



Parigi, 15 ottobre 2020

Attività a fine settembre 2020

Successo nella commercializzazione degli uffici grazie alla complementarità dell'offerta e del know-how di Covivio

- 14.600 m² di nuove locazioni nel terzo trimestre per 7 anni in Francia, Germania e Italia
- I 4.500 m² del nuovo sito di Wellio Paris Gobelins pre-commercializzati per circa 5 anni
- Apertura del 1° sito di proworking Wellio a Milano a fine agosto, occupato già al 61%
- Rinnovo su 23 immobili affittati con Orange in Francia (47.600 m²) per nove anni

Realizzazione dei progetti di sviluppo, generatori di valore

- **Consegna** di 64.000 m² di immobili a uso uffici in Francia e in Italia, con una creazione di valore attesa del 30%
- Prime **consegne di progetti residenziali a Berlino** compresi 123 appartamenti, con 46% di margine sul prezzo totale

Circa 500 mln di euro di vendite quota di pertinenza del Gruppo con il 12% di margine

- **Principalmente** nel segmento immobili ad uso ufficio (67%) e residenziale in Germania (25%)
- **In linea con la realizzazione dell'obiettivo di oltre 600 mln di euro** quota di pertinenza del Gruppo per il 2020

Attività operativa in linea con le indicazioni comunicate a luglio

- Ottimo livello di **riscossione dei canoni**: 98% nel segmento degli immobili ad uso ufficio e residenziale, e 92% sugli immobili ad uso alberghiero
- **Crescita dei canoni** a perimetro costante: +1,5% esclusi hotel
- **Le performance degli immobili ad uso alberghiero** continuano a risentire delle restrizioni: -52% ricavi a perimetro costante

Rating non finanziario: nuovo riconoscimento per l'eccellenza e le ambizioni della strategia ESG

- Covivio si conferma leader globale nel suo settore grazie al suo A1+ per il Sustainability Rating di Vigeo Eiris

- Il gruppo si posiziona tra i leader mondiali per ISS-ESG (top 3% globali) e MSCI (rating AA)

Mercati immobiliari a fine settembre

Dopo un secondo trimestre caratterizzato da un approccio attendista, l'attività di locazione sui mercati degli immobili a uso ufficio comincia a riprendere lentamente nel 3° trimestre, in particolare nella regione Île-de-France, dove la domanda si è attestata a 246.200 m², in aumento del 23% rispetto al secondo trimestre. **Le percentuali di vacancy** a fine settembre invece rimangono a livelli fisiologici e prossimi ai minimi storici, pari al 6,1% nella regione Île-de-France e al 3,3% nelle grandi città tedesche¹.

Al contempo, il mercato dell'investimento rimane dinamico, in particolare nel segmento degli immobili a uso ufficio, trainato prevalentemente dalla propensione degli investitori verso gli asset core. A fine settembre, in Francia, in Italia e nelle grandi città tedesche erano stati investiti circa 34 mld di euro, a testimonianza dell'importante liquidità su questi mercati. Con un totale di 2,6 mld di euro, anche il volume delle operazioni riguardanti immobili ad uso ufficio sul mercato italiano registra una crescita del 4% sull'anno, in gran parte trainata dalla città di Milano.

Si conferma la resilienza del mercato residenziale in Germania², con una dinamica sostenuta in particolare dalla scarsità di alloggi. Mentre il numero di permessi concessi per nuove abitazioni diminuisce (-2% a luglio) continua l'incremento dei valori (+7% su base annua). A Berlino, l'introduzione di una nuova regolamentazione presenta un effetto tangibile sulle abitazioni disponibili in locazione, con una riduzione del -66% del numero di offerte di appartamenti su base annua.

Per quanto riguarda gli immobili ad uso alberghiero³, la performance dei mesi di luglio e agosto è stata migliore del previsto, con un tasso di occupazione medio in rialzo in Europa, dal 7% di maggio al 39% ad agosto, anche se i ricavi rimangono ampiamente al di sotto degli anni precedenti (RevPar in calo del 55%). Questo miglioramento estivo testimonia la necessità e la volontà di viaggiare, manifestatesi non appena le restrizioni sono state allentate. **Dal mese di settembre, persiste un clima di incertezza con un irrigidimento delle restrizioni**, che pesano notevolmente sulle performance. La maggior parte degli alberghi in Europa ha riaperto, ma a settembre il tasso di occupazione rimane basso (tra il 20% e il 35%).

Successo nella commercializzazione degli uffici grazie alla complementarità dell'offerta e del know-how di Covivio

La qualità del patrimonio e la complementarità dell'offerta e del know-how di Covivio ne fanno un partner fondamentale per le imprese che vogliono trasformare il loro spazio di lavoro in una piattaforma sociale che promuova la collaborazione e le performance. Questo approccio, che combina la qualità delle location, lo sviluppo o la riqualificazione di immobili e la flessibilità dell'offerta (in particolare dopo il lancio dell'offerta di spazi di lavoro flessibili Wellio nel 2017) ha consentito di siglare diversi contratti di commercializzazione in un mercato attendista.

Un esempio è il successo del progetto Paris 5° Gobelins. Questo immobile, acquisito da Covivio nel 2006 e in precedenza occupato da Orange, è in piena fase di ristrutturazione e riaprirà le porte a marzo 2021. Accoglierà la 7^a sede di Wellio, con un'offerta di uffici flessibili con annessi servizi sviluppata da

¹ Berlino, Francoforte, Düsseldorf, Amburgo, Colonia, Stoccarda, Monaco.

Gli indicatori di fine settembre sul mercato della locazione di uffici a Milano non sono stati ancora comunicati

² Fonti: Guthmann Real Estate, Destatis

³ Dati MKG

Covivio. I 4.500 m² di questo immobile sono stati integralmente commercializzati nel mese di settembre, 6 mesi prima della consegna, per una durata di 58 mesi ([collegamento al comunicato stampa](#)).

A Milano, a fine agosto Covivio ha consegnato il suo 1° sito di proworking italiano Wellio, in via Dante a due passi dal Duomo. Questo sito offre 400 postazioni di lavoro su una superficie di 4.700 m², tra cui uffici privati totalmente personalizzabili, postazione di coworking, sale riunioni e spazi dedicati allo svolgimento di meeting ed eventi. La percentuale di occupazione del sito, meno di un mese dopo l'apertura, arriva già al 61%. Tra le imprese che hanno scelto di insediarsi nella sede Wellio di Milano Dante vi sono in particolare la controllata italiana di Astellas, una multinazionale farmaceutica giapponese che vi ha stabilito la propria sede, e Dermalogica, brand di skincare californiano del gruppo Unilever Prestige.

Inoltre, in questo trimestre sono stati firmati, **14.600 m² di nuove locazioni** per 7 anni fissi in media: a settembre Covivio ha firmato con un grande gruppo francese un nuovo accordo di locazione per 3.800 m² del suo immobile IRO a Chatillon, per 9 anni fissi. In Italia, sono stati firmati contratti per 2.000 m² su Corso Ferrucci a Torino, oltre a 1.800 m² per Torre Garibaldi e Piazza San Fedele nel centro di Milano.

Infine, nel corso del 3° trimestre, è stato **firmato il rinnovo per 110.000 m² in locazione**. In particolare, il Gruppo ha rinnovato la propria partnership con Orange per 23 immobili in Francia (47.600 m²). La durata fissa media della locazione è stata estesa da 6,3 a 8,8 anni.

Realizzazione dei progetti di sviluppo, generatori di valore

Consegna di 64.000 m² di immobili direzionali in Francia e Italia

Dall'inizio dell'anno, **sono stati consegnati 6 immobili a uso uffici che rappresentano 64.000 m² con una creazione di valore attesa del 30% in media**. In Italia, Covivio ha consegnato a Milano gli immobili di Via Dante (sito Wellio da 4.700 m²), il primo immobile di The Sign (9.260 m²), Symbiosis School (7.900 m²) e Duca d'Aosta (2.600 m²), interamente affittati, e l'ultima parte (per 13.730 m²) dell'immobile Corso Ferrucci a Torino (immobile da 45.600 m² già affittato al 95%). In Francia, l'immobile IRO di Chatillon (25.600 m²) è stato consegnato il 15 settembre ed è locato al 34%.

Prime consegne di immobili residenziali in Germania

Lanciata nel 2017 sui terreni edificabili del portafoglio berlinese, **la pipeline di progetti in Germania ha oggi raddoppiato il suo volume** grazie a numerose acquisizioni di terreni realizzate in questi ultimi anni. Si tratta di 4.000 alloggi per 285.000 m², principalmente a Berlino, che dovrebbero essere consegnati nei prossimi 5 anni, con un prezzo di costo di **800 mln di euro (540 mln di euro quota di pertinenza del Gruppo)** e un obiettivo di generazione di valore del **40% in media**.

Un terzo di questi progetti (256 mln di euro) è già avviato e le prime consegne hanno avuto luogo quest'anno: 123 abitazioni (con un costo di sviluppo di 29 mln di euro), con un margine del 46% sul prezzo di costo. Il ritmo di consegne accelererà nei prossimi anni, con 247 alloggi previsti nel 2021 (per 68 mln di euro) e 521 nel 2022 (per 159 mln di euro).

Buon andamento del piano di vendite: circa 500 mln di euro di cessioni quota di pertinenza del Gruppo con un margine del 12%

Dall'inizio dell'anno, **Covivio ha siglato nuovi accordi di vendita per 491 mln di euro (616 mln di euro in totale), con un margine medio del 12% rispetto ai valori di perizia di fine 2019.**

Dall'inizio dell'anno, sono stati firmati 190 mln di euro di accordi di cessione di immobili a uso ufficio in Francia, con un margine vicino al 7% rispetto all'ultimo valore di perizia, e 139 mln di euro in Italia, con un margine del 16%. Nel segmento residenziale in Germania, sono stati ceduti 121 mln di euro di immobili, realizzando un margine medio del 19%. La restante parte è sostanzialmente costituita da spazi commerciali ceduti a un prezzo prossimo al valore di perizia.

Grazie a nuove cessioni e al dinamismo del mercato di investimento negli immobili a uso ufficio, Covivio conferma il suo obiettivo di oltre 600 mln di euro di quota di pertinenza del Gruppo di vendite nel 2020.

Conclusa l'acquisizione di 8 hotel locati a NH Hotels nel centro città di importanti destinazioni turistiche europee

Il 7 settembre Covivio ha concluso l'acquisizione del portafoglio di 8 hotel situati in importanti destinazioni turistiche europee nelle città di Roma, Firenze, Venezia (x2), Nizza, Praga e Budapest (x2), per un importo di 573 mln di euro (248 mln di euro quota di pertinenza del Gruppo), di cui 86 mln di euro di lavori. Questo portafoglio, che abbina immobili di fascia alta a location *prime*, conta diversi hotel di pregio come *Palazzo Naiadi* a Roma, il *Carlo IV* a Praga, l'hotel *Plaza* a Nizza o ancora il *NY Palace* a Budapest.

Con 1.115 camere, questi hotel verranno gestiti da NH Hotel Group attraverso locazioni a lungo termine triple net (esclusa Nizza) con un canone variabile che prevede un minimo garantito, che generano un rendimento minimo del 4,7%. L'accordo prevede una durata iniziale di 15 anni fissi, prolungabile a 30 anni su richiesta di NH Hotel Group.

Risultati operativi in linea con le indicazioni comunicate a fine luglio

Eccellente tasso di riscossione dei canoni

Covivio beneficia della base solida delle proprie locazioni, composta principalmente da grandi gruppi e da locatari residenziali. A fine settembre è stato quindi incassato il 97% dei canoni fatturati, di cui il 95% nel solo 3° trimestre.

Negli uffici e nel residenziale il tasso è alto, al 98%. Nel settore alberghiero, a fine settembre, risulta pagato il 92% dei canoni fatturati (di cui l'89% nel terzo trimestre).

Ricavi a fine settembre: € 464 mln

A fine settembre i ricavi ammontano a 464 mln di euro (667 mln di euro al 100%), rispetto a 511 mln di euro a fine settembre 2019, per effetto della contrazione dei ricavi nel segmento alberghiero (-51%) in un clima di incertezza e di persistenza delle restrizioni. **Si conferma invece dinamica la performance per gli immobili a uso ufficio e residenziale**, in crescita a perimetro costante di +1,5% su base annua.

Fine settembre 2020 (9 mesi)	Ricavi 9-m 2020	Ricavi 9-m 2019	Ricavi 9-m 2020	Variazione (%)	Variazione a perimetro costante (%)	Tasso di occupazione (%)	Durata dei contratti di locazione (anni)
	100%	Quota di pertinenza del Gruppo (€ mln)	Quota di pertinenza del Gruppo (€ mln)				
	(€ mln)	(€ mln)	(€ mln)				
Uffici Francia	181	172	158	-8,1%	+0,9%	93,0%	4,5
Uffici Italia	126	110	96	-12,4%	+0,9%	96,5%	7,3
Uffici Germania	48	5	38	n.d.	+2,8%	73,7%	4,6
Immobili a uso residenziale Germania	184	116	118	+2,3%	+2,8%	98,7%	n.d.
Subtotale immobili ad uso ufficio e residenziali	539	402	410	+1,9%	+1,5%	93,4%	5,5
Hotel in Europa	114	91	45	-51,1%	-51,7%	100% ⁴	14,3
Totale attività strategiche	653	493	455	-7,9%	-8,3%	94,4%	7,2
Attività non strategiche (attività commerciali in Francia e Italia)	15	17	9	-45,2%	-4,8%	97,8%	6,6
Totale	667	511	464	-9,1%	-8,3%	94,4%	7,2

Nel segmento degli immobili a uso ufficio, la crescita è trainata dagli immobili a Parigi (+2,5%) e dalle grandi metropoli regionali (+5,5%). A Milano, i canoni registrano una crescita dell'1,4% a perimetro costante.

Il tasso di occupazione si attesta al 93% in Francia, penalizzato dall'uscita di un locatario di un immobile situato a Parigi 15° e dalla consegna del progetto IRO a Chatillon, locato al 34%. Rimane elevato invece in Italia, al 96,5%, grazie ai positivi risultati di locazione registrati nel trimestre. Infine, il tasso di occupazione in Germania ingloba l'effetto dell'annullamento della locazione di WeWork a Dusseldorf (effetto di 12 punti sugli sfiti) e l'uscita prevista di un locatario ad Amburgo. Non tiene conto degli indennizzi ricevuti per l'uscita dei locatari.

Nel segmento residenziale tedesco, la dinamica dei canoni rimane positiva con +2,8% di crescita a perimetro costante, trainata dalla Regione Renania settentrionale- Vestfalia, Amburgo, Dresda e Lipsia (+3,4% in media). A Berlino, i ricavi registrano un aumento del +2,1% malgrado i primi effetti della nuova normativa, relativamente alla quale pende attualmente un ricorso presso la Corte federale di Karlsruhe.

Per quanto concerne gli immobili ad uso alberghiero, il 97% degli hotel risulta ora aperto, tuttavia le restrizioni continuano a pesare sui tassi di occupazione. Le performance sui canoni variabili indicizzati sul fatturato degli hotel e sui contratti di gestione registrano un -74% a perimetro costante. Nel Regno Unito il contesto rimane difficile, con 4 hotel su 12 ancora chiusi a fine settembre. Tenuto conto della situazione e di una clausola di maggiore sottoperformance prevista in questa locazione, per quest'anno non è stato contabilizzato alcun canone su questo portafoglio.

Covivio conferma il proprio obiettivo di EPRA Earnings 2020 a 380 mln di euro, pari a 4,15 €/azione, annunciato a luglio. Si ricorda che la diminuzione di circa 100 mln di euro rispetto all'obiettivo comunicato a febbraio 2020 si spiega con l'impatto che l'attuale crisi ha principalmente:

- sull'attività alberghiera, per circa il 70%,
- sugli arretrati soprattutto per gli spazi commerciali (10%),
- sul leggero rialzo del tasso di vacancy degli immobili ad uso ufficio (10%),

- sui ritardi delle operazioni di sviluppo (10%).

Rating non finanziario: riconoscimento dell'eccellenza e delle ambizioni della policy ESG

Covivio ottiene di nuovo da Vigeo Eiris il rating massimo A1+ per la sua sostenibilità (Sustainability Rating), e si conferma leader del settore «Servizi finanziari – immobiliare Europa». Questa valutazione conferma l'impegno di Covivio e riconosce l'efficacia dell'integrazione dei fattori ESG (ambientali, etici, sociali e di governance) nella strategia, nell'operatività e nella gestione dei rischi del gruppo. Con un punteggio complessivo di 71/100 (rispetto a 69/100 nel 2019), Covivio passa quindi dalla 7^a posizione alla 5^a a livello mondiale nella classifica generale di tutti i settori⁵.

Covivio è inserita anche tra i leader mondiali per ISS-ESG e MSCI, che hanno pubblicato i propri rating nel terzo trimestre. Covivio conferma il livello «Prime» per ISS-ESG e si posiziona nel top 3% mondiale delle società immobiliari. MSCI ha inoltre confermato il proprio rating AA, riconoscendo in particolare la rilevanza della strategia ambientale. Infine, Covivio riceve un'ottima valutazione da Sustainlytics, i cui dettagli sono disponibili a questo [link](#).

⁵ Covivio si posiziona al 1° posto in Europa sulle 86 società del suo settore che hanno un rating. Nella classifica generale di tutti i settori, il gruppo si posiziona al 5° posto su 1.602 società in Europa e al 5° posto su 4.823 nel mondo.



AGENDA

Risultati annuali 2020: 18 febbraio 2021



CONTATTI

Ufficio Stampa

Géraldine Lemoine

[Tel.: + 33 \(0\)1 58 97 51](tel:+3301589751)

00geraldine.lemoine@covivio.fr

Laetitia Baudon

Tel.: + 33 (0)1 44 50 58 79

laetitia.baudon@shan.fr

Investor Relations

Paul Arkwright

[Tel.: + 33 \(0\)1 58 97 51 85](tel:+330158975185)

paul.arkwright@covivio.fr

Hugo Soussan

[Tel.: + 33 \(0\)1 58 97 51 54](tel:+330158975154)

hugo.soussan@covivio.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 25 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 ed Europe, Euronext Vigeo (World 120, Eurozone 120, Europe 120 e France 20), Euronext® CDP Environment France EW, Oekom, Ethibel e Gaia.

Rating richiesti:

Settore finanziario: BBB+ / outlook Stabile di Standard and Poor's

Settore non finanziario: A1+ di Vigeo-Eiris