

ÉDITION 2026



lettre aux actionnaires .



COVIVIO

Conseil d'administration

Il définit les orientations stratégiques et veille à leur mise en œuvre.
Il est composé de quatorze membres.



Jean-Luc Biamonti
Président du Conseil d'administration



Romolo Bardin*
Administrateur



Christian Delaire
Administrateur indépendant



Giovanni Giallombardo
Représentant permanent de Delfin (SARL)



Jérôme Grivet
Représentant permanent de Predica



Catherine Jean-Louis*
Représentante permanente des assurances du Crédit Mutuel



Christophe Kullmann
Directeur Général de Covivio et Administrateur



Olivier Le Borgne
Représentant permanent de Covéa Coopérations



Micaela Le Divelec
Administratrice indépendante



Alix D'Ocagne*
Administratrice indépendante



Olivier Piani
Administrateur indépendant



Patricia Savin
Administratrice indépendante



Daniela Schwarzer*
Administratrice indépendante



Catherine Soubie
Administratrice indépendante

*Sous réserve de l'approbation de l'Assemblée générale du 16 avril pour le renouvellement du mandat



**RETROUVEZ
TOUTES LES PUBLICATIONS
DE COVIVIO SUR
COVIVIO.EU**





Jean-Luc Biamonti
Président du Conseil d'administration de Covivio

« Chères et Chers actionnaires,

L'année 2025 aura une nouvelle fois été marquée par un contexte économique instable, affectant évidemment le secteur immobilier. Malgré cela, Covivio a su atteindre ses objectifs et ambitions, et délivrer une croissance solide, comme vous le lirez dans l'interview à suivre de Christophe Kullmann.

Notre Conseil d'administration a tenu, en juin 2025, un séminaire stratégique à Berlin qui nous a permis de confirmer, avec le soutien de nos actionnaires, les grandes lignes de notre trajectoire à horizon 2030 : rééquilibrer notre portefeuille entre nos trois produits bureaux, hôtels et logements, continuer à améliorer la qualité de nos actifs et leur centralité, aller vers toujours plus de services et offrir ainsi des perspectives solides de croissance.

Derrière ces performances, on retrouve bien sûr les équipes de Covivio, proches de nos clients et de nos actifs, capables de s'adapter, de trouver des solutions et de rester pleinement engagées, même lorsque l'environnement est difficile. Et cela se reflète parfaitement dans la certification Great Place To Work®¹ obtenue par le groupe en 2025 en France, en Italie et en Allemagne. C'est pour nous un motif de fierté, et l'occasion de rappeler la richesse et la force de notre capital humain.

Tous ces accomplissements ont aussi été rendus possibles grâce au soutien du Conseil d'administration, très mobilisé sur nos enjeux stratégiques, opérationnels et RSE, et la fidélité de nos actionnaires. Le groupe aborde ainsi 2026 avec sérénité et détermination.

J'en profite pour vous remercier de votre confiance renouvelée et votre soutien sans faille, grâce auxquels nous sommes prêts à poursuivre le développement de Covivio. »



¹ - Le label Great Place To Work® est une certification de référence à l'échelle internationale, qui atteste de la qualité de l'environnement de travail au sein d'une organisation. Il s'appuie sur une évaluation rigoureuse du climat social, fondée principalement sur une enquête anonyme auprès des collaborateurs, ainsi que sur l'analyse des pratiques managériales et des politiques de ressources humaines mises en œuvre.



«
En 2026, nous entendons poursuivre le rééquilibrage de notre patrimoine entre nos classes d'actifs.
»

Christophe Kullmann
Directeur Général de Covivio



Christophe Kullmann
Directeur Général de Covivio

Que reprenez-vous de l'année 2025 ?

Malgré un contexte encore compliqué pour le secteur immobilier, Covivio a obtenu d'excellents résultats opérationnels, tout en maintenant une forte discipline financière, avec notamment des indicateurs de dette qui se sont à nouveau améliorés en 2025.

Ces performances illustrent à la fois l'intensité du travail d'asset management mené en 2025 et la montée en puissance de notre modèle d'immobilier opéré : en hôtellerie, nous avons finalisé avec succès l'intégration des hôtels remembrés fin 2024 (opération avec Essendi) qui a généré une croissance de +13% de la valeur du portefeuille. Sur le secteur des bureaux, c'est 135 000 m² qui ont été loués ou renouvelés sur l'année. En résidentiel, la croissance des loyers se poursuit, accompagnée d'une rotation qualitative du parc. En immobilier opéré, notre plateforme hôtelière WIZIU a affiché une croissance de +7% de son résultat opérationnel à périmètre constant. Wellio, notre marque de bureau opéré, voit son taux d'occupation dépasser 95% et génère de nouveaux revenus événementiels, et le résidentiel géré en Allemagne poursuit son développement. Parallèlement, nous avons continué à faire évoluer qualitativement notre patrimoine grâce à 463 M€ de cessions (principalement des bureaux périphériques) et 446 M€ d'investissements sélectifs concentrés sur des bureaux prime et des hôtels.

Tous ces succès nous ont permis d'améliorer nos résultats et d'offrir des perspectives de croissance durable de nos bénéfices.

Qu'en est-il de vos indicateurs opérationnels ?

Nos activités opérationnelles ont performé sur tous leurs marchés respectifs, ce qui nous permet d'afficher des indicateurs opérationnels au vert. Le taux d'occupation de nos actifs en Europe est toujours élevé à 97,1%. Quant aux revenus, ils sont en croissance : +3,4% à périmètre constant. Ces éléments combinés nous ont permis de dégager un résultat net récurrent en hausse de +10%, à 526,5 M€. Dans ce contexte, nous vous proposons un dividende en augmentation de +7%, à 3,75 € par action. Afin de vous assurer un revenu plus régulier, nous prévoyons également de le payer en 2 temps : un acompte de 1,50 € versé le 19 mars et le solde, sous réserve de votre vote lors de l'Assemblée générale, de 2,25 € versé le 17 juillet.

Quelles sont les perspectives pour 2026 ?

En 2026, nous entendons poursuivre le rééquilibrage de notre patrimoine entre nos classes d'actifs. Cela passe par un renforcement de l'hôtellerie, avec un objectif à terme d'environ 33% de notre portefeuille contre 21% à fin 2025, ainsi que par une plus grande centralité de notre patrimoine bureaux, avec 80% d'actifs situés en centres-villes, contre 70% fin 2025. Notre deuxième priorité consiste à révéler pleinement le potentiel de croissance de notre portefeuille, notamment à travers les programmes de travaux et de repositionnement engagés sur nos hôtels. Enfin, nous poursuivons le déploiement de notre modèle d'opérateur immobilier intégré sur l'ensemble de nos classes d'actifs, avec l'ambition de développer nos revenus annexes et de renforcer la création de valeur récurrente.

Le début d'année illustre cette dynamique : nous avons annoncé un partenariat stratégique avec Blue Owl Capital à Vélizy, ainsi que le lancement de 700 M€ d'investissements hôteliers (550 M€ part du groupe), entre transformations de bureaux en hôtels et nouvelles acquisitions.

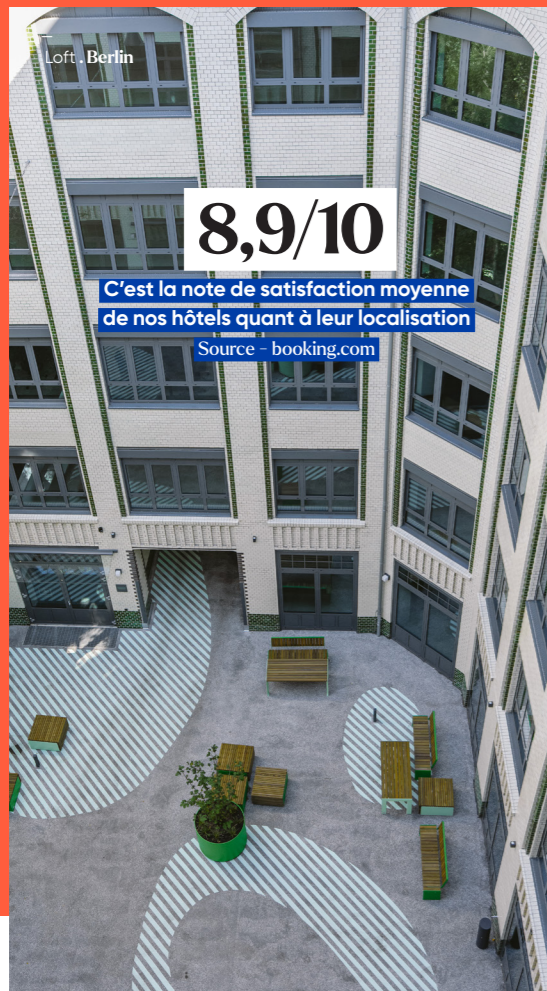
J'ai pleinement confiance en nos équipes pour relever ces défis !

Au cœur des capitales européennes

Covivio a finalisé The Sign, quartier d'affaires développé par le groupe à Milan, avec l'inauguration du nouveau siège de L'Oréal Italia : 13 000 m² répartis sur 9 étages. Ce mouvement confirme une nouvelle fois l'attractivité de ce quartier auprès d'entreprises internationales de premier plan.

En mai, Covivio a livré Corte Italia, un immeuble de bureaux de 13 000 m² qui offre une nouvelle vie à un bâtiment historique de Milan tout en préservant son identité architecturale. Corte Italia a notamment été récompensé par le Plan Real Estate Award 2024, avec une mention spéciale dans la catégorie « Innovation et Design ». Ce prix récompense l'innovation, la durabilité et la qualité du design des projets.

Livré à l'été 2025, LOFT by Covivio a accueilli ses premiers occupants sur 76% de ses surfaces. Aménagé dans les 9 000 m² d'une usine berlinoise du début du XX^{ème} siècle, le projet propose bureaux modernes et personnalisables ainsi que des espaces verts favorisant la biodiversité.



Loft, Berlin

8,9/10

C'est la note de satisfaction moyenne de nos hôtels quant à leur localisation

Source - booking.com



Beige, Paris

Une approche *hospitality* innovante et saluée

À l'occasion du SIMI 2025 (Salon de l'investissement immobilier), Covivio a reçu le prix « Habitat et Logement » pour l'ilot 2 de son programme de transformation de bureaux en logements, Noème, à Bordeaux Lac.

Une reconnaissance qui souligne les ambitions de ce projet de transformer un ancien site tertiaire en un nouveau quartier urbain résidentiel.

Avec l'offre Éphémère By Covivio, le groupe ouvre les portes de lieux jusqu'ici inaccessibles. Projections privées, dîners exclusifs, défilés de mode ou lancements de produits... Covivio propose des espaces bruts, modulables, ouverts à la création, capables d'accueillir des scénographies spécifiques avant leur transformation.

Une manière d'affirmer un positionnement, celui de l'immobilier vivant, et de révéler le potentiel de ces destinations en devenir.

Covivio a été distingué pour la huitième année consécutive comme « Fairest Landlord » par le magazine économique Focus Money. Une récompense qui souligne l'engagement de Covivio en faveur d'une gestion responsable et transparente de son parc résidentiel en Allemagne, et qui témoigne de la confiance des locataires.



Adresser les grands enjeux RSE pour un impact positif

Covivio a obtenu le label Great Place To Work 2025[®] en Allemagne, France et Italie. Cette certification témoigne de l'engagement quotidien du groupe pour un environnement de travail basé sur la confiance, l'ouverture et la collaboration.

Covivio est l'une des 28 sociétés françaises lauréates du label 2025 décerné par le programme Best Managed Companies de Deloitte France. Ce label vient saluer, cette année encore, notre culture d'entreprise et nos engagements en matière de management, d'innovation, de responsabilité sociale et environnementale, de gestion financière et de gouvernance.

Depuis sa création en 2020, la Fondation Covivio se distingue par son engagement en faveur de l'égalité des chances et soutient aujourd'hui 19 associations en France, en Italie et en Allemagne, toutes engagées en faveur d'une plus grande égalité des chances.

En octobre, Covivio a obtenu une progression de trois points sur sa note globale au GRESB 2025, organisation internationale qui évalue les politiques et performances ESG des investisseurs et gestionnaires d'actifs immobiliers et d'infrastructures. Covivio est premier de sa catégorie sur le volet exploitation et maintient son statut « 5 stars ». Le groupe conserve également sa note de 98/100 sur le volet Développement, dans la catégorie « Bureaux ».

Lors du Salon de l'Immobilier Bas Carbone (SIBCA), Covivio a eu l'honneur de recevoir le Grand Prix BBKA 2025 Rénovation Tertiaire pour son siège européen L'Atelier, situé à Paris 8^{ème}.



CB21, Paris

Des bases solides pour la croissance

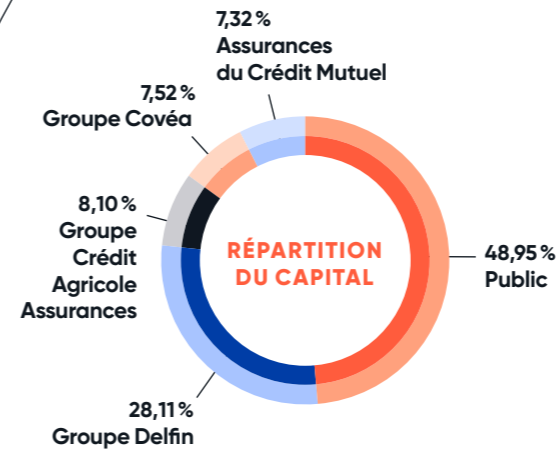
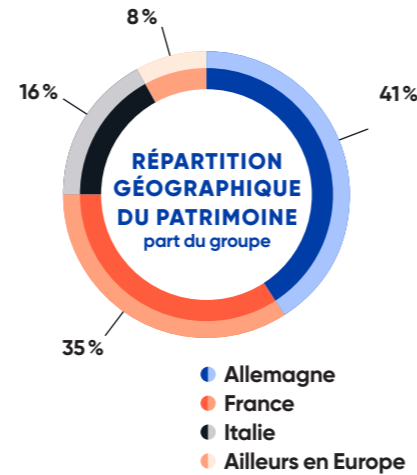
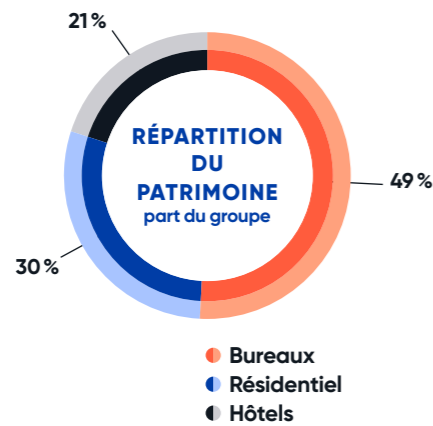
Covivio a racheté la participation minoritaire de 25% dans la tour CB21, située à Paris-La Défense, dans des conditions reflétant un rendement cible global de l'opération de 10%. Avec cette opération, Covivio reprend la pleine propriété de cet actif emblématique, ce qui lui permettra d'y déployer sa stratégie immobilière et de bénéficier du travail d'asset management. Un succès qui se matérialise déjà en 2025 avec 22 700 m² de nouveaux baux signés dans la tour.

Covivio a procédé en juin 2025 au placement avec succès de 500 M€ d'obligations vertes (première en Europe sous le format EU Green Bond), à échéance juin 2034. L'émission a été souscrite plus de 4 fois, traduisant la confiance renouvelée des investisseurs obligataires dans la qualité de crédit du Groupe.

Covivio a conclu un bail de 12 ans avec Radisson Hotel Group pour un actif situé au sein de l'aéroport Roissy Charles de Gaulle, précédemment exploité par Accor sous contrat de management. L'hôtel 4* de 305 chambres sera opéré sous l'enseigne Radisson Blu. Le passage d'une détention murs et fonds à un bail devrait entraîner une amélioration significative du revenu qui devrait croître de plus de 50% par rapport à 2024.

En 2025, les revenus du groupe progressent de +3,7% à périmètre courant, à 705 M€ part du groupe (1,1 Md€ à 100%).

en bref



23,7 Md€

de patrimoine en Europe
16,0 Md€ part du groupe

97,1%
de taux d'occupation

135 000 m²
de baux bureaux renouvelés ou signés en 2025

+10%
hausse du résultat net récurrent à 526,5 M€

38,9%
Loan to Value (dette nette / valeur du patrimoine)

446 M€
investis en 2025, principalement en hôtellerie et bureaux prime, à un rendement moyen de 6,6%

463 M€
de cessions en 2025

100%
d'actifs bénéficiant d'une certification environnementale

-40%
objectif de réduction des émissions de gaz à effet de serre du patrimoine par m² d'ici à 2030 vs 2010 (-28% à fin 2024)

19
projets européens soutenus par la Fondation Covivio

AGENDA 2026

Activité du 1^{er} trimestre
mercredi 15 avril 2026 (après bourse)

Assemblée générale
jeudi 16 avril 2026 à 10h

Résultats du 1^{er} semestre
mardi 21 juillet 2026 (avant bourse)

Résultats du 3^{ème} trimestre
mercredi 21 octobre 2026 (après bourse)

DIVIDENDE

Il sera proposé au vote de l'Assemblée générale du 16 avril 2026 la distribution d'un dividende en numéraire de

3,75 €
par action, en hausse de +7%.

Paiement d'un acompte de 1,50 € le **19 mars 2026** (détachement le 17 mars)

Paiement du solde de 2,25 € le **17 juillet 2026** (détachement le 15 juillet)

RETROUVEZ LES INFORMATIONS DÉTAILLÉES SUR NOTRE SITE INTERNET



FICHE ACTION Euronext Paris
Code ISIN : FR0000064578.
Code mnémorique : COV.
Place de cotation : Euronext Paris.
Marché : valeurs locales - Compartiment A (Blue Chips) - SRD.
Secteur d'activité : Real Estate Investment Trusts.
SRD : éligible.
Indices : S.I.I.C France, SBF 120, CAC MID100, EPRA Europe, MSCI, Euronext IEIF, GPR 250, FTSE4 Good, DJSI World, Euronext Vigeo, Euronext® CDP Environment France EW.

CONTACT SOCIÉTÉ GÉNÉRALE SECURITIES SERVICES (SGSS)
Pour toute demande concernant la gestion de vos comptes au nominatif pur, SGSS est votre interlocuteur unique.

Si vous êtes actionnaire au nominatif administré, l'intermédiaire financier qui assure la gestion de votre compte reste votre interlocuteur.

Société Générale Securities Services
SGSS/SBO/ISS/CLI
32 rue du Champ de Tir - CS 30812
44308 Nantes
Cedex 3 - FRANCE
Tél. : **+33 (0)2 51 85 67 89**
(du lundi au vendredi, de 9h00 à 18h00).

CONTACT ACTIONNAIRES INDIVIDUELS
N° VERT ACTIONNAIRES : **0 805 400 865**
(appel gratuit depuis un poste fixe)
E-mail : actionnaires@covivio.fr

COVIVIO

10, rue de Madrid 75008 Paris

covivio.eu

