



# COVIVIO

Paris, le 16 avril 2025, 18h00

## Activité à fin mars 2025 Croissance des revenus de +5,4% sur un an

### Poursuite de la dynamique opérationnelle au 1<sup>er</sup> trimestre

- ▶ **Hôtels** : lancement d'appels d'offres en vue de sélectionner les marques les plus adaptées sur une dizaine d'hôtels en France et en Belgique
- ▶ **Bureaux** : taux d'occupation en hausse de +20pb à 95,7% (vs 95,5% fin 2024), 16 400 m<sup>2</sup> commercialisés ou renouvelés
- ▶ **Résidentiel** : croissance des loyers de +24% sur les relocations
- ▶ **83 M€ de nouveaux accords de cession (98 M€ à 100%), +3% au-dessus des valeurs d'expertise de fin 2024**

### Croissance de +5,4% des revenus

- ▶ **162 M€ de revenus part du Groupe (242 M€ à 100%), soit +5,4% à périmètre courant et +4,9% à périmètre constant**
- ▶ **Bureaux** : loyers en hausse de +5,1% à périmètre constant
- ▶ **Résidentiel allemand** : accélération de la progression des loyers à périmètre constant, à +4,8% (vs +4,3% en 2024)
- ▶ **Hôtels** : croissance des revenus de +4,7% à périmètre constant et de +13% sur les hôtels remembrés fin 2024
- ▶ Forte visibilité des loyers grâce à un **taux d'occupation élevé (97,3%)** et à une durée **ferme des baux de 6,2 années**

### Nouvelle progression des indicateurs ESG

- ▶ **Trajectoire carbone** : -28% à fin 2024 (vs 2010), en ligne avec l'objectif de réduction de -40% d'ici 2030
- ▶ **Poursuite de la décarbonation du mix énergétique** : 86% du patrimoine directement géré (scopes 1 et 2) bénéficient désormais d'un contrat d'électricité verte (vs 80% en 2023)
- ▶ **Baisse de l'intensité énergétique** de -4% par rapport à 2023
- ▶ Covivio devient la **première foncière européenne à se doter de la capacité d'émettre des EU Green Bonds**
- ▶ **Proposition de nomination de Micaela Le Divelec** en qualité d'Administratrice indépendante

### Perspectives 2025 confirmées

- ▶ **Proposition de paiement en numéraire d'un dividende de 3,50€/action au titre de 2024, en hausse de +6% sur un an**
- ▶ **Objectif de résultat net récurrent (EPRA *Earnings* ajusté) 2025 de l'ordre de 495 M€, soit +4% par rapport à 2024 (stable par action)**

## Poursuite de la dynamique opérationnelle au 1<sup>er</sup> trimestre

### Hôtels : lancement de plusieurs appels d'offres auprès d'opérateurs hôteliers sur 10 hôtels détenus en murs et fonds

Le Groupe met en œuvre sa feuille de route afin d'extraire le potentiel de croissance des hôtels, situés en France et en Belgique, et remembrés suite à la reprise de 41 fonds de commerce auprès d'AccorInvest fin 2024. Covivio a ainsi lancé des appels d'offres sur 10 hôtels auprès des principaux opérateurs hôteliers en vue de sélectionner la meilleure marque adaptée à chaque hôtel. Pour rappel, le plan de travaux sur ces hôtels, d'environ 52 M€ part du Groupe d'ici à fin 2026, doit permettre de générer une rentabilité moyenne de plus de 20%.

### Bureaux : progression du taux d'occupation de +20pb à 95,7%

Grâce à la centralité de son patrimoine (70% d'actifs en centres-villes et 24% dans le cœur des principaux quartiers d'affaires) et à son offre innovante de bureaux opérés, Covivio continue de bénéficier d'une dynamique locative favorable sur son portefeuille de bureaux. Ainsi, près de 16 400 m<sup>2</sup> de nouvelles commercialisations et renouvellements ont été signés au 1<sup>er</sup> trimestre 2025.

Covivio a notamment signé un bail de 1 500 m<sup>2</sup> sur CB21, avec une prise d'effet au 1<sup>er</sup> juillet 2025. Après une année 2024 favorable (220 000 m<sup>2</sup> de demande placée, 14% au-dessus de la moyenne décennale), le marché de la Défense continue à attirer les locataires. Au premier trimestre 2025, 38 300 m<sup>2</sup> ont ainsi été placés, en hausse de +15% sur un an.

En centres-villes, Covivio a lancé les travaux de modernisation sur l'immeuble Delcassé (4 980m<sup>2</sup>), à Paris 8<sup>e</sup>, que le prochain locataire intégrera début 2026. Ce projet, dont les capex sont estimés à 8,8 M€, devrait générer un rendement marginal de l'ordre de 8%, grâce à une hausse du loyer de +22%. Un bail a également été signé sur 1 400m<sup>2</sup> à Milan, Via Cornaggia, avec une réversion de +6% par rapport au loyer précédent.

Cette activité, couplée à la vente d'actifs *non core*, permet au taux d'occupation de s'inscrire en nouvelle augmentation, de +20pb à 95,7%.

### Résidentiel : réversion élevée de +24%

En Allemagne, la pénurie de logements se poursuit et renforce les fondamentaux, notamment à Berlin, où les loyers sont en nouvelle progression à fin mars 2025, de +4% sur un an sur les immeubles neufs, à 20,2€/m<sup>2</sup>/mois, et +6% sur les immeubles existants, à 14,3€/m<sup>2</sup>/mois<sup>1</sup>. Le Groupe continue ainsi de capter une réversion locative élevée. Le travail de relocation a porté sur près de 588 baux, permettant d'afficher une réversion locative moyenne de +24% au 1<sup>er</sup> trimestre, dont +32% à Berlin.

Sur le plan politique, l'horizon s'éclaircit depuis les élections fédérales. Les députés allemands ont tout d'abord voté le plan d'investissements visant à soutenir les dépenses militaires et en infrastructures, visant à stimuler la croissance (notamment par la mise en place d'un fonds spécial de 500 Md€ pour moderniser les infrastructures).

Le contrat de coalition entre les partis conservateurs (CDU/CSU) et le parti social-démocrate (SPD) relatif au logement a été présenté le 9 avril. Les principaux enseignements sont (i) le maintien de la réglementation en place, dont l'extension du dispositif de plafond sur les loyers (*Mietpreisbremse*) pour une durée de quatre ans, (ii) la volonté plus affirmée de dynamiser l'offre de logements (simplification des standards de construction sur les logements neufs, subventions pour les modernisations, coûts de financement attractifs pour les investisseurs, création d'une commission entre propriétaires et associations de locataires). Cet accord renforce la visibilité sur les perspectives de croissance des loyers pour Covivio et l'attractivité du marché résidentiel allemand.

---

<sup>1</sup> Source : Immoscout24

### Poursuite de la rotation qualitative du patrimoine

Le marché de l'investissement en immobilier poursuit son rebond en Europe au 1<sup>er</sup> trimestre 2025, en hausse de +28% sur un an à plus de 50 Md€ (d'après les données préliminaires de Savills).

Dans ce contexte, et après avoir finalisé en 2024 son plan de cessions de 1,5 Md€, le Groupe a signé près de 83 M€ (98 M€ à 100%) de nouveaux accords de cessions sur le 1<sup>er</sup> trimestre 2025, avec une marge moyenne de +3% par rapport aux valeurs d'expertise de fin 2024.

Ces accords de cessions ont principalement porté sur les actifs de bureaux pour un total de 61 M€ (62 M€ à 100%), avec une marge moyenne de -1% par rapport aux valeurs d'expertise. Ces cessions, majoritairement constituées d'actifs périphériques, contribuent à la poursuite du renforcement de la centralité et de la qualité du portefeuille bureaux.

En parallèle, le Groupe a décaissé 81 M€ de capex (101 M€ à 100%) sur le premier trimestre, dont 80% (64 M€) permettront de générer des revenus supplémentaires, principalement investis dans des projets de développement ou travaux de modernisation d'actifs de centres-villes.

### Revenus à fin mars en hausse de +5,4% sur un an

En million d'€	Revenus T1 2024	Revenus T1 2025	Revenus T1 2025	% variation à Périmètre courant	% variation à Périmètre constant	Taux d'occupation	Durée ferme des baux
	Part du Groupe	100%	Part du Groupe	Part du Groupe	Part du Groupe	%	en années
Hôtels	28,4	69,6	34,7	+22,1%	+4,7%	100,0%*	10,9
Bureaux	77,1	94,8	78,2	+1,4%	+5,1%	95,7%	4,8
Résidentiel Allemagne	48,0	77,5	49,2	+2,5%	+4,8%	98,8%	n.a.
Non stratégique	0,4	0,3	0,1	-64,9%	n.a.	n.a	n.a.
<b>TOTAL</b>	<b>154,0</b>	<b>242,2</b>	<b>162,3</b>	<b>+5,4%</b>	<b>+4,9%</b>	<b>97,3%</b>	<b>6,2</b>

\* Pour les actifs détenus en bail

**Les revenus à fin mars 2025 ressortent à 242 M€ à 100% et 162 M€ en part du Groupe, en hausse annuelle de +5,4% à périmètre courant.** L'impact des cessions est plus que compensé par le renforcement en hôtellerie et les fortes performances opérationnelles.

**A périmètre constant, les revenus progressent de +4,9%**, portés par l'indexation (2,7 pts), la hausse du taux d'occupation et des loyers des relocations et renouvellements (1,9 pt), ainsi que les revenus variables hôteliers (0,3 pt).

**En hôtellerie**, la croissance se poursuit, avec une hausse de +4,7% des revenus à périmètre constant, dont +3,5% sur les revenus fixes (53% des revenus hôtels en 2024) et +9,1% sur les revenus variables (47% des revenus hôtels en 2024 et 12% des revenus Groupe), grâce à d'excellentes performances en Europe du Sud. Cette performance à périmètre constant ne tient pas compte de l'Ebitda des hôtels dont les fonds de commerce ont été rachetés à AccorInvest fin 2024. La performance de ces hôtels a également été très bonne au 1<sup>er</sup> trimestre, en progression de +13% sur un an.

La qualité du portefeuille du Groupe, ainsi que le travail d'*asset management* permettent ainsi de surperformer le marché bien orienté, dont les RevPAR en Europe sont en hausse de l'ordre de +2,4% en cumulé à fin février sur un an<sup>2</sup>.

**En bureaux**, la croissance à périmètre constant ressort à +5,1%, bénéficiant toujours de la hausse du taux d'occupation des derniers trimestres (contribution de 2,0 pts) et de l'indexation (3,1 pts).

<sup>2</sup> Source : MKG

**En résidentiel allemand**, la croissance à périmètre constant accélère, à 4,8% (vs 4,3% en 2024), par une contribution plus élevée de l'indexation (2,3 pts), à laquelle s'ajoutent 1,4 pt d'impact des travaux de modernisation et 1,4 pt de l'effet des relocations. L'effet de la vacance stratégique, afin d'optimiser la marge sur les ventes à la découpe, contribue à hauteur de -0,3 pt.

**Le Groupe continue à bénéficier d'une forte visibilité de ses revenus locatifs grâce à un taux d'occupation de 97,3% et une durée moyenne ferme des baux de 6,2 ans.**

## ESG : nouvelle progression des indicateurs

### Trajectoire carbone en ligne avec les objectifs 2030

Dans son Document d'Enregistrement Universel 2024 ([lien vers le document](#)), Covivio a publié ses émissions carbone sur l'ensemble des scopes 1, 2 et 3 (y compris construction). Elles s'inscrivent en retrait de -28% par rapport à 2010, en bonne voie vers l'objectif de réduction de -40% d'ici à 2030.

Cette performance est notamment le fruit du travail de verdissement du patrimoine (98,5% certifié à fin 2024) et d'accompagnement des locataires dans la réduction des consommations énergétiques (baisse de l'intensité énergétique globale du parc de -4% entre 2023 et 2024, sur l'ensemble des scopes 1, 2 et 3).

Les énergies renouvelables constituent un levier fort de réduction de l'empreinte carbone liée à la consommation d'énergie des bâtiments. A ce jour, 86% du patrimoine directement géré par le Groupe (scopes 1 et 2), bénéficient d'un contrat d'électricité verte (contre 80% en 2023 et 68% en 2019). Le Groupe s'est fixé comme objectif que 100% de l'électricité utilisée sur le périmètre des actifs en gestion directe soit verte d'ici 2030.

### Covivio devient la première foncière européenne à se doter de la capacité d'émettre des EU Green Bonds

Depuis le 21 décembre 2024, une nouvelle réglementation européenne (*EU Green Bond Standards*) est entrée en vigueur afin de définir un standard volontaire pour les obligations dites « vertes ». Ce standard s'appuie sur la taxonomie européenne et précise les règles à suivre en matière de transparence, de reporting et de vérification.

Pionnier dans l'émission de green bonds depuis 2016, Covivio franchit une nouvelle étape en se dotant d'une EU Greenbond factsheet<sup>3</sup>, ayant fait l'objet d'un avis positif après examen par un vérificateur externe, pour émettre des obligations sous format EuGB en retenant l'activité 7.7 (acquisition et détention d'actifs immobiliers) de la taxonomie. Son portefeuille d'actifs de bureaux éligibles alignés à la Taxonomie Européenne est estimé à 4,2 Md€, illustrant le haut niveau de performance de son patrimoine.

### Proposition de nomination de Micaela Le Divelec en qualité d'administratrice indépendante

Lors de l'Assemblée Générale du 17 avril 2025, il sera proposé de nommer Micaela Le Divelec en qualité d'administratrice indépendante pour un mandat de quatre ans, en remplacement de Sylvie Ouziel, dont la durée d'exercice atteindra la limite fixée par le Code Afep-Medef.

Forte d'un parcours de plus de 20 ans dans les secteurs du luxe et de la finance, notamment chez Gucci et Salvatore Ferragamo, et aujourd'hui engagée dans l'accompagnement de start-up via sa société Ethicarei, Micaela Le Divelec apportera au Conseil son expertise financière, ainsi qu'une connaissance approfondie du marché italien.

---

<sup>3</sup> Fiche d'information sur les Obligations Vertes Européennes

## Perspectives 2025 confirmées

Covivio proposera au vote de son Assemblée Générale du 17 avril 2025 le versement du dividende de 3,50€ par action, en hausse de +6% par rapport à 2023, et versé intégralement en numéraire.

Fort de son patrimoine diversifié, dont la qualité a été renforcée ces dernières années, et d'un bilan assaini, le Groupe continue d'aborder les prochains semestres avec sérénité, malgré l'environnement politique et économique particulièrement instable des dernières semaines.

**Covivio confirme ainsi son objectif de résultat net récurrent (EPRA Earnings ajusté) 2025, de l'ordre de 495 M€, soit une hausse d'environ +4% par rapport à 2024 (stable par action).**

## AGENDA

- ▶ Assemblée Générale : **17 avril 2025**
- ▶ Détachement du dividende : **30 avril 2025**
- ▶ Paiement du dividende : **5 mai 2025**
- ▶ Résultats du 1<sup>er</sup> semestre 2025 : **21 juillet 2025**

## CONTACTS

### Relations Presse

Géraldine Lemoine

Tél : + 33 (0)1 58 97 51 00

[geraldine.lemoine@covivio.fr](mailto:geraldine.lemoine@covivio.fr)

Louise-Marie Guinet

Tél : + 33 (0)1 43 26 73 56

[covivio@wellcom.fr](mailto:covivio@wellcom.fr)

### Relations Investisseurs

Vladimir Minot

Tél : + 33 (0)1 58 97 51 94

[vladimir.minot@covivio.fr](mailto: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 co-invente des espaces vivants.

Opérateur européen de référence avec 23,1 Md€ de patrimoine Covivio accompagne les entreprises, les marques hôtelières et les territoires dans leurs enjeux 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, 100% public disclosure), ISS-ESG (B-) et MSCI (AAA).

**Notation financière** : BBB+ / perspective Stable par S&P