



Parigi, 17 febbraio 2021, ore 18.00

## Performance 2020 solide grazie a un patrimonio *prime* e diversificato

*“Il 2020 è stato caratterizzato dalla realizzazione positiva del nostro piano di vendite, dal successo della nostra strategia ESG e dal nostro rafforzamento significativo in Germania. Il nostro patrimonio ha dimostrato la sua resilienza grazie alla diversificazione e alla qualità, in un contesto di crisi senza precedenti. La centralità dei nostri asset, la potenzialità dei nostri sviluppi, la flessibilità delle nostre offerte e la competenza riconosciuta dei nostri team, vicinissimi al cliente, costituiscono le basi per una performance sostenibile.”*

**Christophe Kullmann, Amministratore Delegato di Covivio**

### Anno 2020: numerosi successi in un contesto di crisi

- ▶ **Potenziamento in Germania:** +6 pt di esposizione nel patrimonio di Covivio (al 37%);
- ▶ **Successo del piano di vendite:** 871 mln di euro quota di pertinenza del Gruppo (rispetto a un obiettivo di >600 mln di euro) con un margine dell'8%;
- ▶ **Immobili a uso ufficio:** 72.500 m<sup>2</sup> di nuovi contratti di locazione in un mercato delle locazioni attendista;
- ▶ **Residenziale Germania:** prosegue la crescita, sia dei canoni (+2,3% a perimetro costante) sia in valore (+8,2%).

### Risultati finanziari 2020: fondamentali solidi

- ▶ **Buona resistenza degli immobili a uso ufficio e residenziali (85% del patrimonio):** aumento dei ricavi del +1% a perimetro costante; percentuale di incasso dei canoni molto elevato: 98%
- ▶ **I ricavi degli hotel (15% del patrimonio) sentono il peso della crisi:** -55% a perimetro costante;
- ▶ **Epra Earnings:** 385 mln di euro (4,21 euro/azione), rispetto all'indicazione comunicata nel mese di luglio di 380 mln di euro;
- ▶ **Valori del patrimonio:** +1,3% a perimetro costante trainato dagli immobili a uso residenziale e dai progetti di sviluppo;
- ▶ **LTV del 40,9%**, vicino all'obiettivo <40%;
- ▶ **EPRA NTA per azione** di 100,1 euro, in aumento del 2% nel secondo semestre;
- ▶ **Proposta di dividendo:** 3,60 euro per azione<sup>1</sup>.

### Nuovi progressi nella strategia ESG

- ▶ **88% di immobili “green<sup>2</sup>” a fine 2020**, +10 punti a perimetro costante, sulla buona strada verso l'obiettivo del 100% entro il 2025;
- ▶ **Cultura client centric:** Covivio nominata in Germania “Fairest Landlord” nell'edizione 2020 del Focus Money Survey, ottenendo il punteggio “Very Good” sulla totalità dei criteri.

### Prospettive per il 2021

- ▶ **La diversificazione del patrimonio e la sua centralità** sono elementi importanti per sfruttare al meglio la ripresa che verrà;
- ▶ **Pipeline di sviluppo:** nuovi progetti nei CBD di Parigi, Berlino e Milano e accelerazione della strategia di conversione di uffici in residenze;
- ▶ **Adattamento di soluzioni immobiliari con più servizi e flessibilità** per i clienti;
- ▶ **Proseguono le cessioni** con un obiettivo superiore a 600 mln di euro;

<sup>1</sup> Soggetto all'approvazione dell'assemblea generale che si terrà il 20 aprile 2021

<sup>2</sup> Patrimonio che gode di una certificazione ambientale (BREEAM, HQE o LEED) sull'esercizio e/o sull'edificato

- ▶ **Obiettivo di EPRA Earnings 2021** di 380 mln di euro-395 mln di euro in funzione del profilo della ripresa degli immobili alberghieri.

## **Covivio: un *business model* diversificato e un patrimonio di qualità**

**Con un patrimonio di 25,7 mld di euro (17,1 mld di euro di pertinenza del Gruppo) di asset in Europa e un aumento di 1,4 mld di euro (+9%), Covivio ha costruito il suo sviluppo sulla diversificazione delle attività in cui gioca un ruolo di player di primo piano:**

- ▶ **Il 60% del patrimonio è composto da immobili a uso ufficio** in Francia, Italia e Germania, principalmente in posizioni centrali nelle città di Parigi, Milano e Berlino;
- ▶ **Gli immobili a uso residenziale in Germania rappresentano il 25% del patrimonio.** Sono situati nel centro delle città di Berlino, Dresda, Lipsia e Amburgo e nelle grandi città della regione Renania settentrionale-Vestfalia;
- ▶ **Gli hotel (15% del portafoglio)**, situati nelle maggiori città turistiche europee (Parigi, Berlino, Roma, Madrid, Barcellona, Londra, ecc.), sono locati o gestiti direttamente da grandi operatori quali AccorInvest, IHG, B&B e NH Hotels.

Questo patrimonio viene gestito secondo **tre pilastri strategici**:

1. **La posizione nel cuore delle maggiori metropoli europee**, in particolare Parigi, Berlino e Milano. Il 96% degli asset è situato a meno di 5 minuti a piedi dai mezzi di trasporto pubblico.
2. **Lo sviluppo**, al fine di offrire immobili nuovi che combinino prestazioni energetiche e benessere e si adattino al cambio delle destinazioni d'uso. In Europa Covivio sviluppa oggi 1,2 mld di euro (quota di pertinenza del Gruppo) di progetti di immobili a uso ufficio e 200 mln di euro di immobili residenziali.
3. **L'approccio client centric** che pone l'utente al centro della strategia. Covivio affianca nel lungo periodo i tenant nelle loro strategie immobiliari, instaurando solidi rapporti di partnership (durata media fissa dei contratti di locazione di 7 anni). Ciò si traduce in un approccio operativo ambizioso e in una sempre maggiore flessibilità, in particolare con l'offerta di uffici flessibili Wellio.

## **Una strategia ambientale distintiva avviata oltre 10 anni fa**

Di fronte alle sfide climatiche, **Covivio prosegue i suoi sforzi di riduzione dell'impronta di carbonio del suo patrimonio**, e a tale scopo si appoggia sugli strumenti e sulle partnership costruite nell'arco di diversi anni con i propri clienti e stakeholder. Il Gruppo ha in particolare definito un percorso ambizioso e differenziante in termini di emissioni:

- **Una riduzione del 34% delle emissioni di gas effetto serra tra il 2010 e il 2030<sup>3</sup>**, approvata dal 2018 dall'iniziativa [Science Based Targets](#) (SBT), che comprende la totalità del ciclo di vita degli immobili (scope 1, 2 e 3), senza tener conto delle iniziative di compensazione delle emissioni.
- Per raggiungere questo obiettivo, **Covivio punta tra l'altro al 100% di immobili certificati "green" entro il 2025**. A fine 2020, il patrimonio risulta certificato già all'88%<sup>4</sup>, in aumento di 10 punti su base annua a perimetro costante. Circa il 100% del patrimonio di immobili a uso ufficio in Francia risulta già certificato, mentre in Italia questa percentuale è dell'89%. Il patrimonio green tra gli immobili alberghieri registra un

<sup>3</sup> Obiettivi che rientrano nella traiettoria di riscaldamento climatico di 2 gradi, come precisato nell'Accordo di Parigi di dicembre 2015.

<sup>4</sup> Esclusi gli asset non core a uso ufficio in Francia, che rappresentano <1% del portafoglio.

## COVIVIO RISULTATI ANNUALI 2020

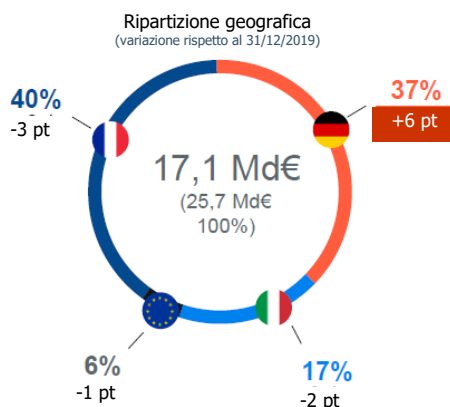
aumento di 15 punti sull'anno, attestandosi al 72%, grazie alla certificazione del portafoglio nel Regno Unito, mentre nel residenziale in Germania Covivio è la prima società immobiliare ad aver ottenuto la certificazione HQE sulla totalità del suo patrimonio.

Questo percorso relativo alle emissioni è uno dei principali assi portanti della strategia ESG di Covivio, incentrata su 4 pilastri: l'edilizia sostenibile, l'aspetto societario, sociale e di governance, presentati nella [specificazione](#); questa strategia è oggetto di periodici riconoscimenti e inserisce Covivio tra i leader europei e mondiali del GRESB (come status "Sector Leader" mondo nella sua categoria, con un punteggio di 85/100, in aumento di 5 punti), MSCI (AA), Sustainalytics ([link al sito](#)), Vigeo-Eiris (A1+, sector leader), ISS-ESG (B-, top 3% mondo), CDP (A-), ecc.

### Anno 2020: numerosi successi in un contesto di crisi

#### Potenziamento in Germania: +6 punti d'esposizione

Nel 2020 Covivio ha incrementato di 6 punti la sua esposizione verso la Germania, con l'accelerazione sugli immobili a uso ufficio (con l'acquisizione della società Godewind per 1,1 mld di euro di pertinenza del Gruppo) e la prosecuzione del rafforzamento nel segmento residenziale.



#### Successo del piano di vendite: 871 mln di euro di nuovi accordi di cessione, con un margine dell'8%

**Covivio ha siglato nuovi accordi di vendite per 871 mln di euro, con un margine medio dell'8% rispetto ai valori di perizia di fine 2019.** Una quota significativa di queste operazioni è stata realizzata nel quarto trimestre 2020 (372 mln di euro).

La maggior parte degli accordi riguarda **immobili a uso ufficio** (81% delle vendite) nel Croissant Ouest della regione Grand Paris, a Milano, Lione, Marsiglia e Nancy, per i quali è stata realizzata la totalità dei lavori di generazione di valore (asset management e sviluppo). Questi immobili testimoniano l'efficacia della strategia e del know-how di Covivio.

È il caso, per esempio, dell'immobile EDO a Issy-les-Moulineaux, acquistato nel 2011 quando era occupato da Yves Rocher. Liberato nel 2015, questo immobile direzionale di 10.900 m<sup>2</sup> è stato ristrutturato con un aumento del 45% della superficie e locato a Transdev nel 2017, anticipatamente rispetto alla consegna. Nel dicembre 2020 è stato concluso un accordo di cessione.

A fine anno, Covivio ha anche firmato un accordo di cessione per un portafoglio di 44.000 m<sup>2</sup> di uffici non core in regioni francesi, sulla base di un prezzo superiore al valore di perizia di fine 2019. Questa operazione è giunta a seguito di lavori di asset management che hanno consentito di allungare una parte delle locazioni con il tenant Orange.

### Successo nella locazione di immobili a uso ufficio in un mercato delle locazioni attendista

Nel 2020, sono stati firmati **72.500 m<sup>2</sup> di nuovi contratti di locazione**, di cui 46.000 m<sup>2</sup> nel secondo semestre. Questi nuovi accordi, che con una durata media fissa di 8 anni, sono stati realizzati su tutti i mercati di Covivio, sia su immobili centrali nelle città di Parigi, Milano e Berlino, ma anche nei mercati della regione Grand Paris e a Torino. A Milano in particolare, le rilocalizzazioni (4.500 m<sup>2</sup>) concluse presentano un aumento in media dell'8% rispetto al precedente canone.

Le operazioni di locazione sono proseguite in particolare sui nuovi sviluppi. L'immobile Gobelins (4.500 m<sup>2</sup> a Parigi 5° arrondissement) sarà interamente occupato sin dalla sua consegna nel marzo 2021 da un ente pubblico, con un contratto di 5 anni fissi siglato con la nostra offerta flessibile Wellio. Su altri sviluppi sono stati conclusi vari nuovi contratti con periodi di durata fissi lunghi, come per esempio IRO a Chatillon (3.800 m<sup>2</sup> con MAIF), Cité Numérique a Bordeaux (2.800 m<sup>2</sup>), Symbiosis D a Milano (2.500 m<sup>2</sup> con una società leader americana dell'alimentazione) e Ferrucci a Torino (9.300 m<sup>2</sup>, locato ormai al 98%).

Nel 2020 Covivio ha inoltre rinnovato per 3 anni fissi in media le locazioni di 182.000 m<sup>2</sup> di uffici, con un aumento medio del canone IFRS dell'1%.

### Prosegue il trend di crescita nel residenziale tedesco

Prosegue la crescita della popolazione nelle città tedesche, abbinata alla scarsità di nuovi alloggi, contribuendo alla **pressione sui canoni di locazione e sui valori**. Soprattutto a Berlino, la nuova normativa in vigore da inizio 2020 relativa al blocco e al calmieramento dei canoni, non fa che aumentare la scarsità di immobili residenziali: il numero di appartamenti proposti in locazione è crollato di due terzi in un anno, e i prezzi degli appartamenti in vendita sono aumentati del 7%, superando ora i 5.000 euro/m<sup>2</sup> in media. L'esito del procedimento che chiede l'abrogazione di questa normativa davanti alla Corte federale di Karlsruhe è atteso per la fine del primo semestre.

Il Gruppo ha proseguito la propria crescita nel segmento residenziale con **119 mln di euro (79 mln di euro quota di pertinenza del Gruppo) di nuove acquisizioni**, sia nel centro di Berlino (534 residenze a 2.750 euro/m<sup>2</sup>), sia nella regione Renania settentrionale-Vestfalia, nella città di Essen e Dortmund (195 residenze a 1.900 euro/m<sup>2</sup>). Queste acquisizioni generano in media un rendimento del 3,7% e un potenziale di crescita significativo, attraverso la rinegoziazione locativa (28%) e la possibilità di privatizzazione a termine.

Quest'anno Covivio ha inoltre consegnato **i primi progetti di sviluppo residenziali** a Berlino: 123 residenze, che rappresentano 29 mln di euro di costi di sviluppo, che sono stati venduti frazionati con un margine del 46%.

In questo contesto, prosegue **la crescita dei canoni** sul perimetro di Covivio nella regione Renania settentrionale-Vestfalia, nelle città di Amburgo, Dresda e Lipsia, con una progressione del 15% in media al momento della rilocalizzazione, più che compensando l'impatto della normativa sulla rilocalizzazione vigente a Berlino.

Inoltre, forte della sua cultura client centric e le sue iniziative in materia, Covivio è stata nuovamente premiata come **"Fairest Landlord"** in Germania in occasione dell'edizione 2020 del Focus Money Survey<sup>5</sup>, ottenendo il punteggio "Very Good" sulla totalità dei criteri.

### Hotel: chiusura di numerosi accordi con gli operatori

Di fronte a una crisi congiunturale senza precedenti, Covivio ha continuato ad **accompagnare i suoi grandi operatori alberghieri partner** al fine di mettere in campo delle soluzioni che consentano loro di superare la crisi. Gli accordi raggiunti con la quasi totalità degli operatori di alberghi in locazione fissa hanno consentito loro di

---

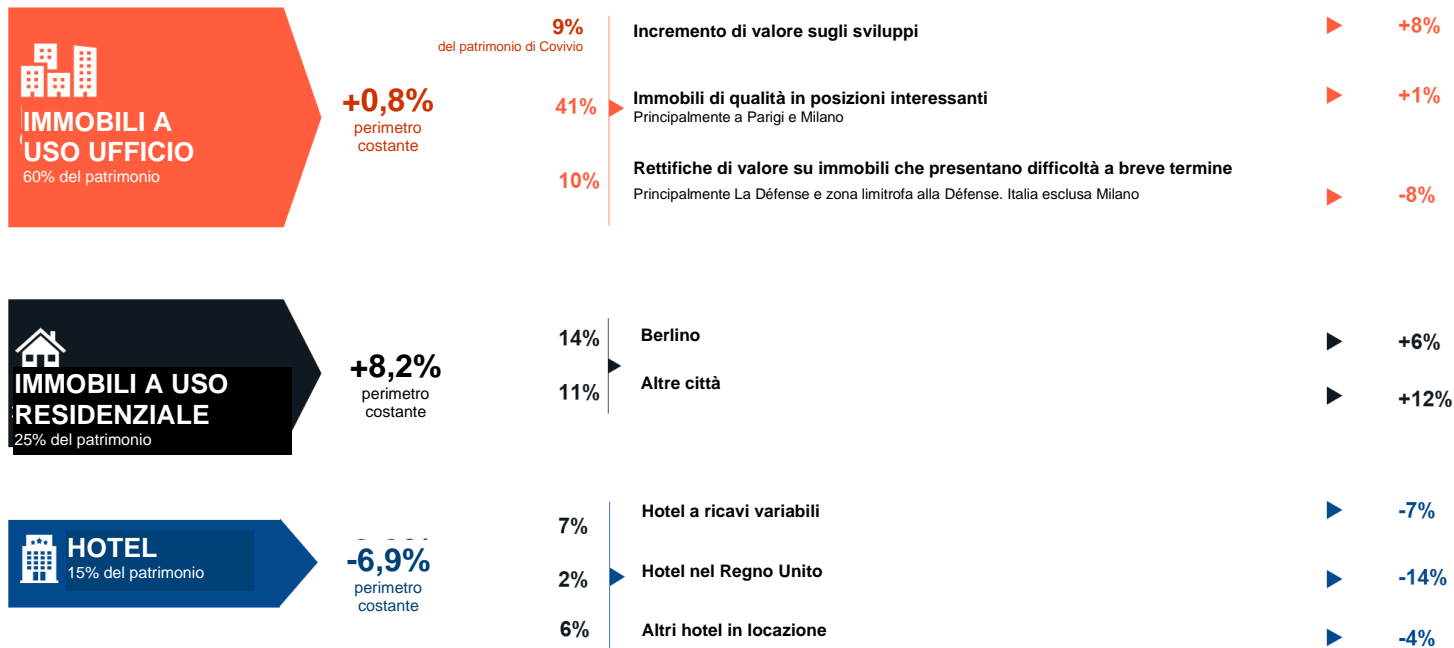
<sup>5</sup> [Collegamento allo studio](#)

**COVIVIO**  
**RISULTATI ANNUALI 2020**

preservare la liquidità grazie a canoni gratuiti o agevolazioni di pagamento, prolungando la durata fissa dei rispettivi impegni mediamente di 3 anni.

Aumento del valore degli asset: +1,3% a perimetro costante

**25,7 mld di euro di patrimonio al 100% e 17,1 mld di euro quota di pertinenza del Gruppo**



**Il patrimonio è cresciuto del +1,3% a perimetro costante, trainato dalla buona tenuta degli immobili residenziali e a uso ufficio:**

- ▶ **Nel residenziale tedesco** (25% del patrimonio), i valori di perizia aumentano del +8,2% grazie a un'ottima dinamica in tutte le città, in particolare nella regione Renania settentrionale-Vestfalia (+12%), ma anche a Berlino (+5,7%).
- ▶ **Nel segmento degli immobili a uso ufficio** (60% del patrimonio), i valori segnano un aumento del +0,8% in media, grazie a diversi effetti:
  - Dinamica della generazione di valore sugli asset in fase di sviluppo (9% del patrimonio): +8%;
  - Crescita oppure buona tenuta del valore degli asset nella grande maggioranza degli immobili a uso ufficio operativi (41% del patrimonio), grazie alla loro qualità immobiliare e alla loro posizione: +1%;
  - Rettifiche di valore su immobili nei mercati maggiormente colpiti dalla congiuntura o che presentano una situazione locativa a rischio, principalmente nel quartiere Défense, zona limitrofa al quartiere Défense e in Italia, esclusa la città di Milano (10% del patrimonio): -8%.
- ▶ **Nel settore alberghiero**, nel contesto di crisi sanitaria, il valore del patrimonio registra una correzione al ribasso del 6,9% in media, con impatti eterogenei a seconda della tipologia di ricavi:
  - Sugli alberghi con ricavi variabili (7% del patrimonio), le perizie rispecchiano delle previsioni di ritorno alla normalità nell'orizzonte 2023/2024: -7% di rettifica di valore;

**COVIVIO**  
**RISULTATI ANNUALI 2020**

- Sul portafoglio britannico (2% del patrimonio), il valore tiene conto della chiusura degli hotel per un periodo più lungo rispetto a quanto inizialmente previsto: -14%;
- Sugli altri hotel in locazione (6% del patrimonio), Covivio beneficia degli accordi siglati con gli operatori: -4%.

## Risultati finanziari 2020: bilancio sotto controllo malgrado la crisi

### Livello di raccolta dei canoni molto elevato

Covivio può contare su una base locativa solida, composta principalmente da grandi gruppi e tenant residenziali. Nel 2020 è stato infatti **incassato il 97% dei canoni fatturati** (94% comprendendo deroghe e differimenti di pagamento). Nel settore degli immobili a uso ufficio e residenziale, la percentuale di incasso è del 98%. Nel settore degli immobili a uso alberghiero, è stato saldato il 92% dei canoni fatturati (73% comprendendo le deroghe e i differimenti di pagamento concessi).

### Proventi delle locazioni pari a 609 mln di euro

Nel 2020 i proventi delle locazioni sono stati pari a 609 mln di euro (875 mln di euro al 100%), rispetto ai 679 mln di euro nel 2019. **La performance a perimetro costante degli immobili a uso ufficio e residenziale (85% del patrimonio) continua a essere dinamica**, in crescita del +1% a perimetro costante sull'anno, mentre **la crisi ha ridotto i ricavi alberghieri** (15% del patrimonio) del 55% a perimetro costante.

2020, € milioni	Ricavi 2019 Quota del Gruppo	Ricavi 2020 100%	Ricavi 2020 di pertinenza del Gruppo	Variazione a perimetro costante di pertinenza del Gruppo	Tasso di occupazione	Durata media fissa dei contratti di locazione anni
Immobili a uso ufficio Francia	226,4	237,3	207,1	+0,7%	93,1%	4,6
Immobili a uso ufficio Italia	147,0	166,6	126,8	-0,3%	96,8%	7,4
Immobili a uso ufficio Germania	7,6	60,3	49,3	+2,9%	76,7%	4,9
Immobili a uso residenziale Germania	154,3	245,6	157,7	+2,3%	98,7%	n.d.
<b>TOTALE PARZIALE IMMOBILI A USO UFFICIO E RESIDENZIALE</b>	<b>535,4</b>	<b>709,8</b>	<b>540,8</b>	<b>+1,0%</b>	<b>93,8%</b>	<b>5,5</b>
Hotel in Europa	121,2	147,2	57,6	-54,8%	100% <sup>1</sup>	14,2
<b>TOTALE ATTIVITÀ STRATEGICHE</b>	<b>656,6</b>	<b>857,1</b>	<b>598,5</b>	<b>-9,4%</b>	<b>94,7%</b>	<b>7,3</b>
Non strategiche	21,9	17,7	11,0	-10,1%	99,4%	9,8
<b>TOTALE</b>	<b>678,6</b>	<b>874,7</b>	<b>609,5</b>	<b>-9,4%</b>	<b>94,8%</b>	<b>7,3</b>

<sup>1</sup> Su hotel in locazione

**Nel segmento degli immobili a uso ufficio (60% del patrimonio)**, i canoni registrano un aumento del +0,4% a perimetro costante, soprattutto per l'effetto dell'indicizzazione. A fine 2020 il tasso di occupazione si attesta al 92%. Negli immobili a uso ufficio in Francia, il tasso di occupazione è del 95,5% esclusi gli effetti degli immobili consegnati nel corso dell'anno, non interamente locati. Il tasso di sfiti negli immobili a uso ufficio in Germania tiene conto del recesso di Wework dall'impegno di locazione relativo a Herzog-Terrassen (immobile situato nel cuore di Düsseldorf), a seguito della firma di un accordo finanziario (impatto di -12 punti sull'occupazione del perimetro tedesco).

**Nel residenziale tedesco (25% del patrimonio)** i canoni proseguono la loro buona progressione, con un aumento del +2,3% a perimetro costante, mentre il tasso di occupazione si mantiene a un livello molto elevato del 99%. Questo risultato è il frutto in particolare del lavoro di miglioramento della qualità delle residenze, che ha consentito di raggiungere un aumento medio del 15% dei canoni rispetto ai precedenti al momento della rilocazione, esclusa Berlino. A Berlino, i canoni registrano un aumento di +1,2% a perimetro costante, nonostante i primi effetti della nuova normativa.

## COVIVIO

### RISULTATI ANNUALI 2020

**Nel segmento degli immobili a uso alberghiero (15% del patrimonio)**, i proventi di Covivio hanno subito in modo diretto l'impatto della chiusura straordinaria delle strutture. I ricavi variabili (canoni variabili ed EBITDA dei contratti di management; 7% del patrimonio) sono diminuiti del -81% a perimetro costante. Gli hotel nel Regno Unito (2% del patrimonio) sono stati direttamente colpiti dai provvedimenti di chiusura, facendo scattare la clausola di sottoperformance significativa prevista dal contratto di locazione, in forza della quale per l'anno 2020 non è stato contabilizzato alcun canone di locazione. Negli altri hotel in locazione (6% del patrimonio), gli accordi raggiunti con i tenant hanno consentito di limitare il calo dei proventi (-3%).

#### EPRA Earnings di 385 mln di euro (4,21 euro per azione)

Penalizzato dalla riduzione dei canoni del settore alberghiero, l'EPRA Earnings scende di -67 mln di euro sull'anno, ovvero -15%, attestandosi a 385 mln di euro a fine 2020 (rispetto 452 mln di euro nel 2019). Questo risultato è migliore delle indicazioni comunicate nel mese di luglio (380 mln di euro), malgrado il secondo lockdown, soprattutto grazie alla ripresa dell'attività rapida degli hotel quest'estate, quando le restrizioni erano state allentate.

L'EPRA Earnings per azione ha chiuso il semestre a quota 4,21 euro (rispetto ai 5,31 euro) del primo semestre 2019. L'utile netto ammonta 360 mln di euro.

#### Bilancio sotto controllo malgrado la crisi sanitaria

Nel corso dell'anno, **Covivio ha saputo consolidare il proprio profilo finanziario** grazie al successo del piano di vendite, all'aumento di capitale da 343 mln di euro per effetto dell'opzione di pagamento del dividendo in azioni (scelto dall'82,3% del capitale) e all'emissione obbligazionaria di 500 mln di euro a 10 anni e 1,625%, emessa nel mese di maggio 2020.

L'LTV a fine dicembre si attesta quindi al **40,9%**, non lontano dal valore di riferimento inferiore al 40%. L'ICR è pari a 6,1x, con un tasso medio di indebitamento dell'1,29%. Covivio può contare anche su un'abbondante liquidità, con 2,5 mld di euro in liquidità o strumenti equivalenti a fine dicembre. Tutti questi elementi hanno contribuito alla conferma del rating di credito di Covivio da parte di S&P lo scorso maggio, a **BBB+, outlook stabile**.

#### EPRA NTA 9,5 mld di euro e 100,1 euro per azione

L'indicatore EPRA Net Tangible Assets (EPRA NTA) registra un incremento di 360 mln di euro e 4% sull'anno, a 9,5 mld di euro. Per azione, il NAV NTA si attesta a 100,1 euro, stabile se si esclude l'effetto del pagamento del dividendo in azioni (-4% compreso l'impatto del pagamento in azioni) e in aumento del 2% nel secondo semestre.

Il NAV di liquidazione (EPRA NDV – Net Disposal Value) ammonta invece a 8,5 mld di euro e 89,3 euro/azione, mentre il NAV di ricostituzione (EPRA NRV – Net Reinstatement Value) si attesta a 10,5 mld di euro e 110,3 euro/azione.

#### Dividendo

Covivio proporrà all'Assemblea generale del 20 aprile 2021 la distribuzione di un dividendo di 3,60 euro per azione in contanti, che corrisponde a un tasso di distribuzione dell'86% dell'EPRA Earnings.

**Prospettive: un patrimonio di qualità e un profilo adatto a sfruttare al meglio la ripresa che verrà**

**Immobili a uso ufficio: consolidamento nel centro delle città, adattamento della pipeline e differenziazione grazie all'approccio client centric**

Il segmento degli immobili a uso ufficio è esposto a una rapida accelerazione delle tendenze, sia sotto l'effetto congiunturale della crisi economica sia dei cambiamenti strutturali legati allo sviluppo del telelavoro. In un contesto maggiormente competitivo, dove le differenze di performance tra i differenti attori e le differenti località saranno sempre più marcati, Covivio continua a migliorare la qualità del proprio patrimonio e dispone di importanti strumenti per continuare a sovraperformare.

### **1- Consolidamento nel centro città delle capitali europee**

Forte della rotazione sostenuta del patrimonio a favore delle posizioni strategiche in atto da diversi anni, il patrimonio di immobili a uso ufficio di Covivio si è trasformato ed è stato rifocalizzato, posizionandosi ora:

- **per il 63% a Parigi, Milano e in 5 principali città tedesche<sup>6</sup>**, rispetto al 42% di 5 anni fa;
- **per il 28% nelle migliori location della regione Grand Paris** (Issy-les-Moulineaux, Boulogne, La Défense, Chatillon/Montrouge, Vélizy/Meudon) **e di grandi metropoli francesi<sup>7</sup>**.

La restante parte del patrimonio (9%) è costituita prevalentemente dal portafoglio locato a Telecom Italia per 11 anni fissi.

L'esposizione verso queste posizioni importanti andrà a crescere nei prossimi anni, soprattutto grazie alle numerose opportunità di sviluppo all'interno del patrimonio esistente situato in quartieri *prime*, che andranno ad alimentare la pipeline di sviluppo.

### **2- Adattamento della pipeline al nuovo contesto: maggior numero di progetti centrali e conversioni in residenziale**

Secondo pilastro strategico di Covivio, la pipeline di sviluppo è un elemento fondamentale che consente di trasformare degli immobili obsoleti in spazi di lavoro interessanti, adatti alle nuove esigenze dei clienti, con un'importante generazione di valore finanziario ed extrafinanziario. In un nuovo contesto di mercato, Covivio continua ad adattare continuamente la sua pipeline di sviluppo:

- **Maggior numero di progetti *prime***: nel 2021, 5 progetti saranno avviati a Parigi CBD (Anjou, Carnot e Laborde), Milano CBD (Corso Italia) e Berlino CBD (Alexanderplatz), che rappresentano circa 900 mln di euro di costo (di cui ~400 mln di euro di capex ancora da spendere). La pipeline a fine 2021 sarà costituita quasi unicamente da immobili situati nel centro di Parigi, Milano e Berlino, di cui 70% nei soli CBD;

**A fine 2020, oltre 500 mln di euro di creazione di valore da intercettare ancora su progetti in corso di sviluppo e nuovi impegni 2021.**

- **Maggior numero di conversioni di uffici obsoleti in residenze**: Covivio ha individuato circa 150.000 m<sup>2</sup> di potenzialità su immobili a uso ufficio obsoleti in Francia. Sono già stati avviati quattro progetti che rappresentano 44 mln di euro di costo di sviluppo, ai quali si aggiungeranno nuovi programmi nella regione Ile-de-France e nelle metropoli regionali. Covivio prevede in particolare di lanciare un progetto iconico nel nord di Bordeaux, destinato ad accogliere 46.500 m<sup>2</sup> di nuove residenze in sostituzione di un vecchio immobile acquistato nel 2004 e locato a IBM fino al 2018.

### **3- Servizi e flessibilità: un'offerta distintiva per continuare ad attirare nuovi clienti**

Dal 2017 la qualità dei servizi e le esigenze di flessibilità sono indicate come due elementi fondamentali per gli utilizzatori di uffici. Da allora, Covivio sviluppa e alimenta la sua strategia relativa agli immobili a uso ufficio con:

- Lo sviluppo di un'**offerta di servizi**, già realizzata in più dell'80% degli immobili multi-tenant in Francia.

<sup>6</sup> Berlino, Francoforte, Amburgo, Düsseldorf, Monaco di Baviera

<sup>7</sup> Principalmente Lione, Bordeaux, Lilla, Marsiglia, Tolosa



## COVIVIO

### RISULTATI ANNUALI 2020

- Il lancio di Wellio, un'**offerta flessibile**, che ha visto un'accelerazione dal 2019, consentendo di proporre agli utilizzatori un pacchetto di soluzioni mobiliari completo: locazione classica con servizi, offerta mista con locazione classica e spazi flessibili, offerta 100% flessibile.
- **L'affiancamento totale** al cliente lungo l'intero corso di un progetto (offerta *All in one*), come di recente sull'immobile Paris Gobelins, precommercializzato per 5 anni a un gruppo già cliente di Covivio con un contratto di prestazioni di servizi. Su questo immobile, Covivio ha affiancato il tenant nella sua definizione e nella progettazione degli spazi di lavoro e lavorerà per il cliente sugli aspetti dell'immobile (informatica, sale riunioni, accoglienza, sicurezza, servizi, ecc.).

#### Residenziale in Germania: riserve di crescita importanti, in particolare attraverso lo sviluppo

Covivio ha continuato **ad aumentare la dimensione del proprio portafoglio** residenziale in Germania nel 2020, con 4,3 mld di euro quota di pertinenza del Gruppo di immobili a fine dicembre (rispetto a 4,0 mld di euro a fine 2019), che rappresenta il 25% del patrimonio totale del Gruppo. La pipeline di sviluppo di 520 mln di euro di pertinenza del Gruppo, localizzata sostanzialmente a Berlino, costituisce una **riserva di crescita importante** in un contesto di scarsità di alloggi. 157 mln di euro di pertinenza del Gruppo di progetti sono già stati avviati e nel corso del 2021 accelereranno le consegne, con la consegna programmata di 430 residenze. Covivio punta a una generazione di valore superiore al 40% su questa pipeline.

Covivio continuerà a estrarre il potenziale di rinegoziazione sul suo patrimonio, escluso Berlino, stimato tra il 10% e il 20%, in particolare grazie ai programmi di miglioramento della qualità delle residenze (60 mln di euro di capex di competenza del Gruppo spesi nel 2020 sul patrimonio in gestione).

#### Hotel: un patrimonio orientato verso la clientela domestica e leisure, ben posizionato per la ripresa che verrà

La crisi eccezionale che deve affrontare il settore alberghiero non mette in causa i fondamentali solidi del mercato alberghiero europeo (90% delle notti sono prenotate da Europei), né l'attrattiva delle grandi destinazioni turistiche nelle quali Covivio detiene il suo patrimonio (Parigi, Berlino, Roma, Madrid, Barcellona, Londra, ecc.).

La ripresa futura del settore alberghiero in Europa sarà trainata in un primo momento da tre principali fattori:

- 1- I mercati con una **clientela prevalentemente domestica** e/o regionale (via trasporto terrestre), come la Francia (70% della clientela domestica), la Germania (85%) e il Regno Unito (85%);
- 2- I mercati con una **clientela prevalentemente leisure**, dove troviamo la Francia (80%), la Germania (80%), l'Italia (80%) e il Regno Unito (70%)<sup>8</sup>;
- 3- La **clientela privata**, che sarà la prima a beneficiare dell'allentamento dei provvedimenti di restrizione.

Alla luce di questi elementi, il portafoglio alberghiero di Covivio è **ben posizionato per beneficiare della ripresa** che verrà: i ricavi variabili, concentrati in Francia e in Germania, ma anche i ricavi del portafoglio britannico, sono generati **essenzialmente da una clientela domestica o regionale, che si sposta per motivi di svago a titolo privato**<sup>9</sup>. La buona dinamica di questi mercati, in particolare la Francia e la Germania, è stata verificata nel corso dell'estate 2020, con la ripresa rapida a seguito dell'allentamento delle restrizioni amministrative: tra aprile e agosto, le performance di RevPar in Francia e in Germania hanno **sovraperformato il resto d'Europa** rispettivamente di 31 e 17 punti<sup>10</sup>.

#### Obiettivo per EPRA Earnings 2021: tra 380 e 395 mln di euro

<sup>8</sup> Fonte: World Travel & Tourism Council

<sup>9</sup> Nel dettaglio: quota domestica o regionale = 80%; quota ricreativa: 55%-60%; quota di clienti privati: 75%

<sup>10</sup> Fonte: MKG

## COVIVIO

### RISULTATI ANNUALI 2020

Tenuto conto dell'incertezza sui tempi della ripresa alberghiera, con un primo trimestre penalizzato dalle nuove restrizioni in Europa, Covivio si pone un obiettivo di EPRA Earnings tra 380 e 395 mln di euro (4,0 euro e 4,2 euro/azione) in base al profilo di ripresa del settore alberghiero.

#### AGENDA

- Assemblea generale: 20 aprile 2021
- Attività del 1° trimestre 2021: 20 aprile 2021 (a Borsa chiusa)
- Stacco del dividendo: 26 aprile 2021
- Pagamento del dividendo: 28 aprile 2021
- Risultati del 1° semestre 2021: 21 luglio 2021 (a Borsa chiusa)

#### CONTATTI

##### Ufficio Stampa

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

##### Investor Relations

Paul Arkwright  
Tel.: + 33 (0)1 58 97 51 85  
[paul.arkwright@covivio.fr](mailto:paul.arkwright@covivio.fr)

Laetitia Baudon

Tel.: + 33 (0)1 44 50 58 79  
[laetitia.baudon@shan.fr](mailto:laetitia.baudon@shan.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

**COVIVIO**  
**RISULTATI ANNUALI 2020**

partecipa alla composizione degli indici MSCI, SBF120, Euronext IEIF "SIIC France", CAC Mid100; fa parte degli indici di riferimento delle società immobiliari europee "EPRA" e "GPR 250", EPRA BPRs Gold Awards (relazione finanziaria e sviluppo sostenibile), CDP (A-), Green Star GRESB; nonché degli indici etici ESG FTSE4 Good, DJSI World e Europe, Euronext Vigeo (World 120, Eurozone 120, Europe 120 e France 20), Euronext® CDP Environment France EW, Oekom, Ethibel e Gaia.

**Rating richiesti:**

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

Settore non finanziario: A1+ di Vigeo-Eiris