



Paris, le 22 octobre 2025, 18h00

Activité à fin septembre 2025

Croissance des revenus de +5%, perspectives confirmées

Marchés immobiliers : résilience au 3^e trimestre

- ▶ **Investissements** : en hausse de +2% en Europe sur 9 mois, accélération des transactions en bureau, forts volumes en hôtellerie
- ▶ **Bureaux Europe** : stabilisation de la demande placée et inversion de la tendance sur le télétravail
- ▶ **Résidentiel allemand** : progression des prix et des loyers en Allemagne sur un an (+3% et +5% à Berlin)
- ▶ **Hôtels Europe** : malgré les effets base négatifs anticipés du 3^e trimestre (Jeux Olympiques, Euro de football, etc.), les revenus par chambre disponible (RevPar) sont attendus en moyenne en hausse de +1,7% en 2025 et +2,0% en 2026

Poursuite de la dynamique d'asset management

- ▶ **Bureaux** : 35 300m² commercialisés et renouvelés au 3^e trimestre, portant le total à 67 900m² sur 9 mois
- ▶ **Résidentiel allemand** : amélioration de la réversion locative lors des relocations à +25%, dont +39% à Berlin
- ▶ **Hôtels** : renforcement de 400 M€ part du Groupe, à 6% de rendement, principalement via des projets de transformation de bureaux en hôtels
- ▶ **Poursuite du renforcement de la qualité du patrimoine** : 191 M€ d'accords de cessions (297 M€ à 100%) majoritairement sur des actifs non stratégiques, et 311 M€ d'investissements sur 9 mois (401 M€ à 100%), principalement en centre-ville

Croissance des revenus de +4,8% à périmètre courant et +3,5% à périmètre constant

- ▶ **533 M€ de revenus part du Groupe (798 M€ à 100%)**, soit +4,8% à périmètre courant, bénéficiant d'une croissance à périmètre constant de +3,5% et de la rotation d'actifs (renforcement en hôtels, acquisition de 25% de la tour CB21)
- ▶ **Bureaux** : loyers en hausse de +3,6% à périmètre constant et taux d'occupation maintenu à 95,5%
- ▶ **Résidentiel allemand** : accélération des loyers à périmètre constant, à +4,8% (vs +4,3% en 2024)
- ▶ **Hôtels** : croissance de +7,5% à périmètre courant et de +1,5% à périmètre constant malgré l'effet base négatif du 3^e trimestre
- ▶ Maintien à des niveaux élevés du **taux d'occupation (97,2%)** et de la **durée ferme des baux (6,4 années)**

ESG : Covivio parmi les leaders de son secteur

- ▶ **99% des actifs dotés d'une certification environnementale** (HQE/BREEAM/LEED, etc)
- ▶ **Covivio récompensé par leGRESB** : notation en hausse de +3 points à 91/100 et maintien du statut 5 stars
- ▶ **Amélioration de la note ISS ESG, relevée à B**, et maintien du statut *Prime*
- ▶ **Confirmation de la notation MSCI (AAA) et Sustainalytics (Negligible risk)**, parmi les meilleures notes du secteur
- ▶ **L'Atelier remporte le Grand Prix Rénovation Tertiaire aux trophées BBKA (Bâtiment Bas Carbone) 2025**

Perspectives 2025 confirmées

- ▶ **Objectif de résultat net récurrent (EPRA Earnings ajusté) 2025 de l'ordre de 515 M€, +8% par rapport à 2024 (+4% par action)**

Marchés immobiliers : résilience au 3^e trimestre

Investissements : accélération des transactions en bureaux, forts volumes en hôtellerie

Dans un contexte économique et politique toujours incertain, les volumes d'investissements en immobilier en Europe s'inscrivent en hausse de +2% sur les neuf premiers mois de 2025, à 130 Mds€¹. Sur l'ensemble de l'année 2025, ils sont attendus en hausse de l'ordre de +7%, à 210 Mds€.

En bureaux notamment, les transactions se sont accélérées, comme en témoigne la hausse de +83% des investissements en Ile-de-France sur 9 mois à 3,3 Mds€ (dont +64% au 3^e trimestre). En Allemagne, un regain d'intérêt se confirme, avec des volumes en hausse de +23% sur 9 mois à 4,5 Mds€ selon BNP (dont +27% à 1,8 Md€ au 3^e trimestre).

L'hôtellerie continue également d'attirer de nouveaux investisseurs, cet engouement étant illustré par un exceptionnel 3^e trimestre (+120% à 5 Mds€), portant les volumes depuis le début d'année à 17 Mds€², en hausse annuelle de +37%.

Enfin, les volumes en résidentiel allemand commencent à se reprendre, avec une hausse de +7% sur un an à fin septembre, à 6,3 Mds€ (> 30 unités)³. Les prêts accordés aux particuliers progressent plus fortement de +28%, à 232 Mds€⁴.

Bureaux : stabilisation de la demande placée

Le marché locatif bureau en Europe montre des signes favorables de retournement. Au 1^{er} semestre, Savills mentionnait une demande placée en hausse de +8% et l'attendait en hausse de +5% sur l'ensemble de l'année 2025.

A fin septembre, l'Île-de-France affichait une demande placée en retrait de -8% sur 9 mois, à 1,2 millions de m², principalement pénalisée par le manque de grandes transactions de plus de 5 000 m², alors que les transactions inférieures à 5 000 m² résistent mieux (-5%). A Milan⁵ en revanche, les volumes s'inscrivent en hausse annuelle de +1% (à 280 000m²) et très proche de la moyenne décennale, tandis qu'ils gagnent +7,5% dans les 6 principales villes allemandes⁶ (à 1,9 million de m²). La demande pour les actifs centraux et serviciels se poursuit et s'illustre par la poursuite de la hausse des loyers *prime* sur un an, de +4% à Paris (à 1 250€/m²), +7% à Milan (à 800€/m²), +5% dans les six principales villes allemandes (à 537€/m²). Elle se traduit également par un regain d'attrait pour les actifs de qualité (localisation, services, etc.) dans les principaux centres d'affaires.

En parallèle, le nombre de jours télétravaillés poursuit sa baisse (1,3 jour par semaine en France, contre 1,5 jour il y a un an) et le nombre de sociétés ayant annoncé leur volonté de réduire le nombre de jours de télétravail s'accroît, si bien que les entreprises sont plus nombreuses à envisager une augmentation des surfaces louées qu'il y a un an (21% contre 7%). Du côté de l'offre, dont les moyennes restent élevées (11% de taux de vacance en Île-de-France, 7,8% dans les six principales villes allemandes, 9,4% à Milan en diminution), le pipeline de livraisons de bureaux est en nette contraction ces derniers semestres (-40% en moyenne sur les trois zones depuis fin 2023) et l'obsolescence commence à s'accroître. 30% de l'offre disponible de bureaux en Île-de-France l'est depuis plus de 4 ans et donc peu susceptible de trouver preneur en l'état, la vacance retraitée de cette obsolescence serait ainsi ramenée à un niveau de 8%.

Résidentiel allemand : la croissance structurelle se poursuit

La pénurie de logements s'accroît sur le marché résidentiel allemand. Les attributions de permis de construire s'inscrivaient encore en retrait de -1% sur 12 mois glissants, à 224 125 unités à fin juillet 2025, à des niveaux historiquement bas.

¹ Source : Savills

² Source : Hilltop

³ Source : BNP Paribas Real Estate

⁴ Source : Bundesbank

⁵ Source : DILS

⁶ Source : Savills, les 6 principales villes allemandes étant Berlin, Düsseldorf, Francfort, Hambourg, Cologne, Munich

Dans ce contexte, la hausse des loyers et prix de marché se poursuit, en particulier à Berlin. Selon Immoscout24, les loyers des immeubles neufs et existants à Berlin s'inscrivent respectivement en hausse de +2% et +5%, tandis que les prix sont en hausse annuelle de +4% pour le neuf et +3% pour l'existant (à 4 774€/m²).

Hôtels : RevPAR⁷ en Europe en hausse de +1% à fin septembre et attendus à +1,7% en 2025 et +2,0% en 2026

Comme attendu, le secteur hôtelier est pénalisé au 3^e trimestre par les effets de base fortement négatifs, principalement liés à deux événements majeurs en 2024 : les Jeux Olympiques de Paris et l'Euro de Football en Allemagne. Ainsi, en cumulé à fin septembre 2025, les RevPAR sont en hausse de l'ordre de +1%⁸.

Ces effets de base se traduisent par une forte disparité géographique. L'Europe du Sud surperforme : Espagne +4,9% et Italie +3,2%. La France est stable (0,0%), pénalisée par les JO. L'Allemagne, impactée par un calendrier d'événements défavorables (dont l'Euro de football 2024 et le salon InnoTrans en septembre à Berlin) et une faible croissance économique en 2025, est en retrait à -4,7%. Le 4^e trimestre est attendu en progression et devrait permettre aux RevPAR en Europe de progresser de l'ordre de +1,7% en 2025⁸, avant une croissance estimée autour de +2,0% en 2026⁸.

A moyen terme, les perspectives de croissance demeurent élevées, en raison (i) d'une demande structurellement forte (nuitées hôtelières attendues en hausse de +4%/an d'ici 2030), (ii) de la rareté de l'offre (le pipeline de chambres en cours de construction ayant baissé de -5% en un an)⁹, (iii) de la réglementation accentuée sur la location de courte durée et les constructions nouvelles.

Poursuite de la dynamique d'asset management

Accélération des commercialisations en bureau

Pour Covivio, la dynamique de commercialisations et renouvellements s'est accélérée au 3^e trimestre, totalisant 35 300m², soit plus de la moitié du volume des 9 mois (67 900m²). Les signatures du trimestre ont concerné l'ensemble des zones géographiques : France (47% des signatures), Allemagne (29%) et Italie (24%). En Allemagne, le groupe a notamment commercialisé 4 400m² sur l'immeuble Loft, à Berlin Centre, livré au 3^e trimestre 2025 et désormais loué à 75%. En France, 4 300m² ont été commercialisés dans la tour CB 21 à La Défense, 1 760m² dans l'immeuble Urban Garden à Issy-les-Moulineaux, portant son taux d'occupation à 100%, et 1 000m² ont été pré-loués dans l'immeuble Beige à Paris QCA (à un loyer de 1 100€/m²), dont la livraison est prévue mi-2026. Enfin, à Milan, 3 800m² ont concerné l'immeuble Piazza San Fedele, dans le QCA, loué à 760 €/m² pour les bureaux.

Sur CB 21, à la Défense, suite au départ de Suez pour 44 000m², les 10 000 m² en exploitation ont d'ores et déjà été reloués à hauteur de 9 000m². En parallèle, les travaux ont démarré sur les 34 000m² en redéveloppement et les discussions locatives se poursuivent, dont 7 500m² en discussions avancées.

Grâce à cette bonne dynamique locative, le taux d'occupation bureaux à fin septembre demeure stable, à un niveau élevé de 95,5%.

Résidentiel allemand : forte réversion et poursuite des modernisations et privatisations

Covivio a poursuivi son travail d'extraction de valeur sur son portefeuille résidentiel en Allemagne. Sur les neuf premiers mois de l'année, 2 032 logements ont été reloués, avec une forte réversion locative de +25% (dont +39% à Berlin).

En parallèle, 52 M€ (34 M€ part du Groupe) ont été investis dans des programmes de modernisation, essentiellement à Berlin, visant un retour sur investissement de l'ordre de 7% en moyenne. Les ventes à l'unité de logements,

⁷ RevPAR : Revenu par Chambre Disponible

⁸ En moyenne (France, Allemagne, Italie, Espagne, Royaume-Uni, Portugal, Benelux), d'après les données MKG

⁹ Source : Lodging Econometrics

majoritairement vacants, pour 52 M€ (34 M€ part du Groupe) depuis le début d'année, ont permis de matérialiser un prix de vente moyen de 5 725 €/m² et une marge de +33%.

Hôtels : renforcement de 400 M€ part du Groupe, à 6% de rendement, principalement via des projets de transformation de bureaux en hôtels

Au 3^e trimestre, Covivio a poursuivi le travail d'*asset management* sur son patrimoine détenu en murs et fonds, avec la livraison de l'hôtel Ibis Styles de Bruges. Cette rénovation finalise l'opération d'*asset management* réalisée sur deux hôtels adjacents situés en plein cœur de la ville. Après avoir racheté en 2022 les fonds de commerce des hôtels, Covivio a initié un programme de rénovation et de montée en gamme (de 3 à 4 étoiles) du Novotel jusqu'en 2024, avant d'entamer la rénovation de l'hôtel Ibis, situé en face, et désormais exploité sous l'enseigne Ibis Styles. Les travaux sur l'hôtel Ibis comprenaient la rénovation complète des 128 chambres, la création de 12 chambres supplémentaires et le réaménagement de l'espace terrasse situé entre les deux hôtels. En parallèle, les équipes opérationnelles ont été regroupées afin d'accentuer les synergies entre les deux hôtels. Ces projets ont représenté au total 20 M€¹⁰ d'investissement pour un rendement marginal de 14%.

Le Groupe a également lancé les travaux de rénovation du Holiday Inn, dans la station balnéaire du Touquet (plus d'un million de visiteurs par an), un hôtel de 88 chambres acquis en 2016, sur lequel seront investis 23 M€¹¹, avec la création de 25 chambres supplémentaires, pour un retour sur investissement supérieur à 10%.

Les projets de transformation de bureaux en hôtels se poursuivent également. Covivio a notamment lancé ce trimestre un nouveau processus de reconversion en hôtel d'un ancien immeuble de bureaux, dans le quartier de Montparnasse à Paris. Des appels d'offre auprès d'opérateurs hôteliers ont été lancés sur tous les projets, dont l'hôtel Bobillot (100 chambres) dans le quartier de la Butte aux Cailles dans le 13^e arrondissement de Paris - sur lequel une exclusivité a été négociée avec un opérateur, Molitor (130 chambres) dans le centre de Boulogne-Billancourt et Voltaire (145 chambres) dans le 11^e arrondissement de Paris. En Italie, Covivio accompagnera la croissance de son partenaire B&B à Bologne (213 chambres).

Ces 5 projets de transformation, dont les livraisons sont attendues en 2028/2029, représentent 180 M€¹² de capex pour un rendement sur le budget total (365 M€ y compris valeur du foncier) d'environ 6%. Les quatre actifs à Paris et Boulogne ont été libérés avant 2025 et ne génèrent aucun loyer cette année. Avec le renforcement de la participation dans Covivio Hotels (de 52,5% à 53,2%) et l'acquisition d'un hôtel à Porto au 1^{er} semestre, le renforcement en hôtels s'établit à près de 425 M€ (400 M€ part du Groupe) depuis le début d'année, à un rendement de 6%.

Poursuite de la rotation qualitative du patrimoine

Depuis le début d'année, le Groupe a signé pour 191 M€ part du Groupe (297 M€ à 100%) de nouveaux accords de cessions, avec une marge moyenne de +2% sur les valeurs d'expertise de fin 2024. En bureaux, le Groupe a sécurisé 109 M€ d'accords (154 M€ à 100%), principalement sur des actifs non stratégiques en Allemagne et en Italie. En résidentiel allemand, 49 M€ part du groupe (74 M€ à 100%) ont été arbitrés, majoritairement constitués de ventes à l'unité. Enfin, les cessions en hôtellerie ont totalisé 34 M€ part du Groupe (69 M€ à 100%), dont des ventes conjointes de murs et fonds avec Essendi (ex AccorInvest) et des hôtels non stratégiques en Allemagne.

En parallèle, le Groupe a poursuivi ses investissements pour 311 M€ part du Groupe (401 M€ à 100%). 84% (260 M€) permettront de générer des revenus supplémentaires et concernent, outre l'acquisition de la quote-part minoritaire dans CB21, des projets de développement ou travaux de modernisation d'actifs principalement en centres-villes. Cela concerne notamment le projet mixte Alexanderplatz (60 000m², livraison 2027) dans le centre de Berlin, le projet de

¹⁰ 11 M€ part du Groupe

¹¹ 12 M€ part du Groupe

¹² 175 M€ part du Groupe

bureaux Beige à Paris QCA (11 200m², livraison 2026), les hôtels Ibis à Bruges et Met à Leeds, et les programmes de modernisation en résidentiel allemand.

Croissance des revenus de +4,8% à périmètre courant, +3,5% à périmètre constant

En million d'€	Revenus 9M 2024	Revenus 9M 2025	Revenus 9M 2025	% variation à Périmètre courant	% variation à Périmètre constant	Taux d'occupation	Durée ferme des baux
	Part du Groupe	100%	Part du Groupe	Part du Groupe	Part du Groupe	%	en années
Bureaux	237,2	290,2	245,4	+3,5%	+3,6%	95,5%	4,9
Hôtels	128,0	271,0	137,5	+7,5%	+1,5%	100,0%*	10,9
Résidentiel Allemande	142,7	235,8	149,6	+4,8%	+4,8%	98,9%	n.a.
Non stratégique	0,9	0,8	0,4	-52,5%	+2,0%	n.a.	n.a.
TOTAL	508,8	797,8	533,0	+4,8%	+3,5%	97,2%	6,4

* sur les hôtels en bail

Sur les neuf premiers mois de 2025, les revenus progressent de +4,8% à périmètre courant, à 533 M€ part du Groupe (798 M€ à 100%). Le renforcement en hôtellerie des 18 derniers mois, l'acquisition de la part minoritaire dans CB21 et les performances opérationnelles positives sur les trois classes d'actifs font plus que compenser l'effet des ventes, majoritairement en bureaux.

La croissance à périmètre constant continue de nettement surperformer l'inflation et ressort à +3,5%, grâce à l'indexation (2,0 pts) et la hausse du taux d'occupation et des loyers lors des relocations et renouvellements (1,5 pts).

En bureaux, les loyers augmentent de +3,5%, l'effet des cessions et des départs en vue de redéveloppement étant plus que compensé par la croissance à périmètre constant de +3,6% (dont 2,1 pts d'indexation, 1,1 pt d'effet des relocations et 0,4 pt de réversion positive) et l'acquisition de la quote-part minoritaire dans CB21.

En résidentiel allemand, la croissance des loyers à périmètre constant s'accélère par rapport à 2024, à +4,8% (vs 4,3%), soutenue par l'indexation (pour 2,3 pts), les travaux de modernisation (1,5 pt) et les relocations (pour 1,1 pt). L'impact de la vacance stratégique en vue des ventes à l'unité représente -0,2 pt. Le taux d'occupation s'établit à un niveau élevé de 98,9%.

En hôtellerie, la croissance des revenus ralentit sur neuf mois, à +1,5%, en raison d'effets de base fortement défavorables (Jeux Olympiques à Paris et Euro de football en Allemagne en 2024). Cela se traduit par une baisse de -1,7% des revenus variables (la France et l'Allemagne représentant 2/3 de ces revenus variables), alors que les loyers fixes progressent de +3,5%.

Le taux d'occupation moyen du patrimoine ressort à 97,2%, tandis que la durée moyenne ferme des baux s'établit à 6,4 ans.

ESG : Covivio parmi les leaders de son secteur

99% du patrimoine bénéficie d'une certification environnementale

Covivio a continué à faire croître le **taux de certification de son patrimoine** : la part bénéficiant d'une certification HQE, BREEAM, LEED ou équivalent, en exploitation et/ou en construction, **atteint désormais 99,0%** (vs 98,5% fin 2024 et 95,3% fin 2023), avec une part des immeubles de bureaux bénéficiant des meilleurs niveaux de certification (*Very Good* et au-dessus) de 71,3% (stable en 2025).

Covivio parmi les mieux notés par les agences

Chaque année, le **GRESB (Global Real Estate Sustainability Benchmark)** évalue et classe la politique, les plans d'actions et les performances ESG de plus de 2 000 entreprises du secteur du bâtiment et de l'immobilier dans le monde. En 2025, Covivio obtient ainsi la **première place de sa catégorie sur le volet exploitation**, avec une **note en hausse de 3 points à 91/100**, tandis que la moyenne sectorielle s'établit à 82/100, et maintient ainsi son statut « 5 stars ». Le groupe conserve également sa note de 98/100 sur le volet Développement, dans la catégorie Bureaux, en progression de 11 points depuis 2020.

ISS ESG (branche d'investissement responsable d'ISS STOXX) fournit des évaluations de la performance en matière de durabilité des entreprises via son ESG Corporate Rating, couvrant 12 000 émetteurs à travers le monde. Le 13 octobre 2025, **ISS ESG a revu en hausse la notation de Covivio à B** (vs B-). Covivio maintient également son statut *Prime*, comme chaque année depuis 2015.

Parmi les autres notations attestant de la reconnaissance de sa politique ESG, **Covivio a également maintenu sa notation AAA auprès de MSCI**, ainsi que son statut « **negligible risk** » par **Sustainalytics** conforté par une note en amélioration plaçant Covivio parmi les entreprises les mieux notées au monde, toutes catégories confondues.

L'Atelier remporte le Grand Prix BBCA rénovation en octobre

L'Association pour le développement du Bâtiment Bas Carbone (BBCA) a dévoilé le 4 septembre, à l'occasion du Salon de l'Immobilier Bas Carbone (SIBCA), les lauréats des premiers Grands Prix de l'immobilier bas carbone. **L'Atelier, siège social européen de Covivio, a ainsi reçu le Grand Prix BBCA 2025 catégorie Rénovation Tertiaire**. Cette opération a notamment été récompensée pour la préservation du patrimoine architectural.

Perspectives de résultat net récurrent 2025 confirmées

Les bonnes performances opérationnelles du trimestre permettent à Covivio de **confirmer son objectif de résultat net récurrent (EPRA Earnings ajusté) 2025 attendu autour de 515 M€, soit une hausse d'environ +8% vs 2024 (et de +4% par action)**.



AGENDA

- | | |
|--|------------------------|
| ▶ Résultats annuels 2025 : | 18 février 2026 |
| ▶ Activité du 1 ^{er} trimestre 2026 : | 15 avril 2026 |
| ▶ Assemblée Générale : | 16 avril 2026 |
| ▶ Résultats semestriels 2026 : | 21 juillet 2026 |



CONTACTS

Relations Presse

Géraldine Lemoine

Tél : + 33 (0)1 58 97 51 00

geraldine.lemoine@covivio.fr

Louise-Marie Guinet

Tél : + 33 (0)1 43 26 73 56

covivio@wellcom.fr

Relations Investisseurs

Vladimir Minot

Tél : + 33 (0)1 58 97 51 94

vladimir.minot@covivio.fr



A PROPOS DE COVIVIO

Fort de son histoire partenariale, de ses expertises immobilières et de sa culture européenne, Covivio invente l'expérience utilisateur d'aujourd'hui et dessine la ville de demain.

Acteur immobilier de préférence à l'échelle européenne, Covivio se rapproche des utilisateurs finaux, capte leurs aspirations, conjugue travailler, voyager, habiter, et coinvente des espaces vivants.

Opérateur européen de référence avec 23,6 Md€ de patrimoine Covivio accompagne les entreprises, les marques hôtelières et les territoires dans leurs enjeux d'attractivité, de transformation et de performance responsable.

Construire du bien-être et des liens durables, telle est ainsi la Raison d'être de Covivio qui exprime son rôle en tant qu'opérateur immobilier responsable auprès de l'ensemble de ses parties prenantes : clients, actionnaires et partenaires financiers, équipes internes, collectivités, générations futures. Par ailleurs, son approche vivante de l'immobilier ouvre à ses équipes des perspectives de projets et de parcours passionnants.

Le titre Covivio est coté sur le compartiment A d'Euronext Paris (FR0000064578 - COV), admis au SRD et rentre dans la composition des indices MSCI, SBF120, Euronext IEIF « SIIC France », CAC Mid100, dans les indices de référence des foncières européennes « EPRA » et « GPR 250 », ainsi que dans les indices ESG FTSE4 Good, DJSI World et Europe, Euronext (Sustainable World 120, Sustainable Euro 120, CDP Environnement ESG France EW, SBF Top 50 ESG, SBT 1.5°), Stoxx ESG, Ethibel et Gaïa et bénéficie des reconnaissances et notations EPRA BPRs Gold Awards (rapport financier et développement durable), CDP (A-), GRESB (91/100, 5-Star, 100% public disclosure), ISS-ESG (B), MSCI (AAA) et Sustainalytics (negligible risk).

Notations sollicitées :

Volet financier : BBB+ / perspective Stable par S&P