

KPMG S.A.

ERNST & YOUNG et Autres

Covivio

Exercice clos le 31 décembre 2025

Rapport des commissaires aux comptes sur les comptes consolidés

KPMG S.A.
Tour Eqho
2, avenue Gambetta
CS 60055
92066 Paris-La Défense cedex
S.A. au capital de € 5 497 100
775 726 417 R.C.S. Nanterre

Commissaire aux Comptes
Membre de la compagnie
régionale de Versailles et du Centre

ERNST & YOUNG et Autres
Tour First
TSA 14444
92037 Paris-La Défense cedex
S.A.S. à capital variable
438 476 913 R.C.S. Nanterre

Commissaire aux Comptes
Membre de la compagnie
régionale de Versailles et du Centre

Covivio

Exercice clos le 31 décembre 2025

Rapport des commissaires aux comptes sur les comptes consolidés

A l'Assemblée Générale de la société Covivio,

Opinion

En exécution de la mission qui nous a été confiée par vos assemblées générales, nous avons effectué l'audit des comptes consolidés de la société Covivio relatifs à l'exercice clos le 31 décembre 2025, tels qu'ils sont joints au présent rapport.

Nous certifions que les comptes consolidés sont, au regard du référentiel IFRS tel qu'adopté dans l'Union européenne, réguliers et sincères et donnent une image fidèle du résultat des opérations de l'exercice écoulé ainsi que de la situation financière et du patrimoine, à la fin de l'exercice, de l'ensemble constitué par les personnes et entités comprises dans la consolidation.

L'opinion formulée ci-dessus est cohérente avec le contenu de notre rapport au comité d'audit.

Fondement de l'opinion

■ Référentiel d'audit

Nous avons effectué notre audit selon les normes d'exercice professionnel applicables en France. Nous estimons que les éléments que nous avons collectés sont suffisants et appropriés pour fonder notre opinion.

Les responsabilités qui nous incombent en vertu de ces normes sont indiquées dans la partie « Responsabilités des commissaires aux comptes relatives à l'audit des comptes consolidés » du présent rapport.

■ Indépendance

Nous avons réalisé notre mission d'audit dans le respect des règles d'indépendance prévues par le Code de commerce et par le Code de déontologie de la profession de commissaire aux comptes sur la période du 1^{er} janvier 2025 à la date d'émission de notre rapport, et notamment nous n'avons pas fourni de services interdits par l'article 5, paragraphe 1, du règlement (UE) n° 537/2014.

Justification des appréciations - Points clés de l'audit

En application des dispositions des articles L. 821-53 et R. 821-180 du Code de commerce relatives à la justification de nos appréciations, nous portons à votre connaissance les points clés de l'audit relatifs aux risques d'anomalies significatives qui, selon notre jugement professionnel, ont été les plus importants pour l'audit des comptes consolidés de l'exercice, ainsi que les réponses que nous avons apportées face à ces risques.

Les appréciations ainsi portées s'inscrivent dans le contexte de l'audit des comptes consolidés pris dans leur ensemble et de la formation de notre opinion exprimée ci-avant. Nous n'exprimons pas d'opinion sur des éléments de ces comptes consolidés pris isolément.

■ Valorisation des immeubles de placement

Risque identifié	Notre réponse
<p>La juste valeur des immeubles de placement de votre groupe, hors immeubles détenus en vue de la vente, représente 77 % de l'actif consolidé au 31 décembre 2025, soit € 19,5 milliards.</p> <p>Conformément à l'option offerte par la norme IAS 40, les immeubles de placement sont comptabilisés à leur juste valeur. Les variations de juste valeur sont enregistrées en résultat dans la ligne « Résultat des ajustements de valeurs ». Au 31 décembre 2025, le montant net des ajustements de valeur des immeubles de placement s'élève à M€ 331,4.</p>	<p>Nos travaux ont notamment consisté à :</p> <ul style="list-style-type: none">▶ prendre connaissance du processus de valorisation des immeubles de placement ainsi que des contrôles mis en œuvre par votre groupe ;▶ apprécier la compétence et l'indépendance des experts immobiliers compte tenu de leur adhésion à la Royal Institution of Chartered Surveyors (RICS) ;▶ apprécier l'indépendance des experts immobiliers au regard des règles en matière de rotation et de modes de rémunération définies par votre groupe ;▶ prendre connaissance des instructions écrites données par votre groupe aux experts immobiliers détaillant la nature de leurs diligences, ainsi que l'étendue et les limites de leurs travaux, notamment s'agissant du contrôle des informations qui leur sont transmises ;

Les immeubles de placement font l'objet de procédures d'évaluation par des experts immobiliers indépendants, comme cela est précisé dans la note 4.2.5.4.3 de l'annexe aux comptes consolidés.

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 par des experts indépendants sur la base de données transmises par votre groupe.

Le contexte économique crée une incertitude sur les estimations retenues par les experts indépendants pour les valeurs d'expertise. Ces estimations intègrent des hypothèses de taux d'actualisation, de rendement et de données locatives qui dépendent de l'évolution du marché, et qui pourraient s'avérer différentes dans le futur.

Nous avons considéré la valorisation des immeubles de placement comme un point clé de l'audit en raison de l'importance de ce poste dans l'état de la situation financière consolidée et dans l'état du résultat net consolidé et compte tenu du degré de jugement relatif à la détermination des principales hypothèses utilisées.

- ▶ analyser, par sondages, les informations transmises par la direction financière aux experts immobiliers, telles que les états locatifs, les données comptables et le budget des dépenses d'investissement qui servent de base à la détermination de la valorisation des immeubles de placement à leur juste valeur ;
- ▶ apprécier les hypothèses de valorisation retenues par les experts immobiliers, notamment les taux d'actualisation, les taux de rendement et les données locatives, en les comparant à des données externes et à des études de marché publiées ;
- ▶ nous entretenir avec certains de ces experts immobiliers en présence de la direction financière et apprécier, en faisant appel à nos spécialistes en évaluation, la permanence et la pertinence de la méthodologie d'évaluation retenue ainsi que des principaux jugements portés ;
- ▶ rapprocher les valeurs des expertises immobilières aux valeurs retenues dans les comptes consolidés ;
- ▶ apprécier le caractère approprié des informations afférentes fournies dans les notes de l'annexe aux comptes consolidés.

Vérifications spécifiques

Nous avons également procédé, conformément aux normes d'exercice professionnel applicables en France, aux vérifications spécifiques prévues par les textes légaux et réglementaires des informations relatives au groupe, données dans le rapport de gestion du conseil d'administration.

Nous n'avons pas d'observation à formuler sur leur sincérité et leur concordance avec les comptes consolidés.

Autres vérifications ou informations prévues par les textes légaux et réglementaires

■ Format de présentation des comptes consolidés destinés à être inclus dans le rapport financier annuel

Nous avons également procédé, conformément à la norme d'exercice professionnel sur les diligences du commissaire aux comptes relatives aux comptes annuels et consolidés présentés selon le format d'information électronique unique européen, à la vérification du respect de ce format défini par le règlement européen délégué n° 2019/815 du 17 décembre 2018 dans la présentation des comptes consolidés destinés à être inclus dans le rapport financier annuel mentionné au I de l'article L. 451-1-2 du Code monétaire et financier, établis sous la responsabilité du directeur général. S'agissant de comptes consolidés, nos diligences comprennent la vérification de la conformité du balisage de ces comptes au format défini par le règlement précité.

Sur la base de nos travaux, nous concluons que la présentation des comptes consolidés destinés à être inclus dans le rapport financier annuel respecte, dans tous ses aspects significatifs, le format d'information électronique unique européen.

Il ne nous appartient pas de vérifier que les comptes consolidés qui seront effectivement inclus par votre société dans le rapport financier annuel déposé auprès de l'AMF correspondent à ceux sur lesquels nous avons réalisé nos travaux.

■ Désignation des commissaires aux comptes

Nous avons été nommés commissaires aux comptes de la société Covivio par vos assemblées générales du 17 avril 2024 pour le cabinet KPMG S.A. et du 24 avril 2013 pour le cabinet ERNST & YOUNG et Autres.

Au 31 décembre 2025, le cabinet KPMG S.A. était dans la deuxième année de sa mission sans interruption et le cabinet ERNST & YOUNG et Autres dans la treizième année.

Antérieurement, le cabinet Groupe PIA devenu ensuite le cabinet Conseil Audit & Synthèse (acquis par ERNST & YOUNG Audit en 2010) était commissaire aux comptes de 2007 à 2012.

Responsabilités de la direction et des personnes constituant le gouvernement d'entreprise relatives aux comptes consolidés

Il appartient à la direction d'établir des comptes consolidés présentant une image fidèle conformément au référentiel IFRS tel qu'adopté dans l'Union européenne ainsi que de mettre en place le contrôle interne qu'elle estime nécessaire à l'établissement de comptes consolidés ne comportant pas d'anomalies significatives, que celles-ci proviennent de fraudes ou résultent d'erreurs.

Lors de l'établissement des comptes consolidés, il incombe à la direction d'évaluer la capacité de la société à poursuivre son exploitation, de présenter dans ces comptes, le cas échéant, les informations nécessaires relatives à la continuité d'exploitation et d'appliquer la convention comptable de continuité d'exploitation, sauf s'il est prévu de liquider la société ou de cesser son activité.

Il incombe au comité d'audit de suivre le processus d'élaboration de l'information financière et de suivre l'efficacité des systèmes de contrôle interne et de gestion des risques, ainsi que le cas échéant de l'audit interne, en ce qui concerne les procédures relatives à l'élaboration et au traitement de l'information comptable et financière.

Les comptes consolidés ont été arrêtés par le conseil d'administration.

Responsabilités des commissaires aux comptes relatives à l'audit des comptes consolidés

■ Objectif et démarche d'audit

Il nous appartient d'établir un rapport sur les comptes consolidés. Notre objectif est d'obtenir l'assurance raisonnable que les comptes consolidés pris dans leur ensemble ne comportent pas d'anomalies significatives. L'assurance raisonnable correspond à un niveau élevé d'assurance, sans toutefois garantir qu'un audit réalisé conformément aux normes d'exercice professionnel permet de systématiquement détecter toute anomalie significative. Les anomalies peuvent provenir de fraudes ou résulter d'erreurs et sont considérées comme significatives lorsque l'on peut raisonnablement s'attendre à ce qu'elles puissent, prises individuellement ou en cumulé, influencer les décisions économiques que les utilisateurs des comptes prennent en se fondant sur ceux-ci.

Comme précisé par l'article L. 821-55 du Code de commerce, notre mission de certification des comptes ne consiste pas à garantir la viabilité ou la qualité de la gestion de votre société.

Dans le cadre d'un audit réalisé conformément aux normes d'exercice professionnel applicables en France, le commissaire aux comptes exerce son jugement professionnel tout au long de cet audit. En outre :

- ▶ il identifie et évalue les risques que les comptes consolidés comportent des anomalies significatives, que celles-ci proviennent de fraudes ou résultent d'erreurs, définit et met en œuvre des procédures d'audit face à ces risques, et recueille des éléments qu'il estime suffisants et appropriés pour fonder son opinion. Le risque de non-détection d'une anomalie significative provenant d'une fraude est plus élevé que celui d'une anomalie significative résultant d'une erreur, car la fraude peut impliquer la collusion, la falsification, les omissions volontaires, les fausses déclarations ou le contournement du contrôle interne ;
- ▶ il prend connaissance du contrôle interne pertinent pour l'audit afin de définir des procédures d'audit appropriées en la circonstance, et non dans le but d'exprimer une opinion sur l'efficacité du contrôle interne ;
- ▶ il apprécie le caractère approprié des méthodes comptables retenues et le caractère raisonnable des estimations comptables faites par la direction, ainsi que les informations les concernant fournies dans les comptes consolidés ;
- ▶ il apprécie le caractère approprié de l'application par la direction de la convention comptable de continuité d'exploitation et, selon les éléments collectés, l'existence ou non d'une incertitude significative liée à des événements ou à des circonstances susceptibles de mettre en cause la capacité de la société à poursuivre son exploitation. Cette appréciation s'appuie sur les éléments collectés jusqu'à la date de son rapport, étant toutefois rappelé que des circonstances ou événements ultérieurs pourraient mettre en cause la continuité d'exploitation. S'il conclut à l'existence d'une incertitude significative, il attire l'attention des lecteurs de son rapport sur les informations fournies dans les comptes consolidés au sujet de cette incertitude ou, si ces informations ne sont pas fournies ou ne sont pas pertinentes, il formule une certification avec réserve ou un refus de certifier ;

- ▶ il apprécie la présentation d'ensemble des comptes consolidés et évalue si les comptes consolidés reflètent les opérations et événements sous-jacents de manière à en donner une image fidèle ;
- ▶ concernant l'information financière des personnes ou entités comprises dans le périmètre de consolidation, il collecte des éléments qu'il estime suffisants et appropriés pour exprimer une opinion sur les comptes consolidés. Il est responsable de la direction, de la supervision et de la réalisation de l'audit des comptes consolidés ainsi que de l'opinion exprimée sur ces comptes.

■ Rapport au comité d'audit

Nous remettons au comité d'audit un rapport qui présente notamment l'étendue des travaux d'audit et le programme de travail mis en œuvre, ainsi que les conclusions découlant de nos travaux. Nous portons également à sa connaissance, le cas échéant, les faiblesses significatives du contrôle interne que nous avons identifiées pour ce qui concerne les procédures relatives à l'élaboration et au traitement de l'information comptable et financière.

Parmi les éléments communiqués dans le rapport au comité d'audit figurent les risques d'anomalies significatives, que nous jugeons avoir été les plus importants pour l'audit des comptes consolidés de l'exercice et qui constituent de ce fait les points clés de l'audit, qu'il nous appartient de décrire dans le présent rapport.


Nous fournissons également au comité d'audit la déclaration prévue par l'article 6 du règlement (UE) n° 537/2014 confirmant notre indépendance, au sens des règles applicables en France telles qu'elles sont fixées notamment par les articles L. 821-27 à L. 821-34 du Code de commerce et dans le Code de déontologie de la profession de commissaire aux comptes. Le cas échéant, nous nous entretenons avec le comité d'audit des risques pesant sur notre indépendance et des mesures de sauvegarde appliquées.

Paris-La Défense, le 17 mars 2026


Les Commissaires aux Comptes

KPMG S.A.


ERNST & YOUNG et Autres

Signed by:

BE260F01C0B945D...

Sandie Tzinmann

Signed by:


Jean-Roch Varon

Signed by:


Pierre Lejeune

Comptes consolidés
31 décembre 2025



COVIVIO

SOMMAIRE

4.1	COMPTES CONSOLIDES AU 31 DECEMBRE 2025.....	3
4.1.1.1	ETAT DE SITUATION FINANCIERE.....	3
4.1.2	ETAT DU RESULTAT GLOBAL	6
4.1.3	ETAT DE VARIATIONS DES CAPITAUX PROPRES.....	6
4.1.4	TABLEAU DES FLUX DE TRESORERIE	7
4.2	ANNEXE AUX COMPTES CONSOLIDES	8
4.2.1	PRINCIPES GENERAUX	8
4.2.1.1	<i>Référentiel comptable.....</i>	8
4.2.1.2	<i>Estimations et jugements</i>	9
4.2.1.3	<i>Prise en compte des effets des changements climatiques</i>	10
4.2.1.4	<i>IFRS 7 – Table de correspondance</i>	11
4.2.1.5	<i>Méthode de conversion.....</i>	11
4.2.2	GESTION DES RISQUES FINANCIERS	11
4.2.2.1	<i>Risque de liquidité.....</i>	11
4.2.2.2	<i>Risque de taux.....</i>	13
4.2.2.3	<i>Risque de contreparties financières.....</i>	13
4.2.2.4	<i>Risque lié aux variations de valeur du patrimoine.....</i>	13
4.2.2.5	<i>Risque de taux de change</i>	14
4.2.2.6	<i>Autres risques opérationnels et financiers.....</i>	14
4.2.2.7	<i>Environnement fiscal.....</i>	15
4.2.3	PERIMETRE DE CONSOLIDATION	16
4.2.3.1	<i>Principes comptables relatifs au périmètre de consolidation.....</i>	16
4.2.3.2	<i>Variation de taux de détention et/ou changement de méthode de consolidation</i>	17
4.2.3.3	<i>Liste des sociétés consolidées.....</i>	18
4.2.3.4	<i>Evaluation du contrôle</i>	26
4.2.4	EVENEMENTS SIGNIFICATIFS DE L'EXERCICE	27
4.2.4.1	<i>Environnement macroéconomique</i>	27
4.2.4.2	<i>Bureaux France.....</i>	28
4.2.4.3	<i>Bureaux Italie</i>	29
4.2.4.4	<i>Hôtels en Europe</i>	29
4.2.4.5	<i>Résidentiel Allemagne</i>	30
4.2.5	NOTES RELATIVES A L'ETAT DE LA SITUATION FINANCIERE	31
4.2.5.1	<i>Goodwill.....</i>	31
4.2.5.2	<i>Autres immobilisations incorporelles.....</i>	32
4.2.5.3	<i>Autres immobilisations corporelles</i>	32
4.2.5.4	<i>Patrimoine immobilier.....</i>	32
4.2.5.5	<i>Participations dans les sociétés mises en équivalence</i>	41
4.2.5.6	<i>Autres actifs financiers (courants et non courants).....</i>	43
4.2.5.7	<i>Impôts différés (actifs et passifs)</i>	44
4.2.5.8	<i>Stocks et en-cours</i>	45
4.2.5.9	<i>Créances clients.....</i>	46
4.2.5.10	<i>Trésorerie et équivalents de trésorerie</i>	47
4.2.5.11	<i>Capitaux propres.....</i>	47
4.2.5.12	<i>Passifs financiers (courants et non courants).....</i>	48
4.2.5.13	<i>Passifs locatifs (courants et non courants).....</i>	54
4.2.5.14	<i>Dépôts et cautionnements.....</i>	55
4.2.5.15	<i>Provisions (courantes et non courantes)</i>	55
4.2.5.16	<i>Dettes fournisseurs</i>	56
4.2.5.17	<i>Autres créances et autres dettes</i>	56
4.2.6	NOTES SUR L'ETAT DU RESULTAT NET	57
4.2.6.1	<i>Principes comptables.....</i>	57
4.2.6.2	<i>Résultat d'exploitation.....</i>	57
4.2.6.3	<i>Résultat des cessions d'actifs.....</i>	60

COVIVIO

4.2.6.4	<i>Variation de Juste Valeur des immeubles</i>	60
4.2.6.5	<i>Résultat des cessions de titres</i>	60
4.2.6.6	<i>Résultat des variations de périmètre</i>	60
4.2.6.7	<i>Coût de l'endettement financier net</i>	61
4.2.6.8	<i>Résultat financier</i>	61
4.2.6.9	<i>Impôts exigibles et impôts différés</i>	61
4.2.7	AUTRES ELEMENTS D'INFORMATION	65
4.2.7.1	<i>Rémunérations et avantages consentis au personnel</i>	65
4.2.7.2	<i>Résultat par action et résultat dilué par action</i>	67
4.2.7.3	<i>Engagements hors bilan</i>	69
4.2.7.4	<i>Transactions entre parties liées</i>	70
4.2.7.5	<i>Rémunération des dirigeants de Covivio</i>	70
4.2.7.6	<i>Honoraires des commissaires aux comptes</i>	71
4.2.7.7	<i>Exemptions d'audit pour les filiales Bureaux Allemagne</i>	71
4.2.8	INFORMATIONS SECTORIELLES	71
4.2.8.1	<i>Principes comptables relatifs aux secteurs opérationnels - IFRS 8</i>	71
4.2.8.2	<i>Immobilisations incorporelles</i>	72
4.2.8.3	<i>Immobilisations corporelles</i>	72
4.2.8.4	<i>Immeubles de placement et actifs détenus en vue de la vente</i>	72
4.2.8.5	<i>Immobilisations financières</i>	72
4.2.8.6	<i>Contribution aux capitaux propres</i>	73
4.2.8.7	<i>Passifs financiers</i>	73
4.2.8.8	<i>Instruments dérivés</i>	73
4.2.8.9	<i>Compte de résultat par secteur opérationnel</i>	74
4.2.9	EVENEMENTS POSTERIEURS A LA CLOTURE	75

4.1 COMPTES CONSOLIDES AU 31 DECEMBRE 2025

4.1.1 ETAT DE SITUATION FINANCIERE

Actif

en M€	Note 4.2.5.	31/12/2025	31/12/2024	Variation
Goodwill	1	324,0	325,0	-1,0
Autres immobilisations incorporelles	2	20,9	19,9	1,1
Immeubles d'exploitation (valorisés au coût)	4.2	1 917,1	2 054,7	-137,7
Immeubles de placement (valorisés à la juste valeur)	4.3	18 066,0	18 197,0	-131,0
Immeubles de placement en développement	4.3	1 442,5	1 111,6	330,9
Autres immobilisations corporelles	3	49,3	58,2	-8,9
Participations dans les entreprises mises en équivalence	5	438,8	394,4	44,4
Autres actifs financiers non courants	6	143,6	172,9	-29,3
Impôts Différés Actifs	7	62,9	67,6	-4,7
Instruments dérivés non courants	12.6	306,9	315,1	-8,2
TOTAL ACTIFS NON COURANTS		22 771,9	22 716,3	55,6
Actifs détenus en vue de la vente	4.3	435,2	301,0	134,2
Stocks et en-cours	8	400,9	260,8	140,1
Créances clients	9	252,7	324,9	-72,2
Autres créances d'exploitation	17.1	151,7	127,5	24,2
Autres actifs financiers courants	6	30,0	31,2	-1,2
Instruments dérivés courants	12.6	79,8	106,6	-26,8
Trésorerie et équivalent de trésorerie	10	1 207,5	1 006,8	200,6
Charges constatées d'avance		8,4	13,1	-4,7
TOTAL ACTIFS COURANTS		2 566,2	2 171,9	394,3
TOTAL ACTIF		25 338,1	24 888,3	449,9

PASSIF ET CAPITAUX PROPRES

en M€	Note	31/12/2025	31/12/2024	Variation
	4.2.5.			
Capital		334,9	334,9	0,0
Primes		4 187,1	4 492,9	-305,7
Actions propres		-34,5	-27,5	-7,0
Réserves consolidées		3 387,9	3 359,9	28,0
Résultat consolidé		738,7	68,1	670,6
CAPITAUX PROPRES PART DU GROUPE	11	8 614,2	8 228,2	385,9
Participations ne donnant pas le contrôle		4 036,8	3 786,2	250,6
TOTAL CAPITAUX PROPRES		12 651,0	12 014,5	636,5
Passifs financiers non courants	12	8 655,3	9 091,1	-435,8
Passifs locatifs non courants	13	296,4	311,4	-15,0
Instruments dérivés non courants	12.6	76,4	101,6	-25,2
Impôts Différés Passifs	7	799,6	1 033,5	-233,9
Dépôts et cautionnements	14	37,2	35,4	1,8
Provisions non courantes	15	46,4	48,5	-2,1
Autres passifs non courants	17.3	1,4	1,4	0,0
TOTAL PASSIFS NON COURANTS		9 912,6	10 622,8	-710,2
Passifs détenus en vue de la vente		0,0	0,0	0,0
Passifs financiers courants	12	1 976,7	1 341,0	635,6
Passifs locatifs courants	13	8,0	8,1	-0,1
Provisions courantes	15	3,7	5,6	-1,9
Instruments dérivés courants	12.6	27,9	50,8	-22,8
Dettes fournisseurs	16	195,8	239,3	-43,5
Dettes fournisseurs d'immobilisations	16	61,8	62,6	-0,9
Dettes fiscales et sociales	17.2	152,3	147,3	5,0
Autres passifs courants	17.3	320,0	347,6	-27,7
Produits constatés d'avance		28,3	48,6	-20,3
TOTAL PASSIFS COURANTS		2 774,5	2 251,0	523,5
TOTAL PASSIF ET CAPITAUX PROPRES		25 338,1	24 888,3	449,9

COVIVIO

ETAT DU RESULTAT NET

en M€	Note 4.2.	31/12/2025	31/12/2024
Revenus locatifs	6.2.1	924,8	952,9
Charges locatives non récupérées	6.2.2	-24,3	-27,5
Charges sur immeubles	6.2.2	-35,1	-34,0
Charges nettes des créances irrécouvrables	6.2.2	-3,3	-4,2
LOYERS NETS	6.2.2	862,0	887,2
Chiffre d'affaires des hôtels en gestion	6.2.3	471,1	322,6
Charges d'exploitation des hôtels en gestion	6.2.3	-337,3	-237,0
EBITDA des hôtels en gestion	6.2.3	133,8	85,5
Résultat des autres activités	6.2.3	41,3	32,0
Revenus de gestion et d'administration	6.2.4	26,6	25,8
Frais de structure	6.2.4	-135,4	-133,0
Amortissements des biens d'exploitation	6.2.5	-145,5	-112,9
Variation des provisions	6.2.6	1,9	-0,1
Autres produits et charges d'exploitation	6.2.7	20,1	16,9
RESULTAT D'EXPLOITATION		804,8	801,4
Résultat net des immeubles en stock		0,0	-0,1
Résultat des cessions d'actifs immobiliers	6.3	-1,4	10,9
Résultat de cession de titres	6.5	-0,4	-1,5
Résultat des ajustements de valeurs	6.4	331,4	-330,5
Résultat des variations de périmètre	6.6	0,3	-5,0
RESULTAT OPERATIONNEL		1 134,7	475,2
Produits financiers liés au coût de l'endettement	6.8	171,6	239,7
Charges financières liées au coût de l'endettement	6.8	-322,2	-403,4
Coût de l'endettement financier net	6.7	-150,6	-163,8
Charges d'intérêts sur passifs locatifs	5.13.1	-15,9	-16,3
Variation de juste valeur des instruments dérivés	6.8	-19,5	-95,2
Amortissements exceptionnels des frais d'émission d'emprunts	6.8	-1,8	-2,5
Autres charges et produits financiers	6.8	-1,8	0,6
Quote-part de résultat des entreprises mises en équivalence	5.5.3	19,6	22,9
RESULTAT NET AVANT IMPOTS		964,7	220,9
Impôts	6.9.2	195,1	-23,5
RESULTAT NET DE LA PERIODE		1 159,8	197,4
dont résultat net attribuable aux participations ne donnant pas le contrôle		421,1	129,2
RESULTAT NET DE LA PERIODE - PART DU GROUPE		738,7	68,1
Résultat Net de base Groupe par action en euros	7.2	6,67	0,64
Résultat Net Groupe dilué par action en euros	7.2	6,63	0,63

4.1.2 ETAT DU RESULTAT GLOBAL

en M€	31/12/2025	31/12/2024
RESULTAT NET DE LA PERIODE	1 159,8	197,4
<i>Ecarts de conversion</i>	-11,5	15,2
<i>Part efficace des profits et pertes sur instruments de couverture</i>	0,0	-7,3
<i>Impôts différés sur éléments recyclables</i>	0,0	0,7
Autres éléments du Résultat Global recyclables en résultat	-11,5	8,6
<i>Réévaluation du passif (de l'actif) net des régimes à prestations définies</i>	1,7	-3,3
<i>Impôts différés sur éléments non recyclables</i>	-1,1	1,1
Autres éléments du Résultat Global non recyclables en résultat	0,6	-2,2
AUTRES ELEMENTS DU RESULTAT GLOBAL	-10,9	6,4
RESULTAT GLOBAL DE LA PERIODE	1 148,9	203,7
dont part attribuable aux propriétaires de la société mère	733,0	71,7
dont part attribuable aux participations ne donnant pas le contrôle	415,9	132,0

4.1.3 ETAT DE VARIATIONS DES CAPITAUX PROPRES

en M€	Capital	Prime d'émission	Actions propres	Réserves et résultats consolidés	Total Capitaux propres part du Groupe	Participations ne donnant pas le contrôle	Total capitaux propres	
Situation au 31 décembre 2023	303,0	4 311,4	-	29,8	3 372,4	7 957,0	4 006,2	11 963,2
Distribution de dividendes	-	0,0	-	330,8	-	330,8	160,3	491,1
Augmentation de capital	19,9	234,5	-	0,5	-	254,9	0,9	255,8
Affectation à la réserve légale	-	2,0	-	2,0	-	-	-	-
Elimination des actions propres	-	-	2,3	11,9	-	9,6	0,0	9,6
Autres	-	325,4	-	325,3	-	0,0	0,0	0,0
Résultat Global Total de la période				71,7		71,7	132,0	203,7
<i>Dont résultat net</i>				68,1		68,1	129,2	197,4
<i>Dont gains et pertes comptabilisés en capitaux propres :</i>				3,6		3,6	2,8	6,4
<i>Ecarts actuariels sur provision retraite nets d'impôts différés</i>				1,4		1,4	0,9	2,2
<i>Dont écarts de conversion</i>				8,0		8,0	7,2	15,2
<i>Dont partie efficace des profits et pertes sur instruments de couverture nette d'impôts différés</i>				3,0		3,0	3,6	6,6
Changement de périmètre	11,9	274,3	-	8,2	-	278,1	192,6	85,5
Paiements fondés en actions	-	-	-	6,9	-	6,9	-	6,9
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	-	-	-	387,6	-	387,6	109,4	497,0
Augmentation de capital	-	-	-	20,5	-	20,5	20,8	0,3
Affectation à la réserve légale	-	-	-	-	-	-	-	-
Elimination des actions propres	-	-	7,0	11,7	-	18,7	0,1	18,8
Autres	-	305,9	-	305,9	-	0,0	0,0	0,0
Résultat Global Total de la période				733,0		733,0	415,9	1 148,9
<i>Dont résultat net</i>				738,7		738,7	421,1	1 159,8
<i>Dont gains et pertes comptabilisés en capitaux propres :</i>				5,8		5,8	5,1	10,9
<i>Ecarts actuariels sur provision retraite nets d'impôts différés</i>				0,3		0,3	0,2	0,6
<i>Dont écarts de conversion</i>				6,1		6,1	5,4	11,5
<i>Dont partie efficace des profits et pertes sur instruments de couverture nette d'impôts différés</i>				0,0		0,0	-	0,0
Changement de périmètre	-	0,1	-	73,8	-	74,0	76,7	2,7
Paiements fondés en actions	-	-	-	5,9	-	5,9	-	5,9
Situation au 31 décembre 2025	334,9	4 187,1	-	34,5	4 126,7	8 614,2	4 036,8	12 651,0

4.1.4 TABLEAU DES FLUX DE TRESORERIE

en M€	Note	31/12/2025	31/12/2024
Résultat net de la période	4.1.2	1 159,8	197,4
Dotations nettes aux amortissements et provisions (à l'exclusion de celles liées à l'actif circulant)	4.2.6.2.5	144,0	114,7
Gains et pertes latents liés aux variations de juste valeur	4.2.5.12.6 & 4.2.6.4	-311,9	425,7
Charges et produits calculés liés aux paiements en actions	4.1.4	6,9	6,9
Autres produits et charges calculés		16,1	9,6
Plus et moins-values de cession		-2,2	-8,7
Quote-part de résultat des sociétés mises en équivalence	4.2.5.5.1	-19,6	-22,9
Dividendes (titres non consolidés)		-0,1	0,0
Capacité d'autofinancement après coût de l'endettement financier net et impôt		992,9	722,7
Coût de l'endettement financier net et charges d'intérêts sur passifs locatifs	4.2.6.7 & 4.2.6.8	149,9	160,8
Charge d'impôt (y compris impôts différés)	4.2.6.9.2	-195,1	23,5
Capacité d'autofinancement avant coût de l'endettement financier net et impôt		947,7	907,1
Impôt versé		-33,6	-38,9
Variation du BFR lié à l'activité	4.2.5.9	-94,5	112,3
FLUX NET DE TRESORERIE GENERE PAR L'ACTIVITE		819,6	980,5
Incidence des variations de périmètre	4.2.6.6	149,1	-75,9
Acquisitions d'immobilisations corporelles et incorporelles	4.2.5.4.5	-579,6	-595,8
Cessions d'immobilisations corporelles et incorporelles		290,9	518,8
Acquisitions d'immobilisations financières (titres non consolidés)		-0,2	-0,1
Cessions d'immobilisations financières (titres non consolidés)		-0,0	2,3
Dividendes reçus (sociétés mises en équivalence, titres non consolidés)		37,8	12,3
Variation des prêts et avances consentis	4.2.5.17.3	14,7	2,9
Autres flux liés aux opérations d'investissement		1,7	-1,7
FLUX NET DE TRESORERIE DES OPERATIONS D'INVESTISSEMENT		-85,6	-137,1
Incidence des variations de périmètre		-7,3	0,0
Sommes reçues des actionnaires lors d'augmentations de capital :			
Versées par les actionnaires de la société mère		1,4	0,1
Versées par les intérêts non contrôlant	4.1.4	0,0	0,0
Acquisitions et cessions d'actions propres	4.1.4	-18,8	-9,6
Dividendes mis en paiement au cours de l'exercice :			
Dividendes versés aux actionnaires de la société mère	4.2.5.11	-387,6	-76,4
Dividendes versés aux participations ne donnant pas le contrôle de sociétés consolidées	4.1.4	-109,4	-160,3
Encaissements liés aux nouveaux emprunts	4.2.5.12.2	2 314,1	1 410,4
Remboursements d'emprunts (y compris dettes sur passifs locatifs)	4.2.5.12.2	-2 144,9	-1 734,9
Intérêts financiers nets versés (y compris intérêts sur passifs locatifs)		-149,1	-141,7
Autres flux sur opérations de financement		-30,8	-26,4
FLUX NET DE TRESORERIE DES OPERATIONS DE FINANCEMENT		-532,4	-738,8
Impact de la variation des taux de change		0,6	0,1
VARIATION DE LA TRESORERIE NETTE		202,2	104,6
Trésorerie nette disponible d'ouverture		1 004,2	899,5
Trésorerie nette disponible de clôture	4.2.5.12.2	1 206,4	1 004,2
Variation de trésorerie nette disponible		202,2	104,6

4.2 ANNEXE AUX COMPTES CONSOLIDES

4.2.1 PRINCIPES GENERAUX

4.2.1.1 Référentiel comptable

Les comptes consolidés au 31 décembre 2025 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'arrêt des comptes. 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 18 février 2026.

- Principes et méthodes comptables retenus

Les principes comptables appliqués pour les comptes consolidés au 31 décembre 2025 sont identiques à ceux utilisés dans les comptes consolidés au 31 décembre 2024 à l'exception des nouvelles normes et amendements dont l'application est obligatoire à compter du 1^{er} janvier 2025 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.

L'amendement ci-dessous d'application obligatoire au 1er janvier 2025 n'a pas eu d'incidence sur les comptes consolidés du Groupe :

- **Amendement IAS 21 – Effet des variations des cours des monnaies étrangères – Absence de convertibilité**

Cet amendement apporte des précisions sur le traitement des transactions en devises étrangères lorsque le taux de change spot n'est pas disponible. En plus des précisions sur le taux spot, cet amendement précise les modalités de mise en œuvre des procédures de conversion dans la monnaie fonctionnelle des transactions libellées dans une monnaie étrangère. Compte tenu de l'implantation du Groupe, cet amendement n'a pas d'impact sur les comptes du Groupe.

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.

Sous réserve de son adoption par l'Union européenne, l'application de la norme IFRS 18 sera obligatoire pour les exercices ouverts à compter du 1er janvier 2027, de manière 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. Le Groupe reste dans l'attente de Guidelines de l'EPRA en vue d'une application sectorielle homogène.

• **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.

• **Amendements 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.

4.2.1.2 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 4.2.1.3 de l'Annexe des comptes consolidés). 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.

4.2.1.3 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 exploitation et/ou en construction, atteint 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 -Rapport de Durabilité du Groupe en application de la Directive européenne sur le reporting extra-financier (CSRD). Ce chapitre détaille le plan d'atténuation du changement climatique mis en œuvre par le Groupe (3.2.1.1).

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. Ce rapport, disponible sur le site internet de Covivio à la section Dettes, inclut également la liste des actifs couverts et le montant total des portefeuilles éligibles.

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.

4.2.1.4 IFRS 7 – Table de correspondance

Risque de liquidité	§ 4.2.2.1
Risque de taux	§ 4.2.2.2
Risque de contreparties financières	§ 4.2.2.3
Risque lié aux variations de valeur du patrimoine	§ 4.2.2.4
Risque de taux de change	§ 4.2.2.5
Autres risques opérationnels et financiers	§ 4.2.2.6
Sensibilité de la juste valeur des immeubles de placement	§ 4.2.5.4.4
Instruments dérivés (courants et non courants)	§ 4.2.5.12.6
<i>Covenants</i> bancaires	§ 4.2.5.12.8

4.2.1.5 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.

4.2.2 GESTION DES RISQUES FINANCIERS

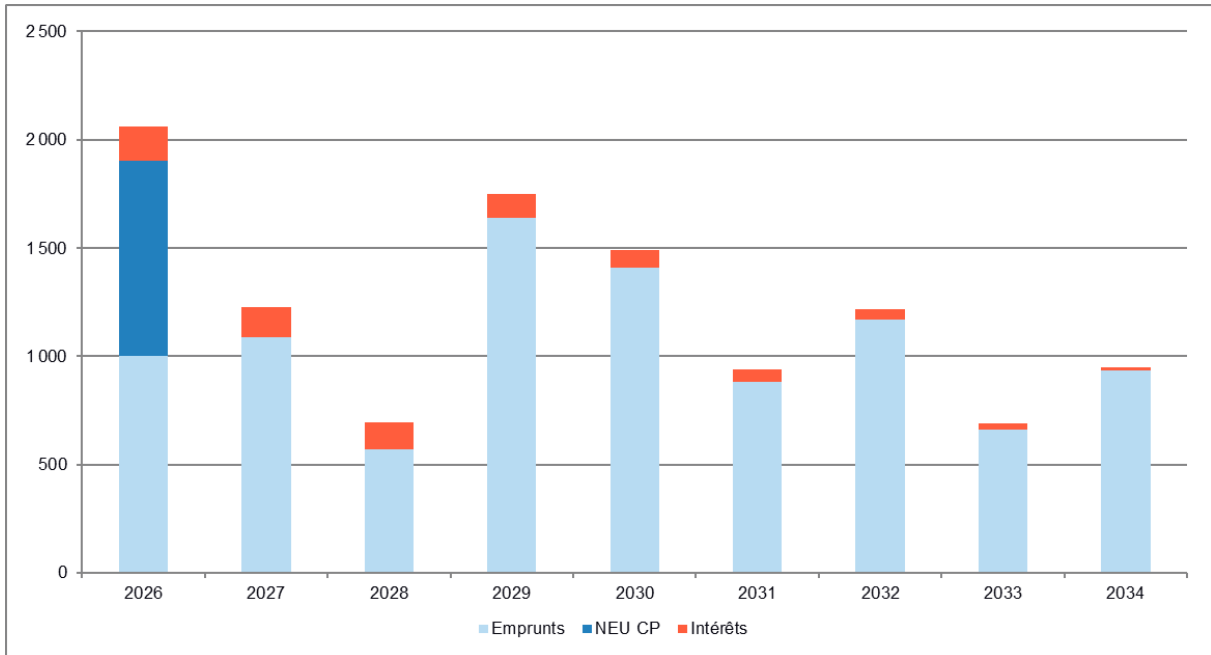
Les activités opérationnelles et financières de la société l'exposent aux risques suivants :

4.2.2.1 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 31 décembre 2025, les disponibilités du groupe Covivio s'élèvent à 3 526 M€ et sont composées de 2 148 M€ de lignes de crédits confirmées non utilisées (soit 1 852 M€ en part du groupe), de 1 207 M€ de trésorerie et d'équivalents de trésorerie et de 171 M€ de découverts autorisés non utilisés.

L'histogramme ci-dessous résume les échéanciers des emprunts (en M€) tels qu'existant au 31 décembre 2025 :

COVIVIO



	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035 et plus
Échéances	999	1 089	572	1 640	1 408	880	1 171	664	937	367
NEU CP	903									
Intérêts	159	138	123	108	80	62	45	26	12	5

Les échéances à moins d'un an de l'histogramme ci-dessus comprennent principalement 903,0 M€ de *NEU Commercial Paper* ainsi qu'une dette obligataire à échéance le 20/05/2026 de 500 M€ sur Covivio SA.

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 55,4 M€ est attendu à moins d'un an, 203,7 M€ sont prévus entre 1 et 5 ans, et 45,3 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 31 décembre 2025 et du taux moyen de la dette, s'élève à 759 M€.

Le détail des échéances de la dette est fourni en note 4.2.5.12.5 et une description des *covenants* bancaires et des clauses d'exigibilité anticipée prévues dans les conventions de crédit est présentée en note 4.2.5.12.8.

Au cours de l'année 2025, Covivio a sécurisé 1,5 Md € de refinancements ou nouveaux financements.

Covivio a procédé à l'émission d'une obligation de 500 M€ à 9 ans, venant sécuriser le refinancement de son échéance obligataire 2026.

En Europe, la filiale Covivio Hotels a procédé au refinancement de son portefeuille au Royaume-Uni pour une durée de 7 ans fermes. En outre, la société a sécurisé le refinancement de deux portefeuilles hôteliers en Allemagne pour un montant total de 72 M€ à 10 ans. Un crédit corporate long terme a par ailleurs été levé pour un montant de 50 M€ à 5 ans, assorti d'extension jusqu'à 2 ans.

En Résidentiel Allemagne, Covivio, via sa filiale Covivio Immobilien, a sécurisé pour 520 M€ de dettes, principalement à 10 ans.

Au cours de l'année 2025, le groupe Covivio a significativement augmenté la part de sa dette liée à des indicateurs ESG (§ 3.2.6.2 *Des financements indexés sur des critères ESG*), pour atteindre 74% à décembre 2025, vs. 64% fin 2024.

Comptes consolidés au 31 décembre 2025

4.2.2.2 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 4.2.5.12.6). Après prise en compte des swaps de taux d'intérêt, environ 87 % de la dette du Groupe est couverte au 31 décembre 2025 et l'essentiel du reliquat est couvert par des caps d'intérêt. L'impact dans les comptes annuels de la sensibilité des taux d'intérêt serait la suivante :

M€, en Part du Groupe	Taux +100 bps au 31/12/2025	Taux +50 bps au 31/12/2025	Taux -50 bps au 31/12/2025
Coût de l'endettement financier net au 31/12/2025	-5,8	-3,4	3,5

4.2.2.3 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. La société 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 -8,5 M€ au 31 décembre 2025.

4.2.2.4 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 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.

Comptes consolidés au 31 décembre 2025

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 4.2.5.4.4.

4.2.2.5 Risque de taux de change

Le Groupe opère principalement en zone Euro et marginalement hors zone Euro (suite à l'acquisition de murs d'hôtels au Royaume-Uni, en Pologne, 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

en M€	31/12/2025 (en M€)	Baisse réelle de - 4,9% 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	690	-32,3	-32,8	-66,6
Dette bancaire	255	12,3	12,5	25,0
Cross currency swap	250	12,1	12,2	24,5
Impact Capitaux propres		-7,9	-8,1	-17,1

4.2.2.6 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 4.2.5.4.3.

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 (NH, Fibercorp, B&B, Orange, IHG, Dassault, Tecnimont, Thalès, LVMH, Edvance), génèrent environ 24 % 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 31 décembre 2025 s'élève à - 23,0 M€, en diminution de 0,8 M€ par rapport au 31 décembre 2024.

Risque lié aux variations de valeur des actions et obligations

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

- Les titres non consolidés (note 4.2.5.6) ;
- Les titres mis en équivalence (note 4.2.5.5).

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.

4.2.2.7 Environnement fiscal

4.2.2.7.1 Evolution par pays

Le Groupe n'observe pas d'évolution majeure de l'environnement fiscal impactant les résultats de l'exercice 2025 en France et dans les autres pays autres que l'Allemagne, dont le taux d'impôt sur les sociétés sera progressivement réduit de 15,825% à 10% entre 2028 et 2032. Ce changement a un effet immédiat sur les impôts différés, représentant une baisse des impôts différés passifs des sociétés Allemandes de 320 millions d'euros.

S'agissant de la réforme de la fiscalité au niveau international « PILIER 2 », visant à garantir une imposition minimale effective de 15%, les précisions des instances OCDE permettant de tenir compte des spécificités des régimes nationaux spécifiques aux REITs sont toujours en attente. Dans ce contexte, il n'a pas été comptabilisé d'impôt relatif aux règles PILIER 2 sur les périmètres SIIC, SOCIMI, UK REIT et REIC au Portugal au 31 décembre 2025. Aucun impôt au titre de l'application de PILIER 2 n'a été provisionné dans les comptes au 31 décembre 2025.

4.2.2.7.2 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 31 décembre 2025 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.

4.2.2.7.3 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, Pologne, 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 4.2.6.9.2 – 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.

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, la société Portmurs détenant l'actif Da Balaia a été transformée en véhicule exonéré d'impôt sur les sociétés, soumise au régime REIC, à compter du 1er janvier 2025.

4.2.3 PERIMETRE DE CONSOLIDATION

4.2.3.1 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 a 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.

✓ 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.

4.2.3.2 Variation de taux de détention et/ou changement de méthode de consolidation

Suite au paiement du dividende en action de Covivio Hotels auquel 82% des actionnaires ont souscrit, Covivio a augmenté son taux de détention dans sa filiale de 0,7%. Ainsi, au 31 décembre 2025, Covivio détient 53,23 % de sa filiale consolidée Covivio Hotels.

25% de la société Covivio 4 SARL ont été acquis passant d'une participation de 75% à 100%.

En Italie, 70% des actions Covivio Attività Immobiliari 4 S.r.l ont été cédées. La société Veltis Sicaf SpA, nouvellement nommée, est désormais détenue à 30% et est consolidée selon la méthode de la mise en équivalence.

Enfin, le Groupe a légèrement réduit son taux de détention de 43,80 % à 42,77 % 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.

4.2.3.3 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.

74 sociétés Secteur Bureaux France	Pays	Pays	Méthode de consolidation	% d'intérêt 2025	% d'intérêt 2024
Covivio SA	FRA	France	Société mère		
SAS 10-12 Pigalle	FRA	France	MEE/CE	35,00	0,00
SNC Rueil Degrémont	FRA	France	IG	100,00	0,00
Holding Campus Helios Veizy	FRA	France	IG	100,00	0,00
Holding TED	FRA	France	IG	100,00	0,00
Holding HELIOS 2	FRA	France	IG	100,00	0,00
SCCV Rueil Lesseps	FRA	France	MEE/CE	50,00	50,00
Anjou Promo SNC	FRA	France	IG	100,00	100,00
Covivio Ravinelle SARL	FRA	France	IG	100,00	100,00
Foncière Margaux SARL	FRA	France	IG	100,00	100,00
Covivio 2 SAS	FRA	France	IG	100,00	100,00
Covivio 4 SARL	FRA	France	IG	100,00	75,00
SCI Euromarseille 1	FRA	France	MEE/CE	50,00	50,00
SCI Euromarseille 2	FRA	France	MEE/CE	50,00	50,00
SCI Euromarseille Bl	FRA	France	MEE/CE	50,00	50,00
SCI Euromarseille PK	FRA	France	MEE/CE	50,00	50,00
SCI Euromarseille Invest	FRA	France	MEE/CE	50,00	50,00
SCI Euromarseille H	FRA	France	MEE/CE	50,00	50,00
Covivio 7 SARL	FRA	France	IG	100,00	100,00
SCI Coeur d'Orly Bureaux	FRA	France	MEE/CE	50,00	50,00
SNC Coeur d'Orly Promotion	FRA	France	MEE/CE	50,00	50,00
Technical SAS	FRA	France	IG	100,00	100,00
SCI Atlantis	FRA	France	IG	100,00	100,00
Iméfa 127	FRA	France	IG	100,00	100,00
SCI Latécoère	FRA	France	IG	50,10	50,10
SCI du 32 avenue P Grenier	FRA	France	IG	100,00	100,00
SCI du 40 rue JJ Rousseau	FRA	France	IG	100,00	100,00
SCI du 3 place A Chaussy	FRA	France	IG	100,00	100,00
BGA Transactions SARL	FRA	France	IG	100,00	100,00
SCI du 9 rue des Cuirassiers	FRA	France	IG	50,10	50,10
SCI du 15 rue des Cuirassiers	FRA	France	IG	50,10	50,10
SCI du 10B et 11 A 13 allée des Tanneurs	FRA	France	IG	100,00	100,00
SCI du 125 avenue du Brancolar	FRA	France	IG	100,00	100,00
SARL du 106-110 rue des Troènes	FRA	France	IG	100,00	100,00
SCI du 20 avenue Victor Hugo	FRA	France	IG	100,00	100,00
SNC Palmer Plage	FRA	France	IG	100,00	100,00
SCI Dual Center	FRA	France	IG	100,00	100,00
Télimob Paris SNC	FRA	France	IG	100,00	100,00
Télimob Rhone Alpes SNC	FRA	France	IG	100,00	100,00
OPCI Office CB21	FRA	France	IG	100,00	75,00
SCI Lenovilla	FRA	France	MEE/CE	50,09	50,09
SCI Latécoère 2	FRA	France	IG	50,10	50,10
SCI Meudon Saulnier	FRA	France	IG	100,00	100,00
Latepromo SNC	FRA	France	IG	100,00	100,00
Covivio Participations	FRA	France	IG	100,00	100,00
SCI Avenue de la Marne	FRA	France	IG	100,00	100,00
Omega B SARL	FRA	France	IG	100,00	100,00
SCI Rueil B2	FRA	France	IG	100,00	100,00
SNC Wellio	FRA	France	IG	100,00	100,00
SNC Bordeaux Lac	FRA	France	IG	100,00	100,00
SNC Gambetta Le Raincy	FRA	France	IG	100,00	100,00
SCI du 21 Rue Jean Goujon	FRA	France	IG	100,00	100,00
SNC Villouvette Saint-Germain	FRA	France	IG	100,00	100,00
SNC Normandie Niemen Bobigny	FRA	France	IG	100,00	100,00
SCI Cité Numérique	FRA	France	IG	100,00	100,00
SCI Danton Malakoff	FRA	France	IG	100,00	100,00
SCI Meudon Bellevue	FRA	France	IG	100,00	100,00
SCI N2 Batignolles	FRA	France	IG	50,00	50,00
SNC Valence Victor Hugo	FRA	France	IG	100,00	100,00
SNC Nantes Talensac	FRA	France	IG	100,00	100,00
SNC N2 Promotion	FRA	France	IG	50,00	50,00
6 rue Fructidor SAS	FRA	France	IG	50,10	50,10

COVIVIO

Sociétés Secteur Bureaux France	Pays	Pays	Méthode de consolidation	% d'intérêt 2025	% d'intérêt 2024
Fructipromo SNC	FRA	France	IG	100,00	100,00
SNC Jean Jacques Bosc	FRA	France	IG	100,00	100,00
SCI Terres neuves	FRA	France	IG	100,00	100,00
SNC André Lavignolle	FRA	France	IG	100,00	100,00
SCCV Chartres avenue de Sully	FRA	France	IG	100,00	100,00
SCCV Bobigny Le 9ème Art	FRA	France	IG	60,00	60,00
SCCV Fontenay sous Bois Rabelais	FRA	France	IG	50,00	50,00
SNC Saint-Germain Hennemont	FRA	France	IG	100,00	100,00
SNC Antony Avenue de Gaulle	FRA	France	IG	100,00	100,00
Hotel N2 SAS	FRA	France	IG	50,10	50,10
SCI Meudon Juin	FRA	France	IG	100,00	100,00
SNC Boulogne Jean Bouveri	FRA	France	IG	100,00	100,00
Télimob Nord SNC	FRA	France	Tupée	0,00	100,00
Télimob Sud Ouest SNC	FRA	France	Tupée	0,00	100,00
SNC Marignane Saint Pierre	FRA	France	Tupée	0,00	100,00
SCI rue de la Louisiane	FRA	France	Tupée	0,00	100,00
SNC Aix en Provence Cézanne	FRA	France	Tupée	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	Pays	Méthode de consolidation	% d'intérêt 2025	% d'intérêt 2024
Covivio Attività Immobiliari 6 S.r.l.	ITA	Italie	IG	100,00	100,00
Covivio 7 S.p.A.	ITA	Italie	IG	100,00	100,00
Central Società di Investimento per Azioni a capitale fisso Central SICAF S.p.A.	ITA	Italie	IG	51,00	51,00
Covivio Immobiliare 9 S.p.A. SIINQ	ITA	Italie	IG	100,00	100,00
Covivio Projects & Innovation S.r.l.	ITA	Italie	IG	100,00	100,00
Wellio Italy S.r.l.	ITA	Italie	IG	100,00	100,00
Imser Securitisation S.r.l.	ITA	Italie	IG	100,00	100,00
Imser Securitisation 2 S.r.l.	ITA	Italie	IG	100,00	100,00
Covivio Development Trading S.r.l.	ITA	Italie	IG	100,00	100,00
Zabarella 2023 S.r.l.	ITA	Italie	MEE/CE	51,00	64,74
Covivio Development Italy S.p.A. SIINQ	ITA	Italie	IG	100,00	100,00
Veltis Sicaf SpA (ex Covivio Attività Immobiliari 4 S.r.l.)	ITA	Italie	MEE/CE	30,00	100,00
Covivio Attività Immobiliari 5 S.r.l.	ITA	Italie	IG	100,00	100,00
Fondo Porta di Romana	ITA	Italie	MEE/EA	42,77	43,80

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

22 sociétés Secteur Bureaux Allemagne	Pays	Pays	Méthode de consolidation	% d'intérêt 2025	% d'intérêt 2024
Covivio Office Holding GmbH	DEU	Allemagne	IG	100,00	100,00
Covivio Alexanderplatz S.à r.l.	LUX	Luxembourg	IG	55,00	55,00
Covivio Alexanderplatz GmbH	DEU	Allemagne	IG	100,00	100,00
Covivio Office Berlin GmbH	DEU	Allemagne	IG	100,00	100,00
Covivio Tino-Schwierzina-Straße 32 Grundbesitz GmbH	DEU	Allemagne	IG	94,22	94,22
Covivio Gross-Berliner-Damm GmbH	DEU	Allemagne	IG	100,00	100,00
Covivio Office GmbH	DEU	Allemagne	IG	100,00	100,00
Covivio Office I GmbH	DEU	Allemagne	IG	94,22	94,22
Covivio Beteiligungsgesellschaft mbH	DEU	Allemagne	IG	94,22	94,22
Covivio Office II GmbH	DEU	Allemagne	IG	94,22	94,22
Covivio Office III GmbH	DEU	Allemagne	IG	94,22	94,22
Covivio Office IV GmbH	DEU	Allemagne	IG	94,22	94,22
Covivio Office V GmbH	DEU	Allemagne	IG	94,22	94,22
Covivio Office VII GmbH	DEU	Allemagne	IG	94,22	94,22
Covivio Office VI GmbH	DEU	Allemagne	IG	89,90	89,90
Covivio Technical Services I GmbH	DEU	Allemagne	IG	100,00	100,00
Covivio Technical Services II GmbH	DEU	Allemagne	IG	94,22	94,22
Covivio Technical Services III GmbH	DEU	Allemagne	IG	94,22	94,22
Covivio Technical Services IV GmbH	DEU	Allemagne	IG	94,22	94,22
Covivio Verwaltungs IV GmbH	DEU	Allemagne	IG	94,22	94,22
Covivio Construction GmbH	DEU	Allemagne	IG	100,00	100,00
Covivio Office Energy GmbH	DEU	Allemagne	IG	100,00	100,00

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

COVIVIO

195 sociétés Secteur Hôtels en Europe	Pays	Pays	Méthode de consolidation	% d'intérêt 2025	% d'intérêt 2024
Covivio Hotels SCA	FRA	France	IG	53,23	52,53
MOM et WOL	BEL	Belgique	IG	53,23	0,00
Cleanotels Portugal SA	PRT	Portugal	IG	53,23	0,00
Holdco Phoenix SAS	FRA	France	MEE/EA	16,58	16,36
Holdco IRIS Dahlia SAS	FRA	France	MEE/EA	10,65	10,51
SAS Société d'exploitation hôtelière économique EXHOTEL	FRA	France	IG	53,23	52,53
SNC Paris Porte de Saint Cloud	FRA	France	IG	53,23	52,53
SAS Société Hôtelière Paris Eiffel Suffren	FRA	France	IG	53,23	52,53
CTID SAS	FRA	France	MEE/EA	10,65	10,51
SARL Paris Clichy	FRA	France	MEE/EA	10,65	10,51
SAS du Mont du centre SAS	FRA	France	MEE/EA	16,58	16,36
Montreuilloise SAS	FRA	France	MEE/EA	10,65	10,51
Ulysse OpCo Belgium SA	BEL	Belgique	IG	53,23	52,53
Phoenix OpCo Belgium SA	BEL	Belgique	MEE/EA	17,74	17,51
Iris OpCo Belgium SA	BEL	Belgique	MEE/EA	10,65	10,51
Groen Brugge Hotel SA	BEL	Belgique	MEE/EA	10,65	10,51
Covivio Hotels Belgique SA	BEL	Belgique	IG	53,23	52,53
Las Dalías PropCo S.L	ESP	Espagne	IG	53,23	52,53
Wizitu Belgique SA	BEL	Belgique	IG	53,23	52,53
Rocky I SAS	FRA	France	IG	53,23	52,53
Rocky II SAS	FRA	France	IG	53,23	52,53
Rocky III SAS	FRA	France	IG	53,23	52,53
Rocky IV SAS	FRA	France	IG	53,23	52,53
Rocky V SAS	FRA	France	IG	53,23	52,53
Rocky VI SAS	FRA	France	IG	53,23	52,53
Rocky VII SAS	FRA	France	IG	53,23	52,53
Rocky VIII SAS	FRA	France	IG	53,23	52,53
Rocky IX SAS	FRA	France	IG	53,23	52,53
Rocky X SAS	FRA	France	IG	53,23	52,53
Rocky XI SAS	FRA	France	IG	53,23	52,53
Rocky Covivio Limited	GBR	Royaume-Uni	IG	53,23	52,53
Loire SARL	FRA	France	IG	53,23	52,53
SCI Ruhl Côte D'Azur	FRA	France	IG	53,23	52,53
Foncière Otello SNC	FRA	France	IG	53,23	52,53
SNC Hôtel 37 Place René Clair	FRA	France	IG	53,23	52,53
Ulysse Belgique SA	BEL	Belgique	IG	53,23	52,53
Ulysse Trefonds SA	BEL	Belgique	IG	53,23	52,53
Foncière No Bruxelles Grand Place SA	BEL	Belgique	IG	53,23	52,53
Foncière No Bruxelles Aéroport SA	BEL	Belgique	IG	53,23	52,53
Foncière No Bruges Centre SA	BEL	Belgique	IG	53,23	52,53
Foncière Gand Centre SA	BEL	Belgique	IG	53,23	52,53
Foncière IB Bruxelles Grand-Place SA	BEL	Belgique	IG	53,23	52,53
Foncière IB Bruxelles Aéroport SA	BEL	Belgique	IG	53,23	52,53
Foncière IB Bruges Centre SA	BEL	Belgique	IG	53,23	52,53
Foncière Antwerp Centre SA	BEL	Belgique	IG	53,23	52,53
Foncière Gand Opéra SA	BEL	Belgique	IG	53,23	52,53
Foncière Bruxelles Expo Atomium SA	BEL	Belgique	IG	53,23	52,53
Murdelux S.à r.l.	LUX	Luxembourg	IG	53,23	52,53
Portmurs – Investimentos Imobiliarios S.A.	PRT	Portugal	IG	53,23	52,53
Sunparks Oostduinkerke SA	BEL	Belgique	IG	53,23	52,53
Foncière Vielsam SA	BEL	Belgique	IG	53,23	52,53
Sunparks Trefonds SA	BEL	Belgique	IG	53,23	52,53
Foncière Kempense Meren SA	BEL	Belgique	IG	53,23	52,53
Iris Holding France SAS	FRA	France	MEE/EA	10,59	10,45
Foncière Iris SAS	FRA	France	MEE/EA	10,59	10,45
Sables d'Olonne SAS	FRA	France	MEE/EA	10,59	10,45
OPCI Iris Invest 2010	FRA	France	MEE/EA	10,59	10,45
Covivio Hotels Gestion Immobilière SNC	FRA	France	IG	53,23	52,53
Tulipe Holding Belgique SA	BEL	Belgique	MEE/EA	10,59	10,45
Narcisse Holding Belgique SA	BEL	Belgique	MEE/EA	10,59	10,45
Foncière Bruxelles Tour Noire SA	BEL	Belgique	MEE/EA	10,59	10,45
Foncière Louvain SA	BEL	Belgique	MEE/EA	10,59	10,45

COVIVIO

Sociétés Secteur Hôtels en Europe	Pays	Pays	Méthode de consolidation	% d'intérêt 2025	% d'intérêt 2024
Foncière Bruxelles Gare Centrale SA	BEL	Belgique	MEE/EA	10,59	10,45
Iris Tréfonds SA	BEL	Belgique	MEE/EA	10,59	10,45
Foncière Louvain Centre SA	BEL	Belgique	MEE/EA	10,59	10,45
Foncière Liège SA	BEL	Belgique	MEE/EA	10,59	10,45
Foncière Bruxelles Aéroport SA	BEL	Belgique	MEE/EA	10,59	10,45
Foncière Bruxelles Sud SA	BEL	Belgique	MEE/EA	10,59	10,45
Foncière Brugge Station SA	BEL	Belgique	MEE/EA	10,59	10,45
IRIS Investor Holding GmbH	DEU	Allemagne	MEE/EA	10,59	10,45
IRIS Essen-Bochum GmbH	DEU	Allemagne	MEE/EA	10,56	10,42
IRIS Frankfurt GmbH	DEU	Allemagne	MEE/EA	10,56	10,42
IRIS Nürnberg GmbH	DEU	Allemagne	MEE/EA	10,56	10,42
IRIS Stuttgart GmbH	DEU	Allemagne	MEE/EA	10,56	10,42
IRIS General Partner GmbH	DEU	Allemagne	MEE/EA	5,30	5,23
IRIS Verwaltungs GmbH & Co. KG	DEU	Allemagne	MEE/EA	10,05	9,92
B&B Invest Lux 1 S.à r.l.	LUX	Luxembourg	IG	53,23	52,53
B&B Invest Lux 2 S.à r.l.	LUX	Luxembourg	IG	53,23	52,53
B&B Invest Lux 3 S.à r.l.	LUX	Luxembourg	IG	53,23	52,53
Campeli SAS	FRA	France	MEE/EA	10,59	10,45
OPCI Camp Invest	FRA	France	MEE/EA	10,59	10,45
SCI Dahlia	FRA	France	MEE/EA	10,65	10,51
Foncière B2 Hôtel Invest SAS	FRA	France	IG	26,72	26,37
OPCI B2 Hôtel Invest	FRA	France	IG	26,72	26,37
Foncière B3 Hôtel Invest SAS	FRA	France	IG	26,72	26,37
B&B Invest Lux 4 S.à r.l.	LUX	Luxembourg	IG	53,23	52,53
NH Amsterdam Center Hotel HLD	NLD	Pays-Bas	IG	53,23	52,53
Hotel Amsterdam Centre PropCo B.V.	NLD	Pays-Bas	IG	53,23	52,53
Mo Lux 1 S.à r.l.	LUX	Luxembourg	IG	53,23	52,53
LHM Holding Lux S.à r.l.	LUX	Luxembourg	IG	53,23	52,53
LHM PropCo Lux S.à r.l.	LUX	Luxembourg	IG	54,08	53,44
SCI Rosace	FRA	France	IG	53,23	52,53
MO Dreilinden, Niederrad, Düsseldorf S.à r.l. & Co. KG	DEU	Allemagne	IG	50,04	49,37
MO Berlin S.à r.l. & Co. KG	DEU	Allemagne	IG	50,04	49,37
MO First Five S.à r.l. & Co. KG	DEU	Allemagne	IG	50,83	50,24
Ringer S.à r.l.	LUX	Luxembourg	IG	53,23	52,53
B&B Invest Lux 5 S.à r.l.	LUX	Luxembourg	IG	49,50	48,85
SCI Hôtel Porte Dorée	FRA	France	IG	53,23	52,53
FDM M Lux S.à r.l.	LUX	Luxembourg	IG	53,23	52,53
OpCo Rosace SAS	FRA	France	IG	53,23	52,53
Exco Hôtel KVK	BEL	Belgique	IG	53,23	52,53
Invest Hôtel KVK	BEL	Belgique	IG	53,23	52,53
H Invest Lux S.à r.l.	LUX	Luxembourg	IG	53,23	52,53
Hermitage Holdco SASU	FRA	France	IG	53,23	52,53
Foncière B4 Hôtel Invest SAS	FRA	France	IG	26,72	26,37
B&B Invest Espagne SLU	ESP	Espagne	IG	53,23	52,53
Rock-Lux S.à r.l.	LUX	Luxembourg	IG	53,23	52,53
SAS WIZIU CDM	FRA	France	IG	53,23	52,53
BRE/GH II Berlin I Investor GmbH	DEU	Allemagne	IG	50,51	49,85
Grand Hotel Berlin Betriebs GmbH	DEU	Allemagne	IG	50,51	49,85
BRE/GH II Berlin II Investor GmbH	DEU	Allemagne	IG	50,51	49,85
Hotel Stadt Berlin Betriebs GmbH	DEU	Allemagne	IG	50,51	49,85
BRE/GH II Berlin III Investor GmbH	DEU	Allemagne	IG	50,51	49,85
Hotel Potsdam Betriebs GmbH	DEU	Allemagne	IG	50,51	49,85
BRE/GH II Dresden II Investor GmbH	DEU	Allemagne	IG	50,51	49,85
BRE/GH II Dresden III Investor GmbH	DEU	Allemagne	IG	50,51	49,85
BRE/GH II Dresden V Investor GmbH	DEU	Allemagne	IG	50,51	49,85
BKL Dresden Hotelbetriebsgesellschaft mbH	DEU	Allemagne	IG	50,51	49,85
BRE/GH II Dresden V Investor GmbH	DEU	Allemagne	IG	50,51	49,85
BRE/GH II Leipzig I Investor GmbH	DEU	Allemagne	IG	50,51	49,85
Hotelgesellschaft Gerberstraße Betriebs GmbH	DEU	Allemagne	IG	50,51	49,85
BRE/GH II Leipzig II Investor GmbH	DEU	Allemagne	IG	50,51	49,85

COVIVIO

Sociétés Secteur Hôtels en Europe	Pays	Pays	Méthode de consolidation	% d'intérêt 2025	% d'intérêt 2024
Hotel Deutschland Leipzig Betriebs GmbH	DEU	Allemagne	IG	50,51	49,85
Airport Garden Hotel SCS	BEL	Belgique	IG	53,23	52,53
Investment Fdm Rocatiera SL	ESP	Espagne	IG	53,23	52,53
Trade Center Hotel SL	ESP	Espagne	IG	53,23	52,53
H Invest Lux 2	LUX	Luxembourg	IG	53,23	0,00
Constance SAS	FRA	France	IG	53,23	52,53
Hotel Amsterdam Noord Fdm B.V.	NLD	Pays-Bas	IG	53,23	52,53
Hotel Amersfoort Fdm B.V.	NLD	Pays-Bas	IG	53,23	52,53
Constance Lux 1 S.à r.l.	LUX	Luxembourg	IG	53,23	52,53
Constance Lux 2 S.à r.l.	LUX	Luxembourg	IG	53,23	52,53
Nice-M SASU	FRA	France	IG	53,23	52,53
Rock Lux OpCo S.à r.l.	LUX	Luxembourg	IG	53,23	52,53
Blythswood Square Hotel Holdco Ltd	GBR	Royaume-Uni	IG	53,23	52,53
George Hotel Investments Holdco Ltd	GBR	Royaume-Uni	IG	53,23	52,53
Grand Central Hotel Company Holdco Ltd	GBR	Royaume-Uni	IG	53,23	52,53
Lagonda Leeds Holdco Ltd	GBR	Royaume-Uni	IG	53,23	52,53
Lagonda Palace Holdco Ltd	GBR	Royaume-Uni	IG	53,23	52,53
Lagonda Russell Holdco Ltd	GBR	Royaume-Uni	IG	53,23	52,53
Lagonda York Holdco Ltd	GBR	Royaume-Uni	IG	53,23	52,53
Oxford Spires Hotel Holdco Ltd	GBR	Royaume-Uni	IG	53,23	52,53
Oxford Thames Holdco Ltd	GBR	Royaume-Uni	IG	53,23	52,53
Roxburghe Investments Holdco Ltd	GBR	Royaume-Uni	IG	53,23	52,53
The St David's Hotel Cardiff Holdco Ltd	GBR	Royaume-Uni	IG	53,23	52,53
Wotton House Properties Holdco Ltd	GBR	Royaume-Uni	IG	53,23	52,53
Blythswood Square Hotel Glasgow Ltd	GBR	Royaume-Uni	IG	53,23	52,53
George Hotel Investments Ltd	GBR	Royaume-Uni	IG	53,23	52,53
Grand Central Hotel Company Ltd	GBR	Royaume-Uni	IG	53,23	52,53
Lagonda Leeds PropCo Ltd	GBR	Royaume-Uni	IG	53,23	52,53
Lagonda Palace PropCo Ltd	GBR	Royaume-Uni	IG	53,23	52,53
Lagonda Russell PropCo Ltd	GBR	Royaume-Uni	IG	53,23	52,53
Lagonda York PropCo Ltd	GBR	Royaume-Uni	IG	53,23	52,53
Oxford Spires Hotel Ltd (PropCo)	GBR	Royaume-Uni	IG	53,23	52,53
Oxford Thames Hotel Ltd (PropCo)	GBR	Royaume-Uni	IG	53,23	52,53
Roxburghe Investments PropCo Ltd	GBR	Royaume-Uni	IG	53,23	52,53
The St David's Hotel Cardiff Ltd	GBR	Royaume-Uni	IG	53,23	52,53
Wotton House Properties Ltd	GBR	Royaume-Uni	IG	53,23	52,53
Hotelexploitatiemaatschappij Diesterkade Amsterdam B.V.	NLD	Pays-Bas	IG	53,23	52,53
Dresden Dev S.à r.l.	LUX	Luxembourg	IG	50,51	49,85
Delta Hotel Amersfoort BV	NLD	Pays-Bas	IG	53,23	52,53
OPCI Oteli France	FRA	France	MEE/EA	16,58	16,36
CBI Orient SAS	FRA	France	MEE/EA	16,58	16,36
CBI Express SAS	FRA	France	MEE/EA	16,58	16,36
Kombon SAS	FRA	France	MEE/EA	17,74	17,51
Foncière Gand Cathédrale SA	BEL	Belgique	MEE/EA	17,74	17,51
Foncière IGK SA	BEL	Belgique	MEE/EA	17,74	17,51
Forsmint Investments Sp. z o. o.	POL	Pologne	IG	53,23	52,53
Cerstook Investments Sp. z o. o.	POL	Pologne	IG	53,23	52,53
Noxwood Investments Sp. z o. o.	POL	Pologne	IG	53,23	52,53
Redwen Investments Sp. z o. o.	POL	Pologne	IG	53,23	52,53
Sardobal Investments Sp. z o. o.	POL	Pologne	IG	53,23	52,53
Kilmainham Property Holding Ltd	IRL	Irlande	IG	53,23	52,53
Thormont Ltd	IRL	Irlande	IG	53,23	52,53
Honeypool Ltd	IRL	Irlande	IG	53,23	52,53
SC Czech AAD s.r.o.	CZE	Tchéquie	IG	53,23	52,53
New-York Palace PropCo Kft.	HUN	Hongrie	IG	53,23	52,53
Société Nouvelle Hôtel Plaza SAS	FRA	France	IG	53,23	52,53
Palazzo Naiadi Rome PropCo S.r.l	ITA	Italie	IG	53,23	52,53
Jouron SPRL	BEL	Belgique	MEE/EA	17,74	17,51

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.

COVIVIO

Sociétés Secteur Hôtels en Europe	Pays	Pays	Méthode de consolidation	% d'intérêt 2025	% d'intérêt 2024
Palazzo Gaddi Florence PropCo S.r.l	ITA	Italie	IG	53,23	52,53
Bellini Venice PropCo S.r.l	ITA	Italie	IG	53,23	52,53
Dei Dogi Venice PropCo S.r.l	ITA	Italie	IG	53,23	52,53
WIZIU AD SAS	FRA	France	IG	53,23	52,53
WIZIU CP SAS	FRA	France	IG	53,23	52,53
WIZIU GHB SAS	FRA	France	IG	53,23	52,53
WIZIU HDB SAS	FRA	France	IG	53,23	52,53
WIZIU HG SAS	FRA	France	IG	53,23	52,53
WIZIU HIR SAS	FRA	France	IG	53,23	52,53
WIZIU SAS	FRA	France	IG	53,23	52,53
Roco Italy Hodco S.r.l	ITA	Italie	IG	53,23	52,53
OPCO 2 Bruges SA	BEL	Belgique	IG	53,23	52,53
Wotton House Properties Opco Limited	GBR	Royaume-Uni	IG	53,23	52,53
Lagonda York Opco Ltd	GBR	Royaume-Uni	IG	53,23	52,53
Lagonda Leeds Opco Ltd	GBR	Royaume-Uni	IG	53,23	52,53
BRE/GH II Erfurt I Investor GmbH	DEU	Allemagne	Cédée	0,00	49,85
Hotel Kosmos Erfurt Betriebs GmbH	DEU	Allemagne	Cédée	0,00	49,85

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.

142 sociétés Secteur Résidentiel Allemagne	Pays	Pays	Méthode de consolidation	% d'intérêt 2025	% d'intérêt 2024
Covivio Immobilien SE	DEU	Allemagne	IG	61,70	61,70
Covivio Metropolis SARL	LUX	Luxembourg	IG	61,74	0,00
Covivio Management Services GmbH & Co. KG	DEU	Allemagne	IG	65,53	65,53
Covivio Immobilien Finance AG.	DEU	Allemagne	IG	61,70	61,70
Covivio Immobilien GmbH	DEU	Allemagne	IG	61,70	61,70
Covivio Lux Residential S.à r.l.	LUX	Luxembourg	IG	65,57	65,57
Covivio Valore 4 S.à r.l.	LUX	Luxembourg	IG	65,57	65,57
Covivio Wohnen Verwaltungs GmbH	DEU	Allemagne	IG	61,70	61,70
Covivio Grundstücks GmbH	DEU	Allemagne	IG	61,70	61,70
Covivio Grundvermögen GmbH	DEU	Allemagne	IG	61,70	61,70
Covivio Wohnen Service GmbH	DEU	Allemagne	IG	61,70	61,70
Covivio Wohnen GmbH	DEU	Allemagne	IG	61,70	61,70
Covivio Gesellschaft für Wohnen Datteln mbH	DEU	Allemagne	IG	65,57	65,57
Covivio Stadthaus GmbH	DEU	Allemagne	IG	65,57	65,57
Covivio Wohnbau GmbH	DEU	Allemagne	IG	65,57	65,57
Covivio Wohnungsgesellschaft mbH Dümpten	DEU	Allemagne	IG	65,57	65,57
Covivio Berolinum 2 GmbH	AUT	Autriche	IG	65,57	65,57
Covivio Berolinum 3 GmbH	AUT	Autriche	IG	65,57	65,57
Covivio Berolinum 1 GmbH	AUT	Autriche	IG	65,57	65,57
Covivio Remscheid Verwaltungs-GmbH	DEU	Allemagne	IG	65,57	65,57
Covivio Valore 6 S.à r.l.	LUX	Luxembourg	IG	65,57	65,57
Covivio Holding GmbH	DEU	Allemagne	IG	100,00	100,00
Covivio Berlin 67. GmbH	DEU	Allemagne	IG	65,57	65,57
Covivio Berlin 78. GmbH	DEU	Allemagne	IG	65,57	65,57
Covivio Berlin 79. GmbH	DEU	Allemagne	IG	65,57	65,57
Covivio Dresden GmbH	AUT	Autriche	IG	65,57	65,57
Covivio Berlin I S.à r.l.	LUX	Luxembourg	IG	65,57	65,57
Covivio Berlin V S.à r.l.	LUX	Luxembourg	IG	65,57	65,57
Covivio Berlin C GmbH	DEU	Allemagne	IG	65,57	65,57
Covivio Dansk Holding ApS	DEU	Allemagne	IG	61,70	61,70
Covivio Dansk L ApS	DNK	Danemark	IG	65,57	65,57
Covivio Berlin Prime SAS	LUX	Luxembourg	IG	31,51	31,51
Berlin Prime Commercial S.à r.l.	LUX	Luxembourg	IG	65,57	65,57
Acopio GmbH	DEU	Allemagne	IG	100,00	100,00
Covivio Hamburg Holding ApS	DNK	Danemark	IG	65,57	65,57
Covivio Hamburg 1 ApS	DNK	Danemark	IG	65,57	65,57
Covivio Hamburg 2 ApS	DNK	Danemark	IG	65,57	65,57
Covivio Hamburg 3 ApS	DNK	Danemark	IG	65,57	65,57
Covivio Hamburg 4 ApS	DNK	Danemark	IG	65,57	65,57

COVIVIO

Sociétés Secteur Résidentiel Allemagne	Pays	Pays	Méthode de consolidation	% d'intérêt 2025	% d'intérêt 2024
Covivio Arian GmbH	DEU	Allemagne	IG	65,57	65,57
Covivio Bennet GmbH	DEU	Allemagne	IG	65,57	65,57
Covivio Marien-Carré GmbH	DEU	Allemagne	IG	65,57	65,57
Covivio Berlin IV ApS	DEU	Allemagne	IG	61,70	61,70
Covivio Berolina Verwaltungs GmbH	AUT	Autriche	IG	65,57	65,57
Residenz Berolina GmbH & Co. KG	AUT	Autriche	IG	67,33	67,33
Covivio Quadriga IV GmbH	DNK	Danemark	IG	65,57	65,57
Real Property Versicherungsmakler GmbH	DEU	Allemagne	IG	61,70	61,70
Covivio Quadriga 15. GmbH	DNK	Danemark	IG	69,05	69,05
Covivio Quadriga 45. GmbH	DNK	Danemark	IG	69,05	69,05
Covivio Quadriga 36. GmbH	DNK	Danemark	IG	69,05	69,05
Covivio Quadriga 46. GmbH	DNK	Danemark	IG	69,05	69,05
Covivio Quadriga 40. GmbH	DNK	Danemark	IG	69,05	69,05
Covivio Quadriga 47. GmbH	DNK	Danemark	IG	69,05	69,05
Covivio Quadriga 48. GmbH	DNK	Danemark	IG	69,05	69,05
Covivio Fischerinsel GmbH	AUT	Autriche	IG	65,57	65,57
Covivio Berlin Home GmbH	DEU	Allemagne	IG	65,57	65,57
Amber Properties S.à r.l.	LUX	Luxembourg	IG	65,57	65,57
Covivio Gettmore S.à r.l.	LUX	Luxembourg	IG	65,57	65,57
Saturn Properties S.à r.l.	LUX	Luxembourg	IG	65,57	65,57
Venus Properties S.à r.l.	LUX	Luxembourg	IG	65,57	65,57
Covivio Vinetree S.à r.l.	LUX	Luxembourg	IG	65,57	65,57
Acopio Facility GmbH & Co. KG	DEU	Allemagne	IG	65,53	65,53
Covivio Rehbergen GmbH	DEU	Allemagne	IG	65,57	65,57
Covivio Handelsliegenschaften GmbH	DEU	Allemagne	IG	65,57	65,57
Covivio Alexandrinenstrasse GmbH	DEU	Allemagne	IG	65,57	65,57
Covivio Spree Wohnen 1 S.à r.l.	LUX	Luxembourg	IG	65,57	65,57
Covivio Spree Wohnen 6 S.à r.l.	LUX	Luxembourg	IG	65,57	65,57
Covivio Spree Wohnen 7 S.à r.l.	LUX	Luxembourg	IG	65,57	65,57
Covivio Spree Wohnen 8 S.à r.l.	LUX	Luxembourg	IG	65,57	65,57
NORDENS Immobilien III GmbH	DEU	Allemagne	IG	65,57	65,57
Montana-Portfolio GmbH	DEU	Allemagne	IG	65,57	65,57
Covivio Cantianstrasse 18 Grundbesitz GmbH	DEU	Allemagne	IG	65,57	65,57
Covivio Services GmbH	DEU	Allemagne	IG	61,70	61,70
Covivio Mariendorfer Damm 28 Markgrafenstr. 17 Grundbesitz GmbH	DEU	Allemagne	IG	65,57	65,57
Covivio Markstrasse 3 Grundbesitz GmbH	DEU	Allemagne	IG	65,57	65,57
Covivio Schnellerstrasse 44 Grundbesitz GmbH	DEU	Allemagne	IG	65,57	65,57
Covivio Schönwalder Str.69 Grundbesitz GmbH	DEU	Allemagne	IG	65,57	65,57
Covivio Schulstraße 16, 17 Grundbesitz GmbH	DEU	Allemagne	IG	65,57	65,57
Covivio Sophie-Charlotten Strasse31,32 Grundbesitz GmbH	DEU	Allemagne	IG	65,57	65,57
Covivio Zelterstrasse 3 Grundbesitz GmbH	DEU	Allemagne	IG	65,57	65,57
Covivio Zinshäuser Alpha GmbH	DEU	Allemagne	IG	65,57	65,57
Covivio Zinshäuser Gamma GmbH	DEU	Allemagne	IG	65,57	65,57
Second Ragland GmbH	DEU	Allemagne	IG	65,57	65,57
Seed Portfolio 2 GmbH	DEU	Allemagne	IG	65,57	65,57
ERZ 1 GmbH	DEU	Allemagne	IG	65,57	65,57
Covivio Berlin 9 GmbH	DEU	Allemagne	IG	65,57	65,57
ERZ 2 GmbH	DEU	Allemagne	IG	65,57	65,57
Covivio Berlin 8 GmbH	DEU	Allemagne	IG	65,57	65,57
Covivio SELECTIMMO.DE GmbH	AUT	Autriche	IG	65,57	65,57
Covivio Prenzlauer Promenade 49 Besitzgesellschaft GmbH	DEU	Allemagne	IG	65,57	65,57
Covivio Energy Services GmbH	DEU	Allemagne	IG	61,70	61,70
Covivio Blankenburger Str. GmbH	DEU	Allemagne	IG	65,57	65,57
Covivio Immobilien Financing GmbH	DEU	Allemagne	IG	65,57	65,57
Covivio Treskowallee 202 GmbH Entwicklungsgesellschaft mbH	DEU	Allemagne	IG	65,57	65,57
Covivio Hathor Berlin GmbH	AUT	Autriche	IG	65,57	65,57
Covivio Rhenania 1 S.à r.l.	LUX	Luxembourg	IG	65,57	65,57
Covivio Prime Financing GmbH	DEU	Allemagne	IG	61,70	61,70
Covivio Grundbesitz NRW GmbH	DEU	Allemagne	IG	65,57	65,57
Covivio Eiger 2 S.à r.l.	LUX	Luxembourg	IG	65,57	65,57

COVIVIO

Sociétés Secteur Résidentiel Allemagne	Pays	Pays	Méthode de consolidation	% d'intérêt 2025	% d'intérêt 2024
Covivio Southern Living Grundbesitz GmbH	DEU	Allemagne	IG	65,57	65,57
Covivio Grundbesitz NRW 2 GmbH	DEU	Allemagne	IG	65,57	65,57
Covivio Buchstrasse 6 Fehmarn Str. 14 GmbH	DEU	Allemagne	IG	65,57	65,57
Covivio Erkstrasse 20 GmbH	DEU	Allemagne	IG	65,57	65,57
Covivio Martin-Opitz-Str. 5 GmbH	DEU	Allemagne	IG	65,57	65,57
Covivio Kurstrasse 23 GmbH	DEU	Allemagne	IG	65,57	65,57
Covivio Pankstrasse 55 Verwaltungs GmbH	DEU	Allemagne	IG	65,57	65,57
Covivio Gropiusstraße 4 GmbH	DEU	Allemagne	IG	65,57	65,57
Covivio Grundbesitz Schillerstrasse 10 GmbH	DEU	Allemagne	IG	65,57	65,57
Covivio Grundbesitz Firlstraße 22 GmbH	DEU	Allemagne	IG	65,57	65,57
Covivio Lindauer Allee 20 GmbH	DEU	Allemagne	IG	65,57	65,57
Covivio Berlin 19 Holding GmbH	DEU	Allemagne	IG	65,57	65,57
Covivio Berlin Alpha GmbH	DEU	Allemagne	IG	65,57	65,57
Covivio Berlin Beta GmbH	DEU	Allemagne	IG	65,57	65,57
Covivio Berlin Gamma GmbH	DEU	Allemagne	IG	65,57	65,57
Covivio Berlin Delta GmbH	DEU	Allemagne	IG	65,57	65,57
Covivio Berlin Epsilon GmbH	DEU	Allemagne	IG	65,57	65,57
Covivio Berlin Zeta GmbH	DEU	Allemagne	IG	65,57	65,57
Covivio Berlin Eta GmbH	DEU	Allemagne	IG	65,57	65,57
Covivio Berlin Theta GmbH	DEU	Allemagne	IG	65,57	65,57
Covivio Berlin Iota GmbH	DEU	Allemagne	IG	65,57	65,57
Covivio Berlin Kappa GmbH	DEU	Allemagne	IG	65,57	65,57
Covivio Berlin Lambda GmbH	DEU	Allemagne	IG	65,57	65,57
Covivio Berlin My GmbH	DEU	Allemagne	IG	65,57	65,57
Covivio Berlin Xi GmbH	DEU	Allemagne	IG	65,57	65,57
Covivio Berlin Omicron GmbH	DEU	Allemagne	IG	65,57	65,57
Covivio Berlin Rho GmbH	DEU	Allemagne	IG	65,57	65,57
Covivio Berlin Sigma GmbH	DEU	Allemagne	IG	65,57	65,57
Covivio Berlin Tau GmbH	DEU	Allemagne	IG	65,57	65,57
Covivio Berlin Ypsilon GmbH	DEU	Allemagne	IG	65,57	65,57
Covivio Akragas Immobilien GmbH	DEU	Allemagne	IG	69,05	69,05
Covivio Gustav-Müller-Straße 34 GmbH	DEU	Allemagne	IG	61,70	61,70
Covivio Alemannenstraße 18 GmbH	DEU	Allemagne	IG	61,70	61,70
Covivio Graefestraße 37 GmbH	DEU	Allemagne	IG	61,70	61,70
Covivio Detmolder Straße 47 GmbH	DEU	Allemagne	IG	61,70	61,70
Covivio Brandenburgische Straße 71 GmbH	DEU	Allemagne	IG	61,70	61,70
Covivio Dominicusstraße 34 GmbH	DEU	Allemagne	IG	61,70	61,70
Covivio Richard-Wagner-Straße 5 GmbH	DEU	Allemagne	IG	61,70	61,70
Covivio Elbestraße 19 GmbH	DEU	Allemagne	IG	61,70	61,70
Covivio Kulmer Straße 11 GmbH	DEU	Allemagne	IG	61,70	61,70
Covivio Klixstraße 31 GmbH	DEU	Allemagne	IG	61,70	61,70
Covivio Leinestraße 21 GmbH	DEU	Allemagne	IG	61,70	61,70
Covivio Kiehlufer 39 GmbH	DEU	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	Pays	Méthode de consolidation	% d'intérêt 2025	% d'intérêt 2024
0 société de parkings :					
Société du Parc Trinité d'Orves SAS	FRA	France	Tupée	0,00	100,00
5 sociétés de services :					
Fédération des Assurances Covivio SAS	FRA	France	IG	85,00	85,00
Covivio Hôtels Gestion SAS	FRA	France	IG	100,00	100,00
Covivio Property SNC	FRA	France	IG	100,00	100,00
Covivio Développement SNC	FRA	France	IG	100,00	100,00
Covivio SGP	FRA	France	IG	100,00	100,00

IG : Intégration Globale

MEE-EA: Mise en Equivalence - entreprises associées

MEE-CE: Mise en Equivalence - co-entreprises

NI : Non Intégrée

Le Groupe est composé de 452 sociétés dont 397 sociétés en intégration globale et 55 sociétés mises en équivalence.

4.2.3.4 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 31 décembre 2025 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, à Vélizy. Covivio a signé ce projet d'extension du campus Dassault Systèmes via la construction d'un nouveau bâtiment de 27 600 m² et la signature de nouveaux baux. Ces baux ont débuté en mai 2023 suite à la livraison de l'extension.

✓ 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 31 décembre 2025 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 31 décembre 2025 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, situé à la frontière entre Paris et St Ouen.

La construction de l'immeuble a été réalisée dans le cadre d'un CPI signé le 29 octobre 2019 entre les sociétés Fructidor et Fructipromo. La livraison du projet est intervenue le 16 septembre 2022.

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

Les sociétés SCI N2 Batignolles et SNC Batignolles Promo sont détenues à 50,00 % par Covivio au 31 décembre 2025 et sont consolidées par intégration globale.

La société Hôtel N2 est détenue à 50,10 % par Covivio au 31 décembre 2025 et est consolidée par intégration globale.

COVIVIO

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 Batignolles Promo 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 31 décembre 2025 et est consolidée en intégration globale. Le partenariat avec Covéa (25,00 %) et Generali Vie (20,00 %) a été mis en place à compter du mois de juin 2021 dans le cadre du projet en développement Alexanderplatz à Berlin. La livraison de ce projet est prévue en avril 2027. La construction de l'immeuble est réalisée dans le cadre d'un CPI entre la société Covivio Alexanderplatz et Covivio Construction GmbH détenue à 100,00 % par Covivio.

✓ 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 31 décembre 2025 et est consolidée en intégration globale. Le partenariat avec la CDC (49,00 %) a été mis en place à compter du mois de 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 :

✓ SCI Lenovilla (coentreprise)

La société Lenovilla est détenue à 50,09 % par Covivio au 31 décembre 2025 et est consolidée par mise en équivalence. Le partenariat avec le groupe Crédit Agricole Assurances (49,91 %) a été mis en place à compter de janvier 2013 dans le cadre du projet New Vélizy (Campus Thalès). Le pacte d'actionnaires stipule que les décisions sont prises à l'unanimité.

✓ SCI Cœur d'Orly Bureaux (coentreprise)

La société SCI Cœur d'Orly Bureaux est détenue à 50,00 % par Covivio et 50 % par Aéroports de Paris au 31 décembre 2025 et est consolidée par mise en équivalence. Les actionnaires sont liés par un protocole d'accord conclu le 10 mars 2008 et modifié par divers actes successifs 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 42,77 % par Covivio, à 52,99 % par COIMA et à 4,25 % par Prada au 31 décembre 2025 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

La société CAI 4 anciennement détenue à 100 % par Covivio a été cédée pour 70 % et nouvellement nommée Veltis Sicaf SpA. Au 31 décembre 2025, elle est désormais consolidée par mise en équivalence.

4.2.4 EVENEMENTS SIGNIFICATIFS DE L'EXERCICE

Les événements significatifs de la période sont les suivants :

4.2.4.1 Environnement macroéconomique

Comptes consolidés au 31 décembre 2025

✓ Reprise modérée du marché de l'investissement et du développement

En 2025, le marché immobilier en France et en Europe a confirmé la reprise amorcée en début d'année, mais dans un climat toujours prudent. Les investisseurs ont continué à privilégier des actifs jugés plus résilients, avec un regain d'intérêt pour les bureaux de qualité, tandis que les actifs secondaires sont restés moins attractifs. La promotion immobilière a évolué dans un contexte complexe, marqué par des coûts de construction élevés et une demande encore fragile. Toutefois, la détente progressive des conditions de financement et la baisse des taux ont favorisé une amélioration en fin d'année, permettant une reprise plus visible des transactions et des projets.

✓ L'inflation

L'année 2025 est marquée par une décélération de l'inflation, passée à 0,9 % en fin d'année en France. L'effet de la volatilité des coûts de l'énergie est limité pour Covivio en raison de clauses de révision de loyer (ou d'indexation) ou de la refacturation de ces coûts aux locataires. L'augmentation des coûts des matériaux de construction est appréhendée dans la politique d'investissements de Covivio et dans le suivi du budget des opérations de promotion immobilière.

✓ Les taux d'intérêt

Après une hausse historique des taux d'intérêt en 2022-2023, une inflexion des taux longs s'observe en 2025. Les taux courts (Euribor 3M), en recul depuis mi-2024, ont poursuivi leur baisse et se sont rapprochés des niveaux observés fin 2022. La politique de gestion du risque de taux (note 4.2.2.5) permet à Covivio de se couvrir face aux risques d'augmentation des taux d'intérêt de sa dette à taux variable.

4.2.4.2 Bureaux France

L'année est marquée par une baisse des revenus locatifs suite à des libérations pour développement et compensées par de nouvelles locations.

✓ Cessions d'actifs (12,7 M€) et actifs détenus en vue de la vente (86,6 M€)

Aucune cession significative n'a été réalisée au cours de l'exercice. Le parking Euromed détenu par une société mise en équivalence a été cédé pour 29 M€.

Au 31 décembre 2025, 7 actifs sont présentés en actifs détenus en vue de la vente pour un montant total de 86,6 M€.

Covivio et des fonds gérés par Blue Owl ont signé fin décembre 2025 un protocole d'investissement. L'opération, devant être réalisée au cours du 1er semestre 2026, consiste en la création d'une joint-venture détenue à 51% par Covivio et 49% par Blue Owl, qui a vocation à détenir les trois sites Thales à Vélizy.

✓ Actifs en développement

Le programme de développement d'actifs est présenté en note 4.2.5.1.4.

L'année 2025 a été marquée par la mise en développement de nouveaux actifs, certains étant destinés à être convertis en hôtels. Les principaux développements en cours sont des restructurations d'immeubles parisiens (Grands Boulevards et Monceau) et un immeuble allemand.

L'année a été également marquée par le rachat de la participation minoritaire de 25% dans la tour CB21, située à Paris-La Défense. Avec cette opération, Covivio reprend la pleine propriété de cet actif emblématique, ce qui lui permettra d'y déployer sa stratégie immobilière et de bénéficier du travail d'asset management, dans un contexte de rebond du marché locatif à La Défense. Suite à cette opération, la moitié de l'actif est présentée en Immeuble de placement en développement compte tenu du plan de redéveloppement de cet actif.

✓ Financement

Comptes consolidés au 31 décembre 2025

En juin, Covivio a procédé au placement de 500 M€ à 9 ans d'obligations vertes (EU Green Bond), à échéance juin 2034, venant sécuriser le refinancement de son échéance obligataire 2026.

L'émission a été sursouscrite plus de 4 fois, traduisant la confiance renouvelée des investisseurs obligataires dans la qualité de crédit du Groupe. Il s'agit de la première émission du secteur sous le format European Green Bond. Le coupon annuel est de 3,625%. Grâce à la très bonne situation de couverture de taux du Groupe, le coût effectif annuel moyen pour Covivio s'élève à 3%.

En début d'année, le Groupe a également procédé au remboursement anticipé d'une dette adossée à des actifs historiques Telecom à hauteur de 212 M€.

Par ailleurs, la dette adossée à l'actif CB21 est arrivée à échéance en juillet 2025.

4.2.4.3 Bureaux Italie

Les revenus locatifs sont en hausse, grâce aux livraisons de The Sign D loué à L'Oréal, et de Corso Italia, et à l'indexation des loyers qui compensent l'effet des cessions.

- ✓ Cessions d'actifs (78,6 M€) et actifs détenus en vue de la vente (98,5 M€)

Le Groupe a procédé à la cession de 5 actifs, pour un montant total de 70,8 M€, générant un résultat de cession de 2,0 M€. Au 31 décembre 2025, le montant des actifs détenus en vue de la vente s'élève à 98,5 M€ et comprend 5 actifs de l'entité SICAF.

- ✓ Actifs en développement

Les actifs The Sign D et Corso Italia, intégralement loués, ont été livrés. Les ensembles immobiliers Symbiosis et Via Parini localisés à Milan constituent l'essentiel des actifs en développement en Italie.

- ✓ Dette Central (portefeuille Telecom)

La dette Central, refinancée en 2024 pour un nominal de 250,0 M€, s'élève à 143,0 M€ à la clôture, contre 210,3 M€ au 31 décembre 2024. L'apurement de la dette s'est fait suite à des cessions d'actifs.

4.2.4.4 Hôtels en Europe

- ✓ Renforcement en hôtellerie

Dans le cadre du paiement du dividende en actions proposé par Covivio Hotels, Covivio a souscrit à l'option et s'est renforcé au capital de sa filiale. Au 31 décembre 2025, Covivio détient 53,23 % du capital de sa filiale Covivio Hotels. Le Groupe a poursuivi son renforcement sur cette classe d'actif en finalisant l'acquisition de deux hôtels B&B, à Porto et à Bruxelles.

- ✓ Cessions d'actifs (72,4 M€) et des actifs détenus en vue de la vente (6,7 M€)

Le Groupe, par l'intermédiaire de sa filiale Covivio Hotels, a cédé 4 hôtels en France, 2 hôtels en Pologne, un hôtel B&B et 12 commerces. Au 31 décembre 2025, le solde des actifs détenus en vue de la vente correspond à 6 commerces.

Le Groupe a également cédé un hôtel détenu en murs et fonds en Allemagne qui s'est traduit par la cession de deux sociétés.

- ✓ Poursuite du dynamisme de l'activité

L'exercice 2025 marque une dynamique globalement positive avec la poursuite de la hausse des RevPar et des taux d'occupation légèrement supérieur à 2024. Les revenus des hôtels en bail sont cependant en baisse, sous l'effet année pleine de l'opération de remembrement réalisée fin 2024 avec Essendi (-39,5 M€). Le renforcement dans Covivio Hotels et l'indexation contribuent favorablement sur l'exercice.

- ✓ Financement

En Europe, la filiale Covivio Hotels a procédé au refinancement de son portefeuille au Royaume-Uni pour une durée de 7 ans fermes, pour un montant nominal de 255 millions de livres sterling.

4.2.4.5 Résidentiel Allemagne

- ✓ Financement et remboursement

Le Groupe, par l'intermédiaire de sa filiale Covivio Immobilien, a sécurisé 520 M€ de dettes à 10 ans.

- ✓ Cessions d'actifs (54,0 M€) et actifs détenus en vue de la vente (221,6 M€)

Les cessions reflètent une multitude de ventes d'actifs de faible montant.

Les actifs destinés à la vente en Résidentiel Allemagne sont destinés à des cessions par voie de privatisations ; ils sont reclassés dès le début de la commercialisation active, et sont évalués à la valeur la plus basse entre leur valeur comptable (correspondant à la dernière valeur d'expertise) et la juste valeur nette des coûts de cession.

4.2.5 NOTES RELATIVES A L'ETAT DE LA SITUATION FINANCIERE

4.2.5.1 Goodwill

Principes comptables

Une entité doit déterminer si une transaction ou un autre évènement 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 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 sur les Murs & Fonds sur l'exercice.

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.

en M€	31/12/2024	Entrée de périmètre	Cessions, mises au rebut	Dépréciation s	Transferts	Autres	31/12/2025
Valeurs brutes	434,1	0,0	-9,4	0,0	0,0	-1,0	423,8
Amortissements / Dépréciations	-109,2	0,0	9,4	0,0	0,0	0,0	-99,8
Goodwill	325,0	0,0	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.

Au 31 décembre 2024, la variation du goodwill s'établissait comme suit :

en M€	31/12/2023	Entrée de périmètre	Cessions, mises au rebut	Dépréciations	Transferts	Autres	31/12/2024
Valeurs brutes	230,3	210,1	-6,2	0,0	0,0	0,0	434,1
Amortissements / Dépréciations	-112,9	0,0	3,7	0,0	0,0	0,0	-109,2
Goodwill	117,4	210,1	-2,5	0,0	0,0	0,0	325,0

En 2024, l'acquisition auprès d'Essendi de 25 fonds de commerce consolidés par intégration globale a conduit à reconnaître un *goodwill* de 210 M€, 185 M€ au titre de 19 fonds de commerces acquis en France, et 25 M€ au titre de 6 fonds de commerce acquis en Belgique. La cession d'un actif en Allemagne a conduit à la sortie d'une valeur nette de 2,5 M€ de *goodwill*.

4.2.5.2 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.

en M€	31/12/2024	Entrée de périmètre	Acquisition	Cession, mise au rebut	Dotations / reprises	Transferts	31/12/2025
Valeurs brutes	35,6	0,0	4,8	-0,5	0,0	-0,2	39,6
Amortissements / Dépréciations	-15,7	0,0	0,0	0,5	-3,4	-0,1	-18,7
Autres immobilisations incorporelles	19,9	0,0	4,8	0,0	-3,4	-0,3	20,9

4.2.5.3 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.

en M€	31/12/2024	Entrée de périmètre	Acquisition	Cession, mise au rebut	Dotations / reprises	Transferts	Autres	31/12/2025
Valeurs brutes	150,5	0,0	9,0	-6,8	0,0	-22,2	-4,1	126,3
Amortissements / Dépréciations	-92,3	0,0	0,0	5,9	-8,5	13,7	4,1	-77,0
Autres immobilisations corporelles	58,2	0,0	9,0	-0,9	-8,5	-8,5	0,0	49,3

Les montants transférés résultent principalement du reclassement du compte « Installations techniques, matériel et outillage » au compte « Autres immobilisations corporelles » en Hôtels.

4.2.5.4 Patrimoine immobilier

4.2.5.4.1 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).

4.2.5.4.2 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 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 :

Comptes consolidés au 31 décembre 2025

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.

en M€	31/12/2024	Entrées de périmètre	Acquisitions /Travaux	Cession, mise au rebut	Dotations / reprises	Transferts	Indexation	Autres	31/12/2025
Immeubles d'exploitation et encours	2 758,4	0,0	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	0,0	-0,4	0,1	-0,8	58,3
TOTAL valeurs brutes	2 817,7	0,0	46,7	-65,2	0,0	-39,2	0,1	-5,2	2 754,9
Immeubles d'exploitation et encours	-752,0	0,0	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	0,0	-2,4	2,5	0,0	0,0	-10,9
TOTAL Amortissements	-763,0	0,0	0,0	30,7	-118,6	12,1	0,0	1,0	-837,9
Immeubles d'exploitation (valorisés au coût)	2 054,7	0,0	46,7	-34,5	-118,6	-27,1	0,1	-4,2	1 917,1

Le patrimoine valorisé au coût des immeubles d'exploitation s'établit à 1 917,1 M€ au 31 décembre 2025. Ce poste comprend les actifs immobiliers de Flex-office (289,2 M€), les hôtels en gestion (1 582,6 M€) et des actifs corporate (45,2 M€).

Les augmentations sont principalement liées aux travaux de rénovation d'un hôtel en Angleterre (11 M€) et en Belgique (6 M€) et en France (4 M€) ainsi que de travaux plus diffus en Allemagne (9 M€), en France (5 M€) et sur le portefeuille acquis fin 2024 (8 M€).

Les montants en cession sont liés à la cession d'un hôtel en Allemagne.

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

Au 31 décembre 2024, le patrimoine valorisé au coût des immeubles d'exploitation s'établissait à 2 054,7 M€ :

en M€	31/12/2023	Entrées de périmètre	Acquisitions /Travaux	Cession, mise au rebut	Dotations / reprises	Transferts	Indexation	Autres	31/12/2024
Immeubles d'exploitation et encours	2 049,0	81,8	41,2	-39,5	0,0	-78,2	0,0	704,1	2 758,4
Droit d'utilisation sur immeuble d'exploitation	77,6	0,0	0,0	0,0	0,0	-12,8	-6,2	0,7	59,4
TOTAL valeurs brutes	2 126,6	81,8	41,2	-39,5	0,0	-91,0	-6,2	704,8	2 817,7
Immeubles d'exploitation et encours	-561,7	-43,5	0,0	15,3	-89,2	78,0	0,0	-150,9	-752,0
Droits d'utilisation sur immeubles d'exploitation	-26,6	0,0	0,0	0,0	-3,0	15,5	3,0	0,0	-11,1
TOTAL Amortissements	-588,2	-43,5	0,0	15,3	-92,2	93,5	3,0	-150,9	-763,0
Immeubles d'exploitation (valorisés au coût)	1 538,3	38,4	41,2	-24,2	-92,2	2,6	-3,2	553,9	2 054,7

En 2024, les variations de périmètre correspondaient principalement aux immobilisations corporelles détenues dans les sociétés d'exploitation hôtelière acquises auprès d'Essendi dans le cadre de l'opération de remembrement réalisée en 2024. Cette opération a également conduit au reclassement d'immeubles de placement en immeubles d'exploitation, retranscrit dans la colonne « autres ».

4.2.5.4.3 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 31 décembre 2025 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 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 vénales 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 d'arrêté 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 :

COVIVIO

en M€	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	sur immeuble 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
Entrée 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

La ligne « Travaux, acquisitions » des immeubles de placement comprend principalement des travaux de modernisation et de maintenance en Résidentiel Allemagne pour 129,2 M€ et des investissements en Bureaux France pour 37,6 M€. Cette ligne appliquée aux immeubles de placement en développement comprend 130,1 M€ en Bureaux France principalement sur deux projets et 88,2 M€ en Bureaux Allemagne (projet Alexanderplatz).

La ligne « Cessions » comprend 72,5 M€ de cessions en Hôtels, 78,8 M€ en Bureaux Italie et 46,0 M€ en Résidentiel Allemagne.

La ligne « Variation de juste valeur » est impactée par la hausse des valeurs en Résidentiel Allemagne de 229,7 M€, des Hôtels pour 112,9 M€, des Bureaux Italie pour 58,9 M€ et la baisse de valeurs des Bureaux France pour - 21,4 M€.

La ligne « Transferts » correspond au solde net des actifs livrés en des nouveaux actifs mis en développement, des actifs sous promesse et des actifs reclassés en stocks.

La ligne Variation de change est principalement liée au patrimoine au Royaume-Uni et en Hongrie.

La ligne Autres présente la sortie de l'actif porté par l'entité Covivio Attività Immobiliari 4 suite à son changement de méthode de consolidation (passage d'une intégration globale à une mise en équivalence).

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

en M€	Droit d'utilisation sur immeuble de placement		TOTAL Immeubles de placement (valorisés à la juste valeur)	Immeubles de placement en développement	TOTAL
	Immeubles de placement	sur immeuble de placement			
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.

La variation des immeubles de placement et actifs détenus en vue de la vente au 31 décembre 2024 est présentée dans le tableau ci-dessous :

en M€	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	sur immeuble de placement				
Immeubles de placement au 31/12/2023	18 786,6	259,9	19 046,4	1 140,0	326,6	20 513,1
Entrée de périmètre	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Travaux, acquisitions	330,8	0,0	330,8	243,2	6,9	580,9
Cessions	-396,6	0,0	-396,6	-7,4	-164,1	-568,0
Variation de juste valeur	-255,8	-1,5	-257,3	-69,6	-3,6	-330,5
Transferts	-9,7	-3,5	-13,1	-196,7	216,1	6,2
Indexation, modification de contrat	0,0	5,5	5,5	0,0	0,0	5,5
Variation de change	23,0	7,7	30,7	0,0	0,1	30,8
Autres	-549,4	-0,1	-549,5	2,1	-81,0	-628,4
Immeubles de placement au 31/12/2024	17 929,0	268,0	18 197,0	1 111,6	301,0	19 609,6

Comptes consolidés au 31 décembre 2025

Le détail de la ligne « Travaux, acquisitions » au 31 décembre 2024 est présenté dans le tableau ci-dessous :

en M€	Droit d'utilisation		TOTAL		
	Immeubles de placement	sur immeuble de placement	Immeubles de placement (valorisés à la juste valeur)	Immeubles de placement en développement	TOTAL
Entrées de périmètre	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Acquisitions	105,5	0,0	105,5	5,2	110,6
Dépenses capitalisées*	225,3	0,0	225,3	238,1	463,4
TOTAL Travaux, acquisitions	330,8	0,0	330,8	243,2	574,0

* comprend principalement les travaux et les frais financiers capitalisés.

4.2.5.4.4 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.

A noter que le Groupe n'a pas identifié d'utilisation optimale d'un actif différente de l'utilisation actuelle et que de ce fait, la mise en œuvre d'IFRS 13 n'a pas conduit à modifier les hypothèses retenues pour la valorisation du patrimoine.

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 d'actifs comparables	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 immeubles de placement		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				
Frankfurt	Niveau 3	349,2	5,5% - 8%	7,0%	5,8% - 7,5%	6,2%
Hamburg	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				

Données au 31/12/2024 :

Regroupement d'actifs comparables	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	848,9	3,7% - 4,8%	4,1%	4,8% - 5,8%	5,1%
Paris Nord Est	Niveau 3	600,7	4,7% - 10,2%	6,4%	5,3% - 8,3%	6,8%
Paris Sud	Niveau 3	238,9	4% - 4,5%	4,2%	5% - 5,5%	5,3%
Croissant Ouest	Niveau 3	821,2	5% - 6,2%	5,6%	5,5% - 7,3%	6,3%
1ère couronne	Niveau 3	892,3	5,9% - 7,4%	6,6%	6,5% - 8,8%	7,5%
2ème couronne	Niveau 3	25,9	7,5% - 12,5%	7,7%	6,5% - 13,5%	5,7%
Total IDF		3 427,8	3,7% - 12,5%	5,5%	4,8% - 13,5%	6,3%
GMR	Niveau 3	421,8	5,5% - 8%	6,0%	6,3% - 8,5%	6,7%
Régions	Niveau 3	12,5	6,5% - 9,5%	5,3%	4,5% - 11,5%	5,0%
Total Régions		434,3	5,5% - 9,5%	6,0%	4,5% - 11,5%	6,7%
Total en immeubles de placement		3 862,2				
Immeubles de placement en développement		434,1				
Actifs détenus en vue de la vente		4,9				
Total Bureaux France		4 301,2				
Milan	Niveau 3	1 706,9	3,4%-24,8%	5,6%	5,3% - 8,6%	6,7%
Rome	Niveau 3	168,1	3,5%-6,2%	5,5%	6,6% - 7,5%	7,1%
Autres	Niveau 3	649,5	3,1%-12,3%	7,9%	7,7% - 9,9%	8,3%
Total en immeubles de placement		2 524,5	n.a	6,1%	5,3% - 9,9%	7,1%
Immeubles de placement en développement	Niveau 3	183,1				
Total Bureaux Italie		2 707,6				
Frankfurt	Niveau 3	355,6	5,4% - 7,2%	6,5%	5,3% - 7,0%	5,8%
Hamburg	Niveau 3	214,0	4,2% - 15,7%	5,7%	5,5% - 6,8%	5,3%
Berlin / Dusseldorf / Munich	Niveau 3	140,9	4,2% - 6,1%	5,2%	5,0% - 7,0%	5,5%
Total en immeubles de placement		710,5	4,2% - 15,7%	6,0%	5,0% - 7,0%	5,6%
Immeubles de placement en développement	Niveau 3	456,9				
Droits d'utilisation	Niveau 3	19,8				
Total Bureaux Allemagne		1 187,2				
Total Bureaux		8 196,0				

Activité Résidentiel Allemagne :

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 €/m²
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 Résidentiel 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.

Données au 31/12/2024 :

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 €/m²
Duisburg	Niveau 3	313,9	4,5% - 6%	5,2%	6,5% - 8%	1 580
Essen	Niveau 3	806,3	4,6% - 6,6%	5,2%	6,6% - 8,6%	2 043
Mülheim	Niveau 3	224,4	3,6% - 6%	5,2%	5,6% - 8%	1 709
Oberhausen	Niveau 3	193,0	4,9% - 6,3%	5,5%	6,5% - 8,1%	1 400
Datteln	Niveau 3	145,0	4,2% - 6,2%	5,1%	6,2% - 8,2%	1 251
Berlin	Niveau 3	4 331,2	3% - 6,4%	4,0%	4,5% - 8,4%	3 267
Düsseldorf	Niveau 3	192,8	3,6% - 6,2%	4,3%	5,6% - 8,2%	2 742
Dresden	Niveau 3	411,2	4,1% - 7,2%	4,7%	6,1% - 9,2%	2 090
Leipzig	Niveau 3	138,6	3,7% - 5,4%	4,4%	5,7% - 7,4%	2 001
Hamburg	Niveau 3	528,3	3,3% - 24,6%	4,1%	5,3% - 26,6%	3 546
Autres	Niveau 3	128,4	4,5% - 6,3%	5,1%	6,5% - 8,3%	1 829
Total Résidentiel Allemagne		7 413,1	3,0% - 24,6%	4,3%	4,5% - 26,6%	2 592

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

Activité Résidentiel Allemagne – Berlin :

Regroupement d'actifs comparables	Niveau	Patrimoine en M€	Taux de rendement HD (min.-max.)	Taux de rendement HD (moyenne)	Taux d'actualisation du DCF	Valeur moyenne en €/m²
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

Données au 31/12/2024 :

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 €/m²
Mitte	Niveau 3	790,3	3% - 5,8%	4,1%	5% - 7,8%	3 414
Neukölln	Niveau 3	648,5	3,3% - 5,4%	3,8%	5,3% - 7,4%	3 163
Pankow	Niveau 3	563,5	3,2% - 6%	4,0%	5,2% - 7,7%	3 396
Tempelhof-Schöneberg	Niveau 3	551,0	3,1% - 6,4%	4,0%	5,1% - 8,4%	3 358
Steglitz-Zehlendorf	Niveau 3	381,8	3,1% - 5,9%	3,9%	5,1% - 7,9%	3 300
Friedrichshain-Kreuzberg	Niveau 3	349,3	3,2% - 5,3%	3,8%	5,2% - 7,3%	3 389
Charlottenburg-Wilmersdorf	Niveau 3	323,3	3,1% - 5,6%	3,9%	4,5% - 7,6%	3 931
Spandau	Niveau 3	179,0	3,5% - 5,9%	4,4%	5,5% - 7,9%	2 637
Treptow-Köpenick	Niveau 3	165,2	3,4% - 4,7%	4,0%	5,4% - 6,7%	3 128
Reinickendorf	Niveau 3	136,0	3,1% - 5,3%	4,1%	5,1% - 7,3%	2 624
Berlin outer region	Niveau 3	124,7	4% - 5,7%	4,9%	5,3% - 7,7%	2 771
Lichtenberg	Niveau 3	69,2	3,5% - 6,1%	4,0%	5,5% - 8,1%	3 001
Marzahn-Hellersdorf	Niveau 3	49,4	3,8% - 4,1%	4,0%	5,8% - 6,1%	2 795
Total Berlin		4 331,2	3% - 6,4%	4,0%	4,5% - 8,4%	3 267

Activité Hôtels :

Regroupement d'actifs comparables	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	Niveau 3	-				
Total Hôtels en Europe		4 060,3				

Données au 31/12/2024 :

Regroupement d'actifs comparables	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	590,9	4,6%-6%	5,4%	5,1%-7,8%	6,6%
Belgique	Niveau 3	121,5	6,9%-9%	8,6%	9%-11,2%	10,7%
Espagne	Niveau 3	641,3	4,3%-7,5%	5,2%	6,2%-9,4%	7,1%
France	Niveau 3	957,4	4,5%-6,5%	5,3%	6%-10%	7,2%
Pays-Bas	Niveau 3	159,1	5,3%-8,3%	5,9%	7,3%-10,3%	7,9%
Royaume-Uni	Niveau 3	712,1	4,5%-6,5%	5,1%	6,5%-8,5%	7,1%
Autres	Niveau 3	545,6	5,7%-7,7%	6,0%	7,9%-9,5%	8,1%
Hôtellerie en bail	Niveau 3	3 727,9	4,3%-9%	5,7%	5,1%-11,2%	7,3%
Commerces	Niveau 3	42,5	6,5% - 10%	7,6%	8,5% - 12%	9,6%
Total en immeubles de placement		3 770,5				
Droits d'utilisation	Niveau 3	248,3				
Actifs détenus en vue de la vente		0,0				
Total Hôtels en Europe		4 018,7				

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

Comptes consolidés au 31 décembre 2025

M€	Rendement*	Taux Rendement	
		-25 bps	+25 bps
Bureaux France	4,8%	223,2	-194,7
Bureaux Italie	5,1%	124,4	-112,5
Hôtels en Europe	5,7%	179,8	-164,3
Résidentiel Allemagne	4,3%	485,3	-430,7
Bureaux Allemagne	5,4%	61,4	-43,4
Total	4,8%	1 074,1	-945,6

* 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 1 074,1 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 -945,6 M€.

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

M€	Taux d'actualisation	
	-25 bps	+25 bps
Bureaux France	125,0	-133,6
Bureaux Italie	57,8	-56,6
Hôtels en Europe	87,2	-83,3
Résidentiel Allemagne	203,0	-183,5
Bureaux Allemagne	19,5	-17,8
Total	492,4	-474,8

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 +2,5%, soit +492,4 M€ ;
- Si le taux d'actualisation augmentait de 25 bps (+0,25 point), la valeur vénale hors droits des actifs immobiliers diminuerait d'environ -2,4%, soit -474,8 M€.

4.2.5.4.5 Rapprochement du patrimoine et des flux du TFT

La ligne « Acquisitions d'immobilisations corporelles et incorporelles » du Tableau de Flux de Trésorerie (-579,6 M€) correspond principalement aux opérations d'investissements hors effet des amortissements et des indexations des contrats de location (-565,9 M€) retraitées des avances et acomptes sur travaux des immeubles en développement déjà versés (-1,8 M€), corrigées de la variation des dettes fournisseurs d'immobilisations (-19,3 M€).

La ligne « Cessions d'immobilisations corporelles et incorporelles » du Tableau de Flux de Trésorerie (+290,9 M€) correspond principalement aux produits de cessions tels que présentés dans le paragraphe 4.2.6.3 Résultat des cessions d'actifs (+224,8 M€) retraités de la variation des créances sur cessions d'actifs (+64,0 M€) et des acomptes sur cessions (2,9 M€).

4.2.5.5 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.

4.2.5.5.1 Variation des participations dans les entreprises mises en équivalence

en M€	31/12/2024	Distribution	Résultat	Variation de Capital	Restructurat ions	Variations de périmètre	31/12/2025
Titres de sociétés contrôlées conjointement	133,2	-9,5	9,7	0,0	0,0	0,1	133,5
Titres de sociétés sous influence notable	261,2	-28,2	9,9	4,3	0,1	58,1	305,3
Participations dans les entreprises mises en équivalence	394,4	-37,7	19,6	4,3	0,1	58,1	438,8

La participation dans les sociétés mises en équivalence s'élève à 438,8 M€ au 31 décembre 2025 contre 394,4 M€ au 31 décembre 2024, soit une variation de 44,4 M€.

La variation de la période s'explique principalement par le résultat de la période (+19,6 M€), le passage en mise en équivalence de Veltis Sicaf SpA suite à la cession de 70% de ses titres (+58,1 M€), la variation du taux d'intégration de Porta Romana (+5,8 M€) compensés par la distribution de dividendes (-37,7 M€).

en M€	% de détention	Pays	31/12/2024	31/12/2025	Variations	Dont Quote-part de résultat	Dont Distributions et variations de périmètre
BUREAUX FRANCE							
Lenovilla (New Velizy)	50,09%	France	64,2	64,5	0,3	6,8	-6,5
Euromarseille (Euromed)	50,00%	France	22,6	22,6	0,0	0,0	0,0
Cœur d'Orly (Askia et Belaïa)	50,00%	France	32,8	32,8	0,1	3,1	-3,0
SAS 10-12 Pigalle	35,00%	France	0,0	-0,2	-0,2	-0,2	0,0
BUREAUX ITALIE							
Fondo Porta Romana	42,77%	Italie	44,5	51,9	7,4	1,6	0,0
Zabarella 2023 Srl	51,00%	Italie	13,6	13,5	-0,1	-0,2	0,0
Veltis Sicaf SpA	30,00%	Italie	0,0	58,1	58,1	0,0	0,0
HOTELS EN EUROPE - Hôtels en bail							
Iris Holding France	19,90%	France, Belgique, Allemagne	25,6	21,3	-4,3	-0,3	-2,5
OPCI IRIS Invest 2010	19,90%	France	21,6	13,1	-8,5	0,5	-9,1
OPCI Camp Invest	19,90%	France	21,5	19,9	-1,6	1,3	-2,9
Dahlia	20,00%	France	11,5	8,8	-2,7	-0,5	-2,1
OPCI Otelli, Jouron, Kombon	31,15% et 33,33%	France, Belgique	95,6	81,5	-14,1	3,8	-6,1
HOTELS EN EUROPE - Hôtels en Murs et Fonds							
Jouron (Phoenix)	33,33%	Belgique	-0,8	4,3	5,0	0,4	-5,7
OPCI Otelli	31,15%	France	17,0	18,4	1,4	1,5	0,0
SCI Dahlia	20,00%	France	11,0	11,8	0,8	0,8	0,0
OPCI IRIS Invest 2010	19,90%	France	3,6	3,8	0,2	0,2	0,0
Holdco Phoenix	31,15%	France	7,4	7,9	0,5	0,5	0,0
Holdco IRIS Dahlia	20,00%	France	4,5	5,0	0,5	0,4	0,0
Iris Belgique	19,90%	Belgique	-1,9	-0,2	1,7	0,0	0,2
Total			394,4	438,9	44,4	19,6	-37,7

4.2.5.2 Actionnariat des principales entreprises associées et coentreprises

Détention directe	Cœur d'Orly	Groupe Euromed	SCI Lenovilla (New velizy)	Fondo Porta Romana	Zabarella 2023	SCCV Rueil Lesseps	SAS 10-12 Pigalle	Veltis Sicaf SpA
Covivio	50,0%	50,0%	50,1%	42,8%	51,0%	50,0%	35,0%	30,0%
Tiers hors groupe	50,0%	50,0%	49,9%	57,2%	49,0%	50,0%	65,0%	70,0%
Aéroports de Paris	50,0%							
Crédit Agricole Assurances		50,0%	49,9%					
Carron Cav. Angelo SpA					49,0%			
COIMA				53,0%				
Prada				4,2%				
Emerige						40,0%	50,0%	
France Logis Résidentiel						10,0%	15,0%	
Clermont Investments SCSp								70,0%
Total	100,0%	100,0%	100,0%	100,0%	100,0%	100,0%	100,0%	100,0%

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 des dépôts et Consignations					37,7%	33,3%	33,3%	37,7%
Prédica	80,1%	80,1%	68,8%	80,0%				
Pacifica			11,3%					
Total	100,0%	100,0%	100,0%	100,0%	100,0%	100,0%	100,0%	100,0%

4.2.5.3 Principales informations financières des entreprises associées

en M€	Total Bilan	Total Actifs non courants	Total Passifs non courants			Dettes financières	Coût de l'endettement		Résultat net consolidé
			Trésorerie	hors dettes financières	Total Passifs courants hors dettes financières		Loyers	financier net	
Iris Holding France	189,4	181,0	6,5	21,9	1,9	59,5	8,3	2,5	1,7
OPCI IRIS Invest 2010	147,1	141,7	5,2	0,0	20,2	41,6	6,5	1,8	4,2
OPCI Camp Invest	142,6	129,1	10,4	-	0,6	41,9	10,7	1,2	6,5
SCI Dahlia	178,7	152,6	24,5	0,0	4,0	71,6	1,1	1,9	1,1
Iris Dahlia	75,9	41,2	17,2	0,7	16,0	34,4	-	1,4	2,1
OPCI Otelli, Jouron, Kombon	461,2	428,2	31,4	15,6	3,0	114,7	20,3	4,2	18,0
Holdco Phoenix	72,5	59,9	4,3	0,5	10,3	36,4	-	1,7	1,6
Hotels	1 267,4	1 133,7	99,6	38,6	55,9	400,2	46,8	14,7	31,8
Bureaux France	557,5	476,2	48,1	2,7	19,5	244,9	28,9	1,8	19,2
Bureaux Italie	606,3	529,1	8,1	-	61,0	203,9	-	3,7	3,3

4.2.5.6 Autres actifs financiers (courants et non courants)

en M€	31/12/2024	Entrées de périmètre			Reclassement		Autres	31/12/2025
		Augmentations	Diminutions	nt				
Prêts accordés aux sociétés mises en équivalence	97,3	0,0	2,6	-17,6	1,4	0,0	83,6	
Titres non consolidés	12,3	0,0	-0,3	0,0	0,0	0,0	12,0	
Dépôts de garantie	4,9	0,0	0,3	-0,1	0,0	0,0	5,0	
Avances et acomptes	2,6	0,0	0,2	-2,6	0,0	0,0	0,2	
Créances sur cession d'actifs	55,5	0,0	0,0	0,0	2,2	-15,3	42,4	
Autres	0,3	0,0	0,0	3,9	0,0	-3,9	0,3	
TOTAL Autres actifs financiers non courants	172,9	0,0	2,8	-16,4	3,5	-19,2	143,6	
Intérêts courus sur instruments dérivés	28,9	0,0	94,5	-93,9	0,0	0,0	29,6	
Autres	2,2	0,0	3,1	-4,2	-0,7	0,0	0,4	
TOTAL Autres actifs financiers courants	31,2	0,0	97,7	-98,1	-0,7	0,0	30,0	

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 événement intervenu après la comptabilisation initiale de l'actif.

Les prêts accordés aux sociétés mises en équivalence s'élèvent à 83,6 M€, en baisse (-13,6 M€) lié à la baisse des prêts accordés sur le portefeuille Euromed en Bureaux France (-13,5 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.

Comptes consolidés au 31 décembre 2025

Enfin, les autres actifs financiers correspondent à des créances sur cessions d'actifs. Il s'agit de cessions réalisées en 2024 pour lesquelles le solde de prix est dû à plus d'un an (principalement un actif en région parisienne pour lequel le solde du prix de cession a été perçu), ainsi que la créance sur cession Veltis réalisée en 2025 pour 30,7 M€.

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.

4.2.5.7 Impôts différés (actifs et passifs)

Au 31 décembre 2025, la situation fiscale latente consolidée présente un impôt différé actif de 62,9 M€ (contre 67,6 M€ au 31 décembre 2024) et un impôt différé passif de 799,6 M€ (contre 1 033,5 M€ au 31 décembre 2024).

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

- Résidentiel Allemagne : 565,5 M€
- Hôtels en Europe : 166,4 M€
- Bureaux Allemagne : -25,1 M€

Il s'agit principalement d'impôts différés basés sur la plus-value latente des immeubles détenus. La diminution des impôts différés passif nets (-233,9 M€) s'explique principalement par la variation de l'impôt différé en Résidentiel Allemagne (-222,7 M€). La baisse du taux d'impôt en Allemagne est partiellement compensée par la hausse des valeurs d'expertise en Résidentiel Allemagne et en Hôtels. L'impact résultat est détaillé au paragraphe 4.2.6.9.2.

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.

en M€	31/12/2024	Entrée périmètre	Variation P&L	Transfert	Ecart de conversion	Variation Capitaux Propres	Sortie de périmètre	31/12/2025
I.D.A. sur écarts temporaires	2,5	0,0	-13,8	6,6	0,5	-0,2	-0,5	-4,9
I.D.A. autres activités	1,0	0,0	-2,7	2,7	0,0	0,0	0,0	1,0
I.D.A. sur JV des immeubles	6,1	0,0	13,2	-6,6	0,0	0,0	0,0	12,7
I.D.A. sur JV IFT	-0,0	0,0	-0,8	0,9	0,0	0,0	0,0	0,0
I.D.A. sur reports déficitaires	58,0	0,0	-5,8	5,1	0,0	0,0	0,0	57,3
	67,6		-9,9	8,7	0,5	-0,2		66,2
Compensation IDA/IDP	0,0			-3,3				-3,3
Total des IDA	67,6	0,0	-9,9	5,4	0,5	-0,2	-0,5	62,9

en M€	31/12/2024	Entrée périmètre	Variation P&L	Transfert	Ecart de conversion	Variation Capitaux Propres	Sortie de périmètre	31/12/2025
I.D.P. sur écarts temporaires	6,9	0,0	-17,0	29,0	0,6	0,8	-3,5	16,8
I.D.P. autres activités	9,0	0,0	-5,2	2,7	0,0	0,0	0,0	6,4
I.D.P. sur JV des immeubles	1 007,2	0,0	-216,0	-22,2	-0,0	0,0	0,0	769,1
I.D.P. sur JV IFT	13,0	0,0	0,0	-1,6	0,0	0,0	0,0	11,5
I.D.P. sur reports déficitaires	-2,6	0,0	1,0	0,8	-0,0	0,0	0,0	-0,9
	1 033,5		-237,2	8,7	0,6	0,8	-3,5	802,9
Compensation IDA/IDP	0,0			-3,3				-3,3
Total des IDP	1 033,5	0,0	-237,2	5,4	0,6	0,8	-3,5	799,6

TOTAL NET	-965,9		227,4	0,0	-0,0	-1,1	3,0	-736,7
------------------	---------------	--	--------------	------------	-------------	-------------	------------	---------------

Le montant des déficits reportables non activés au taux de droit commun s'élève à 1 427,2 M€, selon détail ci-dessous :

en M€	IDA non activé	Déficit fiscal
		reportable non activé
Bureaux France	78,8	304,9
Bureaux Italie	22,0	110,1
Hôtels en Europe	163,4	686,9
<i>Allemagne</i>	7,9	69,7
<i>Belgique</i>	9,0	36,0
<i>France</i>	47,1	182,4
<i>Hongrie</i>	0,0	0,0
<i>Luxembourg</i>	99,4	398,7
<i>Autres</i>	0,0	0,2
Résidentiel Allemagne	36,9	233,4
Bureaux Allemagne	14,5	91,7
Total	315,7	1 427,2

En 2024, le montant des déficits reportables non activés au taux de droit commun s'élevait à 1 578,5 M€, selon détail ci-dessous :

en M€	IDA non activé	Déficit fiscal
		reportable non activé
Bureaux France	78,4	303,7
Bureaux Italie	21,6	107,9
Hôtels en Europe	158,9	670,6
<i>Allemagne</i>	12,8	81,9
<i>Belgique</i>	8,4	33,8
<i>France</i>	46,4	179,6
<i>Hongrie</i>	1,3	14,8
<i>Luxembourg</i>	89,9	360,3
<i>Autres</i>	0,0	0,2
Résidentiel Allemagne	33,6	212,3
Bureaux Allemagne	44,9	284,0
Total	337,5	1 578,5

4.2.5.8 Stocks et en-cours

Les stocks sont composés de deux types de classification : marchands de biens (principalement en Italie, achat/revente d'actifs immobiliers) 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).

en M€	31/12/2024	Entrée de périmètre	Dépenses	Cessions	Dépréciations			31/12/2025
					s	Transferts	Autres	
Stock de marchands de biens	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Stock divers (matières premières, marchandises)	2,9	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	1,0	4,0
Stock de promotion immobilière - France	117,4	0,0	66,2	-15,0	-15,2	116,8	1,4	271,6
Stock de promotion immobilière - Allemagne	140,5	0,0	17,3	-32,5	0,0	0,0	0,0	125,4
Total stock et en-cours	260,8	0,0	83,5	-47,5	-15,2	116,8	2,5	400,9

Le poste « stocks et en-cours » du bilan regroupe les actifs dédiés à l'activité de promotion immobilière pour 397,0 M€, à hauteur de 125,4 M€ en Résidentiel Allemagne et 271,6 M€ en France. Le solde est principalement composé de stocks de marchandises des Hôtels en gestion pour 2,5 M€.

En France, le stock de promotion immobilière se compose de projets de transformation d'immeubles de bureaux en logements ou de réserves foncières, ainsi que d'un projet d'immeuble de bureau en VEFA. 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 hausse du stock en France s'explique par le changement de stratégie d'un actif (+116,8 M€), les ventes nettes des travaux de la période (+51,2 M€) et compensés par des dépréciations sur des projets en cours (-15,2 M€).

4.2.5.9 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.

en M€	31/12/2025	31/12/2024	Variation
Charges à refacturer aux locataires	190,5	207,9	-17,4
Créances clients et comptes rattachés	59,0	81,2	-22,2
Clients factures à établir	26,3	57,7	-31,4
Franchises de loyers	0,0	2,0	-2,0
Total créances clients brutes	275,8	348,8	-73,0
Dépréciation des créances clients	-23,0	-23,9	0,8
Total créances clients net	252,7	324,9	-72,2

Détail des créances clients exigibles

en M€	Total	Créances non échues	Créances échues	Créances échues			
				De 1 à 90 jours	entre 90 jours et 180 jours	De 181 jours à 1 an	> 1 an
Créances clients et comptes rattachés	59,0	5,2	53,8	25,4	5,4	2,8	20,1
Dépréciation des créances	-23,0	0,0	-23,0	-0,8	-1,4	-2,4	-18,4

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

en M€	31/12/2025	31/12/2024
Incidence de la variation des stocks et en-cours	-37,1	21,9
Incidence de la variation des clients & autres débiteurs	-0,4	1,9
Incidence de la variation des fournisseurs et autres créditeurs	-57,0	88,5
Variation du BFR lié à l'activité	-94,5	112,3

4.2.5.10 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 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.

en M€	31/12/2025	31/12/2024
Equivalents de trésorerie	663,9	638,9
Disponibilités bancaires	543,5	368,0
TOTAL Trésorerie et équivalent de trésorerie	1 207,5	1 006,8
Concours bancaires	-1,0	-0,9
Trésorerie nette	1 206,5	1 005,9

Au 31 décembre 2025, 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).

4.2.5.11 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 4.1.4.

Le capital de Covivio est composé de 111 623 468 actions émises et entièrement libérées d'une valeur nominale de 3 € chacune, soit 335 M€ au 31 décembre 2025. Covivio détient 895 337 actions propres.

Variation du nombre d'actions sur la période

	Actions émises	Actions Propres	Actions en circulation
Nombre d'actions au 31 décembre 2024	111 623 468	833 075	110 790 393
Augmentation de capital - dividende en actions			
Augmentation de capital - renforcement en hôtellerie			
Actions propres - contrat de liquidité		-19 653	
Actions propres - attribution aux salariés		122 036	
Actions propres - en attente d'affectation		-40 121	
Nombre d'actions au 31 décembre 2025	111 623 468	895 337	110 728 131

COVIVIO

Le dividende de 387,6 M€ a été intégralement payé en cash et 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.

La variation des participations ne donnant pas le contrôle (250,6 M€) est principalement liée :

- au résultat global total de la période (415,9 M€),
- minoré des distributions de la période (-109,4 M€).

4.2.5.12 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 ».

4.2.5.12.1 Variation des passifs financiers et instruments dérivés

31/12/2025

en M€	31/12/2024	Augmentation	Diminution	Variation de périmètre	Variation de change	Autres variations	31/12/2025
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 actifs	-315,1	0,0	0,0	0,0	0,0	8,2	-306,9
Instruments dérivés passifs	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 actifs	-106,6	0,0	0,0	0,0	0,0	26,8	-79,8
Instruments dérivés passifs	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

31/12/2024

en M€	31/12/2023	Augmentation	Diminution	Variation de périmètre	Variation de change	Autres variations	31/12/2024
Emprunts bancaires non courants	4 973,1	912,8	-578,2	0,0	0,0	-715,4	4 592,4
Autres emprunts et dettes assimilées non courants	282,9	11,5	-6,3	-9,9	1,1	0,0	279,4
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)	4 142,0	500,0	0,0	0,0	0,0	-350,0	4 292,0
Emprunts portant intérêts non courants	9 398,0	1 424,3	-584,4	-9,9	1,1	-1 065,3	9 163,8
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	-73,7	17,3	-18,7	0,0	0,2	2,2	-72,7
Banques créditrices	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Passifs financiers non courants	9 324,3	1 441,6	-603,1	-9,9	1,3	-1 063,2	9 091,1
Instruments dérivés actifs	-360,4	0,0	0,0	0,0	0,0	45,3	-315,1
Instruments dérivés passifs	116,3	0,0	0,0	0,0	0,0	-14,7	101,6
Instruments dérivés non courants	-244,1	0,0	0,0	0,0	0,0	30,7	-213,5
Emprunts bancaires courants	765,7	1,6	-673,5	0,0	0,0	715,4	809,2
Autres emprunts et dettes assimilées courants	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Billets de trésorerie courants	260,0	0,0	-157,0	0,0	0,0	0,0	103,0
Emprunts titrisés	2,1	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	2,1
Emprunts obligataires courants (non convertibles)	300,0	0,0	-300,0	0,0	0,0	350,0	350,0
Emprunts portant intérêts courants	1 327,9	1,6	-1 130,5	0,0	0,0	1 065,4	1 264,3
Intérêts courus	71,6	102,6	-81,9	-0,1	0,0	0,0	92,2
Primes et frais d'émission d'emprunts courants	-17,6	3,5	-0,1	0,0	0,0	-2,2	-16,3
Banques créditrices	1,0	0,0	0,0	0,1	0,0	-0,2	0,9
Passifs financiers courants	1 382,8	107,8	-1 212,5	0,0	0,0	1 063,0	1 341,0
Instruments dérivés actifs	-161,7	0,0	0,0	0,0	0,0	55,0	-106,6
Instruments dérivés passifs	68,8	0,0	0,0	0,0	0,0	-18,0	50,8
Instruments dérivés courants	-92,9	0,0	0,0	0,0	0,0	37,0	-55,9
Total des passifs financiers et instruments dérivés	10 370,2	1 549,4	-1 815,6	-9,9	1,3	67,4	10 162,8

4.2.5.12.2 Endettement financier net

en M€		31/12/2025	31/12/2024	31/12/2023
Trésorerie brute (a)	4.2.5.10	1 207,5	1 006,8	900,6
Soldes créditeurs et concours bancaires courants (b)	4.2.5.10	-1,0	-0,9	-1,0
Trésorerie nette (c) = (a)-(b)		1 206,5	1 005,9	899,6
Dont Trésorerie nette disponible		1 206,4	1 004,2	899,5
Dont Trésorerie nette non disponible		0,1	1,7	0,0
Total des emprunts portant intérêts	4.2.5.12.1	10 628,7	10 428,1	10 725,9
Intérêts courus	4.2.5.12.1	89,6	92,2	71,6
Endettement brut (d)		10 718,3	10 520,2	10 797,5
Amortissement des frais de financement (e)		-87,4	-89,1	-91,4
Endettement financier net (d) - (c) + (e)		9 424,5	9 425,3	9 806,5

La ligne « Encaissements liés aux nouveaux emprunts » du Tableau de Flux de Trésorerie (+2 314,1 M€) correspond principalement :

Comptes consolidés au 31 décembre 2025

- aux augmentations des emprunts portant intérêts (2 321,9 M€), des passifs locatifs (+3,2 M€) et de l'impact de change (+6,9 M€);
- minorées de l'étalement des nouveaux frais d'émission d'emprunt (-17,9 M€).

La ligne « Remboursements d'emprunts » du Tableau de Flux de Trésorerie (-2 144,9 M€) correspond principalement aux diminutions des emprunts portant intérêts (-2131,5 M€) et des passifs locatifs (-6,5 M€).

4.2.5.12.3 Détail des emprunts bancaires gagés

M€	Encours dette	Dettes adossées	VE au 31/12/2025	Dettes au 31/12/2025	Date de mise en place	Nominal initial	Échéance
Bureaux France		Portefeuille Vélizy		261	2021	295	2029
		Portefeuille Lyon		111	2022	115	2030
	> 100 M€		681	373			
	< 100 M€			33			
	Total Bureaux France		741	406			
Bureaux Italie		Portefeuille Telecom		143	2024	290	2029
		Total Bureaux Italie	851	143			
Hôtels en Europe		Portefeuille B&B		142	2023	150	2030
		400 M€ - Portefeuille UK		292	2025	292	2032
		Portefeuille Allemagne		172	2019	178	2029
	> 100 M€		1 483	606			
< 100 M€		1 576	401				
	Total Hôtels Europe		3 059	1 007			
Résidentiel Allemagne		Acquisition Cornerstone		397	2025	142	2034
		Firefly		262	2025	120	2032
		Refinancement Indigo, Prime		683	2019	260	2029
		Refinancement KG1		317	2019	141	2029
		Refinancement KG2		314	2017	177	2027
		Refinancement KG4		561	2020	248	2030
		Refinancement KG Residential		332	2020	130	2030
		Refinancement Arielle/ Dresden/ Maria		328	2021	146	2031
		Financement Amadeus I		307	2022	146	2032
		Acquisition Lego		438	2024	135	2034
		Financement Dümpten		285	2024	130	2034
	> 100 M€				1 604		
	< 100 M€				1 192		
	Total Résidentiel Allemagne		7 358	2 796			
Bureaux Allemagne	< 100 M€	Inf 100 M€		155			
		Total Bureaux Allemagne	494	155			
TOTAL GAGE			12 503	4 507			

4.2.5.12.4 Détail des emprunts bancaires libres

M€	Encours dette	Dettes adossées	VE au 31/12/2025	Dettes au 31/12/2025	Date de mise en place	Nominal initial	Échéance
Bureaux France		500 M€ - Green Bond		500	2016	500	2026
		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			823		
	> 100 M€				4 216		
	< 100 M€	Billets de trésorerie					
	Total Bureaux France		3 950	4 216			
Bureaux Italie	> 100 M€	300 M€ - Green Bond Queen		300	2018	300	2028
	< 100 M€			300			
		Total Bureaux Italie	1 868	302			
Hôtels en Europe		599 M€ - Green Bond		599	2021	500	2029
		500 M€ - Green Bond		500	2024	500	2033
		150 M€ - Corporate		150	2024	150	2029
	> 100 M€			1 249			
	Total Hôtels Europe		3 046	1 249			
Résidentiel Allemagne	< 100 M€	Total Résidentiel Allemagne	374	80			
Bureaux Allemagne	< 100 M€	Total Bureaux Allemagne	717				
Autres	< 100 M€	Résidentiel France					
		Parkings		5			
	Total Autres		5	0			
TOTAL LIBRE			9 961	5 847			
	Autres dettes			274			
Total général			22 464	10 629			

¹ 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)

4.2.5.12.5 Echancier des dettes financières

en M€	31/12/2025	à moins d'un an	de 1 à 5 ans	à plus de 5 ans
Emprunts bancaires non courants	4 336,4	-	2 517,9	1 818,6
Autres emprunts et dettes assimilées non courants	97,6	-	97,5	0,0
Billets de trésorerie non courants	-	-	-	-
Emprunts titrisés	-	-	-	-
Emprunts obligataires non courants (non convertibles)	4 292,0	-	2 093,0	2 199,0
Emprunts portant intérêts non courants	8 726,0	-	4 708,3	4 017,6
Emprunts bancaires courants	320,9	320,9	-	-
Autres emprunts et dettes assimilées courants	176,6	176,6	-	-
Billets de trésorerie courants	903,0	903,0	-	-
Emprunts titrisés	2,1	2,1	-	-
Emprunts obligataires courants (non convertibles)	500,0	500,0	-	-
Emprunts portant intérêts courants	1 902,7	1 902,7	-	-
Intérêts courus	89,6	89,6	-	-
Banques créditrices	1,0	1,0	-	-
TOTAL	10 719,3	1 993,3	4 708,3	4 017,6

4.2.5.12.6 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 de la juste valeur des instruments financiers par secteur au 31/12/2025

en M€	31/12/2024	Primes - Soutes de Net restructuration	Impact P&L	Impact en autres éléments du résultat global	31/12/2025 Net
Bureaux France	107,0	30,5	-16,8		120,6
Bureaux Italie	0,1	0,0	0,6		0,7
Bureaux Allemagne	7,5	0,0	-5,1		2,4
Hôtels en Europe	92,9	0,6	-7,3		86,3
Résidentiel Allemagne	61,8	1,5	9,1		72,4
TOTAL	269,3	32,5	-19,5		282,4
		<i>Dont</i>		<i>IFT Passif</i>	<i>-104,4</i>
				<i>IFT Actif</i>	<i>386,7</i>

L'impact total des ajustements de valeur des instruments dérivés au compte de résultat est de -19,5 M€.

Conformément à la norme IFRS 13, la valorisation des instruments dérivés inclut le risque de défaillance des contreparties (-8,5 M€).

COVIVIO

La ligne « Gains et pertes latents liés aux variations de juste valeur » du Tableau des Flux de Trésorerie de (-311,9 M€) permettant de calculer la capacité d'autofinancement, intègre principalement l'impact résultat des variations de valeurs des IFT (19,5 M€) et les variations de valeur du patrimoine (-337,5 M€).

Détail de la juste valeur des instruments financiers par secteur au 31/12/2024

en M€	31/12/2023	Primes - Soultes de Net restructuration	Impact P&L	Impact en autres éléments du résultat global	31/12/2024 Net
Bureaux France	122,9	22,0	-37,9		107,0
Bureaux Italie	7,3	1,1	-1,0	-7,3	0,1
Bureaux Allemagne	9,4		-1,9		7,5
Hôtels en Europe	105,1	2,0	-21,4	7,3	92,9
Résidentiel Allemagne	92,3	2,5	-33,0		61,8
TOTAL	337,0	27,6	-95,2	-0,1	269,3
		<i>Dont</i>		<i>IFT Passif</i>	<i>-152,4</i>
				<i>IFT Actif</i>	<i>421,7</i>

Répartition par échéance des notionnels des instruments de couverture

en M€	31/12/2025	à moins d'un an	de 1 à 5 ans	à plus de 5 ans
Couverture Ferme				
SWAP payeur fixe	6 065,8	647,8	2 164,9	3 253,1
SWAP receveur fixe	3 562,1	602,1	1 660,0	1 300,0
Total SWAP	2 503,7	45,7	504,9	1 953,1
Couverture Optionnelle				
Vente swaption payeur fixe	70,0	-	70,0	-
Vente swaption emprunteur fixe	500,0	-	-	500,0
Achat de CAP	596,2	- 115,3	558,3	153,3
Achat de FLOOR	28,0	-	28,0	-
Vente de FLOOR	295,3	- 143,3	285,3	153,3

Présentation des passifs financiers nets après couverture

en M€	Taux fixe	Taux variable
Emprunts et dettes financières (y compris banques créditrices)	6 041,8	4 587,9
Passifs financiers nets avant couverture	6 041,8	4 587,9
Couverture ferme - Swaps		-2 503,7
Couverture optionnelle - Caps		-568,2
Total couverture		-3 071,9
Passifs financiers nets après couverture	6 041,8	1 516,0

4.2.5.12.7 Comptabilisation des actifs et des passifs financiers

Catégories selon IFRS 9	Poste concerné dans l'état de situation financière (en M€)	31 déc. 2025 Net	Montant figurant dans l'état de situation financière évalué:			
			Au coût amorti	valeur par autres éléments du résultat global	A la juste valeur par compte de résultat	Juste valeur
Actifs Financiers	Autres actifs financiers non courants	12,2	0,2	8,5	3,5	12,2
Prêts & Créances	Autres actifs financiers non courants	131,3	131,3			131,3
	Total Autres actifs financiers non courants	143,6	131,5	8,5	3,5	143,6
Prêts & Créances	Créances clients	252,7	252,7			252,7
Actifs en juste valeur par résultat	Instruments financiers	386,7			386,7	386,7
Actifs en juste valeur par résultat	Equivalents de trésorerie	663,9			663,9	663,9
Total Actifs Financiers		1 446,9	384,2	8,5	1 054,1	1 446,9
Dettes au coût amorti	Dettes financières	10 628,7	10 628,7			10 358,3 ⁽¹⁾
Passifs à la juste valeur par résultat	Instruments financiers	104,4			104,4	104,4
Dettes au coût amorti	Dépôts de Garantie (Long terme et Court terme)	38,5	38,5			38,5
Dettes au coût amorti	Dettes fournisseurs ⁽²⁾	257,6	257,6			257,6
Total Passifs Financiers		11 029,1	10 924,7	0,0	104,4	10 758,7

⁽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 270 M€.

L'impact du spread de crédit serait de - 59 M€

⁽²⁾ Il s'agit de 195,8 M€ de dettes fournisseurs et de 61,8 M€ de dettes fournisseurs d'immobilisations

Présentation des actifs et passifs financiers par niveau (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.

en M€	Niveau 1	Niveau 2	Niveau 3	Total
Actifs financiers non courants à la juste valeur par le biais des capitaux propres			8,5	8,5
Actifs financiers non courants à la juste valeur par le biais du compte de résultat			3,5	3,5
Dérivés à la juste valeur par le biais du compte de résultat		386,7		386,7
Equivalents de trésorerie par le biais du compte de résultat		663,9		663,9
Total Actifs financiers	0,0	1 050,6	12,0	1 062,7
Dérivés à la juste valeur par le biais du compte de résultat		104,4		104,4
Total Passifs financiers	0,0	104,4	0,0	104,4

4.2.5.12.8 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 31 décembre 2025 à 60% sur Covivio et Covivio Hotels.

Les *covenants* d'ICR consolidé les plus restrictifs s'élèvent au 31 décembre 2025 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.

COVIVIO

Les *covenants* bancaires du groupe Covivio sont pleinement respectés au 31 décembre 2025 et s'établissent à 42,4 % pour la LTV part du groupe, à 7.0x pour l'ICR part du groupe et à 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
229 M€ (2024) - Roca	Covivio Hotels	Hôtels en Europe	≤ 60%	respecté
400 M€ (2018) - Rocky	Covivio Hotels	Hôtels en Europe	≤ 60%	respecté
130 M€ (2019) - REF I	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
229 M€ (2024) - Roca	Covivio Hotels	Hôtels en Europe	≥ 200%	respecté
400 M€ (2018) - Rocky	Covivio Hotels	Hôtels en Europe	≥ 200%	respecté
130 M€ (2019) - REF I	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.

4.2.5.13 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 » au bilan et la charge financière dans le poste « Charges d'intérêts sur passifs locatifs ».

4.2.5.13.1 Variation des passifs locatifs

Au 31 décembre 2025, le solde des passifs locatifs s'élève à 304,4 M€ contre 319,5 M€ au 31 décembre 2024, soit une diminution de -15,1 M€. Cette variation est principalement liée à l'indexation des baux (+1,5 M€), à l'effet du change (-9,4 M€) et aux paiements de la période (-6,5 M€).

Au 31 décembre 2025, les charges d'intérêts liées à ces passifs locatifs sont de -15,9 M€.

en M€	31/12/2024	Augmentation & indexation			Variation de change			31/12/2025
		Augmentation & indexation	Diminution	Transferts	Variation de change			
Passifs locatifs non courants	311,4	1,4	-	-	7,1	-	296,4	
Passifs locatifs courants	8,1	3,4	-	6,5	3,1	-	8,0	
Total des passifs locatifs	319,5	4,8	-	6,5	4,0	-	304,4	

4.2.5.13.2 Echancier des passifs locatifs

en 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 31 décembre 2025	8,0	18,7	52,6	225,0	296,4
Total au 31 décembre 2024	8,1	20,8	55,4	235,1	311,4

4.2.5.14 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 31 décembre 2025, les dépôts et cautionnements concernent principalement les Bureaux France (23,8 M€), les Hôtels (9,3 M€) et les Bureaux Italie (4,1 M€). Certains contrats sont garantis par des cautions bancaires ou des garanties à première demande couvertes par les sociétés mères des locataires.

4.2.5.15 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 retraite 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 immédiatement en charge. 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.

4.2.5.15.1 Variation des provisions

en M€	31/12/2024	Variation Périmètre	Dotations	Transfert	Variations des écarts actuariels	Reprises de provisions Utilisées	Non utilisées	31/12/2025
Provision Retraites	39,2	- 0,2	1,9	0,4	- 1,6	- 2,1	- 0,0	37,6
Provision Médaille du travail	1,0	-	0,1	-	-	-	-	1,1
Autres provisions non courantes	8,2	-	1,6	- 0,4	-	-	- 1,7	7,7
Provisions non courantes	48,5	- 0,2	3,6	-	- 1,6	- 2,1	- 1,7	46,4
Autres provisions pour litiges	5,2	-	0,1	-	-	- 1,2	- 0,7	3,5
Autres provisions courantes	0,4	-	0,0	0,0	-	- 0,7	0,6	0,3
Provisions courantes	5,6	-	0,1	0,0	-	- 1,9	0,1	3,7
Total des Provisions	54,1	- 0,2	3,7	0,0	- 1,6	- 4,0	- 1,9	50,1

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

4.2.5.15.2 Hypothèses actuarielles des engagements de retraite

Comptes consolidés au 31 décembre 2025

Les principales hypothèses actuarielles pour l'estimation des engagements en France sont les suivantes :

Hypothèses provisions retraites France	31/12/2025	31/12/2024
Taux d'actualisation	3,98 % (TEC 10 n +50 bps)	3,36 % (TEC 10 n +50 bps)
Evolution annuelle des salaires	cadres 2 %, non cadres 2 %	cadres 2 %, non cadres 2 %
Taux d'inflation	1%	2%

Principales hypothèses en Allemagne :

Hypothèses provisions retraites Allemagne	Résidentiel Allemagne		Bureaux Allemagne	
	31/12/2025	31/12/2024	31/12/2025	31/12/2024
Taux d'actualisation	4,00%	3,50%	4,00%	3,30%
Evolution annuelle des salaires	2,50%	2,50%	2,00%	2,00%
Taux de charges d'assurances sociales	1% / 2%	1% / 2%		

La provision pour indemnité de départ à la retraite en Allemagne a évolué comme suit :

en M€	
Engagements de retraite au 31/12/2024	34,7
Coûts des services rendus	0,3
Charges d'intérêts	1,2
Gains ou pertes actuariels de l'exercice	-1,3
Prestations versées	-2,1
Engagements de retraite au 31/12/2025	32,8

4.2.5.16 Dettes fournisseurs

Les dettes fournisseurs sont composées de factures non parvenues (155,4 M€), de dettes fournisseurs courantes (40,5 M€) et de dettes fournisseurs d'immobilisations (61,8 M€).

4.2.5.17 Autres créances et autres dettes

4.2.5.17.1 Autres créances d'exploitation

en M€	31/12/2025	31/12/2024	Variation
Créances fiscales	79,4	70,4	9,0
Impôt sur les sociétés	27,6	19,9	7,7
TVA	42,4	40,7	1,7
Autres créances fiscales	9,4	9,8	-0,5
Autres créances	72,3	57,1	15,2
Créances sur cessions	10,1	23,2	-13,1
Fournisseurs et acomptes versés	24,2	16,6	7,6
Comptes courants	4,5	1,6	2,9
Autres créances diverses	33,6	15,7	17,9
TOTAL Autres créances d'exploitation	151,7	127,5	24,2

La variation de -13,1 M€ des créances sur cessions est principalement liée aux projets de promotion immobilière en Résidentiel allemand.

4.2.5.17.2 Dettes fiscales et sociales

en M€	31/12/2025	31/12/2024	Variation
Dettes sociales	58,1	53,4	4,7
Dettes fiscales	94,3	93,9	0,3
Total	152,3	147,3	5,0

Comptes consolidés au 31 décembre 2025

Les dettes fiscales sont composées de dettes d'impôts sur les sociétés (61,2 M€), de TVA (20,9 M€), et d'autres dettes fiscales (12,3 M€).

4.2.5.17.3 Autres passifs (courants et non courants)

en M€	31/12/2025	31/12/2024	Variation
Avances et acomptes reçus sur commandes en cours	271,0	301,2	-30,2
Comptes courants - passif	4,4	8,8	-4,4
Dividendes à payer	0,1	0,1	-0,0
Dépôts de garantie	1,3	1,4	-0,2
Autres dettes	43,2	36,1	7,0
Total	320,0	347,6	-27,7

La ligne *avances et acomptes* est principalement liée aux charges locatives en attente de régularisation pour 188,5 M€, principalement en Allemagne. La contrepartie de ce poste est présentée dans les créances clients pour 190,5 M€. Le solde de cette ligne correspond à des loyers payés d'avance pour 79,8 M€.

La ligne *autres dettes* est composée principalement d'avances perçues sur cessions d'actifs pour 9,8 M€, des soldes de prix d'acquisition dus pour 9,9 M€ et d'avances clients sur l'activité Murs & Fonds pour 8,4 M€.

4.2.6 NOTES SUR L'ETAT DU RESULTAT NET

4.2.6.1 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.

4.2.6.2 Résultat d'exploitation

4.2.6.2.1. Revenus locatifs

en M€	31/12/2025	31/12/2024	Variation en M€	Variation en %
Bureaux France	194,9	196,7	-1,7	-0,9%
Bureaux Italie	134,8	132,1	2,7	2,0%
Bureaux Allemagne	46,8	48,3	-1,5	-3,1%
Total revenus locatifs Bureaux	376,6	377,1	-0,5	-0,1%
Hôtels en Europe	230,5	270,1	-39,6	-14,7%
Résidentiel Allemagne	317,7	305,7	12,0	3,9%
Total revenus locatifs	924,8	952,9	-28,1	-2,9%

COVIVIO

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 (-1,7 M€, soit -0,9%) s'explique principalement par l'effet des libérations net des nouvelles commercialisations permettant d'alimenter le pipeline des développements (-4,0 M€) et les cessions d'actifs (-0,6 M€), partiellement compensé par l'indexation des loyers (+4,3 M€) ;
- La hausse des loyers des Bureaux Italie (2,7 M€, soit 2,0%) s'explique principalement par les nouveaux contrats de location sur les développements livrés (+6,0 M€), l'indexation (+1,4 M€) et la perception d'une indemnité (+3,0 M€) qui compensent l'effet des cessions (-7,7 M€).
- La baisse des loyers des Bureaux Allemagne (-1,5 M€, soit -3,1%) s'explique essentiellement par l'effet des libérations (-2,7 M€) et compensé par les locations (+1,5 M€) ;
- La baisse des loyers des Hôtels en Europe (-39,6 M€, soit -14,7%) s'explique principalement par l'opération de remembrement réalisée fin 2024 avec Essendi ;
- L'augmentation des loyers en Résidentiel Allemagne (+12,0 M€, soit 3,9%) est essentiellement liée à l'indexation (+5,5 M€), aux relocations (+3,0 M€) et aux programmes de modernisation (+3,5 M€).

4.2.6.2.2. Charges immobilières

en M€	31/12/2025	31/12/2024	Variation en M€	Variation en %
Revenus locatifs	924,8	952,9	-28,1	-2,9%
Charges refacturables	-166,3	-165,8	-0,6	0,3%
Produits de refacturations de charges	166,3	165,8	0,6	0,3%
Charges locatives non récupérées	-24,3	-27,5	3,1	-11,5%
Charges sur Immeubles	-35,1	-34,0	-1,1	3,3%
Charges nettes des créances irrécouvrables	-3,3	-4,2	0,9	n.a.
Loyers nets	862,0	887,2	-25,2	-2,8%
Taux charges immobilières	6,8%	6,9%		

- 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.

4.2.6.2.3. EBITDA des hôtels en gestion et Flex Office et Résultat des autres activités

Au cours de l'exercice, le Groupe a renforcé son activité Hôtels en gestion. Le Groupe a augmenté sa participation de 0,7% dans sa filiale consolidée Covivio Hotels.

en M€	31/12/2025	31/12/2024	Variation en M€	Variation en %
Chiffre d'affaires des hôtels en gestion	471,1	322,6	148,5	46,0%
Charges d'exploitation des hôtels en gestion	-337,3	-237,0	-100,3	42,3%
EBITDA des hôtels en gestion	133,8	85,5	48,2	56,4%
EBITDA du Flex Office	17,8	16,7	1,1	6,7%
Résultat de l'activité de développement	22,1	14,6	7,5	50,9%
Revenus des autres activités	1,5	4,3	-2,7	-63,8%
Dépenses des autres activités	-0,2	-3,6	3,5	-95,6%
Résultat des autres activités	41,3	32,0	9,3	29,2%

- La hausse de l'EBITDA des hôtels en gestion de 48,2 M€ est principalement liée à l'acquisition des fonds de commerce auprès d'Essendi fin 2024 (+54,5 M€) et aux cessions réalisées en Allemagne (-4,1 M€).

Les résultats de l'activité de Flex Office augmentent de 1,1 M€, principalement en France, bénéficiant d'une indemnité qui compense la fermeture du site de Miromesnil.

- Le résultat des autres activités est principalement constitué des résultats de l'activité de promotion immobilière en France (7,9 M€), en Allemagne (6,6 M€) et en Italie (8,0 M€), ainsi que l'activité parking (1,0 M€). La hausse de l'activité de promotion immobilière par rapport à l'année précédente est principalement due à l'avancement des projets résidentiels en France, ainsi qu'à la reprise progressive en Allemagne.

4.2.6.2.4. 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.

en M€	31/12/2025	31/12/2024	Variation en M€	Variation en %
Revenus de gestion et d'administration	26,6	25,8	0,8	2,9%
Frais de structure	-135,4	-133,0	-2,5	1,9%

Les frais de structure intègrent les frais de personnel qui font l'objet d'une analyse spécifique (note 4.2.7.1.1.).

4.2.6.2.5. Amortissements des biens d'exploitation

Le poste Amortissements des biens d'exploitation – comptabilisés au coût amorti (IAS 16) - s'élève à -145,5 M€ au 31 décembre 2025 contre -112,9 M€ au 31 décembre 2024.

Ce poste inclut principalement :

- L'amortissement des hôtels en exploitation pour -94,1 M€ ;
- Des dépréciations de projets comptabilisés au coût en Résidentiel Allemagne pour -14,8 M€ et en France pour -16,3 M€,
- L'amortissement des actifs de Flex Office pour -11,1 M€.
- Le solde étant principalement composé de dotations aux amortissements de biens *corporate* et des logiciels.

La variation de la période est essentiellement liée à l'effet année pleine de l'opération de remembrement réalisée fin 2024 avec Essendi transférant des immeubles de placement à la juste valeur en immeubles d'exploitation comptabilisés au coût amorti.

La ligne « Dotations nettes aux amortissements et provisions » du Tableau des Flux de Trésorerie de 144,0 M€ inclut principalement -145,5 M€ de dotations aux amortissements des biens d'exploitation.

4.2.6.2.6. Variation des provisions

La variation du poste variation des provisions s'explique principalement par la reprise de provisions pour litiges en Bureaux France.

4.2.6.2.7. Autres produits et autres charges d'exploitation

Les autres produits et charges d'exploitation comprennent principalement le produit de refacturation des baux emphytéotiques aux locataires (14,0 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.

4.2.6.3 Résultat des cessions d'actifs

en M€	31/12/2025	31/12/2024	Variation en M€	Variation en %
Produits des cessions d'actifs ¹	226,4	602,9	-376,5	-62,4%
Valeurs de sortie des actifs cédés ²	-227,8	-592,0	364,2	-61,5%
Résultat des cessions d'actifs	-1,4	10,9	-12,3	

¹ Prix de vente nets des frais de cession

² Correspond aux valeurs d'expertises publiées au 31 décembre 2024

Le résultat des cessions d'actifs par secteur d'activité figure en note 4.2.8.9.

4.2.6.4 Variation de Juste Valeur des immeubles

en M€	31/12/2025	31/12/2024	Var en M€
Bureaux France	-21,4	-66,1	44,7
Bureaux Italie	58,9	-33,3	92,2
Hôtels en Europe	112,7	51,3	61,4
Résidentiel Allemagne	229,7	-69,2	298,8
Bureaux Allemagne	-48,5	-213,3	164,8
Total variation de la juste valeur des immeubles	331,4	-330,5	661,9

La variation positive de juste valeur des immeubles de 331,4 M€ est principalement due à une augmentation des valeurs du patrimoine des secteurs Résidentiel Allemagne (229,7 M€), Hôtels en Europe (112,7 M€), Bureaux Italie (58,9 M€) et compensée par une diminution des valeurs du patrimoine des secteurs Bureaux Allemagne (-48,5 M€) et des Bureaux France (-21,4 M€).

Cette évolution s'explique par une légère baisse des taux de capitalisation et d'actualisation cette année, par l'augmentation des loyers prime et par l'indexation.

4.2.6.5 Résultat des cessions de titres

Le résultat des cessions de titres (-0,4 M€) s'explique par la vente puis le rachat d'actions dans la société italienne Veltis Sicaf SpA (-7,8 M€) compensé par un résultat positif dans l'activité Hôtels en murs et fonds (7,7 M€).

4.2.6.6 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. Au 31 décembre 2025, ce poste s'élève à 0,3 M€ et comprend notamment un ajustement de prix en Résidentiel Allemagne.

Comptes consolidés au 31 décembre 2025

La ligne « Incidence des variations de périmètre liées aux activités d'investissement » (§39 de la norme IAS7) de 149,1 M€ du Tableau des Flux de Trésorerie correspond principalement à la vente puis au rachat d'actions dans la société italienne Veltis Sicaf SpA (126,2 M€).

4.2.6.7 Coût de l'endettement financier net

en M€	31/12/2025	31/12/2024	Variation en M€	Variation en %
Produits financiers liés au coût de l'endettement	33,5	43,1	-9,6	-22,3%
Charges financières liées au coût de l'endettement	-245,6	-314,0	68,4	-21,8%
Amortissements réguliers des primes et frais d'émission d'emprunts	-18,1	-18,3	0,3	-1,4%
Charges/Produits sur couverture	79,6	125,5	-45,8	-36,5%
Coût de l'endettement financier net	-150,6	-163,8	13,2	-8,1%
Coût moyen de la dette	1,71%	1,57%		

La variation du coût de l'endettement financier net pour 13,2 M€ résulte essentiellement de :

- La baisse des produits financiers sur opérations de trésorerie de -9,6 M€ ;
- La baisse des charges d'intérêts sur emprunts bancaires (68,4 M€) compensée partiellement par les intérêts financiers sur couvertures (-45,8 M€) ;

4.2.6.8 Résultat financier

en M€	31/12/2025	31/12/2024	Variation en M€	Variation en %
Produits financiers liés au coût de l'endettement	171,6	239,7	-68,0	-28,4%
Charges financières liées au coût de l'endettement	-322,2	-403,4	81,2	-20,1%
Coût de l'endettement financier net	-150,6	-163,8	13,2	-8,1%
Charges d'intérêts sur passif locatif	-15,9	-16,3	0,4	-2,7%
Variations de juste valeur des instruments financiers	-19,5	-95,2	75,7	
Amortissements exceptionnels des frais d'émission d'emprunts	-1,8	-2,5	0,7	
Autres charges et produits financiers	-1,8	0,6	-2,4	
Total du Résultat financier	-189,6	-277,2	87,6	

L'évolution des taux d'intérêt impacte la variation de juste valeur des instruments financiers de -19,5 M€. Ainsi, le résultat financier est une charge nette de -189,6 M€ au 31 décembre 2025 contre une charge nette de -277,2 M€ au 31 décembre 2024.

La ligne « Coût de l'endettement financier net et charges d'intérêts sur passifs locatifs » du TFT de 149,9 M€ correspond principalement au coût de l'endettement financier net pour -150,6 M€ retraité de l'amortissement des frais d'émission d'emprunts pour -1,8 M€ et des produits et pertes de change pour -1,8 M€.

4.2.6.9 Impôts exigibles et impôts différés

4.2.6.9.1. 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

Comptes consolidés au 31 décembre 2025

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 31 décembre 2025, 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 des sociétés italiennes

Suite à la fusion de Beni Stabili dans Covivio, l'établissement permanent de Covivio en Italie a changé de régime fiscal (sortie du régime fiscal SIIQ) et est assujéti à l'impôt sur les sociétés immobilières au taux de 20%.

En Italie, suite à l'adoption de la loi relative à la réévaluation des immeubles, le Groupe a opté en 2021 pour la réévaluation fiscale de certains actifs italiens.

✓ 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 («

Comptes consolidés au 31 décembre 2025

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.

4.2.6.9.2. Impôts et taux retenus par zone géographique

en M€	Impôts exigibles	Impôts différés	Total	Taux d'impôt différé	
France	-5,7	6,0	0,3	25,83%	
Italie	-1,7	-29,9	-31,6	20,0% - 27,9%	(1)
Allemagne	-11,7	196,5	184,8	15,83%-30,18%	(2)
Belgique	-4,0	0,7	-3,3	25,00%	
Luxembourg	-5,2	51,4	46,1	23,87%	(3)
Royaume-Uni	-0,8	-0,5	-1,3	25,00%	
Pays-Bas	-1,5	-5,4	-6,9	25,80%	
Portugal	0,0	7,7	7,7	18,50%	(4)
Espagne	0,0	1,9	1,8	25,00%	
Irlande	-0,2	0,2	0,0	33,00%	(5)
Pologne	-0,4	0,6	0,2	19,00%	(6)
Hongrie	-0,3	-1,7	-2,1	9,00%	
Tchéquie	-0,7	0,0	-0,7	21,00%	
Total	-32,4	227,5	195,1		

(-) correspond à une charge d'impôt ; (+) correspond à un produit d'impôt

(1) Depuis la fusion avec Covivio et sa sortie du régime SIIQ, 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 survalueurs immobilières est de 15,83% mais, pour l'activité d'exploitation des hôtels, les taux vont de 30,18 à 32,28%. Une réduction progressive de l'IS Fédéral interviendra à compter de 2028 (-1 point par an) pour atteindre 10,55% en 2032.

(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 2025 est de 20% auquel s'ajoute un taux d'impôt régional de 1,5%. Une réduction progressive du taux d'IS est prévue pour les exercices 2026 (19%), 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 2025 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 :

Comptes consolidés au 31 décembre 2025

COVIVIO

en M€	31/12/2025	31/12/2024	Variation
Bureaux France	0,3	1,5	-1,2
Bureaux Italie	-26,4	-7,5	-18,9
Bureaux Allemagne	0,4	28,4	-27,9
Hôtels en Europe	29,5	-12,3	41,8
Résidentiel Allemagne	223,7	3,4	220,3
Autres	0,0	0,0	0,0
Total	227,5	13,4	214,1

- En Bureaux Italie, la charge d'impôts différés s'explique principalement par l'évolution des valeurs des actifs.
- Concernant les Hôtels en Europe, la variation de 41,8 M€ s'explique principalement par la reprise d'impôts différés passif en Allemagne (+25,6 M€) en lien avec la baisse du taux à 10,55%, et au Portugal (+8,3 M€) suite au passage au régime REIC de la société Portmurs.
- Pour le périmètre Bureaux Allemagne, l'impôt différé s'élève à 0,4 M€ en 2025, la hausse des valeurs d'actifs étant entièrement absorbée par l'effet de la réduction projetée du taux d'impôt sur les sociétés (de 15 % à 10 % sur 2028–2032).
- En Résidentiel Allemagne, l'impact des impôts différés sur le résultat reflète principalement l'anticipation de la baisse progressive du taux d'impôt sur les sociétés, de 15 % à 10 % entre 2028 et 2032.

Nous avons appliqué l'exemption de comptabilisation d'impôts différés liés à Pilier 2 conformément à IAS 12.88A.

4.2.6.9.3. Preuve d'impôt

Les structures de gestion ayant opté lors des années précédentes pour le régime fiscal des SIIC/SOCIMI ne génèrent pas d'IS sauf pour celles qui présentent parallèlement une activité taxable.

Le résultat net avant impôt et avant résultat des sociétés mises en équivalence relatif à ces sociétés est neutralisé y compris pour leurs activités taxables et leurs filiales transparentes soumises à l'impôt.

De ce fait, la preuve d'impôt est réalisée uniquement pour les sociétés françaises et étrangères soumises à l'impôt.

Ventilation de l'impôt par secteur d'imposition (en M€)	France (SIIC) Italie (SIIQ) Espagne (SOCIMI)	31-déc.-25		
		France Droit Commun	Etranger Droit Commun	
Résultat net avant impôt, avant résultat des sociétés mises en	354,7	-9,6	600,0	945,1
Charges d'impôts effectifs constatées	0,0	0,3	194,8	195,1

La preuve d'impôt des régimes de droit commun se décompose en :

en M€	31/12/2025
Résultat net avant impôt	964,7
Ecart d'acquisition	-
Résultat des sociétés mises en équivalence	- 19,6
Résultat net avant impôt, avant résultat des sociétés mises en équivalence	945,1
- dont sociétés SIIC/SIIQ/SOCIMI	354,7
- dont sociétés soumises à l'impôt	590,4
Impôt théorique à 25,825 %	(a) - 152,5
Effet des différentiels de taux	4,1
Effet des crédits d'impôts et impositions forfaitaires	- 11,7
Effet des différences permanentes	65,0
Imputation sur les déficits fiscaux sans IDA	9,0
Déficits fiscaux de l'exercice sans IDA	- 5,2
Total effets fiscaux de l'exercice	(b) 61,2
Impôts sur exercices antérieurs	(c) 286,3
Charges d'impôts effectifs constatées	(a)+(b)+(c) 195,1
Taux effectif global d'impôt	N.S.

4.2.7 AUTRES ELEMENTS D'INFORMATION

4.2.7.1 Rémunérations et avantages consentis au personnel

4.2.7.1.1. Frais de personnel

Au 31 décembre 2025, les charges de personnel s'élèvent à 201,2 M€ (contre 159,9 M€ au 31 décembre 2024), comprenant principalement 88,4 M€ présentés en frais de structure et 112,8 M€ en EBITDA des hôtels en gestion et Flex Office.

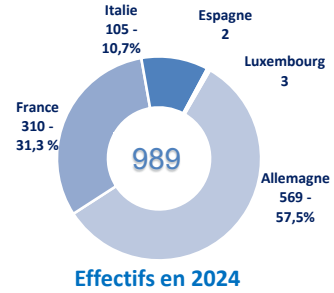
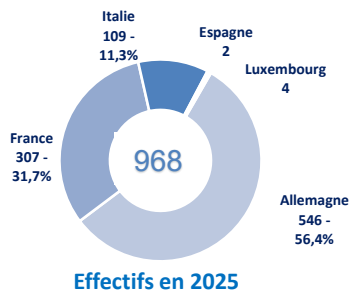
en M€	31/12/2025	31/12/2024
Masse salariale des hôtels en gestion et Flex Office	-112,8	-73,4
Frais de structure	-88,4	-86,5
TOTAL Charges de personnel	-201,2	-159,9

Dans le poste Frais de structure, les charges de personnel sont de 88,4 M€ au 31 décembre 2025. Elles comprennent des charges d'actions gratuites pour 5,8 M€ et une cotisation Urssaf associée de 3,4 M€.

Effectifs

L'effectif présent au 31 décembre 2025 des sociétés consolidées en intégration globale, hors sociétés en Murs et Fonds, s'élève à 968 personnes contre 989 personnes au 31 décembre 2024.

Effectif par pays en nombre de salariés :



	31/12/2025	%	31/12/2024	%
Allemagne	546	56,4%	569	57,5%
France	307	31,7%	310	31,3%
Italie	109	11,3%	105	10,7%
Espagne	2	0,2%	2	0,2%
Luxembourg	4	0,4%	3	0,3%
Total	968	100,0%	989	100,0%

L'effectif moyen sur l'année 2025 est de 959 salariés.

L'effectif moyen des sociétés en Murs et Fonds est de 2 127 personnes au 31 décembre 2025 contre 1 888 personnes au 31 décembre 2024.

4.2.7.1.2. 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 de l'année 2025, des actions gratuites ont été attribuées par Covivio. Les hypothèses d'évaluation des actions gratuites sont les suivantes :

	Mandataires sociaux - avec condition de performance plan 1	Mandataires sociaux - avec condition de performance plan 2	Mandataires sociaux - avec condition de performance plan 3	Mandataires sociaux et/ou salariés - sans condition de performance plan 4
Plan du 19 février 2025				
Date d'attribution	19-févr.-25	19-févr.-25	19-févr.-25	19-févr.-25
Nombre d'actions attribuées	18 452	12 301	30 754	16 383
Cours de l'action à la date d'attribution	49,62 €	49,62 €	49,62 €	49,62 €
Période d'exercice des droits	3 ans	3 ans	3 ans	3 ans
Cout de privation des dividendes	(€10,22)	(€10,22)	(€10,22)	(€10,22)
Valeur actuarielle de l'action nette de la non perception des dividendes pendant la période d'acquisition	€39,40	€39,40	€39,40	€39,40
Décôte liée au turn-over :				
Soit en nombre d'actions	2 866	1 911	4 777	2 545
Soit en pourcentage de la valeur de l'action à la date d'attribution	16%	16%	16%	16%
Valeur de l'avantage par action	€10,38	€7,74	€25,35	€31,69

	Mandataires sociaux - avec condition de performance plan 1	Mandataires sociaux - avec condition de performance plan 2	Mandataires sociaux - avec condition de performance plan 3	Mandataires sociaux et/ou salariés - sans condition de performance plan 4
Plan du 20 novembre 2025				
Date d'attribution	20-nov.-25	20-nov.-25	20-nov.-25	20-nov.-25
Nombre d'actions attribuées	35 700	23 800	59 500	97 645
Cours de l'action à la date d'attribution	54,65 €	54,65 €	54,65 €	54,65 €
Période d'exercice des droits	4 ans	4 ans	4 ans	3 ans
Cout de privation des dividendes	(€14,29)	(€14,29)	(€14,29)	(€10,72)
Valeur actuarielle de l'action nette de la non perception des dividendes pendant la période d'acquisition	€40,36	€40,36	€40,36	€43,93
Décôte liée au turn-over :				
Soit en nombre d'actions	8 835	5 890	14 725	20 697
Soit en pourcentage de la valeur de l'action à la date d'attribution	25%	25%	25%	21%
Valeur de l'avantage par action	€9,36	€7,22	€21,47	€32,35

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 de l'année 2025, le nombre total d'actions gratuites attribuées est de 294 535 actions. Pour rappel, la charge correspondante est comptabilisée en résultat sur toute la période d'acquisition.

La charge sur actions gratuites comptabilisée au 31 décembre 2025 est de 5,9 M€ (contre 6,9 M€ au 31 décembre 2024). La cotisation URSSAF associée a été estimée à 3,4 M€ (charge). Ces charges sont présentées au compte de résultat sur la ligne « Frais de structure ».

La charge sur actions gratuites de 5,9 M€ intègre les effets des plans 2021 pour 1,0 M€, 2022 pour 1,0 M€, 2023 pour 1,5 M€, 2024 pour 1,6 M€ et 2025 pour 0,7 M€.

À la suite de l'attribution définitive des plans de novembre 2021 (plan à 4 ans), de février 2022 et de novembre 2022, la charge Urssaf payée est de 2,4 M€ reclassée en charge sur actions gratuites. La charge calculée intègre également l'effet des départs de salariés sur la durée de chaque plan.

4.2.7.2 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.

Comptes consolidés au 31 décembre 2025

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€	738,7	738,7
Nombre d'action moyen non dilué	110 792 690	110 792 690
Impact total dilution	644 720	644 720
<i>Nombre d'actions gratuites (1)</i>	644 720	644 720
Nombre d'action moyen dilué	111 437 410	111 437 410
Résultat net de base Groupe par action non dilué (en euros)	6,67	6,67
Impact dilution - Actions gratuites (en euros)	-0,04	-0,04
Résultat net Groupe par action dilué (en euros)	6,63	6,63

(1) Le nombre d'actions en cours d'acquisition se ventile selon les plans suivants :

Actions en cours d'acquisition	31/12/2025
Plan 2023	158 577
Plan 2024	191 818
Plan 2025	294 325
Total	644 720

4.2.7.3 Engagements hors bilan

4.2.7.3.1. Engagements donnés

en M€	31/12/2024	31/12/2025
Engagements liés au périmètre du groupe	29,3	19,2
Engagements de prise de participations	19,0	0,0
Engagements donnés dans le cadre d'opérations spécifiques	0,0	9,2
Engagements donnés dans le cadre de cessions de participations -Garanties de passif	10,3	10,0
Engagements liés au financement	5 218,0	4 507,0
Garanties financières données (CRD des dettes gagées)	5 218,0	4 507,0
Engagements liés aux activités opérationnelles	1 567,6	1 160,5
Engagements donnés liés au développement de l'activité	1 266,3	941,3
- Travaux restant à engager	743,4	476,0
- Engagement d'acquisition	64,4	120,0
- Cautions et garanties et autres données	458,5	345,3
Engagements liés aux cessions d'actifs	301,4	219,2
Promesses de ventes d'actifs données	301,4	219,2

✓ **Autres engagements donnés liés au périmètre du Groupe**

Autres engagements :

- Conformément à son statut de SIIC, le Groupe a des obligations spécifiques décrites en paragraphe 4.2.6.9.1
- Selon les plans d'actions gratuites en cours d'attribution (cf. 4.2.7.2), la société Covivio s'engage à livrer (par acquisition ou création) 644 720 actions aux bénéficiaires présents au terme de la période d'acquisition.
- Les Central Facility de l'actif Sunparks ont fait l'objet d'un apport à la société Foncière Vielsalm Loisirs, dont Covivio Hotels détient 35,7 % du capital mais seulement 2,7% des droits de vote avec possibilité pour Covivio Hotels d'exercer une option de vente au terme de la 10^{ème} année.

4.2.7.3.2. Engagements reçus

✓ **Sociétés consolidées en intégration globale**

en M€	31/12/2024	31/12/2025
Engagements liés au périmètre du groupe	0,0	68,1
Engagements liés au financement	2 088,0	2 147,8
Garanties financières reçues (lignes de crédit autorisées non utilisées)	2 088,0	2 147,8
Engagements liés aux activités opérationnelles	6 131,7	5 723,5
Autres engagements contractuels reçus liés à l'activité "loyers à percevoir"	4 612,2	4 620,0
Cautions reçues	474,8	408,3
Promesses de vente d'actifs reçues	301,4	219,2
Travaux restant à engager (immobilisations) = (1)+(2) engagements donnés	743,4	476,0

(1) Autres engagements contractuels reçus liés à l'activité « loyers à percevoir » :

en M€	Total
à moins d'1 an	574,3
entre 1 à 5 ans	2 004,9
à plus 5 ans	2 040,7
Total	4 620,0

Il s'agit des paiements minimums à recevoir au titre des contrats de location simples non résiliables.

4.2.7.4 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	0,7	-	4,5	Prêts, Comptes courants passif, Honoraires Asset
Euromed	Sociétés MEE	0,4	-	10,6	Prêts, Honoraires Asset et Property
Lénovilla	Sociétés MEE	0,5	-	9,9	Prêts, Honoraires Asset et Property
OPCI Camp Invest	Sociétés MEE	0,2	-	0,1	Honoraires Property
SCI Dahlia	Sociétés MEE	0,2	-	-	Honoraires Property
SAS 10-12 Pigalle	Sociétés MEE	-	-	-	

4.2.7.5 Rémunération des dirigeants de Covivio

M€	31-déc.-25	31-déc.-24
Dirigeants		
Avantages à court terme (fixe / variable)	2,7	2,6
Avantages postérieurs à l'emploi		
Avantages à long terme		
Avantages en nature	0,1	0,1
Indemnités de rupture de contrat de travail		
Total	2,8	2,6
Administrateurs		
Rémunération allouée aux membres du Conseil	0,6	0,6

La part variable n'inclut pas la charge d'actions gratuites. Par ailleurs, il a été alloué aux dirigeants de toutes les filiales du groupe sur l'exercice 2025, 77 890 actions gratuites (dont 61 507 actions attribuées sous réserve de l'atteinte des conditions de performance) qui seront livrées définitivement en 2028. Le solde de ces actions s'élève à 77 890 actions au 31 décembre 2025.

En cas de départ non volontaire, une indemnité sera accordée aux dirigeants suivants :

- Christophe Kullman (Directeur Général) ;
- Olivier Estève (Directeur Général Délégué).

Cette indemnité sera égale à 12 mois de rémunération globale comprenant le salaire fixe et la part variable annuelle, augmentée d'un mois de rémunération supplémentaire par année d'ancienneté (plafonnée à 24 mois de rémunération). Le bénéfice de cette indemnité sera subordonné à deux conditions de performance (l'évolution de l'ANR et l'atteinte des performances cibles du bonus annuel).

4.2.7.6 Honoraires des commissaires aux comptes

en M€	KPMG				Ernst & Young et autres				Autres			
	Montant		%		Montant		%		Montant		%	
	2025	2024	2025	2024	2025	2024	2025	2024	2025	2024	2025	2024
Commissariat aux comptes, certification, examen des comptes individuels et consolidés	1,4	1,2	37%	37%	1,7	1,5	44%	46%	0,7	0,5	20%	17%
Emetteur	0,3	0,3	48%	46%	0,3	0,4	52%	54%	0,0			
Filiales intégrées globalement	1,0	0,8	38%	38%	1,3	1,0	47%	47%	0,4	0,3	15%	14%
Filiales mises en équivalence	0,0		9%	0%	0,1	0,1	16%	21%	0,3	0,2	76%	79%
Services autres que la certification des comptes	0,3	0,1	64%	8%	0,2	0,6	36%	90%	0,0	0,0	0%	2%
Emetteur	0,0	0,0	21%	11%	0,1	0,3	79%	89%	0,0	0,0	0%	0%
Filiales intégrées globalement	0,3	0,0	75%	5%	0,1	0,2	25%	92%	0,0	0,0	0%	3%
Filiales mises en équivalence			n.a.	n.a.	0,0	0,0	n.a.	n.a.	0,0	0,0		23%
Certification des informations en matière de durabilité	0,1	0,0	45%		0,1	0,0	55%		0,0	0,0	0%	
Emetteur	0,1	0,0			0,1	0,0			0,0	0,0		
Filiales intégrées globalement	0,1	0,0			0,1	0,0			0,0	0,0		
Filiales mises en équivalence	0,0	0,0			0,0	0,0			0,0	0,0		
Total	1,8	1,2	40%	32%	2,0	2,0	44%	53%	0,7	0,5	17%	14%

4.2.7.7 Exemptions d'audit pour les filiales Bureaux Allemagne

En conformité avec le §. 264 para.3, 264b HGB, Covivio a accordé sa garantie à certaines filiales de Covivio Office Holding GmbH et Covivio Holding GmbH, immatriculées en Allemagne, afin qu'elles puissent bénéficier d'une exemption d'audit au titre de l'exercice clos le 31 décembre 2025. Un audit contractuel est réalisé.

Nom de la société	Immatriculation	Nom de la société	Immatriculation
Covivio Holding GmbH	n.a.	Covivio Office Berlin GmbH	DE327072645
Covivio Office Holding GmbH	DE330759796	Covivio Groß-Berliner-Damm GmbH	DE327818834
Covivio Office GmbH	DE315913571	Covivio Tino-Schwierzina 32 Grundbesitz (DE322098720
Covivio Beteiligungsgesellschaft mbH	DE319740870	Covivio Technical Services I GmbH	DE330106790
Covivio Office I GmbH	DE320537742	Covivio Technical Services II GmbH	DE325641950
Covivio Office II GmbH	DE321107772	Covivio Technical Services III GmbH	DE325641976
Covivio Office III GmbH	DE331938709	Covivio Technical Services IV GmbH	DE325641984
Covivio Office IV GmbH	DE331938717	Covivio Verwaltungs IV GmbH	DE325641941
Covivio Office V GmbH	DE331938725	Covivio Alexanderplatz GmbH	DE322706978
Covivio Office VI GmbH & Co. KG	DE332138839	Covivio Construction GmbH	DE343586953
Covivio Office VII GmbH	DE331938733	Acopio Office Energy GmbH	DE350365820

4.2.8 INFORMATIONS SECTORIELLES

4.2.8.1 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.

Comptes consolidés au 31 décembre 2025

4.2.8.2 Immobilisations incorporelles

	Bureaux	Hôtels en bail	Hôtels en Murs et fonds	Résidentiel Allemagne	Autres	Total
31/12/2024, en M€						
Goodwill et immobilisations incorporelles	15,6	0,0	325,8	3,3	0,1	344,9
TOTAL	15,6	0,0	325,8	3,3	0,1	344,9

	Bureaux	Hôtels en bail	Hôtels en Murs et fonds	Résidentiel Allemagne	Autres	TOTAL
31/12/2025, en M€						
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

4.2.8.3 Immobilisations corporelles

	Bureaux	Hôtels en bail	Hôtels en Murs et fonds	Résidentiel Allemagne	Autres	Total
31/12/2024, en M€						
Immeubles d'exploitation (valorisés au coût)	384,4	0,3	1 638,5	29,5	2,0	2 054,7
Autres Immobilisations corporelles	33,4	1,1	9,9	13,7	0,0	58,2
TOTAL	417,8	1,5	1 648,4	43,2	2,0	2 112,9

	Bureaux	Hôtels en bail	Hôtels en Murs et fonds	Résidentiel Allemagne	Autres	TOTAL
31/12/2025, en M€						
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

4.2.8.4 Immeubles de placement et actifs détenus en vue de la vente

	Bureaux	Hôtels en bail	Hôtels en Murs et fonds	Résidentiel Allemagne	Autres	Total
31/12/2024, en M€						
Immeubles de placement (valorisés à la juste valeur)	6 900,1	3 943,2	6,9	7 346,8	0,0	18 197,0
Immeubles en développement	1 074,1	0,0	0,0	37,5	0,0	1 111,6
Actifs détenus en vue de la vente	221,8	68,6	0,0	10,4	0,2	301,0
TOTAL	8 196,0	4 011,8	6,9	7 394,7	0,2	19 609,6

	Bureaux	Hôtels en bail	Hôtels en Murs et fonds	Résidentiel Allemagne	Autres	TOTAL
31/12/2025, en M€						
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

4.2.8.5 Immobilisations financières

COVIVIO

	Bureaux	Hôtels en bail	Hôtels en Murs et fonds	Résidentiel Allemagne	Autres	Total
31/12/2024, en M€						
Prêts accordés aux sociétés mises en équivalence	38,2	40,9	18,2	0,0	0,0	97,3
Titres non consolidés	3,8	0,2	-0,0	8,3	0,0	12,3
Dépôts de garantie	0,1	4,1	0,7	0,0	0,0	4,9
Avances et acomptes	0,0	2,6	0,0	0,0	0,0	2,6
Autres actifs financiers	46,2	9,5	0,0	0,3	0,0	55,9
TOTAL Autres actifs financiers non courants	88,2	57,2	18,8	8,6	0,0	172,9
Participation dans les entreprises mises en équivalence	177,7	166,0	50,7	0,0	0,0	394,4
TOTAL Immobilisations financières	265,9	280,3	88,4	8,6	0,0	567,3

	Bureaux	Hôtels en bail	Hôtels en Murs et fonds	Résidentiel Allemagne	Autres	TOTAL
31/12/2025, en M€						
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	42,0	26,9	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	228,4	105,0	8,8	0,0	582,4

4.2.8.6 Contribution aux capitaux propres

	Bureaux	Hôtels en bail	Hôtels en Murs et fonds	Résidentiel Allemagne	Autres	TOTAL	
31/12/2024, en M€							
Capitaux propres part du groupe	6 637,3	20,7	176,6	1 427,3	-	33,7	8 228,2
Participations ne donnant pas le contrôle	570,9	1 592,7	202,2	1 420,5	0,0		3 786,2
Capitaux propres	7 208,2	1 613,4	378,8	2 847,8	-	33,6	12 014,5

	Bureaux	Hôtels en bail	Hôtels en Murs et fonds	Résidentiel Allemagne	Autres	TOTAL	
31/12/2025, en M€							
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	12 651,0

4.2.8.7 Passifs financiers

	Bureaux	Hôtels en bail	Hôtels en Murs et fonds	Résidentiel Allemagne	Autres	TOTAL
31/12/2024, en M€						
Passifs financiers non courants	4 404,8	1 840,2	403,3	2 442,8	0,0	9 091,1
Passifs financiers courants	425,9	533,0	3,1	378,9	0,0	1 341,0
Total Passifs financiers non courants et courants	4 830,7	2 373,3	406,4	2 821,7	0,0	10 432,1

	Bureaux	Hôtels en bail	Hôtels en Murs et fonds	Résidentiel Allemagne	Autres	TOTAL
31/12/2025, en M€						
Passifs financiers non courants	3 805,6	1 778,7	402,1	2 668,9	-	8 655,3
Passifs financiers courants	1 685,2	83,0	4,3	204,3	-	1 976,7
Total Passifs financiers non courants et courants	5 490,8	1 861,7	406,4	2 873,1	-	10 631,9

4.2.8.8 Instruments dérivés

COVIVIO

	Bureaux	Hôtels en bail	Hôtels en Murs et fonds	Résidentiel Allemagne	Autres	TOTAL
31/12/2024, en M€						
Instruments dérivés actif	192,9	156,7	- 0,0	72,1	-	421,7
Instruments dérivés passif	78,3	63,8	0,0	10,3	-	152,4
Instruments dérivés nets	- 114,6	- 92,9	0,0	61,8	-	269,3

	Bureaux	Hôtels en bail	Hôtels en Murs et fonds	Résidentiel Allemagne	Autres	TOTAL
31/12/2025, en M€						
Instruments dérivés actif	185,9	123,7	- 0,0	77,1	-	386,7
Instruments dérivés passif	62,2	37,4	-	4,7	-	104,4
Instruments dérivés nets	- 123,7	- 86,3	0,0	72,4	-	282,4

4.2.8.9 Compte de résultat par secteur opérationnel

	Bureaux	Hôtels en bail	Hôtels en Murs et fonds	Résidentiel Allemagne	Autres	31/12/2024
31/12/2024, en M€						
Loyers	377,1	269,3	0,8	305,7	0,0	952,9
Charges locatives non récupérées	-23,8	-2,9	0,0	-0,7	0,0	-27,5
Charges sur Immeubles	-11,6	-0,9	0,0	-21,3	-0,3	-34,0
Charges nettes des créances irrécouvrables	0,1	-1,0	0,0	-3,3	0,0	-4,2
LOYERS NETS	341,9	264,5	0,7	280,4	-0,3	887,2
Chiffre d'affaires des hôtels en gestion	7,2	0,0	315,4	0,0	0,0	322,6
Charges d'exploitation des hôtels en gestion	-4,8	0,0	-232,2	0,0	0,0	-237,0
EBITDA des hôtels en gestion	2,4	0,0	83,2	0,0	0,0	85,5
Résultat des autres activités	25,6	0,0	0,0	5,8	0,7	32,0
Revenus de gestion et d'administration	10,3	7,5	0,0	6,0	2,0	25,8
Frais de structure	-61,6	-10,6	-2,2	-51,4	-7,2	-133,0
Amortissements des biens d'exploitation	-28,5	-0,1	-56,3	-27,0	-1,1	-112,9
Variation des provisions	0,5	-0,4	-0,4	0,0	0,3	-0,1
Autres produits et charges d'exploitation	8,9	3,4	-0,9	-0,4	5,8	16,9
RESULTAT D'EXPLOITATION	299,4	264,4	24,1	213,4	0,1	801,4
Résultat net des immeubles en stock	-0,1	0,0	0,0	0,0	0,0	-0,1
Résultat des cessions d'actifs	-3,3	7,2	5,5	1,6	0,0	10,9
Résultat des ajustements de valeurs	-312,6	52,4	-1,1	-69,2	0,0	-330,5
Résultat de cession de titres	-0,1	1,4	-1,8	-1,0	0,0	-1,5
Résultat des variations de périmètre	-0,2	-3,7	-1,1	0,1	0,0	-5,0
RESULTAT OPERATIONNEL	-17,0	321,6	25,6	144,9	0,1	475,2
Produits financiers liés au coût de l'endettement	109,3	84,9	6,2	39,2	0,1	239,7
Charges financières liées au coût de l'endettement	-158,3	-134,8	-13,6	-97,3	0,6	-403,4
Coût de l'endettement financier net	-49,0	-49,9	-7,4	-58,1	0,7	-163,8
Charges d'intérêts sur passifs locatifs	-0,6	-13,2	-2,5	0,0	0,0	-16,3
Ajustement de valeur des instruments dérivés	-40,8	-21,4	0,0	-33,0	0,0	-95,2
Amortissements exceptionnels des frais d'émission d'emprunts	-1,1	-1,2	0,0	-0,2	0,0	-2,5
Autres charges et produits financiers	-0,3	0,9	0,0	0,0	0,0	0,6
Quote-part de résultat des entreprises mises en équivalence	7,8	15,8	-0,7	0,0	0,0	22,9
Net result before income taxes	-101,0	252,6	14,9	53,6	0,7	220,9
Impôts	20,5	-20,4	-10,1	-12,9	-0,7	-23,5
RESULTAT NET DE LA PERIODE	-80,5	232,2	4,8	40,7	0,1	197,4
Résultat net des participations ne donnant pas le contrôle	-8,6	121,3	1,9	14,6	0,0	129,2
RESULTAT NET DE LA PERIODE - PART DU GROUPE	-71,9	110,9	2,9	26,1	0,0	68,1

COVIVIO

31/12/2025, en M€	Hôtels en					Autres	31/12/2025
	Bureaux	Hôtels en bail	Murs et fonds	Résidentiel Allemagne			
Loyers	376,6	230,5	0,0	317,7	0,0	924,8	
Charges locatives non récupérées	-21,6	-2,2	0,0	-0,5	0,0	-24,3	
Charges sur Immeubles	-11,4	-0,5	0,2	-22,5	-0,9	-35,1	
Charges nettes des créances irrécouvrables	-1,1	1,1	0,0	-3,3	0,0	-3,3	
LOYERS NETS	342,5	228,9	0,1	291,4	-0,9	862,0	
Chiffre d'affaires des hôtels en gestion	6,3	0,0	464,8	0,0	0,0	471,1	
Charges d'exploitation des hôtels en gestion	-4,8	0,0	-332,5	0,0	0,0	-337,3	
EBITDA des hôtels en gestion	1,4	0,0	132,3	0,0	0,0	133,8	
Résultat des autres activités	33,7	0,0	0,0	6,6	1,0	41,3	
Revenus de gestion et d'administration	11,4	5,0	0,0	8,5	1,7	26,6	
Frais de structure	-61,3	-10,6	-3,4	-53,1	-7,0	-135,4	
Amortissements des biens d'exploitation	-32,4	-0,1	-97,2	-14,8	-0,9	-145,5	
Variation des provisions	1,9	0,2	-0,1	0,0	0,0	1,9	
Autres produits et charges d'exploitation	11,6	3,7	-3,0	1,9	5,9	20,1	
RESULTAT D'EXPLOITATION	308,8	227,1	28,7	240,5	-0,3	804,8	
Résultat net des immeubles en stock	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	
Résultat des cessions d'actifs	3,7	-0,8	-1,4	-2,9	0,0	-1,4	
Résultat des ajustements de valeurs	-11,0	112,4	0,3	229,7	0,0	331,4	
Résultat de cession de titres	-7,8	-0,2	7,7	0,0	0,0	-0,4	
Résultat des variations de périmètre	-0,5	-0,5	0,9	0,3	0,0	0,3	
RESULTAT OPERATIONNEL	293,3	338,0	36,1	467,6	-0,3	1 134,7	
Produits financiers liés au coût de l'endettement	80,1	65,7	8,4	17,2	0,2	171,6	
Charges financières liées au coût de l'endettement	-122,0	-91,8	-30,7	-77,9	0,2	-322,2	
Coût de l'endettement financier net	-41,8	-26,1	-22,4	-60,6	0,4	-150,6	
Charges d'intérêts sur passifs locatifs	-0,5	-12,7	-2,6	0,0	0,0	-15,9	
Ajustement de valeur des instruments dérivés	-21,3	-7,3	0,0	9,1	0,0	-19,5	
Amortissements exceptionnels des frais d'émission d'emprunts	-1,3	-0,3	0,0	-0,2	0,0	-1,8	
Autres charges et produits financiers	-0,5	-1,4	0,0	0,0	0,0	-1,8	
Quote-part de résultat des entreprises mises en équivalence	11,1	4,6	3,9	0,0	0,0	19,6	
Net result before income taxes	238,9	294,8	15,0	415,9	0,1	964,7	
<i>Impôts différés</i>	-25,7	9,0	20,5	223,7	0,0	227,5	
<i>Impôts sur les sociétés</i>	-2,2	-15,8	-3,8	-9,8	-0,7	-32,4	
Impôts	-27,9	-6,8	16,6	213,8	-0,7	195,1	
RESULTAT NET DE LA PERIODE	211,0	288,0	31,7	629,7	-0,6	1 159,8	
Résultat net des participations ne donnant pas le contrôle	35,8	140,7	15,2	229,4	0,0	421,1	
RESULTAT NET DE LA PERIODE - PART DU GROUPE	175,2	147,3	16,5	400,4	-0,6	738,7	

4.2.9 EVENEMENTS POSTERIEURS A LA CLOTURE

Néant.