

PERSPECTIVES

TRAVAILLER WORK · VOYAGER TRAVEL · HABITER LIVE



Le bureau poursuit sa transformation!
Office continues its transformation!
p.3

De quoi seront faites les métropoles de demain ?
What will the cities of tomorrow be made of?
p.7

Une vision et des liens long terme
Long-term vision and relationships
p.11

S'engager aux côtés de ses parties prenantes
Engaging with its stakeholders
p.14



Christophe KULLMANN
Directeur Général / CEO, Covivio

“La force du modèle diversifié et européen” “The strength of the diversified European model”

Que retenir de cette année 2020 si particulière ?

L'immobilier a plutôt bien résisté à la crise que nous traversons. Covivio a su s'adapter, grâce à la résilience de son modèle et à l'engagement de ses équipes. La complémentarité de nos activités et notre profil européen nous permettent d'afficher des performances solides : croissance de la valeur du patrimoine, renforcement important en Allemagne, réussite de notre plan de cessions, poursuite de nos développements... Ces performances reflètent notamment la qualité de notre politique d'asset management et de notre pipeline de développement. Enfin, notre culture-clients et notre capacité à penser des offres qui s'adaptent aux nouvelles demandes ont aussi fait la différence, que ce soit avec nos clients bureaux, qui ont fait le choix d'espaces Covivio, avec nos locataires résidentiels, qui continuent de nous faire confiance, ou avec nos partenaires-hôteliers, que nous aidons à traverser la crise.

Comment envisagez-vous l'après ?

Covivio a de solides atouts. Pour les Bureaux, les entreprises rechercheront toujours plus de centralité, d'espaces de qualité avec de la flexibilité et des services. Avec notre pipeline de développement majoritairement situé dans les quartiers centraux des grandes métropoles européennes, et grâce à la complémentarité de nos offres, nous sommes bien positionnés. Sur le Résidentiel, nous poursuivrons nos investissements et nos développements dans les villes dynamiques d'Allemagne. Nous accélérerons aussi en France les transformations de bureaux obsolètes en logements, avec plusieurs opérations, notamment dans le Grand Paris ou à Bordeaux. Enfin, sur les Hôtels, si l'incertitude demeure sur le rythme de la reprise, les fondamentaux du secteur ne sont pas remis en cause. Nous consoliderons notre présence sur les marchés qui bénéficieront en premier du rebond.

En termes d'état d'esprit, les choses ont-elles changé pour Covivio ?

La culture partenariale fait partie de notre ADN. Cela ne changera pas, au contraire. Notre état d'esprit, tout comme notre Raison d'être, « Construire du bien-être et des liens durables », ont été confortés par la crise. Pour atteindre nos objectifs, il nous faudra rester ouvert, attentif et agile, ce que savent faire nos équipes que je remercie ici pour leur engagement.

What have we learnt from this very special year?

Real estate held up pretty well throughout the current crisis. Covivio was able to adapt successfully, thanks to a resilient business model and the commitment of its teams. Our complementary business lines and European reach helped us put in a solid performance: growing the value of the portfolio, expanding in Germany, successfully completing our disposals programme, continuing our developments, etc. Performance in all these areas was driven by the quality of our asset management policy and of our development pipeline. Also, our client-focused culture and ability to come up with offers to match changing demands made a big difference, whether in dealing with office customers who chose Covivio spaces, residential tenants who kept faith in us, or hotel partners whom we helped get through the crisis.

How do you see the next step?

Covivio has strong advantages. In Offices, companies are looking to move ever closer to the city-centre, in high-quality spaces with flexible services. Most of our development pipeline is in the central districts of Europe's leading cities and the complementary nature of our offering means we are well-placed to meet the demand. In Residential, we will continue to invest and run development projects in Germany's most dynamic cities. In France, we are stepping up plans to transform obsolete office space into housing units, with many projects on the go, particularly in Greater Paris and Bordeaux. Finally, in the Hotel sector, while the timing of the recovery remains far from clear, sector fundamentals remain firm. We will be consolidating our position in the markets first in line for recovery.

In terms of mindset, have things changed for Covivio?

Partnership culture is part of our DNA. This won't change. Quite the reverse. Both our culture and our purpose - "Build sustainable relationships and well-being" - were reinforced by the crisis. To achieve our aims, we will have to remain open, attentive and agile, something that our teams are well able to do, and I thank them for their commitment.



L'année a été très active à Milan avec notamment l'ouverture du 1^{er} site Wellio et le début de l'aventure Scalo di Porta Romana, future transformation d'une ancienne gare désaffectée en un quartier mixte et innovant. Ces projets, et bien d'autres, ont pour dénominateur commun l'envie de transformer la ville, de penser des lieux vivants et accueillants pour se retrouver à nouveau.”

“The year was very active in Milan, with the opening of the first Wellio site and the beginning of the Scalo di Porta Romana adventure, the future transformation of a former railway yard into a mixed and innovative district. These projects, and many others, have as a common denominator the desire to transform the city, design lively and welcoming places where to meet again.”



Alexei DAL PASTRO
CEO Italie / Italy, Covivio



En Allemagne, Covivio a continué à mettre son patrimoine en mouvement avec plusieurs acquisitions, l'accélération des développements, des cessions ciblées... mais surtout, nous avons renforcé notre présence, outre le secteur résidentiel et hôtelier, sur le marché des bureaux. Aujourd'hui, nous avons toutes les cartes en main, pour répondre aux attentes de nos partenaires et de nos clients, dont les besoins évoluent en permanence.”

“In Germany, Covivio has continued to set its assets in motion with several acquisitions, accelerated developments, targeted disposals... but above all, we have strengthened our presence, beside residential and hotel, also in the office market. Today, we have all the cards in hand to meet the expectations of our partners and customers, whose needs are constantly evolving.”



Dr. Daniel FREY
CEO Allemagne / Germany, Covivio

LE BUREAU POURSUIT SA TRANSFORMATION! OFFICE CONTINUES ITS TRANSFORMATION!

Si plusieurs tendances avaient déjà fait leur apparition ces dernières années (services-flexibilité-digitalisation), 2020 a clairement accéléré la transformation des espaces de travail. Covivio avait anticipé ces évolutions dès 2017 en lançant Wellio, son offre d'espaces flexibles, et en dynamisant son approche servicielle. Aujourd'hui, il faut aller plus vite et plus loin pour répondre aux entreprises qui questionnent la fonction de leurs bureaux, et aux salariés qui ont déjà fait évoluer leurs habitudes, notamment avec le télétravail.

Place à la flexibilité et aux offres sur-mesure

D'après une étude réalisée par Covivio avec OpinionWay en 2020*, la flexibilité s'impose comme le premier levier d'action pour améliorer le cadre de travail, citée à 27 % par les salariés. Et ce chiffre n'a fait que progresser sur 2020 ! Même souhait du côté des dirigeants, dont 70 % déclarent vouloir réaliser des aménagements pour faire bouger leur immobilier. La flexibilité, c'est pouvoir disposer de plusieurs typologies d'espaces et d'aménagements, ou encore faire varier ses surfaces dans le cadre de son contrat. Elle devient une priorité. Covivio répond à cette demande en combinant ses offres en bail commercial et en contrat flexible, afin de proposer des solutions hybrides et sur-mesure à ses clients.

Un bureau mieux qu'à la maison

L'immobilier est stratégique pour les entreprises qui sont à la recherche d'espaces capables de fédérer leurs équipes et d'incarner leur état d'esprit. Dans cette logique, en 2021, il ne s'agira donc plus d'être au bureau comme à la maison, mais au bureau avec plus qu'à la maison, pour redonner envie. Les entreprises vont devoir recréer du collectif et une dynamique partagée. En cela, les espaces de travail et leur capacité à traduire leur vision, afin notamment d'attirer et fidéliser les talents, seront clés.

Several trends had already emerged in recent years (services-flexibility-digitalisation), but 2020 gave added impetus to the transformation of workspaces. Covivio had anticipated these developments in 2017 by launching Wellio, its flex-office offering, and ramping up its service approach. Today, property companies have to move faster and go further to meet the demands of companies that are questioning the role of their offices, and employees whose habits have already changed, particularly when it comes to remote working.

A new world of flexibility and customised offerings

A Covivio study run with OpinionWay in 2020* found that flexibility is seen as the primary way to improve the working environment, cited by 27% of employees. This figure has only increased in 2020. Top managers tell the same story, 70% saying they want to make changes to enhance their real estate. Flexibility means multiple types of spaces and fittings which can be mixed and matched, or contracts that allow changes in surface area. This is now becoming a priority. Covivio has met this demand by combining commercial leasing with flexible contracts to offer hybrid specially tailored solutions to its clients.

An office that beats being at home

Real estate is strategic for companies, which are looking for spaces that can bring together their teams and instil their culture. The implication is that, in 2021, it is no longer enough for the office to be as good as home... it has to be better! A place people want to be. Companies will have to recreate a feeling of community and a shared dynamic. In this respect, workspaces and how they translate companies' vision, particularly to attract and retain talents, will be key.

70%

des dirigeants
déclarent vouloir
réaliser des
aménagements
pour faire bouger
leur immobilier.

70% of top managers
say they want to make
changes to enhance
their real estate.

* Etude réalisée avec OpinionWay en 3 vagues d'enquête (février, juillet et octobre 2020) auprès d'un échantillon représentatif des Français salariés et dirigeants du secteur privé dans des entreprises de 250 salariés et plus. / Study conducted with OpinionWay in three survey waves (February, July and October 2020) of a representative sample of French employees and top managers in the private sector working in companies with headcounts of at least 250.





A Paris, Wellio s'installe aux Gobelins In Paris, Wellio settles down in Gobelins district

C'est près du jardin du Luxembourg à Paris, que Covivio a choisi d'implanter sa 7^e adresse Wellio. Une nouvelle étape dans le déploiement de son offre de pro-working.

Le choix d'un contrat flexible pour installer un siège social

Acquis par Covivio en 2006 et occupé jusqu'alors par les équipes d'Orange, l'immeuble vient d'être totalement restructuré pour accueillir le dernier né des sites Wellio. Transformer cet immeuble historique de 4 500 m² en une adresse de bureaux flexibles était un défi de taille. Et le charme a opéré puisque le site a trouvé son occupant six mois avant sa livraison : une structure publique installera ses équipes sur la totalité des surfaces, avec un contrat flexible de 5 ans ! Ce qui a fait la différence ? La localisation, l'esprit des lieux, la flexibilité et l'accompagnement par les équipes de Covivio.

Un apport conseil essentiel

Pour ce projet atypique, Covivio a organisé des ateliers de design thinking avec les équipes et le management du futur occupant, pour exprimer la culture de l'entreprise et la traduire dans la conception des lieux. Cela a permis de définir l'aménagement des espaces et la programmation servicielle correspondant aux valeurs du client et à ses besoins. Ainsi, l'offre de services intègre deux bars, des cours de sport, des séances bien-être, une programmation culturelle, un potager collaboratif, une bibliothèque partagée, la mise à disposition de paniers bio et de frigo connectés... le tout animé par une équipe services et accueil dédiée.

Covivio chose a site near Paris' Jardin du Luxembourg for its seventh Wellio building. A new stage in the roll-out of its pro-working offer.

Choosing a flexible contract to set up its headquarters

The building was acquired by Covivio in 2006 and was occupied until now by Orange. It has just been completely restructured to host the latest Wellio site. Transforming this historic 4,500 m² building into a flexible office space was a real challenge. But it worked, as the site has found an occupant six months before delivery: a public sector body will take the whole surface area for its teams under a flexible five-year contract. What made it stand out? Location, the design of the site, flexibility and the support from Covivio teams.

An essential advisory offering

For this unusual project, Covivio held design thinking workshops with the teams and management of the future client, to understand the corporate culture and translate it into the design of the workspace. This made it possible to define the layout of the spaces and tailor the services to suit the values and needs of the client. The services offering includes two bars, sports facilities, well-being sessions, a cultural programme, a community kitchen garden, a shared library, organic veg boxes and smart fridges... All led by a dedicated services and reception team.

“

Notre client avait à cœur de faire évoluer les modes de travail de ses équipes, notamment avec la création d'espaces propices à la collaboration et aux connexions, qu'elles soient digitales ou présentielles. La flexibilité de nos offres et notre culture-clients nous ont permis de coconstruire un lieu à son image.”

“The client wanted to evolve the way teams worked, notably by creating spaces that encouraged collaboration and connections, both digital and face-to-face. The flexibility of our offering and our client-focused culture meant that together we were able to build a space to match their vision.”



Céline LEONARDI

Directrice commercialisation bureau France Covivio et directrice Wellio / Offices Leasing Director, Covivio, France & Wellio Director



Repenser l'expérience Bureau Rethinking the Office experience

Au-delà de la flexibilité, les attentes quant aux services et à l'expérience proposés au sein des espaces de travail évoluent elles aussi. Covivio capitalise sur sa culture-clients pour faire bouger les lignes et ses offres.

5 leviers pour agir

Pour Covivio, proposer une expérience réussie au sein d'un immeuble du bureau résulte d'un savant mélange entre cinq leviers : le parcours clients, les services, le bien-être, le digital et l'adaptation permanente. Les équipes de Covivio travaillent ensemble, et puisent aussi dans les autres expertises du groupe comme l'hôtellerie, pour repenser cette expérience du bureau. Cela va de l'art au numérique, avec la mise à disposition d'une application donnant accès aux services de l'immeuble concerné, avec la possibilité de réserver des espaces, de gérer ses impressions, de recevoir des infos sur la vie du site... Livré en juin 2021 à Lyon, le projet Silex² constitue une parfaite synthèse de cette approche globale.

Le bureau véritable plateforme sociale

Autre enjeu : préserver et affirmer le rôle social du bureau. Quand on demande aux salariés ce qui définit un cadre de travail agréable, l'ambiance de travail est citée en premier, à 77%. Pour que le bureau satisfasse ce besoin, il doit devenir une plateforme sociale, une destination où les espaces sont modulables et réversibles, où l'on vient pour se rencontrer, échanger.

Besides flexibility, expectations about the services and experience workspaces should provide are also evolving. Covivio is capitalising on its client-focused culture to push boundaries and expand its offers.

5 levers for action

For Covivio, the key to delivering an office building with the right experience at its heart is the judicious application of five elements: customer journey, services, well-being, digital technology and continuous adaptation. Covivio's teams work together and draw on the group's other areas of expertise, such as hotels, to rethink the office experience. This demands skills that range from artistic to digital, such as an app to access building services, book spaces, manage printouts and collect data on the site. The Silex² project in Lyon, delivered in June 2021, is a perfect synthesis of this comprehensive approach.

The office as a social platform

Another issue is to sustain and affirm the social role of office life. When employees are asked what defines a pleasant working environment, the working atmosphere is the first criterion, cited by 77%. To meet this need, the office has to become a social platform, a destination with modular reversible spaces where people come to meet and exchange ideas.

“

Avec des projets comme So Pop à Paris ou Vitae à Milan, nous créons des lieux hybrides, à la fois lieux de travail et lieux de vie, où l'on passe d'une salle de réunion, à une exposition d'art, à un potager collaboratif pour ensuite prendre un café sur le rooftop. C'est une nouvelle expérience ! ”

“With projects like So Pop in Paris or Vitae in Milan, we are creating hybrid spaces, both workspace and living space, where you move from meeting room to art exhibition to community garden before going for a coffee on the rooftop. It's a whole new experience!”



Olivier ESTÈVE
Directeur général délégué /
Deputy CEO, Covivio



Bureaux en Allemagne : Covivio accélère Offices in Germany: Covivio steps up the pace

Avec 37 % de son patrimoine situé en Allemagne, Covivio y occupe désormais une place importante sur ses trois marchés stratégiques que sont le Bureau, le Résidentiel et l'Hôtellerie. Présent en Allemagne depuis 2005, c'est en 2018 que le groupe investit le marché des Bureaux dans ce pays. En 2020, Covivio franchit un nouveau cap important avec l'acquisition d'un portefeuille de bureaux de plus d'1 Md€. Viennent ainsi compléter le patrimoine de Covivio, dix immeubles de bureaux représentant quelque 290 000 m², situés à Francfort, Düsseldorf, Hambourg et Munich. Le marché des bureaux en Allemagne bénéficie de fondamentaux parmi les plus solides d'Europe. Le groupe déploiera sur ce portefeuille la même stratégie créatrice de valeur qu'il conduit en France et en Italie.

Covivio has 37% of its portfolio in Germany, with major positions in three strategic markets: Offices, Residential and Hotels. The company has been active in Germany since 2005 but only began investing in the German office market in 2018. In 2020, Covivio took a major leap forward with the acquisition of an office portfolio for more than €1 billion.

The deal expanded Covivio's portfolio by ten office buildings, covering some 290,000 m², in Frankfurt, Düsseldorf, Hamburg and Munich. The German office market boasts some of the strongest fundamentals in Europe. The group plans to apply the same value-creating strategy to this portfolio as in France and Italy.

“

Ces quatre métropoles font partie des marchés de bureaux les plus dynamiques en Europe, auxquels s'ajoutent ceux de Paris, Berlin et Milan où Covivio est déjà présent. Grâce à notre écoute client, nos références en Europe et notre expertise de développement, nous avons la capacité de repenser ces espaces de travail, de les enrichir de nouveaux services, de les rendre plus performants et vertueux pour leurs occupants. C'est la marque de fabrique Covivio !”

“These German cities are among the most dynamic office markets in Europe, in addition to Paris, Berlin and Milan where Covivio is already active. Thanks to our ability to listen to our customers, our references in Europe and our asset management and development expertise, we have the capacity to rethink these workspaces, to enrich them with new services and to make them more efficient and flexible for their occupants. This is the Covivio trademark!”



Marcus SÄLINGER

Directeur asset management Bureau Allemagne /
Head of Asset Management, Offices, Germany, Covivio

L'Italie accueille son premier espace de pro-working Italy opens its first pro-working space

Pour son premier site Wellio hors de France, Covivio a choisi le cœur historique de Milan. Une parfaite alliance entre l'histoire et la modernité.

Situé dans une des artères les plus fréquentées de Milan, l'immeuble Dante 7 a subi une totale transformation et propose aujourd'hui 400 postes de travail sur 4 700 m². L'immeuble, le premier à obtenir la labellisation WiredScore en Italie, est un véritable hommage au style architectural milanais. Au programme, tous les espaces proposés par Wellio : bureaux privatifs personnalisables - tant dans le design que pour les équipements-, postes de coworking, salles de réunion, espaces événementiels... Et bien sûr, une large gamme de services à laquelle les occupants accèdent via l'application mobile dédiée. Ils profitent ainsi des partenariats établis avec des start-ups comme Foorban, qui révolutionne la restauration d'entreprise, ou TopLife Concierge, qui propose baby-sitting, prestation événementielle...

Covivio chose the historic heart of Milan for its first Wellio site outside France. A perfect blend of history and modernity.

Located in one of the busiest streets of Milan, the Dante 7 building has been totally transformed and offers 400 workstations across 4,700 m² of floor space. The building, the first in Italy to obtain WiredScore certification, is a tribute to the Milanese architectural style. It includes all the types of spaces in the Wellio offering: customisable private offices - in terms of design and equipment - coworking desks, meeting rooms, event spaces, etc. And, of course, a wide range of services for users, accessible via the dedicated mobile app. These include partnerships with start-ups like Foorban, which is revolutionising company catering, or TopLife Concierge, with its baby-sitting service, event organisation, etc.

“

Wellio Dante se distingue avec des éléments non conventionnels par rapport aux bureaux traditionnels. Chaque étage est caractérisé par une tendance artistique et de design développée à Milan : le style 900, Poétique, Radical et Epique. Au-delà des espaces de travail stimulants, Wellio Dante c'est aussi une offre de services unique à Milan avec un bar, un rooftop, un restaurant, des cuisines collectives, un patio, une salle de gym et une bibliothèque.”

“Wellio Dante has a distinctive character, with unconventional elements when compared with traditional offices, while respecting an image suitable for structured companies. Each floor draws its particular inspiration from celebrated art and design trends developed in Milan: the 900' style, Poetic, Radical and Epic style. With the goal to offer a stimulating work environment, rich in culture and beauty, together with a high level of services that are unique in Milan, including a bar, rooftop, restaurant, common kitchens, patio, gym and library.”



Francesca VAGLIANI

Co-directrice développement Bureau Italie /
Offices Co-head of Development, Italy, Covivio



DE QUOI SERONT FAITES LES MÉTROPOLLES DE DEMAIN ? WHAT WILL THE CITIES OF TOMORROW BE MADE OF?

Les villes sont elles aussi challengées dans leurs fondamentaux. Comment les rendre désirables, plus qu'attractives ? Pour Covivio, la réponse est plurielle. Bien sûr, la ville doit être innovante et vertueuse, mais elle doit surtout pouvoir évoluer plus facilement.

Le décloisonnement des espaces et des usages urbains s'impose petit à petit, c'est le principe de mixité. Les citoyens souhaitent profiter de lieux de vie dans lesquels accéder à une multitude de biens et services : travailler dans un hôtel, utiliser la conciergerie de son bureau, prendre un café dans les espaces partagés de son lieu d'habitation. Cette approche mixte et fluide de la ville, Covivio la développe à Berlin avec le projet Alexanderplatz, à Milan avec Vitae ou encore à Paris avec Stream Building. Les immeubles s'ouvrent sur la ville et les usages convergent en un même lieu. L'engagement de Covivio dans la démarche « 1 immeuble, 1 œuvre » procède de la même logique : installer les œuvres d'art majoritairement dans les halls ou en extérieur pour que même les passants puissent en profiter.

Mobilité, réversibilité et transformation permanente

Une ville où il fait bon vivre sait être facilitatrice pour ses usagers. Favoriser les mobilités douces par exemple passe par l'immobilier : faire plus de place au vélo et aux bornes de recharge électrique modifie la conception des immeubles. Les villes et l'immobilier doivent pouvoir évoluer facilement. La réversibilité et la transformation sont ainsi de plus en plus au cœur des attentions. Dans cette optique et à l'image de conversions de bureaux en hôtels initiées par Covivio à Milan ou Munich, le groupe a notamment engagé plusieurs transformations de bureaux obsolètes en logements en France : 150 000 m² de projets sont identifiés et certains déjà lancés dans le Grand Paris ou à Bordeaux.

Ramener le végétal en ville

Une ville désirable, c'est aussi une ville verte qui préserve la biodiversité. Aujourd'hui, tous les nouveaux projets bureaux de Covivio proposent des espaces verts et 230 000 m² de ces espaces ont été certifiés Biodiversity ou Eco-jardin. Les initiatives autour de l'agriculture urbaine, des jardins partagés ou de l'essor de l'économie sociale et solidaire se multiplient. Il ne s'agit pas d'un effet de mode mais bien d'une transformation sociétale.

The basic principles of cities are also being challenged. How do we make them not just attractive but desirable? For Covivio, the answer is multifaceted. Obviously, the city must be innovative and virtuous, but above all it must be more easily adaptable.

Opening up urban spaces and uses is gradually becoming a necessity: this is the principle of mixed use. Citizens want living spaces where they can access a multitude of goods and services: work in a hotel, use the concierge service of their office, go for a coffee in their local community spaces. Covivio is developing its mixed and fluid approach to the city in Berlin with the Alexanderplatz project, in Milan with Vitae and in Paris with the Stream Building. These buildings are open to the city and pull together a range of uses in a single place. Covivio's commitment to the "1 building, 1 piece of art" initiative follows the same logic: putting most of the artworks in the lobbies and outside so that they can be enjoyed by passers-by.

Mobility, reversibility and permanent transformation

A city where it's good to live knows how to help its users. The promotion of soft mobility, for instance, involves the building: making space for bikes and electric charging points changes the idea of what buildings are for. Cities and real estate must be able to evolve easily. Reversibility and transformation are an increasingly vital focus of attention. With this in mind, following in the footsteps of its conversions of office buildings into hotels in Milan and Munich, Covivio is transforming obsolete office buildings into housing in France: 150,000 m² of projects have been identified and some are already under way in Greater Paris and Bordeaux.

Bringing plants back into the city

A city people want to live in, means a green city that preserves its biodiversity. Today, all new Covivio projects include green spaces and 230,000 m² of these spaces have been Biodiversity or Eco-jardin certified. Initiatives around urban farming, shared gardens or growing the social and solidarity economy are springing up everywhere. This is not a passing fashion but a social transformation unfolding before our eyes.



A Paris, l'immeuble devient écosystème

In Paris, a building is becoming an ecosystem

Ancienne friche ferroviaire, le quartier de Clichy-Batignolles, situé dans le 17^e arrondissement, incarne les ambitions de la ville de Paris pour une urbanité durable et résiliente. En 2022, une nouvelle pièce sera ajoutée au puzzle : l'immeuble Stream Building, porté par Covivio et Hines, avec l'agence PCA-Stream.

D'une surface de 16 000 m², cette réalisation bas-carbone fait partie des lauréats de l'appel à projets « Réinventer Paris ». Stream Building est né d'un constat partagé : la Porte de Clichy manquait de lieux de vie. Il fallait créer un hub relationnel où dépasser les logiques traditionnelles de séparation entre les usages travailler-habiter-séjourner-se divertir.

Ainsi, Stream Building est à la fois un hôtel, des bureaux, un espace événementiel, des services et des espaces verts. Il sera constitué d'une structure bois revêtue d'une enveloppe bioclimatique, dont la composition variera selon les façades et leur orientation. Le bâtiment servira aussi d'expérimentation pour une agriculture urbaine ultra-localisée, avec la production de bière, de légumes ou d'herbes sur les façades et le toit. Pensé comme un organisme dynamique avec un fonctionnement circulaire, il métabolise ses déchets et les transforme en ressource. La conception du bâtiment permet aussi la réversibilité des espaces, s'adaptant aux fluctuations des usages et des usagers.

Located on an ex-railway brownfield site, the new Clichy-Batignolles quarter, in the 17th arrondissement, will embody the ambitions the city of Paris to create a sustainable and resilient formula for urban living. In 2022, a new piece of this puzzle will slot into place: the Stream Building, produced by Covivio and Hines, with the PCA-Stream architectural agency.

Its 16,000 m² surface area and low-carbon design meant it was selected as one of the "Reinventing Paris" tender. Stream Building was born from a shared vision: Porte de Clichy was short of living space. It needed a relational hub which would break down the tradition barriers between places to work-live-stay-have fun.

Stream Building is therefore a hotel, offices, event space, services and green spaces all in one. It will be built on a cross-laminated timber structure in a bioclimatic envelope, whose composition is tailored to each façade and its orientation. The building also has experimental features such as micro-local city farm, a brewery and vegetables and herbs grown on the façades and roof. Conceived as a dynamic organism with circular functionality, it metabolises its waste and turns it into a resource. The building's design also allows for spaces to be reversible, adapting to the ebb and flow of city uses and users.

“

Clichy-Batignolles est représentatif de la volonté de faire du Grand Paris une agglomération aux polarités multiples. En retraçant la Porte de Clichy, le projet urbain efface la logique de frontières qui a longtemps prévalu, pour lui substituer une dynamique de passage et de rayonnement. C'est un nouvel espace métropolitain qui se dessine ici. Le palais de justice, dans le superbe édifice conçu par l'architecte Renzo Piano, en est l'emblème le plus visible, mais c'est un pan de ville complet qui se métamorphose sous nos yeux, autour d'espaces publics spacieux et agréables et de transports considérablement renforcés. Son influence sera importante pour le quotidien de milliers d'habitants, de salariés ou de chefs d'entreprise.”

“Clichy-Batignolles is a good example of the push to make Greater Paris a multiple polarity urban space. By redrawing the Porte de Clichy, the project sweeps away the area's historical role as a frontier, replacing it with a dynamic atmosphere of transit and radiating influence. We are inventing a new kind of metropolitan space. The Palais de Justice, housed in a superb building designed by Renzo Piano, is the most visible symbol, but it is just part of a comprehensive city plan which is metamorphosing, centred on open friendly public spaces and much better transport links. Its influence will permeate the daily life of thousands of local residents, workers and business leaders.”



Jean-François DANON
Directeur général de Paris & Métropole Aménagement /
CEO of Paris & Métropole Aménagement



Le logement en Allemagne : un secteur porteur German Residential: a growth sector



L'Allemagne représente 37 % du patrimoine de Covivio et le Résidentiel y constitue sa principale activité. Propriétaire de 40 300 logements, Covivio mise sur les métropoles les plus dynamiques comme Berlin, Dresde, Hambourg, Leipzig et la région de la Ruhr. 120 M€ de nouvelles acquisitions y ont été réalisées en 2020.

Détenir des logements, c'est bien. Les moderniser pour en améliorer le confort et la performance, et en construire de nouveaux, c'est mieux. Covivio conçoit aujourd'hui les logements de demain avec plusieurs projets neufs, majoritairement réalisés sur des fonciers et immeubles faisant déjà partie du patrimoine. C'est le cas à Berlin Biesdorf avec la construction de 106 nouveaux appartements. Pour cette opération de densification et de surélévation, tout est géré par les équipes de Covivio, de la programmation à la construction, en passant par la commercialisation.

Adaptés aux familles, couples, personnes âgées ou jeunes générations, les logements Covivio sont gérés par les équipes du groupe qui s'assurent de la satisfaction de leurs clients, notamment grâce à l'application Covivio#home accessible à tous les locataires.

37% of Covivio's portfolio is in Germany and Residential makes up the bulk of it. Covivio owns 40,300 homes and is betting on fastest-growing cities like Berlin, Dresden, Hamburg, Leipzig and the Ruhr region. It made €120 million of new acquisitions in 2020.

Owning housing is one thing. But modernising them to improve comfort and performance and building new space, is even better. Covivio is designing tomorrow's homes today, with multiple new projects, mostly on land or in buildings already in its portfolio. One such is Berlin Biesdorf, where 106 new apartments are under construction. The project will expand the existing building upwards and increase the number of units. Covivio's teams are running the whole thing from scheduling construction to marketing the properties.

Designed for families, couples, seniors and young people, Covivio homes are managed by the group's teams who look after customer satisfaction, notably via the Covivio#home app which all tenants can use.

Renouveler l'offre hôtelière Renewing the hotel offer

Déjà présent sur les marchés hôteliers d'une dizaine de pays en Europe, Covivio élargit son empreinte sur ce secteur avec l'acquisition en 2020 d'un portefeuille de huit hôtels emblématiques. Situés à Rome, Florence, Venise, Nice, Prague et Budapest, ces établissements font partie des plus prisés de ces six villes qui figurent elles-mêmes parmi les vingt destinations touristiques les plus importantes en Europe.

Pour repositionner ces hôtels et leur permettre d'être encore plus attractifs au moment où il sera de nouveau possible de voyager librement, Covivio a choisi l'opérateur NH Hotel Group. Au terme d'un programme de travaux destinés à moderniser ces établissements et à adapter l'expérience proposée aux nouveaux codes de l'hôtellerie, les hôtels seront exploités sous les marques NH Collection, NH Hotels et Anantara Hotels & Resorts.

Covivio already has a stake in the hotel markets of a dozen European countries. Now it is extending its footprint in the sector with the 2020 acquisition of a portfolio of eight iconic hotels. Located in Rome, Florence, Venice, Nice, Prague and Budapest, the hotels are among the most prestigious in these six cities, all among Europe's top twenty tourist destinations.

To reposition these hotels and enhance their appeal when the world reopens to travel, Covivio has partnered with the operator NH Hotel Group. Once modernisation work is complete and the guest experience brought up to latest standards, the hotels will be run under the NH Collection, NH Hotels and Anantara Hotels & Resorts brands.

“

Repenser ces hôtels installés dans des immeubles à l'architecture unique et de standing contribue à l'ambition de Covivio de redynamiser les coeurs de villes des grandes métropoles européennes. C'est ce que nous faisons avec chacune de nos 20 enseignes partenaires.”

“Rethinking these hotels located in buildings with unique and high-quality architecture contributes to Covivio's ambition to revitalise the city centres of major European cities. This is what we are doing with each of our 20 partner brands.”



Elsa TOBELEM

Directrice générale adjointe Hôtels /
Hotels Deputy Managing Director,
Covivio



A Milan, une ancienne gare bientôt réhabilitée

In Milan, an old railway station gets a makeover



Fin 2020, Coima, Prada et Covivio ont remporté l'appel d'offres portant sur la régénération urbaine de l'ancienne gare ferroviaire, Scalos di Porta Romana. Un projet qui façonnera le nouveau visage de Milan à horizon 2025-2030.

Le site, aujourd'hui désaffecté, se trouve au sud-est de Milan et s'étend sur 190 000 m². C'est ici notamment que sera installé le Village Olympique des jeux d'hiver 2026. L'événement donne le ton : l'objectif est de faire de Scalos di Porta Romana une destination de référence en Europe. Alors que Covivio assurera le développement des bureaux et services, Coima créera des logements et le futur village olympique, transformé par la suite en logements étudiants. Prada concevra un bâtiment combinant bureaux et recherche. Les trois partenaires imaginant ensemble, et avec l'équipe OUTCOMIST, le schéma directeur du projet baptisé Parco Romana.

Véritable mini-ville, ce quartier mixte n'a pas été conçu comme un îlot isolé. La moitié de la superficie du site accueillera espaces verts et espaces publics, afin de créer du lien social. Grâce à de nombreuses passerelles et un accès facilité aux transports en commun, il permettra de reconnecter le sud-est de Milan au centre historique.

At the end of 2020, Coima, Prada and Covivio won an urban regeneration tender to renovate the former Scalos di Porta Romana railway station. A project that will shape the new face of Milan by 2025-2030.

The site, now disused, is in the south-east of Milan and covers 190,000 m². It includes the future site of the Olympic village for the 2026 Winter Games, an event that sets the tone for the project: the aim is to make Scalos di Porta Romana one of Europe's high-profile destinations. Covivio will develop the offices and services. Coima will build the housing and Olympic village, which will subsequently become student housing. Prada will design a building that mixes offices and research space. Three partners imagining together, and with the team OUTCOMIST, the masterplan for the project named Parco Romana.

It will be a city in miniature, conceived as an open mixed-use district rather than a cut-off island. Half the surface area will be given over to green or public space, promoting social interaction. Walkways and easy access to public transport will help put south-east Milan back in touch with the historic centre.

“

C'est le plus grand projet de régénération des dix prochaines années, et il représente une nouvelle très positive, non seulement parce que c'est un acte de confiance de Coima, Covivio et Prada à l'égard de l'avenir de notre ville, mais aussi parce qu'il est une belle opportunité pour toute la communauté milanaise qui reprendra possession d'un immense espace vert à proximité du centre.”

“This is the biggest regeneration project of the coming decade. It is great news, not just because it shows confidence of Coima, Covivio and Prada when it comes to the future of our city, but also because it is a good opportunity for the whole community of Milan to take back possession of a huge green space close to the centre.”



Giuseppe SALA
Maire de Milan /
Mayor of Milan

UNE VISION ET DES LIENS LONG TERME

LONG-TERM VISION AND RELATIONSHIPS

Pour un opérateur comme Covivio, transformer la ville c'est faire évoluer son patrimoine en alliant le temps court de l'adaptation aux besoins qui évoluent, et le temps long de l'engagement, aux côtés des collectivités notamment.

Régénérer le patrimoine

Même dans un contexte difficile, la régénération urbaine doit se poursuivre. Convaincu de cette nécessité, Covivio affichera fin 2021 un pipeline de projets de développement engagé de 1,7 Md€, dont les 2/3 concernent du patrimoine existant. Pour financer ces projets, le groupe vend chaque année entre 5 et 10 % de son portefeuille : en 2020, ce sont 871 M€ de cessions qui ont été réalisées 8 % au-dessus des valeurs d'expertise en moyenne. Ce cercle vertueux permet de continuer à repenser le tissu urbain, un travail que Covivio mène dans une logique partenariale. A Milan par exemple, le projet Vitae, lauréat du concours « *Reinventing Cities* » en 2019, fédère pas moins de 20 partenaires.

S'engager dans la durée

L'alignement d'intérêt est clé dans l'approche de Covivio. C'est même devenu sa Raison d'être : « Construire du bien-être et des liens durables ». Cela s'applique à ses clients, comme Orange depuis 2001, Accor depuis 2005, ses locataires résidentiels en Allemagne depuis 2005, et à tous ses partenaires, notamment les villes. A Milan, Covivio se projette aux côtés de la municipalité à un horizon 2025-2030 au travers du projet Scalo di Porta Romana. Même chose à Berlin sur l'Alexanderplatz, où après avoir acquis l'hôtel Park'Inn en 2016, Covivio développe aujourd'hui un projet mixte bureau-logements-commerce de 60 000 m², qui verra le jour en 2025. Et à Paris, une dizaine de projets de régénération sont en cours ou verront le jour d'ici la fin de l'année.

For an operator like Covivio, transforming the city means developing its portfolio by combining the short-term obligation to keep pace with changing needs and the long-term challenge of engaging with stakeholders, particularly municipalities.

Regenerating the portfolio

Even in the current tough environment, urban regeneration must go on. Seeing this, Covivio will have a committed development projects pipeline of €1.7 billion by the end of 2021, two-thirds to be built on its existing portfolio. To fund its projects, the group sells 5-10% of its portfolio annually. In 2020, this meant €871 million of sales made at 8% above average appraisal value. This virtuous circle means we can continue to reknit the urban fabric, a task that Covivio approaches through partnerships. In Milan, for example, the Vitae project, which won the "Reinventing Cities" tender in 2019, involves no fewer than 20 partners.

Long-term commitment

Aligning interests with other stakeholders is key to Covivio's approach. It has been enshrined in its purpose: to "Build sustainable relationships and well-being". It applies to customers, such as Orange since 2001, Accor since 2005, German residential tenants since 2005, and all its other partners, particularly cities. In Milan, Covivio is projecting itself with the municipality in the Scalo di Porta Romana project, scheduled for 2025-2030. The same goes for Berlin Alexanderplatz where, having acquired the Park'Inn hotel in 2016, Covivio is now developing a 60,000 m² mixed-use office-residential-retail project, set to open in 2025. In Paris, a dozen regeneration projects are under way and should see the light of day by year-end.

Quand le bureau se transforme en logement

When offices become housing

Une métamorphose est en cours au nord de Bordeaux... C'est là, sur les berges du lac, que Covivio a entamé la conversion en logements d'un ancien site IBM.

A metamorphosis is under way in the north of Bordeaux... Here, on the lakeshore, Covivio has begun converting an old IBM site into housing units.

Créer des lieux de vie sur d'anciens sites tertiaires

Un programme intergénérationnel de 45 000 m² qui proposera 700 logements, intégrera les principes de développement durable et abritera de nombreux espaces paysagers, ainsi qu'une offre de services innovante : telle est l'ambition affichée par Covivio avec une livraison attendue en 2024 ! Ce nouveau quartier, baptisé Noème, fait le pari du lien social et de l'intergénérationnel, et résume à lui seul la stratégie de Covivio en matière de transformation de bureau en logement : des projets variés dans leurs offres, des programmations spécifiques à chaque territoire, et surtout le choix de régénérer pour faire place au végétal et aux services. Une vision toujours partagée et imaginée main dans la main avec les acteurs du territoire.

33 000 m² d'espaces verts et végétalisés

Noème c'est tout autant des logements, qu'un morceau de nature : terrasses, toitures végétalisées, jardins suspendus, biodiversité renforcée avec le choix d'essences régionales, ruches, valorisation des déchets verts, et agriculture urbaine grâce à des potagers, serres et jardins partagés. Pour en faire une destination vivante, Covivio a conçu une offre de services ambitieuse avec 3 500 m² dédiés. On trouvera notamment sur site une épicerie coopérative, un espace de coworking, une salle de sport, un atelier vélos, une crèche de 30 berceaux et un restaurant. Enfin, l'écomobilité sera privilégiée avec des alternatives à la voiture individuelle, comme l'autopartage, la location en libre-service de vélos et trottinettes, la mise à disposition de bornes électriques pour véhicules...

“

Le quartier Noème est pluriel, intergénérationnel avec des îlots permettant une mixité d'usages et de modes d'habitat : 427 logements familiaux, une résidence de 85 logements pour les seniors, une autre de coliving pour 190 jeunes actifs, et deux maisons partagées pour personnes handicapées et leurs aidants. Le tout au cœur de la nature et avec vue sur le lac !”

“The Noème district is a plural, intergenerational space with islands that provide for mixed uses and lifestyles: 427 family homes, an 85-unit senior residence, a co-living building for 190 active young people and two shared houses for people with disabilities and their caregivers. All of this in a natural setting with lakeside views!”



Ornella DE MARTINO

Directrice de Projets /
Head of Projects,
Covivio, France

Creating living spaces out of obsolete office sites

A 45,000 m² intergenerational programme that will provide 700 homes, embed sustainable development principles and host new natural spaces and an innovative service offering; such is Covivio's ambition. Delivery is anticipated for 2024. Called Noème, the new area is based on social and intergenerational relations. It perfectly sums up Covivio's strategy on transforming offices into housing: projects with a varied offer, customised programmes for each area, and above all the choice to regenerate to create green and service spaces. A shared vision imagined in consultation with local people and organisations.

33,000 m² of green and planted space

Noème is both housing and a piece of nature: terraces, green rooftops, hanging gardens, more biodiversity with native regional flora, bees, green waste recycling, and city farming through vegetable plots, greenhouses and community gardens. To create a living destination, Covivio designed an ambitious service offering across 3,500 m² of surface area. It will include a cooperative greengrocer, coworking space, a gym, bike workshop, 30-baby crèche and a restaurant. Finally, eco-mobility will be a priority, with alternatives to single car use such as car-sharing, self-service bike and scooter hire, vehicle charging points, etc.

Le défi du bas carbone et du verdissement

The low-carbon challenge and greening the city



Signé en 2015, l'Accord de Paris a fixé un objectif : maintenir l'augmentation des températures à un niveau inférieur à deux degrés, par rapport aux niveaux préindustriels. La transition énergétique et la réduction de l'impact du patrimoine sur l'environnement font partie intégrante de la stratégie de Covivio depuis 2008.

Le groupe s'est engagé à réduire les émissions de gaz à effet de serre de son patrimoine de 34 % d'ici 2030 par rapport à 2010, en tenant compte des phases construction, exploitation et fin de vie, et des consommations des occupants. Cette trajectoire carbone de Covivio a été approuvée par l'initiative Science Based Targets, qui évalue et vérifie que les entreprises mènent des stratégies en accord avec l'Accord de Paris.

L'innovation au service de la transition énergétique

La localisation joue un rôle majeur dans la décarbonation des espaces et usages. 96 % du patrimoine Covivio se situe à moins de 5 minutes à pied d'un transport en commun. Être au cœur des métropoles européennes n'est donc pas qu'un choix de marché, mais aussi de réduction de l'empreinte environnementale de l'entreprise : 96 % du pipeline de projets engagés se situent dans les centres-villes de Paris, Berlin, Milan. Trajectoire carbone, choix de localisation, projets de développement sont complétés par une politique de travaux ambitieuse. Cette variété de leviers permet à Covivio d'afficher, à fin 2020, 88 % de patrimoine labellisé vert. Et le groupe est en bonne voie pour atteindre son objectif de 100 % d'ici 2025. Pour relever ce défi, l'innovation est un allié ! La digitalisation, et notamment le recours à l'intelligence artificielle ou la pose de capteurs pour contrôler et améliorer les consommations, permettent d'aller plus vite dans les changements d'habitude et de rendre les bâtiments plus adaptables : plus d'une vingtaine d'immeubles Covivio en France sont aujourd'hui équipés de capteurs et des tests sont en cours en Italie et Allemagne.

The Paris Agreement was signed in 2015 and set one target: to keep the rise in global temperature below two degrees above pre-industrial levels. The energy transition and reduction of the portfolio's environmental impact have been integral to Covivio's strategy since 2008.

The group is committed to cutting greenhouse gas emissions by 34% by 2030 compared to 2010 levels, including construction, operation and end-of-life phases and the energy consumption of tenants. This carbon trajectory has been endorsed by Science Based Targets, an initiative that audits companies' strategies to check they comply with the Paris Agreement.

Innovation drives the energy transition

Location is a big factor in decarbonising spaces and uses. 96% of Covivio's portfolio is within a five-minute walk of public transport. Opting for European city centres is not just a market choice but also a way to reduce the company's environmental footprint: 96% of the committed projects pipeline is located in Paris, Berlin or Milan city centres.

The carbon trajectory, choice of location and development projects are complemented by an ambitious programme of works. By using these levers, Covivio was able to ensure that, at end-2020, 88% of its portfolio was certified green. And the group is on track to hit its 100% target by 2025. In this challenge, innovation is our friend. Digitisation, particularly AI and the use of sensors to control and improve consumption, means we can go faster in changing habits and making buildings more adaptable: more than 20 Covivio buildings in France now have sensors and trials are under way in Italy and Germany.

S'ENGAGER AUX CÔTÉS DE SES PARTIES PRENANTES ENGAGING WITH ITS STAKEHOLDERS

Dans un environnement complexe, il est essentiel de voir plus loin et de rester ouvert. En 2020, Covivio s'est rapproché de ses clients et a initié plusieurs actions confirmant son engagement vis-à-vis de la communauté au sens large.

Egalité des chances et préservation de l'environnement

C'est en 2020 que Covivio crée sa Fondation qui a pour mission de structurer et renforcer les actions du groupe autour de deux piliers : l'égalité des chances, comme par exemple l'accès à l'éducation, à la formation, au travail, au logement ou à la réinsertion. Et la protection de l'environnement, de la biodiversité à la réduction des déchets, en passant par la promotion de l'économie circulaire ou des fermes solidaires.

“

Pour cette première année de la Fondation Covivio, nous avons voulu prioriser les actions de soutien aux personnes fragilisées par les effets de la crise économique et sanitaire. Se concentrer sur le social et l'environnemental est particulièrement engageant et pertinent dans la période actuelle.”

“In this first year of the Covivio Foundation, we wanted to prioritise support for people whose lives have been undermined by the impacts of the health and economic crisis. Focusing on social and environmental issues is particularly engaging and relevant today.”



Marion CHAPULUT

Fondatrice de CitizenCorps et membre externe de la Fondation Covivio / founder of CitizenCorps and an independent director of the foundation

In a complex environment, it is essential to see further and remain open to ideas. In 2020, Covivio met with its customers and initiated a series of actions confirming its community engagement in the widest sense.

Equal opportunities and preserving the environment

In 2020, Covivio set up its Foundation, with a mission to structure and empower the group's action in two directions: equal opportunities, such as access to education, training, work, housing and employability. And safeguarding the environment, ranging from biodiversity to cutting down on waste, including promoting the circular economy and solidarity farms.

Covivio a aussi mis en place un Comité des parties prenantes. Ses missions ? Suivre, challenger et renouveler les engagements pris lors de l'expression de sa Raison d'Être, et porter une réflexion long terme sur les enjeux de Covivio et leur prise en compte dans la stratégie.

Toujours plus proche de nos clients

La proximité au quotidien avec les clients est elle aussi essentielle. Covivio a été désigné "Fairest Landlord" en Allemagne lors de l'édition 2020 du Focus Money Survey (magazine économique). 1390 locataires Allemands ont été interrogés sur leurs expériences avec leur propriétaire au cours des 24 derniers mois : le groupe a obtenu la note la plus élevée sur l'ensemble des critères.

Covivio a aussi initié son « CARE programme » en Europe dès le printemps 2020. Communication intensive, adaptation des systèmes d'accueil, des services, des circulations, mise à disposition de matériel... toutes les mesures ont été mises en place pour garantir une utilisation saine et sécurisée des espaces de travail.

“

Nous avons souhaité aller plus loin et faire certifier notre démarche sanitaire. C'est pourquoi nous avons fait appel à Bureau Veritas, ainsi qu'à la société SPRIM pour nos espaces pro-working Wellio. Ils ont ainsi passé en revue toutes nos mesures et certifié nos protocoles sanitaires.”

“We wanted to go the extra mile and have our protocols certified. So we called in Bureau Veritas, and SPRIM for our Wellio spaces. They looked at our practices and certified our health and safety guidelines.”



Marielle SEEGMULLER

Directrice des opérations / Operations director, Covivio, France

Covivio has also set up a stakeholder committee. Its missions: To monitor, challenge and renew commitments made in the purpose and conduct a long-term reflection on Covivio's issues and their incorporation into strategy.

Ever closer to our customers

Being close to our customers' day-to-day concerns is essential. Covivio was named "Fairest landlord" in Germany in the 2020 Survey by Focus Money (an economic magazine). 1,390 German tenants were asked about their experiences with their landlord in the last 24 months: the group scored highest in all criteria.

Covivio also rolled out its "CARE programme" in Europe in spring 2020. Intensive communications, adapted reception systems, services, circulation paths, provision of equipment, etc. everything possible has been done to make sure workspaces are safe and healthy.

Savoir s'adapter pour renforcer les partenariats

Smart adaptations to strengthen partnerships

L'hôtellerie fait face à l'une des crises conjoncturelles les plus importantes qu'elle ait connues. Présent sur ce marché depuis 2005 et partenaire d'une vingtaine d'opérateurs hôteliers en Europe, Covivio les accompagne dans cette période complexe qui ne remet pas en cause les fondamentaux de ce secteur : le besoin et l'envie de voyager sont forts et le seront demain plus encore. Le groupe a notamment travaillé avec plusieurs de ses partenaires afin de mettre en place des solutions leur permettant de traverser la crise. Cela passe par exemple par des franchises ou différés de paiement de loyers, tout en rallongeant la durée de leurs baux.

Hotel sector is facing one of the biggest economic crises in history. Covivio has been in this market since 2005 and partners some twenty hotel operators across Europe, supporting them through a period that is complex, but does not undermine the sector's fundamentals: the need and desire to travel are powerful drives and will be still stronger in the world of tomorrow. The group worked with several of its partners to put in place solutions that would get them through the crisis. Examples include rent-free periods or deferred rent payments, tied to extensions in lease terms.

“

Covivio continue d'identifier les concepts les plus innovants et attractifs, afin de contribuer au renouvellement de l'offre hôtelière. Nous nous tenons prêts pour la reprise grâce à un patrimoine bien positionné sur les marchés porteurs : les pays avec une dominante de clientèle domestique, les destinations essentiellement loisirs et les établissements accueillant en majorité une clientèle individuelle.”

“Covivio continues to identify the most innovative and attractive concepts, to help renew the offering in the hotel sector. We are ready for the recovery thanks to a well-positioned portfolio in growth markets: countries with a mainly domestic customer base, basically leisure destinations and hotels catering to a largely private customer base.”



Dominique OZANNE
Directeur général délégué / Deputy CEO, Covivio

40 300 logements certifiés HQE en Allemagne

40,300 HQE-certified homes in Germany

Capter les tendances à l'échelle européenne et identifier les meilleures pratiques pour un immobilier toujours plus agréable à vivre : un souci quotidien pour Covivio qui a souhaité obtenir la certification HQE pour l'ensemble de son patrimoine résidentiel en Allemagne.

Cette norme, référence française en matière de certification environnementale, qui prend en compte le bâti et son exploitation, ainsi que des critères de confort et de santé, s'exporte peu à peu. Au terme d'un processus d'audit et d'analyse qui a duré deux ans, Covivio est devenu en 2020 la première foncière à obtenir une certification HQE Exploitation sur l'ensemble de son patrimoine.

Capturing European-scale trends and identifying best practice for an ever more liveable real estate: a daily concern for Covivio which targeted HQE certification for the whole of its residential portfolio in Germany.

The HQE standard is a French benchmark for environmental certification, which looks at the built environment and its operation in use, as well as comfort and health considerations. It is gradually gaining recognition beyond France. At the end of a two-year audit and analysis process, in 2020 Covivio became the first real estate operator to have HQE Exploitation certification for the whole of its property portfolio.

“

L'histoire ne s'arrête pas là. Nous avons maintenant une feuille de route pour continuer à améliorer la performance de notre patrimoine. C'est bien plus qu'un label de qualité technique. Cela montre que nous sommes engagés dans une approche globale de durabilité.”

“The story does not end there. We now have a roadmap to continue improving the performance of our portfolio. This goes way beyond a technical quality certificate. It shows that we are committed to a global approach to sustainability.”



Rainer LANGENHORST
Directeur technique
Allemagne /
Technical director,
Germany, Covivio

COVIVIO EN BREF COVIVIO IN A NUTSHELL

26 Md€

de patrimoine
en Europe / €26Bn of
total portfolio in Europe
17 Md€ part du groupe / €17Bn group share

UNE AMBITION POUR DES MÉTROPOLIS VERTUEUSES / AN AMBITION FOR VIRTUOUS METROPOLISES

1,7 Md€

de pipeline de développement engagé à fin 2021 /
€1.7Bn development pipeline committed by the end of 2021

dont 2/3 sont des redéveloppements
d'immeubles existants / 2/3 of which are
redevelopments of existing buildings

88%

d'immeubles verts en Europe
(objectif de 100% en 2025) /
88% of green assets in Europe,
and a target of 100% by 2025

-34%

objectif de réduction des émissions de gaz à effet de serre
par m² d'ici 2030 (vs 2010) / Target of 34% reduction
in greenhouse emissions per m² by 2030 (vs 2010)

DES ÉQUIPES EXPERTES ET ENGAGÉES / EXPERT AND COMMITTED TEAMS

1000

collaborateurs en Europe /
1,000 employees in Europe

50% 50%

Femmes / Hommes
Women/Men

MANIFESTO

Chez Covivio, nous sommes convaincus que, dans un monde qui se transforme, l'immobilier doit être vivant et placer l'humain au cœur de ses attentions.

C'est pourquoi nous coinventons avec nos clients et nos partenaires des lieux qui ressemblent à leurs utilisateurs. Des lieux qui créent du bien-être et des liens durables, et qui font battre le cœur des métropoles européennes.

Des lieux flexibles pour des organisations agiles.

Des lieux ouverts pour des vies décloisonnées.

Des lieux qui brassent les publics, les talents, les visions, les ambitions, pour enrichir les expériences.

Des lieux intelligents pour construire des villes vertueuses.

Des lieux vecteurs de bien-être pour travailler, voyager, habiter autrement en Europe.

Chez Covivio, avec 1 000 collaborateurs et fort d'un patrimoine de 26 Md€, nous concevons des espaces et services qui révèlent tout le potentiel de nos utilisateurs.

At Covivio, we are convinced that in a changing world, real estate must be living and place people at the heart of its attentions.

This is why we work with our clients and partners to design places that look like their users. Places that create well-being and sustainable links, and that make the heart of European metropolises beat faster.

Flexible places for agile organizations.

Open places for open lives.

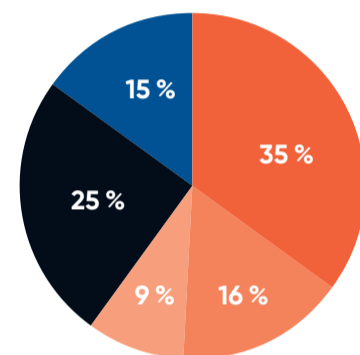
Places that bring together people, talents, visions and ambitions to enrich experiences.

Smart places to build virtuous cities.

Places that promote well-being, so that people can work, travel and live differently in Europe.

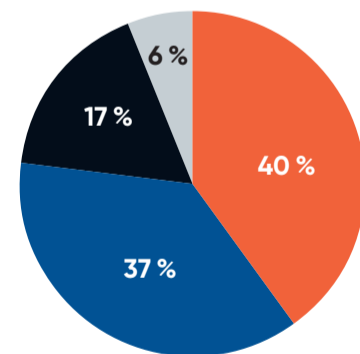
At Covivio, with 1,000 employees and €26 billion of assets, we design spaces and services that bring out the full potential of our users.

UN PATRIMOINE DIVERSIFIÉ / A DIVERSIFIED PORTFOLIO (part du groupe / group share)



- Bureaux en France / Offices in France
- Bureaux en Italie / Offices in Italy
- Bureaux en Allemagne / Offices in Germany
- Résidentiel Allemagne / German Residential
- Hôtels en Europe / Hotels in Europe

RÉSOLUMENT EUROPÉEN / RESOLUTELY EUROPEAN (part du groupe / group share)



- France / France
- Allemagne / Germany
- Italie / Italy
- Ailleurs en Europe / Elsewhere in Europe

COVIVIO

30 avenue Kléber 75116 Paris

covivio.eu

