin 2023. Avec cette opération, qui équivaut à l'acquisition de 500 M€ d'actifs, Covivio s'est renforcé dans l'un des patrimoines les plus qualitatifs du marché et un secteur en croissance. La part de l'hôtellerie dans le patrimoine de Covivio s'élève désormais à 20%, contre 17% fin 2023.
- Le remembrement de la propriété des murs et fonds de commerce d'hôtels détenus conjointement avec AccorInvest. L'opération, qui sera réalisée dans les prochains jours, permet d'acquérir des fonds de commerce localisés dans des zones à forte attractivité touristique et bénéficiant d'un potentiel de création de valeur significatif au travers de travaux de repositionnement et d'optimisation de la gestion ([lien vers le communiqué](#)).

Stabilisation des valeurs d'actifs au second semestre 2024

La fin de l'année 2024 marque un tournant pour le marché immobilier, avec la nette décreue de l'inflation (+2% sur un an en octobre en Europe) et la baisse des taux d'intérêts. Ce contexte s'accompagne d'une reprise progressive du marché de l'investissement¹, en particulier en hôtels (15 Md€ investis en Europe sur les neufs premiers mois de 2024, en croissance de +55% sur un an) et en logements (hausse de +50% des investissements en Allemagne, à 5,9 Md€ à fin septembre). Les volumes d'investissement se stabilisent en bureaux, à 28 Md€ à fin septembre en Europe (-2% sur un an).

Ce contexte de stabilisation se reflète dans les premiers retours des expertises du patrimoine de Covivio, affichant une stabilité à périmètre constant pour le second semestre 2024. Ce retour préliminaire est tiré par les hausses d'environ +1% en hôtels et +1% en résidentiel allemand. En bureaux, la baisse des valeurs d'actifs ralentit nettement, à environ -1%, grâce à une surperformance à Paris et Milan.

Priorités stratégiques à horizon 2030

Equilibrer le patrimoine

Covivio se donne pour objectif d'équilibrer à terme son patrimoine vers 1/3 d'exposition sur chacune de ses classes d'actifs (hôtels, logements, bureaux), contre 20% hôtels, 30% logements et 50% bureaux fin juin 2024.

Cela passera notamment par la poursuite du renforcement en hôtels, avec la volonté d'accroître l'exposition du Groupe à l'Europe du Sud. En bureaux, le recentrage vers les centres-villes se poursuivra, avec pour objectif 80% du patrimoine en centres-villes vs 69% au premier semestre 2024. En logements, Covivio entend continuer à se renforcer à Berlin (57% du patrimoine logements en 2024), ville parmi les plus dynamiques d'Allemagne.

Développer l'approche *hospitality* sur l'ensemble du patrimoine

Depuis de nombreuses années, Covivio accompagne l'évolution des attentes des utilisateurs, en s'appuyant notamment sur sa logique d'opérateur intégré, avec une politique servicielle et une relation clients ambitieuses, adossées à des offres flexibles et sur-mesure. En bureaux, Covivio poursuivra la montée en puissance de son offre de bureaux opérés, dont le succès a contribué à la progression continue du taux d'occupation, à 95,6% à fin septembre.

En hôtels, le Groupe a franchi une nouvelle étape en 2024 avec le développement de sa plateforme de gestion hôtelière dans le cadre de son opération de remembrement d'hôtels en murs et fonds. Covivio a ainsi doté sa plateforme d'une nouvelle identité : WiZiU ([lien vers le communiqué](#)). Cette évolution vers un modèle plus opérationnel permet de cibler des opérations à plus fort potentiel de création de valeur grâce, notamment, à l'optimisation de la performance des hôtels et des programmes de travaux permettant des augmentations significatives de la rentabilité.

En logements, Covivio entend accompagner la demande croissante pour les logements gérés et serviciels. Le Groupe étudie ainsi le développement d'une offre de résidentiel géré dans deux de ses immeubles en France (via la transformation bureaux-logements) et dans son projet mixte d'Alexanderplatz, à Berlin.

Déployer une stratégie biodiversité et conserver son statut de leader sur l'ESG

Covivio est en bonne voie sur ses objectifs de réduction d'émissions carbone de -40% entre 2010 et 2030, notamment via son plan de CAPEX verts de 235 M€ à horizon 2030 et sa politique bas-carbone. Mi-2024, 96% du patrimoine bénéficie de certifications environnementales, proche de l'objectif de 100% à fin 2025, faisant de Covivio l'un des leaders sur le taux d'alignement à la taxonomie.

Fidèle à son approche pionnière en matière d'ESG (première trajectoire carbone 2030 définie en 2018) et conscient de l'impact du secteur immobilier sur la biodiversité, Covivio annonce se doter d'une stratégie ambitieuse en la matière, et s'engage sur un plan d'actions visant à éviter la dégradation des espaces naturels, réduire les consommations de

¹ Sources : RCA, BNP Real Estate, JLL

ressources et développer la nature en ville. Les 21 objectifs associés sont exposés dans le nouveau « Rapport Nature », publié à l'occasion du Capital Markets Day ([lien vers le rapport](#)).

En réunissant et conjuguant ses engagements en matière de carbone et de biodiversité au sein d'une politique Nature, Covivio entend conserver son leadership en matière de RSE, salué par les agences de notation extra-financières (Statut AAA chez MSCI et 5-star chez GRESB en 2024).

Continuer à extraire la croissance de son patrimoine

Covivio bénéficie d'une solide dynamique opérationnelle sur ses différentes activités, avec des fondamentaux renforcés. Les revenus à fin septembre sont en hausse de +6,8% à périmètre constant dont +8,3% en bureaux, +4,2% en résidentiel allemand et +7,1% en hôtels. Le taux d'occupation s'établit à 97,3%, pour une durée moyenne ferme des baux de 6,4 ans.

Covivio entend continuer à extraire le potentiel de croissance de son patrimoine autour de trois leviers :

- (i) **le plein effet du renforcement en hôtels en 2024**, en particulier l'opération de remembrement qui devrait apporter 11 M€ de revenus supplémentaires en 2025 ;
- (ii) **les opérations de développement** : les loyers attendus sur le pipeline engagé, devant être livré d'ici à 2027, s'élèvent à 70 M€. A moyen terme, les opérations de restructuration d'immeubles dans Paris et le potentiel de développement sur les réserves foncières à Milan peuvent générer plus de 55 M€ de revenus additionnels pour environ 700 M€ de capex ;
- (iii) **le travail d'asset management**. En bureaux, Covivio compte capter la réversion locative sur ses actifs en centres-villes, estimée à +15% et représentant 14 M€ de loyers potentiels additionnels sur les baux arrivant à échéance d'ici à fin 2028. En résidentiel allemand, le potentiel de réversion de +32% représente plus de 50 M€ de loyers additionnels à capter via la relocation et les programmes de capex de modernisation. En hôtels, le Groupe estime à 22 M€ l'objectif de croissance des revenus via le plan de capex sur les hôtels (environ 170 M€), principalement issus du remembrement murs et fonds avec AccorInvest et des opérations de transformation de bureaux en hôtels.

AGENDA

► Résultats annuels 2024 :

19 février 2025

CONTACTS

Relations Presse

Géraldine Lemoine

Tél : + 33 (0)1 58 97 51

geraldine.lemoine@covivio.fr

Louise-Marie Guinet

Tél : + 33 (0)1 43 26 73 56

covivio@wellcom.fr

Relations Investisseurs

Vladimir Minot

Tél : + 33 (0)1 58 97 51 94

vladimir.minot@covivio.fr

A PROPOS DE COVIVIO

Fort de son histoire partenariale, de ses expertises immobilières et de sa culture européenne, Covivio invente l'expérience utilisateur d'aujourd'hui et dessine la ville de demain.

Acteur immobilier de préférence à l'échelle européenne, Covivio se rapproche des utilisateurs finaux, capte leurs aspirations, conjugue travailler, voyager, habiter, et coinvente des espaces vivants.

Opérateur européen de référence avec 23,0 Md€ de patrimoine Covivio accompagne les entreprises, les marques hôtelières et les territoires dans leurs jeux d'attractivité, de transformation et de performance responsable.

Construire du bien-être et des liens durables, telle est ainsi la Raison d'être de Covivio qui exprime son rôle en tant qu'opérateur immobilier responsable auprès de l'ensemble de ses parties prenantes : clients, actionnaires et partenaires financiers, équipes internes, collectivités, générations futures. Par ailleurs, son approche vivante de l'immobilier ouvre à ses équipes des perspectives de projets et de parcours passionnants.

Le titre Covivio est coté sur le compartiment A d'Euronext Paris (FR0000064578 - COV), admis au SRD et rentre dans la composition des indices MSCI, SBF120, Euronext IEIF « SIIC France », CAC Mid100, dans les indices de référence des foncières européennes « EPRA » et « GPR 250 », ainsi que dans les indices ESG FTSE4 Good, CAC SBT 1.5°C, DJSI World et Europe, Euronext Vigeo (World 120, Eurozone 120, Europe 120 et France 20), Euronext® CDP Environment France EW, Stoxx ESG, Ethibel et Gaïa et bénéficie des reconnaissances et notations EPRA BPRs Gold Awards (rapport financier et développement durable), CDP (A), GRESB (88/100, 5-Star), ISS-ESG (B-) et MSCI (AAA).

Notations sollicitées :

Volet financier : BBB+ / perspective Stable par S&P