



—

Rapport Financier Semestriel

Édition 2026

COVIVIO



SOMMAIRE

1.	RAPPORT DE GESTION DU PREMIER SEMESTRE 2026.....	3
1.1.	Éléments d'analyse d'activité	3
1.2.	Éléments d'analyse de l'activité par segment	13
1.3.	Renseignements financiers et commentaires	31
1.4.	Ressources financières	40
1.5.	Rapport EPRA	45
1.6.	Indicateurs financiers des principales filiales	54
2.	RISQUES ET DISPOSITIFS DE MAITRISE.....	56
2.1.	Risques liés à l'environnement dans lequel Covivio opère.....	56
2.2.	Risques financiers	57
3.	COMPTES CONSOLIDÉS CONDENSES AU 30 JUIN 2026.....	59
3.1.	Comptes consolidés condensés au 30 juin 2026	59
3.2.	Annexe aux comptes consolidés.....	66
4.	RAPPORT DES COMMISSAIRES AUX COMPTES	136
5.	ATTESTATION DU RESPONSABLE	138
6.	DÉFINITIONS, ACRONYMES ET ABRÉVIATIONS UTILISÉS.....	140



Rapport de gestion du premier semestre 2026



1. RAPPORT DE GESTION DU PREMIER SEMESTRE 2026

1.1. Éléments d'analyse d'activité

1.1.1. Chiffre d'affaires : 526 M€ dont 348 M€ en part du Groupe au premier semestre 2026

(en millions d'euros)	100 %			Part du Groupe				
	1er semestre 2025	1er semestre 2026	Variation (%)	1er semestre 2025	1er semestre 2026	Variation (%)	Variation (%) à périmètre constant ¹	% du chiffre d'affaires
Bureaux	198,1	187,3	- 5,4 %	169,1	155,8	-7,9 %	+1,6 %	45 %
Paris / Levallois / Neuilly	39,7	40,8	2,8 %	36,5	37,3	+2,1 %	+1,2 %	11 %
Île-de-France (hors Paris)	54,4	36,9	- 32,2 %	46,4	28,9	-37,8 %	-0,5 %	8 %
Milan	36,4	38,0	4,4 %	36,4	38,0	+4,4 %	+2,4 %	11 %
Telecom Italia	27,0	31,2	15,7 %	13,7	15,9	+15,7 %	+1,3 %	5 %
Top 7 des villes allemandes	25,0	25,7	2,8 %	23,1	23,8	+3,0 %	+5,1 %	7 %
GMR	11,6	10,7	- 7,9 %	8,9	7,9	-10,8 %	-0,3 %	2 %
Autres villes (France et Italie)	4,1	4,0	- 0,0 %	4,1	4,0	-0,0 %	+1,1 %	1 %
Résidentiel Allemagne	156,7	160,4	2,4 %	99,4	101,8	+2,4 %	+3,4 %	29 %
Berlin	81,5	83,4	2,4 %	51,5	52,8	+2,4 %	+3,1 %	15 %
Dresde et Leipzig	12,3	12,7	2,6 %	8,0	8,2	+2,5 %	+2,8 %	2 %
Hambourg	9,8	10,3	5,1 %	6,4	6,7	+4,9 %	+4,3 %	2 %
Rhénanie-du-Nord-Westphalie	53,1	54,1	1,8 %	33,5	34,1	+1,9 %	+3,9 %	10 %
Hôtels	171,9	177,7	3,4 %	87,0	90,5	+4,0 %	+2,1 %	26 %
Hôtels en bail	115,0	122,8	6,8 %	57,3	61,7	+7,8 %	+2,0 %	18 %
France	28,4	29,7	4,3 %	11,6	12,4	+7,7 %	+1,5 %	4 %
Allemagne	17,0	17,4	2,2 %	8,8	9,0	+2,5 %	+0,8 %	3 %
Royaume-Uni	20,6	19,3	- 6,1 %	10,9	10,3	-5,7 %	+1,5 %	3 %
Espagne	21,1	24,3	15,0 %	11,2	12,9	+15,7 %	+5,9 %	4 %
Belgique	5,2	5,9	13,9 %	2,7	3,1	+14,3 %	+1,9 %	1 %
Italie	9,3	11,7	26,6 %	5,0	6,2	+25,0 %	-1,2 %	2 %
Autres	13,5	14,5	7,9 %	7,2	7,7	+8,1 %	+2,5 %	2 %
Hôtels en murs et fonds (EBITDA) ²	56,9	54,9	- 3,5 %	29,7	28,7	-3,2 %	+2,3 %	8 %
France	30,5	28,8	- 5,7 %	16,4	15,3	-6,8 %	+1,6 %	4 %
Allemagne	17,5	16,8	- 3,7 %	8,6	8,5	-0,8 %	+6,7 %	2 %
Autres	8,9	9,3	4,4 %	4,7	4,9	+4,8 %	-2,1 %	1 %
Total des activités stratégiques	526,6	525,4	- 0,2 %	355,5	348,0	-2,1 %	+2,2 %	100 %
Non stratégique	0,5	0,5	1,1 %	0,3	0,3	+1,7 %	+0,8 %	0 %
Chiffre d'affaires total	527,2	525,9	- 0,2 %	355,7	348,3	-2,1 %	+2,2 %	100 %

⁽¹⁾ Variation à périmètre constant

⁽²⁾ Actifs en exploitation (EBITDA)

Le chiffre d'affaires part du groupe, en baisse de -2,1 % à périmètre constant, s'établit à 348,3 M€ contre 355,7 M€ au premier semestre 2025, sous l'effet des éléments suivants :

- l'impact de l'indemnité CB21 intégralement perçue au premier semestre 2025,
- l'impact des cessions, et
- l'impact des surfaces inoccupées en vue de leur re développement, notamment Louvre et aux étages supérieurs du CB21.
- Une hausse de +2,2% à périmètre constant, répartie entre :
 - l'indexation : +1,1 point
 - la hausses de loyers et gains de taux d'occupation : +0,7 pt
 - le chiffre d'affaires variable de l'activité hôtelière : +0,4 pt

1.1.2. Expirations de baux et taux d'occupation

1.1.2.1. Echancier des baux : +1 an de durée résiduelle moyenne ferme, à 7,4 ans

1.1.2.1.1. Durée moyenne des baux par activité

Part du groupe, en années	Baux date de fin (1 ^{ère} échéance)		Baux date de fin	
	2025	1er semestre 2026	2025	1er semestre 2026
Bureaux	4,9	5,9	5,4	6,5
Hôtels	11,1	11,4	12,2	13,0
Non stratégique	7,5	7,0	7,5	7,0
Total	6,4	7,4	7,1	8,2

1.1.2.1.2. Echancier des baux

(en millions d'euros ; part du Groupe)	Baux date de fin (1 ^{ère} échéance)	% du total	Baux date de fin	% du total
2026	14	2 %	11	1 %
2027	50	6 %	34	4 %
2028	28	4 %	18	2 %
2029	35	4 %	23	3 %
2030	57	7 %	49	6 %
2031	44	6 %	29	4 %
2032	35	5 %	45	6 %
2033	50	6 %	63	8 %
2034	12	2 %	37	5 %
2035	21	3 %	44	6 %
2036	9	1 %	10	1 %
Au-delà de	142	18 %	135	17 %
Bureaux et baux hôtels ¹	497	64 %	497	64 %
Résidentiel Allemagne	208	27 %	208	27 %
Murs et fonds	70	9 %	70	9 %
Total	774	100 %	774	100 %

⁽¹⁾ Hors actifs non stratégiques

En 2026, l'échéancier des baux avec première option de sortie représente 14 M€ et ne concernent que les bureaux :

- 7,0 M€ sont déjà gérés
- 1,3 M€ de surfaces libérées pour redéveloppement à Paris,
- 5,6 M€ restent à gérer en bureaux.

1.1.2.2. Taux d'occupation : 97,0% sécurisés, en ligne avec les prévisions pour 2025 ; +50 points de base dans les bureaux

Part du groupe	Taux d'occupation (%)	
	2025	1er semestre 2026
Bureaux	95,1 %	95,6 %
Résidentiel Allemagne	99,0 %	98,7 %
Hôtels ⁽¹⁾	100,0 %	100,0 %
Total des activités stratégiques	97,1 %	97,0
Non stratégiques	n.d.	n.d.
Total	97,1 %	97,0 %

⁽¹⁾ Sur les actifs loués

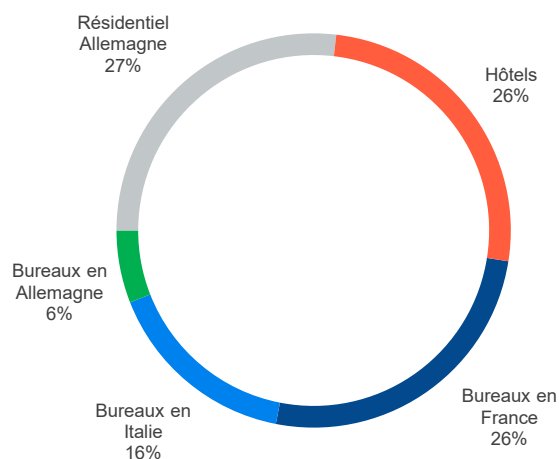
Taux d'occupation élevé à 97 %. Dans les bureaux, le taux d'occupation atteint 95.6% , en amélioration par rapport à fin 2025.

1.1.3. Répartition du chiffre d'affaires annualisé : bien diversifié par locataires et par activité

Par grands locataires

(en millions d'euros, part du Groupe)	Chiffre d'affaires annualisé 1er semestre 2026	%
Minor Hotels	33	4 %
B&B Hotels	23	3 %
Maire Tecnimont	22	3 %
FiberCop / TIM	21	3 %
IHG Hotels & Resorts	20	3 %
Orange	20	3 %
Dassault Systèmes	18	2 %
Thales	11	1 %
LVMH	10	1 %
Edvance	10	1 %
Accor	9	1 %
Groupe Cerved	8	1 %
Fastweb	7	1 %
Chloé	7	1 %
NTT Data Italia	6	1 %
RHG	5	1 %
Murs et Fonds	70	9 %
Autres < 5 millions d'euros	268	35 %
Résidentiel Allemagne	208	27 %
Chiffre d'affaires total	774	100 %

Par activité



1.1.4. Amélioration du taux de charges

En millions d'euros, part du groupe	Bureaux	Résidentiel Allemagne	Hôtels (y compris commerce)	TOTAL ⁽¹⁾	
				1er semestre 2025	1er semestre 2026
	1er semestre 2026				
Revenus locatifs	155,1	102,4	62,0	326,0	319,6
Charges locatives non récupérées	-9,1	-0,7	-0,6	-12,4	-10,4
Charges sur Immeubles	-3,8	-7,2	-0,2	-11,8	-11,1
Charges nettes de créances irrécouvrables	-0,2	-1,0	-0,1	-0,7	-1,3
Revenus locatifs nets	142,0	93,6	61,1	301,1	296,8
TAUX DE CHARGES	8,4 %	8,6%	1,5%	7,7%	7,1%

Chiffres hors retraitement IFRIC (c'est-à-dire selon la norme EPRA)

Le taux de charges est en baisse de -60 pb par rapport à l'année précédente, principalement grâce à la diminution des charges locatives non récupérées dans les segments Bureaux et Résidentiel Allemagne, qui a compensé la baisse des revenus locatifs dans le segment Bureaux français.

1.1.5. Cessions : 223 M€ réalisés au cours du semestre

En millions d'euros		Cessions <2026 réalisées	Accords de cession <2026 à encaisser	Nouvelles cessions 1er semestre 2026	Nouveaux accords 1er semestre 2026	TOTAL = 2 + 3	Marge par rapport à la valeur de 2025	Rendement	Total des cessions réalisées = 1 + 2
		1		2	3				
Bureaux et conversion en résidentiel	100 %	371	73	10	63	73	-10,7 %	3,6 %	381
	GS ¹	190	66	9	61	70	-10,6 %	3,6 %	199
Résidentiel Allemagne	100 %	21	14	14	24	38	29,1 %	2,1 %	35
	GS	14	9	9	16	25	29,2 %	2,1 %	23
Hôtels	100 %	2	3	-	57	57	2,5 %	7,5 %	2
	GS	1	1	-	29	29	2,5 %	7,5 %	1
TOTAL	100 %	394	90	24	145	169	0,8 %	4,6 %	418
	GS	204	76	19	105	124	-1,6 %	4,2 %	223

¹ GS : part du groupe

Les cessions réalisées se sont élevées à 223 M€ (418 M€ à 100 %), principalement composées de la vente de 49 % du Thales Campus à Vélizy, d'actifs de bureaux à Montpellier et dans la première couronne parisienne, ainsi que de bureaux inoccupés à Munich et Hambourg.

Au total, Covivio a signé de nouvelles cessions pour un montant de 124 M€ (part du groupe), avec une marge de -1,6 % par rapport aux valeurs d'expertise de fin décembre 2025, ce qui

s'explique par la cession d'immeubles de bureaux non stratégiques. Le groupe a également cédé 38 M€ (25 M€ part du groupe) d'actifs résidentiels en Allemagne, principalement des copropriétés.

À fin juin 2026, 256 millions d'euros (part du groupe) de contrats de vente restent à encaisser.

1.1.6. Investissements : 312¹ M€ (part du Groupe)

¹ Y compris un quatrième hôtel dont l'acquisition est prévue au premier trimestre 2027 (80 millions d'euros à 100 %, soit 43 millions d'euros en part du groupe). La transaction sera entièrement finalisée début 2027.

Covivio a poursuivi ses programmes d'investissement dans des actifs répondant aux attentes des utilisateurs. 518 M€¹ (dont 312 M€¹ pour la part du Groupe) ont été investis dans des travaux de développement et de modernisation d'espaces de bureaux haut de gamme dans les quartiers d'affaires des capitales (Beige, Grands Boulevards à Paris et Alexanderplatz à Berlin), dans des immeubles résidentiels en Allemagne, ainsi que dans des premiers projets de rénovation hôtelière. 88 % des dépenses d'investissement sont conformes à la taxonomie.

Le groupe a également réalisé 153 M€¹ part du groupe d'acquisitions sélectives, principalement d'hôtels (portefeuille à Milan et un hôtel à Torremolinos, en Espagne), d'un bien résidentiel à Berlin et d'un rachat dans le cadre d'un futur projet de redéveloppement dans le quartier central des affaires de Paris.

1.1.7. Actifs en développement

1.1.7.1. Livraisons : 38 000 m² de bureaux et un hôtel livrés

- **Hélios 2** à Vélizy (coût total de 100 M€), loué à 100 %, avec un rendement de 8 % sur le coût – en partenariat avec Blue Owl.
- **Mercure Promenade des Anglais** à Nice (coût total de 20 M€), avec un rendement de 8 % sur le coût et de 12 % sur CAPEX.

1.1.7.2. Pipeline engagé : 1,7 milliard d'euros de projets de bureaux, d'immeubles à usage mixte et d'hôtels, avec un rendement de 6,1 %

Le pipeline de développement de Covivio a évolué en 2026, les projets hôteliers en particulier ayant pris de l'ampleur (33 % du portefeuille total). Le portefeuille de projets engagés comprend désormais 25 projets, avec un rendement total moyen de 6,1 %

Covivio dispose d'un pipeline de 8 immeubles de bureaux et à usage mixte, représentant un potentiel de revenus supplémentaires de 63 millions d'euros en France, en Allemagne et en Italie. Le portefeuille de bureaux et d'immeubles à usage mixte se compose :

- des redéveloppements dans le quartier central des affaires de Paris (Grands Boulevards et Beige) et à

Milan (Rombon et Parini), avec un rendement moyen sur coût d'environ 5,0 % et un rendement marginal sur CAPEX de 7 % ;

- De nouveaux projets de développements dans le centre-ville de Berlin (O30 BLN), à Milan (Vitae) et à Venise (P. Giustiniani – École), avec un rendement moyen sur coût de 5,3 % ;
- Le redéveloppement de la moitié (34 000 m²) de la tour CB21 à La Défense, avec un rendement sur coût de 6,7 %.

Covivio dispose également d'un pipeline hôtelier de 17 immeubles, offrant un rendement sur coût de 7,3 % et un rendement sur CAPEX de 10 % :

- La transformation de bureaux en hôtels à Paris et à Bologne, avec un rendement moyen sur coût de 6,5 % ;
- Un projet clé en main à Porto pour Meininger, avec un rendement sur coût de 7,4 % ;
- La rénovation d'hôtels, provenant pour l'essentiel de l'acquisition des sociétés d'exploitation d'Essendi, soit 12 hôtels pour un rendement sur coût de 8,8 % et un rendement marginal sur CAPEX de 14,1 %. 104 nouvelles chambres seront ouvertes dans ces hôtels, et deux établissements changeront d'enseigne.

La rénovation ou la construction de ces hôtels permettra d'ouvrir 911 chambres supplémentaires. Le pipeline hôtelier générera environ 41 M€ de chiffre d'affaires après livraison.

Les dépenses d'investissement restant à engager sur l'ensemble du portefeuille de projets engagés (bureaux, immeubles à usage mixte, hôtels) s'élèvent à 500 M€ pour la part du Groupe (143 M€ par an en moyenne jusqu'à fin 2029), dont 108 M€ pour les bureaux, 131 M€ pour les immeubles à usage mixte et 261 M€ pour les hôtels.

Pipeline engagé Bureaux et Mixtes	Localisation	Type de projet	Surface (m ²) ¹	Année de livraison	Pré-loué juin 2026 (%)	Budget total ² (en millions d'euros, 100 %)	Budget total ² (en millions d'euros, GS)	Rendement cible ³
Beige	Paris	Régénération	11 200 m ²	2026	26 %	249	249	4,8 %
CB21 (50 % des zones)	La Défense	Régénération	34 000 m ²	2027	32 %	256	256	6,7 %
Grands Boulevards	Paris	Régénération	7 500 m ²	2027	0 %	157	157	4,6 %
Rombon	Milan	Régénération	7 300 m ²	2027	32 %	25	25	8,0 %
Vitae	Milan	Construction	11 000 m ²	2027	75 %	61	61	6,3 %
Parini (51 % des parts)	Milan	Régénération	6 500 m ²	2027	12 %	53	27	7,4 %
École Giustiniani (51 % des parts)	Venise	Régénération	16 600 m ²	2028	67 %	30	15	8,4 %
0,30 BLN (part de 55 %)	Berlin	Construction	60 000 m ²	2027	35 %	623	343	5,0 %
Pipeline total engagé - Bureaux / Mixte			154 100 m ²		31 %	1 454	1 134	5,5 %

Total pipeline engagé	Budget total ² (en millions d'euros, 100 %)	Budget total ² (en millions d'euros, GS)	Rendement cible ³
Bureaux / Mixte et hôtels	2 376	1 697	6,1 %

(1) Surface à 100 %
 (2) Y compris les coûts fonciers et financiers
 (3) Rendement des loyaux totaux sur le budget total

Pipeline engagé Hôtels	Localisation	Nombre de chambres	Livraison	Budget total ¹ (en millions d'euros, 100 %)	Budget total ¹ (en millions d'euros, GS)	Rendement cible ²	Rendement sur CAPEX	Dépenses d'investissement restantes (M€, GS)
The Mix - Raspail	Paris	103#	2028	129	129			
Bobillot	Paris	98#	2028	44	44			
B&B - Piazza del 8 Agosto	Bologne	213#	2028	38	20			
Voltaire	Paris	165#	2030	171	171			
4 projets de transformation		579#		381	363	6,5 %	8,1 %	194
Ibis - Centrum	Anvers	150#	2026	18	10			
Novotel - Pont de Sèvres	Paris	131#	2027	29	15			
Voco - Picardie	Le Touquet	113#	2027	33	18			
Moxy - Montmartre (17 % détention)	Paris	326#	2027	111	18			
Mercure - Porte de Saint-Cloud	Paris	191#	2027	81	43			
Novotel - Centrum	Gand	141#	2027	40	22			
Ibis Style - Centre (17 % détention)	Lille	140#	2027	24	4			
Novotel Flandres	Lille	96#	2027	21	11			
Ibis - Centre (17 % détention)	Toulouse	178#	2027	28	5			
Mercure - Saxe Lafayette (17 % détention)	Lyon	156#	2027	49	8			
Le Milner	York	199#	2027	50	27			
Ibis - Église	Pantin	130#	2028	24	3			
12 projets de régénération		1 951#		509	183	8,8 %	14,1 %	53
1 Projet de construction	Porto	228#	2028	32	17	7,4 %	7,4 %	14
Total pipeline hôtel engagé		2 758#		922	563	7,3 %	10,0 %	261

(1) Y compris les coûts fonciers et financiers (2) Rendement des loyaux totaux sur le budget total

1.1.7.3. Pipeline maîtrisé

À long terme, Covivio détient également plus de 220 000 m² de réserves foncières susceptibles d'accueillir de nouveaux projets de développement :

- à Paris, en Île-de-France et dans les grandes villes françaises (107 000 m²), principalement pour des développements clés en main ;
- à Milan, principalement dans le quartier Symbiosis (23 000 m²) et à Porta Romana (75 000 m²) ;
- et environ 14 000 m² à Berlin.

Au-delà de ces projets, sept hôtels supplémentaires doivent encore être repositionnés entre 2026 et 2029. Ces actifs représentent environ 425 M€ (179 M€ part du Groupe) de valeur de portefeuille et devraient bénéficier d'environ 218 M€ (82 M€ part du Groupe) d'investissements en CAPEX. Une fois achevés, ils devraient générer environ 117 M€ (42 M€ pour la part du Groupe) de création de valeur et 28 M€ (11 M€ pour la part du Groupe) d'EBITDA supplémentaire, ce qui implique un rendement marginal sur CAPEX proche de 13 %.

1.1.8. Patrimoine

Valeur du patrimoine : +1,4 % à périmètre courant, +0,5 % à périmètre constant sur le semestre

(en millions d'euros, hors droits)	Valeur 2025 GS ¹	Valeur au premier semestre 2026 100 %	Valeur au premier semestre 2026 Part du groupe	Variation (%)	Variation à périmètre constant ² 1er semestre 2026	Rendement 2025	Rendement 1er semestre 2026	% du portefeuille stratégique
Bureaux	7 851	9 333	7 814	-0,5 %	+0,1%	5,7 %	5,7 %	48 %
Résidentiel Allemagne	4 855	7 777	4 929	+1,5 %	+1,0%	4,2 %	4,2 %	30 %
Hôtels	3 324	7 084	3 509	+5,6 %	+1,0%	6,2 %	6,2 %	22 %
Non stratégique	18	27	17	-8,1 %	-1,7%	n.d.	n.d.	n.d.
TOTAL	16 048	24 221	16 269	+1,4 %	+0.5%	5,3 %	5,3 %	

¹ GS : part du groupe | ² À périmètre constant

Le patrimoine de Covivio a progressé de +1,4 % à périmètre courant, pour atteindre 16,3 milliards d'euros en part du Groupe (24,2 M€ à 100 %), grâce notamment aux acquisitions d'hôtels en Europe du Sud.

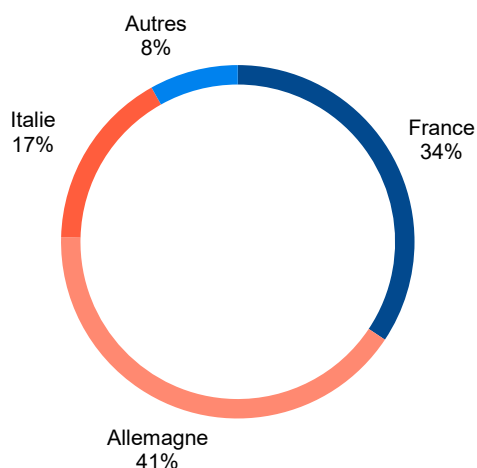
- En Bureaux, les valeurs des actifs sont restées globalement stables, avec une hausse de +0,1 % à périmètre constant. Les actifs situés en centre-ville, qui représentent 72 % du portefeuille de bureaux, ont enregistré une croissance de +0,9 %, principalement tirée par Milan (+2,0 % à périmètre constant). Les grands pôles d'activité, qui représentent 25 % du portefeuille, ont reculé de -1,8 %, les ajustements de valeur se concentrant sur un nombre limité d'actifs périphériques, tandis que les actifs non stratégiques, représentant moins de 4 % du portefeuille, ont diminué de -3,0 %. Le rendement moyen du portefeuille de bureaux s'est établi à 5,7 %.
- En Résidentiel Allemand les valeurs ont enregistré une croissance de +1,0 % à périmètre constant, soutenue par la poursuite de la hausse des loyers (+3,4 %). La valeur moyenne du portefeuille s'est établie à 2 744 €/m², dont 3 480 €/m² à Berlin, sur la base d'une évaluation par bloc.

Par ailleurs, 49 % du portefeuille, soit 2,3 milliards d'euros, est déjà divisé en copropriété. Rien qu'à Berlin, 67 % du portefeuille, soit 1,9 milliard d'euros, a été converti en copropriété et la dernière plus-value entre la valeur globale du bloc et les prix de vente individuels dépasse +30 %.

- Le patrimoine hôtelier a continué de bénéficier de conditions de marché favorables et d'une gestion active des actifs, avec des valeurs en hausse de +1,0 % à périmètre constant. L'Europe du Sud est restée le principal moteur de croissance, avec des valeurs en hausse de +2,8 % en Espagne, de +3,2 % en Italie et de +2,8 % à Nice, reflétant les solides fondamentaux du secteur hôtelier. Le rendement moyen du portefeuille hôtelier s'est établi à 6,2 %.

Au cours du premier semestre, l'amélioration de la qualité du portefeuille s'est poursuivie, avec un taux de certification de 100 %.

Répartition géographique du patrimoine à fin juin 2026



1.1.9. Liste des principaux actifs de bureaux et d'hôtels

La valeur des dix principaux actifs représente 15 % du patrimoine en part du Groupe.

Les 10 principaux actifs (100 %)	Localisation	Usage	Clients locataires	Surface (m ²)	Part de Covivio
Campus Dassault	Vélizy-Villacoublay	Bureaux	Dassault Systèmes	97 050	50%
Campus Thales	Vélizy-Villacoublay	Bureaux	Thales	88 000	51%
Complexe Garibaldi	Milan	Bureaux	Multi-locataires	44 700	100%
CB21	La Défense	Bureaux	Multi-locataires et développement	68 100	100%
030 BLN	Berlin	Bureaux	Développement	600 000	55%
Park Inn Alexanderplatz	Berlin	Hôtel	Multi-locataires	95 700	51%
Jean Goujon	Paris	Bureaux	LVMH	8 600	100%
Beige	Paris	Bureau	Développement	11 200	100%
Kimpton Fitzroy Londres	Londres	Hôtel	IHG	21 200	53%
Ibis Paris Cambronne	Paris	Hôtel	Accor	15 200	53%

1.2. Éléments d'analyse de l'activité par segment

1.2.1. Bureaux : 48 % du patrimoine de Covivio

Covivio a mis en œuvre une stratégie globale pour les bureaux axée sur la centralité, l'immobilier géré et le développement durable. Cette stratégie a été mise en œuvre en ciblant des investissements dans des actifs prime situés dans des emplacements centraux, en améliorant la qualité du portefeuille existant, en se désengageant des zones non stratégiques et en proposant des services de haut niveau.

Les immeubles de bureaux sont situés en France (55 % du portefeuille de bureaux de Covivio), en Italie (31 %, dont 89 % à Milan) et en Allemagne (14 %), pour un total de 7,8 milliards d'euros de part du Groupe (9,3 milliards d'euros à 100 %) à fin juin 2026.

Cette stratégie immobilière porte ses fruits, comme en témoignent un taux d'occupation de 95,6 % en juin 2026 et une durée de location moyenne résiduelle (WALB) de 5,9 ans.

Le patrimoine de Covivio se répartit comme suit :

- **Actifs « core » en centre-ville (72 % du portefeuille de bureaux de Covivio, +13 points par rapport à 2020) :** situés dans les centres-villes des grandes métropoles

européennes (Paris/Levallois/Neuilly, Milan, Berlin, Düsseldorf, Hambourg et les grandes villes régionales françaises), avec un taux d'occupation élevé (96,2 %) et une durée de vie locative moyenne (WALB) de 6,4 ans.

- **Actifs «Core» situés dans les principaux pôles d'affaires (25 %) :** ils comprennent un tiers des actifs en baux nets (Campus Dassault, Campus Thales et immeubles de Telecom Italy) et deux tiers des actifs situés dans des pôles d'activité bien desservis (Île-de-France, périphérie des villes allemandes), avec un taux d'occupation élevé (95,6 %) et une durée de location résiduelle (WALB) longue (5,3 ans), principalement loués à des partenaires de longue date
- **Actifs non stratégiques (< 4 %) :** regroupe les actifs immobiliers de bureaux secondaires situés en dehors des centres-villes, pour lesquels le taux d'occupation (88,4 %) et la durée moyenne résiduelle de location (WALB) (4,0 ans) sont plus faibles, avec une stratégie de cession ou de reconversion en logements.

Sur une base pro forma (en incluant les acquisitions, les contrats de vente signés et les projets d'investissement engagés), les bureaux représentent 47 % du portefeuille total, dont 73 % d'actifs « Core » situés en centre-ville et 24 % d'actifs « Core » situés dans les principaux pôles d'affaires.

1.2.1.1. Le marché européen de l'immobilier de bureau fait preuve de résilience malgré un environnement très volatil

1.2.1.1.1. Bureaux en France : une demande résiliente en dehors de la première couronne (source : Immostat, CBRE, Cushman & Wakefield)

Dans un contexte géopolitique et économique incertain qui freine la prise de décision des entreprises, le marché des bureaux en IdF a enregistré un meilleur deuxième trimestre 2026, avec une demande placée atteignant 389 000 m², en hausse de 8 % par rapport à l'année précédente. Grâce à cette performance la demande placée du premier semestre 2026 a atteint 750 000 m², limitant ainsi la baisse à 5 % par rapport à l'année précédente.

Si les grandes transactions sont restées en deçà des niveaux historiques, la demande s'est montrée plus résistante dans les segments des petites et moyennes surfaces, la demande placée pour les surfaces inférieures à 5 000 m² n'ayant reculé que de 2 % YoY, ce qui souligne la poursuite de l'activité des occupants.

Les tendances de la demande ont continué d'évoluer dans toute la région. Paris est resté le plus grand marché de bureaux, tandis que les occupants se sont de plus en plus tournés vers des emplacements alliant une excellente accessibilité, des immeubles de grande qualité et des loyers compétitifs. Dans ce

contexte :

- La forte baisse enregistrée dans la première couronne (-60 %) masque la résilience observée dans d'autres zones.
- Paris a continué de faire preuve de résilience, la demande placée restant globalement stable d'une année sur l'autre (0,0 %). Alors que la demande placée dans le quartier central des affaires a reculé de 9 % YoY en raison de l'absence de transactions majeures, le reste de Paris a enregistré une croissance de 8 % YoY.
- La Défense a enregistré une hausse de 52 % de la demande placée YoY, surperformant nettement l'ensemble du marché de l'Île-de-France (-5 %). La Défense a confirmé sa reprise, bénéficiant à la fois de la reprise des grandes transactions et d'une demande soutenue pour des bureaux de taille

moyenne.

Environ 70 % de la valeur du patrimoine de Covivio est concentrée à Paris, à La Défense et dans le Croissant Ouest, les sous-marchés affichant actuellement la plus forte dynamique locative, tandis que la première couronne ne représente que 9 % du portefeuille d'immeubles de bureaux français

Du côté de l'offre, le taux de vacance a continué d'augmenter sur l'ensemble du marché de l'Île-de-France, atteignant 11,8 % à la fin du premier semestre 2026 (+60 points de base depuis le début de l'année), reflétant la hausse des surfaces immédiatement disponibles, en particulier dans les sous-marchés périphériques. Toutefois, les mises en chantier commencent à reculer et ne devraient atteindre que 200 000 m² en 2028. La Défense s'est démarquée avec une baisse des surfaces disponibles d'environ 12 % YoY et une amélioration du taux de vacance à environ 13,4 %, soutenue par une absorption

plus forte et un nombre limité de nouvelles livraisons.

Les loyers prime sont restés stables à 1 250 €/m²/an dans le quartier central des affaires de Paris, tandis que les incitations sont restées élevées dans l'ensemble du Grand Paris.

Le contexte incertain a freiné l'activité sur le marché de l'investissement. Les volumes d'investissement dans l'immobilier de bureau en Île-de-France ont atteint 1,7 milliard d'euros au premier semestre 2026, en baisse de 18 % par rapport à la même période de l'année précédente. L'activité d'investissement manque de transactions de grande envergure, avec seulement cinq opérations supérieures à 100 millions d'euros. Le centre de Paris a représenté 83 % des volumes d'investissement dans l'immobilier de bureau, soulignant l'intérêt constant des investisseurs pour les emplacements de premier choix. Les rendements des bureaux haut de gamme s'établissaient à 4,35 % à la fin juin 2026.

1.2.1.1.2. Bureaux à Milan : une demande axée sur la qualité qui soutient la croissance des loyers (source : Colliers, DILS)

La demande placée de bureaux à Milan a été affectée par le manque d'espaces de Grade A disponibles et a atteint 137 000 m² au premier semestre 2026, soit une baisse de 35 % par rapport à la même période de l'année précédente, après une croissance de 15 % au premier semestre 2025. La demande est restée concentrée sur les immeubles haut de gamme, les actifs Grade A/A+ représentant 68 % de la demande placée totale. La taille moyenne des transactions est restée limitée, à environ 800 m², et une seule transaction supérieure à 5 000 m² a été enregistrée au cours de la période.

L'offre d'espaces de bureaux haut de gamme reste très limitée dans les emplacements les plus centraux. Le taux de vacance Grade A s'établit à seulement 2 % tant dans le quartier central

des affaires et Porta Nuova, ce qui favorise une nouvelle hausse des loyers. Les loyers prime ont augmenté pour atteindre 900 €/m²/an, contre 850 €/m²/an en début d'année.

L'activité d'investissement a atteint 880 millions d'euros dans le secteur italien des bureaux au premier semestre 2026, soit une hausse de 13 % en glissement annuel. Milan a attiré plus de la moitié du volume total des investissements dans les bureaux, confirmant ainsi sa position de premier marché italien de l'immobilier de bureau. La demande des investisseurs est restée concentrée sur les actifs « core », qui ont représenté 61 % des volumes investis, soutenant des rendements prime stables, à environ 4,0 %.

1.2.1.1.3. Bureaux allemands : l'activité de location montre les premiers signes d'une reprise (source : BNPPRE)

La demande placée sur les six principaux marchés allemands a atteint 1,3 million de m², en baisse de 5 % par rapport à l'année précédente, malgré un contexte économique toujours morose et en raison de l'absence de grandes transactions. L'activité de location a été tirée par Berlin (+51 % YoY) et Munich (+38 % YoY), qui ont toutes deux bénéficié du retour des grandes transactions, tandis que Francfort est en recul (-61 %). La demande a également continué de s'orienter vers des surfaces plus moyennes, les transactions inférieures à 5 000 m² représentant environ 70 % de la demande totale, tandis que la part des transactions supérieures à 10 000 m² a reculé à 16 %, contre 24 % il y a un an.

Les taux de vacance ont continué d'augmenter, bien qu'à un rythme plus lent, pour atteindre 9,0 % en moyenne (+70 points de base en glissement annuel). Dans le même temps, le pipeline de développement a continué de se contracter, les surfaces de bureaux en cours de construction ayant reculé de 12 % YoY. Les taux de vacance restent les plus bas à Hambourg (6,5 %), Cologne (7,0 %) et Munich (8,0 %). À Berlin, le taux de vacance a légèrement augmenté pour s'établir à 9,6 % (+70 points de base depuis le début de l'année), tout en restant inférieur aux niveaux observés à Francfort (11,8 %) et Düsseldorf (12,4 %).

La croissance des loyers est restée positive sur tous les

principaux marchés de bureaux allemands, soutenue par une demande persistante d'espaces de bureaux modernes et bien situés, ainsi que par une offre limitée d'actifs haut de gamme. Munich reste le marché le plus cher à 59,5 €/m²/mois, suivi de Francfort (57 €/m²/mois) et de Berlin (47 €/m²/mois). Dans l'ensemble, les loyers prime sur les principaux marchés

allemands ont augmenté d'environ 8 % YoY.

Les volumes d'investissement dans l'immobilier de bureau allemand ont augmenté de +19 % YoY au premier semestre 2026, pour atteindre **3,2 milliards d'euros**. Les rendements prime se sont stabilisés depuis fin 2023, à **4,2 %**.

1.2.1.2. Chiffre d'affaires comptabilisé : +1,6 % à périmètre constant

(en millions d'euros)	100 %			Part du groupe				
	1er semestre 2025	1er semestre 2026	Variation (%)	1er semestre 2025	1er semestre 2026	Variation (%)	Variation à périmètre constant ¹ (%)	% du chiffre d'affaires
Bureaux	198,1	187,3	-5,4 %	169,1	155,8	+7,9 %	+1,6 %	100 %
France	107,2	89,9	+16,2 %	93,4	75,6	-19,0 %	+0,3 %	49 %
Italie	65,8	71,7	+8,9 %	52,6	56,4	+7,2 %	2,1 %	36 %
Allemagne	25,0	25,7	+2,8 %	23,1	23,8	+3,0 %	+5,1 %	15 %

¹ LfL : à périmètre constant

Par rapport à l'année dernière, les revenus locatifs ont diminué de 13 M€ (part du groupe), principalement en raison :

- l'impact de l'indemnité CB21 intégralement perçue au premier semestre 2025,
- l'impact des vacances liées aux travaux de réaménagement, notamment au Louvre et aux étages supérieurs du CB21.
- l'impact des cessions, et

1.2.1.3. Chiffre d'affaires annualisé

(en millions d'euros)	Surface (m ²)	Nombre d'actifs	1er semestre 2026 (100 %)	1er semestre 2026 (part du groupe)	% loyers totaux
Bureaux	1 878 722	146	444	368	100 %
France	1 000 276	76	249	198	54 %
Paris / Neuilly / Levallois	260 126	22	102	94	25 %
Croissant Ouest et La Défense	469 522	24	117	82	22 %
GMR	225 820	20	27	19	5 %
Autres France	44 809	10	3	3	1 %
Italie	608 828	58	144	124	34 %
Milan	233 371	26	97	97	26 %
Portefeuille Telecom (51 % de détention)	332 318	30	42	21	6 %
Autres pays (Italie)	43 139	2	6	6	2 %
Allemagne	269 618	12	50	46	13 %
Berlin	23 637	4	3	3	1 %
Francfort	116 268	4	24	23	6 %
Düsseldorf	67 705	2	9	9	2 %
Autres (Hambourg et Munich)	62 007	2	13	12	3 %

1.2.1.4. Indexation

Les baux à loyer à indice fixe sont indexés sur des indices de référence (ILC et ICC en France et l'indice des prix à la consommation pour les actifs à l'étrangers) :

- Pour les loyers actuels en France, 93,1 % des revenus locatifs sont indexés sur l'ILAT, 5,2 % sur l'ICC et 1,6 % sur l'ILC.
- En Italie, l'indexation des loyers est généralement calculée en appliquant la hausse de l'indice des prix à la

consommation (IPC) à chaque date anniversaire de la signature du contrat.

- Les loyers sont indexés sur l'indice des prix à la consommation allemand pour 68 % des baux, 21 % prévoient une hausse fixe et 6 % disposent d'une clause d'indexation (clause spéciale). Le reste (5 %) n'est pas indexé et est principalement loué à l'administration publique.

1.2.1.5. Activité locative : 103 778 m² loués ou renouvelés au cours du premier semestre 2026

(En millions d'euros – premier semestre 2026)	Surface (m ²)	Loyers <i>Topped-up</i> annualisés Part du groupe (en millions d'euros)	Loyers annualisés (100 %, en €/m ²)
Libérations en Europe	18 251	5	5,7
Locations en Europe	45 532	9	11,1
Renouvellements en Europe	58 246	24	28

Au cours du premier semestre 2026, les locations et les renouvellements représentent 33 M€ de loyers IFRS en part du Groupe.

- 45 532 m² (9 millions d'euros) ont été loués ou pré-loués en 2026, dont 22 513 m² en France (dont 6 107 m² à La Défense CB21), 16 301 m² en Italie (dont 11 096 m² sur le P. Giustiniani) et 6 717 m² en Allemagne (dont 2 470 m² sur le projet 030BLN à l'Alexanderplatz).
- 58 246 m² (24 millions d'euros) ont fait l'objet d'un renouvellement, pour une durée moyenne de 17 ans et avec une hausse moyenne de 10 %. Une grande partie de ce résultat a été obtenue en Italie grâce à la renégociation du bail de Maire Tecnimont au sein du complexe Garibaldi, l'un des principaux actifs de Covivio, avec le renouvellement de 34 408 m² pour une durée de 20 ans, assorti d'une augmentation des loyers d'environ +14 % à périmètre constant. Par ailleurs, 17 066 m² (29 %) ont été renouvelés en Allemagne, principalement sur Düsseldorf Icon (4 257 m²) et l'actif FAC de Francfort (5 683 m²). Enfin, 6 772 m² (12 %) ont été renouvelés en France, principalement sur La Défense CB21 (3 725 m²).
- 18 251 m² (5 millions d'euros) ont été libérés, dont 9 957 m² en France (principalement à Paris), 4 665 m² en Allemagne (principalement à Hambourg et Francfort) et 3 629 m² en Italie (principalement à Milan).

1.2.1.6. Échéances de baux et taux d'occupation

1.2.1.6.1. Échéances des baux : durée résiduelle ferme de 5,9 ans

(en millions d'euros part du Groupe)	Baux date de fin (1 ^{ère} échéance)	% du total	Baux date de fin	% du total
2026	14	4 %	11	3 %
2027	40	11 %	34	9 %
2028	25	7 %	18	5 %
2029	33	9 %	19	5 %
2030	56	15 %	46	12 %
2031	35	10 %	21	6 %
2032	30	8 %	39	11 %
2033	44	12 %	57	16 %
2034	9	2 %	34	9 %
2035	20	5 %	26	7 %
2036	9	2 %	10	3 %
Au-delà de	52	14 %	55	15 %
Total	368	100 %	368	100 %

En 2026, les baux arrivant à échéance avec une première option de résiliation représentent 14 M€ et ne concernent que les bureaux :

- 7,0 M€ sont déjà gérés
- 1,3 M€ de surfaces libérées en vue d'un réaménagement à Paris,
- 5,6 M€ (1,5 % du chiffre d'affaires annualisé) restent à gérer dans les bureaux, principalement situés dans le centre de Milan.

1.2.1.6.2. Taux d'occupation : 95,6 % à fin juin 2026

(%)	2025	1er semestre 2026
Bureaux	95,1 %	95,6 %
France	96,8 %	97,2 %
Paris / Neuilly / Levallois	97,6 %	97,8 %
Croissant Ouest et La Défense	99,5 %	99,7 %
Première couronne	94,3 %	94,6 %
GMR	98,2 %	99,3 %
Autres France	91,3 %	93,7 %
Italie	98,3 %	98,7 %
Milan	97,9 %	98,4 %
Portefeuille Télécom (51% de détention)	100,0 %	100,0 %
Autres (Italie)	97,0 %	98,0 %
Allemagne	83,6 %	83,3 %
Berlin	82,3 %	86,1 %
Francfort	91,0 %	90,9 %
Düsseldorf	61,6 %	64,7 %
Autres (Hambourg et Munich)	93,0 %	89,4 %

- En France, le taux d'occupation a progressé de +40 points de base pour atteindre 97,2 %, principalement grâce à la livraison de The Line à Paris, entièrement loué à Rothschild.
- En Italie, le taux d'occupation a progressé de +40 points de base à 98,7 %, grâce aux locations réalisées à Rozzano et Marostica.
- En Allemagne, le taux d'occupation s'établit à 83,3 % ; cette légère baisse est due à des cessions.

1.2.1.7. Valeurs du patrimoine

1.2.1.7.1. Évolution de la valeur du patrimoine : -37 M€ pour les bureaux

(en millions d'euros – hors droits – part du groupe)	Valeur 2025	Investissements	Cessions	Variation de valeur et autres	Valeur au premier semestre 2026
Actifs en exploitation	6 460	34	-77	-108	6 494
Actifs en développement	1 391	120	-130	123	1 319
Total Bureaux	7 851	154	-207	16	7 814

1.2.1.7.2. Évolution de la valeur du patrimoine à périmètre constant : +0,1 % sur le semestre

(en millions d'euros, hors taxes)	Valeur 2025 100 %	Valeur 2025 GS	Valeur 1er semestre 2026 100 %	Valeur 1er semestre 2026 GS	Variation sur 6 mois à périmètre constant ¹ Variation (%)	Rendement ² déc. 2025	Rendement ² juin 2026	% du total
Bureaux	9 261	7 851	9 333	7 814	+0,1 %	5,7 %	5,7 %	100 %
France	5 140	4 382	5 185	4 307	-0,6 %	5,8 %	5,7 %	55 %
Paris / Neuilly / Levallois	2 634	2 462	2 637	2 482	+0,0 %	4,8 %	4,7 %	32 %
Croissant Ouest et La Défense	1 977	1 546	2 051	1 472	-1,8 %	7,0 %	6,9 %	19 %
GMR	497	342	465	321	+0,4 %	6,6 %	6,6 %	4 %
Autres France	32	32	32	32	+0,3 %	12,9 %	12,3 %	0 %
Italie	2 841	2 424	2 828	2 442	+1,7 %	5,5 %	5,7 %	31 %
Milan	1 936	1 936	1 986	1 986	+2,0 %	5,1 %	5,5 %	25 %
Portefeuille Telecom (51 % de détention)	851	434	787	402	+0,3 %	6,4 %	5,9 %	5 %
Autres (Italie)	55	55	55	55	+0,8 %	10,2 %	10,4 %	1 %
Allemagne	1 279	1 045	1 320	1 064	-0,7 %	6,2 %	5,9 %	14 %
Berlin	449	270	497	296	-2,5 %	4,8 %	5,9 %	4 %
Francfort	349	321	345	318	-2,0 %	6,4 %	7,2 %	4 %
Düsseldorf	228	215	236	222	+1,7 %	3,6 %	4,4 %	3 %
Autres (Hambourg et Munich)	253	239	242	228	+0,9 %	6,0 %	5,5 %	3 %

¹ LfL : à périmètre constant || ² Rendement hors actifs en développement

La valeur à périmètre constant est stable au premier semestre 2026, sous l'effet de plusieurs facteurs :

- La valeur des actifs « core » situés en centre-ville, qui représentent 72 % du portefeuille, a progressé de +0,9 % à périmètre constant, bénéficiant d'une dynamique de marché favorable. Milan affiche la plus forte hausse de valeur grâce à une révision à la hausse des baux de Fastweb - Symbiosis A+B et Maire Tecnimont – Garibaldi.
- La valeur des immeubles «core» situés dans des quartiers

d'affaires de premier ordre (25 % du portefeuille) a reculé de 1,8 % à périmètre constant au cours du semestre, pénalisée par la baisse des valeurs dans la première couronne de Paris et en Allemagne.

- Enfin, les immeubles non stratégiques, qui représentent moins de 4 % du portefeuille de bureaux (stable par rapport à fin décembre 2025), ont vu leur valeur diminuer à périmètre constant (-3,0 %) sur un marché en manque de transactions.

1.2.1.8. Actifs détenus en quote-part

Les actifs détenus en quote-part sont les suivants :

- Les actifs Silex 1 et 2 à Lyon (détenus à 50,1 % et entièrement consolidés).
- Le projet « So Pop » à Saint-Ouen, Paris (détenu à 50,1 % et entièrement consolidé).
- Le projet Streambuilding à Paris, dans le 17e arrondissement (détenu à 50 % et entièrement consolidé).
- Les campus Dassault à Vélizy (détenus à 50,1 % et entièrement consolidé).
- Le campus Thales à Vélizy (détenu à 50,1 % et comptabilisé selon la méthode de mise en équivalence).
- L'Euromed Centre à Marseille (détenu à 50 % et comptabilisé selon la méthode de mise en équivalence).
- Cœur d'Orly en Île-de-France (détenu à 50 % et comptabilisé selon la méthode de mise en équivalence).

1.2.2. Résidentiel Allemagne : 30 % du patrimoine de Covivio

Covivio opère sur le segment résidentiel allemand principalement par l'intermédiaire de sa filiale Covivio Immobilien, détenue à 61,7 %. Les chiffres présentés sont exprimés en pourcentage de 100 % et en part du groupe Covivio.

Covivio détient environ 41 000 logements à Berlin, Hambourg, Dresde, Leipzig et en Rhénanie-du-Nord-Westphalie, ce qui représente 7,8 milliards d'euros (4,9 milliards d'euros pour la part du groupe) d'actifs.

Covivio est principalement exposée aux villes de catégorie A en

Allemagne, avec une exposition à 100 % aux agglomérations de plus d'un million d'habitants et à 90 % aux villes de plus de 500 000 habitants. Covivio cible le segment haut de gamme du marché du logement.

L'exposition à Berlin, où la pénurie de logements est la plus forte d'Allemagne, représente 58 % en juin 2026. Le portefeuille de Covivio à Berlin est de grande qualité, avec 67 % des immeubles construits avant 1950 et 67 % des actifs déjà divisés en copropriétés.

1.2.2.1. Secteur résidentiel allemand : des fondamentaux favorables continuent de soutenir la croissance (source : Destatis, Immoscout 24)

- Le marché du résidentiel allemand continue de bénéficier de trois tendances favorables, notamment à Berlin.
 - Premièrement, l'incertitude concernant d'éventuelles mesures d'expropriation s'est largement dissipée, suite à l'annonce par le gouvernement fédéral, en juin, d'une nouvelle législation visant à éviter ce risque.
 - Deuxièmement, le nouveau barème berlinois d'indexation des loyers (Mietspiegel) confirme une hausse de 6,9 % des loyers de référence, ce qui soutient les perspectives de croissance des loyers. Sur l'ensemble du portefeuille berlinois de Covivio, cette hausse est estimée à 6,7 %.
 - Troisièmement, l'Allemagne continue de faire face à une pénurie structurelle de logements, le nombre de permis de construire n'atteignant que 248 000 unités fin avril 2026, soit bien en deçà de l'objectif annuel du gouvernement fixé à 400 000 unités.
- Cette pénurie continue de soutenir les loyers en Allemagne, et plus particulièrement à Berlin. Au deuxième trimestre 2026, les loyers moyens demandés pour les immeubles existants ont augmenté de **+2,7 % YoY** pour s'établir à **9,0 €/m²/mois** en Allemagne et de **+2,0 %** pour atteindre **13,2 €/m²/mois** à Berlin. Pour les immeubles neufs, les loyers ont augmenté de **+1,8 % YoY** en Allemagne, à **13,3 €/m²/mois**, et de **+3,3 %** à Berlin, à **21 €/m²**.
- Les prix moyens demandés pour les appartements existants en Allemagne ont augmenté de **3,9 % YoY** au deuxième trimestre 2026, enregistrant ainsi la deuxième plus forte hausse annuelle depuis 2022 et ramenant les prix à seulement 4 % en dessous de leur pic de 2022. À Berlin, les prix des immeubles existants ont augmenté de **4,6 % YoY** pour atteindre **4 954 €/m²**, un niveau qui reste nettement supérieur à la valorisation actuelle du portefeuille résidentiel de Covivio (**3 480 €/m² à Berlin**). Le prix moyen des immeubles neufs a également continué de progresser (**+2,3 % en glissement annuel**). À Berlin, le prix moyen des immeubles neufs a atteint **6 913 €/m²**.
- L'activité sur le marché de l'investissement s'est accélérée au premier semestre 2026, le volume des transactions résidentielles en Allemagne atteignant **4,1 milliards d'euros**, soit une hausse de 6 % YoY, dont 2,2 milliards d'euros investis rien qu'au deuxième trimestre (**+30 % YoY**). Cette hausse de l'activité a été principalement portée par les transactions, notamment celles supérieures à 100 millions d'euros qui ont représenté 34 % de l'activité totale, ainsi que par le retour croissant des investisseurs internationaux. Cette dynamique positive se reflète également sur le marché privé, comme l'illustrent les prêts immobiliers privés enregistrés par la Bundesbank, en hausse de **+7 % YoY** pour atteindre 201 milliards d'euros au cours des 12 derniers mois à fin avril 2026.

1.2.2.2. Revenus locatifs comptabilisés : +3,4 % à périmètre constant

(En millions d'euros)	1er semestre 2025 (100 %)	1er semestre 2026 (100 %)	Variation (%)	1er semestre 2025 (GS)	1er semestre 2026 (GS)	Variation (%)	À périmètre constant ¹ Variation (%) Part du groupe	% du chiffre d'affaires
Berlin	81,5	83,4	+2,4 %	51,5	52,8	+2,4 %	+3,1 %	52 %
Dresde et Leipzig	12,3	12,7	+2,6 %	8,0	8,2	+2,5 %	+2,8 %	8 %
Hambourg	9,8	10,3	+5,1 %	6,4	6,7	+4,9 %	+4,3 %	7 %
Rhénanie-du-Nord-Westphalie	53,1	54,1	+1,8 %	33,5	34,1	+1,9 %	+3,9 %	34 %
Essen	19,4	19,8	+1,9 %	12,0	12,3	+1,9 %	+2,8 %	12 %
Duisbourg	9,0	9,3	+3,4 %	5,6	5,8	+3,4 %	+4,5 %	6 %
Mülheim	6,2	6,4	+2,6 %	3,9	4,0	+2,7 %	+3,5 %	4 %
Oberhausen	6,1	6,3	+4,8 %	3,9	4,1	+4,9 %	+5,9 %	4 %
Autres	12,5	12,3	-1,1 %	8,0	7,9	-1,1 %	+4,3 %	8 %
Total	156,7	160,4	+2,4 %	99,4	101,8	+2,4 %	+3,4 %	100 %
dont résidentiel	130,7	134,0	+2,5 %	83,3	85,3	+2,4 %	+3,3 %	84 %
dont Autres commerces ²	26,0	26,5	+2,0 %	16,1	16,4	+2,3 %	+4,2 %	16 %

¹ LfL : à périmètre constant || ² Autres activités commerciales : commerces en rez-de-chaussée, parkings, etc.

Les revenus locatifs se sont élevés à 101,8 M€ (part du Groupe) en 2026, en hausse de +2,4 % (+2,4 M€) grâce à :

- À Berlin, la croissance des loyers à périmètre constant s'élève à +3,1 %, tirée par l'indexation et les relocations avec des hausses importantes (+19 % au cours du premier semestre).
- En dehors de Berlin, la croissance des loyers à périmètre constant a été forte dans toutes les zones (+3,7 % en moyenne) grâce à l'impact des relocations (y compris les modernisations) et à l'indexation.

Pour l'avenir, les perspectives sont favorables suite à la publication du nouveau « Mietspiegel » berlinois, qui représente un potentiel de hausse des loyers de +6,7 % sur le portefeuille berlinois de Covivio. Combinés à un environnement réglementaire plus favorable, les projets de loi fédéraux réduisant les risques d'expropriation, et à une offre de logements qui reste faible, ces facteurs pourraient soutenir davantage la croissance à l'avenir.

1.2.2.3. Loyers annualisés : 208 millions d'euros (part du Groupe)

(en millions d'euros)	Surface (m ²)	Nombre de logements	Loyers annualisés 1er semestre 2026 - 100 %	Loyer mensuel moyen	Loyers annualisés 1er semestre 2026 – Part du groupe	% des revenus locatifs
Berlin	1 311 250	17 631	169,3	10,8 €/m ²	106,9	51 %
Dresde et Leipzig	264 127	4 332	25,8	8,1 €/m ²	16,7	8 %
Hambourg	147 990	2 395	20,8	11,7 €/m ²	13,6	7 %
Rhénanie-du-Nord-Westphalie	1 108 478	16 371	112,0	8,4 €/m ²	70,6	34 %
Essen	395 607	5 773	40,8	8,6 €/m ²	25,3	12 %
Duisbourg	198 274	3 025	19,4	8,1 €/m ²	12,0	6 %
Mülheim	131 420	2 194	13,2	8,4 €/m ²	8,3	4 %
Oberhausen	137 906	1 836	13,2	8,0 €/m ²	8,6	4 %
Autres	245 271	3 543	25,5	8,7 €/m ²	16,3	8 %
Total	2 831 844	40 729	328,0	9,7 €/m²	207,9	100 %
dont résidentiel	2 567 462	39 202	274,5	8,9 €/m ²	174,8	84 %
dont Autres commerces ¹	264 382	1 527	53,4	16,8 €/m ²	33,1	16 %

¹ Autres locaux commerciaux : commerces en rez-de-chaussée, parkings, etc. ||

Les revenus locatifs (9,7 €/m²/mois en moyenne) offrent un solide potentiel de croissance grâce à la révision des loyers par rapport aux loyers de relocation que nous avons obtenus sur tous nos marchés, notamment à Berlin (30 %), Hambourg (20 %), Dresde et Leipzig (15-

25 %) ainsi qu'en Rhénanie-du-Nord-Westphalie (20 %).

1.2.2.4. Indexation

Les revenus locatifs des biens résidentiels en Allemagne varient en fonction de multiples mécanismes.

1.2.2.4.1. Les loyers de relocation :

En principe, les loyers peuvent être augmentés librement, à condition que le bien ne soit pas financé par des subventions publiques.

À titre d'exception au principe de libre fixation des loyers, des villes telles que Berlin, Hambourg, Cologne, Düsseldorf, Dresde et Leipzig ont mis en place des plafonds de loyer (Mietpreisbremse) pour les biens reloués. Dans ces villes, les loyers des biens reloués ne peuvent dépasser de plus de 10 % le loyer de référence public (Mietspiegel), sauf dans les conditions suivantes :

- Si le bien a fait l'objet de travaux de modernisation au cours des trois dernières années, le loyer du bien remis en location peut dépasser la limite de +10 % à hauteur de 8 % maximum des coûts de modernisation.
- Si le logement a fait l'objet d'une modernisation complète (travaux représentant plus d'un tiers des coûts de construction neuve, hors entretien), le loyer peut être augmenté librement. Cette procédure implique des contraintes juridiques importantes.
- Si le loyer perçu auprès du locataire précédent est supérieur à la limite de +10 %, c'est alors l'ancien loyer qui servira de référence en cas de relocation.

Les biens immobiliers construits après le 1er octobre 2014 ne sont pas soumis au plafonnement des loyers.

1.2.2.4.2. Pour les baux en cours :

Pour les locataires résidentiels, le loyer peut généralement être révisé sur la base du loyer de référence local (Mietspiegel), qui est habituellement déterminé en fonction de l'indice des loyers. Outre cette méthode de révision, il est également possible de conclure un contrat de loyer indexé ou progressif. Une combinaison successive de méthodes de révision peut

également être convenue contractuellement (par exemple, un loyer progressif pendant les 5 premières années du contrat, suivi d'une révision au loyer de référence local).

Ajustement au loyer de référence local : le loyer actuel peut être augmenté de 15 % à 20 % sur une période de trois ans, selon la région, sans dépasser le loyer de référence local (Mietspiegel). Ce type de contrat représente environ 90 % de nos revenus locatifs.

1.2.2.4.3. Pour les baux en cours avec réalisation de travaux :

Si des travaux ont été réalisés, les loyers peuvent être augmentés de 8 % au maximum du montant desdits travaux, hors maintenance, en plus de l'augmentation éventuelle liée à l'indice des loyers. Cette augmentation est soumise à trois conditions :

- Les travaux visent à réaliser des économies d'énergie, à augmenter la valeur utilitaire ou à améliorer les conditions de vie à long terme.
- L'augmentation de loyer prend effet 3 mois après la notification de l'augmentation de loyer.
- Le loyer ne peut être augmenté de plus de 3 €/m² pour des travaux de modernisation du bien immobilier sur une période de six ans (2 €/m² si le loyer initial est inférieur à 7 €/m²).
- Dans le cas de loyers indexés ou de contrats de location à loyer progressif, les augmentations liées à la modernisation ne sont pas possibles, sauf en cas de mesures juridiquement contraignantes.

1.2.2.5. Taux d'occupation : niveau élevé de 98,7 %

(%)	2025	1er semestre 2026
Berlin	98,4 %	98,2 %
Dresde et Leipzig	99,6 %	98,3 %
Hambourg	99,8 %	99,4 %
Rhénanie-du-Nord-Westphalie	99,6 %	99,4 %
TOTAL	99 %	98,7 %

Le taux d'occupation s'établit à 99 %. Il se maintient au-dessus de 98 % depuis fin 2015 et reflète la très grande qualité du patrimoine du Groupe ainsi que son faible risque locatif. La baisse de 30 points de base à Dresde et Leipzig est liée à des travaux de modernisation et à des privatisations.

1.2.2.6. Valeur du patrimoine : 7,8 milliards d'euros (4,9 milliards d'euros pour la part du Groupe)

1.2.2.6.1. Évolution de la valeur du patrimoine

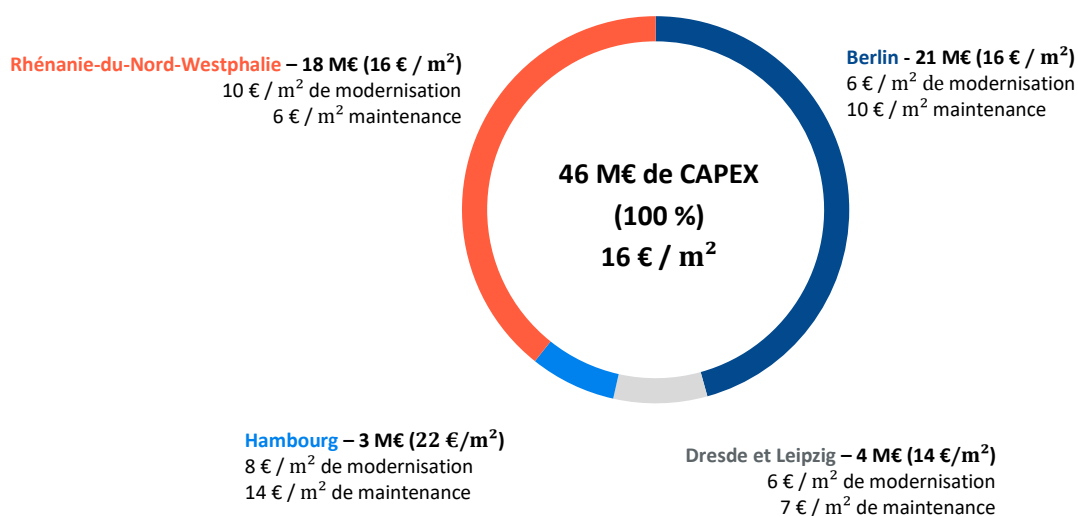
(en millions d'euros, part du Groupe, hors droits)	Valeur 2025	Invest.	Cessions	Variation de valeur et autres	Valeur S1 2026
Berlin	2 822	16	-17	43	2 864
Dresde et Leipzig	373	2	0	6	381
Hambourg	363	2	0	4	369
Rhénanie-du-Nord-Westphalie	1 297	11	-4	10	1 315
TOTAL	4 855	31	-21	64	4 929

À fin juin 2026, le patrimoine a progressé de 74 M€ (part du Groupe) à périmètre courant, pour atteindre 4,9 Md€ (part du Groupe), principalement grâce à la hausse des valeurs de marché liée à la forte croissance continue des loyers et au programme d'investissement.

1.2.2.6.2. Capex de maintenance et de modernisation

Au cours du premier semestre 2026, les dépenses d'investissement (CAPEX) se sont élevées à 46 M€ (16 €/m² ; 29 M€ en part du Groupe) et les dépenses d'exploitation (OPEX) à 10 M€ (4 €/m² ; 7 M€ en part du Groupe).

En moyenne, les projets de modernisation, qui ont totalisé 23 millions d'euros en 2026 (14 millions d'euros en part du Groupe), génèrent un rendement immédiat d'environ 5 %, pouvant atteindre 10 % après les relocations.



1.2.2.6.3. Valeurs en hausse : +1,0 % à périmètre constant

(En millions d'euros, hors droits)	Valeur 2025 100 %	Valeur 2025 GS	Valeur 1er semestre 2026 100 %	Valeur 1er semestre 2026 en €/m²	Valeur 1er semestre 2026 GS	Variation à périmètre constant (%) Variation¹	Rendement déc. 2025	Rendement juin 2026	% du total
Berlin	4 468	2 822	4 535	3 480	2 864	+1,1 %	3,8 %	3,7 %	58 %
Dresde et Leipzig	575	373	587	2 223	381	+1,5 %	4,5 %	4,4 %	8 %
Hambourg	555	363	565	3 816	369	+1,1 %	3,7 %	3,7 %	7 %
Rhénanie-du-Nord-Westphalie	2 061	1 297	2 091	1 863	1 315	+0,6 %	5,3 %	5,4 %	27 %
Essen	841	522	852	2 153	529	+0,4 %	4,8 %	4,8 %	11 %
Duisbourg	320	199	326	1 643	202	+0,8 %	5,9 %	5,9 %	4 %
Mullheim	231	146	233	1 772	147	+0,0 %	5,6 %	5,7 %	3 %
Oberhausen	198	129	205	1 326	133	+1,8 %	6,5 %	6,4 %	3 %
Autres	471	302	475	1 921	304	+0,7 %	5,4 %	5,4 %	6 %
TOTAL	7 659	4 855	7 777	2 744	4 929	+1,0 %	4,2 %	4,2 %	100 %
dont résidentiel	6 620	4 215	6 760	2 637	4 303	+1,3 %	4,1 %	4,1 %	87 %
dont autres com	1 039	640	1 018	3 773	626	-0,8 %	5,2 %	5,3 %	13 %

¹ LfL : à périmètre constant | ² Autres commerces : pieds d'immeubles, parkings, etc. |

La valeur moyenne du patrimoine résidentiel s'élève à 2 744 €/m² (2 637 €/m² pour le résidentiel pur), avec 3 480 €/m² à Berlin et 1 863 €/m² en Rhénanie-du-Nord-Westphalie. Le rendement moyen reste stable par rapport à fin 2025, à 4,2 %. Les actifs sont évalués à leur valeur d'ensemble. 49 % du portefeuille est déjà divisé en copropriétés, notamment à

Berlin (67 %), où la valeur de vente par unité est supérieure de 30 % à la valeur d'ensemble.

Au cours du premier semestre 2026, les valeurs ont progressé de +1,0 % à périmètre constant par rapport à fin 2025.

1.2.3. Hôtels : 22 % du patrimoine de Covivio

Covivio Hotels, filiale détenue à 53,2 % par Covivio au 30 juin 2026, est une société d'investissement immobilier cotée (SIIC) et un acteur de premier plan de l'immobilier hôtelier en Europe. Elle investit à la fois dans des hôtels en bail (fixe ou variable) et en murs et fonds (détenant des OpCos et des PropCos). Le portefeuille hôtelier du groupe comprend également quatre immeubles de bureaux destinés à être convertis en projets hôteliers, ainsi que deux hôtels situés dans des bâtiments à usage mixte. Les chiffres présentés sont exprimés à 100 % et en part du groupe Covivio (GS).

Covivio détient un portefeuille hôtelier de grande qualité (284 hôtels / 39 991 chambres) d'une valeur de 7,1 milliards d'euros (3,5 milliards d'euros en part du groupe), concentré dans les

grandes villes européennes et loué à, ou exploité par, de grands opérateurs hôteliers tels que Minor, B&B, IHG, Accor, etc. Ce portefeuille offre une diversification géographique et locative (dans 11 pays européens) ainsi que de multiples opportunités de gestion d'actifs via différentes méthodes d'investissement (hôtels en bail et murs & fonds).

Les actifs détenus en partie par Covivio Hotels comprennent principalement :

- 90 établissements B&B en France, dont 88 détenus à 50,2 % et 2 à 31,2 %
- 19 actifs en France (18 actifs) et en Belgique (1 actif), détenus à des taux compris entre 31,2 % et 33,3 %.

1.2.3.1. Marché hôtelier : des perspectives favorables malgré les incertitudes géopolitiques (source : MKG)

Les hôtels européens continuent d'enregistrer une croissance positive du RevPAR en 2026, avec un RevPAR (chiffre d'affaires par chambre disponible) en hausse de +2,2 % à fin mai, soutenu par une légère augmentation des prix moyens (+1,1 %) et du taux d'occupation (+0,7 %).

	<u>RevPAR</u> Cumulative result at end-May 2026	<u>Average Daily Rate</u>	<u>Occupancy rate</u>
	vs. May 2025	vs. 2025	vs. 2025
	+2.2%	+1.1%	+0.7pt
	+13.1%	+11.1%	+1.3pt
	+6.1%	+3.6%	+1.7pt
	+2,6%	+1.6%	+0.6pt
	+2,5%	+1.2%	+0.9pt
	-1,4%	-2,0%	+0.4pt
	-2.7%	-3.3%	+0.5pt

- Les pays d'Europe du Sud restent les principaux moteurs de la croissance et continuent d'afficher des performances supérieures à la moyenne, avec une hausse de +13,1 % en Italie et de +6,1 % en Espagne, portées par une forte demande internationale, une croissance robuste de l'ADR et soutenues par un nombre limité de projets en cours de développement.
- Dans les pays d'Europe du Nord, la dynamique est plus contrastée : la France et le Royaume-Uni affichent une croissance modérée (respectivement +2,6 % et +2,5 %), tandis que l'Allemagne et la Belgique (respectivement -1,4 % et -2,7 %) ont enregistré une baisse du RevPAR en raison d'effets de base défavorables, de la hausse de la TVA en Belgique et d'un calendrier d'événements moins favorable.
- Les données préliminaires de MKG à fin juin 2026 confirment cette même tendance, les marchés d'Europe du Sud continuant de surperformer, emmenés par l'Italie (+10,9 % de RevPAR) et l'Espagne (+5,9 %), tandis que la France est restée résiliente (+3,0 %) et que l'Allemagne et la Belgique ont affiché des performances plus modérées (respectivement -0,1 % et -1,6 %).
- À l'horizon 2026, la croissance devrait se poursuivre malgré le contexte géopolitique. Le récent conflit au Moyen-Orient s'est finalement révélé favorable aux destinations européennes grâce à un effet de substitution, ce qui a conduit MKG à revoir à la hausse en juin ses prévisions de RevPAR pour 2026 par rapport à ses

projections de mars.

	Forecast MKG – March 26 2026e	Forecast MKG – June 26 2026e
	+2.2%	 +6.8%
	+4.0%	 +7.4%
	+1.8%	 +2.8%
	-3.4%	 -0.3%
	+1.9%	 +1.7%
	+1.7%	 +2.1%

Dans l'ensemble, le secteur hôtelier européen devrait continuer à surperformer la croissance économique, soutenu par une demande de loisirs résiliente, une reprise des voyages d'affaires et des tendances favorables en matière de réservations anticipées.

Du côté des investissements, les volumes d'investissement hôtelier ont atteint 4,8 milliards d'euros au premier trimestre 2026, en baisse de 24 % par rapport à la même période de l'année précédente. Néanmoins, ces volumes sont restés supérieurs à la moyenne sur six ans et le secteur hôtelier a

continué à gagner des parts de marché, représentant 11 % du total des volumes d'investissement immobilier en Europe, ce qui reflète l'intérêt soutenu des investisseurs pour cette classe d'actifs.

En tant que l'un des principaux propriétaires hôteliers en Europe, avec un portefeuille concentré dans les principales destinations touristiques et d'affaires, Covivio est bien positionné pour continuer à tirer parti de cette croissance et bénéficier de l'environnement opérationnel favorable sur ses marchés clés.

1.2.3.2. Chiffre d'affaires comptabilisé : +2,1 % à périmètre constant

(en millions d'euros)	Chiffre d'affaires 1er semestre 2025 - 100 %	Chiffre d'affaires 1er semestre 2026 - 100 %	Variation (en %)	Chiffre d'affaires 1er semestre 2025 - GS	Chiffre d'affaires 1er semestre 2026 - GS	Variation (en %)	Variation À périmètre constant ¹ (en %)	% du chiffre d'affaires
Hôtels en murs et fonds – EBITDA	56,9	54,9	-3,5 %	29,7	28,7	-3,2 %	+2,3 %	32 %
Hôtels en bail – Loyers variables	16,6	18,5	+11,3 %	8,8	9,8	+11,9 %	+6,5 %	11 %
Chiffre d'affaires variable	73,5	73,4	-0,1 %	38,5	38,6	+0,2 %	+3,2 %	43 %
Chiffre d'affaires fixe (hôtels en bail)	98,4	104,3	+5,9 %	48,5	51,9	+7,1 %	+1,2 %	57 %
CHIFFRE D'AFFAIRES TOTAL HÔTELS	171,9	177,7	+3,4 %	87,0	90,5	+4,0 %	+2,1 %	100 %

¹ LfL : à périmètre constant

Le chiffre d'affaires hôtelier a progressé de +4,0 % à périmètre courant, bénéficiant des acquisitions réalisées en Europe du Sud sur des hôtels en bail. À périmètre constant, la croissance s'est établie à +2,1 %.

- Les revenus variables (43 % des revenus hôteliers) ont progressé de +3,2 % à périmètre constant et ont légèrement augmenté en données courantes (+0,2

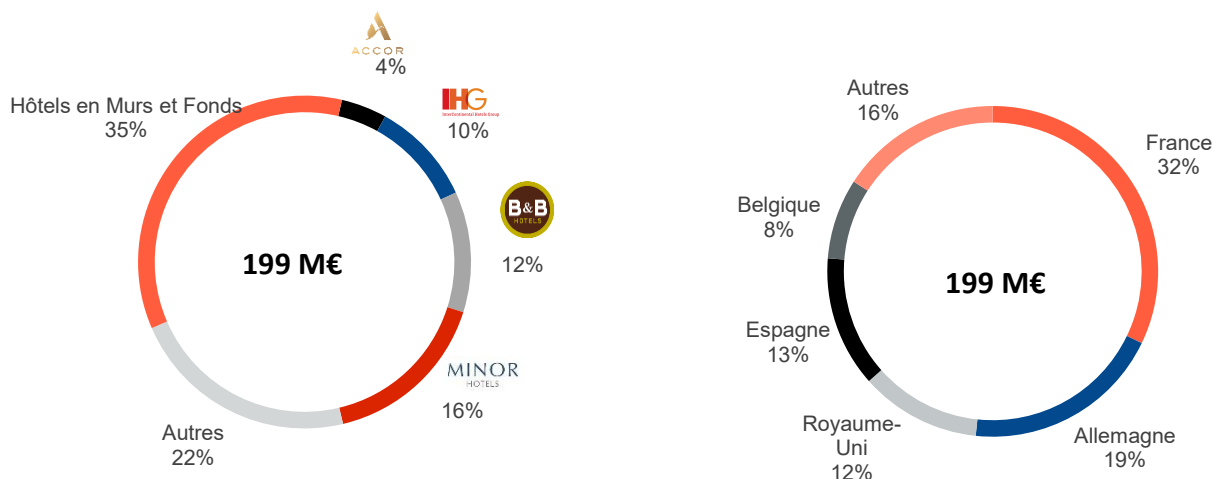
%). La France a enregistré une croissance de +2,2 % sur le semestre malgré une baisse de la clientèle latino-américaine et l'impact des travaux. En

Allemagne, Covivio a réussi à tirer parti de la bonne performance du marché (+6,9 % à périmètre constant) au cours du semestre. La hausse des résultats en Espagne (+22,8 %) a été partiellement compensée par l'impact de la nouvelle politique en matière de TVA en Belgique (-11,3 %).

- Les revenus fixes (57 %) ont progressé de +1,2 % à périmètre constant, principalement grâce à l'indexation et aux renégociations.

1.2.3.3. Revenus annualisés

Répartition par opérateur et par pays (sur la base du chiffre d'affaires semestriel 2026 en part du Groupe, hors activités non stratégiques):



Les loyers sont ventilés de la façon suivante : fixes (55 %), variables (10 %) et EBITDA sur contrats de gestion (35 %).

1.2.3.4. Indexation

Les loyers fixes sont indexés sur des indices de référence (ILC et ICC en France et IPC pour les actifs à l'étranger).

1.2.3.5. Échéancier des baux : durée résiduelle ferme des baux hôteliers de 11,4 ans

(en millions d'euros, part du Groupe)	Baux date de fin (1 ^{ère} échéance)	% du total	Baux date de fin	% du total
2026	-	0 %	-	0 %
2027	10	7 %	-	0 %
2028	3	3 %	1	1 %
2029	1	1 %	4	3 %
2030	1	1 %	3	2 %
2031	9	7 %	8	6 %
2032	5	4 %	6	5 %
2033	6	4 %	6	5 %
2034	3	3 %	3	3 %
2035	1	1 %	18	14 %
Au-delà de	90	70 %	80	62 %
TOTAL HOTELS EN BAIL¹	129	100 %	129	100 %

¹ LfL : hors actifs non stratégiques

1.2.3.6. Valeur du patrimoine : 7,1 milliards d'euros (3,5 milliards d'euros en part du Groupe)

1.2.3.6.1. Évolution de la valeur du patrimoine

(en millions d'euros, part du Groupe, hors droits)	Valeur 2025	Investissements	Cessions	Variation de valeur et autres	Devise	Valeur 1er semestre 2026
Hôtels en bail	2 009	99	0	31	9	2 147
Hôtels en murs et fonds	1 315	16	0	31	1	1 362
Total hôtels	3 324	114	0	61	9	3 509

Au 30 juin 2026, le portefeuille hôtelier s'élevait à 3,5 milliards d'euros (part du groupe), en hausse de 185 millions d'euros par rapport à la fin de l'année 2025. Cette augmentation est principalement due au programme d'investissement (+114 millions d'euros), avec l'acquisition de 4 hôtels en Europe du Sud, ainsi qu'à des variations de valeur à périmètre constant.

1.2.3.6.2. Variation à périmètre constant : +1,0 %

(en millions d'euros, part du groupe)	Valeur 2025 - 100 %	Valeur 2025 - GS	Valeur 1er semestre 2026 - 100 %	Valeur 1er semestre 2026 - GS	À périmètre constant ¹ variation (%)	Rendement déc. 2025	Rendement 1er semestre 2026	% de la valeur totale
Total Hôtel en bail	4 216	2 038	4 476	2 176	+1,0 %	6,1 %	6,1 %	62 %
France	1 350	517	1 367	527	-0,6 %	6,2 %	6,2 %	15 %
Allemagne	581	304	587	307	+0,9 %	5,9 %	6,0 %	9 %
Royaume-Uni	703	374	714	380	+0,4 %	5,3 %	5,1 %	11 %
Espagne	699	372	762	406	+2,8 %	6,1 %	6,3 %	12 %
Belgique	146	78	146	78	+0,1 %	8,3 %	8,5 %	2 %
Italie	296	158	444	236	+3,2 %	6,2 %	6,1 %	7 %
Autres pays	441	235	456	243	+1,2 %	6,3 %	6,3 %	7 %
Total Hôtels en murs et fonds	2 518	1 286	2 608	1 333	+1,1 %	6,4 %	6,3 %	38 %
France	1 356	695	1 435	737	+1,7 %	6,5 %	6,4 %	21 %
Allemagne	755	381	756	382	-0,1 %	5,4 %	5,6 %	11 %
Autres pays	407	209	417	214	+1,0 %	7,8 %	7,4 %	6 %
TOTAL HÔTELS	6 734	3 324	7 084	3 509	+1,0 %	6,2 %	6,2 %	100 %

¹ Lfl : à périmètre constant || GS : part du groupe

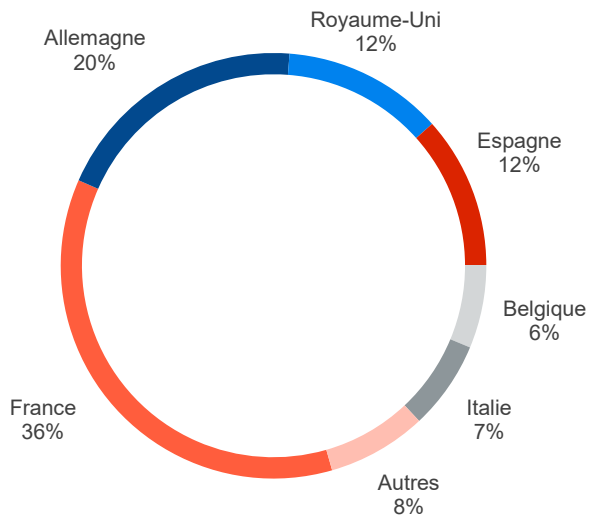
À la fin du mois de juin 2026, Covivio Hotels détient un patrimoine hôtelier unique (284 hôtels / 39 991 chambres) d'une valeur de 3,5 milliards d'euros de part du groupe (7,1 milliards d'euros à 100 %) à travers l'Europe. Ce patrimoine stratégique se caractérise par :

- **Des emplacements de grande qualité** : note moyenne de 8,9/10 sur Booking.com et 92 % du patrimoine situé dans les principales destinations touristiques européennes.
- **Un portefeuille diversifié** : tant sur le plan géographique (11 pays) que sur le plan des segments (32 % haut de gamme, 41 % milieu de gamme et 27 % économique).
- **De grands opérateurs hôteliers** avec des baux à long terme : 19 opérateurs hôteliers avec une durée moyenne de bail de 11,4 ans.

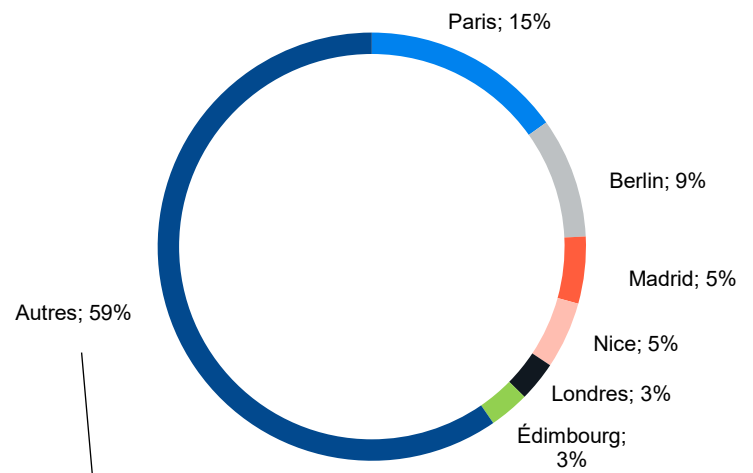
Le patrimoine hôtelier a progressé de +1,0 % à périmètre constant. Le patrimoine d'actifs en bails progressé de +1,0 % ; la croissance a été particulièrement forte dans les hôtels en Espagne (+2,8 %) et en Italie (+3,2 %). En Espagne, les loyers ont augmenté plus rapidement que les valeurs, ce qui a entraîné une hausse du rendement. Le patrimoine d'hôtels loués en Allemagne a également bénéficié d'une indexation au cours des six derniers mois, enregistrant une hausse de 0,9 % à périmètre constant

Le patrimoine de murs et fonds a progressé de +1,1 % à périmètre constant. La valeur du portefeuille est restée stable au Royaume-Uni, grâce à la livraison d'un hôtel à Leeds. Le portefeuille d'hôtels issu de l'échange d'actifs avec Essendi (ex-AccorInvest) en 2024 a affiché de bonnes performances, avec +1,6 % en France et +3,9 % en Belgique.

Répartition du patrimoine par valeur et par zone géographique (part du groupe)



Répartition du patrimoine par valeur et par ville (part du groupe)



Principalement les grandes destinations européennes (Bruxelles, Rome, Lille, Amsterdam, Barcelone, Milan, Budapest, Glasgow, etc.)

1.3. Renseignements financiers et commentaires

Covivio est une société immobilière européenne de premier plan.

Covivio intervient en tant qu'investisseur, promoteur, exploitant et prestataire de services, avec pour objectif de créer des actifs immobiliers performants, axés sur les services et durables. La société dispose d'un portefeuille diversifié d'une valeur de 24,2 milliards d'euros à 100 %, composé

d'immeubles de bureaux, d'hôtels et de logements situés principalement en France, en Italie et en Allemagne.

Les informations relatives au secteur résidentiel allemand présentées dans les sections suivantes incluent certains actifs de bureaux détenus par la filiale Covivio Immobilien.

Enregistrée en France, Covivio est une société anonyme dotée d'un conseil d'administration.

Comptes consolidés

1.3.1. Périmètre de consolidation

Au 30 juin 2026, Covivio poursuit sa stratégie d'optimisation de son portefeuille et de diversification de ses sources de financement en concluant un nouveau partenariat stratégique avec des fonds gérés par Blue Owl Capital. Dans le cadre de ce partenariat, une coentreprise a été créée, détenue à 51 % par Covivio et à 49 % par Blue Owl, dans le but de détenir les trois sites Thales situés à Vélizy.

L'Assemblée générale qui s'est tenue le 16 avril 2026 a

approuvé un dividende de 3,75 € par action, représentant une distribution totale de 419 millions d'euros. Un acompte sur dividende de 166 millions d'euros a été versé en mars 2026, le solde de 252 millions d'euros étant payable en juillet 2026.

Au 30 juin 2026, le périmètre de consolidation de Covivio comprend des sociétés situées en France et dans plusieurs pays européens. Les principales participations consolidées par intégration globale mais non détenues à 100 % sont les suivantes :

Sociétés contrôlées	31 décembre 2025	30 juin 2026
Covivio Hotels	53,2 %	53,2 %
Covivio Immobilien (Résidentiel Allemagne)	61,7 %	61,7 %
Covivio Berlin Prime (Résidentiel Allemagne, JV avec la CDC)	31,5 %	31,5 %
Sicaf (patrimoine Telecom en Italie)	51,0 %	51,0 %
OPCI CB 21 (Tour CB21)	100,0 %	-
Covivio Alexanderplatz (dev usage mixte)	55,0 %	55,0 %
SCI Latécoère (DS Campus)	50,1 %	50,1 %
SCI Latécoère 2 (extension du DS Campus)	50,1 %	50,1 %
SCI 15 rue des Cuirassiers (Silex 1)	50,1 %	50,1 %
SCI 9 rue des Cuirassiers (Silex 2)	50,1 %	50,1 %
Sas 6, rue Fructidor (So Pop)	50,1 %	50,1 %
SNC N2 Batignolles promo (Streambuilding)	50,0 %	50,0 %
SCI N2 Batignolles (Streambuilding)	50,0 %	50,0 %
Hôtel N2 (Streambuilding - Zoku)	50,1 %	50,1 %
Fédération des Assurances Covivio	85,0 %	85,0 %

1.3.2. Principes comptables

Les états financiers consolidés résumés du groupe Covivio au 30 juin 2026 ont été établis conformément à la norme internationale d'information financière IAS 34 « Information financière intermédiaire ». Ils ne contiennent pas toutes les informations requises par le référentiel IFRS et doivent être lus conjointement avec les états financiers annuels du groupe Covivio pour l'exercice clos le 31 décembre 2025. Les états financiers ont été approuvés par le conseil d'administration le 20 juillet 2026.

1.3.3. Compte de résultat simplifié – part du Groupe

(En millions d'euros, part du groupe)	1er semestre 2025	1er semestre 2026	var.	%
Revenus locatifs nets	299,3	293,0	-6,3	-2 %
EBITDA activité Murs et Fonds	29,7	28,7	-1,0	-3 %
Résultat des autres activités	17,5	32,6	+15,1	+86 %
Recettes de gestion et d'administration	13,3	19,0	+5,7	+42 %
Chiffre d'affaires net	359,8	373,3	+13,5	+4 %
Charges d'exploitation	-53,3	-53,3	-0,0	+0 %
Amortissements des actifs d'exploitation et variation nette des provisions	-35,7	-30,4	+5,3	-15 %
Résultat d'exploitation courant	270,9	289,7	+18,8	+7 %
Variation de la valeur des biens immobiliers	169,2	79,4	-89,8	-53 %
Produits de cession d'actifs	0,3	-2,3	-2,6	n.d.
Produits de cession de titres	0,0	4,3	+4,3	n.d.
Résultat lié aux variations de périmètre et autres	-0,7	-3,1	-2,4	n.d.
Résultat d'exploitation	439,6	367,9	-71,7	-16 %
Coût de l'endettement financier net	-44,9	-46,1	-1,2	+3 %
Frais d'intérêts liés au passif de crédit-bail	-4,4	-4,3	+0,0	-1 %
Ajustement de valeur des instruments dérivés	-10,5	-26,4	-15,9	n.d.
Autres produits et charges financiers	0,1	-0,8	-0,9	n.d.
Amortissement anticipé du coût des emprunts	-1,0	-0,5	+0,5	-50 %
Quote-part de résultat des filiales	8,7	12,8	+4,1	+47 %
Résultat avant impôts	387,5	302,6	-85,0	-22 %
Impôts	-46,1	-44,7	+1,4	-3 %
RÉSULTAT NET DE LA PÉRIODE	341,4	257,8	-83,5	-24 %

1.3.3.1. 373,3 millions d'euros de chiffre d'affaires net (+4 %)

Le chiffre d'affaires net part du Groupe a augmenté, principalement grâce à la hausse des revenus provenant d'autres activités, en particulier ceux liés aux projets de développement (comptabilisation d'une marge bénéficiaire de 26 millions d'euros au premier semestre) et aux revenus de gestion et d'administration. Voir également la section 1. Analyse de l'activité.

(En millions d'euros, part du Groupe)	1er semestre 2025	1er semestre 2026	var.	%
Bureaux ¹	152,1	138,7	-13,4	-9 %
Résidentiel en Allemagne	90,4	93,6	+3,2	+4 %
Hôtels	56,9	60,8	+3,9	+7 %
Total des revenus locatifs nets	299,3	293,0	-6,3	-0,0
EBITDA activité Murs et Fonds	29,7	28,7	-1,0	-3 %
Revenus des autres activités	17,5	32,6	+15,1	+86 %
Revenus de gestion et d'administration	13,3	19,0	+5,7	+42 %
Chiffre d'affaires net	359,8	373,3	+13,5	+4 %

¹ y compris le secteur « Corporate » ou non attribuable

Loyers des bureaux : baisse de 9 % principalement due au départ d'un locataire de la tour CB21. L'impact des cessions et des départs anticipés en vue de projets de redeveloppement a été compensé par la croissance tirée par l'indexation, les livraisons, l'effet positif des relocations et une révision à la

hausse favorable.

Résidentiel Allemagne : poursuite de la croissance des loyers, principalement tirée par l'indexation, les travaux de modernisation et la réversion positive.

Hôtels en Europe : la hausse est principalement due à l'acquisition, en avril, d'un hôtel en Espagne et, en mai, de trois hôtels en Italie, qui ont eu un impact positif de +2,2 millions

d'euros, ainsi qu'à l'effet de l'indexation.

1.3.3.2. EBITDA de l'activité hôtelière

Baisse de l'EBITDA due à la cession de l'hôtel d'Erfurt et au transfert de l'hôtel Pullman Roissy vers une activité d'exploitation hôtelière.

1.3.3.3. Résultat des autres activités

Il convient de noter que ce poste inclut les résultats des projets de développement et l'EBITDA de l'activité de bureaux flexibles.

1.3.3.4. Revenus de gestion et d'administration

Le chiffre d'affaires lié à la gestion et à l'administration est passé de 13,3 M€ à 19,0 M€, soutenu par l'expansion continue des activités de partenariat de Covivio, qui comptent désormais 31 coentreprises.

1.3.3.5. Amortissements et variation nette des provisions et autres

Ce poste comprend principalement les amortissements des hôtels en exploitation et des actifs de bureaux flexibles ; la baisse des amortissements s'explique principalement par la révision du plan d'amortissement des ajustements de juste valeur dans l'activité des hôtels en exploitation, qui sont comptabilisés au coût et donc amortis.

1.3.3.6. Variation de la juste valeur des actifs

Le compte de résultat comptabilise les variations de juste valeur (+79 M€) des actifs sur la base des expertises réalisées sur le portefeuille. Ce poste exclut la variation de juste valeur des actifs comptabilisés au coût amorti selon les normes IFRS, mais est pris en compte dans le calcul de la valeur nette d'actif EPRA (établissements hôteliers en exploitation, actifs de bureaux flexibles et autres immeubles occupés par le groupe).

1.3.3.7. Coût de l'endettement financier net

Le coût de la dette est stable à 1,70 %. Parallèlement, le coût de la dette financière nette augmente de 1 million d'euros, principalement en raison de la baisse du niveau des intérêts financiers capitalisés.

1.3.3.8. Frais d'intérêts liés au passif de crédit-bail

Le Groupe loue certains terrains dans le cadre de baux à long terme. Conformément à la norme IFRS 16, ces frais de location sont comptabilisés en charges d'intérêts. Le nombre de contrats étant resté stable, les charges d'intérêts sont restées globalement inchangées. Par ailleurs, les fluctuations du taux de change de la livre sterling entre le 30 juin 2025 et le 30 juin 2026 n'ont pas eu d'impact significatif.

1.3.3.9. Ajustement de valeur sur les instruments dérivés

La variation de la juste valeur des instruments financiers de couverture s'est traduite par une charge de -26,4 M€ comptabilisée dans le compte de résultat du premier semestre 2026. L'impact défavorable de la hausse des taux d'intérêt à long terme a été largement compensé par l'effet de temps, reflétant la réalisation progressive des avantages économiques inhérents au portefeuille de produits dérivés.

1.3.3.10. Quote-part de résultat des sociétés mises en équivalence

Part du Groupe	% de détention	Apports aux résultats (en millions d'euros)	Valeur des capitaux propres	Variation de la valeur des capitaux propres (en %)
OPCI Covivio Hotels	10,6 %	1,3	43,8	-1 %
Lénovilla (Bureaux – Vendu)	0,0 %	-6,0	0,0	-100 %
Blue Owl (Bureau – Campus Thalès)	51,0 %	10,7	122,8	+0 %
Euromed Marseille (Bureaux)	50,0 %	1,1	23,7	+5 %
Cœur d'Orly (Aéroport d'Orly-Paris)	50,0 %	2,4	34,0	+4 %
Phoenix (Hôtels)	17,7 %	1,3	58,3	-2 %
Zabarella 2023 Srl (conversion bureau / résidentiel BTS)	51,0 %	0,8	14,3	+6 %
Veltis Sicaf SpA (Milan Symbiosis G+H)	30,0 %	0,0	59,9	+3 %
Fondo Porta di Romana (réserve foncière de Milan)	42,4 %	0,9	54,9	+6 %
Autres	35,0 %	0,2	0,0	-100 %
TOTAL		12,8	411,7	+19 %

Les sociétés mises en équivalence comprennent des hôtels en Europe et des actifs de bureaux :

- OPCI Covivio Hotels : 3 portefeuilles hôteliers, B&B (18 hôtels), Campanile (19 hôtels) et AccorHotels (24 hôtels), détenus à 20 % par Covivio Hotels, comprenant à la fois des hôtels en location et des hôtels en gestion.
- Lenovilla : le nouveau campus de Vélizy (47 000 m²), dont Thalès était copropriétaire à 50 % avec Crédit Agricole Assurances depuis janvier 2013. Suite à la résiliation du partenariat le 31 mars 2026, l'actif a ensuite été transféré à un nouveau partenariat avec Blue Owl en avril 2026
- Blue Owl : il s'agit d'un nouveau partenariat avec Blue Owl (49 %) signé le 1er avril 2026, portant sur le campus Thalès à Vélizy (3 immeubles de bureaux)
- Euromed à Marseille : un immeuble de bureaux (Calypso) et un hôtel (Golden Tulip) détenus à 50 %.
- Cœur d'Orly en Île-de-France : deux immeubles situés dans le quartier d'affaires de l'aéroport d'Orly, détenus à 50 %.
- Portefeuille hôtelier Phoenix : participation de 32 % détenue par Covivio Hotels (filiale à 53,2 % de Covivio) dans un portefeuille de 19 hôtels Essendi en France, 2 en Belgique et 2 chambres d'hôtes en France.
- Zabarella à Padoue est une coentreprise entre Covivio (51,0 %) et un promoteur (49,0 %) visant à participer au projet en cours de développement Pauda Zabarella (transformation de bureaux en logements).
- Veltis Sicaf à Milan est une coentreprise créée en 2025 détenue par Covivio (30 %). La cession de la participation restante est prévue pour fin 2027.
- Fondo Porta di Romana, à Milan, est une coentreprise entre Covivio (42,4 %), Coima et Prada visant à participer à l'acquisition d'un terrain dans le sud de Milan (futur village olympique).

1.3.3.11. Impôts

Les impôts comprennent des impôts différés pour un montant de -37 M€ (principalement sur des biens immobiliers liés à la variation de la juste valeur, notamment dans le Résidentiel allemand et bureaux en Italie) et un impôt sur les sociétés de -7,5 M€.

1.3.3.12. EPRA Earnings ajusté : 282,4 millions d'euros

(en millions d'euros, part du groupe)	Résultat net Part du groupe	Retraitement	EPRA Earnings ajusté du premier semestre 2026	EPRA Earnings ajusté du premier semestre 2025
Revenus locatifs nets	293,0	3,7	296,8	301,1
EBITDA activité Murs et Fonds	28,7	1,0	29,7	30,6
Résultat des autres activités	32,6	0,0	32,6	17,5
Revenus de gestion et d'administration	19,0	0,0	19,0	13,3
Chiffre d'affaires net	373,3	4,7	378,0	362,5
Coûts opérationnels	-53,3	0,0	-53,3	-53,3
Amortissements des biens d'exploitation et variation nette des provisions	-30,4	29,9	-0,5	-0,2
Résultat d'exploitation	289,7	34,6	324,2	309,1
Variation de la juste valeur des immeubles	79,4	-79,4	0,0	0,0
Résultat des cessions d'actifs	-2,3	2,3	0,0	0,0
Résultats des cessions de titres	4,3	-4,3	0,0	0,0
Résultat des variations de périmètre et autres	-3,1	3,1	0,0	0,0
Résultat opérationnel	367,9	-43,7	324,2	309,1
Coût de l'endettement financier net	-46,1	0,0	-46,1	-44,9
Frais d'intérêt liés aux passifs de crédit-bail	-4,3	2,9	-1,4	-1,4
Ajustement de valeur des instruments dérivés	-26,4	26,4	0,0	0,0
Résultat de change et amortissement anticipé des coûts des emprunts	-1,3	1,8	0,5	0,1
Quote-part de résultat des filiales	12,8	0,2	13,0	10,0
Résultat net avant impôts	302,6	-12,3	290,2	272,8
Impôt	-44,7	37,0	-7,8	-9,6
Résultat net de la période	257,8	24,6	282,4	263,2
Nombre moyen d'actions			110 773 509	110 783 202
Résultat net par action			2,55	2,38

Le retraitement de la ligne « Amortissements des actifs d'exploitation et variation nette des provisions » compense principalement l'amortissement immobilier des activités d'exploitation de bureaux flexibles et d'hôtellerie (+31,3 M€), ainsi que les charges de location foncière au bail commercial au Royaume-Uni (-1,8 M€).

En ce qui concerne les charges d'intérêts liées aux dettes de crédit-bail relatifs au bail commercial au Royaume-Uni, conformément à la norme IAS 40 §25, un montant de 2,9 M€ a

été annulé et remplacé par les charges de location payées (voir le montant de -1,8 M€ sous la ligne « [...] Variation nette des provisions », décrite ci-dessus).

Le retraitement de la quote-part dans les résultats des sociétés mises en équivalence permet de présenter la contribution au résultat EPRA.

Le retraitement de l'impôt (37 M€) est lié à l'impôt sur les cessions et autres (-0,2 M€) et à l'impôt différé (+37,2 M€).

1.3.3.13. EPRA Earnings ajusté par activité

(En millions d'euros, part du groupe)	Bureaux	Résidentiel Allemagne	Hôtels en bail	Hôtels en Murs et Fonds	Corporate ou non affectable	1er semestre 2026
Revenus locatifs nets	142,4	93,6	61,1	0,0	-0,3	296,8
EBITDA activité Murs et Fonds	0,5	0,0	0,0	29,2	0,0	29,7
Revenus des autres activités	30,3	2,3	0,0	0,0	0,0	32,6
Revenus de gestion et d'administration	10,7	3,7	1,4	0,0	3,2	19,0
Chiffre d'affaires net	183,8	99,6	62,5	29,2	2,9	378,0
Coûts opérationnels	-28,3	-17,5	-3,3	-0,6	-3,5	-53,3
Amortissements des biens d'exploitation et variation nette des provisions	3,1	-0,4	-2,0	-1,9	0,7	-0,5
Résultat opérationnel	158,6	81,7	57,1	26,7	0,1	324,2
Coût de l'endettement financier net	-13,2	-22,3	-4,5	-6,2	0,1	-46,1
Charges financières diverses	0,3	0,0	-1,1	-0,1	0,0	-0,9
Quote-part de résultat des filiales	9,8	0,0	1,8	1,4	0,0	13,0
Impôt sur les sociétés	-2,4	-1,0	-2,9	-1,5	0,0	-7,8
EPRA Earnings ajusté	153,1	58,5	50,4	20,2	0,2	282,4
Marges de promotion	-23,3	-2,1	0,0	0,0	0,0	-25,5
EPRA Earnings	129,8	56,3	50,4	20,2	0,2	257,0

1.3.3.14. EPRA Earnings des entreprises associées

(en millions d'euros, part du groupe)	Bureaux	Hôtels (en bail)	1er semestre 2026
Revenus locatifs nets	9,9	0,9	10,7
EBITDA activité Murs et Fonds	0,3	7,0	7,3
Coûts de fonctionnement nets	0,6	-3,6	-3,0
Résultat d'exploitation	10,8	4,2	15,0
Coût de l'endettement financier net	-0,8	-0,8	-1,6
Quote-part dans le résultat des entreprises associées	-0,3	-0,2	-0,5
Quote-part d'EPRA Earnings des entreprises associées	9,7	3,2	13,0

1.3.4. Compte de résultat consolidé simplifié (à 100 %)

(en millions d'euros, 100 %)	1er semestre 2025	1er semestre 2026	Var.	%
Revenus locatifs nets	436,0	437,2	+1,2	n.d.
EBITDA activité Murs et Fonds	56,9	54,9	-2,0	-3 %
Revenus des autres activités	19,5	34,1	+14,6	+75 %
Revenus de gestion et d'administration	8,7	14,8	+6,1	+70 %
Chiffre d'affaires net	521,1	541,1	+20,0	+4 %
Coûts de fonctionnement nets	-66,3	-67,0	-0,7	-1 %
Amortissements des biens d'exploitation et variation nette des provisions	-57,4	-47,2	+10,2	+18 %
Résultat opérationnel courant	397,5	426,9	+29,4	-7 %
Résultat net des biens immobiliers en stock	0,0	0,0	-0,0	n.d.
Résultat des cessions d'actifs	-1,6	-3,2	-1,6	n.d.
Variation de la juste valeur des immeubles	267,4	128,9	-138,6	n.d.
Résultat des cessions de titres	0,0	4,3	+4,3	n.d.
Résultat des variations de périmètre	-0,9	-3,7	-2,8	n.d.
Résultat d'exploitation	662,4	553,1	-109,3	+16 %
Coût de l'endettement financier net	-75,1	-75,4	-0,3	-0 %
Frais d'intérêt liés au passif de crédit-bail	-8,1	-7,9	+0,1	+2 %
Ajustement de valeur des instruments dérivés	-16,8	-28,2	-11,4	n.d.
Amortissement anticipé des coûts d'emprunt	-1,3	-0,8	+0,5	n.d.
Autres produits et charges financiers	0,3	-1,2	-1,5	n.d.
Quote-part de résultat des filiales	9,1	15,1	+5,9	n.d.
Résultat avant impôts	570,6	454,7	-115,9	+20 %
Impôt	-67,2	-60,5	+6,7	+10 %
Résultat net de la période	503,4	394,2	-109,1	22 %
Participations minoritaires	162,0	136,4	-25,6	16 %
Résultat net de la période - part du groupe	341,4	257,8	-83,5	24 %

(en millions d'euros, 100 %)	1er semestre 2025	1er semestre 2026	Var.	%
Bureaux	179,0	168,4	-10,6	-6 %
Résidentiel Allemagne	142,8	147,9	+5,1	+4 %
Hôtels	114,2	120,9	+6,7	+6 %
Total des revenus locatifs nets	436,0	437,2	+1,2	+0 %
EBITDA activité Murs et Fonds	56,9	54,9	-2,0	-3 %
Résultat des autres activités	19,5	34,1	+14,6	+75 %
Revenus de gestion et d'administration	8,7	14,8	+6,1	+70 %
Revenus nets	521,1	541,1	+20,0	+4 %

1.3.5. Bilan consolidé simplifié (part du Groupe)

(en millions d'euros, part du Groupe)	31 déc. 2025	30 juin 2026	Passif	31 décembre 2025	30 juin 2026
Actif					
Goodwill	171	171			
Immeubles d'investissement (à la juste valeur)	12 398	12 857			
Immeubles en développement	1 243	1 165			
Autres immobilisations	1 205	1 166			
Filiales mises en équivalence	347	412			
Immobilisations financières	370	352			
Impôts constatés d'avance	57	51			
Instruments financiers	291	272	Capitaux propres	8 614	8 465
Actifs destinés à la vente	308	165	Emprunts	8 061	7 494
Cash	1 001	464	Instruments financiers	84	60
Stocks (activités de négoce et de construction)	356	189	Impôts différés passifs	509	540
Autres	353	517	Autres passifs	831	1 222
Total Actif	18 100	17 780	Total Passif	18 100	17 780

1.3.5.1. Immeubles de placement, immeubles en développement et autres immobilisations

La répartition du patrimoine (y compris les actifs destinés à la vente) par secteur d'activité est la suivante :

(en millions d'euros, part du Groupe)	31 décembre 2025	30 juin 2026	Variation
Bureaux	7 377	7 374	-3
Résidentiel Allemagne	4 919	4 988	+69
Hôtels	3 028	3 161	+134
Total des immobilisations	15 324	15 523	199

Le patrimoine bureaux reste stable. Cette évolution s'explique principalement par les dépenses d'investissement et les coûts liés au développement (+91,4 M€) ainsi que par les dépenses d'investissement dans d'autres immeubles (+32,1 M€). Elle reflète également la variation de la juste valeur (-5,7 M€). Ces effets positifs ont été partiellement compensés par le transfert de l'actif de Vélizy, occupé par Thales, à des sociétés mises en équivalence dans le cadre d'un nouveau partenariat avec Blue Owl (-59,5 M€) et par des cessions supplémentaires (-52,3 M€).

La hausse du patrimoine résidentiel allemand (+69 M€) s'explique principalement par la variation de juste valeur (+52,9 M€) et les dépenses d'investissement (+36 M€), partiellement compensées par les cessions (-24 M€).

La hausse du patrimoine hôtelier (+134 M€) s'explique principalement par l'acquisition d'un hôtel en Espagne et de trois hôtels à Milan (+98 M€), la variation de juste valeur (+32 M€) et les dépenses d'investissement (+14,4 M€). Ces gains ont été partiellement compensés par l'amortissement des immeubles d'exploitation et d'autres immobilisations corporelles (-20 M€).

1.3.5.2. Actifs détenus en vue de la vente (inclus dans le total des immobilisations ci-dessus), 165 millions d'euros à la fin juin 2026

Les actifs destinés à la vente correspondent aux actifs pour lesquels un accord de vente préliminaire a été signé. Il s'agit principalement d'actifs de bureaux en Italie, en Allemagne et en France, d'hôtels et d'actifs résidentiels en Allemagne à la fin juin 2026.

1.3.5.3. Total des capitaux propres du Groupe

Les capitaux propres passent de 8 614 M€ à la fin de 2025 à 8 465 M€ à la fin juin 2026, soit +149 M€, principalement en raison de :

- du résultat net de la période : +258 millions d'euros,
- La distribution de dividendes : -419 millions d'euros (dont 166 millions d'euros versés en mars 2026),

- des écarts de conversion (+10 millions d'euros) et de l'effet des actions propres et des rémunérations en actions (+1,3 million d'euros).

1.3.5.4. Passifs d'impôts différés nets

Les passifs d'impôts différés s'élèvent à 509 M€ à la fin

décembre 2025, contre 540 M€ en juin 2026. Les actifs d'impôts différés s'élèvent à 51 M€ à la fin juin, contre 57 M€ en 2025. L'augmentation de la position nette des impôts différés au passif du bilan, de +31 millions d'euros, est principalement due à la variation des valeurs d'expertise dans le résidentiel allemand.

1.3.6. Bilan consolidé simplifié (à 100 %)

(En millions d'euros, 100 %) Actifs	31 décembre 2025	30 juin 2026	Passif	31 décembre 2025	30 juin 2026
Goodwill	324	324			
Immeubles d'investissement (à la juste valeur)	18 066	18 728			
Immeubles en développement	1 442	1 378			
Autres immobilisations	1 987	1 917			
Filiales mises en équivalence	439	501			
Immobilisations financières	144	163	Capitaux propres	8 614	8 465
Impôts constatés d'avance	63	64	Intérêts minoritaires	4 037	4 161
Instruments financiers	387	360	Capitaux propres	12 651	12 625
Actifs destinés à la vente	435	252	Emprunts	10 632	10 105
Cash	1 207	665	Instruments financiers	104	75
Stocks (activités de négoce et de construction)	401	230	Impôts différés passifs	800	850
Autres	443	684	Autres passifs	1 151	1 612
Total Actif	25 338	25 268	Total Passif	25 338	25 268

1.4. Ressources financières

Synthèse de l'activité financière

Covivio bénéficie d'une notation BBB+ avec une perspective stable attribuée par S&P, confirmée en avril 2026.

Le ratio Loan-to-Value (LTV) de Covivio s'établit à 38,6 % à fin juin 2026, conformément à la politique du Groupe visant un LTV inférieur à 40 %. Le coût moyen de la dette s'établit à 1,70 %. La durée moyenne de la dette s'élève à 4,6 ans.

La position de trésorerie disponible s'établit à 1,5 milliards d'euros en part du Groupe à fin juin 2026, incluant 1,8 milliard d'euros de lignes de crédit non utilisées et 0,5 milliard d'euros de trésorerie et de découverts, déduction faite de 0,8 milliard d'euros de billets de trésorerie. Elle permet de couvrir l'ensemble des échéances obligataires jusqu'en 2029 ou l'ensemble des échéances de dette jusqu'en 2028.

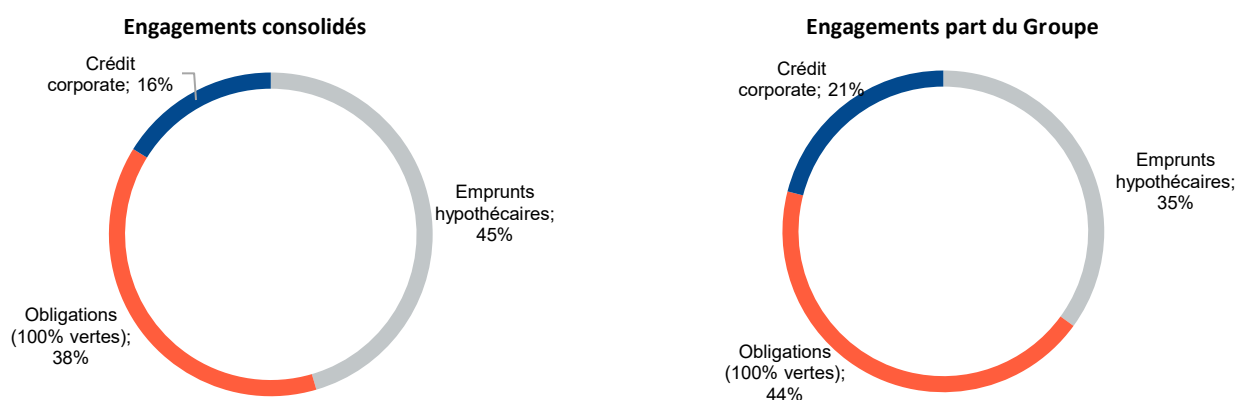
1.4.1. Principales caractéristiques de l'endettement

Part du Groupe	31 déc. 2025	30 juin 2026	Var.
Dette nette, part du Groupe (en millions d'euros)	7 061	7 029	-32
Taux annuel moyen de la dette	1,71 %	1,70	-1 pb
Maturité moyenne de la dette (en années)	4,8	4,6	-0,2
Taux de couverture active moyen de la dette	87 %	85 %	-240 pb
Maturité moyenne de la couverture (en années)	5,5	5,3	-0,2
LTV Droits inclus	38,9 %	38,6 %	-30 pb
ICR	7,0x	7,2x	0,1 pt
Dette nette / EBITDA	10,7x	10,5x	-0,2 pt

1.4.2. Dette par nature

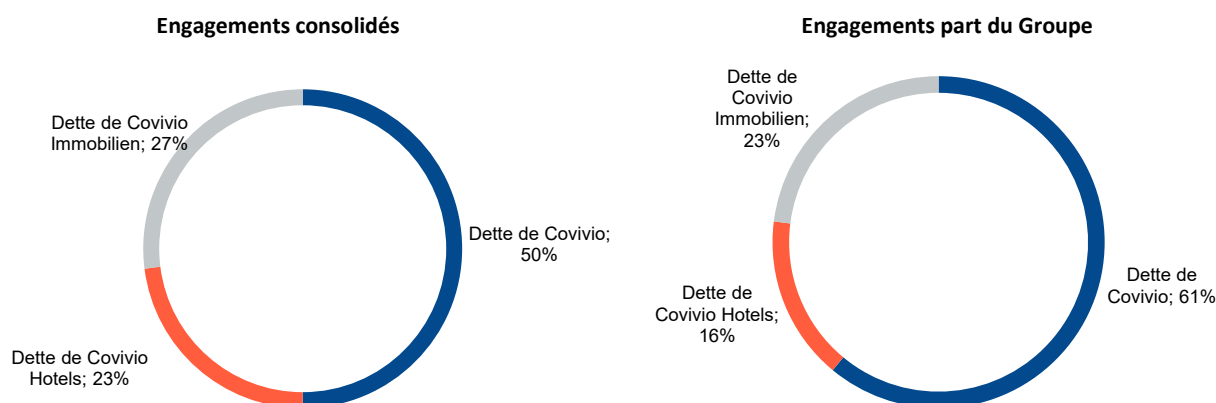
La dette nette de Covivio s'établit à 7,0 milliards d'euros en part du groupe à fin juin 2026 (9,4 milliards d'euros à 100%).

Dette par nature



En ce qui concerne les engagements attribuables au Groupe, la part de la dette d'entreprise (obligations et emprunts) s'élève à 65 % en part du Groupe, à fin juin 2026. Par ailleurs, Covivio avait 0,8 milliard d'euros de billets de trésorerie en circulation au 30 juin 2026.

Dettes par entreprise

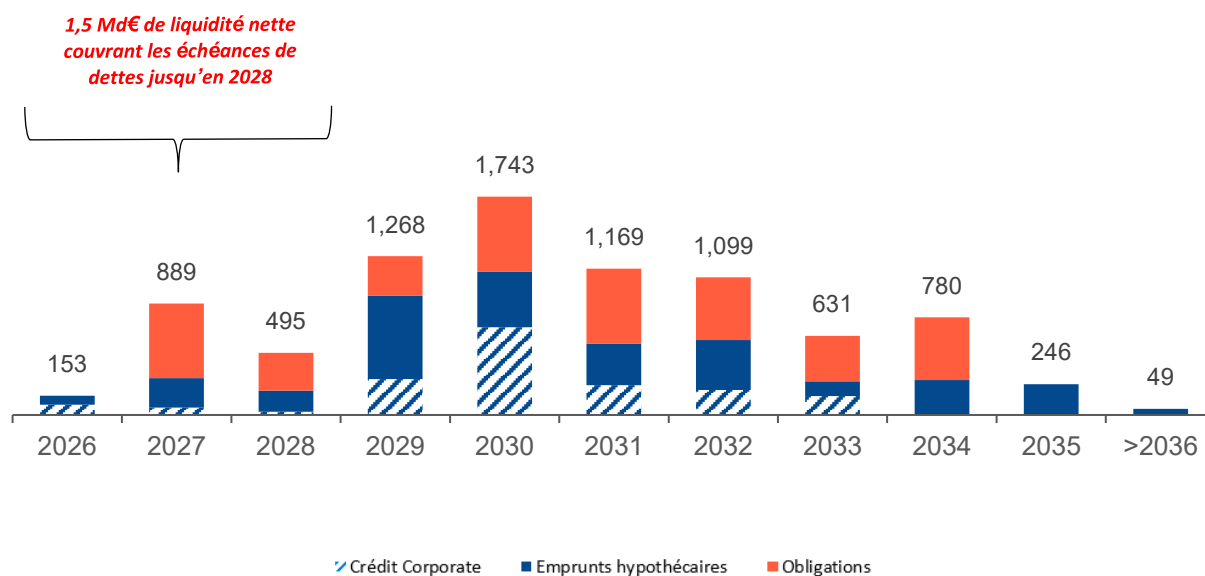


Pionnière de l'émission d'obligations vertes depuis 2016, Covivio a continué d'augmenter la part de sa dette verte (liée à des objectifs ESG), qui atteindra 74 % à fin juin 2026 (contre 74 % à fin 2025 et 69 % à fin juin 2025). L'ensemble de la dette obligataire de Covivio est constituée d'obligations vertes. Covivio a notamment été la première société immobilière européenne à émettre une obligation verte selon le nouveau format européen des obligations vertes de l'UE.

1.4.3. Échéancier de la dette

La durée moyenne des dettes de Covivio s'établit à 4,6 ans en juin 2026.

Échéancier de la dette par nature (en millions d'euros, part du Groupe)

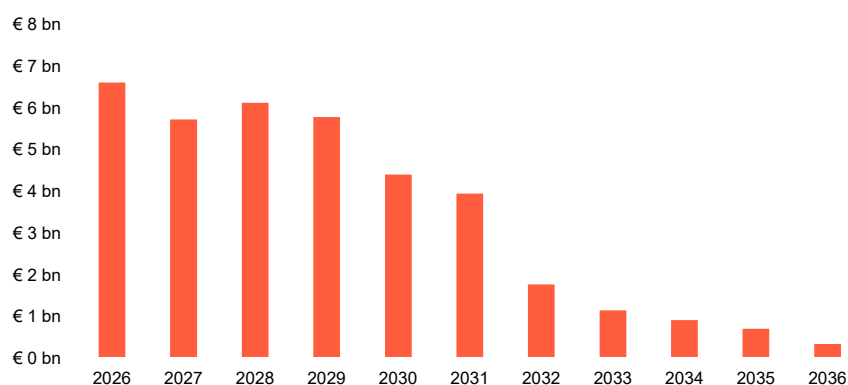


1.4.4. Profil de couverture

Jusqu'en juin 2026, la dette était couverte à hauteur de 84,6 % en moyenne, et de 81 % en moyenne d'ici 2030, avec des échéances équivalentes ou supérieures à celles de la dette.

La durée moyenne des couvertures est de 5,3 ans (part du Groupe). Grâce à ce solide profil de couverture, Covivio prévoit que son taux d'endettement moyen restera inférieur à 2,5 % d'ici 2029 (au niveau d'endettement actuel).

Maturité la couverture (en milliards d'euros, part du Groupe)



1.4.5. Ratios d'endettement

1.4.5.1. Structure financière

À l'exclusion des dettes levées sans recours aux filiales du Groupe, les dettes de Covivio et de ses filiales sont généralement assorties de covenants bancaires (ICR et LTV) portant sur les états financiers consolidés de l'emprunteur. À défaut de respect de ces covenants, les dettes seraient susceptibles d'être exigibles de manière anticipée. Ces clauses sont établies sur la base de la part du Groupe pour Covivio et Covivio Hotels.

- Les covenants de LTV consolidée les plus restrictifs s'élevaient à 60 % pour Covivio et Covivio Hotels

- Les covenants d'ICR consolidés les plus restrictifs s'appliquant aux SIIC s'élèvent à 200 % pour Covivio et Covivio Hotels.

S'agissant de Covivio Immobilien (Résidentiel Allemagne), dont la dette est presque intégralement levée sur un format de type « sans recours », les financements de portefeuilles ne sont assortis d'aucun covenant consolidé LTV ou ICR.

Enfin, en ce qui concerne Covivio, certaines facilités de crédit *corporate* sont soumises aux ratios suivants :

Ratio	31 déc. 2025	30 juin 2026
LTV	42,4 % ¹	41,6 % ¹
ICR	7,0x	7,2x
Ratio dette gagée	0,0 %	0,0 %

¹ Hors droits et contrats de vente

Toutes les clauses restrictives étaient pleinement respectées à la fin juin 2026. Aucun prêt n'est assorti d'une clause d'exigibilité anticipée conditionnée par la notation de Covivio.

1.4.5.2. Détail du calcul la Loan-to-Value (LTV)

(En millions d'euros, part du Groupe)	31 déc. 2025	30 juin 2026
Dette comptable nette	7 061	7 029
Créances rattachées aux associés (intégrées globalement)	-154	-90
Créances sur cessions	-37	-91
Intérêts courus liés aux dérivés	-23	-29
Promesses de cessions	-329	-256
Dette sur acquisitions	58	72
Dette nette	6 575	6 635
Valeur d'expertise des actifs immobiliers (droits inclus)	16 716	16 812
Promesses de cessions	-329	-256
Immobilisations financières	33	33
Créances rattachées aux participations MEE	129	185
Part des entreprises associées	350	412
Valeur des actifs	16 898	17 186
LTV Hors droits	41,0 %	40,7 %
LTV Droits inclus	38,9 %	38,6 %

1.4.6. Rapprochement avec les comptes consolidés

1.4.6.1. Dette nette

(en millions d'euros)	Comptes consolidés	Intérêts minoritaires	Part du groupe
Dette bancaire	9 982	-2 585	7 397
Equivalents de trésorerie	542	-174	368
DETTE NETTE	9 440	-2 411	7 029

1.4.6.2. Patrimoine

(en millions d'euros)	Comptes consolidés	Portefeuille de sociétés mises en équivalence	Juste valeur des immeubles d'exploitation	Autres	Droit d'utilisation des immeubles de placement	Intérêts minoritaires	Part du groupe
Immeubles de placement et développement	20 106	1 378	2 774	-11	-277	-7 865	16 104
Actifs destinés à la vente	252	-				-87	165
TOTAL PATRIMOINE	20 358	1 378	2 774	-11	-277	-7 952	16 269
(+) Droits							883
Part du groupe de portefeuille, droits compris							17 152
(-) Portefeuille de sociétés consolidées selon la méthode de mise en équivalence							-585
(+) Juste valeur des activités de négoce							189
(+) Autres immeubles d'exploitation							56
Patrimoine pour le calcul de la LTV							16 812

1.4.6.3. Ratio de couverture des intérêts (ICR)

(en millions d'euros)	Comptes consolidés	Intérêts minoritaires	Part du groupe
EBITDA (loyers nets (-) charges d'exploitation (+) résultats des autres activités (+) dividendes des sociétés mises en équivalence)	496	166	330
Coût de l'endettement	75	29	46
ICR			7,2x

1.4.6.4. Dette nette / EBITDA

(en millions d'euros)	Part du groupe
Dette nette, part du Groupe (en millions d'euros)	7 029
Ajustement lié aux emprunts des entreprises associées (sur les coentreprises) ¹	-90
Dette nette	6 939
EBITDA (loyers nets (-) charges d'exploitation (+) résultats des autres activités (+) dividendes des sociétés mises en équivalence)	330
Autres ajustements	0
Prorata sur une base de 12 mois (semestre uniquement)	330
EBITDA	661
Dette nette / EBITDA	10,5x

¹ Les emprunts auprès des entreprises associées sont des prêts d'actionnaires pour lesquels Covivio ne peut être tenu de rembourser.

1.5. Rapport EPRA

Le reporting suivant a été établi conformément aux Best Practices Recommendations (Recommandations en matière de meilleures pratiques) de l'EPRA (European Public Real Estate Association), disponibles sur le site de l'EPRA (www.epra.com).

Les informations relatives au Résidentiel Allemagne qui figurent ci-après incluent certains actifs de Bureaux détenus par la filiale (Covivio Immobilien).

1.5.1. Évolution des revenus locatifs nets (part du groupe)

En millions d'euros	1er semestre 2025	Acquisitions	Cessions	Développements ⁽¹⁾	Indexation, AM et occupation	Changement de propriétaire	Autres	1er semestre 2026
Bureaux	154	0	-6	-6	2	0	-2	142
Résidentiel Allemagne	90	0	-1	0	3	0	1	94
Hôtels ⁽²⁾	57	2	0	0	1	0	1	61
TOTAL	301	2	-7	-6	6	0	0	297

⁽¹⁾ Livraisons et libération pour redéveloppement || ⁽²⁾ Hors EBITDA des propriétés en murs et fonds

En millions d'euros	1er semestre 2026
Total du tableau d'évolution des revenus locatifs nets (PdG)	297
Ajustements	-4
Total des loyers nets (Données financières § 1.3.3)	293
Intérêts non contrôlants	144
Total des loyers nets (Données financières § 1.3.4)	437

1.5.1.1. Croissance nette des loyers à périmètre constant selon l'EPRA

En millions d'euros	1er semestre 2025 (*)	1er semestre 2026 (*)	En %
Bureaux	140	144	+2,5 %
Résidentiel Allemagne	90	94	+4,7 %
Hôtels (y compris les murs et fonds)	84	86	+2,1 %
Croissance des loyers net EPRA à périmètre constant	314	324	+3,0 %

(*) Base nette à périmètre constant

Par rapport à la variation brute à périmètre constant (§ 1.1), publiée à +2,2 %, les principales différences proviennent d'une meilleure reprise des charges immobilières dans toutes les classes d'actifs.

1.5.2. Actifs de placement – données locatives

Les revenus locatifs annualisés correspondent au montant des loyers bruts en place en année pleine sur la base des actifs existants en fin de période, hors mesures d'accompagnement.

$$\text{Taux de vacance EPRA} = \frac{\text{Valeur locative de marché (VLM) des actifs vacants}}{\text{Valeur locative de marché des actifs occupés et vacants}}$$

(en millions d'euros, part du groupe)	Chiffre d'affaires locatif brut Revenus (en millions d'euros)	Revenus locatifs nets (en millions d'euros)	Loyers annualisés (en millions d'euros)	Surface (m ²)	Loyer moyen (€/m ²)	Taux de vacance (%)	VLM des surfaces vacantes (en millions d'euros)	VLM de l'ensemble du portefeuille (en millions d'euros)	EPRA taux de vacance (%)
Bureaux	155	142	368	1 878 722	236	4,4 %	21	380	5,7 %
Résidentiel Allemagne	102	94	208	2 831 844	116	1,3 %	3	210	1,4 %
Hôtels ⁽¹⁾	62	61	130	n.c	n.c	-	-	130	-
TOTAL ⁽¹⁾	320	297	705	4 710 567	164	3,0 %	24	720	3,4 %

(1) hors EBITDA des hôtels en murs et fonds et incluant les commerces de détail pour 70 M€ de loyers annualisés

Le taux de vacance (3,0 %) inclut les surfaces sécurisées pour lesquelles un bail débutera prochainement, tandis que le taux de vacance EPRA (3,4 %) est un taux ponctuel, au 30 juin 2026. La valeur locative estimée (ERV) n'inclut pas le potentiel de réversion sur l'ensemble de nos marchés, en particulier dans le secteur résidentiel allemand: Berlin (30 %), Hambourg (20 %), Dresde et Leipzig (15 à 25 %) et en Rhénanie-du-Nord-Westphalie (20 %).

Les loyers moyens sont calculés sur la base de la surface totale, y compris les réserves foncières et les surfaces vacantes dans les projets de développement.

1.5.3. Actifs de placement – Valeurs des actifs

En millions d'euros, part du Groupe	Valeur de marché	Variation de la juste valeur au cours du semestre	Droits	EPRA NIY
Bureaux	7 814	- 5	310	4,6 %
Résidentiel Allemagne	4 929	53	366	3,6 %
Hôtels	3 509	33	146	5,9 %
Autres	17	- 0	1	n.d.
TOTAL	16 269	80	823	4,5 %

La variation de juste valeur sur l'exercice présentée ci-dessus exclut les variations de valeur des immeubles en murs & fonds, des hôtels en murs & fonds et des actifs mis en équivalence.

Rapprochement avec les éléments financiers

En millions d'euros	1er semestre 2026
Valeur totale du patrimoine (part du Groupe, valeur de marché)	16 269
Juste valeur des propriétés en murs et fonds	- 1 661
Sociétés mises en équivalence	- 585
Autres actifs destinés à être cédés	-
Droit d'utilisation sur des actifs de placement	155
Juste valeur des parkings	- 5
Immobilisations corporelles	14
Actifs de placement Part du Groupe ¹ (Informations financières § 1.3.5)	14 187
Intérêts minoritaires	6 171
Actifs de placement à 100 % ¹ (Informations financières § 1.3.6)	20 358

¹ Immobilisations + immeubles en développement + Actifs destinés à la vente

Réconciliation IFRS

En millions d'euros	1er semestre 2026
Variation de la juste valeur de l'exercice (part du Groupe)	80
Autres	- 1
Résultat des ajustements de la juste valeur part du Groupe (Informations financières § 1.3.3)	79
Intérêts minoritaires	49
Résultat des ajustements de la juste valeur à 100% (Informations financières § 1.3.4)	129

1.5.4. Actifs en développement

	% détenu par le propriétaire.	MV 1er semestre 2026	Coût ¹	Surface à 100 %	% d'avancement	Date de livraison	Pré-location	Rendement ²
La Défense CB21 ³	100 %		256	34 000 m ²	37 %	2027	32 %	6,7 %
Paris - Beige	100 %		249	11 200 m ²	87 %	2026	26 %	4,8 %
Paris - Grands Boulevards	100 %		157	7 500 m ²	33 %	2027	0 %	4,6 %
Milan - Vitae	100 %		61	11 000 m ²	25 %	2027	75 %	6,3 %
Milan - Rombon	100 %		25	7 300 m ²	21 %	2027	32 %	8,0 %
Milan - Parini	51 %		27	6 500 m ²	12 %	2027	12 %	7,4 %
Venise – École Giustiniani	51 %		15	16 600 m ²	0 %	2028	67 %	8,4 %
Berlin Alexanderplatz	55 %		343	60 000 m ²	67 %	2027	35 %	5,0 %
Total		833	1 134	154 100 m²	55 %		31 %	5,5 %

¹ Coût total, y compris le coût du terrain et les coûts financiers || ² Rendement sur le coût total || ³ FC : partie de la tour CB21 en cours de développement || Tous les projets sont consolidés par intégration globale

(en millions d'euros, part du Groupe)	% de participation.	MV 1er semestre 2026	Coût ¹	Date de livraison	Rendement ²
Paris - The Mix Raspail	100 %		129	2028	5,8 %
Paris - Bobillot	100 %		44	2028	7,5 %
Paris - Voltaire	100 %		171	2030	6,5 %
Total des projets hôteliers		131	343		6,4 %

¹ Coût total, y compris les coûts fonciers et financiers || ² Rendement sur le coût total ||

Réconciliation avec le pipeline total engagé

(en millions d'euros, part du Groupe)	Coût total, y compris les coûts financiers (part du Groupe)
Projets entièrement consolidés	1 477
Autres ¹	220
Total du pipeline de bureaux engagés (Analyse de l'activité § 1.1)	1 697

Réconciliation avec les éléments financiers

	1er semestre 2026
Total juste valeur des actifs en développement	964
Projets à l'étude technique et projets non engagés ²	202
Actifs en développement (Informations financières § 1.3.5)	1 165

¹ Principalement des immeubles d'exploitation sur lesquels sont menés des programmes d'investissement

² Principalement de futurs immeubles de bureaux dans les quartiers d'affaires de Paris et de Milan, des projets maîtrisés et des réserves foncières.

1.5.5. Informations sur les baux

	Durée résiduelle ferme des baux (en années)	Durée résiduelle des baux (années)	Expiration du bail par date de 1ère option de sortie Revenus locatifs annualisés des baux expirant				Total (en millions d'euros)	Section
			N+1	N+2	N+3 à 5	Au-delà		
Bureaux	5,9	6,5	4 %	11 %	31 %	54 %	368	1,2
Hôtels	11,4	13,0	0 %	7 %	5 %	88 %	129	1,2
Autres ²	n.d.	n.d.	-	-	-	n.d.	278	
TOTAL ¹	7,4	8,2	2 %	6 %	15 %	76 %	775	

¹ Pourcentage d'échéances de baux sur le chiffre d'affaires total | ² (Résidentiel Allemagne, EBITDA des hôtels, autres)

Les baux arrivant à échéance en 2026 représentent 1,8 % du chiffre d'affaires annualisé total : 0,7 % des locataires n'ont pas l'intention de quitter les lieux, 0,2 % feront l'objet d'un réaménagement et 0,2 % seront vendus. Il reste donc 0,7 % à gérer.

1.5.6. EPRA net initial yield

Les données ci-dessous présentent le détail des taux de rendement du Groupe et le passage du taux de rendement EPRA Topped-up au taux de rendement de Covivio.

- Le taux de rendement EPRA Topped-up Net Initial Yield correspond au rapport :

$$\text{EPRA Topped-up NIY} = \frac{\text{Revenus locatifs annualisés après expiration des avantages restants accordés aux locataires (franchises de loyers, plafonnement des loyers) – charges locatives non récupérées de l'exercice}}{\text{Valeur du patrimoine droits inclus}}$$

- Le taux de rendement EPRA Net Initial Yield correspond au rapport :

$$\text{EPRA NIY} = \frac{\text{Revenus locatifs annualisés après déduction des avantages restants accordés aux locataires (franchises de loyers, plafonnement des loyers) – charges locatives non récupérées de l'exercice}}{\text{Valeur du patrimoine droits inclus}}$$

(en millions d'euros, part du Groupe) Hors résidentiel français et parkings	Total 2025	Bureaux	Résidentiel Allemagne	Hôtels	Total 1er semestre 2026
Immeubles de placement, cessibles et d'exploitation	16 030	7 814	4 929	3 509	16 252
Retraitement des actifs en développement	- 789	- 833	-	- 131	- 964
Retraitement des terrains et autres actifs en travaux	- 884	- 665	- 27	- 153	- 845
Droits	799	310	366	146	823
Valeur droits inclus du patrimoine (1)	15 156	6 626	5 268	3 372	15 266
Revenus IFRS annualisés bruts	730	332	206	199	737
Charges immobilières non récupérables	- 50	- 27	- 16	-	- 43
Chiffre d'affaires net annualisé (2)	679	305	190	199	694
Loyer à l'expiration des périodes de gratuité ou autre réduction de loyer	33	28	-	-	28
Chiffre d'affaires net annualisé ajusté (3)	713	333	190	199	722
Rendement initial net EPRA (2)/(1)	4,5 %	4,6 %	3,6 %	5,9 %	4,5
Rendement initial net EPRA Topped-up ((3)/(1))	4,7 %	5,0	3,6	5,9	4,7
Passage du Rendement initial net EPRA Topped-up au rendement Covivio					
Effet des ajustements de loyers EPRA	0,3 %	0,4	0,3 %	0,0 %	0,3 %
Effet des retraitements des droits	0,3 %	0,3 %	0,3 %	0,3 %	0,3 %
TAUX DE RENDEMENT COVIVIO	5,3 %	5,7 %	4,2 %	6,2 %	5,3 %

1.5.7. Ratio de coûts EPRA

(en millions d'euros, part du groupe)	1er semestre 2025	1er semestre 2026
Coût de location non recouvré	- 12,5	- 10,4
Charges sur Immeubles	- 11,8	- 11,1
Charges nettes des créances irrécouvrables	- 0,7	- 1,3
Frais généraux	- 53,3	- 53,3
Autres produits et charges d'exploitation	7,1	6,2
Produits couvrants des frais généraux	13,3	19,0
Coût de la coentreprise	- 4,3	- 1,2
Charges du foncier	- 0,4	- 0,6
Coûts EPRA (y compris coût de vacance) (A)	- 62,6	- 52,7
Coût de vacance	6,6	5,4
Coûts EPRA (hors coûts de vacance) (B)	- 56,0	- 47,3
Revenus locatifs bruts moins charges du foncier	326,5	320,1
EBITDA des activités hôtels en murs & fonds et coworking, résultat des coentreprises	52,7	45,5
Revenus locatifs bruts (C)	379,2	365,7
Ratio de coûts EPRA (yc. coût de vacance) (A/C)	-16,5 %	-14,4 %
Ratio de coûts EPRA (hors coût de vacance) (B/C)	-14,8 %	-12,9 %

1.5.8. EPRA Earnings ajusté en hausse de +7 %

(en millions d'euros)	1er semestre 2025	1er semestre 2026
Résultat net part du Groupe (Données financières § 1.3.3)	341,4	257,8
Variation de la valeur des actifs	- 169,2	- 79,4
Résultat de cession	- 0,3	- 1,9
Frais d'acquisition de titres de sociétés consolidées	0,7	3,1
Variations de la valeur des instruments financiers	10,5	26,4
Frais d'intérêt liés aux passifs de crédit-bail (durée du bail > 100 ans)	3,9	2,7
Frais de location	- 1,8	- 1,8
Impôts différés passifs	36,8	37,2
Impôts sur cession	- 0,3	- 0,3
Ajustement des amortissements et provisions	37,4	33,0
Ajustements liés aux remboursements anticipés d'instruments financiers	1,0	0,5
Ajustement IFRIC 21	1,8	4,9
Ajustement d'EPRA Earnings des entreprises associées	1,3	0,2
EPRA Earnings ajusté (B)	263,2	282,4
EPRA Earnings ajusté (en €/action) (B)/(C)	2,38	2,55
Marge de promotion	- 8,9	- 25,5
EPRA Earnings (A)	254,3	257,0
EPRA Earnings (en €/action (A)/(C))	2,30	2,32
Nombre moyen d'actions (C)	110 783 202	110 773 509

1.5.9. EPRA NRV, EPRA NTA, EPRA NDV

	2025	1er semestre 2026	Variation	Variation (en %)
EPRA NRV (en M€)	10 078	10 251	173	+1,7 %
EPRA NRV/action (en M€)	90,5	92,0	1,5	+1,6 %
EPRA NTA (en M€)	9 236	9 390	153	+1,7 %
EPRA NTA/action (en M€)	82,9	84,2	1,3	+1,6 %
EPRA NDV (en M€)	9 140	9 250	110	+1,2 %
EPRA NDV/action (en M€)	82,1	83,0	0,9	+1,1 %
Nombre d'actions	111 372 851	111 455 247	82 396	+0,1 %

1.5.9.1. Passage des capitaux propres à l'EPRA NAV

	2025 (en millions d'euros)	€ par action	1er semestre 2026 (en millions d'euros)	€ par action
Capitaux propres	8 614	77,3	8 465	75,9
Dette vis-à-vis des actionnaires	-		252	
Mise en juste valeur des immeubles d'exploitation	314		324	
Droits	849		883	
Instruments financiers	- 214		- 219	
Impôts différés passifs	514		546	
EPRA NRV	10 078	90,5	10 251	92,0
Re-calculation de la base Hors Droits de certains actifs	- 800		- 823	
Goodwill et immobilisations incorporelles	- 18		- 17	
Impôts différés passifs	- 24		- 21	
EPRA NTA	9 236	82,9	9 390	84,2
Optimisation des droits	- 49		- 60	
Actifs incorporels	18		17	
Dettes à taux fixe	212		209	
Instruments financiers	214		219	
Impôts différés passifs	- 491		- 525	
EPRA NDV	9 140	82,1	9 250	83,0

Les missions d'évaluation sont réalisées conformément au Code de déontologie des SIIC, ainsi que conformément à la Charte de l'Expertise en Évaluation immobilière, aux recommandations du Groupe de travail COB/CNCC présidé par M. Barthès de Ruyter, et au plan international conformément aux normes de l'International Valuation Standards Council (IVSC), ainsi que les standards du Red Book de la Royale Institution of Chartered Surveyors (RICS).

Le patrimoine immobilier détenu directement par le Groupe a été évalué au 30 juin 2025 par des experts immobiliers indépendants tels que Cushman, REAG, CBRE, HVS, JLL, BNPP Real Estate, MKG et CFE. Cette évaluation n'inclut pas:

- des actifs sous promesse signée qui sont valorisés à leur valeur de promesse;
- des actifs détenus depuis moins de 75 jours, pour lesquels la valeur d'acquisition est réputée être la valeur vénale.

Les actifs sont estimés en valeurs hors droits et/ou droits compris, et les loyers en valeur de marché. Les estimations sont réalisées sur la base de la méthode comparative, de la méthode de capitalisation des loyers et de la méthode de l'actualisation des flux futurs (Discounted Cash Flows).

Les autres actifs et passifs sont évalués selon les principes des normes IFRS sur les comptes consolidés. L'application de la juste valeur concerne essentiellement la valorisation des couvertures sur la dette.

Pour les sociétés codétenues avec d'autres investisseurs, seule la quote-part du Groupe a été prise en compte.

1.5.9.2. Mise en valeur des immeubles d'exploitation

Conformément aux normes IFRS, les immeubles d'exploitation sont évalués au coût historique. Afin de tenir compte de la valeur d'expertise, un ajustement de valeur de 324 millions d'euros, net d'impôts différés, a été comptabilisé dans les indicateurs EPRA NRV, NDV et NTA, principalement liés aux immeubles de coworking et hôtels en murs & fonds.

1.5.9.3. Ajustement de juste valeur des dettes à taux fixe

Le Groupe a contracté des emprunts à taux fixe (obligations garanties et placement privé). Conformément aux principes de l'EPRA, la NDV EPRA a été ajustée pour tenir compte de la juste valeur de la dette à taux fixe. L'impact s'élève à +209 millions d'euros au 30 juin 2026.

1.5.9.4. Recalcul de la base hors droits de certains actifs

Lorsque la cession de la société, plutôt que de l'actif qu'elle porte, est réalisable, les droits de mutation sont recalculés sur la base de l'actif net réévalué de la société. La différence entre ces droits recalculés et les droits de mutation déjà déduits de la valeur a eu un impact de 60 millions d'euros au 30 juin 2026.

1.5.9.5. Goodwill et immobilisations incorporelles

Le *goodwill*, correspondant aux fonds de commerces des hôtels acquis pour 169 M€ part du groupe, n'a pas été déduit. En effet, le prix payé pour acquérir ces sociétés d'exploitation est inclus dans la valeur globale des actifs – comprenant à la fois les composantes immobilières et d'exploitation – telle que

déterminée par l'expert externe. Le Groupe n'a pas versé de prix supplémentaire pour acquérir ces sociétés. Le goodwill figurant au bilan fait donc partie intégrante de la juste valeur des immeubles comptabilisés dans la rubrique « Immeubles d'exploitation » du bilan.

1.5.9.5.1. Impôts différés passifs

L'EPRA NTA suppose que les entités achètent et vendent des actifs, cristallisant ainsi certains niveaux d'impôts différés inévitables.

À cette fin, le Groupe utilise la méthode suivante :

- **Bureaux** : prise en compte de 50 % des impôts différés, principalement en Italie, compte tenu de la politique régulière de rotation des actifs,
- **Hôtels** : prise en compte des impôts différés sur la partie non stratégique du portefeuille, dont la cession est prévue dans les prochaines années,
- **Résidentiel** : comptabilise la fiscalité latente sur les actifs pouvant être cédés à court terme compte tenu du faible taux de rotation des actifs dans cette activité.

1.5.10. Capex par nature

en millions d'euros	1er semestre 2025		1er semestre 2026	
	100 %	Part du groupe	100 %	Part du groupe
Acquisitions ¹	50	50	196	110
Développements	121	105	142	95
Immeubles de placement	92	60	99	64
Surface locative supplémentaire	42	26	36	22
Pas de surface locative supplémentaire	42	28	41	28
Mesures d'accompagnement	8	6	22	14
Dépenses capitalisées sur actifs en développement ² (sauf selon la méthode de mise en équivalence)	-	-	-	-
Total des dépenses d'investissement	26	24	26	22

¹ Acquisitions, droits inclus || ² Frais financiers capitalisés, frais de commercialisation et autres charges capitalisées

La part du Groupe dans les Capex dedéveloppement, d'un montant de 95 millions d'euros, correspond aux dépenses engagées dans le cadre de projets de développement.

La part du Groupe dans les dépenses d'investissement liées aux immeubles de placement, d'un montant de 64 M€, se compose principalement de :

- 27 millions d'euros de part du Groupe dans les bureaux, y compris les améliorations locatives et les dépenses d'investissement écologiques visant à valoriser les bureaux stratégiques ;
- 8 millions d'euros de part du Groupe dans les dépenses d'investissement de modernisation des hôtels, dans le but d'améliorer la qualité des actifs et de bénéficier d'une augmentation des revenus et de la performance,

- 29 millions d'euros de part du Groupe dans le portefeuille résidentiel en Allemagne, dont 48 % des dépenses d'investissement liées à la modernisation, générant des revenus.

Les 110 millions d'euros en part du Groupe dans les acquisitions concerne principalement un portefeuille d'hôtels à Milan et un hôtel à Torremolinos (Espagne), un actif résidentiel à Berlin et un rachat dans le quartier central des affaires de Paris en vue d'un futur réaménagement. Pour rappel, un quatrième hôtel du portefeuille milanais doit encore être réglé (80 millions d'euros à 100 %, soit 43 millions d'euros pour la part du Groupe). La transaction sera entièrement finalisée début 2027.

1.5.11. Ratio LTV EPRA

Ratio LTV EPRA	Intégration proportionnelle				
30 juin 2026	Groupe	Quote-part	Quote-part	Participations	
(en millions d'euros, part du groupe)	Tel que publié	Des coentreprises	des associés majoritaires	ne donnant Pas de contrôle	Combiné
Comprend :					
Emprunts auprès d'établissements financiers	4 724	263	0	-2 036	2 950
Billets de trésorerie	957	0		-136	821
Hybrides (y compris obligations convertibles, actions de préférence, dettes, options, obligations perpétuelles)	-	-		-	-
Emprunts obligataires	4 292	0		-514	3 778
Instruments dérivés de change (futures, swaps, options et forwards)	-	-		-	-
Dettes nettes	0	0	0	0	-
Immeubles occupés par le propriétaire (dette)	-	-		-	-
Comptes courants (caractéristique capitaux propres)	-	-		-	-
Exclure :	-	-		-	-
Trésorerie et équivalents de trésorerie	665	76	0	-254	488
Dettes nettes (a)	9 307	187	0	-2 433	7 061
Comprend :					
Immeubles occupés par le propriétaire	2 564	200		-1 059	1 705
Immeubles de placement à la juste valeur	18 451	809	-	-6 258	13 001
Immeubles destinés à la vente	252	0		-87	165
Immeubles en cours de développement	1 378	234		-328	1 285
Immobilisations incorporelles	-	-		-	-
Créances nettes	-88	-95		199	16
Immobilisations financières	630	-	-	-209	421
Valeur totale des actifs (b)	23 187	1 148	-	-7 742	16 593
Droits de mutation immobilière	1 260	-		-377	883
Valeur totale des actifs (y compris les droits de mutation) (c)	24 446	1 148	0	-8 119	17 476
LTV (a/b)	40,1 %				42,6 %
LTV (y compris droits de mutation) (a/c) (facultatif)	38,1 %				40,4 %

En intégrant les promesses restant à encaisser, l'EPRA LTV (hors droits) passerait à 41,6 %.

Ratio LTV EPRA	42,6 %
Droits	-2,1 %
Promesses	-0,9 %
Autres effets (y compris les retraitements de consolidation) ¹	-1,0 %
LTV Droits inclus	38,6 %

¹ Retraitement des actifs consolidés selon la méthode de mise en équivalence et des besoins en fonds de roulement

1.5.12. Table de concordance des indicateurs de performance EPRA

INFORMATION EPRA	Section	en %	Montant en €	Montant en € par action
EPRA <i>Earnings</i>	1,3,3	-	257,0 millions d'euros	2,32 € par action
EPRA <i>Earnings</i> ajusté	1,3,3	-	282,4 millions d'euros	2,55 € par action
EPRA NRV	1,5,9	-	10 251 millions d'euros	92,0 € par action
EPRA NTA	1,5,9	-	9 390 millions d'euros	84,2 € par action
EPRA NDV	1,5,9	-	9 250 millions d'euros	83,0 € par action
Taux de rendement net initial EPRA	1,5,6	4,5 %	-	-
Taux de rendement net initial <i>Topped Up</i> EPRA	1,5,6	4,7 %	-	-
Taux de vacance EPRA fin de période	1,5,2	3,4 %	-	-
Ratio de coûts EPRA (y.c. coût de la vacance)	1,5,7	-14,4 %	-	-
Ratio de coûts EPRA (hors coût de la vacance)	1,5,7	-12,9 %	-	-
EPRA LTV	1,5,11	42,6 %		
Indicateurs EPRA des principales filiales	1,6	-	-	-

1.6. Indicateurs financiers des principales filiales

Covivio Hotels			
	31 décembre 25	30 juin 26	Variation (%)
Adjusted EPRA Earnings en M€ (premier semestre)	132,3	132,7	+0,3 %
EPRA Earnings en M€ (premier semestre)	132,3	132,7	+0,3 %
EPRA NRV	4 539	4 510	-0,6 %
EPRA NTA	4 235	4 205	-0,7 %
EPRA NDV	4 079	4 025	-1,3 %
% du capital détenu par Covivio	53,2 %	53,2 %	-
LTV Droits inclus	31,7 %	35,2 %	+3,5 points
ICR	7,9x	8,3x	+0,4x

Covivio Immobilien			
	31 déc. 25	30 juin 26	Variation (%)
	78,4	84,9	+8,3 %
	74,1	81,7	+10,3 %
	4 941	5 011	+1,4 %
	4 392	4 457	+1,5 %
	4 015	4 042	+0,7 %
	61,7 %	61,7 %	-
	37,5 %	37,6 %	+0,1 pt
	4,1x	3,8x	-0,3x



Risques

et dispositifs de maîtrise

2. RISQUES ET DISPOSITIFS DE MAITRISE

Dans le cadre de sa gestion des risques, Covivio réalise annuellement une revue détaillée des risques auxquels elle est exposée. Ses résultats ainsi que les plans d'actions définis afin d'en améliorer leur maîtrise sont partagés en Comité d'Audit et en Conseil d'Administration. Covivio invite ses lecteurs à se référer au chapitre 2 de son document d'enregistrement universel (URD) 2025 dans lequel sont présentés les principaux risques et dispositifs de maîtrise mis en place.

La cotation des risques résulte d'une analyse combinée de leur impact négatif potentiel (sur la valorisation du groupe, ses résultats, son image et/ou sur la continuité de son activité) et

de leur probabilité de réalisation. Une fois quantifiés, impact et probabilité bruts sont corrigés des dispositifs de maîtrises en place afin de déterminer le risque net.

La revue de ces risques n'a pas fait apparaître de variations significatives dans la notation des risques ni de nouveaux risques depuis la publication de l'URD 2025 de Covivio. Les dispositifs de maîtrise de ces risques (inchangés) sont décrits dans l'URD 2025 disponible sur le site internet de Covivio. Les sensibilités aux évolutions de valeurs et de taux ont été mises à jour et sont ainsi présentées ci-dessous.

2.1. Risques liés à l'environnement dans lequel Covivio opère

Évolution défavorable du marché immobilier : augmentations des valeurs à périmètre constant au S1 2026 de +0,5% dans un marché dégradé

Valeurs

Le total des actifs de Covivio à fin juin 2026 (25,3 Md€ en données consolidées) est essentiellement constitué de la valeur d'expertise des immeubles qui s'élève à 24,2 Md€ (soit 95,8%). Covivio comptabilise ses immeubles de placement à leur juste valeur conformément à l'option offerte par la norme IAS 40. Ainsi, toute évolution de valeur des immeubles a un impact direct sur le total du bilan.

La valeur du patrimoine de Covivio dépend de l'évolution des marchés immobiliers dans lesquels la société opère. Tant les

niveaux de loyers que les prix de marché (et par conséquent les taux de capitalisation utilisés par les experts) peuvent être soumis à des fluctuations liées à l'environnement économique et financier.

Une diminution des valeurs d'expertise est susceptible d'affecter la valeur de l'Actif Net Réévalué de Covivio et, éventuellement, la valorisation de son cours de bourse.

Sur le premier semestre 2026, la valeur du patrimoine a évolué à périmètre constant de +0,5% après prise en compte des Capex. Cette augmentation a été plus marquée sur le périmètre résidentiel ainsi que sur le périmètre hôtelier (+1%) alors qu'une stabilité est enregistrée sur le périmètre bureaux (+0,1%).

À titre d'information, le tableau ci-dessous présente la sensibilité de la valorisation des actifs aux taux de rendement du patrimoine en exploitation :

En millions d'euros	Taux		
	Rendement ⁹¹	Rendement ⁹¹ - 25 bps	Rendement ⁹¹ + 25 bps
Bureaux France	5,8%	167,6	-152,3
Bureaux Italie	5,8%	111,4	-101,8
Bureaux Allemagne	6,0%	38,7	-35,3
Hôtels	5,8%	192,2	-175,7
Résidentiel Allemagne	4,3%	496,1	-439,9
TOTAL	5,2%	1 006,0	-904,9

⁹¹ Rendement sur patrimoine en exploitation – hors droits

Les *covenants* de la société sont présentés au paragraphe 3.2.5.12.8.

2.2. Risques financiers

Évolution défavorable des taux

Emprunts

Le taux d'inflation annuel de la zone euro s'est établi à 2,8% en juin 2026 contre 2,0% un an auparavant. Cette remontée de l'inflation, notamment liée aux tensions sur les prix de l'énergie, a conduit la [Banque centrale européenne](#) à interrompre le cycle d'assouplissement engagé en 2024 et poursuivi en 2025. Lors de sa réunion du 11 juin 2026, la [BCE](#) a ainsi relevé ses trois taux directeurs de 25 points de base.

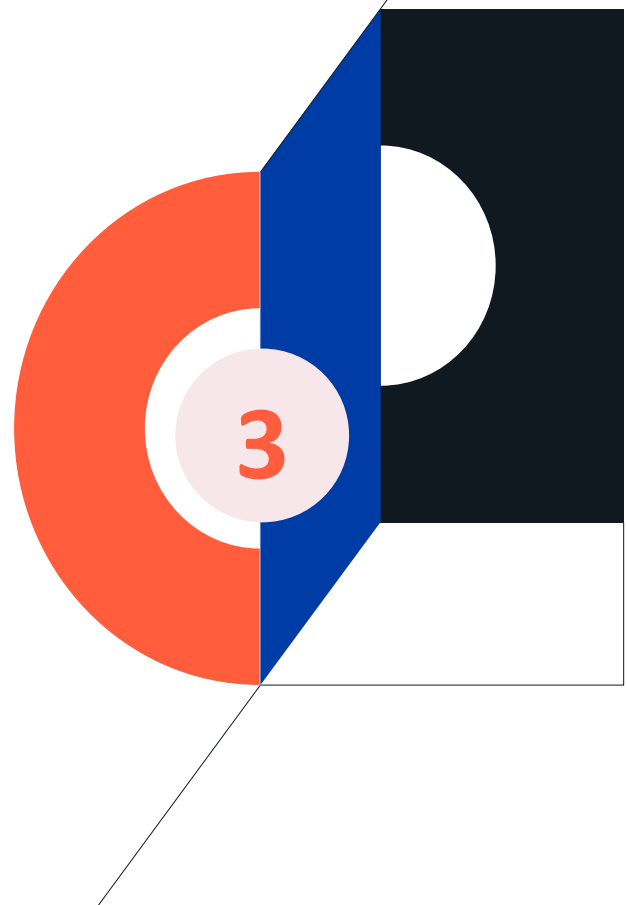
Lors de nouvelles émissions de dettes ou de renouvellements, Covivio se trouve directement impacté par ces taux directeurs. Le coût moyen de la dette de Covivio au 30 juin 2026 reste stable à 1,7%. Il tient compte des échéances de financement des dernières années et à venir ainsi que des hausses de frais

financiers sur la quote-part de dette non couverte. Le taux de couverture moyen s'établit à 85% assorti d'une maturité de couverture de 5,3 ans supérieure à la maturité de la dette de 4,6 ans au 30 juin 2026. Ce taux reste néanmoins attendu en dessous de 2,5% jusqu'en 2029.

- Une augmentation des taux de +50bps aurait un impact de -4,2 M€ sur le coût de l'endettement financier net au 30 juin 2026.
- Une diminution des taux de -50bps aurait un impact de +4,5 M€ sur le coût de l'endettement financier net au 30 juin 2026.
- Une augmentation des taux de +100bps au 30 juin 2026 aurait un impact de -9,5 M€ sur le coût de l'endettement financier net au 30 juin 2026.



Comptes consolidés condensés au 30 juin 2026



3. COMPTES CONSOLIDES CONDENSES AU 30 JUIN 2026

3.1. Comptes consolidés condensés au 30 juin 2026

3.1.1. État de situation financière

Actif

M€	Note 3.2.5.	30 juin 26	31 décembre 25
Goodwill	1	323,9	324,0
Autres immobilisations incorporelles	2	19,6	20,9
Immeubles d'exploitation (valorisés au coût)	4.2	1 844,9	1 917,1
Immeubles de placement (valorisés à la juste valeur)	4.3	18 728,1	18 066,0
Immeubles de placement en développement	4.3	1 378,1	1 442,5
Autres immobilisations corporelles	3	52,2	49,3
Participations dans les entreprises mises en équivalence	5	501,4	438,8
Autres actifs financiers non courants	6	163,1	143,6
Impôts Différés Actifs	7	64,2	62,9
Instruments dérivés non courants	12.6	271,9	306,9
TOTAL ACTIFS NON COURANTS		23 347,4	22 771,9
Actifs détenus en vue de la vente	4.3	252,1	435,2
Stocks et en-cours	8	230,5	400,9
Créances clients	9	392,3	252,7
Autres créances d'exploitation	17.1	234,1	151,7
Autres actifs financiers courants	6	36,5	30,0
Instruments dérivés courants	12.6	88,5	79,8
Trésorerie et équivalents de trésorerie	10	665,5	1 207,5
Charges constatées d'avance		20,9	8,4
TOTAL ACTIFS COURANTS		1 920,3	2 566,2
TOTAL ACTIF		25 267,7	25 338,1

Passif

M€	Note 3.2.5.	30 juin 26	31 décembre 25
Capital		334,9	334,9
Primes		3 941,3	4 187,1
Actions propres		-28,3	-34,5
Réserves consolidées		3 959,1	3 387,9
Résultat consolidé		257,8	738,7
CAPITAUX PROPRES PART DU GROUPE	11	8 464,8	8 614,2
Participations ne donnant pas le contrôle		4 160,5	4 036,8
TOTAL CAPITAUX PROPRES		12 625,3	12 651,0
Passifs financiers non courants	12	8 021,8	8 655,3
Passifs locatifs non courants	13	298,7	296,4
Instruments dérivés non courants	12.6	62,7	76,4
Impôts Différés Passifs	7	849,7	799,6
Dépôts et cautionnements	14	41,2	37,2
Provisions non courantes	15	47,4	46,4
Autres passifs non courants	17.3	1,4	1,4
TOTAL PASSIFS NON COURANTS		9 322,8	9 912,6
Passifs financiers courants	12	2 083,7	1 976,7
Passifs locatifs courants	13	7,4	8,0
Provisions courantes	15	2,8	3,7
Instruments dérivés courants	12.6	12,1	27,9
Dettes fournisseurs	16	293,1	195,8
Dettes fournisseurs d'immobilisations	16	74,0	61,8
Dettes fiscales et sociales	17.2	207,5	152,3
Autres passifs courants	17.3	609,6	320,0
Produits constatés d'avance		29,4	28,3
TOTAL PASSIFS COURANTS		3 319,6	2 774,5
TOTAL PASSIF ET CAPITAUX PROPRES		25 267,7	25 338,1

3.1.2. État du résultat net

M€	Note 3.2.	30 juin 26	30 juin 2025
Revenus locatifs	6.2.1	471,0	470,3
Charges locatives non récupérées	6.2.2	-16,4	-17,3
Charges sur immeubles	6.2.2	-15,3	-16,0
Charges nettes des créances irrécouvrables	6.2.2	-2,0	-1,0
LOYERS NETS	6.2.2	437,2	436,0
Chiffre d'affaires des hôtels en gestion	6.2.3	215,5	226,0
Charges d'exploitation des hôtels en gestion	6.2.3	-160,5	-169,1
EBITDA des hôtels en gestion	6.2.3	54,9	56,9
Résultat des autres activités	6.2.3	34,1	19,5
Revenus de gestion et d'administration	6.2.4	14,8	8,7
Frais de structure	6.2.4	-67,0	-66,3
Amortissements des biens d'exploitation	6.2.5	-56,1	-68,5
Variation des provisions	6.2.6	1,5	1,7
Autres produits et charges d'exploitation	6.2.7	7,4	9,5
RESULTAT D'EXPLOITATION		426,9	397,5
Résultat des cessions d'actifs immobiliers	6.3	-3,2	-1,6
Résultat de cession de titres	6.5	4,3	0,0
Résultat des ajustements de valeurs	6.4	128,9	267,4
Résultat des variations de périmètre	6.6	-3,7	-0,9
RESULTAT OPERATIONNEL		553,1	662,4
Produits financiers liés au coût de l'endettement	6.8	90,1	89,0
Charges financières liées au coût de l'endettement	6.8	-165,5	-164,2
Coût de l'endettement financier net	6.7	-75,4	-75,1
Charges d'intérêts sur passifs locatifs	5.13.1	-7,9	-8,1
Variation de juste valeur des instruments dérivés	6.8	-28,2	-16,8
Amortissements exceptionnels des frais d'émission d'emprunts	6.8	-0,8	-1,3
Autres charges et produits financiers	6.8	-1,2	0,3
Quote-part de résultat des entreprises mises en équivalence	5.5.3	15,1	9,1
RESULTAT NET AVANT IMPOTS		454,7	570,6
Impôts	6.9.2	-60,5	-67,2
RESULTAT NET DE LA PERIODE		394,2	503,4
dont résultat net attribuable aux participations ne donnant pas le contrôle		136,4	162,0
RESULTAT NET DE LA PERIODE - PART DU GROUPE		257,8	341,4
Résultat Net de base Groupe par action en euros	7.2	2,33	3,08
Résultat Net Groupe dilué par action en euros	7.2	2,31	3,06

3.1.3. État du résultat global

M€		30 juin 26	30 juin 25
RESULTAT NET DE LA PERIODE		394,2	503,4
Ecart de conversion		18,3	-11,0
Part efficace des profits et pertes sur instruments de couverture		0,0	0,0
Impôts différés sur éléments recyclables		0,0	0,0
Autres éléments du Résultat Global recyclables en résultat		18,3	-11,0
Réévaluation du passif (de l'actif) net des régimes à prestations définies		0,0	0,0
Variation de valeur des actifs d'exploitation		0,0	0,0
Impôts différés sur éléments non recyclables		0,0	0,0
Autres éléments du Résultat Global non recyclables en résultat		0,0	0,0
AUTRES ELEMENTS DU RESULTAT GLOBAL		18,3	-11,0
RESULTAT GLOBAL DE LA PERIODE		412,5	492,4
dont part attribuable aux propriétaires de la société mère		267,5	334,9
dont part attribuable aux participations ne donnant pas le contrôle		145,0	157,5

3.1.4. État de variations des capitaux propres

M€	Capital	Prime d'émission	Actions propres	Réserves et résultats non distribués	Total Capitaux propres part du Groupe	Participations ne donnant pas le contrôle	Total capitaux propres
Situation au 31 décembre 2024	334,9	4 492,9	-27,5	3 428,0	8 228,2	3 786,2	12 014,5
Distribution de dividendes		-0,0		-387,6	-387,6	-90,9	-478,5
Augmentation de capital	-0,0	-0,0		-19,1	-19,1	19,7	0,6
Affectation à la réserve légale		-		-	-		-
Elimination des actions propres			3,6	-7,5	- 3,9	-0,0	-3,9
Autres		-305,9		305,9	0,0	0,0	0,0
Résultat Global Total de la période				335,6	335,6	156,8	492,4
Dont résultat net				341,4	341,4	162,0	503,4
Dont gains et pertes comptabilisés en capitaux propres :				-5,8	-5,8	-5,2	-11,0
<i>Ecarts actuariels sur provision retraite nets d'impôts différés</i>				0,0	0,0	-	0,0
<i>Ecarts de conversion</i>				-5,8	- 5,8	-5,2	-11,0
<i>Partie efficace des profits et pertes sur instruments de couverture nette d'impôts différés</i>				0,0	0,0	-	0,0
Changement de périmètre	0,0	-0,0		65,8	65,8	-70,7	-4,9
Palements fondés en actions				3,1	3,1		3,1
Situation au 30 juin 2025	334,9	4 187,0	-23,9	3 724,2	8 222,1	3 801,1	12 023,3
Distribution de dividendes		0,0		- 0,0	-0,0	-18,5	-18,5
Augmentation de capital	- 0,0	0,0		- 1,4	-1,4	1,1	-0,3
Affectation à la réserve légale		- 0,0		0,0	-		-
Elimination des actions propres			- 10,6	-4,2	-14,8	- 0,0	-14,8
Autres		0,0		-0,0	- 0,0	-0,0	- 0,0
Résultat Global Total de la période				397,4	397,4	259,1	656,5
Dont résultat net				397,4	397,4	259,1	656,4
Dont gains et pertes comptabilisés en capitaux propres :				-0,0	- 0,0	0,0	0,0
<i>Ecarts actuariels sur provision retraite nets d'impôts différés</i>				0,3	0,3	0,2	0,6
<i>Ecarts de conversion</i>				- 0,3	-0,3	-0,2	-0,6
Changement de périmètre	- 0,0	0,2		8,0	8,2	-6,0	2,1
Palements fondés en actions				2,7	2,7		2,7
Situation au 31 décembre 2025	334,9	4 187,1	-34,5	4 126,7	8 614,2	4 036,8	12 651,0
Distribution de dividendes		-		- 418,6	-418,6	-165,4	-584,0
Augmentation de capital	0,0	-		- 0,0	-0,0	0,1	0,1
Affectation à la réserve légale		-		-	-		-
Elimination des actions propres			6,2	-7,6	-1,4	0,0	-1,4
Autres		-245,9		245,9	0,1	144,2	144,2
Résultat Global Total de la période				267,6	267,6	144,9	412,5
Dont résultat net				257,8	257,8	136,4	394,2
Dont gains et pertes comptabilisés en capitaux propres :				9,7	9,7	8,6	18,3
<i>Ecarts de conversion</i>				9,7	9,7	8,5	18,3
Changement de périmètre	0,0	0,0		0,2	0,2	- 0,0	0,2
Palements fondés en actions				2,7	2,7		2,7
Situation au 30 juin 2026	334,9	3 941,3	-28,3	4 217,0	8 464,8	4 160,5	12 625,3

3.1.5. Tableau des flux de trésorerie

ME	Note	30 juin 26	31 déc. 25	30 juin 25
Résultat net de la période	3.1.2	394,2	1 159,8	503,4
Dotations nettes aux amortissements et provisions (à l'exclusion de celles liées à l'actif circulant)	3.2.6.2.5	59,0	144,0	66,9
Gains et pertes latents liés aux variations de juste valeur	3.2.5.12.6 & 3.2.6.4	-100,7	-311,9	-250,6
Charges et produits calculés liés aux paiements en actions	3.1.4	2,9	6,9	4,7
Autres produits et charges calculés		9,9	16,1	6,4
Plus et moins-values de cession		3,0	-2,2	2,8
Profits et pertes de dilution - relution		-0,9	-0,0	-0,0
Quote-part de résultat des sociétés mises en équivalence	3.2.5.5.1	-16,9	-19,6	-9,1
Dividendes (titres non consolidés)		-0,1	-0,1	-0,0
Capacité d'autofinancement après coût de l'endettement financier net et impôt		350,6	992,9	324,3
Coût de l'endettement financier net et charges d'intérêts sur passifs locatifs	3.2.6.7 & 3.2.6.8	75,4	149,9	73,8
Charge d'impôt (y compris impôts différés)	3.2.6.9.2	60,5	-195,1	67,2
Capacité d'autofinancement avant coût de l'endettement financier net et impôt		486,4	947,7	465,3
Impôt versé		-18,4	-33,6	-13,4
Variation du BFR lié à l'activité (y compris dette liée aux avantages au personnel)	3.2.5.9	171,7	-94,5	46,5
FLUX NET DE TRESORERIE GENERE PAR L'ACTIVITE		639,7	819,6	498,4
Incidence des variations de périmètre	3.2.6.6	-55,0	149,1	-6,9
Acquisitions d'immobilisations corporelles et incorporelles	3.2.5.4.5	-332,0	-579,6	-242,8
Cessions d'immobilisations corporelles et incorporelles	3.2.5.4.5	103,9	290,9	161,2
Acquisitions d'immobilisations financières (titres non consolidés)		-0,0	-0,2	-0,2
Cessions d'immobilisations financières (titres non consolidés)		-0,1	-0,0	0,0
Dividendes reçus (sociétés mises en équivalence, titres non consolidés)		20,2	37,8	32,2
Variation des prêts et avances consentis	3.2.5.17.3	-49,7	14,7	7,4
Autres flux liés aux opérations d'investissement		-1,6	1,7	1,6
FLUX NET DE TRESORERIE DES OPERATIONS D'INVESTISSEMENT		-314,4	-85,6	-47,5
Incidence des variations de périmètre		-1,2	-7,3	0,0
Sommes reçues des actionnaires lors d'augmentations de capital :				
<i>Versées par les actionnaires de la société mère</i>		-0,0	1,4	0,3
<i>Versées par les intérêts non contrôlant</i>	3.1.4	0,1	0,0	0,0
<i>Acquisitions et cessions d'actions propres</i>	3.1.4	-1,4	-18,8	-3,9
Dividendes mis en paiement au cours de l'exercice :				

<i>Dividendes versés aux actionnaires de la société mère</i>	3.2.5.11	-166,2	-387,6	-387,6
<i>Dividendes versés aux participations ne donnant pas le contrôle de sociétés consolidées</i>	3.1.4	-165,4	-109,4	-90,8
Encaissements liés aux nouveaux emprunts	3.2.5.12.2	619,5	2 314,1	1 186,2
Remboursements d'emprunts (y compris dettes sur passifs locatifs)	3.2.5.12.2	-1 131,2	-2 144,9	-657,8
Intérêts financiers nets versés (y compris intérêts sur passifs locatifs)		-119,5	-149,1	-115,3
Autres flux sur opérations de financement		-27,5	-30,8	-30,5
FLUX NET DE TRESORERIE DES OPERATIONS DE FINANCEMENT		-992,9	-532,4	-99,6
Impact de la variation des taux de change		1,5	0,6	0,2
VARIATION DE LA TRESORERIE NETTE		-666,1	202,2	351,5
Trésorerie nette disponible d'ouverture		1 206,4	1 004,2	1 004,2
Trésorerie nette disponible de clôture	3.2.5.12.2	540,3	1 206,4	1 355,7
VARIATION DE TRESORERIE NETTE DISPONIBLE		-666,1	202,2	351,5

3.2. Annexe aux comptes consolidés

3.2.1. Principes généraux

3.2.1.1. Référentiel comptable

Les comptes consolidés condensés au 30 juin 2026 du groupe Covivio sont établis en conformité avec les normes et interprétations comptables internationales édictées par l'IASB (International Accounting Standards Board) et adoptées par l'Union européenne à la date d'arrêté. Ces normes comprennent les IFRS (International Financial Reporting Standards) et IAS (International Accounting Standards) ainsi que leurs interprétations.

Les comptes ont été arrêtés par le Conseil d'Administration en date du 20 juillet 2026.

Principes et méthodes comptables retenus

Les comptes consolidés condensés au 30 juin 2026 ont été préparés conformément à la norme IAS 34 « Information Financière Intermédiaire ». Ces comptes doivent être lus conjointement avec les états financiers consolidés annuels du Groupe au 31 décembre 2025.

Les principes comptables appliqués pour les comptes consolidés condensés au 30 juin 2026 sont identiques à ceux utilisés dans les comptes consolidés au 31 décembre 2025 à l'exception des nouvelles normes et amendements dont l'application est obligatoire à compter du 1er janvier 2026 et qui n'avaient pas été appliqués de façon anticipée par le Groupe.

Les améliorations annuelles aux normes IFRS – volumes 11 se limitent à des changements qui permettent de (i) clarifier certaines formulations incluses dans les normes comptables ou bien (ii) remédier à des omissions ou à des contradictions entre les dispositions des normes.

Amendements et normes en vigueur pour les exercices ouverts à partir du 1er janvier 2026, sous réserve de leur adoption par l'Union européenne :

- **Amendements des normes IFRS 9 « Instruments financiers » et IFRS 7 « Instruments financiers : Informations à fournir » relatives à la classification et à la mesure des instruments financiers**
 - Décomptabilisation : Les amendements précisent quand un actif ou un passif financier doit être décomptabilisé ;
 - Passifs financiers : Ils autorisent la décomptabilisation des passifs réglés via des systèmes de paiement électronique avant la date de règlement, sous certaines conditions ;
 - Critère SPPI : Ils clarifient l'analyse du critère SPPI (Solely Payments of Principal and Interest) pour les prêts liés aux critères environnementaux, sociaux et de

gouvernance.

Ces amendements régissent la comptabilisation et les informations à fournir au titre des contrats de fourniture d'électricité dite « nature-dependent » respectant des critères bien précis. Ces amendements visent plus particulièrement à :

- Faciliter l'application de l'exemption « own use » prévue au paragraphe 2.4 d'IFRS 9 aux contrats avec livraison physique (« Power purchase agreements » ou « PPA ») sous certaines conditions ;
- Faciliter l'application d'une comptabilité de couverture pour les contrats qualifiés de dérivés qu'il s'agisse (i) de contrats PPA avec livraison physique mais ne satisfaisant pas les conditions pour bénéficier de l'exemption « own use » ou (ii) de contrats sans livraison physique (« Virtual power purchase agreements » ou « VPPA ») ; et
- Imposer la fourniture d'informations spécifiques complètes sur les contrats « nature-dependent » auxquels l'exemption « own use » est appliquée.

Ces amendements sont applicables à partir des périodes comptables (annuelles ou intermédiaires) ouvertes à partir du 1er janvier 2026. Ils peuvent faire l'objet d'une application anticipée. Ces amendements n'ont pas d'impacts sur les comptes du Groupe.

• IFRS 18 – Présentation et informations à fournir dans les états financiers

Cette norme est destinée à remplacer la norme IAS 1 sur la présentation des états financiers et à amender, principalement, les normes IAS 7 – Tableau des flux de trésorerie et IAS 8 – Méthodes comptables, changements d'estimations comptables et erreurs.

Cette norme vise à :

- Accroître la comparabilité du compte de résultat en définissant des principes relatifs à sa structure et à son contenu notamment au travers de trois nouvelles catégories de charges et de produits qui complètent les catégories « Impôts » et « Activités abandonnées » déjà existantes : « Exploitation », « Investissement » et « Financement » ;
- Améliorer la transparence dans l'utilisation de certains Indicateurs Alternatifs de Performance en lien avec le compte de résultat ;

- Accentuer la pertinence des informations communiquées en renforçant les exigences en matière de regroupement ou de détail de l'information communiquée dans les états primaires et les notes annexes.

Adoptée par l'Union européenne en février 2026, la norme IFRS 18 sera applicable de manière obligatoire pour les exercices ouverts à compter du 1er janvier 2027, avec application rétrospective. Le Groupe ne prévoit pas d'opter pour l'application anticipée en 2026. Le Groupe a néanmoins commencé l'analyse des impacts sur les états primaires, qui conditionnent la modification des notes annexes.

- **IFRS 19 – Filiales n'ayant pas d'obligation d'information du public : Informations à fournir.**

Cette norme vise à réduire les exigences en matière d'informations à fournir dans les notes pour les filiales dont les titres ou la dette ne sont pas cotés. Elle n'est pas applicable pour le Groupe.

Sous réserve de son adoption par l'Union européenne, l'application de la norme IFRS 19 sera obligatoire pour les exercices ouverts à compter du 1er janvier 2027.

- **Amendement à « IAS 21 – Les effets des variations des cours des monnaies étrangères : Conversion dans une monnaie de présentation hyperinflationniste ».**

Cet amendement introduit des précisions pour convertir des états financiers lorsque la monnaie de présentation est hyperinflationniste et que la monnaie fonctionnelle ne l'est pas. Si une entité ayant une monnaie fonctionnelle non hyperinflationniste présente ses comptes dans une monnaie hyperinflationniste, tous les postes (actifs, passifs, capitaux propres, produits et charges), y compris les données comparatives, doivent être convertis au dernier taux de clôture. En revanche, pour les filiales étrangères dont la monnaie fonctionnelle n'est pas hyperinflationniste, mais dont la consolidation s'effectue dans une monnaie hyperinflationniste (la monnaie de fonctionnement de la mère étant elle-même hyperinflationniste), les montants comparatifs de la filiale doivent être retraités selon l'indice général des prix, conformément à IAS 29. Cet amendement vise à améliorer la comparabilité des informations financières.

L'application de la norme IAS 21 est requise pour les exercices ouverts à compter du 1er janvier 2027, avec une application anticipée possible.

3.2.1.2. Estimations et jugements

Les états financiers ont été préparés selon la convention du coût historique, à l'exception des immeubles de placement et de certains instruments financiers qui sont comptabilisés selon la convention de la juste valeur. L'établissement des états financiers nécessite, conformément au cadre conceptuel des

normes IFRS, d'effectuer des estimations et d'utiliser des hypothèses qui affectent les montants figurant dans ces états financiers. Les estimations significatives réalisées par le groupe Covivio pour l'établissement des états financiers portent principalement sur :

- l'évaluation à la juste valeur des immeubles de placement ;
- l'évaluation à la juste valeur des instruments financiers dérivés ;
- les évaluations retenues pour les tests des pertes de valeur notamment de la valeur recouvrable des *goodwill* et des immobilisations incorporelles ;
- l'évaluation des provisions.

En raison des incertitudes inhérentes à tout processus d'évaluation, le groupe Covivio révisé ses estimations sur la base des informations régulièrement mises à jour. Ces estimations tiennent compte, le cas échéant, des impacts financiers liés aux engagements pris par le Groupe sur les effets du changement climatique (note 3.2.1.3 de l'Annexe des comptes consolidés condensés). Il est possible que les résultats futurs des opérations concernées diffèrent de ces estimations.

Outre l'utilisation d'estimations, la direction du Groupe fait usage de jugements pour définir le traitement comptable adéquat de certaines activités et transactions lorsque les normes et interprétations IFRS en vigueur ne traitent pas de manière précise des problématiques comptables concernées.

3.2.1.3. Prise en compte des effets des changements climatiques

Covivio a annoncé en 2021 la mise à jour de sa trajectoire carbone, relevant l'ambition en visant 40% de réduction des émissions de gaz à effet de serre de 2010 à 2030. Cet objectif, qui concerne l'ensemble des scopes 1, 2 et 3, couvre l'intégralité de ses activités en Europe et la totalité du cycle de vie des actifs : matériaux, construction, restructuration et exploitation. Afin de mieux caractériser les effets financiers de la mise en œuvre de sa stratégie climat, Covivio a évalué en 2022 le montant nécessaire à investir sur son parc d'ici 2030, qui s'élève à 261 M€.

Covivio a poursuivi sa dynamique en matière de certification environnementale : la part de patrimoine bénéficiant d'une certification HQE, BREEAM, LEED ou équivalent, en opération et/ou en construction, atteignait 99,6% au 31 décembre 2025.

Ces démarches s'accompagnent d'un engagement renforcé en faveur de la construction et la rénovation des immeubles depuis plus de dix ans. Cette stratégie contribue activement à l'atteinte des objectifs de sa trajectoire bas-carbone à l'échelle européenne. Par ailleurs, conformément à la réglementation européenne, Covivio publie chaque année ses taux d'éligibilité et d'alignement à la Taxonomie européenne. Ces informations sont publiées dans le chapitre 3 du Document d'Enregistrement Universel du Groupe en application de la Directive européenne sur le reporting extra-financier (Rapport

de durabilité au sens de la CSRD). Ce chapitre détaille le plan d'atténuation du changement climatique mis en œuvre par le Groupe.

Afin de faire valider ses engagements, Covivio a proposé lors de l'assemblée générale de 2023 une résolution "Say On Climate" et en 2024 une résolution visant à inscrire sa Raison d'Être dans ses statuts. Ces deux résolutions ont été approuvées avec un haut taux d'adhésion, démontrant la reconnaissance de la pertinence de la stratégie adoptée par le Groupe.

Par ailleurs, en matière de financement, Covivio a procédé à la requalification de 100% de ses souches obligataires en obligations vertes suite à la publication de son nouveau *Sustainable Bond Framework* en 2022. Ce document précise les critères environnementaux retenus pour sélectionner les actifs éligibles en intégrant notamment les critères de la taxonomie européenne. Dans cette continuité, Covivio Hotels, filiale cotée détenue à 53,23%, s'est dotée d'un *Green Financing Framework* et a procédé à son tour en 2023 à la requalification en obligations vertes de l'ensemble de ses souches obligataires. Enfin, en juin 2025, Covivio est devenu la première foncière européenne à émettre un green bond sous format EU GB en retenant l'activité 7.7 de la taxonomie européenne.

Covivio publie chaque année deux rapports d'impact (Covivio et Covivio Hotels) afin de rendre compte de la performance des

portefeuilles éligibles aux principes établis dans ces *frameworks*. A fin 2025, les portefeuilles éligibles s'élevaient respectivement à 6,3 Md€ et 4,4 Md€ (5,5 Md€ et 3,6 Md€ nets de dettes externes), permettant ainsi de couvrir l'ensemble des obligations vertes de Covivio et Covivio Hotels. Covivio a également publié un rapport d'allocation et d'impact spécifique aux obligations EuGB. Ces rapports sont disponibles sur le site internet de Covivio à la section Dettes.

Covivio a intensifié son engagement pour la biodiversité et le climat en dévoilant sa stratégie « Nature » intégrée, qui vient compléter les objectifs climatiques déjà existants avec de nouveaux engagements relatifs à l'usage des sols, l'utilisation des ressources et la renaturation en ville. La formalisation de cette stratégie est le fruit d'un travail de plus de deux ans, alimenté par la réalisation d'un diagnostic approfondi sur les impacts, risques, opportunités et dépendances liés à la nature. Faisant suite aux rapports Climat publiés en 2022 et 2023, Covivio a publié en 2024 un [Rapport Nature](#) (§ 3.2.4 Biodiversité) suivant les recommandations des TNFD (*Taskforce on Nature-related Financial Disclosures*) et TCFD (*Task Force on Climate Related Financial Disclosures*).

La prise en compte des effets liés au changement climatique n'a pas eu d'impact matériel sur les jugements exercés et les principales estimations nécessaires à l'établissement des états financiers.

3.2.1.4. IFRS 7 – Table de correspondance

Risque de liquidité	§ 3.2.2.1
Risque de taux	§ 3.2.2.2
Risque de contreparties financières	§ 3.2.2.3
Risque lié aux variations de valeur du patrimoine	§ 3.2.2.4
Risque de taux de change	§ 3.2.2.5
Autres risques opérationnels et financiers	§ 3.2.2.6
Sensibilité de la juste valeur des immeubles de placement	§ 3.2.5.4.4
Instruments dérivés (courants et non courants)	§ 3.2.5.12.6
Covenants bancaires	§ 3.2.5.12.8

3.2.1.5. Méthode de conversion

Les états financiers de Covivio sont présentés en millions d'euros, l'euro étant la monnaie fonctionnelle et de présentation du Groupe.

Chaque entité du Groupe détermine sa propre monnaie fonctionnelle. La monnaie fonctionnelle correspond à la devise de l'environnement économique dans lequel la société exerce ses activités principales. Tous les éléments inclus dans les états financiers de ces entités sont évalués en utilisant cette

monnaie fonctionnelle.

Les opérations en monnaies étrangères sont initialement enregistrées au taux de change en vigueur à la date de transaction. Les actifs et passifs des filiales sont convertis en euros au taux de change en vigueur à la date de clôture alors que les produits et charges sont convertis au taux de change moyen sur la période. Les écarts de change sont comptabilisés en capitaux propres.

3.2.2. Gestion des risques financiers

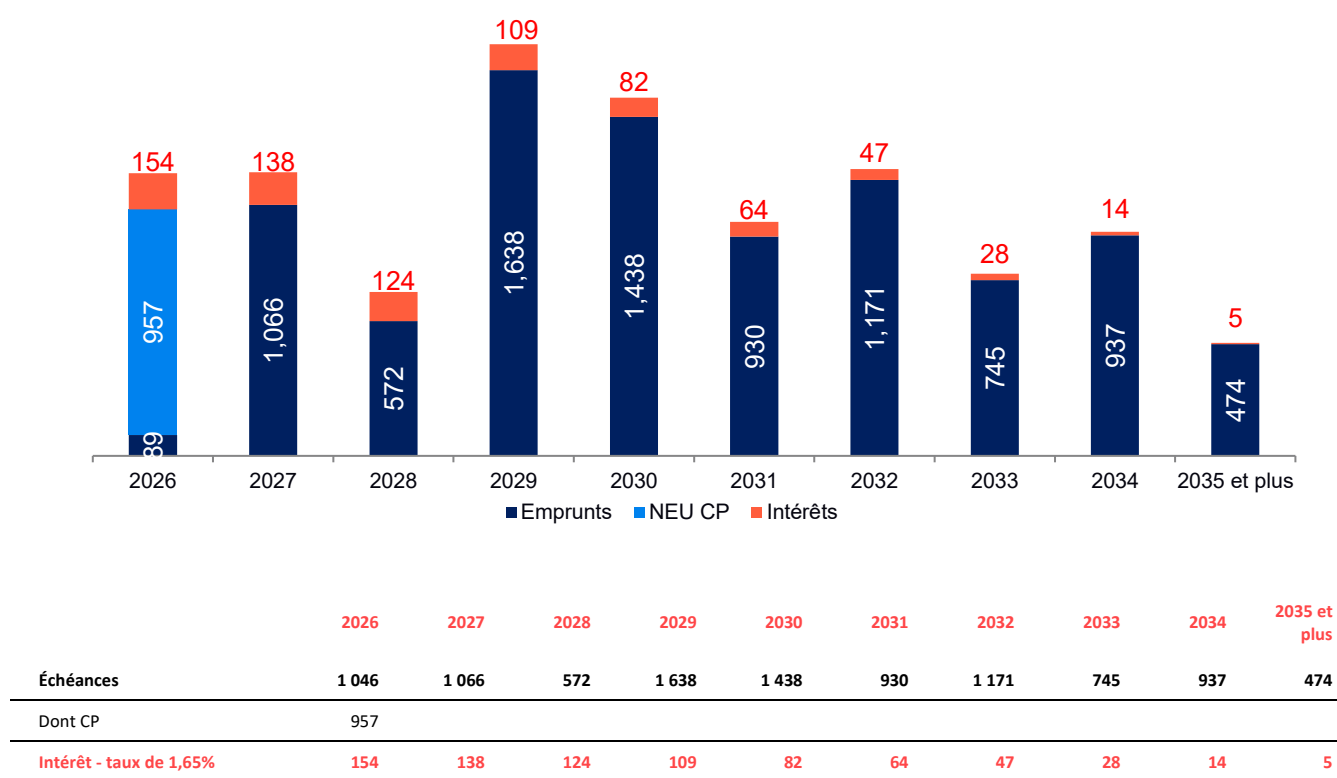
Les activités opérationnelles et financières du Groupe l'exposent aux risques suivants :

3.2.2.1. Risque de liquidité

La gestion du risque de liquidité est assurée à moyen et long terme dans le cadre de plans pluriannuels de gestion de trésorerie et, à court terme, par le recours à des lignes de crédit confirmées et non tirées.

Au 30 juin 2026, les disponibilités du groupe Covivio s'élèvent à 2 913,3 M€ et sont composées de 2 199,4 M€ de lignes de crédits confirmées non utilisées (soit 1 886,7 M€ en part du groupe), de 665,5 M€ de trésorerie et d'équivalents de trésorerie et de 48,5 M€ de découverts autorisés non utilisés.

L'histogramme ci-dessous résume les échéanciers des emprunts (en M€) tels qu'existant au 30 juin 2026 :



Les échéances à moins d'un an de l'histogramme ci-dessus comprennent principalement 957,0 M€ de *NEU Commercial Paper*.

Concernant les instruments dérivés, dont les échéances sont déterminées uniquement pour la partie *clean MtM (Mark-to-Market)*, ils présentent les répartitions suivantes : un montant de 75,5 M€ est attendu à moins d'un an, 194,3 M€ sont prévus entre 1 et 5 ans, et 19,8 M€ sont estimés pour des échéances supérieures à 5 ans.

Le montant des intérêts qui seraient versés jusqu'à l'échéance de la dette, estimés sur la base de l'encours existant au 30 juin

2026 et du taux moyen de la dette, s'élève à 762 M€.

Le détail des échéances de la dette est fourni en note 3.2.5.12.5 et une description des *covenants* bancaires et des clauses d'exigibilité anticipée prévues dans les conventions de crédit est présentée en note 3.2.5.12.8.

La part de la dette liée à des indicateurs ESG atteint 74% comme au 31 décembre 2025.

3.2.2.2. Risque de taux

L'exposition du Groupe au risque de variation des taux d'intérêt de marché est liée à l'endettement financier à taux

variable et à long terme.

La dette bancaire est, dans la mesure du possible largement couverte par des instruments financiers (note 3.2.5.12.6). L'impact dans les comptes annuels de la sensibilité des taux d'intérêts serait la suivante :

M€ en PdG	Taux +100 bps au 30 juin 2026	Taux +50 bps au 30 juin 2026	Taux -50 bps au 30 juin 2026
Coût de l'endettement financier net au 30 juin 2026	-9,5	-4,2	+4,5

3.2.2.3. Risque de contreparties financières

Compte tenu des relations contractuelles qu'entretient le groupe Covivio avec ses partenaires financiers, le Groupe est exposé au risque de contrepartie. Si l'une des parties partenaires n'est pas en mesure d'honorer ses engagements, le résultat du Groupe pourrait subir des impacts négatifs.

Ce risque concerne notamment les instruments de couverture souscrits par le Groupe et pour lesquels une défaillance de la contrepartie pourrait entraîner la nécessité de remplacer une opération de couverture au taux du marché en vigueur.

Le risque de contrepartie est limité par le fait que le groupe Covivio est structurellement emprunteur. Il se limite donc essentiellement aux placements effectués par le Groupe et aux contreparties du Groupe dans les transactions de produits dérivés. Le Groupe suit de manière continue son exposition au risque de contreparties financières. La politique du Groupe est de ne contracter qu'avec des contreparties de premier rang, tout en diversifiant ses partenaires financiers et ses sources de financement.

Le risque de contrepartie en matière de couverture est appréhendé dans la valorisation des IFT et s'élève à -6,0 M€ au 30 juin 2026.

3.2.2.4. Risque lié aux variations de valeur du patrimoine

Les variations de juste valeur des investissements immobiliers sont comptabilisées dans l'état du résultat net. Des changements dans les valeurs des immeubles peuvent en conséquence avoir un impact significatif sur le résultat opérationnel du Groupe.

En outre, une partie des résultats opérationnels du Groupe est générée par le plan de vente dont le résultat est également dépendant des valeurs des biens immobiliers et du volume de transactions potentielles.

Les loyers et les prix des biens immobiliers sont cycliques par nature, la durée des cycles étant variable mais généralement de long terme. Les différents marchés nationaux ont des cycles différents, qui varient les uns par rapport aux autres, en fonction d'environnements économiques et commerciaux spécifiques. De même, au sein de chaque marché national, les prix suivent le cycle de différentes manières et avec des degrés d'intensité différents, en fonction de la localisation et de la

Après prise en compte des swaps de taux d'intérêt, environ 85% de la dette du Groupe est couverte au 30 juin 2026 et l'essentiel du reliquat est couvert par des caps d'intérêts.

catégorie des biens.

Les facteurs macroéconomiques ayant le plus d'influence sur la valeur des biens immobiliers et déterminant les différentes tendances cycliques, sont les suivants :

- les taux d'intérêt ;
- la liquidité sur le marché et la disponibilité d'autres investissements profitables alternatifs ;
- la croissance économique ;
- les perspectives d'évolution des revenus.

De faibles taux d'intérêt, une forte liquidité sur le marché et un manque d'investissements profitables alternatifs entraînent généralement une hausse de valeur des biens immobiliers.

La croissance économique entraîne généralement la hausse de la demande pour les espaces loués et favorise la hausse des niveaux de loyers, particulièrement dans les Bureaux. Ces deux conséquences induisent une hausse des prix des actifs immobiliers. Néanmoins, à moyen terme, une croissance économique conduit généralement à une hausse de l'inflation puis une hausse des taux d'intérêt.

La politique d'investissement du groupe Covivio a pour but de minimiser l'impact des différentes étapes du cycle, en choisissant des investissements :

- comportant des baux de longue durée et des locataires de qualité, permettant d'atténuer l'impact des baisses de loyers de marché et le déclin des prix de l'immobilier qui s'en suit ;
- situés dans les principales agglomérations ;
- avec de faibles taux de vacance afin d'éviter le risque d'avoir à relouer les espaces vacants dans un environnement où la demande peut être limitée.

La détention d'actifs immobiliers destinés à la location expose le groupe Covivio au risque de fluctuation de la valeur des actifs immobiliers et des loyers.

Malgré les incertitudes liées au contexte économique de crise, cette exposition est limitée dans la mesure où les loyers facturés sont issus d'engagements de location dont la durée et la dispersion lissent l'effet des fluctuations du marché locatif.

La sensibilité de la juste valeur des immeubles de placement à

la variation des taux de rendement et d'actualisation est analysée dans le paragraphe 3.2.5.4.4.

3.2.2.5. Risque de taux de change

Le Groupe opère principalement en zone Euro et

marginale hors zone Euro (suite à l'acquisition de murs d'hôtels au Royaume-Uni, en Hongrie et en Tchéquie). Le Groupe a souhaité se prémunir des variations de certaines devises (GBP) en finançant une partie de l'acquisition via un emprunt en devises et en souscrivant un swap de devises.

Impact d'une baisse du taux de change GBP/EUR sur les capitaux propres

	30 juin 2026 (M€)	Hausse réelle de +1,2% du taux de change GBP/EUR	Baisse de 5% du taux de change GBP/EUR (M€)	Baisse de 10% du taux de change GBP/EUR (M€)
Patrimoine immobilier	692	4,2	-17,1	-34,3
Dette bancaire	255	-1,6	6,3	12,6
Impact capitaux propres		2,7	-10,8	-21,6

(-) correspond à une perte ; (+) correspond à un gain

Le cross-currency swap et l'achat à terme de devises sont arrivés à échéance au 30 juin 2026. De nouveaux instruments de couverture du GBP ont été mis en place à compter du 15 juillet 2026.

3.2.2.6. Autres risques opérationnels et financiers

Risque de commercialisation des immeubles en développement

Le Groupe réalise des développements immobiliers. A ce titre, il est exposé à différents risques notamment les risques liés aux coûts des travaux, aux retards de livraison et à la commercialisation de l'actif. L'appréciation de ces risques peut être faite au regard du tableau des actifs en développement figurant dans le paragraphe 3.2.5.4.3.

Risque de contreparties locatives.

Les revenus des loyers du groupe Covivio sont sujets à un certain degré de concentration, dans la mesure où les 10 premiers locataires (Minor, B&B, Tecnimont, Telecom Italia, IHG, Orange, Dassault, Thalès, LVMH, Edvance), génèrent environ 25% des revenus annuels.

Le groupe Covivio n'est pas exposé de manière significative au risque d'insolvabilité, étant donné que les locataires sont sélectionnés sur la base de leurs qualités de signature et sur les perspectives économiques offertes dans leurs branches d'activité. Les performances opérationnelles et financières des principaux locataires sont suivies de manière régulière. Par ailleurs, lors de la signature des baux, les locataires remettent au Groupe des garanties financières.

Le montant du solde des dépréciations des créances clients au 30 juin 2026 s'élève à -23,1 M€, en augmentation de -0,1 M€ par rapport au 31 décembre 2025 (-23,0 M€).

Risque lié aux variations de valeur des actions et obligations

Le Groupe est exposé aux risques pour deux catégories d'actions :

- Les titres mis en équivalence (note 3.2.5.5) ;
- Les titres non consolidés (note 3.2.5.6).

Ce risque porte principalement sur les titres des sociétés consolidées selon la méthode de la mise en équivalence qui sont valorisés selon leur valeur d'utilité. La valeur d'utilité est

déterminée sur la base d'expertises indépendantes pour les actifs immobiliers et les instruments financiers.

Risques liés aux tensions géopolitiques

Le Groupe suit avec attention l'évolution de la situation géopolitique au Moyen-Orient. À la date d'arrêté des comptes, le conflit en Iran n'a pas d'incidence significative sur les activités, le patrimoine, la situation financière, les résultats ou les perspectives du Groupe.

3.2.2.7. Environnement fiscal

3.2.2.7.1. Evolution par pays

Le Groupe n'observe pas d'évolution majeure de l'environnement fiscal en France et dans les autres pays impactant les résultats de l'exercice 2026.

3.2.2.7.2. Risques fiscaux

En raison de la complexité et du formalisme qui caractérisent l'environnement fiscal dans lequel les activités du groupe Covivio s'exercent, le Groupe se trouve exposé à des risques fiscaux. Après avis de nos conseils, si un traitement fiscal présente un risque de redressement, un passif est alors constitué.

Au 30 juin 2026, il n'y a pas de nouveau risque fiscal comptabilisé dont les effets seraient susceptibles d'affecter de manière significative le résultat ou la situation financière du Groupe.

3.2.2.7.3. Fiscalité Latente

Une partie significative des sociétés immobilières du Groupe ont opté pour le régime SIIC en France. L'impact de la fiscalité latente est donc essentiellement présent en Résidentiel Allemagne, en Bureaux Allemagne et en Bureaux Italie. Il est également lié aux investissements réalisés en Hôtels (Allemagne, Espagne, Belgique, Irlande, Pays-Bas, Portugal, Royaume-Uni, Hongrie, Tchéquie). S'agissant de l'Espagne, toutes les sociétés espagnoles ont opté pour le régime d'exonération SOCIMI.

L'impôt différé est principalement dû à la prise en compte de la juste valeur du patrimoine. Les taux d'impôt sont détaillés en note 3.2.6.9.2 – Impôts et taux retenus par zone géographique.

Toutefois, il existe une fiscalité latente liée aux actifs détenus par les sociétés antérieurement à leur option pour le régime SOCIMI.

3.2.3. Périmètre de consolidation

3.2.3.1. Principes comptables relatifs au périmètre de consolidation

Filiales et entités structurées consolidées – IFRS 10

Les présents états financiers comprennent les états financiers de la société Covivio et les états financiers des entités (y compris les entités structurées) qu'elle contrôle et ses filiales. Le groupe Covivio a le contrôle lorsqu'il :

- détient le pouvoir sur l'entité émettrice ;
- est exposé, ou a le droit, à des rendements variables, en raison de ses liens avec l'entité émettrice ;
- a la capacité d'exercer son pouvoir de manière à influencer sur le montant des rendements qu'elle obtient.

Si le Groupe ne détient pas la majorité des droits de vote dans une entité émettrice afin de déterminer le pouvoir exercé sur une entité, il analyse s'il dispose des droits suffisants pour lui conférer la capacité de diriger unilatéralement les activités pertinentes de l'entité émettrice. Le Groupe prend en considération tous les faits et circonstances lorsqu'il évalue si les droits de vote qu'il détient dans l'entité émettrice sont suffisants pour lui conférer le pouvoir, y compris les suivants :

- les droits de vote potentiels détenus par le Groupe, les autres détenteurs de droits de vote ou d'autres parties ;
- les droits découlant d'autres accords contractuels (pactes) ;
- les autres faits et circonstances, le cas échéant, qui indiquent que le Groupe a, ou n'a pas, la capacité actuelle de diriger les activités pertinentes au moment où les décisions doivent être prises, y compris les tendances du vote lors des précédentes assemblées des actionnaires.

Les filiales et entités structurées sont consolidées.

Entreprises associées – IAS 28

Une entreprise associée est une entité dans laquelle le Groupe exerce une influence notable. L'influence notable est le pouvoir de participer aux décisions de politique financière et opérationnelle d'une entité émettrice, sans toutefois exercer un contrôle ou un contrôle conjoint sur ces politiques.

Les résultats et les actifs et passifs des entreprises associées sont comptabilisés dans les présents états financiers consolidés selon la méthode de la mise en équivalence.

S'agissant du Royaume-Uni, 9 des 12 sociétés ont opté pour le régime UK REIT à compter du 1er janvier 2024. Il n'existe donc plus de fiscalité latente sur cette partie du patrimoine.

S'agissant du Portugal, l'actif détenu dans la société Portmurs a été transformé en véhicule exonéré d'impôt sur les sociétés, soumise au régime REIC, à compter du 1er janvier 2025.

Partenariats (ou contrôle conjoint) – IFRS 11

Le contrôle conjoint s'entend du partage contractuellement convenu du contrôle exercé sur une entreprise, qui n'existe que dans le cas où les décisions concernant les activités pertinentes requièrent le consentement unanime des parties partageant le contrôle.

Coentreprises

Une coentreprise est un partenariat dans lequel les parties qui exercent un contrôle conjoint sur l'opération ont des droits sur l'actif net de celle-ci.

Les résultats et les actifs et passifs des coentreprises sont comptabilisés dans les présents états financiers consolidés selon la méthode de la mise en équivalence.

Activités conjointes

Une activité conjointe est un partenariat dans lequel les parties qui exercent un contrôle conjoint sur l'opération ont des droits sur les actifs, et des obligations au titre des passifs, relatifs à celle-ci. Ces parties sont appelées coparticipants.

Le coparticipant doit comptabiliser les éléments suivants relativement à ses intérêts dans l'activité conjointe :

- ses actifs, y compris sa quote-part des actifs détenus conjointement, le cas échéant ;
- ses passifs, y compris sa quote-part des passifs assumés conjointement, le cas échéant ;
- les produits qu'il a tirés de la vente de sa quote-part de la production générée par l'activité conjointe ;
- sa quote-part des produits tirés de la vente de la production générée par l'activité conjointe ;
- les charges qu'il a engagées, y compris sa quote-part des charges engagées conjointement, le cas échéant.

Le coparticipant comptabilise les actifs, les passifs, les produits et les charges relatifs à ses intérêts dans une activité conjointe en conformité avec les normes IFRS qui s'appliquent à ces actifs, passifs, produits et charges.

Le périmètre de Covivio ne comprend pas d'activités conjointes.

3.2.3.2. Variation de taux de détention et/ou changement de méthode de consolidation

Le Groupe a légèrement réduit son taux de détention de 42,77% à 42,38% de la société Fondo Porta Romana à la suite d'augmentations de capital successives. Covivio exerce un contrôle conjoint qu'elle qualifie de coentreprise au sens de IFRS 11. Ainsi la société est consolidée selon la méthode de la mise en équivalence.

3.2.3.3. Liste des sociétés consolidées

Les entrées et les sorties de périmètre sont présentées dans le tableau ci-dessous au début (entrée) ou à la fin (sortie) de chaque secteur d'activité.

72 sociétés Secteur Bureaux France	Pays	Méthode de consolidation 2026	% d'intérêt 2026	% d'intérêt 2025
Covivio SA	France	Société mère		
SCCV Rueil Lesseps	France	MEE/CE	50,00	50,00
Anjou Promo SNC	France	IG	100,00	100,00
Covivio Ravinelle SARL	France	IG	100,00	100,00
Foncière Margaux SARL	France	IG	100,00	100,00
Covivio 2 SAS	France	IG	100,00	100,00
Covivio 4 SARL	France	IG	100,00	100,00
SCI Euromarseille 1	France	MEE/CE	50,00	50,00
SCI Euromarseille 2	France	MEE/CE	50,00	50,00
SCI Euromarseille BI	France	MEE/CE	50,00	50,00
SCI Euromarseille PK	France	MEE/CE	50,00	50,00
SCI Euromarseille H	France	MEE/CE	50,00	50,00
Covivio 7 SARL	France	IG	100,00	100,00
SCI Coeur d'Orly Bureaux	France	MEE/CE	50,00	50,00
SNC Coeur d'Orly Promotion	France	MEE/CE	50,00	50,00
Technical SAS	France	IG	100,00	100,00
SCI Atlantis	France	IG	100,00	100,00
Iméfa 127	France	IG	100,00	100,00
SCI Latécoère	France	IG	50,10	50,10
SCI du 32 avenue P Grenier	France	IG	100,00	100,00
SCI du 40 rue JJ Rousseau	France	IG	100,00	100,00
SCI du 3 place A Chaussy	France	IG	100,00	100,00
BGA Transactions SARL	France	IG	100,00	100,00
SCI du 9 rue des Cuirassiers	France	IG	50,10	50,10

SCI du 15 rue des Cuirassiers	France	IG	50,10	50,10
SCI du 10B et 11 A 13 allée des Tanneurs	France	IG	100,00	100,00
SCI du 125 avenue du Brancolar	France	IG	100,00	100,00
SARL du 106-110 rue des Troènes	France	IG	100,00	100,00
SCI du 20 avenue Victor Hugo	France	IG	100,00	100,00
SNC Palmer Plage	France	IG	100,00	100,00
SCI Dual Center	France	IG	100,00	100,00
Télimob Paris SNC	France	IG	100,00	100,00
Télimob Rhone Alpes SNC	France	IG	100,00	100,00
SCI Latécoère 2	France	IG	50,10	50,10
SCI Meudon Saulnier	France	IG	100,00	100,00
Latepromo SNC	France	IG	100,00	100,00
Covivio Participations	France	IG	100,00	100,00
SCI Avenue de la Marne	France	IG	100,00	100,00
Omega B SARL	France	IG	100,00	100,00
SCI Rueil B2	France	IG	100,00	100,00
SNC Wellio	France	IG	100,00	100,00
SNC Bordeaux Lac	France	IG	100,00	100,00
SNC Gambetta Le Raincy	France	IG	100,00	100,00
SCI du 21 Rue Jean Goujon	France	IG	100,00	100,00
SNC Villouvette Saint-Germain	France	IG	100,00	100,00
SNC Normandie Niemen Bobigny	France	IG	100,00	100,00
SCI Cité Numérique	France	IG	100,00	100,00
SCI Danton Malakoff	France	IG	100,00	100,00
SCI Meudon Bellevue	France	IG	100,00	100,00
SCI N2 Batignolles	France	IG	50,00	50,00
SNC Valence Victor Hugo	France	IG	100,00	100,00
SNC Nantes Talensac	France	IG	100,00	100,00
SNC N2 Promotion	France	IG	50,00	50,00
6 rue Fructidor SAS	France	IG	50,10	50,10
Fructipromo SNC	France	IG	100,00	100,00
SNC Jean Jacques Bosc	France	IG	100,00	100,00
SCI Terres neuves	France	IG	100,00	100,00

SNC André Lavignolle	France	IG	100,00	100,00
SCCV Chartres avenue de Sully	France	IG	100,00	100,00
SCCV Bobigny Le 9ème Art	France	IG	60,00	60,00
SCCV Fontenay sous-bois Rabelais	France	IG	50,00	50,00
SNC Saint-Germain Hennemont	France	IG	100,00	100,00
SNC Antony Avenue de Gaulle	France	IG	100,00	100,00
Hotel N2 SAS	France	IG	50,10	50,10
SCI Meudon Juin	France	IG	100,00	100,00
SNC Boulogne Jean Bouveri	France	IG	100,00	100,00
SAS 10-12 Pigalle	France	MEE/CE	35,00	35,00
SNC Rueil Degrémont	France	IG	100,00	100,00
Holding Campus Helios Velizy	France	MEE/CE	51,00	100,00
SCI Lenovilla	France	MEE/CE	51,00	50,09
Holding TED	France	MEE/CE	51,00	100,00
Holding HELIOS 2	France	MEE/CE	51,00	100,00
SCI Euromarseille Invest	France	NI	0,00	50,00
OPCI Office CB21	France	NI	0,00	100,00

Le siège social de la société mère Covivio se situe 18, avenue François Mitterrand – 57000 METZ. Les autres filiales du secteur Bureaux France intégrées globalement ont leur siège social au 10 rue de Madrid 75008 PARIS.

14 sociétés Secteur Bureaux Italie	Pays	Méthode de consolidation 2026	% d'intérêt 2026	% d'intérêt 2025
Covivio Attività Immobiliari 6 S.r.l.	Italie	IG	100,00	100,00
Covivio 7 S.p.A.	Italie	IG	100,00	100,00
Central Società di Investimento per Azioni a capitale fisso Central SICAF S.p.A.	Italie	IG	51,00	51,00
Covivio Immobiliare 9 S.p.A. SIINQ	Italie	IG	100,00	100,00
Covivio Projects & Innovation S.r.l.	Italie	IG	100,00	100,00
Wellio Italy S.r.l.	Italie	IG	100,00	100,00
Imser Securitisation S.r.l.	Italie	IG	100,00	100,00
Imser Securitisation 2 S.r.l.	Italie	IG	100,00	100,00
Covivio Development Trading S.r.l.	Italie	IG	100,00	100,00
Zabarella 2023 S.r.l.	Italie	MEE/CE	51,00	51,00
Covivio Development Italy S.p.A. SIINQ	Italie	IG	100,00	100,00
Covivio Attività Immobiliari 4 S.r.l.	Italie	MEE/CE	30,00	30,00
Covivio Attività Immobiliari 5 S.r.l.	Italie	IG	100,00	100,00
Fondo Porta Romana	Italie	MEE/EA	42,38	42,77

Le siège social des sociétés du secteur Bureaux Italie se situe 10, Carlo Ottavio Cornaggia, 20123 Milan.

21 sociétés Secteur Bureaux Allemagne	Pays	Méthode de consolidation 2026	% d'intérêt 2026	% d'intérêt 2025
Covivio Office Holding GmbH	Allemagne	IG	100,00	100,00
Covivio Alexanderplatz S.à r.l.	Luxembourg	IG	55,00	55,00
Covivio Alexanderplatz GmbH	Allemagne	IG	100,00	100,00
Covivio Office Berlin GmbH	Allemagne	IG	100,00	100,00
Covivio Tino-Schwierzina-Straße 32 Grundbesitz GmbH	Allemagne	IG	94,22	94,22
Covivio Gross-Berliner-Damm GmbH	Allemagne	IG	100,00	100,00
Covivio Office GmbH	Allemagne	IG	100,00	100,00
Covivio Office I GmbH	Allemagne	IG	94,22	94,22
Covivio Beteiligungsgesellschaft mbH	Allemagne	IG	94,22	94,22
Covivio Office II GmbH	Allemagne	IG	94,22	94,22
Covivio Office III GmbH	Allemagne	IG	94,22	94,22
Covivio Office IV GmbH	Allemagne	IG	94,22	94,22
Covivio Office V GmbH	Allemagne	IG	94,22	94,22
Covivio Office VII GmbH	Allemagne	IG	94,22	94,22
Covivio Office VI GmbH	Allemagne	IG	89,90	89,90
Covivio Technical Services I GmbH	Allemagne	IG	100,00	100,00
Covivio Technical Services II GmbH	Allemagne	IG	94,22	94,22
Covivio Technical Services III GmbH	Allemagne	IG	94,22	94,22
Covivio Technical Services IV GmbH	Allemagne	IG	94,22	94,22
Covivio Construction GmbH	Allemagne	IG	100,00	100,00
Covivio Office Energy GmbH	Allemagne	IG	100,00	100,00
Covivio Verwaltungs IV GmbH	Allemagne	NI	0,00	94,22

Le siège social de la société mère Covivio Office Holding se situe Knesebeckstrasse 3, 10623 Berlin.

198 sociétés Secteur Hôtels en Europe	Pays	Méthode de consolidation 2026	% d'intérêt 2026	% d'intérêt 2025
Covivio Hotels SCA	France	IG	53,23	53,23
Nantai Investments 2021, S.L.	Espagne	IG	53,23	0,00
Covivio Blue S.r.l	Italie	IG	53,23	0,00
Covivio Orange SIINQ	Italie	IG	53,23	0,00
Holdco Phoenix SAS	France	MEE/EA	16,58	16,58
Holdco IRIS Dahlia SAS	France	MEE/EA	10,65	10,65
SAS Société d'exploitation hôtelière économique EXHOTEL	France	IG	53,23	53,23
SNC Paris Porte de Saint Cloud	France	IG	53,23	53,23
SAS Société Hotelière Paris Eiffel Suffren	France	IG	53,23	53,23
CTID SAS	France	MEE/EA	10,65	10,65
SARL Paris Clichy	France	MEE/EA	10,65	10,65
SAS du Mont du centre SAS	France	MEE/EA	16,58	16,58
Montreuilloise SAS	France	MEE/EA	10,65	10,65
Ulysse OpCo Belgium SA	Belgique	IG	53,23	53,23
Phoenix OpCo Belgium SA	Belgique	MEE/EA	17,74	17,74
Iris OpCo Belgium SA	Belgique	MEE/EA	10,65	10,65
Groen Brugge Hotel SA	Belgique	MEE/EA	10,65	10,65
Covivio Hotels Belgique SA	Belgique	IG	53,23	53,23
Las Dalias PropCo S.L	Espagne	IG	53,23	53,23
Wiziu Belgique SA	Belgique	IG	53,23	53,23
Foncière Diegem	Belgique	IG	53,23	53,23
Cleanotels Portugal SA	Portugal	IG	53,23	53,23
Rocky I SAS	France	IG	53,23	53,23
Rocky II SAS	France	IG	53,23	53,23
Rocky III SAS	France	IG	53,23	53,23
Rocky IV SAS	France	IG	53,23	53,23
Rocky V SAS	France	IG	53,23	53,23
Rocky VI SAS	France	IG	53,23	53,23
Rocky VII SAS	France	IG	53,23	53,23
Rocky VIII SAS	France	IG	53,23	53,23
Rocky IX SAS	France	IG	53,23	53,23
Rocky X SAS	France	IG	53,23	53,23
Rocky XI SAS	France	IG	53,23	53,23
Rocky Covivio Limited	Royaume-Uni	IG	53,23	53,23

Loire SARL	France	IG	53,23	53,23
SCI Ruhl Côte D'Azur	France	IG	53,23	53,23
Foncière Otello SNC	France	IG	53,23	53,23
SNC Hôtel 37 Place René Clair	France	IG	53,23	53,23
Ulysse Belgique SA	Belgique	IG	53,23	53,23
Ulysse Trefonds SA	Belgique	IG	53,23	53,23
Foncière No Bruxelles Grand Place SA	Belgique	IG	53,23	53,23
Foncière No Bruxelles Aéroport SA	Belgique	IG	53,23	53,23
Foncière No Bruges Centre SA	Belgique	IG	53,23	53,23
Foncière Gand Centre SA	Belgique	IG	53,23	53,23
Foncière IB Bruxelles Grand-Place SA	Belgique	IG	53,23	53,23
Foncière IB Bruxelles Aéroport SA	Belgique	IG	53,23	53,23
Foncière IB Bruges Centre SA	Belgique	IG	53,23	53,23
Foncière Antwerp Centre SA	Belgique	IG	53,23	53,23
Foncière Gand Opéra SA	Belgique	IG	53,23	53,23
Foncière Bruxelles Expo Atomium SA	Belgique	IG	53,23	53,23
Murdelux S.à r.l.	Luxembourg	IG	53,23	53,23
Portmurs – Investimentos Imobiliarios S.A.	Portugal	IG	53,23	53,23
Sunparks Oostduinkerke SA	Belgique	IG	53,23	53,23
Foncière Vielsam SA	Belgique	IG	53,23	53,23
Sunparks Trefonds SA	Belgique	IG	53,23	53,23
Foncière Kempense Meren SA	Belgique	IG	53,23	53,23
Iris Holding France SAS	France	MEE/EA	10,59	10,59
Foncière Iris SAS	France	MEE/EA	10,59	10,59
Sables d'Olonne SAS	France	MEE/EA	10,59	10,59
OPCI Iris Invest 2010	France	MEE/EA	10,59	10,59
Covivio Hotels Gestion Immobilière SNC	France	IG	53,23	53,23
Tulipe Holding Belgique SA	Belgique	MEE/EA	10,59	10,59
Narcisse Holding Belgique SA	Belgique	MEE/EA	10,59	10,59
Foncière Bruxelles Tour Noire SA	Belgique	MEE/EA	10,59	10,59

Sociétés Secteur Hôtels en Europe	Pays	Méthode de consolidation 2026	% d'intérêt 2026	% d'intérêt 2025
Foncière Louvain Centre SA	Belgique	MEE/EA	10,59	10,59
Foncière Liège SA	Belgique	MEE/EA	10,59	10,59
Foncière Bruxelles Aéroport SA	Belgique	MEE/EA	10,59	10,59
Foncière Bruxelles Sud SA	Belgique	MEE/EA	10,59	10,59
Foncière Brugge Station SA	Belgique	MEE/EA	10,59	10,59
IRIS Investor Holding GmbH	Allemagne	MEE/EA	10,59	10,59
IRIS Essen-Bochum GmbH	Allemagne	MEE/EA	10,56	10,56
IRIS Frankfurt GmbH	Allemagne	MEE/EA	10,56	10,56
IRIS Nürnberg GmbH	Allemagne	MEE/EA	10,56	10,56
IRIS Stuttgart GmbH	Allemagne	MEE/EA	10,56	10,56
IRIS General Partner GmbH	Allemagne	MEE/EA	5,30	5,30
IRIS Verwaltungs GmbH & Co. KG	Allemagne	MEE/EA	10,05	10,05
B&B Invest Lux 1 S.à r.l.	Luxembourg	IG	53,23	53,23
B&B Invest Lux 2 S.à r.l.	Luxembourg	IG	53,23	53,23
B&B Invest Lux 3 S.à r.l.	Luxembourg	IG	53,23	53,23
Campeli SAS	France	MEE/EA	10,59	10,59
OPCI Camp Invest	France	MEE/EA	10,59	10,59
SCI Dahlia	France	MEE/EA	10,65	10,65
Foncière B2 Hôtel Invest SAS	France	IG	26,72	26,72
OPCI B2 Hôtel Invest	France	IG	26,72	26,72
Foncière B3 Hôtel Invest SAS	France	IG	26,72	26,72
B&B Invest Lux 4 S.à r.l.	Luxembourg	IG	53,23	53,23
NH Amsterdam Center Hotel HLD	Pays-Bas	IG	53,23	53,23
Hotel Amsterdam Centre PropCo B.V.	Pays-Bas	IG	53,23	53,23
Mo Lux 1 S.à r.l.	Luxembourg	IG	53,23	53,23
LHM Holding Lux S.à r.l.	Luxembourg	IG	53,23	53,23
LHM PropCo Lux S.à r.l.	Luxembourg	IG	54,08	54,08
SCI Rosace/bail Radisson	France	IG	53,23	53,23
MO Dreilinden, Niederrad, Düsseldorf S.à r.l. & Co. KG	Allemagne	IG	50,04	50,04

MO Berlin S.à r.l. & Co. KG	Allemagne	IG	50,04	50,04
MO First Five S.à r.l. & Co. KG	Allemagne	IG	50,83	50,83
Ringer S.à r.l.	Luxembourg	IG	53,23	53,23
B&B Invest Lux 5 S.à r.l.	Luxembourg	IG	49,50	49,50
SCI Hôtel Porte Dorée	France	IG	53,23	53,23
FDM M Lux S.à r.l.	Luxembourg	IG	53,23	53,23
OpCo Rosace SAS	France	IG	53,23	53,23
Exco Hôtel KVK	Belgique	IG	53,23	53,23
Invest Hôtel KVK	Belgique	IG	53,23	53,23
H Invest Lux S.à r.l.	Luxembourg	IG	53,23	53,23
Hermitage Holdco SASU	France	IG	53,23	53,23
Foncière B4 Hôtel Invest SAS	France	IG	26,72	26,72
B&B Invest Espagne SLU	Espagne	IG	53,23	53,23
Rock-Lux S.à r.l.	Luxembourg	IG	53,23	53,23
SAS WIZIU CDM	France	IG	53,23	53,23
BRE/GH II Berlin I Investor GmbH	Allemagne	IG	50,52	50,51
Grand Hotel Berlin Betriebs GmbH	Allemagne	IG	50,52	50,51
BRE/GH II Berlin II Investor GmbH	Allemagne	IG	50,52	50,51
Hotel Stadt Berlin Betriebs GmbH	Allemagne	IG	50,52	50,51
BRE/GH II Berlin III Investor GmbH	Allemagne	IG	50,52	50,51
Hotel Potsdam Betriebs GmbH	Allemagne	IG	50,52	50,51
BRE/GH II Dresden II Investor GmbH	Allemagne	IG	50,52	50,51
BRE/GH II Dresden III Investor GmbH	Allemagne	IG	50,52	50,51
BRE/GH II Dresden IV Investor GmbH	Allemagne	IG	50,52	50,51
BKL Dresden Hotelbetriebsgesellschaft mbH	Allemagne	IG	50,52	50,51
BRE/GH II Dresden V Investor GmbH	Allemagne	IG	50,52	50,51
BRE/GH II Leipzig I Investor GmbH	Allemagne	IG	50,52	50,51

Sociétés Secteur Hôtels en Europe	Pays	Méthode de consolidation 2026	% d'intérêt 2026	% d'intérêt 2025
Hotelgesellschaft Gerberstraße Betriebs GmbH	Allemagne	IG	50,52	50,51
BRE/GH II Leipzig II Investor GmbH	Allemagne	IG	50,52	50,51
Hotel Deutschland Leipzig Betriebs GmbH	Allemagne	IG	50,52	50,51
Airport Garden Hotel SCS	Belgique	IG	53,23	53,23
Investment Fdm Rocatiera SL	Espagne	IG	53,23	53,23
Trade Center Hotel SL	Espagne	IG	53,23	53,23
H Invest Lux 2	Luxembourg	IG	53,23	53,23
Constance SAS	France	IG	53,23	53,23
Hotel Amsterdam Noord Fdm B.V.	Pays-Bas	IG	53,23	53,23
Hotel Amersfoort Fdm B.V.	Pays-Bas	IG	53,23	53,23
Constance Lux 1 S.à r.l.	Luxembourg	IG	53,23	53,23
Constance Lux 2 S.à r.l.	Luxembourg	IG	53,23	53,23
Nice-M SASU	France	IG	53,23	53,23
Rock Lux OpCo S.à r.l.	Luxembourg	IG	53,23	53,23
Blythswood Square Hotel Holdco Ltd	Royaume-Uni	IG	53,23	53,23
George Hotel Investments Holdco Ltd	Royaume-Uni	IG	53,23	53,23
Grand Central Hotel Company Holdco Ltd	Royaume-Uni	IG	53,23	53,23
Lagonda Leeds Holdco Ltd	Royaume-Uni	IG	53,23	53,23
Lagonda Palace Holdco Ltd	Royaume-Uni	IG	53,23	53,23
Lagonda Russell Holdco Ltd	Royaume-Uni	IG	53,23	53,23
Lagonda York Holdco Ltd	Royaume-Uni	IG	53,23	53,23
Oxford Spires Hotel Holdco Ltd	Royaume-Uni	IG	53,23	53,23
Oxford Thames Holdco Ltd	Royaume-Uni	IG	53,23	53,23
Roxburghe Investments Holdco Ltd	Royaume-Uni	IG	53,23	53,23
The St David's Hotel Cardiff Holdco Ltd	Royaume-Uni	IG	53,23	53,23
Wotton House Properties Holdco Ltd	Royaume-Uni	IG	53,23	53,23
Blythswood Square Hotel Glasgow Ltd	Royaume-Uni	IG	53,23	53,23
George Hotel Investments Ltd	Royaume-Uni	IG	53,23	53,23
Grand Central Hotel Company Ltd	Royaume-Uni	IG	53,23	53,23

Lagonda Leeds PropCo Ltd	Royaume-Uni	IG	53,23	53,23
Lagonda Palace PropCo Ltd	Royaume-Uni	IG	53,23	53,23
Lagonda Russell PropCo Ltd	Royaume-Uni	IG	53,23	53,23
Lagonda York PropCo Ltd	Royaume-Uni	IG	53,23	53,23
Oxford Spires Hotel Ltd (PropCo)	Royaume-Uni	IG	53,23	53,23
Oxford Thames Hotel Ltd (PropCo)	Royaume-Uni	IG	53,23	53,23
Roxburghe Investments PropCo Ltd	Royaume-Uni	IG	53,23	53,23
The St David's Hotel Cardiff Ltd	Royaume-Uni	IG	53,23	53,23
Wotton House Properties Ltd	Royaume-Uni	IG	53,23	53,23
Hotelexploitiemaatschappij Diesterlkade Amsterdam B.V.	Pays-Bas	IG	53,23	53,23
Dresden Dev S.à r.l.	Luxembourg	IG	50,52	50,51
Delta Hotel Amersfoort BV	Pays-Bas	IG	53,23	53,23
OPCI Oteli France	France	MEE/EA	16,58	16,58
CBI Orient SAS	France	MEE/EA	16,58	16,58
CBI Express SAS	France	MEE/EA	16,58	16,58
Kombon SAS	France	MEE/EA	17,74	17,74
Foncière Gand Cathédrale SA	Belgique	MEE/EA	17,74	17,74
Foncière IGK SA	Belgique	MEE/EA	17,74	17,74
Forsmint Investments Sp. z o. o.	Pologne	IG	53,23	53,23
Cerstook Investments Sp. z o. o.	Pologne	IG	53,23	53,23
Noxwood Investments Sp. z o. o.	Pologne	IG	53,23	53,23
Redwen Investments Sp. z o. o.	Pologne	IG	53,23	53,23
Sardobal Investments Sp. z o. o.	Pologne	IG	53,23	53,23
Kilmainham Property Holding Ltd	Irlande	IG	53,23	53,23
Thormont Ltd	Irlande	IG	53,23	53,23
Honeypool Ltd	Irlande	IG	53,23	53,23
SC Czech AAD s.r.o.	Tchéquie	IG	53,23	53,23
New-York Palace PropCo Kft.	Hongrie	IG	53,23	53,23
Société Nouvelle Hôtel Plaza SAS	France	IG	53,23	53,23
Palazzo Naiadi Rome PropCo S.r.l	Italie	IG	53,23	53,23
Jouron SPRL	Belgique	MEE/EA	17,74	17,74

Les sociétés LHM PropCo Lux SARL, H Invest Lux, H Invest Lux 2, Dresden Dev sont des sociétés luxembourgeoises ayant des actifs exploités en Allemagne.

Sociétés Secteur Hôtels en Europe	Pays	Méthode de consolidation 2026	% d'intérêt 2026	% d'intérêt 2025
Palazzo Gaddi Florence PropCo S.r.l	Italie	IG	53,23	53,23
Bellini Venice PropCo S.r.l	Italie	IG	53,23	53,23
Dei Dogi Venice PropCo S.r.l	Italie	IG	53,23	53,23
WIZIU AD SAS	France	IG	53,23	53,23
WIZIU CP SAS	France	IG	53,23	53,23
WIZIU GHB SAS	France	IG	53,23	53,23
WIZIU HDB SAS	France	IG	53,23	53,23
WIZIU HG SAS	France	IG	53,23	53,23
WIZIU HIR SAS	France	IG	53,23	53,23
WIZIU SAS	France	IG	53,23	53,23
Roco Italy Hodco S.r.l	Italie	IG	53,23	53,23
OPCO 2 Bruges SA	Belgique	IG	53,23	53,23
Wotton House Properties Opco Limited	Royaume-Uni	IG	53,23	53,23
Lagonda York Opco Ltd	Royaume-Uni	IG	53,23	53,23
Lagonda Leeds Opco Ltd	Royaume-Uni	IG	53,23	53,23

Le siège social de la société mère Covivio Hotels ainsi que de ses principales filiales françaises intégrées globalement se situe 10 rue de Madrid, 75008 PARIS. Le siège social de ses principales filiales luxembourgeoises se situe 21 avenue de la gare, L-1611 Luxembourg.

143 sociétés Secteur Résidentiel Allemagne

	Pays	Méthode de consolidation 2026	% d'intérêt 2026	% d'intérêt 2025
Covivio Immobilien SE	Allemagne	IG	61,70	61,70
Covivio Berlin Prime II SAS	Luxembourg	IG	31,51	0,00
Covivio Metropolis SARL	Luxembourg	IG	61,74	61,74
Covivio Management Services GmbH & Co. KG				
	Allemagne	IG	65,53	65,53
Covivio Immobilien Finance AG.	Allemagne	IG	61,70	61,70
Covivio Immobilien GmbH	Allemagne	IG	61,70	61,70
Covivio Lux Residential S.à r.l.				
	Luxembourg	IG	65,57	65,57
Covivio Valore 4 S.à r.l.				
	Luxembourg	IG	65,57	65,57
Covivio Wohnen Verwaltungs GmbH				
	Allemagne	IG	61,70	61,70
Covivio Grundstücks GmbH				
	Allemagne	IG	61,70	61,70
Covivio Grundvermögen GmbH				
	Allemagne	IG	61,70	61,70
Covivio Wohnen Service GmbH				
	Allemagne	IG	61,70	61,70
Covivio Wohnen GmbH				
	Allemagne	IG	61,70	61,70
Covivio Gesellschaft für Wohnen Datteln mbH				
	Allemagne	IG	65,57	65,57
Covivio Stadthaus GmbH				
	Allemagne	IG	65,57	65,57
Covivio Wohnbau GmbH				
	Allemagne	IG	65,57	65,57
Covivio Wohnungsgesellschaft mbH Dümpten				
	Allemagne	IG	65,57	65,57
Covivio Berolinum 2 GmbH				
	Autriche	IG	65,57	65,57
Covivio Berolinum 3 GmbH				
	Autriche	IG	65,57	65,57
Covivio Berolinum 1 GmbH				
	Autriche	IG	65,57	65,57
Covivio Remscheid Verwaltungs-GmbH				
	Allemagne	IG	65,57	65,57
Covivio Valore 6 S.à r.l.				
	Luxembourg	IG	65,57	65,57
Covivio Holding GmbH				
	Allemagne	IG	100,00	100,00
Covivio Berlin 67. GmbH				
	Allemagne	IG	65,57	65,57
Covivio Berlin 78. GmbH				
	Allemagne	IG	65,57	65,57
Covivio Berlin 79. GmbH				
	Allemagne	IG	65,57	65,57
Covivio Dresden GmbH				
	Autriche	IG	65,57	65,57
Covivio Berlin I S.à r.l.				
	Luxembourg	IG	65,57	65,57
Covivio Berlin V S.à r.l.				
	Luxembourg	IG	65,57	65,57

Covivio Berlin C GmbH	Allemagne	IG	65,57	65,57
Covivio Dansk Holding ApS	Danemark	IG	61,70	61,70
Covivio Dasnk L ApS	Danemark	IG	65,57	65,57
Covivio Berlin Prime SAS	Luxembourg	IG	31,51	31,51
Berlin Prime Commercial S.à r.l.	Luxembourg	IG	65,57	65,57
Acopio GmbH	Allemagne	IG	100,00	100,00
Covivio Hambourg Holding ApS	Danemark	IG	65,57	65,57
Covivio Hamburg 1 ApS	Danemark	IG	65,57	65,57
Covivio Hamburg 2 ApS	Danemark	IG	65,57	65,57
Covivio Hamburg 3 ApS	Danemark	IG	65,57	65,57
Covivio Hamburg 4 ApS	Danemark	IG	65,57	65,57
Covivio Arian GmbH	Allemagne	IG	65,57	65,57
Covivio Bennet GmbH	Allemagne	IG	65,57	65,57
Covivio Marien-Carré GmbH	Allemagne	IG	65,57	65,57
Covivio Berlin IV ApS	Danemark	IG	61,70	61,70
Covivio Berolina Verwaltungs GmbH	Autriche	IG	65,57	65,57

Sociétés Secteur Résidentiel Allemagne	Pays	Méthode de consolidation 2026	% d'intérêt 2026	% d'intérêt 2025
Residenz Berolina GmbH & Co. KG	Autriche	IG	67,33	67,33
Covivio Quadriga IV GmbH	Allemagne	IG	65,57	65,57
Real Property Versicherungsmakler GmbH	Allemagne	IG	61,70	61,70
Covivio Quadriga 15. GmbH	Danemark	IG	69,05	69,05
Covivio Quadriga 45. GmbH	Danemark	IG	69,05	69,05
Covivio Quadriga 36. GmbH	Danemark	IG	69,05	69,05
Covivio Quadriga 46. GmbH	Danemark	IG	69,05	69,05
Covivio Quadriga 40. GmbH	Danemark	IG	69,05	69,05
Covivio Quadriga 47. GmbH	Danemark	IG	69,05	69,05
Covivio Quadriga 48. GmbH	Danemark	IG	69,05	69,05
Covivio Fischerinsel GmbH	Autriche	IG	65,57	65,57
Covivio Berlin Home GmbH	Allemagne	IG	65,57	65,57
Amber Properties S.à r.l.	Luxembourg	IG	65,57	65,57
Covivio Gettmore S.à r.l.	Luxembourg	IG	65,57	65,57
Saturn Properties S.à r.l.	Luxembourg	IG	65,57	65,57
Venus Properties S.à r.l.	Luxembourg	IG	65,57	65,57
Covivio Vinetree S.à r.l.	Luxembourg	IG	65,57	65,57
Acopio Facility GmbH & Co. KG	Allemagne	IG	65,53	65,53
Covivio Rehbergen GmbH	Allemagne	IG	65,57	65,57
Covivio Handelsliegenschaften GmbH	Allemagne	IG	65,57	65,57
Covivio Alexandrinenstrasse GmbH	Allemagne	IG	65,57	65,57
Covivio Spree Wohnen 1 S.à r.l.	Luxembourg	IG	65,57	65,57
Covivio Spree Wohnen 6 S.à r.l.	Luxembourg	IG	65,57	65,57
Covivio Spree Wohnen 7 S.à r.l.	Luxembourg	IG	65,57	65,57
Covivio Spree Wohnen 8 S.à r.l.	Luxembourg	IG	65,57	65,57
NORDENS Immobilien III GmbH	Allemagne	IG	65,57	65,57
Montana-Portfolio GmbH	Allemagne	IG	65,57	65,57
Covivio Cantianstrasse 18 Grundbesitz GmbH	Allemagne	IG	65,57	65,57
Covivio Services GmbH	Allemagne	IG	61,70	61,70

Covivio Mariendorfer Damm 28 Markgrafenstr. 17 Grundbesitz GmbH	Allemagne	IG	65,57	65,57
Covivio Markstrasse 3 Grundbesitz GmbH	Allemagne	IG	65,57	65,57
Covivio Schnellerstrasse 44 Grundbesitz GmbH	Allemagne	IG	65,57	65,57
Covivio Schönwalder Str.69 Grundbesitz GmbH	Allemagne	IG	65,57	65,57
Covivio Schulstraße 16, 17 Grundbesitz GmbH	Allemagne	IG	65,57	65,57
Covivio Sophie-Charlotten Strasse31,32 Grundbesitz GmbH	Allemagne	IG	65,57	65,57
Covivio Zelterstrasse 3 Grundbesitz GmbH	Allemagne	IG	65,57	65,57
Covivio Zinshäuser Alpha GmbH	Allemagne	IG	65,57	65,57
Covivio Zinshäuser Gamma GmbH	Allemagne	IG	65,57	65,57
Second Ragland GmbH	Allemagne	IG	65,57	65,57
Seed Portfolio 2 GmbH	Allemagne	IG	65,57	65,57
ERZ 1 GmbH	Allemagne	IG	65,57	65,57
Covivio Berlin 9 GmbH	Allemagne	IG	65,57	65,57
ERZ 2 GmbH	Allemagne	IG	65,57	65,57
Covivio Berlin 8 GmbH	Allemagne	IG	65,57	65,57
Covivio SELECTIMMO.DE GmbH	Autriche	IG	65,57	65,57
Covivio Prenzlauer Promenade 49 Besitzgesellschaft GmbH	Allemagne	IG	65,57	65,57
Covivio Energy Services GmbH	Allemagne	IG	61,70	61,70
Covivio Blankenburger Str. GmbH	Allemagne	IG	65,57	65,57
Covivio Immobilien Financing GmbH	Allemagne	IG	65,57	65,57
Covivio Treskowallee 202 GmbH Entwicklungsgesellschaft mbH	Allemagne	IG	65,57	65,57
Covivio Hathor Berlin GmbH	Autriche	IG	65,57	65,57
Covivio Rhenania 1 S.à r.l.	Luxembourg	IG	65,57	65,57
Covivio Prime Financing GmbH	Allemagne	IG	61,70	61,70
Covivio Grundbesitz NRW GmbH	Allemagne	IG	65,57	65,57
Covivio Eiger 2 S.à r.l.	Luxembourg	IG	65,57	65,57
Covivio Southern Living Grundbesitz GmbH	Allemagne	IG	65,57	65,57
Covivio Grundbesitz NRW 2 GmbH	Allemagne	IG	65,57	65,57
Covivio Buchstrasse 6 Fehmarner Str. 14 GmbH	Allemagne	IG	65,57	65,57
Covivio Erkstrasse 20 GmbH	Allemagne	IG	65,57	65,57
Covivio Martin-Opitz-Str. 5 GmbH	Allemagne	IG	65,57	65,57

Covivio Martin-Opitz-Str. 5 GmbH	Allemagne	IG	65,57	65,57
Covivio Kurstrasse 23 GmbH	Allemagne	IG	65,57	65,57
Covivio Pankstrasse 55 Verwaltungs GmbH	Allemagne	IG	65,57	65,57
Covivio Gropiusstraße 4 GmbH	Allemagne	IG	65,57	65,57
Covivio Grundbesitz Schillerstrasse 10 GmbH	Allemagne	IG	65,57	65,57
Covivio Grundbesitz Firlstraße 22 GmbH	Allemagne	IG	65,57	65,57
Covivio Lindauer Allee 20 GmbH	Allemagne	IG	65,57	65,57
Covivio Berlin 19 Holding GmbH	Allemagne	IG	65,57	65,57
Covivio Berlin Alpha GmbH	Allemagne	IG	65,57	65,57
Covivio Berlin Beta GmbH	Allemagne	IG	65,57	65,57
Covivio Berlin Gamma GmbH	Allemagne	IG	65,57	65,57
Covivio Berlin Delta GmbH	Allemagne	IG	65,57	65,57
Covivio Berlin Epsilon GmbH	Allemagne	IG	65,57	65,57
Covivio Berlin Zeta GmbH	Allemagne	IG	65,57	65,57
Covivio Berlin Eta GmbH	Allemagne	IG	65,57	65,57
Covivio Berlin Theta GmbH	Allemagne	IG	65,57	65,57
Covivio Berlin Iota GmbH	Allemagne	IG	65,57	65,57
Covivio Berlin Kappa GmbH	Allemagne	IG	65,57	65,57
Covivio Berlin Lambda GmbH	Allemagne	IG	65,57	65,57
Covivio Berlin My GmbH	Allemagne	IG	65,57	65,57
Covivio Berlin Xi GmbH	Allemagne	IG	65,57	65,57
Covivio Berlin Omicron GmbH	Allemagne	IG	65,57	65,57
Covivio Berlin Rho GmbH	Allemagne	IG	65,57	65,57
Covivio Berlin Sigma GmbH	Allemagne	IG	65,57	65,57
Covivio Berlin Tau GmbH	Allemagne	IG	65,57	65,57
Covivio Berlin Ypsilon GmbH	Allemagne	IG	65,57	65,57
Covivio Akragas Immobilien GmbH	Allemagne	IG	69,05	69,05

Covivio Gustav-Müller-Straße 34 GmbH	Allemagne	IG	61,70	61,70
Covivio Alemannenstraße 18 GmbH	Allemagne	IG	61,70	61,70
Covivio Graefestraße 37 GmbH	Allemagne	IG	61,70	61,70
Covivio Detmolder Straße 47 GmbH	Allemagne	IG	61,70	61,70
Covivo Brandenburgische Straße 71 GmbH	Allemagne	IG	61,70	61,70
Covivio Dominicusstraße 34 GmbH	Allemagne	IG	61,70	61,70
Covivo Richard-Wagner-Straße 5 GmbH	Allemagne	IG	61,70	61,70
Covivio Elbestraße 19 GmbH	Allemagne	IG	61,70	61,70
Covivio Kulmer Straße 11 GmbH	Allemagne	IG	61,70	61,70
Covivio Klixastraße 31 GmbH	Allemagne	IG	61,70	61,70
Covivio Leinestraße 21 GmbH	Allemagne	IG	61,70	61,70
Covivio Kiehlufer 39 GmbH	Allemagne	IG	61,70	61,70

Le siège social de la société mère Covivio Immobilien SE se situe Essener Strasse 66, 46047 Oberhausen.

5 sociétés Secteur Autres (Parkings, Services)	Pays	Méthode de consolidation 2026	% d'intérêt 2026	% d'intérêt 2025
5 sociétés de services :				
Fédération des Assurances Covivio SAS	France	IG	85,00	85,00
Covivio Hôtels Gestion SAS	France	IG	100,00	100,00
Covivio Property SNC	France	IG	100,00	100,00
Covivio Développement SNC	France	IG	100,00	100,00
Covivio SGP	France	IG	100,00	100,00

IG : Intégration Globale

MEE-EA: Mise en Equivalence - entreprises associées

MEE-CE: Mise en Equivalence - co-entreprises

N.I : Non Intégrée

Le Groupe est composé de 453 sociétés dont 396 sociétés en intégration globale et 57 sociétés mises en équivalence.

3.2.3.4. Evaluation du contrôle

Compte tenu des règles de gouvernance qui confèrent à Covivio les pouvoirs lui donnant la capacité d'influer sur les rendements de l'actif, les sociétés suivantes sont consolidées par intégration globale.

SNC Latécoère et Latécoère 2 (entités structurées consolidées)

Les sociétés SCI Latécoère et Latécoère 2 sont détenues à 50,10% par Covivio au 30 juin 2026 et sont consolidées par intégration globale. Le partenariat avec le groupe Crédit Agricole Assurances (49,90%) a été mis en place en 2012 et 2015 dans le cadre du projet de Campus de Dassault Systèmes et de son extension de 27 600 m², à Vélizy.

SCI du 9 et du 15 rue des Cuirassiers (entités structurées consolidées)

Les sociétés SCI du 9 et du 15 rue des Cuirassiers sont détenues à 50,10% par Covivio au 30 juin 2026 et sont consolidées par intégration globale. Le partenariat avec les Assurances du Crédit Mutuel (49,90%) a été mis en place début décembre 2017 dans le cadre des projets de bureaux Silex 1 et Silex 2, situés à Lyon Part-Dieu. La livraison du projet Silex 2 est intervenue début juillet 2021.

SAS 6 rue Fructidor (entité structurée consolidée)

La société 6 rue Fructidor est détenue à 50,10% par Covivio au 30 juin 2026 et est consolidée par intégration globale.

Le partenariat avec Crédit Agricole Assurances a été mis en place en octobre 2019 dans le cadre du projet de Paris Saint Ouen So Pop.

La livraison du projet est intervenue le 16 septembre 2022.

SCI N2 Batignolles, Hôtel N2 et SNC N2 promotion (entités structurées consolidées)

Les sociétés SCI N2 Batignolles et SNC N2 promotion sont détenues à 50,00% par Covivio au 30 juin 2026 et sont consolidées par intégration globale.

La société Hôtel N2 est détenue à 50,10% par Covivio au 30 juin 2026 et est consolidée par intégration globale.

Le partenariat avec les Assurances du Crédit Mutuel (50,00%) a été mis en place en 2018 dans le cadre du projet de développement Paris N2 StreamBuilding situé dans la ZAC de Clichy Batignolles à Paris 17ème. La livraison est intervenue le 27 septembre 2022.

La société SNC N2 promotion est détenue à 50,00% par Hines.

Covivio Alexanderplatz Sarl (entité structurée consolidée)

La société Covivio Alexanderplatz sarl est détenue à 55,00% par Covivio au 30 juin 2026 et est consolidée en intégration globale. Le partenariat avec Covéa (25,00%) et Generali Vie

(20,00%) a été mis en place en juin 2021 dans le cadre du projet en développement Alexanderplatz à Berlin. La livraison de ce projet est prévue au deuxième semestre 2027.

Covivio Berlin Prime SAS (entité structurée consolidée)

La société Covivio Berlin Prime SAS est détenue à 51,00% par Covivio Immobilien, filiale contrôlée de Covivio au 30 juin 2026 et est consolidée en intégration globale. Le partenariat avec la CDC (49%) a été mis en place en juin 2024. Covivio Immobilien assure le *property management*, l'*asset management*, la politique de rotation des actifs et la gestion quotidienne de la société.

Les sociétés suivantes sont consolidées par mise en équivalence :

Blue Owl (coentreprise)

Covivio a conclu un partenariat avec des fonds gérés par Blue Owl. Les sociétés Holding Campus Helios Vélizy, Holding TED, Holding Helios 2 et SCI Lenovilla (précédemment codétenue avec Crédit Agricole Assurances) sont ainsi détenues à 51,00 % par Covivio et à 49,00 % par Blue Owl au 30 juin 2026 et sont consolidées par mise en équivalence.

Cette nouvelle organisation résulte de la signature d'un protocole d'investissement intervenue fin décembre 2025, ayant conduit à la création d'une joint-venture au cours du premier semestre 2026.

SCI Cœur d'Orly Bureaux (coentreprise)

La société SCI Cœur d'Orly Bureaux est détenue à 50,00% par Covivio et 50,00% par Aéroports de Paris au 30 juin 2026 et est consolidée par mise en équivalence. Les actionnaires sont liés par un protocole d'accord conclu en 2008 ainsi que par des pactes d'associés régissant leurs droits et leurs obligations au sein de la société SCI Cœur d'Orly Bureaux.

Fondo Porta Romana

La société Fondo Porta Romana est détenue à 42,38% par Covivio, à 53,43% par COIMA et à 4,19% par Prada au 30 juin 2026 et est consolidée par mise en équivalence. Les actionnaires sont liés par un protocole d'accord précisant les règles de gouvernance du fonds : aucun actionnaire ne peut prendre seul une décision clé de gestion (mise en place d'un « *advisory committee* » statuant à la majorité de 5 membres sur 6), ni modifier les règles du fonds (mise en place d'une majorité qualifiée).

Veltis Sicaf SpA

En 2025, la société CAI 4 anciennement détenue à 100% par Covivio a été cédée pour 70% et nouvellement nommée Veltis Sicaf SpA. Elle est désormais consolidée par mise en équivalence.

3.2.4. Événements significatifs de l'exercice

Les événements significatifs de la période sont les suivants :

Au cours du premier semestre 2026, l'environnement économique et financier est demeuré marqué par des incertitudes géopolitiques persistantes. Après une hausse observée à la suite du déclenchement du conflit au Moyen-Orient, les taux d'intérêt à long terme sont progressivement revenus à des niveaux proches de ceux observés à la fin de l'exercice 2025, tout en demeurant volatils.

Dans ce contexte, le marché de l'investissement immobilier est resté sélectif, et Covivio a poursuivi l'exécution de sa stratégie de réallocation du portefeuille, d'amélioration de la qualité de ses actifs et de développement de ses relais de croissance.

Réallocation du portefeuille et investissements

Au cours du semestre, le Groupe a réalisé 418 M€ de cessions à 100 % (223 M€ part du Groupe), portant principalement sur des actifs de bureaux non centraux. Ces opérations ont été réalisées sur la base d'un rendement moyen de cession de 4,2 %. Par ailleurs, des accords de cession représentant 169 M€ à 100 % (124 M€ part du Groupe) ont été signés au cours de la période et devraient être finalisés au cours des prochains mois.

En avril 2026, Covivio a finalisé la création d'une joint-venture avec des fonds immobiliers gérés par Blue Owl Capital portant sur le campus Thales de Vélizy-Meudon. Les actifs concernés sont désormais détenus par une structure contrôlée à 51 % par Covivio et à 49 % par des fonds gérés par Blue Owl Capital.

Parallèlement, le Groupe a investi 518 M€ à 100 % (312 M€ part du Groupe) au titre des acquisitions et des dépenses d'investissement. Près de la moitié de ces investissements a concerné le secteur hôtelier.

Dans le cadre du rééquilibrage progressif de son portefeuille en faveur de l'hôtellerie, Covivio a procédé à l'acquisition de quatre hôtels situés en Europe du Sud pour un montant total de 260,5 M€ (139 M€ part du Groupe), comprenant trois établissements à Milan et un hôtel à Torremolinos, en Espagne.

Le Groupe a également poursuivi ses programmes d'investissement dans l'hôtellerie au travers d'opérations de rénovation, de repositionnement et de conversion d'actifs. Après le lancement de cinq projets en 2025, huit nouveaux projets ont été engagés au cours du premier semestre 2026.

Enfin, Covivio a poursuivi les opérations de modernisation et

Principes comptables

Une entité doit déterminer si une transaction ou un autre événement constitue un regroupement d'entreprises au sens de la définition de la norme IFRS 3 qui stipule qu'une entreprise est un ensemble intégré d'activités et d'actifs susceptible d'être exploité et géré dans le but de fournir des biens ou des

de redéveloppement de son patrimoine de bureaux, représentant 123 M€ d'investissements au cours du semestre. Les principales opérations ont notamment concerné les actifs CB21 à Paris-La Défense, Beige et Grands Boulevards dans le quartier central des affaires parisien, ainsi que le projet 030 BLN situé sur Alexanderplatz à Berlin.

Activité opérationnelle soutenue

L'activité opérationnelle est demeurée soutenue sur l'ensemble des métiers du Groupe. Dans les bureaux, 103 870 m² de nouveaux baux ont été signés au cours du semestre, portant le taux d'occupation à 95,6 % au 30 juin 2026 contre 95,1 % au 31 décembre 2025.

Dans le résidentiel allemand, les revenus à périmètre constant ont progressé de 3,4 %, bénéficiant principalement de l'indexation des loyers ainsi que des programmes de modernisation et de privatisation.

Dans l'hôtellerie, les revenus à périmètre constant ont augmenté de 2,1 %, avec une progression de 3,2 % des revenus variables, en accélération par rapport au premier trimestre 2026. Cette performance a notamment été soutenue par la bonne dynamique des marchés d'Europe du Sud.

Par ailleurs, les revenus annexes ont enregistré une progression significative.

Financement et structure financière

Au cours du premier semestre 2026, le Groupe a sécurisé 742 M€ de financements bancaires et de lignes de crédit corporate, avec une maturité moyenne d'environ 6,5 ans. À fin juin 2026, la maturité moyenne de la dette ressort à 4,6 ans. Le Groupe maintient par ailleurs une politique active de couverture du risque de taux, avec un taux de couverture de 85 % et une maturité moyenne des instruments de couverture de 5,3 ans.

Enfin, en avril 2026, Standard & Poor's a confirmé la notation BBB+ de Covivio, assortie d'une perspective stable.

3.2.5. Notes relatives à l'état de situation financière

3.2.5.1. Goodwill

services à des clients, de produire des revenus de placement (tels que des dividendes ou des intérêts) ou de générer d'autres produits à partir d'activités ordinaires.

Dans ce cas, le prix d'acquisition correspond à la juste valeur à la date d'échange des actifs et passifs apportés et des instruments de capitaux propres émis en échange de l'entité

acquise. Le *goodwill* est comptabilisé comme un actif pour l'excédent du coût d'acquisition sur la part d'intérêt de l'acquéreur dans la juste valeur des actifs et passifs acquis, nette des impôts différés comptabilisés s'il y a lieu. Un *badwill* est porté en compte de résultat.

Pour déterminer si une transaction est un regroupement d'entreprises, le Groupe considère notamment si un ensemble intégré d'activités et de biens est acquis en plus de l'immobilier et si cet ensemble comporte au moins une entrée et un processus substantiel qui, ensemble, contribuent significativement à la capacité de générer des sorties.

Les compléments de prix éventuels sont évalués à la juste valeur à la date d'acquisition. Ils sont définitivement évalués dans les 12 mois suivant la date d'acquisition. La variation ultérieure de ces compléments de prix est comptabilisée en résultat de la période.

Après sa comptabilisation initiale, le *goodwill* fait l'objet d'un

test de dépréciation au minimum une fois par an. Le test de perte de valeur consiste à comparer la valeur nette comptable des immobilisations incorporelles et corporelles et des *goodwill* associés avec la valorisation des hôtels en Murs et Fonds réalisée par les experts immobiliers. Ces tests n'ont pas conduit à la comptabilisation de dépréciations significatives sur les hôtels en Murs et Fonds sur le semestre.

Si le Groupe conclut qu'il ne s'agit pas d'un regroupement d'entreprises, la transaction est comptabilisée comme une acquisition d'actifs et applique les normes appropriées aux actifs acquis.

Les coûts connexes à l'acquisition qualifiée de regroupement d'entreprises sont comptabilisés en charges conformément à IFRS 3 et figurent sur la ligne « résultat des variations de périmètre » dans le compte de résultat. Les coûts connexes à une acquisition non qualifiée de regroupement d'entreprises font partie intégrante des actifs acquis.

M€	31-déc.-25	Entrée de périmètre	Cessions, mises au rebut	Dépréciations	Transferts	Autres	30-juin-26
Valeurs brutes	423,8	0,0	0,0	0,0	0,0	-0,1	423,7
Amortissements/Dépréciations	-99,8	0,0	0,0	-0,2	0,0	0,0	-99,8
Goodwill	324,0	0,0	0,0	-0,2	0,0	-0,1	323,9

Les *goodwill* correspondent aux fonds de commerce acquis des hôtels en gestion.

Au 31 décembre 2025, la variation du *goodwill* s'établissait comme suit :

M€	31-déc.-24	Cessions, mises au rebut	Dépréciations	Transferts	Autres	31-déc-25
Valeurs brutes	434,1	-9,4	0,0	0,0	-1,0	423,8
Amortissements/Dépréciations	-109,2	9,4	0,0	0,0	0,0	-99,8
Goodwill	325,0	0,0	0,0	0,0	-1,0	324,0

Les *goodwill* correspondent aux fonds de commerce acquis des hôtels en gestion. La variation de -1 M€ est liée au prix définitif de l'opération de remembrement réalisée fin 2024 avec Essendi. La colonne cession est liée à la cession d'un hôtel en Allemagne, qui avait fait l'objet de la reconnaissance d'un *goodwill*, totalement déprécié à l'ouverture.

3.2.5.2. Autres immobilisations incorporelles

Principes comptables

Les immobilisations incorporelles identifiables sont amorties linéairement sur leur durée d'utilité. Les immobilisations incorporelles acquises figurent au bilan pour leur coût d'acquisition. Elles comprennent principalement des logiciels informatiques. Les logiciels sont amortis sur une période de 1 à 10 ans.

M€	31-déc.-25	Entrée de périmètre	Acquisition	Cessions, mises au rebut	Dotations /reprises	Transferts	30-juin-26
Valeurs brutes	39,6	0,0	0,7	0,0	0,0	0,0	40,4
Amortissements/Dépréciations	-18,7	0,0	0,0	0,0	-2,1	0,0	-20,8
Autres immobilisations incorporelles	20,9	0,0	0,7	0,0	-2,1	0,0	19,6

3.2.5.3. Autres immobilisations corporelles

Les autres immobilisations corporelles comprennent principalement du matériel *corporate*, des avances versées sur des projets et des installations techniques non valorisées dans les expertises immobilières, comptabilisées au coût amorti.

M€	31-déc.-25	Entrée de périmètre	Acquisition	Cessions, mises au rebut	Dotations /reprises	Transferts	30-juin-26
Valeurs brutes	126,3	0,0	6,9	-0,6	0,0	0,0	132,7
Amortissements/Dépréciations	-77,0	0,0	0,0	0,4	-3,7	0,0	-80,4
Autres immobilisations corporelles	49,3	0,0	6,9	-0,3	-3,7	0,0	52,2

3.2.5.4. Patrimoine immobilier

3.2.5.4.1. Principes comptables

Les principes comptables sont présentés ci-dessous en fonction du type d'actifs immobilier (immeubles d'exploitation, immeubles de placement, immeubles de placement en développement et actifs détenus en vue de la vente et droits d'utilisation).

3.2.5.4.2. Immeubles d'exploitation (valorisés au coût)

Principes comptables

Les immeubles occupés ou exploités par les équipes du groupe Covivio – *owner occupied buildings* – sont comptabilisés en immeubles d'exploitation (immeubles de bureaux occupés par les collaborateurs, espaces exploités en propre au titre de l'activité Flex Office, Hôtels en gestion de l'activité Hôtels en Murs et Fonds).

En application de la méthode préférentielle proposée par IAS

16, les immeubles d'exploitation sont valorisés au coût historique diminué du cumul des amortissements et des éventuelles pertes de valeurs. Ils sont amortis sur leur durée d'utilisation et selon une approche par composants :

Constructions	50 à 60 ans
Installations générales et aménagements des constructions	10 à 30 ans
Matériel et mobilier	3 à 20 ans

Ces immeubles, comme les immeubles de placement, sont expertisés deux fois par an. Si la valeur d'expertise des immeubles d'exploitation est inférieure à la valeur nette comptable, une dépréciation est comptabilisée. Sur les hôtels en gestion, la dépréciation est comptabilisée en priorité sur le *goodwill* puis sur la valeur des immobilisations corporelles.

M€	31-déc.-25	Acquisitions /Travaux	Cessions, mises au rebut	Dotations /reprises	Transferts	Indexation	Autres	30-juin-26
Immeubles d'exploitation et encours	2 696,6	28,3	-0,9	0,0	-0,1	0,0	-61,6	2 662,3
Droit d'utilisation sur immeuble d'exploitation	58,3	0,0	0,0	0,0	-0,6	-0,2	-21,7	35,8
TOTAL valeurs brutes	2 754,9	28,3	-0,9	0,0	-0,7	0,2	-83,3	2 698,1
Immeubles d'exploitation et encours	-827,0	0,0	0,2	-43,2	0,0	0,0	25,6	-844,4
Droits d'utilisation sur immeubles d'exploitation	-10,9	0,0	0,0	-1,0	0,6	0,0	2,4	-8,8
TOTAL Amortissements	-837,9	0,0	0,2	-44,2	0,6	0,0	28,1	-853,2
Immeubles d'exploitation (valorisés au coût)	1 917,1	28,3	-0,7	-44,2	-0,1	-0,2	-55,2	1 844,9

Le patrimoine valorisé au coût des immeubles d'exploitation s'établit à 1 844,9 M€ au 30 juin 2026. Ce poste comprend les actifs immobiliers de Flex-office (284,1 M€), les hôtels en gestion (1 515,4 M€) et des actifs *corporate* (45,2 M€).

La colonne « Autres » pour -55,2 M€ concerne principalement le changement de secteur d'un hôtel qui passe d'Hôtel en Murs et Fonds à Hôtel en bail au 1er janvier 2026.

Au 31 décembre 2025, le patrimoine valorisé au coût des immeubles d'exploitation s'établissait à 1 917,1 M€ :

M€	31-déc.-24	Acquisitions /Travaux	Cessions, mises au rebut	Dotations /reprises	Transferts	Indexation	Autres	31-déc-25
Immeubles d'exploitation et encours	2 758,4	46,7	-65,2	0,0	-38,9	0,0	-4,3	2 696,6
Droit d'utilisation sur immeuble d'exploitation	59,4	0,0	0,0	0,0	-0,4	0,1	-0,8	58,3

TOTAL valeurs brutes	2 817,7	46,7	-65,2	0,0	-39,2	0,1	-5,2	2 754,9
Immeubles d'exploitation et encours	-752,0	0,0	30,7	-116,3	9,6	0,0	1,0	-827,0
Droits d'utilisation sur immeubles d'exploitation	-11,1	0,0	0,0	-2,4	2,5	0,0	0,0	-10,9
TOTAL Amortissements	-763,0	0,0	30,7	-118,6	12,1	0,0	1,0	-837,9
Immeubles d'exploitation (valorisés au coût)	2 054,7	46,7	-34,5	-118,6	-27,1	0,1	-4,2	1 917,1

Les montants transférés sont principalement dus au changement d'usage d'un actif de Flex-office, reclassé en immeuble en développement, compensé par le reclassement

3.2.5.4.3. Immeubles de placement et actifs détenus en vue de la vente (valorisés à la juste valeur)

Principes comptables

- Immeubles de placement (valorisés à la juste valeur)**

Les immeubles de placement sont des biens immobiliers détenus en vue de leur location dans le cadre de locations simples ou de la valorisation du capital à long terme (ou les deux). Ces immeubles représentent l'essentiel du patrimoine du Groupe.

Conformément à l'option offerte par IAS 40, les immeubles de placement sont évalués à leur juste valeur. Les variations de juste valeur sont enregistrées en résultat. Les immeubles de placement ne sont pas amortis.

Les missions d'évaluation sont réalisées conformément au Code de déontologie des SIIC, à la Charte de l'expertise en évaluation immobilière, aux recommandations du groupe de travail COB/CNCC présidé par M. Barthès de Ruyther, et au plan international conformément aux standards promus par l'*International Valuation Standards Council (IVSC)* ainsi que ceux du *Red Book 2014* de la *Royal Institution of Chartered Surveyors (RICS)*.

Le patrimoine immobilier détenu en direct par le Groupe a été intégralement évalué au 30 juin 2026 par des experts immobiliers indépendants dont BNP Real Estate, JLL, CBRE, Cushman, CFE, MKG, REAG, Savills, Colliers et HVS. Les experts immobiliers sont également membres de la RICS.

Les immeubles de placement sont estimés en juste valeur hors droits et/ou droits compris, et les loyers en valeur de marché. Les estimations sont réalisées sur la base de la méthode comparative, de la méthode de capitalisation des loyers et de la méthode de l'actualisation des flux futurs (*discounted cash flows*). Les immeubles de placement sont enregistrés dans les comptes à leur juste valeur hors droits.

Pour les Bureaux France, Italie et Allemagne, la valorisation est principalement réalisée par application de deux méthodes :

La méthode par le rendement (ou capitalisation des revenus) :

Cette approche consiste à capitaliser un revenu annuel, qui correspond généralement au loyer constaté pour les immeubles occupés avec éventuellement l'impact d'un potentiel de réversion et au loyer de marché pour les

du compte « Installations techniques, matériel et outillage » au compte « Autres immobilisations corporelles » en Hôtels.

immeubles vacants en tenant compte des délais de relocation, des travaux éventuels de rénovation et autres frais.

La méthode de l'actualisation des flux futurs (*discounted cash-flow*) :

Cette méthode consiste à déterminer la juste valeur d'un immeuble par actualisation des flux de trésorerie prévisionnels qu'il est susceptible de générer sur un horizon donné. Le taux d'actualisation est déterminé sur la base du taux d'intérêt sans risque majoré d'une prime de risque associée à l'immeuble et définie par comparaison avec des taux d'actualisation pratiqués sur les flux générés par des actifs de même nature.

Pour les Hôtels en Europe, la méthodologie diffère en fonction de la typologie des actifs :

La méthode de capitalisation des loyers pour les restaurants et les villages vacances Club Méditerranée.

La méthode d'actualisation des flux futurs pour les hôtels (incluant les prévisions d'évolution du chiffre d'affaires déterminées par l'expert) et les villages vacances Sunparks.

Pour le Résidentiel en Allemagne, la juste valeur déterminée correspond à :

Une valeur bloc pour les actifs sur lesquels aucune stratégie de vente n'a été mise en place ou pour lesquels aucune commercialisation n'est intervenue,

Une valeur détail occupé pour les actifs pour lesquels a minima une promesse est intervenue avant la clôture des comptes.

La méthode d'évaluation utilisée est la méthode par « *discounted cash flow* ».

Les valeurs ainsi obtenues sont également recoupées avec le taux de rendement initial, les valeurs vénale au m² des transactions comparables et les transactions réalisées par le Groupe.

Les expertises des actifs immobiliers comptabilisés en Immeubles de placement ont été réalisées en tenant compte de l'environnement macroéconomique actuel avec les incertitudes qu'il comprend, et du risque climatique sur la base des pratiques actuelles et de la trajectoire carbone de Covivio.

- Immeubles de placement en développement**

Les immeubles en cours de construction sont évalués selon le

principe général de valorisation à la juste valeur selon les mêmes principes que ceux décrits ci-dessus pour les immeubles de placement, sauf s'il n'est pas possible de déterminer cette juste valeur de façon fiable et continue. Dans ce cas, l'immeuble est valorisé à son coût de revient.

En conséquence, les programmes de développement, d'extension ou de restructuration des immeubles existants et non encore mis en exploitation sont évalués à la juste valeur et classés en immeubles de placement dès lors que les critères de fiabilité de la juste valeur sont remplis (critères administratifs, techniques et commerciaux).

Conformément à IAS 23 révisée, en période de construction et de rénovation, le coût d'emprunt est incorporé dans le coût des actifs qualifiés. Le montant capitalisé est déterminé sur la base des frais financiers payés pour les emprunts spécifiques et le cas échéant pour les financements provenant d'emprunts généraux sur la base du taux moyen pondéré des dettes concernées.

Les immeubles en développement concernent les programmes de construction ou de restructuration faisant l'objet de l'application de la norme IAS 40 révisée.

• Actifs détenus en vue de la vente (IFRS 5)

Conformément à la norme IFRS 5, lorsque le groupe Covivio a décidé de céder un actif ou un groupe d'actifs, il le classe en tant qu'actif destiné à la vente si :

- l'actif ou le groupe d'actifs est disponible en vue de sa vente immédiate dans son état actuel, sous réserve

uniquement des conditions qui sont habituelles et coutumières pour la vente de tels actifs ;

- sa vente est probable dans un délai de 1 an, et des actions de commercialisation sont initiées.

Pour le groupe Covivio, seuls les immeubles répondant aux critères ci-dessus et pour lesquels une promesse de vente a été signée sont classés en actifs destinés à être cédés.

En cas d'existence d'une promesse de vente à la date de clôture des comptes, c'est le prix de la promesse nette de frais qui constitue la juste valeur du bien destiné à être cédé.

• Droits d'utilisation (IFRS 16)

En application d'IFRS 16, lorsqu'un bien immobilier ou mobilier est détenu dans le cadre d'un contrat de location, le preneur doit comptabiliser un actif au titre du droit d'utilisation et un passif locatif, au coût amorti.

Les actifs comptabilisés au titre des droits d'utilisation sont inclus dans les postes où les actifs sous-jacents correspondants seraient présentés s'ils lui appartenaient, à savoir les postes Immeubles d'exploitation, Autres immobilisations corporelles et Immeubles de placement.

Le preneur amortit le droit d'utilisation linéairement sur la durée du contrat, sauf pour les droits relatifs à des immeubles de placement qui sont évalués à la juste valeur.

La variation des immeubles de placement et actifs détenus en vue de la vente est présentée dans le tableau ci-dessous :

M€	Immeubles de placement	Droit d'utilisation sur immeuble de placement	Total immeubles de placement (valorisés à la juste valeur)	Immeubles de placement en développement	Actifs détenus en vue de la vente	Total Immeubles de placement
Immeubles de placement au 31/12/2025	17 812,8	253,3	18 066,0	1 442,5	435,2	19 943,8
Entrées de périmètre	98,1	0,0	98,1	0,0	0,0	98,1
Travaux, acquisitions	164,9	0,0	164,9	120,3	0,5	285,6
Cessions	0,0	0,0	0,0	0,0	-183,8	-183,8
Variation de juste valeur	164,6	-0,6	164,0	-26,0	-9,2	128,9
Transferts	156,6	0,0	156,6	-158,7	9,4	7,3
Indexation, modification de contrat	0,0	1,3	1,3	0,0	0,0	1,3
Variation de change	18,8	2,1	20,9	0,0	0,0	20,9
Autres	35,0	21,5	56,4	0,0	0,0	56,4
Immeubles de placement au 30/06/2026	18 450,7	277,5	18 728,1	1 378,1	252,1	20 358,3

La ligne *Entrée de périmètre* est liée à l'acquisition de deux hôtels en bail pour 98,1 M€.

La ligne *Travaux, acquisitions* des immeubles de placement comprend principalement des travaux de modernisation et de maintenance en Résidentiel Allemagne pour 52,0 M€, l'acquisition de deux hôtels en bail en Italie pour 82,2 M€ et des investissements en Bureaux France pour 18,0 M€. Cette ligne appliquée aux immeubles de placement en

développement comprend 53,3 M€ en Bureaux France principalement sur quatre projets et 59,3 M€ en Bureaux Allemagne.

La ligne *Cessions* comprend 7 actifs de bureaux pour 145 M€, et 36,4 M€ en Résidentiel Allemagne.

La ligne *Variation de juste valeur* est impactée par la hausse des valeurs en Résidentiel Allemagne de 83,9 M€, des Hôtels pour 59,0 M€ et des Bureaux Italie pour 40,1 M€ et compensée par

la baisse de valeur des Bureaux Allemagne pour -23,4 M€ et Bureaux France pour -30,1 M€.

La ligne *Transferts* correspond au solde net des actifs livrés en des nouveaux actifs mis en développement et sous promesse.

La ligne *Variation de change* est principalement liée au

patrimoine au Royaume-Uni et en Hongrie.

La ligne *Autres* présente le passage à la juste valeur d'un hôtel français.

Le détail de la ligne *Travaux, acquisitions* au 30 juin 2026 est présenté dans le tableau ci-dessous :

M€	Immeubles de placement	Droit d'utilisation sur immeuble de placement	TOTAL Immeubles de placement (valorisés à la juste valeur)	Immeubles de placement en développement	TOTAL
Entrées de périmètre	98,1	0,0	98,1	0,0	98,1
Acquisitions	91,5	0,0	91,5	11,9	103,3
Dépenses Capitalisées*	73,4	0,0	73,4	108,4	181,9
TOTAL Travaux, acquisitions	262,9	0,0	262,9	120,3	383,2

*comprend principalement les travaux et les frais financiers capitalisés.

La variation des immeubles de placement et actifs détenus en vue de la vente au 31 décembre 2025 est présentée dans le tableau ci-dessous :

M€	Immeubles de placement	Droit d'utilisation sur immeuble de placement	Total immeubles de placement (valorisés à la juste valeur)	Immeubles de placement en développement	Actifs détenus en vue de la vente	Total Immeubles de placement
Immeubles de placement au 31/12/2024	17 929,0	268,0	18 197,0	1 111,6	301,0	19 609,6
Entrées de périmètre	44,5	0,0	44,5	0,0	0,0	44,5
Travaux, acquisitions	198,2	0,0	198,2	256,8	50,5	505,5
Cessions	-27,5	0,0	-27,5	0,0	-200,9	-228,5
Variation de juste valeur	346,5	-1,2	345,3	25,5	-33,4	337,5
Transferts	-453,7	-6,1	-459,9	48,5	317,9	-93,4
Indexation, modification de contrat	0,0	1,1	1,1	0,0	0,0	1,1
Variation de change	-26,1	-8,5	-34,6	0,0	0,1	-34,5
Autres	-198,0	0,0	-198,0	0,0	0,0	-198,0
Immeubles de placement au 31/12/2025	17 812,8	253,3	18 066,0	1 442,5	435,2	19 943,8

Le détail de la ligne *Travaux, acquisitions* au 31 décembre 2025 est présenté dans le tableau ci-dessous :

M€	Immeubles de placement	Droit d'utilisation sur immeuble de placement	TOTAL Immeubles de placement (valorisés à la juste valeur)	Immeubles de placement en développement	TOTAL
Entrées de périmètre	44,5	0,0	44,5	0,0	44,5
Acquisitions	12,3	0,0	12,3	25,7	38,0
Dépenses capitalisées*	185,8	0,0	185,8	231,1	417,0
TOTAL Travaux, acquisitions	242,7	0,0	242,7	256,8	499,5

*comprend principalement les travaux et les frais financiers capitalisés.

3.2.5.4.4. Paramètres des expertises

La norme IFRS 13 sur la juste valeur établit une hiérarchie des justes valeurs à trois niveaux pour les données utilisées dans le cadre des évaluations :

- Niveau 1 : l'évaluation fait référence à des cours (non ajustés) sur un marché actif pour des actifs/passifs identiques et disponibles à la date d'évaluation ;
- Niveau 2 : l'évaluation fait référence à des modèles de valorisation utilisant des données d'entrées observables

directement ou indirectement sur un marché actif ;

- Niveau 3 : l'évaluation fait référence à des modèles de valorisation utilisant des données d'entrées non observables sur un marché actif.

L'évaluation à la juste valeur des immeubles de placement implique le recours à différentes méthodes de valorisation utilisant des paramètres non observables ou observables ayant fait l'objet de certains ajustements. De ce fait, le patrimoine du Groupe relève principalement du niveau 3 au regard de la

hiérarchie des justes valeurs de la norme IFRS 13.

Le Groupe n'a pas identifié d'utilisation optimale différente de l'utilisation actuelle de ses actifs, à l'exception de trois actifs de bureaux faisant l'objet d'un projet de transformation en hôtels. Pour ces actifs, la juste valeur est déterminée en tenant compte de leur utilisation optimale conformément aux

dispositions d'IFRS 13.

En application de la norme IFRS 13, les tableaux ci-dessous détaillent, par secteur opérationnel, les fourchettes des principales données d'entrées non observables (de niveau 3) utilisées par les experts immobiliers

Activité Bureaux :

Regroupement géographique des actifs	Niveau	Patrimoine en M€	Taux de rendement HD (min.-max.)	Taux de rendement HD (moyenne pondérée)	Taux d'actualisation du DCF	Taux d'actualisation du DCF (moyenne pondérée)
Paris Centre Ouest	Niveau 3	942,3	3,4% - 6,2%	4,1%	4,5% - 6,3%	5,1%
Paris Nord Est	Niveau 3	547,9	5% - 7,1%	5,9%	5,9% - 8%	6,8%
Paris Sud	Niveau 3	179,1	3,8% - 5%	4,7%	5,1% - 5,9%	5,7%
Croissant Ouest	Niveau 3	605,1	4,9% - 8,7%	6,3%	5,8% - 8,4%	6,5%
1ère couronne	Niveau 3	800,0	5,8% - 7,8%	6,8%	6,9% - 8,8%	7,3%
2ème couronne	Niveau 3	19,0	11,5% - 11,5%	11,5%	9,5% - 11%	10,2%
Total IDF		3 093,5	3,4%-11,5%	5,6%	4,5%-11%	6,3%
GMR	Niveau 3	396,7	5,5% - 11,2%	6,6%	6,1% - 10,3%	6,9%
Régions	Niveau 3	11,9	11% - 11%	11,0%	4,3% - 12,5%	10,5%
Total Régions		408,6	5,5%-11,2%	6,7%	4,3%-12,5%	7,0%
Total en immeubles de placement		3 502,0				
Immeubles de placement en développement		819,1				
Actifs détenus en vue de la vente		8,6				
Total Bureaux France		4 329,7				
Milan	Niveau 3	1 957,5	3% - 33,6%	5,4%	5,3% - 9,2%	6,2%
Rome	Niveau 3	170,8	3,4% - 6,9%	5,2%	6,5% - 7,5%	7,0%
Autres	Niveau 3	264,7	6% - 14,2%	8,8%	7,8% - 9,9%	8,7%
Total en immeubles de placement		2 393,0	3%-33,6%	5,8%	5,3%-9,9%	6,5%
Immeubles de placement en développement	Niveau 3	140,2				
Actifs détenus en vue de la vente	Niveau 3	34,7				
Total Bureaux Italie		2 567,8				
Frankfurt	Niveau 3	345,0	6% - 8,5%	7,7%	5,7% - 7,5%	6,2%
Hamburg	Niveau 3	190,7	5,1% - 5,1%	5,1%	5% - 5%	5,0%
Berlin / Dusseldorf / Munich	Niveau 3	308,5	3,9% - 6,8%	4,7%	5,5% - 7%	6,3%
Total en immeubles de placement		844,2	3,9%-8,5%	6,0%	5%-7,5%	5,9%
Immeubles de placement en développement	Niveau 3	397,5				
Droits d'utilisation	Niveau 3	18,5				
Actifs détenus en vue de la vente	Niveau 3	9,9				
Total Bureaux Allemagne		1 270,1				
TOTAL BUREAUX		8 167,6				

Au 31 décembre 2025, les données étaient les suivantes :

Regroupement géographique des actifs	Niveau	Patrimoine en M€	Taux de rendement HD (min.-max.)	Taux de rendement HD (moyenne pondérée)	Taux d'actualisation du DCF	Taux d'actualisation du DCF (moyenne pondérée)
Paris Centre Ouest	Niveau 3	955,3	3,4% - 6,1%	4,1%	4,5% - 5,5%	4,8%
Paris Nord Est	Niveau 3	545,6	5% - 7,4%	5,9%	5,9% - 8,1%	6,8%
Paris Sud	Niveau 3	174,9	3,8% - 5%	4,7%	5,1% - 5,9%	5,7%
Croissant Ouest	Niveau 3	595,8	5,2% - 8,8%	6,4%	5,7% - 8,4%	6,5%
1ère couronne	Niveau 3	833,6	5,5% - 11%	6,8%	6,9% - 8,8%	7,4%
2ème couronne	Niveau 3	16,0	11,5% - 11,5%	11,5%	9,5% - 10,1%	9,8%
Total IDF		3 121,1	3,4%-11,5%	5,6%	4,5%-10,1%	6,2%
GMR	Niveau 3	396,3	5,5% - 11,2%	6,6%	4,3% - 10,5%	6,8%
Régions	Niveau 3	11,4	11% - 11,5%	11,4%	10% - 11,4%	10,2%
Total Régions		407,7	5,5%-11,5%	6,8%	4,3%-11,4%	6,9%
Total en exploitation		3 528,8				
Immeubles de placement en développement		744,6				
Actifs détenus en vue de la vente		86,6				
Total Bureaux France		4 360,0				
Milan	Niveau 3	1 915,5	3,6% - 30%	5,1%	5,3% - 9%	6,1%
Rome	Niveau 3	170,2	3,4% - 7%	5,2%	6,5% - 7,5%	7,0%
Autres	Niveau 3	284,3	6% - 15,3%	9,0%	7,8% - 9,8%	8,6%
Total en immeubles de placement		2 369,9	3,4%-30%	5,6%	5,3%-9,8%	6,5%
Immeubles de placement en développement	Niveau 3	118,1				
Actifs détenus en vue de la vente	Niveau 3	98,5				
Total Bureaux Italie		2 586,5				
Francfort	Niveau 3	349,2	5,5% - 8%	7,0%	5,8% - 7,5%	6,2%
Hambourg	Niveau 3	185,2	5,4% - 5,4%	5,4%	5% - 5%	5,0%
Berlin / Dusseldorf / Munich	Niveau 3	108,0	5,8% - 6,8%	6,1%	5,5% - 7%	6,2%
Total en immeubles de placement		642,4	5,4%-8%	6,4%	5%-7,5%	5,8%
Immeubles de placement en développement	Niveau 3	547,4				
Droits d'utilisation	Niveau 3	18,9				
Actifs détenus en vue de la vente	Niveau 3	21,9				
Total Bureaux Allemagne		1 230,6				
TOTAL BUREAUX		8 177,1				

Hôtels en Europe

Regroupement géographique des actifs	Niveau	Patrimoine en M€	Taux de rendement HD (min.-max.)	Taux de rendement HD (moyenne pondérée)	Taux d'actualisation du DCF	Taux d'actualisation du DCF (moyenne pondérée)
Allemagne	Niveau 3	593,9	4,7%-6,7%	5,8%	5,7%-8,9%	7,1%
Belgique	Niveau 3	138,1	5,8%-9,2%	8,3%	7,8%-11,3%	10,4%
Espagne	Niveau 3	762,2	4,8%-7,5%	5,5%	6,5%-9,6%	7,3%
France	Niveau 3	978,7	4,5%-6,7%	5,5%	5,8%-10%	7,3%
Pays-Bas	Niveau 3	157,2	5,3%-8,3%	6,0%	7,3%-10,3%	8,0%
Royaume-Uni	Niveau 3	713,5	4,5%-6,5%	5,1%	6,5%-8,5%	7,1%
Autres	Niveau 3	751,2	5%-6,3%	5,8%	6,9%-9,3%	8,0%
Hôtellerie en bail	Niveau 3	4094,8	4,5%-9,2%	5,8%	5,7%-11,3%	7,5%
Commerces	Niveau 3	22,0	6,5% - 10%	6,7%	8,4% - 11,9%	8,3%
Total en immeubles de placement		4116,8				
Droits d'utilisation	Niveau 3	259,0				
Actifs détenus en vue de la vente	Niveau 3	0,0				
TOTAL HOTELS EN EUROPE		4 375,8				

Au 31 décembre 2025, les données étaient les suivantes :

Regroupement géographique des actifs	Niveau	Patrimoine en M€	Taux de rendement HD (min.-max.)	Taux de rendement HD (moyenne pondérée)	Taux d'actualisation du DCF	Taux d'actualisation du DCF (moyenne pondérée)
Allemagne	Niveau 3	588,5	4,7%-6,6%	5,6%	5,7%-8,6%	6,7%
Belgique	Niveau 3	145,7	6%-9,2%	8,2%	8%-11,2%	10,2%
Espagne	Niveau 3	699,3	4,8%-7,5%	5,5%	6,5%-9,5%	7,3%
France	Niveau 3	927,1	4,5%-6,7%	5,5%	5,9%-10%	7,1%
Pays-Bas	Niveau 3	156,0	5,3%-8,3%	6,0%	7,3%-10,3%	8,0%
Royaume-Uni	Niveau 3	703,0	4,5%-6,5%	5,1%	6,5%-8,5%	7,1%
Autres	Niveau 3	581,4	5%-6,3%	5,8%	7%-9,3%	8,0%
Hôtellerie en bail	Niveau 3	3 801,0	4,5%-9,2%	5,7%	5,7%-11,2%	7,4%
Commerces	Niveau 3	24,9	6,5% - 10%	6,0%	5,7% - 11,2%	7,5%
Total en immeubles de placement		3 825,9				
Droits d'utilisation	Niveau 3	234,3				
Actifs détenus en vue de la vente		0,0				
TOTAL HOTELS EN EUROPE		4 060,3				

Résidentiel Allemagne

Regroupement géographique des actifs	Niveau	Patrimoine en M€	Taux de rendement HD (min.-max.) Ensemble du patrimoine *	Taux de rendement HD (moyenne pondérée)	Taux d'actualisation du DCF	Valeur moyenne en €/m ²
Duisburg	Niveau 3	325,8	4,4% - 5,3%	5,1%	6,4% - 7,3%	1 643
Essen	Niveau 3	851,9	4,5% - 6,5%	5,2%	6,5% - 8,5%	2 153
Mülheim	Niveau 3	232,9	4,8% - 5,8%	5,2%	6,8% - 7,8%	1 772
Oberhausen*	Niveau 3	205,1	5% - 6,1%	5,3%	7% - 8,1%	1 487
Datteln	Niveau 3	152,6	4,3% - 6,3%	5,1%	6,3% - 8,3%	1 366
Berlin*	Niveau 3	4 613,4	2,6% - 5,8%	3,9%	4,6% - 7,8%	3 503
Düsseldorf	Niveau 3	202,9	3,7% - 5,3%	4,3%	5,7% - 7,3%	2 886
Dresden	Niveau 3	435,0	4% - 6,6%	4,6%	6% - 8,6%	2 209
Leipzig	Niveau 3	152,1	3,5% - 5,1%	4,3%	5,5% - 7,1%	2 263
Hamburg	Niveau 3	564,7	3,2% - 5,5%	4,1%	5,2% - 7,5%	3 816
Autres	Niveau 3	119,4	4,8% - 6,2%	5,1%	6,8% - 8,2%	1 827
TOTAL RESIDENTIEL ALLEMAGNE		7 855,7	2,6% - 6,6%	4,3%	4,6% - 8,6%	2 766

* Y compris deux immeubles d'exploitation à Oberhausen et Berlin à la valeur de marché

La ligne « Berlin » est détaillée ci-dessous :

Regroupement géographique des actifs	Niveau	Patrimoine en M€	Taux de rendement HD (min.-max.) Ensemble du patrimoine *	Taux de rendement HD (moyenne pondérée)	Taux d'actualisation du DCF	Valeur moyenne en €/m ²
Charlottenburg-Wilmersdorf*	Niveau 3	341,3	3,1% - 5,4%	3,7%	5,1% - 7,4%	4 108
Friedrichshain-Kreuzberg	Niveau 3	367,2	3,2% - 5,3%	3,8%	5,2% - 7,3%	3 627
Lichtenberg	Niveau 3	76,2	3,3% - 5,2%	3,8%	5,3% - 7,2%	3 335
Marzahn-Hellersdorf	Niveau 3	57,5	3,3% - 4,1%	3,6%	5,3% - 6,1%	3 253
Mitte	Niveau 3	839,7	3,1% - 5,7%	4,0%	5,1% - 7,7%	3 632
Neukölln	Niveau 3	701,6	3,2% - 4,7%	3,7%	5,2% - 6,7%	3 429
Pankow	Niveau 3	585,9	3% - 5,7%	4,0%	5% - 7,7%	3 569
Reinickendorf	Niveau 3	151,1	3,1% - 4,8%	4,0%	5,1% - 6,8%	2 899
Spandau	Niveau 3	204,4	3,4% - 5,8%	4,4%	5,4% - 7,8%	2 865
Steglitz-Zehlendorf	Niveau 3	403,2	3,1% - 4,9%	3,8%	5,1% - 6,9%	3 501
Tempelhof-Schöneberg	Niveau 3	599,1	2,6% - 5,8%	3,9%	4,6% - 7,8%	3 640
Treptow-Köpenick	Niveau 3	186,8	3,6% - 4,4%	4,0%	5,6% - 6,4%	3 269
Berlin outer region	Niveau 3	99,5	3,9% - 5,7%	4,5%	5,9% - 7,7%	3 101
TOTAL BERLIN		4 613,4	2,6% - 5,8%	3,9%	4,6% - 7,8%	3 503

* Y compris un immeuble d'exploitation Berlin à la valeur de marché

Au 31 décembre 2025, les données étaient les suivantes :

Regroupement d'actifs comparables	Niveau	Patrimoine en M€	Taux de rendement HD (min.-max.) Ensemble du patrimoine *	Taux de rendement HD (moyenne pondérée)	Taux d'actualisation du DCF	Valeur moyenne en €/m ²
Duisburg	Niveau 3	320,2	4,4% - 5,9%	5,1%	6,4% - 7,9%	1 612
Essen	Niveau 3	841,4	4,5% - 6,5%	5,1%	6,5% - 8,5%	2 127
Mülheim	Niveau 3	230,9	4,4% - 5,9%	5,2%	6,4% - 7,9%	1 757
Oberhausen*	Niveau 3	198,5	4,8% - 6,3%	5,4%	6,5% - 8%	1 439
Datteln	Niveau 3	153,5	4,1% - 6,3%	5,1%	6,1% - 8,3%	1 355
Berlin*	Niveau 3	4 540,7	2,7% - 6,3%	3,9%	4,5% - 8,3%	3 425
Düsseldorf	Niveau 3	198,5	3,4% - 6,1%	4,3%	5,4% - 8,1%	2 825
Dresden	Niveau 3	431,6	4% - 6,7%	4,6%	6% - 8,7%	2 192
Leipzig	Niveau 3	143,3	3,6% - 5%	4,3%	5,6% - 7%	2 131
Hamburg	Niveau 3	555,2	3,2% - 5,4%	4,0%	5,2% - 7,4%	3 752
Autres	Niveau 3	118,2	4,5% - 6,1%	5,1%	6,5% - 8,1%	1 813
TOTAL RESIDENTIEL ALLEMAGNE		7 732,1	2,7% - 6,7%	4,3%	4,5% - 8,7%	2 712

* Y compris deux immeubles d'exploitation à Oberhausen et Berlin à la valeur de marché

Regroupement d'actifs comparables	Niveau	Patrimoine en M€	Taux de rendement HD (min.-max.) Ensemble du patrimoine	Taux de rendement HD (moyenne pondérée)	Taux d'actualisation du DCF	Valeur moyenne en €/m ²
Mitte	Niveau 3	805,0	2,8% - 5,7%	4,1%	4,8% - 7,7%	3 423
Neukölln	Niveau 3	684,8	3,2% - 5,3%	3,8%	5,2% - 7,3%	3 344
Pankow	Niveau 3	559,2	3,1% - 5,5%	4,0%	5,1% - 7,5%	3 396
Tempelhof-Schöneberg	Niveau 3	582,8	2,7% - 6,3%	4,0%	4,7% - 8,3%	3 567
Steglitz-Zehlendorf	Niveau 3	398,1	3,1% - 5,8%	3,9%	5,1% - 7,8%	3 450
Friedrichshain-Kreuzberg	Niveau 3	362,9	3,2% - 5,2%	3,8%	5,2% - 7,2%	3 568
Charlottenburg-Wilmersdorf	Niveau 3	318,9	3% - 5,3%	3,9%	5% - 7,3%	3 826
Spandau	Niveau 3	189,6	3,4% - 5,8%	4,4%	5,4% - 7,8%	2 796
Treptow-Köpenick	Niveau 3	167,8	3,4% - 4,6%	4,0%	5,4% - 6,6%	3 198
Reinickendorf	Niveau 3	146,8	3,1% - 5,2%	4,1%	5,1% - 7,2%	2 844
Lichtenberg	Niveau 3	74,5	3,4% - 6,1%	4,0%	5,4% - 8,1%	3 259
Marzahn-Hellersdorf	Niveau 3	56,1	3,3% - 4,4%	4,0%	5,3% - 6,4%	3 173
Berlin outer region	Niveau 3	194,2	3,4% - 6,3%	4,9%	4,5% - 8,3%	4 317
TOTAL BERLIN		4 540,7	2,7% - 6,3%	3,9%	4,5% - 8,3%	3 425

Impact des variations de taux de rendement sur la variation de juste valeur des actifs immobiliers par secteur opérationnel

M€	Rendement*	Taux Rendement -25 bps	Taux Rendement +25 bps
Bureaux	5,8%	317,7	-289,3
Hôtels en Europe	5,8%	192,2	-175,7
Résidentiel Allemagne	4,3%	496,1	-439,9
TOTAL	5,2%	1 006,0	-904,9

* Rendement sur patrimoine en exploitation - hors droits

- Si le taux de rendement hors droits baissait de 25 bps (-0,25 point), la valeur vénale hors droits des actifs immobiliers augmenterait de 1 006,0 M€.
- Si le taux de rendement hors droits augmentait de 25 bps (+0,25 point), la valeur vénale hors droits des actifs immobiliers diminuerait de -904,9 M€.

Impact des variations de taux d'actualisation sur la variation de juste valeur des actifs immobiliers par secteur opérationnel

M€	Taux d'actualisation -25bps	Taux d'actualisation +25bps
Bureaux	155,6	- 154,8
Hôtels en Europe	82,3	- 77,4
Résidentiel Allemagne	212,0	- 187,6
TOTAL	449,8	- 419,9

La sensibilité de la valeur du patrimoine à l'évolution du taux d'actualisation peut être appréhendée de la manière suivante :

- Si le taux d'actualisation baissait de 25 bps (« -0,25 point »), la valeur vénale hors droits des actifs immobiliers augmenterait d'environ +2,2%, soit +449,8 M€ ;
- Si le taux d'actualisation augmentait de 25 bps (« +0,25 point »), la valeur vénale hors droits des actifs immobiliers baisserait d'environ -2,1%, soit -419,9 M€.

3.2.5.4.5. Rapprochement du patrimoine et des flux du TFT

La ligne « Acquisitions d'immobilisations corporelles et incorporelles » du Tableau de Flux de Trésorerie (-332,0 M€) correspond principalement aux opérations d'investissements hors effet des amortissements et des indexations des contrats de location (-321,5 M€) retraités des avances et acomptes sur travaux des immeubles en développement déjà versés (-4,3 M€), corrigées de la variation des dettes fournisseurs d'immobilisations (12,1 M€).

La ligne « Cessions d'immobilisations corporelles et incorporelles » du Tableau de Flux de Trésorerie (103,9 M€) correspond principalement aux produits de cessions tels que

présentés dans le paragraphe 3.2.6.3 Résultat des cessions d'actifs (+113,2 M€) retraités des acomptes sur cessions (-6,2 M€).

3.2.5.5. Participations dans les sociétés mises en équivalence

Principes comptables

Les investissements dans les entreprises associées et coentreprises sont comptabilisés selon la méthode de la mise en équivalence. Selon cette méthode, la participation du Groupe dans l'entreprise associée ou la coentreprise est initialement comptabilisée au coût augmenté ou diminué des changements, postérieurs à l'acquisition, dans la quote-part d'actif net de l'entreprise.

Le *goodwill* lié à une entreprise associée ou une coentreprise est inclus dans la valeur comptable de la participation. La quote-part de résultat de la période est présentée dans la ligne « Quote-part de résultat des sociétés mises en équivalence ».

Les états financiers de ces sociétés sont préparés sur la même période de référence que ceux de la société mère et des corrections sont apportées, le cas échéant, pour homogénéiser les méthodes comptables avec celles du groupe Covivio.

3.2.5.5.1. Variation des participations dans les entreprises mises en équivalence

M€	31-déc.-25	Distribution	Résultat	Variation de capital	Variations de périmètre	30-juin-26
Titres de sociétés contrôlées conjointement	133,5	-11,6	-1,7	0,0	0,0	71,9
Titres de sociétés sous influence notable	305,3	-8,6	18,6	60,6	22,0	429,5
Participations dans les entreprises mises en équivalence	438,8	-20,2	16,9	60,6	22,0	501,4

La participation dans les sociétés mises en équivalence s'élève à 501,4 M€ au 30 juin 2026 contre 438,8 M€ au 31 décembre 2025, soit une variation de 62,6 M€.

La variation de la période s'explique principalement par le résultat de la période (+16,9 M€), le passage des 3 entités Campus Vélizy d'une intégration globale à une mise en équivalence (+59,0 M€) compensés par la distribution de dividendes (-20,2 M€).

M€	% de détention	Pays	31-déc.-25	30-juin-26	Variations	Dont Quote- part de résultat	Dont Distributions et variations de périmètre
BUREAUX FRANCE							
Campus Velizy*	51,00%	France	64,5	122,8	58,3	4,7	-10,3
Euromarseille (Euromed)	50,00%	France	22,6	23,7	1,1	1,1	0,0
Cœur d'Orly (Askia et Belaïa)	50,00%	France	32,8	34,0	1,2	2,4	-1,2
SAS 10-12 Pigalle	35,00%	France	-0,2	0,0	0,2	0,2	0,0
BUREAUX ITALIE							
Fondo Porta Romana	42,38%	Italie	51,9	54,9	3,0	0,9	0,0
Zabarella 2023 Srl	51,00%	Italie	13,5	14,3	0,8	0,8	0,0
Veltis Sicaf SpA	30,00%	Italie	58,1	59,9	1,8	1,8	0,0
HÔTELS EN EUROPE - Hôtels en bail							
Iris Holding France	19,90%	France, Belgique, Allemagne	21,3	21,7	0,4	0,5	-0,2
OPCI IRIS Invest 2010	19,90%	France	13,1	11,1	-2,0	-0,2	-2,2
OPCI Camp Invest	19,90%	France	19,9	21,7	1,8	3,2	-1,5
Dahlia	20,00%	France	8,8	9,8	1,1	-0,1	0,0
OPCI Otelli, Jouron, Kombon	31,15% et 33,33%	France, Belgique	81,5	79,0	-2,5	1,5	-4,8
HÔTELS EN EUROPE – Hôtels en Murs et Fonds							
Jouron (Phoenix)	33,33%	Belgique	4,3	4,2	-0,1	0,0	-0,1
OPCI Otelli	31,15%	France	18,4	18,3	-0,1	0,6	0,0
SCI Dahlia	20,00%	France	11,8	9,8	-2,1	-0,9	0,0
OPCI IRIS Invest 2010	19,90%	France	3,8	3,5	-0,3	0,1	0,0
Holdco Phoenix	31,15%	France	7,9	8,1	0,2	0,2	0,0
Holdco IRIS Dahlia	20,00%	France	5,0	4,9	-0,1	-0,1	0,0
Iris Belgique	19,90%	Belgique	-0,2	-0,1	0,0	-0,0	0,2
TOTAL			438,9	501,4	62,6	16,9	-20,2

*SCI Lenovilla a intégré le groupement Campus Vélizy le 1er avril 2026.

3.2.5.5.2. Actionnariat des principales entreprises associées et coentreprises

Détention directe	Cœur d'Orly	Groupe Euromed	Campus Velizy)	Fondo Porta Romana	Zabarella 2023	SCCV Rueil Lesseps	SAS 10-12 Pigalle	Veltis Sicaf SpA
Covivio	50.0%	50.0%	51.0%	42.4%	51.0%	50.0%	35.0%	30.0%
Tiers hors groupe	50.0%	50.0%	49.0%	57.6%	49.0%	50.0%	65.0%	70.0%
Aéroports de Paris	50.0%							
Crédit Agricole Assurances		50.0%						
Carron Cav. Angelo SpA					49.0%			
COIMA				53.4%				
Prada				4.2%				
Emerige						40.0%	50.0%	
France Logis Résidentiel						10.0%	15.0%	
Clermont Investments SCSp								70.0%
Blue Owl			49.0%					
Total	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%

Détention indirecte	Iris Holding France	OPCI Iris Invest 2010	OPCI Campinvest	SCI Dahlia	OPCI Oteli (Phoenix)	Kombon (Phoenix)	Jouron (Phoenix)	Holdco Phoenix
Covivio	10.6%	10.6%	10.6%	10.6%	16.6%	17.7%	17.7%	16.6%
Covivio Hotels	19.9%	19.9%	19.9%	20.0%	31.2%	33.3%	33.3%	31.2%
Tiers Hors Groupe	80.1%	80.1%	80.1%	80.0%	68.9%	66.7%	66.7%	68.9%
Sogecap					31.2%	33.3%	33.3%	31.2%
Caisse de dépôt et consignment					37.7%	33.3%	33.3%	37.7%
Prédica	80.1%	80.1%	68.8%	80.0%				
Pacifica			11.3%					
Total	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%

3.2.5.5.3. Principales informations financières des entreprises associées

M€	Total Bilan	Total Actifs non courants	Trésorerie	Total Passifs non courants hors dettes financières	Total Passifs courants hors dettes financières	Dettes financières	Loyers	Coût de l'endettement financier net	Résultat net consolidé
Iris Holding France	194,3	181,6	11,3	21,9	2,5	61,4	4,3	- 1,1	2,4
OPCI IRIS Invest 2010	141,8	137,2	1,7	-	30,5	37,7	3,3	- 1,1	- 0,5
OPCI Camp Invest	152,2	141,3	5,4	-	1,7	41,6	5,1	- 0,7	16,2
SCI Dahlia	171,3	144,7	23,8	- 0,0	1,6	71,8	0,5	- 0,9	- 5,1
Iris Dahlia	87,4	40,6	22,5	0,7	27,1	35,1	-	- 0,6	- 0,5
OPCI Otelli, Jouron, Kombon	466,8	429,2	33,4	15,8	21,1	110,9	10,3	- 1,9	7,0
Holdco Phoenix	77,9	59,1	9,2	0,5	9,1	42,3	-	- 0,8	0,6
Hôtels	1 291,8	1 133,6	107,2	39,0	93,7	400,9	23,5	- 7,1	20,2
Bureaux France	940,4	866,3	34,3	44,3	35,5	455,1	12,1	- 2,0	28,6
Bureaux Italie	623,8	538,4	37,8	-	61,9	204,7	8,5	0,5	7,6

3.2.5.6. Autres actifs financiers (courants et non courants)

M€	31-déc.-25	Entrées de périmètre	Augmentations	Diminutions	Reclassement	Autres	30-juin-26
Prêts accordés aux sociétés mises en équivalence	83,6	0,0	59,7	-10,1	-16,3	0,0	117,0
Titres non consolidés	12,0	0,0	-2,7	0,0	0,0	0,0	9,3
Dépôts de garantie	5,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	5,0
Avances et acomptes	0,2	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,2
Autres actifs financiers	42,7	0,0	0,0	0,0	-4,7	-6,3	31,6
Total Autres actifs financiers non courants	143,6	0,0	57,0	-10,1	-21,1	-6,3	163,1
Intérêts courus sur instruments dérivés	29,6	0,0	38,4	-32,8	0,0	0,0	35,2
Autres actifs financiers	0,4	0,0	1,7	-0,8	0,0	0,0	1,3
Total Autres actifs financiers courants	30,0	0,0	40,1	-33,6	0,0	0,0	36,5

A chaque clôture, les prêts sont évalués à leur coût amorti. Par ailleurs, des dépréciations sont constituées et comptabilisées en résultat lorsqu'il existe une indication objective de perte de valeur du fait d'un évènement intervenu après la comptabilisation initiale de l'actif.

Les prêts accordés aux sociétés mises en équivalence s'élèvent à 117,0 M€, en augmentation (33,3 M€) lié aux prêts accordés dans le cadre de la JV sur le campus Thalès en France (43,4 M€).

Les titres non consolidés sont évalués à leur juste valeur et les variations de valeur sont enregistrées soit dans les autres éléments du résultat global, soit au compte de résultat, selon

l'option retenue par le Groupe pour chacun de ces titres conformément à la norme IFRS 9.

Les dividendes perçus sont enregistrés lorsqu'ils ont été votés.

Enfin, les autres actifs financiers correspondent à des créances sur cessions d'actifs.

Les autres actifs financiers sont également constitués de participations dans des fonds de placement ne satisfaisant pas aux critères de classement en tant qu'équivalents de trésorerie. Ces participations sont comptabilisées lors de leur acquisition à leur juste valeur, correspondant généralement au prix d'acquisition. Elles sont ensuite évaluées à leur juste valeur en compte de résultat à la date de clôture. La juste valeur est appréhendée à partir des techniques d'évaluation reconnues (références à des transactions récentes, actualisation des *cash-*

flows futurs...). Certains titres dont la juste valeur ne peut pas être évaluée de manière fiable sont évalués au coût

d'acquisition.

3.2.5.7. Impôts différés (actifs et passifs)

Au 30 juin 2026, la situation fiscale latente consolidée présente un impôt différé actif de 64,2 M€ (contre 62,9 M€ au 31 décembre 2025) et un impôt différé passif de 849,7 M€ (contre 799,6 M€ au 31 décembre 2025).

Les principaux contributeurs au solde net d'impôts différés passif sont :

- Résidentiel Allemagne : 579,4 M€
- Hôtels en Europe : 167,1 M€
- Bureaux Italie : 43,3 M€
- Bureaux Allemagne : -23,4 M€

Il s'agit principalement d'impôts différés basés sur la plus-

value latente des immeubles détenus.

La hausse des impôts différés passif nets (+48,8 M€) s'explique principalement par la hausse des valeurs d'expertises en Résidentiel Allemagne (+30,9 M€). L'impact résultat est détaillé au paragraphe 3.2.6.9.2.

Les impôts différés actif sur reports déficitaires concernent principalement Covivio Office GmbH (30,8M€) et Covivio Hotels (4,9M€).

Conformément à la norme IAS 12, les impôts différés actifs et passifs sont compensés par entité fiscale dès lors qu'ils concernent des impôts prélevés par la même autorité fiscale.

M€	Bilan au 31-déc.-25	Variation P&L	Transfert	Ecart de conversion	Bilan au 30-juin-26
I.D.A. sur écarts temporaires	-4,9	1,9	13,7	-0,2	10,5
I.D.A autres activités	1,0	0,9	-1,3	0,0	0,6
I.D.A. sur JV des immeubles	12,7	-22,7	19,7	0,0	9,7
I.D.A. sur JV IFT	0,0	-0,3	0,7	0,0	0,4
I.D.A. sur reports déficitaires	57,3	-4,8	-9,5	-0,0	43,0
Compensation IDA/IDP	-3,3		3,3		0,0
Total des IDA	62,9	-25,0	26,5	-0,2	64,2

M€	Bilan au 31-déc.-25	Variation P&L	Transfert	Ecart de conversion	Bilan au 30-juin-26
I.D.P. sur écarts temporaires	16,8	0,5	2,8	-0,1	20,1
I.D.P autres activités	6,4	1,3	-1,3	0,0	6,5
I.D.P. sur JV des immeubles	769,1	22,2	19,9	0,0	811,3
I.D.P. sur JV IFT	11,5	-1,2	1,6	0,0	11,9
I.D.P. sur reports déficitaires	-0,9	0,8	0,2	0,0	-0,0
Compensation IDA/IDP	-3,3		3,3		0,0
Total des IDP	799,6	23,7	26,5	-0,1	849,7
TOTAL NET	-736,8	-48,7	-0,0	-0,1	-785,6
Impact au compte de résultat		-48,7			

3.2.5.8. Stocks et en-cours

Les stocks sont composés de deux types de classification : marchands de bien et promotion immobilière (logements et bureaux). Ils sont valorisés au coût.

Les stocks sont destinés à être vendus dans le cours normal de

l'activité. Ils sont enregistrés pour leur prix d'acquisition ou de production et font le cas échéant l'objet de dépréciation par rapport à la valeur de réalisation (valeur d'expertise indépendante).

M€	31-déc.-25	Entrées de périmètre	Dépenses	Cessions	Dépréciations	Transferts	Autres	30-juin-26
Stock divers (matières 1ères, marchandises)	4,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	-0,1	3,8
Stock de promotion immobilière - France	271,7	0,0	43,8	-199,5	-6,2	0,0	0,0	109,8
Stock de promotion immobilière - Allemagne	125,3	0,0	5,1	-13,6	0,0	0,0	0,0	116,8
Total stock et en-cours	400,9	0,0	49,0	-213,1	-6,2	0,0	-0,1	230,5

Le poste « stocks et en-cours » du bilan regroupe les actifs dédiés à l'activité de promotion immobilière pour 226,6 M€, à hauteur de 116,8 M€ en Résidentiel Allemagne et 109,8 M€ en France. Le solde est composé de stocks de marchandises des Hôtels en gestion pour 3,8 M€.

En France, le stock de promotion immobilière se compose de projets de transformation d'immeubles de bureaux en logements ou de réserves foncières. La sortie des stocks

s'effectue en fonction du transfert des actifs au client, réalisé à l'avancement, basé sur l'avancement technique et commercial.

La variation des stocks et en-cours s'explique par la hausse du stock en France lié au changement de stratégie d'un actif (+23,3 M€), compensée par les sorties de stocks liées à l'avancement des projets sur la période, principalement (-213,1 M€) principalement Hélios 2.

3.2.5.9. Créances clients

Principes comptables

Les créances clients comprennent principalement les créances de location simple et les créances des hôtels en exploitation. Ces éléments sont évalués au coût amorti. Dans le cas où la valeur recouvrable se trouverait inférieure à la valeur nette comptable, le Groupe pourrait être conduit à comptabiliser en résultat une perte de valeur.

Créances d'opérations de location simple

Pour les créances de location simple, à partir de 3 mois d'impayés, une dépréciation est constituée. Les taux de dépréciation appliqués par le groupe Covivio sont les suivants :

- Pas de dépréciation pour les locataires présents ou sortis dont la créance est inférieure à 3 mois d'échéance ;
- 50% du montant total de la créance pour les locataires

présents dont la créance est comprise entre 3 et 6 mois d'échéance ;

- 100% du montant total de la créance pour les locataires présents dont la créance est supérieure à 6 mois d'échéance ;
- 100% du montant total de la créance pour les locataires sortis dont la créance est supérieure à 3 mois d'échéance.

Les dépréciations arithmétiques qui découlent des règles ci-dessus font l'objet d'un examen au cas par cas afin de tenir compte des situations particulières. Ainsi, des créances peuvent être dépréciées avant même qu'une situation d'impayée ne soit avérée.

Pour les créances des hôtels en exploitation, une dépréciation est constituée en fonction des délais de retard de paiement.

M€	30-juin-26	31-déc.-25	Variation
Charges à refacturer aux locataires	236,8	190,5	46,3
Créances clients et comptes rattachés	126,2	59,0	67,2
Clients factures à établir	52,3	26,3	26,0
Franchises de loyers	0,0	0,0	0,0
Total créances clients brutes	415,4	275,8	139,6
Dépréciation des créances clients	-23,1	-23,0	-0,1
Total créances clients nettes	392,3	252,7	139,5

Détail des créances clients exigibles :

M€	Total	Créances non échues	Créances échues	Créances échues			
				De 1 à 90 jours	De 91 à 180 jours	De 181 jours à 1 an	> 1 an
Créances clients et comptes rattachés	126,2	52,2	74,1	42,2	5,3	8,0	18,5
Dépréciation des créances	-23,1	0,0	-23,1	-0,7	-0,8	-3,9	-17,7

La ligne Variation du BFR lié à l'activité du Tableau de Flux de Trésorerie s'explique par :

M€	30-juin-26	31-déc.-25
Incidence de la variation des stocks et en-cours	164,3	-37,1
Incidence de la variation des clients & autres débiteurs	-208,8	-0,4
Incidence de la variation des fournisseurs et autres créditeurs	216,2	-57,0
Variation du BFR lié à l'activité	171,7	-94,5

3.2.5.10. Trésorerie et équivalents de trésorerie

Principes comptables

La trésorerie et les équivalents de trésorerie comprennent les disponibilités, les dépôts à court terme et les SICAV

M€
Equivalents de trésorerie
Disponibilités bancaires
TOTAL Trésorerie et équivalent de trésorerie
Concours bancaires
Trésorerie nette

monétaires. Il s'agit d'actifs à court terme, très liquides, facilement convertibles en un montant connu de trésorerie et soumis à un risque négligeable de changement de valeur.

	30-juin-26	31-déc.-25
	130,1	663,9
	535,3	543,5
	665,5	1 207,5
	-123,5	-1,0
	541,9	1 206,5

Au 30 juin 2026, les équivalents de trésorerie sont principalement constitués de SICAV monétaires de niveau 1 et de dépôts à terme de niveau 2 conformément à la norme IFRS13.

- Le niveau 1 du portefeuille correspond aux instruments dont le prix est coté sur un marché actif pour un instrument identique.

- Le niveau 2 correspond aux instruments dont la juste valeur est déterminée à partir de données autres que les prix cotés visés au niveau 1 et observables, soit directement soit indirectement (à savoir des données dérivées de prix).

3.2.5.11. Capitaux propres

Principes comptables

Si le Groupe rachète ses propres instruments de capitaux propres (actions propres), ceux-ci sont déduits des capitaux propres. Aucun profit ou perte n'est comptabilisé dans le compte de résultat lors de l'achat, de la vente, de l'émission ou de l'annulation d'instruments de capitaux propres du Groupe.

Le tableau de variation des capitaux propres et les mouvements du capital sont présentés en note 3.1.4.

Le capital de Covivio est composé de 111 623 468 actions émises et entièrement libérées d'une valeur nominale de 3 € chacune, soit 334,9 M€ au 30 juin 2026. Covivio détient 819 967 actions propres.

Variations du nombre d'actions sur la période

Opération	Actions émises	Actions Propres	Actions en circulation
Nombre d'actions au 31 décembre 2025	111 623 468	895 337	110 728 131
Augmentation de capital - dividende en actions			
Augmentation de capital - renforcement en hôtellerie			
Actions propres - contrat de liquidité		13 200	
Actions propres - attribution aux salariés		-41 625	
Actions propres - en attente d'affectation		-46 945	
Nombre d'actions au 30 juin 2026	111 623 468	819 967	110 803 501

Le dividende de 418,6 M€ a été prélevé sur les primes, les réserves et le report à nouveau. Les réserves correspondent aux réserves et report à nouveau de la société mère, ainsi qu'aux réserves issues de la consolidation.

3.2.5.12. Passifs financiers (courants et non courants)

Les passifs financiers comprennent les emprunts et autres dettes porteuses d'intérêts.

Lors de leur comptabilisation initiale, ils sont évalués à leur juste valeur sur laquelle sont imputés les coûts de transaction qui sont directement attribuables à l'émission du passif. Ils sont ensuite comptabilisés au coût amorti sur la base du taux d'intérêt effectif.

Le taux effectif comprend le taux facial et l'amortissement actuariel des frais d'émission et des primes d'émission et de remboursement.

La part à moins d'un an des dettes financières est classée dans le poste *Passifs financiers courants*.

3.2.5.12.1. Variation des passifs financiers et instruments dérivés

30 juin 2026

M€	31-déc.-25	Augmentation	Diminution	Variation de périmètre	Variation de change	Autres variations	30-juin-26
Emprunts bancaires non courants	4 336,4	258,9	-74,2	0,0	0,0	-262,0	4 259,1
Autres emprunts et dettes assimilées non courants	97,6	-2,3	-35,7	47,3	8,0	15,7	130,5
Billets de trésorerie non courants	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Emprunts titrisés	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Emprunts obligataires non courants (non convertibles)	4 292,0	0,0	0,0	0,0	0,0	-595,0	3 697,0
Emprunts portant intérêts non courants	8 726,0	256,6	-109,9	47,3	8,0	-841,3	8 086,6
Intérêts courus	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Primes et frais d'émission d'emprunts non courants	-70,8	8,3	-3,3	0,0	0,1	0,8	-64,8
Banques créditrices	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Passifs financiers non courants	8 655,3	264,9	-113,2	47,3	8,0	-840,5	8 021,8
Instruments dérivés actif	-306,9	0,0	0,0	0,0	0,0	35,0	-271,9
Instruments dérivés passif	76,4	0,0	0,0	0,0	0,0	-13,8	62,7
Instruments dérivés non courants	-230,5	0,0	0,0	0,0	0,0	21,2	-209,2
Emprunts bancaires courants	320,9	0,0	-205,3	0,0	0,0	262,0	377,6
Autres emprunts et dettes assimilées courants	176,6	0,2	-0,3	0,0	0,1	-174,4	2,3
Billets de trésorerie courants	903,0	368,0	-314,0	0,0	0,0	0,0	957,0
Emprunts titrisés	2,1	0,0	-2,1	0,0	0,0	0,0	0,0
Emprunts obligataires courants (non convertibles)	500,0	0,0	-500,0	0,0	0,0	595,0	595,0
Emprunts portant intérêts courants	1 902,7	368,2	-1 021,7	0,0	0,1	682,6	1 931,9
Intérêts courus	89,6	86,2	-128,2	0,0	0,0	-2,8	44,8
Primes et frais d'émission d'emprunts courants	-16,6	1,3	-0,3	0,0	0,0	-0,8	-16,5
Banques créditrices	1,0	0,0	0,0	0,0	0,0	122,5	123,5
Passifs financiers courants	1 976,7	455,7	-1 150,2	0,0	0,1	801,5	2 083,7
Instruments dérivés actif	-79,8	0,0	0,0	0,0	0,0	-8,7	-88,5
Instruments dérivés passif	27,9	0,0	0,0	0,0	0,0	-15,9	12,1
Instruments dérivés courants	-51,9	0,0	0,0	0,0	0,0	-24,6	-76,4
Total des passifs financiers et instruments dérivés	10 349,6	720,6	-1 263,4	47,3	8,1	-42,3	9 819,8

31 décembre 2025

M€	31-déc.-24	Augmentation	Diminution	Variation de périmètre	Variation de change	Autres variations	31-déc-25
Emprunts bancaires non courants	4 592,4	924,8	-634,1	0,0	0,0	-546,7	4 336,4
Autres emprunts et dettes assimilées non courants	279,4	18,2	-33,6	21,3	-11,1	-176,6	97,6
Billets de trésorerie non courants	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Emprunts titrisés	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Emprunts obligataires non courants (non convertibles)	4 292,0	500,0	0,0	0,0	0,0	-500,0	4 292,0
Emprunts portant intérêts non courants	9 163,8	1 443,0	-667,7	21,3	-11,1	-1 223,3	8 726,0
Intérêts courus	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Primes et frais d'émission d'emprunts non courants	-72,7	17,3	-16,4	-0,1	-0,2	1,5	-70,8
Banques créditrices	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Passifs financiers non courants	9 091,1	1 460,3	-684,1	21,2	-11,3	-1 221,8	8 655,3
Instruments dérivés actif	-315,1	0,0	0,0	0,0	0,0	8,2	-306,9
Instruments dérivés passif	101,6	0,0	0,0	0,0	0,0	-25,2	76,4
Instruments dérivés non courants	-213,5	0,0	0,0	0,0	0,0	-17,0	-230,5
Emprunts bancaires courants	809,2	0,0	-1 034,9	0,0	0,0	546,7	320,9
Autres emprunts et dettes assimilées courants	0,0	0,8	-0,9	0,0	0,0	176,6	176,6
Billets de trésorerie courants	103,0	878,0	-78,0	0,0	0,0	0,0	903,0
Emprunts titrisés	2,1	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	2,1
Emprunts obligataires courants (non convertibles)	350,0	0,0	-350,0	0,0	0,0	500,0	500,0
Emprunts portant intérêts courants	1 264,3	878,8	-1 463,7	0,0	0,0	1 223,3	1 902,7
Intérêts courus	92,2	175,8	-178,4	0,0	0,0	0,0	89,6
Primes et frais d'émission d'emprunts courants	-16,3	2,6	-1,5	0,0	0,0	-1,5	-16,6
Banques créditrices	0,9	0,0	0,0	0,0	0,0	0,1	1,0
Passifs financiers courants	1 341,0	1 057,3	-1 643,6	0,0	0,0	1 221,9	1 976,7
Instruments dérivés actif	-106,6	0,0	0,0	0,0	0,0	26,8	-79,8
Instruments dérivés passif	50,8	0,0	0,0	0,0	0,0	-22,8	27,9
Instruments dérivés courants	-55,9	0,0	0,0	0,0	0,0	4,0	-51,9
Total des passifs financiers et instruments dérivés	10 162,8	2 517,6	-2 327,7	21,2	-11,3	-13,0	10 349,6

3.2.5.12.2. Endettement financier net

		30-juin-26	31-déc-25	30-juin-25
Trésorerie brute (a)	3.2.5.10	665,5	1 207,5	1 363,1
Solde créditeurs et concours bancaires courants (b)	3.2.5.10	-123,5	-1,0	-7,4
Trésorerie nette (c) = (a)-(b)		541,9	1 206,5	1 355,8
Dont Trésorerie nette disponible		540,3	1 206,4	1 355,7
Dont Trésorerie nette non disponible		1,7	0,1	0,1
Total des emprunts portant intérêts	3.2.5.12.1	10 018,5	10 628,7	10 960,2
Intérêts courus	3.2.5.12.1	44,8	89,6	55,1
Endettement brut (d)		10 063,3	10 718,3	11 015,2
Amortissement des frais de financement (e)		-81,3	-87,4	-91,6
Endettement financier net (d) - (c) + (e)		9 440,0	9 424,5	9 567,9

La ligne « Encaissements liés aux nouveaux emprunts » du Tableau de Flux de Trésorerie (619,5 M€) correspond principalement :

- aux augmentations des emprunts portant intérêts (624,8 M€) ;
- minorées de l'étalement des nouveaux frais d'émission d'emprunt (-3,6 M€).

La ligne « Remboursements d'emprunts » du Tableau de Flux de Trésorerie (-1 131,2 M€) correspond principalement aux diminutions des emprunts portant intérêts (-1 131,6 M€).

3.2.5.12.3. Détail des emprunts bancaires gagés

en M€	Encours dette	Dette adossée	Valeur d'expertise au 30 juin 2026	Encours dette au 30 juin 2026	Date de mise en place	Nominal Initial	Date d'échéance
Bureaux France		Portefeuille Vélizy		260	2021	295	2029
		Portefeuille Lyon		111	2022	115	2030
	> 100 M€		684	372			
	< 100 M€		60	33			
		Total Bureaux France	744	405			
Bureaux Italie		Portefeuille Telecom		79	2024	290	2029
		Total Bureaux Italie	787	79			
Hôtels en Europe		Portefeuille B&B		142	2023	150	2030
		400 ME - Portefeuille UK		296	2025	292	2032
		Portefeuille Allemagne		171	2019	178	2029
	> 100 M€		1 490	609			
	< 100 M€		1 480	396			
		Total Hôtels Europe	2 970	1 006			
Résidentiel Allemagne		Acquisition Cornerstone	405	140	2025	142	2034
		Firefly	265	120	2025	120	2032
		Refinancement Indigo, Prime	693	204	2019	260	2029
		Refinancement KG1	321	132	2019	141	2029
		Refinancement KG2	319	132	2017	140	2027
		Refinancement KG4	567	254	2020	248	2030
		Refinancement KG Resindential	342	116	2020	130	2030
		Refinancement Arielle/ Dresden/ Maria	340	137			
		Financement Amadeus I	316	130	2021	149	2031
		Acquisition Lego	446	132	2022	146	2032
		Financement Dümpfen	289	118	2024	130	2034
	> 100 M€		4301	1 614			
	< 100 M€		3166	1 228			
		Total Résidentiel Allemagne	7 468	2 842			
Bureaux Allemagne	< 100 M€			155			
		Total Bureaux Allemagne	496	155			
TOTAL GAGE			12 464	4 487			

3.2.5.12.4. Détail des emprunts bancaires libres

en M€	Encours dette	Dette adossée	Valeur d'expertise au 30 juin 2026	Encours dette au 30 juin 2026	Date de mise en place	Nominal Initial	Date d'échéance
Bureaux France		500 M€ - Green Bond		595	2017	500	2027
		500 M€ - Green Bond		599	2019	500	2030
		500 M€ - Green Bond		599	2020	500	2031
		100 M€ - Green PP		100	2021	100	2033
		500 M€ - Green Bond		500	2023	500	2032
		500 M€ - Green Bond		500	2025	500	2034
		Programme NEUCP		644			
	> 100 M€			3 537			
	< 100 M€			0			
		Total Bureaux France	3 911	3 537			
Bureaux Italie		300 M€ - Green Bond Queen		300	2018	300	2028
	> 100 M€			300			
	< 100 M€			0			
		Total Bureaux Italie	1 915	300			
Hôtels en Europe		350 M€ - Green Bond		599	2021	500	2029
		599 M€ - Green Bond		500	2024	500	2033
		500 M€ - Green Bond		150	2024	150	2029
		150 M€ - Corporate		193			
	> 100 M€		3 415	1 442			
		Total Hôtels Europe	3 415	1 442			
Résidentiel Allemagne	< 100 M€	Total Résidentiel Allemagne	388	120			
Bureaux Allemagne	< 100 M€	Total Bureaux Allemagne	756				
Autres	< 100 M€	Total Autres	5	0			
TOTAL LIBRE			10 389	5 399			
		Autres dettes		133			
TOTAL (gagé et libre)			22 853	10 019			

Le patrimoine inclut la juste valeur d'actifs exploités directement par la société (siège, Flex Office).

Il n'inclut pas les actifs consolidés en mise en équivalence ni les stocks immobiliers (trading, promotion).

3.2.5.12.5. Echancier des dettes financières

M€	Au 30 juin 2026	à moins d'un an	de 1 à 5 ans	à plus de 5 ans
Emprunts bancaires non courants	4 259,1	-	2 392,9	1 866,2
Autres emprunts et dettes assimilées non courants	130,5	-	130,5	0,0
Billets de trésorerie non courants	-	-	-	-
Emprunts titrisés	-	-	-	-
Emprunts obligataires non courants (non convertibles)	3 697,0	-	1 498,4	2 198,7
Emprunts portant intérêts non courants	8 086,6	-	4 021,7	4 064,9
Emprunts bancaires courants	377,6	377,6	-	-
Autres emprunts et dettes assimilées courants	2,3	2,3	-	-
Billets de trésorerie courants	957,0	957,0	-	-
Emprunts titrisés	-	-	-	-
	595,0	595,0	-	-
Emprunts obligataires courants (non convertibles)				
Emprunts portant intérêts courants	1 931,9	1 931,9	-	-
Intérêts courus	44,8	44,8	-	-
Banques créditrices	123,5	123,5	-	-
TOTAL	10 186,8	2 100,2	4 021,7	4 064,9

3.2.5.12.6. Instruments dérivés (courants et non courants)

Instruments dérivés et instruments de couverture

Le groupe Covivio utilise des instruments dérivés pour la couverture de ses dettes à taux variable contre le risque de taux (couverture de flux de trésorerie futurs).

Les instruments financiers dérivés sont enregistrés au bilan à la juste valeur. La juste valeur est déterminée à partir de techniques de valorisation faisant appel à des méthodes de

calcul mathématiques fondées sur des théories financières reconnues et des paramètres dont la valeur est déterminée à partir des prix d'instruments traités sur des marchés d'actifs. Cette valorisation est réalisée par un prestataire extérieur.

Les instruments dérivés sont comptabilisés à leur juste valeur et les variations sont inscrites au compte de résultat.

Détail des justes valeurs des instruments financiers par secteur au 30 juin 2026 :

M€	31-déc.-25 Net	30-juin-26 Net
Bureaux	123,7	132,3
Hôtels en bail	86,3	83,1
Hôtels en Murs et fonds	0,0	0,0
Résidentiel Allemagne	72,4	70,3
TOTAL	282,4	285,7
	IFT Passif	-74,7
	IFT Actif	360,4

L'impact total des ajustements de valeur des instruments dérivés au compte de résultat est de -28,2 M€.

Conformément à la norme IFRS 13, la valorisation des instruments dérivés inclut le risque de défaillance des contreparties (-6 M€).

La ligne « Gains et pertes latents liés aux variations de juste valeur » du Tableau des Flux de Trésorerie de (-100,7 M€) permettant de calculer la capacité d'autofinancement, intègre principalement l'impact résultat des variations de valeurs des IFT (28,2 M€) et les variations de valeur du patrimoine (-128,9 M€).

Détail des justes valeurs des instruments financiers par secteur au 31/12/2025 :

M€	31-déc.-24 Net	31-déc -25 Net
Bureaux	114,6	123,7
Hôtels en bail	92,9	86,3
Hôtels en Murs et fonds	0,0	0,0
Résidentiel Allemagne	61,8	78,4
TOTAL	269,3	282,4
	IFT Passif	-104,4
	IFT Actif	386,7

Répartition par échéance des notionnels des instruments de couverture :

M€	Au 30 juin 2026	à moins d'un an	de 1 à 5 ans	à plus de 5 ans
Couverture Ferme				
SWAP payeur fixe	5 236,1	22,5	1 962,2	3 251,5
SWAP receveur fixe	2 960,0	400,0	1 260,0	1 300,0
Total SWAP	2 276,1	-377,5	702,2	1 951,5
Couverture Optionnelle				
Achat swaption payeur fixe	-	-	-	-
Vente swaption payeur fixe	70,0	-	70,0	-
Vente swaption emprunteur fixe	750,0	-	-	750,0
Achat de CAP	630,1	- 379,8	456,0	553,9
Achat de FLOOR	28,0	28,0	-	-
Vente de FLOOR	365,1	- 294,8	106,0	553,9

Présentation des passifs financiers nets après couverture :

M€	Taux fixe	Taux variable
Emprunts et dettes financières (y compris banques créditrices)	5 377,8	4 764,2
Passifs financiers nets avant couverture	5 377,8	4 764,2
Couverture ferme - Swaps		-2 276,1
Couverture optionnelle - Caps		-602,1
Total couverture		-2 878,3
Passifs financiers nets après couverture	5 377,8	1 886,0

3.2.5.12.7. Comptabilisation des actifs et passifs financiers

Catégories selon IFRS 9	Poste concerné dans l'état de situation financière (en M€)	30 juin 2026 Net	Montant figurant dans l'état de situation financière évalué :			Juste Valeur
			Au coût amorti	A la juste Valeur par le biais des capitaux propres	A la juste valeur par le biais du compte de Résultat	
Actifs Financiers	Autres actifs financiers non courants	9,5	0,2	8,6	0,7	9,5
Prêts & Créances	Autres actifs financiers non courants	153,6	153,6			153,6
	Total Autres actifs financiers non courants	163,1	153,8	8,6	0,7	163,1
Prêts & Créances	Créances clients	392,2	392,2			392,2
Actifs à la juste valeur par résultat	Instruments financiers	360,4			360,4	360,4
Actifs en juste valeur par résultat	Equivalents de trésorerie	130,1			130,1	130,1
Total Actifs Financiers		1 045,9	546,0	8,6	491,3	1 045,9
Dettes au coût amorti	Dettes financières	10 018,5	10 018,5			9 760,7
Passifs à la juste valeur par résultat	Instruments financiers	74,7			74,7	74,7
Dettes au coût amorti	Dépôts de Garantie (long terme et court terme)	42,6	42,6			42,6
Dettes au coût amorti	Dettes fournisseurs ⁽²⁾	367,1	367,1			367,1
Total Passifs Financiers		10 502,9	10 428,2	0,0	74,7	10 245,2

(1) L'écart entre la valeur nette comptable et la juste valeur des dettes à taux fixe (valorisée au taux sans risque, hors spread de crédit) est de 258 M€. L'impact du spread de crédit serait de -55,6 M€.

(2) Il s'agit de 293,1 M€ de dettes fournisseurs et de 74,0 M€ de dettes fournisseurs d'immobilisations.

Présentation des actifs et passifs financiers par niveaux (IFRS 13) :

Le tableau ci-après présente les instruments financiers à la juste valeur répartis par niveau :

- Niveau 1 : instruments financiers cotés sur un marché actif,
- Niveau 2 : instruments financiers dont la juste valeur est évaluée par des comparaisons avec des transactions de marchés observables sur des instruments similaires ou

basée sur une méthode d'évaluation dont les variables incluent seulement des données de marchés observables,

- Niveau 3 : instruments financiers dont la juste valeur est déterminée intégralement ou en partie à l'aide d'une méthode d'évaluation basée sur une estimation non fondée sur des prix de transactions de marché sur des instruments similaires.

M€	Niveau 1	Niveau 2	Niveau 3	Total
Actifs financiers non courants à la juste valeur par le biais des capitaux propres			8,6	8,6
Actifs financiers non courants à la juste valeur par le biais du compte de résultat			0,7	0,7
Dérivés à la juste valeur par le biais du compte de résultat		360,4		360,4
Equivalents de trésorerie par le biais du compte de résultat		130,1		130,1
TOTAL ACTIFS FINANCIERS	0	490,6	9,3	499,9
Dérivés à la juste valeur par le biais du compte de résultat		74,7		74,7
TOTAL PASSIFS FINANCIERS	0	74,7	0	74,7

3.2.5.12.8. Covenants bancaires

A l'exclusion des dettes levées sans recours sur les foncières du Groupe, les dettes de Covivio et de ses filiales sont généralement assorties de *covenants* bancaires (*Interest Coverage Ratio et Loan To Value*) portant sur les états financiers consolidés de l'emprunteur. A défaut de respect de ces covenants, les dettes seraient susceptibles d'être exigibles de manière anticipée. Ces covenants sont établis en part du groupe au niveau de Covivio et de Covivio Hotels.

S'agissant de Covivio Immobilien (Résidentiel Allemagne), dont la dette est presque intégralement levée en filiales sur un format de type « sans recours », les financements de portefeuille ne sont assortis d'aucun *covenant* de LTV et d'ICR consolidé.

Les *covenants* de LTV consolidée les plus restrictifs s'élèvent au 30 juin 2026 à 60% sur Covivio et Covivio Hotels.

Les covenants d'ICR consolidé les plus restrictifs s'élèvent au 30 juin 2026 à 200% sur Covivio et Covivio Hotels.

Concernant Covivio, les crédits *corporate* incluent usuellement un *covenant* de dette gagée, pour le périmètre de détention à 100%, dont le plafond est fixé à 25% et qui mesure le rapport de la dette hypothécaire (ou assortie de sûretés qu'elle qu'en soit la nature) sur la valeur du patrimoine.

Les covenants bancaires du groupe Covivio sont pleinement respectés au 30 juin 2026 et s'établissent à 41,6% pour la LTV part du groupe, à 7,2x pour l'ICR part du Groupe et à 0,0 % pour le ratio de dette gagée.

Aucun financement n'est assorti d'une clause d'exigibilité sur les niveaux de rating de Covivio ou Covivio Hotels, actuellement BBB+, *Perspective stable (rating Standard & Poor's)*.

LTV Conso	Société	Périmètre	Seuil covenant	Ratio
279 M€ (2017) - Roca	Covivio Hotels	Hôtels en Europe	< 60%	respecté
400 M€ (2018) - Rocky	Covivio Hotels	Hôtels en Europe	≤ 60%	respecté
150 M€ (2024) - Constance	Covivio Hotels	Hôtels en Europe	≤ 60%	respecté

ICR Conso	Société	Périmètre	Seuil covenant	Ratio
279 M€ (2017) - Roca	Covivio Hotels	Hôtels en Europe	> 200%	respecté
400 M€ (2018) - Rocky	Covivio Hotels	Hôtels en Europe	≥ 200%	respecté
150 M€ (2024) - Constance	Covivio Hotels	Hôtels en Europe	> 200%	respecté

Par ailleurs, s'agissant des financements hypothécaires, ils sont le plus souvent assortis de covenants spécifiques aux

périmètres financés. Ces *covenants*, LTV Périmètre systématiquement et parfois ICR ou DSCR Périmètre ont pour

vocation essentielle d'encadrer l'utilisation des lignes de financement en les corrélant à la valeur des sous-jacents

donnés en garantie ou au niveau de couverture du service de la dette par les loyers nets.

3.2.5.13. Passifs locatifs (courants et non courants)

Principes comptables

Les sociétés du Groupe détiennent des actifs immobiliers et mobiliers via des contrats de location (baux à construction et baux emphytéotiques, locaux, véhicules de société, parkings). A la date de prise d'effet du contrat, le preneur évalue le passif locatif à la valeur actualisée du montant des loyers payés non encore versés, en utilisant le taux d'intérêt implicite du contrat de location s'il est possible de déterminer facilement ce taux ou à défaut, le taux d'emprunt marginal. Cette dette s'amortit au fur et à mesure des échéances du contrat et donne lieu à la constatation d'une charge financière.

Le passif locatif est présenté sur la ligne *Passifs locatifs non courants* ou *courants* et la charge financière dans le poste *Charges d'intérêts sur passifs locatifs*.

3.2.5.13.1. Variation des passifs locatifs

Au 30 juin 2026, le solde des passifs locatifs s'élève à 306,2 M€ contre 304,4 M€ au 31 décembre 2025, soit une augmentation de 1,8 M€. Cette variation est principalement liée à l'effet du change (2,3 M€) et aux paiements de la période (-3,3 M€).

Au 30 juin 2026, les charges d'intérêts liées à ces passifs locatifs sont de 7,9 M€.

M€	31-déc.-25	Augmentation & indexation	Diminution		Transferts		Variations de change	30-juin-26
Passifs locatifs non courants	296,4	1,2	-	0,0	-	1,1	2,2	298,7
Passifs locatifs courants	8,0	1,6	-	3,3		1,1	0,0	7,4
Total des passifs locatifs	304,4	2,8	-	3,3	-		2,3	306,2

3.2.5.13.2. Echancier des passifs locatifs

M€	à moins d'un an	de 1 à 5 ans	de 5 à 25 ans	à plus de 25 ans	Total échéance à plus d'un an
Total au 30 juin 2026	7,4	18,4	52,8	227,6	298,7
Total au 31 décembre 2025	8,0	18,7	52,6	225,0	296,4

3.2.5.14. Dépôts et cautionnements

Les dépôts et cautionnements correspondent aux dépôts de garantie reçus des locataires en vue de garantir l'exécution des conditions du bail. Au 30 juin 2026, les dépôts et cautionnements concernent principalement les Bureaux

France (26,6 M€), les Hôtels (9,3 M€) et les Bureaux Italie (5,3 M€). Certains contrats sont garantis par des cautions bancaires ou des garanties à première demande couvertes par les sociétés mères des locataires.

3.2.5.15. Provisions (courantes et non courantes)

Engagements de retraite

Les engagements de retraite sont comptabilisés selon la norme révisée IAS 19. Les engagements résultant de régimes de retraites à prestations définies sont provisionnés au bilan pour le personnel en activité à la date de clôture. Ils sont déterminés selon la méthode des unités de crédit projetées sur la base d'évaluations effectuées lors de chaque clôture. Le coût des services passés correspond aux avantages octroyés, soit lorsque l'entreprise adopte un nouveau régime à prestations définies, soit lorsqu'elle modifie le niveau de prestations d'un régime existant. Lorsque les nouveaux droits sont acquis dès l'adoption du nouveau régime ou le changement d'un régime existant, le coût des services passés est immédiatement comptabilisé en résultat.

A l'inverse, lorsque l'adoption d'un nouveau régime ou le changement d'un régime existant donne lieu à l'acquisition de droits postérieurement à sa date de mise en place, les coûts

des services passés sont comptabilisés en charge, selon un mode linéaire, sur la durée moyenne restant à courir jusqu'à ce que les droits correspondants soient entièrement acquis. Les écarts actuariels résultent des effets des changements d'hypothèses actuarielles et des ajustements liés à l'expérience (différences entre les hypothèses actuarielles retenues et la réalité constatée). La variation de ces écarts actuariels est comptabilisée en autres éléments du résultat global.

La charge comptabilisée en résultat opérationnel comprend le coût des services rendus au cours de l'exercice, l'amortissement du coût des services passés, ainsi que les effets de toute réduction ou liquidation de régime ; le coût de l'actualisation est comptabilisé en résultat financier. Les évaluations sont réalisées en tenant compte des Conventions Collectives applicables dans chaque pays, compte tenu des différentes réglementations locales. L'âge de départ à la retraite est, pour chaque salarié, l'âge d'obtention du taux plein de la sécurité sociale.

3.2.5.15.1. Variation des provisions

M€	31-déc.-25	Dotation	Transfert	Reprises de provisions				30-juin-26
				Utilisées	Non utilisées			
Provision Retraites	37,6	0,8	0,0	-	0,8	-	0,0	37,6
Provision Médaille du travail	1,1	0,5						1,5
Autres provisions non courantes	7,7	0,1	1,5	-	0,7	-	0,4	8,3
Provisions non courantes	46,4	1,4	1,5	-	1,5	-	0,4	47,4
Autres provisions pour litiges	3,5	0,6	-	1,5	0,0	-	0,1	2,5
Autres provisions courantes	0,3	0,0	0,0	-	0,7		0,7	0,3
Provisions courantes	3,7	0,6	-	1,5	-	0,7	0,6	2,8
TOTAL DES PROVISIONS	50,1	2,0	0,0	-	2,2		0,2	50,1

Les provisions comprennent principalement les provisions pour retraite (37,6 M€), dont 32,8 M€ en Allemagne, 2,0 M€ en Bureaux France et 2,4 M€ en Hôtels.

3.2.5.16. Dettes fournisseurs

Les dettes fournisseurs sont composées de factures non parvenues (151,0 M€), de dettes fournisseurs courantes (142,1 M€) et de dettes fournisseurs d'immobilisations (74,0 M€).

3.2.5.17. Autres créances et autres dettes

3.2.5.17.1. Autres créances d'exploitation

M€	30-juin-26	31-déc.-25	Variation
Créances fiscales	100,0	79,4	20,6
Impôt sur les sociétés	33,4	27,6	5,8
TVA	60,5	42,4	18,1
Autres créances fiscales	6,1	9,4	-3,3
Autres créances	134,1	72,3	61,8
Créances sur cessions	75,3	10,1	65,3
Fournisseurs et acomptes versés	19,9	24,2	-4,3
Comptes courants	11,3	4,5	6,8
Autres créances diverses	27,7	33,6	-5,9
TOTAL Autres créances d'exploitation	234,1	151,7	144,3

La variation de 65,3 M€ des créances sur cessions est principalement liée à la cession d'un actif à une société du Groupe lors de la signature d'une VEFA en Bureaux France pour 41,6 M€.

3.2.5.17.2. Dettes fiscales et sociales

M€	30-juin-26	31-déc.-25	Variation
Dettes sociales	70,6	58,1	12,5
Dettes fiscales	136,9	94,3	42,6
TOTAL	207,5	152,3	55,1

Les dettes fiscales sont principalement composées de dettes d'impôts sur les sociétés (60,3 M€), de TVA (30,2 M€), de taxes foncières (21,7 M€) et d'autres dettes fiscales (24,6 M€).

3.2.5.17.3. Autres passifs (courants et non courants)

M€	30-juin-26	31-déc.-25	Variation
Avances et acomptes reçus sur commandes en cours	311,4	271,0	40,4
Comptes courants - passif	4,6	4,4	0,2
Dividendes à payer	252,5	0,1	252,4
Dépôts de garantie	1,4	1,3	0,1
Autres dettes	39,6	43,2	-3,6
Total	609,6	320,0	289,6

La ligne *Avances et acomptes* est principalement liée aux charges locatives en attente de régularisation pour 239,1 M€, principalement en Allemagne. La contrepartie de ce poste est présentée dans les créances clients pour 236,8 M€. Le solde de cette ligne correspond à des loyers payés d'avance pour 69,8 M€.

La ligne *Autres dettes* est composée principalement d'avances perçues sur cessions d'actifs pour 3,7 M€ et d'avances clients sur l'activité Hôtels en Murs et Fonds pour 9,0 M€.

3.2.6. Notes sur l'état du résultat net

3.2.6.1. Principes comptables

Loyers

Selon la présentation de l'état du résultat net, les loyers se substituent au chiffre d'affaires. Le résultat des hôtels en gestion et du Flex Office, les recettes des parcs de stationnement, le résultat de l'activité de promotion immobilière et les prestations de services sont présentées sur des lignes spécifiques de l'état du résultat net après les loyers nets.

En règle générale, le quittancement est trimestriel sauf pour l'activité Résidentiel Allemagne où le quittancement est mensuel. Les revenus locatifs des immeubles de placement sont comptabilisés de façon linéaire sur la durée des baux en cours. Les éventuels avantages octroyés aux locataires (franchises de loyer, paliers) font l'objet d'un étalement linéaire sur la durée du contrat de location en conformité avec IFRS 16, par contrepartie des immeubles de placement.

3.2.6.2. Résultat d'exploitation

3.2.6.2.1. Revenus locatifs

M€	30-juin-26	30-juin-25	Variation en M€	Variation en %
Bureaux	186,2	197,0	-10,8	-5,5%
Hôtels en bail	123,3	115,6	7,7	6,6%
Hôtels en Murs et fonds	0,0	0,0	0,0	
Résidentiel Allemagne	161,5	157,7	3,8	2,4%
Total revenus locatifs	471,0	470,3	0,7	0,2%

Les revenus locatifs se composent de loyers et produits assimilables (ex : indemnités d'occupation, droits d'entrée) facturés pour les immeubles de placements au cours de la période. Les franchises de loyers, les paliers et les droits d'entrée sont étalés sur la durée ferme du bail.

Par type d'actifs, la variation des loyers s'analyse comme suit :

- La baisse des loyers des Bureaux France (-17,3 M€, soit -16,2%) s'explique principalement par l'effet des libérations principalement du second semestre 2025 (-21,6 M€) et des cessions d'actifs (-2,2 M€), partiellement compensé par la livraison d'actifs (+1,8 M€), les nouvelles locations (+4,3 M€) et l'indexation des loyers (+0,6 M€) ;
- La hausse des loyers des Bureaux Italie (5,8 M€, soit 8,9%) résulte principalement des indemnités perçues à la suite de départs anticipés (+7,5 M€), des nouveaux contrats de location sur les développements livrés (+2,4 M€), de l'indexation des loyers (+0,7 M€) et de l'effet des

renouvellements et renégociations de baux (+0,5 M€), malgré l'impact des cessions (-5,2 M€) ;

- La hausse des loyers des Bureaux Allemagne (0,7 M€, soit 3,1%) s'explique principalement par les nouveaux contrats de location (+2,0 M€) et l'indexation des loyers (+0,3 M€), qui compensent l'effet des libérations (-1,3 M€) et des cessions (-0,9 M€) ;
- La hausse des loyers des Hôtels en Europe (7,7 M€, soit 6,6%) s'explique principalement par l'entrée dans le périmètre de trois hôtels italiens, un hôtel espagnol et un hôtel français (+3,1 M€), par l'intégration des refacturations de baux à constructions retraités en IFRS 16 (+3 M€) et par la hausse des revenus variables (+0,7 M€). Ces effets positifs ont été partiellement compensés par les cessions d'actifs (-0,9 M€).
- L'augmentation des loyers en Résidentiel Allemagne (3,8 M€, soit 2,4%) s'explique principalement par l'effet de l'indexation pour (+2,9 M€), l'effet des relocations (+1,2 M€) compensés par la libération d'actifs (-0,5 M€).

3.2.6.2.2. Charges immobilières

M€	30-juin-26	30-juin-25	Variation en M€	Variation en %
Revenus locatifs	471,0	470,3	0,7	0,2%
Charges refacturables	-94,9	-97,7	2,8	-2,9%
Produits de refacturations de charges	94,9	97,7	-2,8	-2,9%
Charges locatives non récupérées	-16,4	-17,3	0,9	-4,9%
Charges sur Immeubles	-15,3	-16,0	0,7	-4,4%
Charges nettes des créances irrécouvrables	-2,0	-1,0	-1,0	n.a.
Loyers nets	437,2	436,0	1,3	0,3%
TAUX CHARGES IMMOBILIERES	7,2%	7,3%		

- Charges locatives non récupérées : Ces charges correspondent essentiellement aux charges sur locaux vacants. Les charges locatives non récupérées sont présentées nettes des refacturations au compte de résultat.

Conformément à IFRS 15, les produits de refacturation de charges locatives sont présentés distinctement ci-dessus lorsque la société agit en qualité de principal.

- Charges sur immeubles : Elles se composent des charges locatives qui incombent au propriétaire, des charges liées aux travaux, ainsi que des frais liés à la gestion immobilière.
- Charges nettes des créances irrécouvrables : Elles se composent des pertes sur créances irrécouvrables et des provisions nettes sur créances douteuses.

3.2.6.2.3. EBITDA des hôtels en gestion, EBITDA du Flex Office et Résultat des autres activités

M€	30-juin-26	30-juin-25	Variation en M€	Variation en %
Chiffre d'affaires des hôtels en gestion	215,5	226,0	-10,6	-4,7%
Charges d'exploitation des hôtels en gestion	-160,5	-169,1	8,6	-5,1%
EBITDA des hôtels en gestion	54,9	56,9	-2,0	-3,5%
EBITDA du Flex Office	7,0	8,7	-1,8	-20,2%
Résultat de l'activité de développement	26,8	10,5	16,3	155,1%
Résultat des autres activités	0,3	0,3	0,0	18,2%
Résultat des autres activités	34,1	19,5	14,6	74,8%

La baisse de l'EBITDA des hôtels en gestion de -2,0 M€ est principalement liée à un effet périmètre avec la cession d'un hôtel allemand au 1er juillet 2025, au changement d'activité d'un hôtel francilien, désormais immeuble de placement depuis le 1er janvier 2026 et l'effet des travaux ayant entraîné une fermeture totale ou partielle d'hôtels.

Les résultats de l'activité de Flex Office baissent de -1,8 M€, principalement en France, lié à la fermeture du site de

3.2.6.2.4. Revenus de gestion et d'administration et frais de structure

Ils se composent des frais de siège et des frais de fonctionnement nets des revenus des activités de gestion et d'administration.

M€	30-juin-26	30-juin-25	Variation en M€	Variation en %
Revenus de gestion et d'administration	14,8	8,7	6,1	70,3%
Frais de structure	-67,0	-66,3	-0,7	1,1%

Les frais de structure intègrent les frais de personnel qui font l'objet d'une analyse spécifique (note 3.2.7.1.1.).

Miromesnil l'an dernier (signature d'un contrat de bail avec le nouvel occupant).

Le résultat des autres activités est principalement constitué des résultats de l'activité de promotion immobilière en France (23,7 M€) et en Résidentiel Allemagne (3,4 M€).

3.2.6.2.5. Amortissements des biens d'exploitation

Le poste *Amortissements des biens d'exploitation* (comptabilisés au coût amorti selon IAS 16), s'élève à -56,1 M€ au 30 juin 2026 contre -68,5 M€ au 30 juin 2025.

Ce poste inclut principalement :

- L'amortissement des hôtels en exploitation pour -38,5 M€ ;
- Des dépréciations de projets comptabilisés au coût en France pour -7,8 M€ ;
- L'amortissement des actifs de Flex Office pour -5,6

M€ ;

- Le solde étant principalement composé de dotations aux amortissements de biens *corporate* et des logiciels.

La ligne « Dotations nettes aux amortissements et provisions » du Tableau des Flux de Trésorerie de 59,0 M€ inclut principalement -56,1 M€ de dotations aux amortissements des biens d'exploitation.

3.2.6.2.6. Variation des provisions

La variation du poste *Variation des provisions* s'explique principalement par la reprise de provisions pour risques en Hôtels en murs et fonds de 1,4 M€.

3.2.6.2.7. Autres produits et charges d'exploitation

Les autres produits et charges d'exploitation comprennent principalement le produit de refacturation des baux emphytéotiques aux locataires (3,9 M€) lorsque la charge locative est retraitée. En effet, afin de ne pas fausser le ratio charges immobilières et suite à l'annulation de la charge locative conformément à la norme IFRS 16, le produit de refacturation aux locataires est présenté en autres produits et autres charges.

3.2.6.3. Résultat des cessions d'actifs

M€	30-juin-26	30-juin-25	Variation en M€	Variation en %
Produits des cessions d'actifs (1)	113,2	123,7	-10,5	-8,5%
Valeurs de sortie des actifs cédés (2)	-116,4	-125,3	8,9	-7,1%
RESULTAT DES CESSIONS D'ACTIFS	-3,2	-1,6	-1,6	

(1) Prix de vente nets des frais de cession

(2) Correspond aux valeurs d'expertises publiées au 31 décembre 2025

Le résultat des cessions d'actifs par secteur d'activité figure en note 3.2.8.9.

3.2.6.4. Variation de Juste Valeur des Immeubles

M€	30-juin-26	30-juin-25	Var en M€
Bureaux	-13,9	49,2	-63,1
Hôtels en bail	58,9	50,8	8,0
Hôtels en Murs et Fonds	0,0	0,0	0,0
Résidentiel Allemagne	83,9	167,1	-83,2
TOTAL VARIATION DE JUSTE VALEUR DES IMMEUBLES	128,9	267,4	-138,6

3.2.6.5. Résultat des cessions de titres

Le résultat des cessions de titres est à l'équilibre et témoigne de cessions réalisées à des valeurs proches des valeurs d'expertise. Le résultat est constitué d'un résultat de cession positif dans l'activité Bureaux France (4,3 M€).

3.2.6.6. Résultat des variations de périmètre

Ils enregistrent principalement les frais d'acquisition de titres

de participations consolidées, qui conformément à la norme *IFRS3 Regroupements d'entreprises*, doivent être comptabilisés en charges de l'exercice.

La ligne « Incidence des variations de périmètre liées aux activités d'investissement » (§39 de la norme IAS7) de -55,0 M€ du Tableau des Flux de Trésorerie correspond principalement au passage d'intégration globale à mise en équivalence d'une entité Bureaux France et à la création d'un établissement stable italien en hôtellerie.

3.2.6.7. Coût de l'endettement financier net

M€	30-juin-26	30-juin-25	Variation en M€	Variation en %
Produits financiers liés au coût de l'endettement	12,6	13,1	-0,4	-3,4%
Charges financières liées au coût de l'endettement	-119,6	-122,1	2,4	-2,0%
Amortissements réguliers des primes et frais d'émission d'emprunts	-8,8	-8,9	0,1	-0,8%
Charges/Produits sur couverture	40,4	42,8	-2,3	-5,5%
Coût de l'endettement financier net	-75,4	-75,1	-0,3	0,4%
Coût moyen de la dette	1,70%	1,70%		

La variation du coût de l'endettement financier net pour -0,3 M€ résulte essentiellement de :

- La baisse des produits financiers sur opérations de trésorerie de -0,4 M€ ;
- La baisse des charges d'intérêts sur emprunts bancaires (2,4 M€) compensée partiellement par les intérêts financiers sur couvertures (-2,3 M€).

3.2.6.8. Résultat financier

M€	30-juin-26	30-juin-25	Variation en M€	Variation en %
Produits financiers liés au coût de l'endettement	90,1	89,0	1,1	1,2%
Charges financières liées au coût de l'endettement	-165,5	-164,2	-1,4	0,8%
Coût de l'endettement financier net	-75,4	-75,1	-0,3	0,4%
Charges d'intérêts sur passif locatif	-7,9	-8,1	0,1	-1,6%
Variations de juste valeur des instruments financiers	-28,2	-16,8	-11,4	
Amortissements exceptionnels des frais d'émission d'emprunts	-0,8	-1,3	0,5	
Autres charges et produits financiers	-1,2	0,3	-1,5	
TOTAL DU RESULTAT FINANCIER	-113,5	-101,0	-12,5	

L'évolution des taux d'intérêt impacte la variation de juste valeur des instruments financiers de -28,2 M€. Ainsi, le résultat financier est une charge nette de -113,5 M€ au 30 juin 2026 contre une charge nette de -101,0 M€ au 30 juin 2025.

3.2.6.9. Impôts exigibles et impôts différés

3.2.6.9.1. Principes comptables liés aux impôts exigibles et différés

Régime fiscal SIIC (sociétés françaises)

L'option au régime SIIC entraîne l'exigibilité immédiate d'un impôt de sortie au taux réduit de 19% sur les plus-values latentes relatives aux immeubles et aux titres de sociétés de personnes non soumises à l'impôt sur les sociétés.

L'impôt de sortie (Exit Tax) est payable sur 4 ans, par quart, à partir de l'année de l'option. En contrepartie, la société devient exonérée d'impôt sur les revenus de l'activité SIIC et se trouve soumise à des obligations de distribution.

(1) Exonération des revenus SIIC

Les revenus SIIC sont exonérés d'impôt et concernent :

- les revenus provenant de la location d'immeubles ;
- les plus-values réalisées sur les cessions d'immeubles, de participations dans des sociétés ayant opté pour le régime ou de sociétés non soumises à l'IS ayant un objet identique, ainsi que les droits afférents à un contrat de

crédit-bail et de droits immobiliers sous certaines conditions ;

- les dividendes des filiales SIIC.

(2) Obligations de distribution

Les obligations de distribution liées au bénéfice de l'exonération sont les suivantes :

- 95 % des bénéfices provenant de la location d'immeubles ;
- 70% des plus-values de cession d'immeubles et parts de filiales ayant opté ou de filiales non soumises à l'IS ayant un objectif SIIC dans un délai de 2 ans ;
- 100% des dividendes provenant de filiales ayant optées.

La dette d'Exit Tax est actualisée en fonction de l'échéancier de paiement déterminé à partir de l'entrée dans le régime SIIC des entités concernées.

La dette initialement comptabilisée au bilan est diminuée de l'actualisation, et une charge d'intérêt est constatée lors de chaque arrêté, permettant de ramener la dette à sa valeur nette actualisée à la date d'arrêté. Le taux d'actualisation retenu est fonction de la courbe des taux, compte tenu du

différé de paiement.

Au 30 juin 2026, aucune dette d'*Exit Tax* n'est présente au bilan.

Régime de droit commun et impôts différés

Les impôts différés résultent des décalages temporaires d'imposition ou de déduction et sont calculés selon la méthode du report variable, et sur la totalité des différences temporaires existant dans les comptes individuels, ou provenant des retraitements de consolidation. L'évaluation des actifs et des passifs d'impôts différés doit refléter les conséquences fiscales qui résulteraient de la façon dont l'entreprise s'attend, à la clôture de l'exercice, à recouvrer ou à régler la valeur comptable de ses actifs et de ses passifs. Les impôts différés portent sur les structures du groupe Covivio qui ne sont pas éligibles au régime SIIC.

Un actif d'impôt différé est constaté en cas de pertes fiscales reportables dans l'hypothèse probable où l'entité concernée, non éligible au régime SIIC, disposera de bénéfices futurs imposables sur lesquels ces pertes fiscales pourront être imputées.

Dans le cas où une société française prévoit d'opter directement ou indirectement pour le régime SIIC dans un avenir proche, une dérogation au régime de droit commun est réalisée via l'anticipation du taux réduit (taux de l'*Exit Tax*) dans l'évaluation des impôts différés.

Régime fiscal SIIQ (sociétés italiennes)

L'établissement stable de Covivio en Italie est assujéti à l'impôt sur les sociétés, régime SIIQ, au taux de 20%.

Dans le cadre de ses nouvelles acquisitions d'hôtels en Italie, Covivio Hotels a constitué un établissement stable en Italie au premier semestre 2026, qui bénéficiera également du régime SIIQ, au taux de 20%.

Régime fiscal SOCIMI (sociétés espagnoles)

Les sociétés espagnoles détenues par Covivio Hotels ont opté pour le régime fiscal SOCIMI, avec effet au 1er janvier 2017. L'option pour le régime SOCIMI n'entraîne pas l'exigibilité d'un impôt de sortie (« *Exit Tax* ») au moment de l'option. En revanche, les plus-values afférentes à la période hors régime SOCIMI durant laquelle des actifs étaient détenus, sont taxables lors de la cession desdits actifs.

Les revenus provenant de la location et des cessions des actifs détenus dans le cadre du régime SOCIMI sont exonérés d'impôt, sous condition de distribution à hauteur de 80 % des profits locatifs et de 50 % des profits de cession des actifs. Ces plus-values sont déterminées en allouant les plus-values taxables à la période hors régime SOCIMI de façon linéaire sur la durée de détention totale.

Régime REIT (sociétés anglaises)

9 sociétés du Royaume-Uni ont opté pour le régime d'exonération REIT à compter du 1er janvier 2024. L'option pour le régime REIT n'entraîne pas l'exigibilité d'un impôt de sortie (« *Exit Tax* ») au moment de l'option.

Les revenus provenant de la location des actifs détenus dans le cadre du régime REIT sont exonérés d'impôt, sous condition de distribution à hauteur de 90% des profits locatifs.

Les plus-values sur cession sont également exonérées d'imposition.

Régime REIC (société portugaise)

En 2025, la société Portmurs est entrée dans le régime d'exonération d'impôt sur les sociétés : REIC. Ce régime n'entraîne pas l'exigibilité d'un impôt de sortie (« *Exit Tax* »). Les revenus provenant de la location des actifs détenus dans le cadre du régime REIC et les plus-values résultant de leur cession sont exonérés d'impôt.

3.2.6.9.2. Impôts et taux retenus par zone géographique

M€	Impôts exigibles	Impôts différés	Total	Taux d'impôt différé	
France	-0,8	0,6	-0,2	25,83%	
Italie	-3,1	-13,9	-16,9	20,0% - 27,9%	(1)
Allemagne	-2,4	-30,5	-32,9	15,83%-30,18%	(2)
Belgique	-2,0	0,7	-1,4	25,00%	
Luxembourg	-1,4	-6,4	-7,8	23,87%	(3)
Royaume-Uni	-0,4	0,0	-0,4	25,00%	
Pays-Bas	-0,9	-0,3	-1,2	25,80%	
Portugal	0,0	0,0	0,0	20,50%	(4)
Espagne	0,0	0,5	0,5	25,00%	
Irlande	0,0	0,1	0,1	33,00%	(5)
Pologne	0,0	0,0	0,0	19,00%	(6)
Hongrie	-0,3	0,5	0,1	9,00%	
Tchéquie	-0,3	0,0	-0,3	21,00%	
TOTAL	-11,7	-48,7	-60,5		

(-) correspond à une charge d'impôt ; (+) correspond à un produit d'impôt

- (1) Covivio en Italie est assujetti à un impôt au taux de 20%. Pour les sociétés en hôtellerie en Italie, un taux de 24% est retenu auquel s'ajoute un taux d'impôt régional de 3,9% sur les sociétés résidentes et non résidentes.
- (2) En Allemagne, le taux d'impôt sur les survaleurs immobilières est de 15,83%. Le taux passera de 15% à 10% entre 2028 et 2032. Pour l'activité d'exploitation des hôtels, les taux vont de 30,18 à 32,28%.
- (3) Au Luxembourg, le taux d'impôt sur les sociétés a baissé de 1% à compter du 1er janvier 2025. Il est passé de 24,94% à 23,87%.
- (4) Au Portugal, le taux d'impôt retenu pour l'exercice 2026 est de 19% auquel s'ajoute un taux d'impôt régional de 1,5%. Une réduction progressive du taux d'IS est prévue pour les exercices 2027 (18%) et 2028 (17%) auquel s'ajoutera la taxe régionale de 1.5%.
- (5) En Irlande, le taux d'impôt est de 12,5% pour les activités opérationnelles, 25% pour les sociétés holdings et 33 % pour les plus-values de cessions.
- (6) En Pologne, le taux d'impôt retenu pour l'exercice 2026 est de 9 % pour les sociétés dont le chiffre d'affaires est inférieur à 2 M€ par an, 19% au-delà.

Impact résultat des impôts différés

M€	30-juin-26	30-juin-25	Variation
Bureaux	-14,7	-12,7	-2,0
Hôtels en Bail	-1,6	-7,8	6,2
Hôtels en Murs et fonds	1,0	7,1	-6,1
Résidentiel Allemagne	-33,6	-39,0	5,4
Autres	0,1	0,1	0,0
TOTAL	-48,7	-52,3	3,6

- En Bureaux Italie, la charge d'impôts différés s'explique principalement par l'évolution des valeurs des actifs.
- En Résidentiel Allemagne, l'impact des impôts différés sur le résultat s'explique principalement par l'évolution des valeurs des actifs.

Nous avons appliqué l'exemption de comptabilisation d'impôts différés liés à Pilier 2 conformément à IAS 12.88A.

3.2.7. Autres éléments d’information

3.2.7.1. Rémunérations et avantages consentis au personnel

3.2.7.1.1. Frais de personnel

Au 30 juin 2026, les charges de personnel s’élèvent à 106,0 M€ (contre 105,4 M€ au 30 juin 2025), comprenant principalement

46,5 M€ présentés en frais de structure et 59,5 M€ en EBITDA des hôtels en gestion et Flex Office.

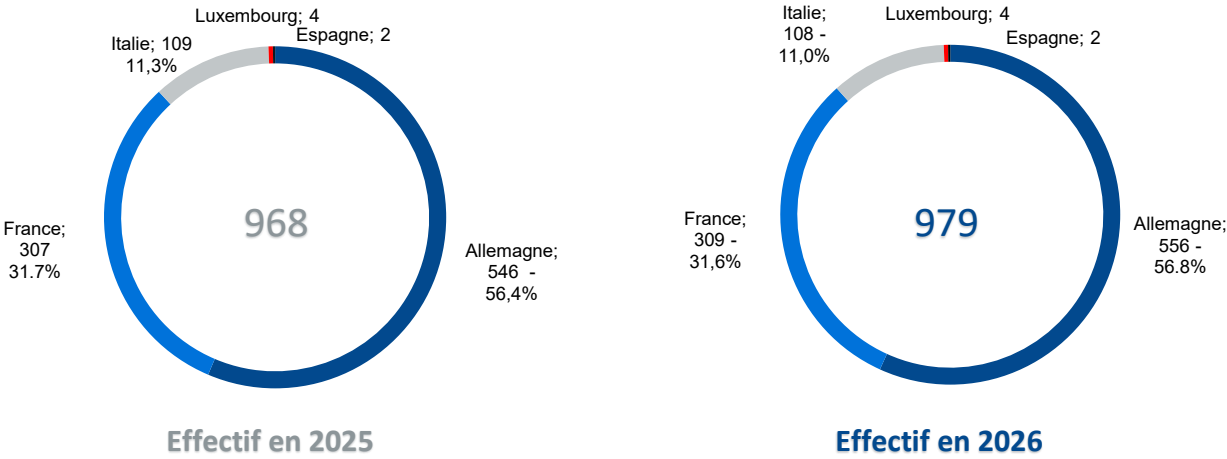
M€	30-juin-26	30-juin-25
Masse salariale des hôtels en gestion et Flex Office	-59,5	-60,2
Frais de structure	-46,5	-45,2
TOTAL Charges de personnel	-106,0	-105,4

Dans le poste Frais de structure, les charges de personnel sont de 46,5 M€ au 30 juin 2026. Elles comprennent des charges d’actions gratuites pour 2,7 M€ et une cotisation Urssaf associée de 1,1 M€.

Effectifs

L’effectif présent au 30 juin 2026 des sociétés consolidées en intégration globale, hors sociétés en Hôtels en Murs et Fonds, s’élève à 979 personnes contre 968 personnes au 31 décembre 2025.

Effectif par pays en nombre de salariés :



L’effectif moyen sur le premier semestre 2026 est de 969 salariés.

L’effectif moyen des sociétés en Hôtels en Murs et Fonds est de 2114 personnes au 30 juin 2026 contre 2127 personnes au 31 décembre 2025.

3.2.7.1.2. Descriptif des paiements fondés en actions

L’application de la norme IFRS 2 a pour conséquence de constater une charge correspondant aux avantages octroyés aux salariés sous la forme de paiement en actions. Cette charge est constatée en résultat de l’exercice dans le poste frais de structure.

Les actions gratuites sont évaluées par Covivio à la date d’octroi en utilisant un modèle de valorisation de type binomial. Ce modèle permet de tenir compte des caractéristiques du plan (prix et période d’exercice), des données de marché lors de l’attribution (taux sans

risque, cours de l'action, volatilité et dividendes attendus) et d'une hypothèse comportementale des bénéficiaires. Les avantages ainsi accordés sont comptabilisés en charge sur la période d'acquisition des droits, en contrepartie d'une augmentation des réserves consolidées.

Au cours du premier semestre 2026, des actions gratuites ont été attribuées par Covivio. Les hypothèses d'évaluation des actions gratuites sont les suivantes :

Plan du 18 février 2026	Mandataires sociaux - avec condition de performance	Mandataires sociaux - sans condition de performance
Date d'attribution	18-févr.-26	18-févr.-26
Nombre d'actions attribuées	54 734	15 664
Cours de l'action à la date d'attribution	55,75 €	55,75 €
Période d'exercice des droits	3 ans	3 ans
Cout de privation des dividendes	(10,98 €)	(10,98 €)
Valeur actuarielle de l'action nette de la non-perception des dividendes pendant la période d'acquisition	44,77 €	44,77 €
Décote liée au turn-over :		
Soit en nombre d'actions	8 600	2 461
Soit en pourcentage du cours de l'action à la date d'attribution	16%	16%
Valeur de l'avantage par action post décote liée aux conditions de performance	20,58 €	36,01 €

Les caractéristiques des plans d'actions gratuites attribuées au cours des exercices antérieurs sont présentées dans cette rubrique lors de leur année d'attribution.

Au cours du premier semestre 2026, le nombre total d'actions gratuites attribuées est de 70 398 actions. Pour rappel, la charge correspondante est comptabilisée en résultat sur toute la période d'acquisition.

La charge sur actions gratuites comptabilisée au 30 juin 2026 est de 2,7 M€ (contre 3,1 M€ au 30 juin 2025). La cotisation URSSAF associée a été estimée à 1,1 M€ (charge). Ces charges sont présentées au compte de résultat sur la ligne « Frais de structure ».

La charge sur actions gratuites de 2,7 M€ intègre les effets des plans 2023 pour 0,4 M€, 2024 pour 0,8 M€, 2025 pour 1,2 M€ et 2026 pour 0,2 M€.

3.2.7.2. Résultat par action et résultat dilué par action

Résultat par action (IAS 33)

Le résultat de base par action est calculé en divisant le résultat attribuable aux porteurs d'actions ordinaires de Covivio (le

numérateur) par le nombre moyen pondéré d'actions ordinaires en circulation (le dénominateur) au cours de l'exercice.

Pour calculer le résultat dilué par action, le nombre moyen d'actions en circulation est ajusté afin de tenir compte de la conversion de toutes les actions ordinaires potentiellement dilutives, notamment des attributions d'actions gratuites en période d'acquisition.

L'impact de la dilution n'est pris en compte que si ce dernier est dilutif.

L'effet dilutif est calculé selon la méthode du « rachat d'actions ». Le nombre ainsi calculé vient s'ajouter au nombre moyen d'actions en circulation et constitue le dénominateur. Pour le calcul du résultat dilué le résultat attribuable aux actionnaires ordinaires de Covivio est ajusté de :

- tout dividende ou autre élément au titre des actions ordinaires potentielles dilutives qui a été déduit pour obtenir le résultat attribuable aux porteurs d'actions ordinaires ;
- des intérêts comptabilisés au cours de la période au titre des actions ordinaires potentielles dilutives ;
- de tout changement dans les produits et charges qui résulterait de la conversion des actions ordinaires potentielles dilutives.

	Résultat net	Résultat des activités poursuivies
Part du groupe en M€	257,8	257,8
Nombre d'action moyen non dilué	110 773 509	110 773 509
Impact total dilution	651 746	651 746
Nombre d'actions gratuites (1)	651 746	651 746
Nombre d'action moyen dilué	111 425 255	111 425 255
Résultat net de base Groupe par action non dilué (en euros)	2,33	2,33
Impact dilution - Actions gratuites (en euros)	-0,01	-0,01
Résultat net Groupe par action dilué (en euros)	2,31	2,31

(1) Le nombre d'actions en cours d'acquisition se ventile selon les plans suivants :

Plan 2023	95 765
Plan 2024	191 348
Plan 2025	294 235
Plan 2026	70 398
Total	651 746

3.2.7.3. Transactions entre parties liées

Les informations mentionnées ci-après concernent les principales parties liées, à savoir les sociétés mises en équivalence. Les transactions entre les parties liées ont été réalisées selon les modalités équivalentes à celles qui prévalent dans le cas des transactions soumises à des conditions normales de concurrence.

Détail des transactions avec les parties liées (en M€) :

Partenaires	Qualité du partenaire	Résultat d'exploitation	Résultat financier	Bilan	Commentaires
Cœur d'Orly	Sociétés MEE	0,4	-	4,2	Prêts, Honoraires Asset
Euromed	Sociétés MEE	-	0,2	10,4	Prêts, Compte courant, Honoraires Asset
Zabarella 2023 Srl	Sociétés MEE	-	-	1,2	Compte courant
Iris Holding France	Sociétés MEE	-	1,6	3,6	Prêts, Compte courant, Honoraires Asset et Property
OPCI IRIS Invest 2010	Sociétés MEE	-	1,1	3,8	Prêts, Compte courant, Honoraires Asset et Property
OPCI Camp Invest	Sociétés MEE	-	0,4	0,1	Prêts, Honoraires Asset et Property
SCI Dahlia	Sociétés MEE	-	8,8	0,0	Honoraires Asset et Property
Iris Dahlia	Sociétés MEE	-	7,8	0,1	Prêts, Compte courant
OPCI Otelli, Jouron, Kombon	Sociétés MEE	-	1,6	1,2	45,7 Prêts, Compte courant, Fournisseurs, Honoraires Asset
Holdco Phoenix	Sociétés MEE	-	2,2	0,7	26,2 Prêts, Compte courant
Campus Helios Velizy	Sociétés MEE	-	0,0	0,5	34,5 Prêts
SAS 10-12 Pigalle	Sociétés MEE	-	-	0,4	Compte courant
SCCV Rueil Lesseps	Sociétés MEE	-	-	2,5	Compte courant, Fournisseurs

3.2.8. Informations sectorielles

3.2.8.1. Principes comptables relatifs aux secteurs opérationnels – IFRS 8

Le groupe Covivio détient un patrimoine immobilier diversifié, en vue de percevoir des loyers et de valoriser les actifs détenus. L'information sectorielle a été organisée autour de la nature des biens.

Avant 2025, les secteurs opérationnels présentés étaient les suivants : Bureaux France, Bureaux Italie, Bureaux Allemagne, Hôtels en Europe, Résidentiel Allemagne.

A compter de 2025, les secteurs opérationnels sont les suivants :

- Bureaux : les actifs immobiliers de bureaux localisés en France, en Italie et en Allemagne (détenus par le groupe Covivio via sa filiale Covivio Office Holding);

- Hôtels en bail : les murs d'exploitation dans l'hôtellerie ;
- Hôtels en Murs et Fonds : les hôtels détenus par Covivio Hotels ;
- Résidentiel Allemagne : les actifs immobiliers de logement en Allemagne détenus par le groupe Covivio via sa filiale Covivio Immobilien SE.

Ces secteurs font l'objet d'un reporting distinct examiné régulièrement par le management du Groupe en vue de prendre des décisions en matière de ressources à affecter au secteur et d'évaluer leur performance.

Le secteur *Autres* regroupe des activités non significatives.

3.2.8.2. Immobilisations incorporelles

30 juin 2026 - M€	Bureaux	Hôtels en bail	Hôtels en Murs et Fonds	Résidentiel Allemagne	Autres	TOTAL
Goodwill et immobilisations incorporelles	12,9	0,0	324,9	5,7	0,0	343,5
TOTAL	12,9	0,0	324,9	5,7	0,0	343,5

31 décembre 2025 - M€	Bureaux	Hôtels en bail	Hôtels en Murs et Fonds	Résidentiel Allemagne	Autres	TOTAL
Goodwill et immobilisations incorporelles	14,0	0,0	325,0	5,9	0,0	344,9
TOTAL	14,0	0,0	325,0	5,9	0,0	344,9

3.2.8.3. Immobilisations corporelles

30 juin 2026 - M€	Bureaux	Hôtels en bail	Hôtels en Murs et Fonds	Résidentiel Allemagne	Autres	TOTAL
Immeubles d'exploitation (valorisés au coût)	327,5	0,3	1 485,6	31,6	0,0	1 844,9
Autres Immobilisations corporelles	26,8	1,7	8,6	15,0	0,0	52,2
TOTAL	354,3	2,0	1 494,2	46,6	0,0	1 897,1

31 décembre 2025 - M€	Bureaux	Hôtels en bail	Hôtels en Murs et Fonds	Résidentiel Allemagne	Autres	TOTAL
Immeubles d'exploitation (valorisés au coût)	334,2	0,3	1 551,9	30,6	0,0	1 917,1
Autres Immobilisations corporelles	24,2	1,0	9,6	14,4	0,0	49,3
TOTAL	358,5	1,3	1 561,5	45,0	0,0	1 966,3

3.2.8.4. Immeubles de placement et actifs détenus en vue de la vente

30 juin 2026 - M€	Bureaux	Hôtels en bail	Hôtels en Murs et Fonds	Résidentiel Allemagne	Autres	TOTAL
Immeubles de placement (valorisés à la juste valeur)	6 757,7	4 349,4	7,2	7 613,9	0,0	18 728,1
Immeubles en développement	1 356,8	0,0	0,0	21,4	0,0	1 378,1
Actifs détenus en vue de la vente	53,1	19,3	0,0	179,7	0,0	252,1
TOTAL	8 167,6	4 368,6	7,2	7 815,0	0,0	20 358,3

31 décembre 2025 - M€	Bureaux	Hôtels en bail	Hôtels en Murs et Fonds	Résidentiel Allemagne	Autres	TOTAL
Immeubles de placement (valorisés à la juste valeur)	6 560,1	4 046,4	7,2	7 452,4	0,0	18 066,0
Immeubles en développement	1 410,0	0,0	0,0	32,5	0,0	1 442,5
Actifs détenus en vue de la vente	207,0	6,7	0,0	221,6	0,0	435,2
TOTAL	8 177,1	4 053,1	7,2	7 706,4	0,0	19 943,8

3.2.8.5. Immobilisations financières

30 juin 2026 - M€	Bureaux	Hôtels en bail	Hôtels en Murs et Fonds	Résidentiel Allemagne	Autres	TOTAL
Prêts accordés aux sociétés mises en équivalence	58,2	51,9	6,9	0,0	0,0	117,0
Titres non consolidés	1,2	0,2	0,0	7,9	0,0	9,3
Dépôts de garantie	0,1	4,3	0,7	0,0	0,0	5,0
Avances et acomptes	0,0	0,2	0,0	0,0	0,0	0,2
Autres actifs financiers	31,4	0,0	0,0	0,3	0,0	31,6
TOTAL Autres actifs financiers non courants	90,9	56,5	7,5	8,1	0,0	163,1
Participation dans les entreprises mises en équivalence	309,6	135,4	56,4	0,0	0,0	501,4
TOTAL Immobilisations financières	400,5	248,5	71,5	8,1	0,0	664,5

31 décembre 2025 - M€	Bureaux	Hôtels en bail	Hôtels en Murs et Fonds	Résidentiel Allemagne	Autres	TOTAL
Prêts accordés aux sociétés mises en équivalence	24,7	40,7	18,2	0,0	0,0	83,6
Titres non consolidés	3,3	0,2	0,0	8,5	0,0	12,0
Dépôts de garantie	0,1	4,3	0,6	0,0	0,0	5,0
Avances et acomptes	0,0	0,2	0,0	0,0	0,0	0,2
Autres actifs financiers	37,7	4,7	0,0	0,3	0,0	42,7
TOTAL Autres actifs financiers non courants	65,8	50,1	18,8	8,8	0,0	143,5
Participation dans les entreprises mises en équivalence	243,3	136,4	59,2	0,0	0,0	438,8
TOTAL Immobilisations financières	309,1	236,5	96,8	8,8	0,0	582,4

3.2.8.6. Contribution aux capitaux propres

30 juin 2026 - M€	Bureaux	Hôtels en bail	Hôtels en Murs et Fonds	Résidentiel Allemagne	Autres	TOTAL
Capitaux propres part du groupe	6 423,5	92,2	114,0	1 864,7	- 29,6	8 464,8
Participations ne donnant pas le contrôle	687,6	1 712,2	144,5	1 616,2	0,0	4 160,5
TOTAL Capitaux propres	7 111,1	1 804,4	258,6	3 480,9	- 29,6	12 625,3

31 décembre 2025 - M€	Bureaux	Hôtels en bail	Hôtels en Murs et Fonds	Résidentiel Allemagne	Autres	TOTAL
Capitaux propres part du groupe	6 617,9	77,4	169,0	1 777,9	- 28,0	8 614,2
Participations ne donnant pas le contrôle	540,8	1 704,0	185,6	1 606,5	0,0	4 036,8
TOTAL Capitaux propres	7 158,7	1 781,4	354,5	3 384,4	- 28,0	1 251,0

3.2.8.7. Passifs financiers

30 juin 2026 - M€	Bureaux	Hôtels en bail	Hôtels en Murs et Fonds	Résidentiel Allemagne	Autres	TOTAL
Passifs financiers non courants	3 250,3	1 806,4	399,5	2 565,5	-	8 021,8
Passifs financiers courants	1 376,8	261,4	12,9	430,4	2,2	2 083,7
Total Passifs financiers non courants et courants	4 627,2	2 067,8	412,4	2 995,9	2,2	10 105,5

31 décembre 2025 - M€	Bureaux	Hôtels en bail	Hôtels en Murs et Fonds	Résidentiel Allemagne	Autres	TOTAL
Passifs financiers non courants	3 805,6	1 778,7	402,1	2 668,9	0,0	8 655,3
Passifs financiers courants	1 685,2	83,0	4,3	204,3	0,0	1 976,7
Total Passifs financiers non courants et courants	5 490,8	1 861,7	406,4	2 873,1	0,0	1 031,9

3.2.8.8. Instruments dérivés

30 juin 2026 - M€	Bureaux	Hôtels en bail	Hôtels en Murs et Fonds	Résidentiel Allemagne	TOTAL
Instruments dérivés actifs	175,6	112,3	- 0,0	72,5	360,4
Instruments dérivés passifs	43,3	29,3	-	2,2	74,7
Instruments dérivés nets	- 132,3	- 83,1	0,0	- 70,3	- 285,7

31 décembre 2025 - M€	Bureaux	Hôtels en bail	Hôtels en Murs et Fonds	Résidentiel Allemagne	TOTAL
Instruments dérivés actifs	185,9	123,7	- 0,0	77,1	386,7
Instruments dérivés passifs	62,2	37,4	-	4,7	104,4
Instruments dérivés nets	- 123,7	- 86,3	0,0	- 72,4	- 282,4

3.2.8.9. Compte de résultat par secteur opérationnel

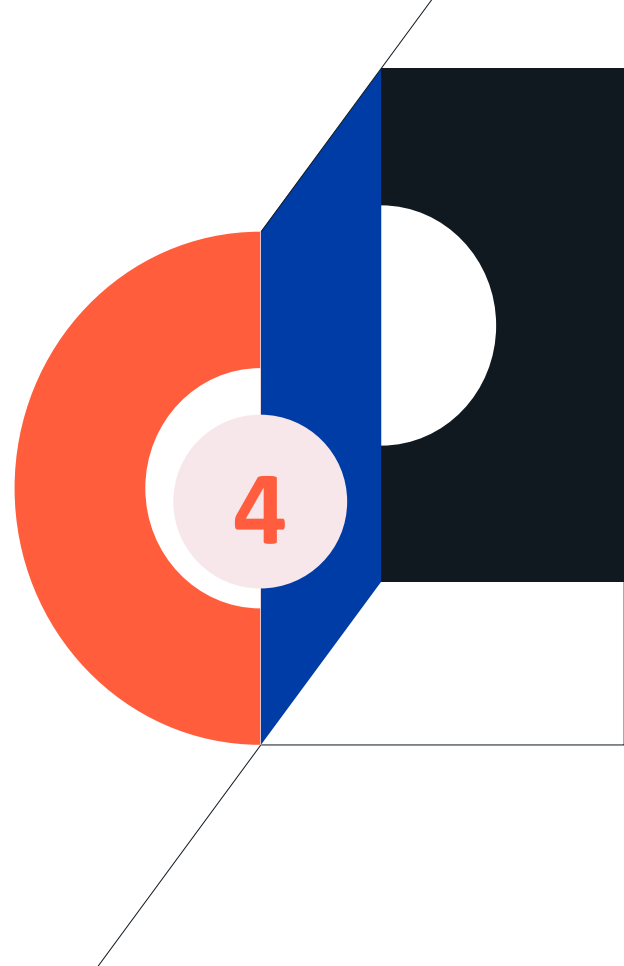
M€ - 30/06/2026	Bureaux	Hôtels en bail	Hôtels en Murs et Fonds	Résidentiel Allemagne	Autres	30-juin-26
Loyers	186,2	123,3	0,0	161,5	0,0	471,0
Charges locatives non récupérées	-13,9	-1,8	0,0	-0,7	0,0	-16,4
Charges sur Immeubles	-3,5	-0,3	0,0	-11,2	-0,3	-15,3
Charges nettes des créances irrécouvrables	-0,2	-0,2	0,0	-1,6	0,0	-2,0
LOYERS NETS	168,7	121,0	0,0	147,9	-0,3	437,2
Chiffre d'affaires des hôtels en gestion	3,4	0,0	212,1	0,0	0,0	215,5
Charges d'exploitation des hôtels en gestion	-2,4	0,0	-158,1	0,0	0,0	-160,5
EBITDA des hôtels en gestion	1,0	0,0	54,0	0,0	0,0	54,9
Résultat des autres activités	30,7	0,0	0,0	3,4	0,0	34,1
Revenus de gestion et d'administration	5,7	2,2	0,0	5,2	1,8	14,8
Frais de structure	-29,1	-6,3	-1,2	-26,9	-3,5	-67,0
Amortissements des biens d'exploitation	-15,4	-0,1	-38,8	-1,8	0,0	-56,1
Variation des provisions	2,1	0,0	-0,6	0,0	-0,1	1,5
Autres produits et charges d'exploitation	6,9	-0,5	-1,9	0,8	2,2	7,4
RESULTAT D'EXPLOITATION	170,4	116,3	11,4	128,7	0,1	426,9
Résultat net des immeubles en stock	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Résultat des cessions d'actifs	-0,7	0,1	-0,7	-1,9	0,0	-3,2
Résultat des ajustements de valeurs	-13,9	58,9	0,0	83,9	0,0	128,9
Résultat de cession de titres	4,3	0,0	0,0	0,0	0,0	4,3
Résultat des variations de périmètre	-2,4	-1,4	0,0	0,1	0,0	-3,7
RESULTAT OPERATIONNEL	157,8	173,8	10,7	210,7	0,1	553,1
Produits financiers liés au coût de l'endettement	48,7	30,5	2,3	8,6	0,0	90,1
Charges financières liées au coût de l'endettement	-67,4	-40,7	-14,2	-43,3	0,1	-165,5
Coût de l'endettement financier net	-18,8	-10,2	-11,9	-34,7	0,1	-75,4
Charges d'intérêts sur passifs locatifs	-0,3	-6,9	-0,7	0,0	0,0	-7,9
Ajustement de valeur des instruments dérivés	-22,7	-3,2	0,0	-2,2	0,0	-28,2
Amortissements exceptionnels des frais d'émission d'emprunts	-0,8	0,0	0,0	0,0	0,0	-0,8
Autres charges et produits financiers	0,3	-0,8	0,0	-0,7	0,0	-1,2
Quote-part de résultat des entreprises mises en équivalence	10,2	4,9	0,0	0,0	0,0	15,1
Résultat net avant impôts	125,7	157,6	-1,9	173,1	0,2	454,7
Impôts	-17,3	-7,1	-1,9	-34,3	0,1	-60,5
RESULTAT NET DE LA PERIODE	108,4	150,5	-3,9	138,8	0,3	394,2
Résultat net des participations ne donnant pas le contrôle	13,7	72,2	-1,8	52,2	0,0	136,4
RESULTAT NET DE LA PERIODE - PART DU GROUPE	94,7	78,3	-2,1	86,6	0,3	257,8

M€ - 30/06/2025	Bureaux	Hôtels en bail	Hôtels en Murs et Fonds	Résidentiel Allemagne	Autres	30-juin-25
Loyers	197,0	115,6	0,0	157,7	0,0	470,3
Charges locatives non récupérées	-13,2	-1,6	-0,1	-2,4	0,0	-17,3
Charges sur Immeubles	-4,5	-0,3	0,0	-11,1	-0,1	-16,0
Charges nettes des créances irrécouvrables	-0,2	0,6	0,0	-1,4	0,0	-1,0
LOYERS NETS	179,1	114,3	-0,1	142,8	-0,1	436,0
Chiffre d'affaires des hôtels en gestion	3,2	0,0	222,9	0,0	0,0	226,0
Charges d'exploitation des hôtels en gestion	-2,3	0,0	-166,8	0,0	0,0	-169,1
EBITDA des hôtels en gestion	0,9	0,0	56,0	0,0	0,0	56,9
Résultat des autres activités	14,9	0,0	0,0	4,3	0,3	19,5
Revenus de gestion et d'administration	3,9	2,5	0,0	1,4	0,9	8,7
Frais de structure	-29,9	-4,4	-1,6	-26,8	-3,6	-66,3
Amortissements des biens d'exploitation	-14,0	-0,1	-51,8	-2,1	-0,6	-68,5
Variation des provisions	1,5	0,0	0,2	0,0	-0,1	1,7
Autres produits et charges d'exploitation	5,9	1,6	-0,9	0,1	2,8	9,5
RESULTAT D'EXPLOITATION	162,4	114,0	1,7	119,7	-0,4	397,5
Résultat net des immeubles en stock	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Résultat des cessions d'actifs	2,2	-1,1	-0,1	-2,7	0,0	-1,6
Résultat des ajustements de valeurs	49,2	50,8	0,3	167,1	0,0	267,4
Résultat de cession de titres	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Résultat des variations de périmètre	-0,4	0,0	-0,2	-0,2	0,0	-0,9
RESULTAT OPERATIONNEL	213,4	163,7	1,7	283,9	-0,4	662,4
Produits financiers liés au coût de l'endettement	38,2	37,8	2,7	10,3	0,0	89,0
Charges financières liées au coût de l'endettement	-59,4	-50,9	-14,4	-39,7	0,2	-164,2
Coût de l'endettement financier net	-21,2	-13,1	-11,7	-29,4	0,3	-75,1
Charges d'intérêts sur passifs locatifs	-0,3	-6,5	-1,3	0,0	0,0	-8,1
Ajustement de valeur des instruments dérivés	-9,1	-5,9	0,0	-1,8	0,0	-16,8
Amortissements exceptionnels des frais d'émission d'emprunts	-1,2	0,0	0,0	0,0	0,0	-1,3
Autres charges et produits financiers	-0,2	0,5	0,0	0,0	0,0	0,3
Quote-part de résultat des entreprises mises en équivalence	8,1	2,3	-1,3	0,0	0,0	9,1
Résultat net avant impôts	189,6	141,0	-12,6	252,7	-0,1	570,6
Impôts	-16,1	-13,5	5,7	-43,4	0,1	-67,2
RESULTAT NET DE LA PERIODE	173,5	127,5	-6,9	209,3	0,0	503,4
Résultat net des participations ne donnant pas le contrôle	24,3	63,1	-3,3	77,9	0,0	162,0
RESULTAT NET DE LA PERIODE - PART DU GROUPE	149,2	64,4	-3,6	131,4	0,0	341,4

3.2.9. Événements postérieurs à la clôture

Un hôtel en bail en Belgique a été vendu le 2 juillet à une valeur en ligne avec sa valeur d'expertise au 31/12/2025.

Le 22 juillet 2026, Covivio a procédé au placement de 500 M€ d'obligations vertes (EU Green Bond), à échéance juillet 2033.



Rapport des Commissaires aux comptes

4. RAPPORT DES COMMISSAIRES AUX COMPTES

Rapport des Commissaires aux comptes sur l'information financière semestrielle de Covivio

Période du 1^{er} janvier au 30 juin 2026

Aux Actionnaires,

En exécution de la mission qui nous a été confiée par vos assemblées générales et en application de l'article L. 451-1-2 III du Code monétaire et financier, nous avons procédé à :

- l'examen limité des comptes semestriels consolidés condensés de la société Covivio, relatifs à la période du 1^{er} janvier au 30 juin 2026, tels qu'ils sont joints au présent rapport ;
- la vérification des informations données dans le rapport semestriel d'activité.

Ces comptes semestriels consolidés condensés ont été établis sous la responsabilité du conseil d'administration. Il nous appartient, sur la base de notre examen limité, d'exprimer notre conclusion sur ces comptes.

1. Conclusion sur les comptes

Nous avons effectué notre examen limité selon les normes d'exercice professionnel applicables en France.

Un examen limité consiste essentiellement à s'entretenir avec les membres de la direction en charge des aspects comptables et financiers et à mettre en œuvre des procédures analytiques. Ces travaux sont moins étendus que ceux requis pour un audit effectué selon les normes d'exercice professionnel applicables en France. En conséquence, l'assurance que les comptes, pris dans leur ensemble, ne comportent pas d'anomalies significatives obtenue dans le cadre d'un examen limité est une assurance modérée, moins élevée que celle obtenue dans le cadre d'un audit.

Sur la base de notre examen limité, nous n'avons pas relevé d'anomalies significatives de nature à remettre en cause la conformité des comptes semestriels consolidés condensés avec la norme IAS 34, norme du référentiel IFRS tel qu'adopté dans l'Union européenne relative à l'information financière intermédiaire.

2. Vérification spécifique

Nous avons également procédé à la vérification des informations données dans le rapport semestriel d'activité commentant les comptes semestriels consolidés condensés sur lesquels a porté notre examen limité.

Nous n'avons pas d'observation à formuler sur leur sincérité et leur concordance avec les comptes semestriels consolidés condensés.

Paris-La Défense, le 31 juillet 2026

Les commissaires aux comptes

KPMG S.A.

Sandie Tzinmann

ERNST & YOUNG et Autres

Jean-Roch Varon

Pierre Lejeune



Attestation

Du responsable

5. ATTESTATION DU RESPONSABLE

J'atteste, à ma connaissance, que les comptes consolidés pour le semestre écoulé sont établis conformément au corps de normes comptables applicables et donnent une image fidèle et honnête du patrimoine, de la situation financière et du résultat de la société et de l'ensemble des entreprises comprises dans la consolidation, et que le rapport semestriel d'activité ci-joint, présente un tableau fidèle des événements importants survenus pendant les six premiers mois de l'exercice, de leur incidence sur les comptes, des principales transactions entre parties liées ainsi qu'une description des principaux risques et des principales incertitudes pour les six mois restants de l'exercice.

Fait à Paris, le 03 août 2026

Monsieur Christophe Kullmann

Directeur Général de Covivio



Définitions, acronymes et abréviations utilisés

6. DÉFINITIONS, ACRONYMES ET ABRÉVIATIONS UTILISÉS

EPRA NAV et EPRA NNNAV par action

Le calcul de l'EPRA NAV par action (EPRA NNNAV par action) est effectué en application des recommandations de l'EPRA, sur la base des actions existantes à la date de la clôture (hors actions propres), et corrigé de l'impact de la dilution.

Actifs en exploitation

Actifs loués ou actifs disponibles à la location et faisant l'objet d'une démarche de commercialisation active.

Activité locative

L'activité locative présente les surfaces totales et les revenus locatifs annualisés des baux renouvelés, libérés et loués sur la période.

Pour les renouvellements et les locations, les données tiennent compte de l'ensemble des contrats signés sur l'exercice afin de refléter la commercialisation effectuée, même si le démarrage des baux est postérieur à la période.

Les locations effectuées sur les actifs en développement (prenant effet à la livraison du projet) sont identifiées sous la catégorie « Prélocations ».

Coût de revient des projets de développement

Cet indicateur est calculé y compris le portage financier. Il comprend également les coûts du foncier et les coûts des

travaux.

Définition des acronymes et abréviations utilisés

- **MR** : Métropoles Régionales, soit Lyon, Bordeaux, Lille, Aix-Marseille, Montpellier, Nantes et Toulouse
- **HD** : Hors droits
- **DI** : Droits inclus
- **IDF** : Île-de-France
- **ILAT** : Indice des loyers des activités tertiaires
- **ICC** : Indice du coût de la construction
- **IPC** : Indice des prix à la consommation
- **IRL** : Indice de référence des loyers
- **PACA** : Provence-Alpes-Côte d'Azur
- **PC** : Périmètre constant
- **PdG** : Part du groupe
- **QCA** : Quartier Central des Affaires
- **Rdt** : Rendement
- **Var.** : Variation
- **VLM** : Valeur Locative de Marché

Durée résiduelle ferme des baux

Durée de bail restante moyenne calculée en prenant en compte la date de 1re option de sortie du locataire.

Immeubles verts

Les immeubles « verts » sont ceux bénéficiant d'une certification du bâti et/ou de leur exploitation (HQE, BREEAM, LEED...) et/ou d'un niveau de performance énergétique reconnu (Label BBC-Effinergie®, HPE, THPE ou RT Globale).

Impayés (%)

Les impayés correspondent au net entre les dotations, reprises, pertes sur créances irrécouvrables divisé par les loyers quittancés. Ils sont en lecture directe sur le compte de résultat dans la ligne charges nettes des créances irrécouvrables.

LTV (Loan-To-Value)

Le calcul de la LTV est détaillé en partie 4 « Ressources financières ».

Recettes locatives

Les loyers comptabilisés correspondent au montant brut des loyers comptables sur la période tenant compte, conformément aux normes IFRS, de l'étalement des éventuelles franchises accordées aux locataires.

Les loyers comptabilisés à périmètre constant permettent de comparer les loyers comptabilisés d'un exercice sur l'autre avant prise en compte des évolutions de patrimoine (acquisitions, cessions, travaux, livraison de développements...). Cet indicateur est calculé sur les actifs en exploitation c.-à-d., actifs loués ou actifs disponibles à la location et faisant l'objet d'une démarche de commercialisation active.

Les revenus locatifs annualisés topped-up correspondent au montant des loyers bruts en place en année pleine sur la base des actifs existants en fin de période non impactés des franchises.

Portefeuille

Le patrimoine présenté inclut, à leur juste valeur, les immeubles de placement, les immeubles en développement, ainsi que les immeubles d'exploitation et les immeubles en stock pour chacune des entités. Pour les hôtels en Murs & Fonds, le patrimoine inclut la valorisation des Murs & Fonds qui sont consolidés par mise en équivalence. Pour les Bureaux France, le patrimoine inclut la valorisation des actifs Euromed et New Vélizy qui sont consolidés par mise en équivalence.

Projets

- Projets engagés : il s'agit de projets pour lesquels les contrats de promotion/construction ont été signés et/ou les travaux ont été initiés (et non encore achevés à la date de clôture). La date de livraison de l'actif en question a été

fixée. Il peut s'agir de VEFA ou de repositionnement d'actifs existants.

- Projets maîtrisés : il s'agit de projets susceptibles d'être engagés et dont la date de livraison n'a pas encore été fixée. C'est-à-dire pour lesquels la décision de lancer l'opération n'a pas été arrêtée.

Rendements

Les rendements du patrimoine sont calculés selon la formule suivante :

Loyers annualisés bruts (non corrigés de la vacance)

Valeur HD sur le périmètre concerné (exploitation ou développement)

Les rendements des actifs cédés ou acquis sont calculés selon la formule suivante :

Loyers annualisés bruts (non corrigés de la vacance)

Valeur d'acquisition DI ou de cessions HD

Résultat net récurrent

L'EPRA *Earnings* est défini comme « le résultat récurrent provenant des activités opérationnelles ». C'est l'indicateur de mesure de la performance de la société, calculé selon les recommandations des meilleures pratiques du résultat net récurrent. Le calcul de l'EPRA *Earnings* par action est effectué à l'aide du nombre d'actions moyen (hors actions propres) sur la période considérée.

- **Méthode de calcul :**

(+) Revenus locatifs nets

(+) EBITDA des activités Murs & Fonds et Coworking

(+) Résultat des autres activités

(-) Coûts de fonctionnement nets (comprenant les frais de structure, les frais de développement, les revenus liés à la gestion et l'administration)

(-) Amortissements des biens d'exploitation (-) Variation nette des provisions et autres (-) Coût de l'endettement financier net

(-) Frais d'intérêt liés aux passifs de crédit-bail (-) Variation nette des provisions financières

(+) Résultat net récurrent des entreprises consolidées selon la méthode de mise en équivalence

(-) Impôts sur les sociétés

(=) EPRA *Earnings*

Surface

SHON : surface hors œuvre net

SUB : surface utile brute

Taux de la dette

- **Taux moyen :**

[Coût financier de la dette bancaire de la période
+ coût financier des couvertures de la période](#)

[Taux moyen de l'encours dette de l'année](#)

- **Taux spot :** définition comparable au taux moyen sur une durée réduite au dernier jour de la période.

Taux d'occupation

Le taux d'occupation correspond au taux d'occupation financier spot fin de période et se calcule selon la formule suivante :

[1 – Perte de loyer liée à la vacance \(calculée à la VLM\)](#)

[Loyers actifs occupés + perte de loyer](#)

Cet indicateur se calcule uniquement sur les actifs pour lesquels un travail d'asset management est réalisé et n'inclut donc pas les actifs libres sous promesse. Les taux d'occupation sont calculés à partir de données annualisées sur la base des activités stratégiques uniquement. Les baux futurs garantis sur les espaces vacants sont comptabilisés comme occupés.

L'indicateur « Taux d'occupation en exploitation » inclut l'ensemble des actifs hors les actifs en développement

Variation des loyers à périmètre constant

Cet indicateur compare les loyers comptabilisés d'un exercice à l'autre sans prise en compte des variations de périmètres : acquisitions, cessions, développements dont libérations d'actifs et livraisons d'actifs. La variation se calcule sur la base des loyers IFRS pour les activités stratégiques.

Cette variation est retraitée : des indemnités de départs et des produits liés à la taxe IMU, en Italie.

Compte tenu des spécificités et des pratiques de marché en Résidentiel Allemagne, la variation à périmètre constant se calcule sur la base du loyer en €/m2 spot N vs. N-1 (sans impact de la vacance) sur la base des loyers comptables.

Sur les hôtels en Murs & Fonds (détenus par FDM), la variation à périmètre constant est calculée sur la base de l'EBITDA.

Retraitements :

- sortie du périmètre des acquisitions et cessions réalisées sur les périodes N et N-1
- retraitement des actifs en travaux, soit :
- retraitement des libérations d'actifs pour réalisation de travaux (réalisées en année N et N-1)
- retraitement des livraisons d'actifs en travaux (réalisées en année N et N-1).

Variation des valeurs à périmètre constant

Cet indicateur permet de comparer les valeurs d'actifs d'un exercice sur l'autre sans prise en compte des variations de périmètres : acquisitions, cessions, développements dont libérations d'actifs et livraisons d'actifs.

La variation présentée dans le tableau de patrimoine est une variation avec prise en compte des travaux réalisés sur le patrimoine existant. La variation des valeurs à périmètre constant retraitée de ces travaux est mentionnée en commentaires. Cet indicateur est calculé sur l'ensemble des périmètres.

Retraitements :

- sortie du périmètre des acquisitions et des cessions réalisées sur la période
- retraitement des travaux effectués sur les actifs en développement en période N.

covivio.eu

Bureaux : 10, rue de Madrid, 75008 Paris – Tél. : 01 58 97 50 00

Siège social : 18, avenue François Mitterrand – CS 10449 – 57017 Metz Cedex 01 – Tél. : 03 87 39 55 00

Société anonyme à conseil d'administration au capital de 334 870 404 € – RCS Metz 364 800 060