



Parigi, 23 luglio 2019

## Risultati semestrali 2019

### Incremento dello sviluppo, rafforzamento del bilancio e crescita complessiva dei risultati operativi e finanziari

*“Covivio chiude il semestre in buona posizione nel percorso di realizzazione degli obiettivi annui. La performance dei nostri mercati e il nostro posizionamento di operatore diversificato, leader nei suoi segmenti, sono il motore del miglioramento dei nostri indicatori operativi e finanziari. Il rafforzamento del bilancio ottenuto grazie al successo del dividendo in azioni, e l'avanzamento del nostro programma di vendite, ci permettono di raggiungere già nel 1° semestre il nuovo obiettivo di indebitamento inferiore al 40%.”*

Christophe Kullmann, Amministratore Delegato di Covivio

#### ▶ Accelerazione dei progetti di sviluppo

- Nuovi progetti per 100.000 m<sup>2</sup> avviati a Parigi, Levallois-Perret, Milano e Berlino
- Aumento del 30% dei progetti avviati, che hanno raggiunto i 2,10 mld di euro (quota di pertinenza del Gruppo: 1,7 mld di euro)
- Nuovo accordo di locazione con NTT Data per 16.000 m<sup>2</sup> nel complesso The Sign a Milano, 18 mesi prima della consegna degli immobili
- Un portafoglio di progetti già prelocati al 51%, che garantiscono il rendimento atteso del 6%

#### ▶ Già raggiunto nuovo obiettivo di LTV minore del 40%

- 732 mln di euro di vendite confermate, con un margine medio del 6% rispetto all'ultimo valore di perizia
- Successo dell'opzione di pagamento del dividendo in azioni aumentando l'equity di 316 mln di euro
- LTV a fine giugno pari al 39,2%; rating di S&P salito a BBB+

#### ▶ Risultati semestrali in miglioramento

- Ricavi da locazioni: +3,3% a perimetro costante
- Valore del portafoglio immobiliare: +2,80% a perimetro costante
- Incremento del 2,80% dell'EPRA Earnings per azione e del 5,40% dell'ANR EPRA per azione su base annua

#### ▶ Outlook 2019 confermato

- Obiettivo dell'EPRA Earnings per azione nel 2019: incremento superiore al 3%.

Con oltre 23 mld di euro di patrimonio immobiliare (quota di pertinenza del Gruppo: 16 mld di euro), ubicato principalmente in grandi metropoli europee come Parigi, Berlino e Milano, Covivio è l'operatore europeo di riferimento e collabora con le aziende, gli operatori alberghieri e i territori, aiutandoli a realizzare i loro obiettivi di attrattività, di trasformazione e di performance responsabile.

Da autentico protagonista del mercato immobiliare in una dimensione europea, Covivio asseconda gli utenti finali esaudendone le aspirazioni, coniugando lavoro, spostamenti e abitabilità e partecipando alla creazione degli spazi vitali. Il Gruppo è un operatore globale attivo in tutte le fasi della catena del valore immobiliare, che conta su un portafoglio di progetti di sviluppo a livello europeo del valore di 6 mld di euro.

### **Accelerazione dei progetti di sviluppo**

Il portafoglio di progetti di sviluppo, pilastro strategico di Covivio per soddisfare le attese di una clientela sempre più orientata verso immobili performanti e dotati di servizi, garantisce un rapporto rendimento/rischio ottimale (dal 2010 il tasso di occupazione medio degli immobili consegnati raggiunge il 94% entro i 12 mesi successivi alla consegna). Inoltre questi progetti sono il motore del miglioramento della qualità del patrimonio immobiliare e dell'ambizione del Gruppo di raggiungere il 100% di immobili green a uso ufficio entro il 2023.

Nel primo semestre i progetti di sviluppo già attivati sono aumentati del 30% a 2,10 mld di euro (quota di pertinenza del Gruppo: 1,70 mld di euro) grazie all'avvio di nuovi progetti per 100.000 m<sup>2</sup>, tra cui So Pop a Parigi Saint-Ouen, Alis a Levallois-Perret nonché Symbiosis D e Vitae (Reinventing Cities) a Milano.

Il progetto So Pop, ceduto a Covivio da Citroën nel 2012 sulla base di un rendimento iniziale dell'8,10%, in attesa della demolizione e ricostruzione dopo l'uscita del tenant, vanta un posizionamento strategico al confine tra il 17° distretto di Parigi e Saint-Ouen. La demolizione e la ricostruzione permetteranno di incrementare la superficie del 70% fino a 31.000 m<sup>2</sup> e di aumentare il canone del 145%, generando così un rendimento del 6,1% rispetto a un prezzo di costo (di 226 mln di euro). Inoltre, nell'ambito della strategia di rotazione e di controllo del rischio, Covivio condividerà quest'investimento al 49,9% con Crédit Agricole Assurances. L'obiettivo di creazione di valore di questo progetto, la cui consegna è prevista nel 2021, supera il 60% (compreso il margine condiviso sull'investimento).

Inoltre Covivio recentemente ha avviato a Levallois-Perret il progetto Alis di ristrutturazione di un immobile per uffici di 20.500 m<sup>2</sup> (superficie +15%) ubicato di fronte alla metropolitana di Pont de Levallois. Nel 2015 Covivio, già proprietaria di due dei tre immobili di questo complesso, ha acquistato il 3° blocco in attesa della ristrutturazione dopo l'uscita del tenant principale all'inizio del 2019. L'operazione, la cui consegna è prevista a fine 2022, deve generare un rendimento del 5% sul prezzo di costo (215 mln di euro) e permetterà di aumentare il canone del 60%, avendo come obiettivo una creazione di valore del 40%.

Covivio prosegue lo sviluppo dell'area di Symbiosis, a sud di Milano. Dopo la consegna della nuova sede di Fastweb (20.500 m<sup>2</sup>) nel 2018, e l'inizio dei lavori di una scuola di 7.900 m<sup>2</sup> prelocata a ICS International School, sono stati avviati i lavori per lo sviluppo di un nuovo immobile di 18.600 m<sup>2</sup>, per un investimento totale di 84 mln di euro (rendimento di circa il 7%). La prelocazione di 6.400 m<sup>2</sup> a una multinazionale che vi stabilirà la sua sede legale in Italia segna una nuova tappa nello sviluppo di questo innovativo business district. Il contratto di locazione già firmato prevede per la parte uffici un canone di 316 euro al m<sup>2</sup> per una durata fissa di 10 anni. La consegna è prevista nel 2021.

Inoltre, con il progetto di sviluppo "Vitae", ubicato di fronte a Symbiosis, Covivio ha vinto il concorso [Reinventing Cities](#), una prestigiosa competizione internazionale incentrata sulla riqualificazione urbana e ambientale. Vitae, che si estende su una superficie totale di 10.000 m<sup>2</sup>, comprende uffici, spazi destinati allo svolgimento di manifestazioni e alla ristorazione, nonché un laboratorio specializzato nella ricerca molecolare e oncologica. L'insieme del progetto costituirà un polo innovativo all'avanguardia nella tecnologia e nello sviluppo sostenibile (certificazioni LEED Platinum e WELL Gold, label BiodiverCity®). I primi contratti di locazione sono stati stipulati con i partner IFOM (laboratorio) e CIRFOOD. Il costo totale dell'operazione, la cui consegna è prevista nel 2022, ammonta a 42 mln di euro, con un rendimento atteso di circa il 6,6%.

In Germania, infine, prosegue la strategia d'investimento di Covivio, incentrata sullo sviluppo di alloggi, particolarmente a Berlino, con 171 mln di euro già impegnati (quota di pertinenza del Gruppo: 111 mln di euro), in aumento del 55%, a cui si aggiungono 661 mln di euro di progetti già in portafoglio. Il prezzo di costo medio dei 640 alloggi già avviati (45.300 m<sup>2</sup>) ammonta a 3.772 €/m<sup>2</sup>, con un rendimento del 4,7% e un margine previsto sulla vendita superiore al 40%.

A fine giugno il 51% dei progetti avviati nel settore commerciale era prelocato, il 66% di questi è relativo a progetti in consegna nel 2020. A luglio Covivio ha firmato un accordo di pre-letting per 16.000 m<sup>2</sup> di uffici degli immobili B e C del progetto The Sign a Milano, con una durata di 12,4 anni, con NTT Data, leader a livello mondiale nei servizi di IT e digital engineering. Questo accordo, che si aggiunge al contratto di locazione con Aon per l'immobile A, garantisce l'occupazione quasi totale del progetto 18 mesi prima della consegna, con un rendimento di circa il 7,3%.

### **732 mln di euro di vendite già contrattualizzate a fine giugno: accelerazione delle vendite di asset maturi**

Nel primo semestre Covivio ha stipulato cessioni e compromessi di vendita per un valore di 732 mln di euro (Quota di Pertinenza del Gruppo: 602 mln di euro), con un margine medio del 6% sul valore di perizia di fine 2018. Oltre il 70% di queste vendite riguarda asset maturi, ceduti con una plusvalenza del 9%.

Nel segmento degli uffici in Francia, il Gruppo ha firmato un compromesso di vendita per 167 mln di euro dell'immobile Green Corner di 20.800 m<sup>2</sup> a Saint-Denis. La vendita di quest'immobile, già ristrutturato nel 2015, sarà perfezionata nel 3° trimestre. Inoltre Covivio ha venduto per 54 mln di euro un immobile situato a Charenton-le-Pont. Questo immobile per uffici, che si estende su 11.500 m<sup>2</sup> complessivi, è stato interamente affittato a Natixis per una durata di 4,5 anni.

In Italia Covivio ha siglato un compromesso di vendita di un portafoglio di asset maturi e non strategici per 263,5 milioni di euro, comprendente l'immobile di via Montebello a Milano e 9 immobili situati in località secondarie (Roma, Bologna, Venezia, ecc.). Il prezzo è leggermente superiore (+1%) al valore di perizia alla fine del 2018, con un rendimento netto del 4,9%. Il trasferimento della proprietà è previsto a dicembre 2019.

Nel segmento Hotel Covivio ha firmato il compromesso di vendita di 30 hotel B&B in Francia per 113 mln di euro (quota di pertinenza del Gruppo: 25 mln di euro), con un margine del 13% sull'ultima perizia. Nel segmento Residenziale in Germania, infine, le transazioni hanno riguardato principalmente le vendite di appartamenti, di cui circa il 90% a Berlino, per un valore di 30 mln di euro (Quota di Pertinenza del Gruppo: 20 mln di euro) e un margine del 75% (rendimento locativo implicito dell'1,9%).

Durante il semestre Covivio ha realizzato investimenti per 622 mln di euro (quota di pertinenza del Gruppo: 338 mln di euro), di cui 307 mln di euro (quota di pertinenza del Gruppo: 192 mln di euro) di capex sul portafoglio di progetti. Le acquisizioni sono consistite principalmente in 3 hotel nel Regno Unito e nei Paesi Bassi, confermate nel 2018, per 91 mln di euro (quota di pertinenza del Gruppo: 39 mln di euro, rendimento del 5,7%). Inoltre il 1° luglio Covivio ha perfezionato l'acquisto per 176 mln di euro, diritti inclusi (quota di pertinenza del Gruppo: 76 mln di euro), di una partecipazione del 32% in un portafoglio di 32 hotel Accor in Francia e Belgio. Questo portafoglio, che sarà gestito da Covivio, rafforza la presenza del Gruppo nel settore alberghiero in Francia, la prima destinazione turistica mondiale. Questi immobili sono dotati anche di una buona redditività, con un margine medio di EBITDAR superiore al 30%. Il modesto canone di 4.700 euro per stanza evidenziato dall'obiettivo di rendimento netto nel 2021, pari al 5,3%<sup>1</sup>, offre un potenziale di crescita significativo.

---

<sup>1</sup> Rendimento netto immediato del 4,8%

## Tre pilastri strategici al servizio della performance nella Responsabilità Ambientale e Sociale (RAS)

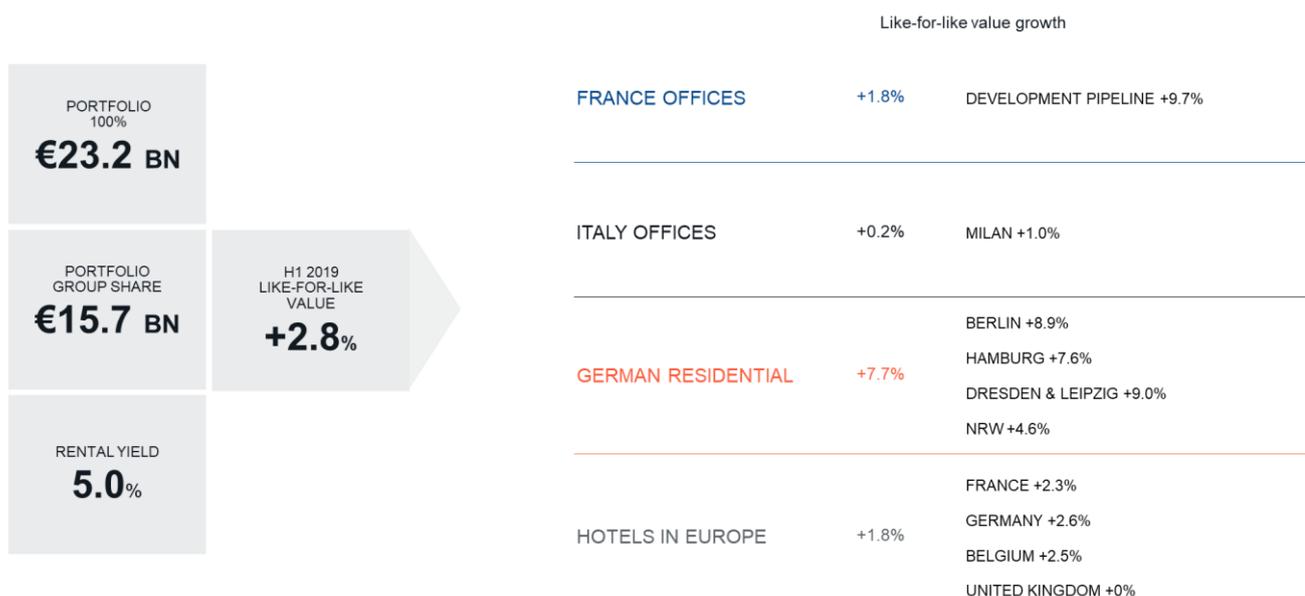
Covivio ha articolato la sua strategia su 3 pilastri, ossia: 1°) le Metropoli europee, per realizzare l'obiettivo di offrire alla clientela location premium; 2°) i progetti di sviluppo, per soddisfare con immobili nuovi e performanti le necessità dei clienti; 3°) la cultura del cliente in un'ottica di partnership, che è nel DNA del Gruppo fin dalla costituzione nel 2001. Questi tre pilastri perseguono una politica di RAS ambiziosa, premiata da numerosi riconoscimenti e da rating di alto livello (<https://www.covivio.eu/fr/rse-innovation/rse/indicateurs-rse/>). Infatti:

- ▶ Il 93% degli immobili di Covivio si trova a meno di 5 minuti a piedi dai mezzi di trasporto pubblico (il 99% a meno di 10 minuti) e ci proponiamo di raggiungere il 100% entro il 2023;
- ▶ Il 78% degli immobili per uffici vanta una certificazione ambientale, dunque a buon punto per raggiungere l'obiettivo del 100% entro il 2023;
- ▶ Nel 2018 il consumo energetico e le emissioni di CO<sub>2</sub> annui del nostro patrimonio si sono ridotte rispettivamente del 2,4% e del 9% a perimetro costante.
- ▶ Il 45% degli immobili per uffici beneficia di un'offerta di servizi, con l'obiettivo di raggiungere il 100% alla fine del 2023.

Covivio partecipa al programma 2° C istituito dall'Accordo internazionale di Parigi del 2015 e ha pianificato con il Centro scientifico e tecnico dell'edilizia (CSTB, Centre Scientifique et Technique du Bâtiment) il percorso di riduzione delle emissioni di anidride carbonica in tutto il proprio patrimonio immobiliare. Il Gruppo si pone come obiettivo ambizioso la riduzione di 1/3 delle emissioni di anidride carbonica dal 2010 al 2030 (-16% alla fine del 2018). Un percorso certificato dall'iniziativa Science Based Targets (SBTi), frutto della collaborazione tra il CDP (Carbon Disclosure Project), il Patto mondiale delle Nazioni Unite, il WRI (World Resources Institute) e il WWF (World Wide Fund for Nature). Nel 2018 il CDP (Carbon Disclosure Project) ha attribuito a Covivio il rating A.

## Aumento del 2,8% del valore del patrimonio immobiliare a fine 2018

A fine giugno 2019 il patrimonio immobiliare valeva 23,2 mld di euro (quota di pertinenza del Gruppo: 15,7 mld di euro). L'incremento del 2,8% a perimetro costante è dovuto principalmente alla performance del patrimonio residenziale in Germania (+7,7%) e agli immobili in sviluppo nel segmento degli uffici in Francia (+9,7%).



## Nuovo obiettivo di LTV inferiore al 40% raggiunto e miglioramento del rating S&P.

La proposta di pagamento in azioni del dividendo 2018 (di 4,6 euro) è stata gradita dagli azionisti, che l'hanno premiata con l'adesione dell'82,7% del capitale. Quest'operazione, che equivale a un aumento di capitale di 315,9 mln di euro, dimostra ancora una volta la fiducia degli azionisti nella strategia di Covivio. Unitamente al programma di vendite del semestre, quest'operazione permette di raggiungere fin da ora il nuovo obiettivo di un LTV inferiore al 40%, che scenderà al 39,2% a fine giugno, fermi restando gli investimenti, particolarmente nei progetti di sviluppo. A conferma di questo rafforzamento della solidità finanziaria di Covivio e della qualità del patrimonio, ad aprile 2019 S&P ha migliorato il rating di Covivio a BBB+ con prospettiva stabile.

## Aumento dei ricavi del 3,3% a perimetro costante

Il posizionamento diversificato in mercati in espansione e gli orientamenti strategici degli ultimi anni stanno dando buoni risultati. Infatti i ricavi di Covivio sono aumentati del 3,3% a perimetro costante. L'indicizzazione e l'andamento dei ricavi variabili contribuiscono per il 43%, 1/3 relativa alla rinegoziazione dei contratti di locazione e 1/4 per l'incremento del tasso di occupazione. Quest'ultimo, pari al 98,1%, è garantito da una durata media fissa delle locazioni di 7,2 anni. Per settore di attività:

- ▶ Nel settore uffici in Francia, l'aumento del +3,9% a perimetro costante è frutto soprattutto delle locazioni nel 2018 (+1,90 punti), prevalentemente stipulate a partire dal 2° trimestre del 2018. Il contributo dell'indicizzazione è di +1,50 punti e quello dell'incremento degli affitti sui rinnovi di +0,50 punti.
- ▶ In Italia i canoni sono aumentati dell'1,40% e dell'1,70% per il portafoglio di immobili per uffici a Milano. Il tasso di occupazione è ulteriormente aumentato di 0,20 punti al 98,1%. L'indicizzazione ha contribuito all'aumento della performance per 1 punto.
- ▶ La performance locativa nel comparto Residenziale tedesco si mantiene a +4,4% a perimetro costante, trainata dalla vivacità di Berlino (+5,3% a perimetro costante), ma anche della Renania Settentrionale-Vestfalia (+4,1%).
- ▶ Infine, gli hotel hanno registrato un incremento dei ricavi del 2%. La crescita dell'1,9% degli hotel in locazione è stata contenuta dai programmi di lavori in via di realizzazione in alcuni hotel di Accor a canone variabile, per migliorarne la performance futura. I ricavi degli hotel di cui possediamo sia le mura che le licenze commerciali sono aumentati del 2,40%, trainati dalla buona performance in Germania (+4,2%), in particolare a Berlino.

S1 2019 - in M€	Ricavi al 100%	Ricavi Quota di pertinenza del	Variazione Quota del gruppo	Variazione a perimetro costante	Tasso di occupazione	Durata residua fissa dei contratti di locazione
Uffici Francia	130	115	-6,6%	3,9%	97,3%	4,8
Uffici Italia	94	73	73,9%	1,4%	98,1%	7,2
Immobili ad uso residenziale Germanic	124	80	5,9%	4,4%	98,8%	n.d.
Hotel in Europa	149	59	23,1%	2,0%	100,0%	13,9
<b>Totale attività strategiche</b>	<b>498</b>	<b>327</b>	<b>13,3%</b>	<b>3,4%</b>	<b>98,2%</b>	<b>7,2</b>
Totale attività non strategiche	16	12	-15,8%	-1,7%	95,6%	5,4
<b>Totale</b>	<b>513</b>	<b>339</b>	<b>11,9%</b>	<b>3,3%</b>	<b>98,1%</b>	<b>7,2</b>

A giugno 2019 la Città di Berlino ha approvato un progetto di congelamento per 5 anni dei canoni residenziali. Questo progetto sarà sottoposto al voto nel mese di ottobre. Sull'applicazione di questa legge, i cui contorni sono ancora confusi, esistono numerose incertezze giuridiche. Inoltre questa nuova normativa rischia di aggravare la carenza di alloggi a Berlino, causata dal forte aumento della popolazione (+385.000 abitanti in 10 anni, a fronte di appena 90.000 nuovi alloggi costruiti). Le locazioni residenziali a Berlino rappresentano l'8,8% dei ricavi del Gruppo grazie a un patrimonio di circa 16.000 alloggi di alta qualità, ubicati principalmente nei

quartieri centrali della città. La valutazione complessiva di 2.745 €/m<sup>2</sup> a fine giugno è molto inferiore al valore unitario (margine di vendita superiore al 75% nel 1° semestre).

### **Aumento del 2,8% dell'EPRA Earnings per azione**

L'EPRA Earnings è aumentato del 14,6% in un anno a 219,7 mln di euro (quota di pertinenza del Gruppo), grazie alle apprezzabili performance operative e alla fusione con Beni Stabili. Dopo l'aumento dell'11,5% del numero di azioni realizzato nel periodo (in seguito alla fusione), l'EPRA Earnings per azione è pari a 2,63 € (+2,8%). L'utile netto della Quota di pertinenza del Gruppo è stato di 355 mln di euro.

### **NAV EPRA: 8,8 mld di euro e 100,6 euro per azione**

Nel semestre l'aumento dei valori di perizia degli immobili e l'EPRA Earnings hanno permesso l'incremento del NAV EPRA dello 0,9% (+5,4% annuo) a 100,6 euro per azione (8,8 mld di euro). Il NNNNAV ha raggiunto i 7,9 mld di euro e i 90,2 euro per azione (+3,1% annuo e -1,6% semestrale, a seguito dell'impatto della valutazione degli strumenti di copertura).

### **Confortanti prospettive nel 2019**

Sull'onda della performance di questo primo semestre, Covivio conferma per il 2019 l'obiettivo di un aumento dell'EPRA Earnings per azione superiore al 3%.

## **CONTATTI**

### **Addetto Stampa**

Géraldine Lemoine  
Tel. +33 (0)1 58 97 51 00  
[geraldine.lemoine@covivio.fr](mailto:geraldine.lemoine@covivio.fr)

### **Rapporti con gli Investitori**

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)

Hugo Soussan  
Tel. + 33 (0)1 58 97 51 54  
[hugo.soussan@covivio.fr](mailto:hugo.soussan@covivio.fr)

## **QUALCHE DATO SU COVIVIO**

Grazie alla comprovata capacità di collaborazione, alla profonda conoscenza del mercato immobiliare e alla propria cultura europea, Covivio crea l'esperienza degli utenti di oggi e progetta la città del futuro.

Da autentico protagonista del mercato immobiliare in una dimensione europea, Covivio asseconda gli utenti finali esaudendone le aspirazioni, coniugando lavoro, spostamenti e abitabilità e partecipando alla creazione degli spazi vitali.

Con oltre 23 mld di euro di patrimonio Covivio è l'operatore europeo di riferimento e collabora le aziende, i marchi alberghieri e i territori aiutandoli a realizzare i loro obiettivi di attrattività, di evoluzione aziendale e di performance responsabile.

La sua concezione di un settore immobiliare vitale apre ai collaboratori dell'azienda prospettive entusiasmanti di nuovi progetti e percorsi.

Il titolo Covivio è quotato a Parigi nel segmento A di Euronext (FR0000064578 - COV) e nel segmento MTA

**COVIVIO**  
**RISULTATI SEMESTRALI 2019**

(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.

Standard and Poor’s ha attribuito a Covivio il rating BBB+ con prospettiva Stabile