



Paris, le 20 juillet 2026, 18h15

Résultats semestriels 2026 : Croissance du résultat portée par la dynamique d'asset management

« Le premier semestre 2026 démontre la solidité du modèle diversifié de Covivio et la qualité de son patrimoine. Dans un environnement de marché encore sélectif, Covivio a renforcé son exposition aux hôtels et la centralité de son portefeuille, tout en signant 103 800 m² d'accords locatifs et en augmentant ses revenus annexes. Ces avancées ont soutenu une croissance de +7 % du résultat récurrent par action et une progression de +2 % de l'actif net réévalué. Fort de la montée en puissance des initiatives d'asset management et de perspectives annuelles confirmées, Covivio aborde le second semestre avec confiance. »

Christophe Kullmann, Directeur Général de Covivio

Poursuite de l'exécution de la stratégie axée sur le rééquilibrage entre classes d'actifs et le renforcement de la centralité

- ▶ **Hôtels** : exposition portée à 24 %¹ du patrimoine (+3 pts vs fin 2025), soutenue par les acquisitions, les conversions de bureaux en hôtels et le lancement de huit projets de redéveloppement
- ▶ **Bureaux** : finalisation de la joint-venture sur le Campus Thales et poursuite de l'amélioration du portefeuille, avec une exposition aux actifs de centre-ville en hausse de +4 pts à 73 %¹
- ▶ **Résidentiel** : poursuite des programmes de modernisation et de privatisation (marge de cession de +29 %)

Solide performance opérationnelle

- ▶ **103 800 m² de locations et renouvellements de baux en bureaux**, portant le taux d'occupation à 95,6 % (vs 95,1% fin 2025) et la durée ferme des baux à 6 ans, en hausse d'un an
- ▶ **Résidentiel allemand** : croissance soutenue à périmètre constant de +3,4 % ; l'indice d'indexation des loyers à Berlin augmente de +6,7 % pour les actifs Covivio
- ▶ **Hôtels** : croissance des revenus de +2,1 % à périmètre constant, dont +3,2 % sur les revenus variables, en accélération par rapport au T1 2026
- ▶ **Croissance des revenus annexes** : développement des activités d'asset management et de développement

Croissance de +7,3 % du résultat récurrent par action

- ▶ **526 M€ de revenus consolidés (349 M€ part du Groupe)**, en hausse de +2,2 % à périmètre constant
- ▶ **Résultat net récurrent** (EPRA Earnings ajusté) en hausse de +7,3 % sur un an, à 282,4 M€ (2,55 €/action)
- ▶ **Structure financière solide** : LTV de 38,6 % (vs 38,9 % fin 2025) et Dette Nette / EBITDA de 10,5x (-0,2x)
- ▶ **Valeur du patrimoine résiliente** : croissance de +0,5 % à périmètre constant
- ▶ **Actif net réévalué** (EPRA NTA) : 84,2 €/action, +1,6 % vs fin 2025

ESG : poursuite des initiatives best-in-class et des meilleures notations

- ▶ **Covivio voit sa notation MSCI confirmée à AAA**, se maintenant au meilleur niveau depuis 2021
- ▶ **100 % des actifs bénéficiant d'une certification environnementale (HQE/BREEAM/LEED, etc.)**, dont 74 % des bureaux à un niveau Very Good ou supérieur
- ▶ **Covivio : premier émetteur à publier un rapport d'allocation et d'impact conforme au standard européen European Green Bond (EuGB)**

Confirmation des perspectives 2026

- ▶ **Objectif de résultat récurrent 2026 (EPRA Earnings ajusté) par action en hausse d'environ +4 % par rapport à 2025**

¹ Répartition du portefeuille présentée sur une base proforma (incluant les acquisitions, les accords de cession signés et les projets de capex engagés)
L'EPRA Earnings ajusté ainsi que les EPRA NTA, NDV et NRV constituent des indicateurs alternatifs de performance tels que définis par l'AMF et sont détaillés dans les sections 3. Éléments financiers, 5. Reporting EPRA et 7. Glossaire du rapport de gestion, disponible via le lien suivant : [Publications - Covivio](#). Les procédures d'audit sur les comptes consolidés ont été achevées. Le rapport de certification sera émis après finalisation des vérifications spécifiques.

Principaux indicateurs opérationnels et financiers

Compte de résultat, En M€, part du Groupe	S1 2025	S1 2026	Variation	Variation à périmètre constant
Taux d'occupation (%)	97,3	97,0	-0,3 pt	
Revenus	356,7	349,3	-2,1 %	+2,2 %
Revenus nets	362,5	378,0	+4,3 %	
Résultat opérationnel récurrent	309,1	324,2	+4,9 %	
Résultat net récurrent (*)	263,2	282,4	+7,3 %	
Résultat net récurrent (*) par action (€)	2,38	2,55	+7,3 %	
Résultat net comptable	341,4	257,8	n.a.	

Bilan, part du Groupe	2025	S1 2026	Variation	Variation à périmètre constant
Patrimoine (Md€)	16,0	16,3	+1,4 %	+0,5 %
Dette nette (Md€)	7,1	7,0	-0,4 %	
LTV droits inclus (%)	38,9 %	38,6 %	-0,3 pt	
ICR (x)	7,0x	7,2x	+0,2x	
Dette nette / EBITDA (x)	10,7x	10,5x	-0,2x	
EPRA NTA (Md€)	9,2	9,4	+1,7 %	
EPRA NTA par action (€)	82,9	84,2	+1,6 %	

ESG	2025	S1 2026	Variation	
Actifs bénéficiant d'une certification	99,6 %	100 %	+0,4 pt	
dont Bureaux <i>Very Good</i> ou au-dessus	73,3 %	74,0 %	+0,7 pt	
Dette associée à des critères ESG	74 %	74 %	stable	

* EPRA *Earnings* ajusté

Covivio : un patrimoine diversifié et en amélioration continue

Covivio détient 24,2 Md€ (16,3 Md€ part du Groupe) d'actifs en Europe, gérés selon trois piliers stratégiques :

- La localisation au cœur des capitales européennes et des principaux quartiers d'affaires et de loisirs**, en particulier à Paris, Berlin et Milan. Plus de 96 % des actifs se situent dans des localisations centrales² et 99 % à moins de 5 minutes à pied d'un transport en commun.
- Une logique d'opérateur immobilier intégré, innovante et inspirée de l'hôtellerie**. Outre sa plateforme hôtelière intégrée WiZiU et ses appartements gérés via Covivio-to-share, Covivio déploie également, avec Wellio, son offre de bureaux opérés, en proposant des solutions sur mesure. Cette approche est saluée par les clients, comme en témoigne le taux d'occupation moyen de 97 %.
- Le développement durable** : Covivio est engagé dans la transition climatique, pour un impact positif et durable sur la ville. Cet objectif s'illustre par une trajectoire carbone ambitieuse (-40 % d'émissions entre 2010 et 2030) et est salué par les principales agences de notation (5-star par GRESB, AAA par MSCI et A List du CDP).

Le patrimoine (proforma des acquisitions, des accords de cession signés et des projets de *capex* engagés) est composé à 47 % de bureaux, situés principalement à Paris, Milan et dans les grandes villes allemandes (dont 73 % en centre-ville et 24 % dans les principaux quartiers d'affaires) ; 29 % de résidentiel, principalement à Berlin (58 % du portefeuille résidentiel) ; et 24 % d'hôtels situés dans les grandes destinations touristiques européennes (Paris, Berlin, Rome, Madrid, Barcelone, Londres, etc.), loués ou gérés par les opérateurs leaders : Accor, IHG, Marriott, B&B, Minor Hotels, etc.

² Bureaux : centre des grandes métropoles européennes (Paris, Berlin, Milan, etc) et des principaux quartiers d'affaires ; Hôtels : grandes destinations touristiques européennes ; Logements : Berlin, Dresde, Leipzig, Hambourg et grandes villes de la Rhénanie du Nord Westphalie

Poursuite du rééquilibrage du portefeuille et de l'amélioration de sa qualité au premier semestre 2026

Poursuite de l'allocation du capital vers l'hôtellerie et l'Europe du Sud

Acquisition de cinq hôtels en bail en Europe du Sud

Au cours du premier semestre 2026, Covivio a poursuivi le rééquilibrage actif de son portefeuille vers les hôtels, avec l'acquisition de cinq hôtels en bail en Europe du Sud pour un investissement total de 260,5 M€ (139 M€ part du Groupe), dont quatre hôtels à Milan et un à Torremolinos, sur la Costa del Sol en Espagne. Ces acquisitions offrent une forte visibilité sur les revenus à long terme, grâce à des durées de baux moyennes d'environ 20 ans et des rendements cibles supérieurs à 7 %, tout en renforçant l'exposition du Groupe à l'Europe du Sud, qui représente désormais environ 26 % du portefeuille hôtelier en proforma¹, contre environ 23 % fin 2025.

Le portefeuille milanais comprend quatre hôtels 4 étoiles récemment rénovés, représentant environ 900 chambres et situés dans des quartiers *prime* de la ville. Les actifs ont été acquis dans le cadre d'une opération de *sale-and-leaseback* avec Invest Hospitality, l'un des principaux opérateurs hôteliers milanais, et bénéficient de baux combinant loyers fixes et variables. L'acquisition, valorisée à 217 M€ à 100 % (115 M€ part du Groupe), offre un rendement cible d'environ 7 % et renforce encore la présence de Covivio en Italie, l'un des marchés hôteliers les plus dynamiques d'Europe. Après l'acquisition de trois hôtels au T2 2026, le quatrième devrait l'être au T1 2027.

En Espagne, Covivio a acquis l'hôtel Tent Torremolinos, comprenant 440 chambres, situé sur la Costa del Sol, l'une des destinations touristiques les plus dynamiques d'Europe du Sud. Situé à proximité du front de mer et de l'aéroport de Malaga, l'hôtel bénéficie d'une forte demande loisirs tout au long de l'année et d'une saisonnalité limitée, Torremolinos ayant enregistré 5,4 millions de nuitées en 2025. Rénové en 2023, l'actif propose une offre complète de services et est exploité par FERGUS Group dans le cadre d'un bail fixe de 20 ans. L'investissement de 43,5 M€ (24 M€ part du Groupe) offre un rendement minimum garanti de 7,1 % et un rendement cible supérieur à 8 % en incluant le loyer variable, renforçant encore l'exposition de Covivio au marché hôtelier espagnol en forte croissance.

Accélération du programme de création de valeur dans l'hôtellerie : +50 M€ de revenus additionnels attendus

Pour rappel, Covivio a identifié un portefeuille de 20 hôtels en exploitation offrant un potentiel significatif de repositionnement et de création de valeur. À fin juin 2026, ces hôtels, majoritairement détenus par la filiale hôtelière dédiée du Groupe, Covivio Hotels³, représentaient environ 860 M€ de valeur d'actifs (341 M€ part du Groupe), soit 12 % du portefeuille hôtelier, et près de 400 M€ de *capex* (151 M€ part du Groupe). À livraison, ces projets devraient générer environ 260 M€ de création de valeur (91 M€ part du Groupe) et porter l'EBITDA d'environ 50 M€ (20 M€ part du Groupe) à plus de 102 M€ (40 M€ part du Groupe), illustrant le potentiel de croissance significatif du portefeuille.

Après le lancement de cinq projets en 2025, le Groupe a accéléré le déploiement de son programme de *capex* au premier semestre 2026, avec huit nouveaux projets engagés. Ces projets représentent 109 M€ de *capex*, 50 M€ de création de valeur attendue et environ 13 M€ d'EBITDA incrémental, soit un rendement moyen cible sur *capex* de 12 %. Après le lancement au premier trimestre des projets Mercure Paris Parc des Princes et Novotel Gent Centrum, comprenant la rénovation des chambres existantes ainsi que des extensions de capacité (+24 chambres pour ce dernier), Covivio a lancé six nouveaux projets sur le second trimestre. Ces projets comprennent la rénovation et le projet de changement d'enseigne du Novotel Lille Flandres, de l'Ibis Pantin Église et du Mercure Saxe Lafayette à Lyon, ainsi que des programmes de rénovation sur l'Ibis Toulouse Centre et l'Ibis Styles Lille Centre. Le programme comprend également l'extension du Milner York, hôtel emblématique idéalement situé au centre de York, l'une des principales destinations patrimoniales et touristiques du Royaume-Uni, bénéficiant d'une forte demande et d'une offre hôtelière premium limitée. Le projet ajoutera 44 chambres et de nouveaux espaces de réunion, avec un rendement cible sur *capex* de 18,5 % et une création de valeur attendue supérieure à 11 %.

³ Covivio Hotels est détenue à 53,2 % par Covivio. Les données en quote-part Groupe de Covivio sont présentées dans le rapport de gestion du premier semestre 2026, disponible via le lien suivant : [Publications - Covivio](#)

Le Groupe a également livré son premier projet de l'année avec la réouverture du Mercure Nice Promenade des Anglais. Situé dans un emplacement prime en front de mer et désormais géré par l'opérateur intégré du groupe, WiZiU, l'actif a généré plus de 22 M€ de création de valeur à fin juin 2026 et bénéficie de synergies de gestion avec l'hôtel adjacent Le Méridien Nice, également opéré par WiZiU.

En plus de ces projets, sept hôtels doivent encore être repositionnés entre 2026 et 2029. Ces actifs représentent environ 425 M€ de valeur et devraient bénéficier d'environ 218 M€ de *capex*. À livraison, ils devraient générer environ 117 M€ de création de valeur et 28 M€ d'EBITDA incrémental, soit un rendement marginal sur *capex* de près de 13 %.

En parallèle, Covivio a poursuivi l'avancement de son *pipeline* de conversions de bureaux en hôtels. Au cours de la période, un bail a été signé avec Mingle Group pour le projet Raspail à Paris, tandis que le projet Voltaire a été engagé, qui prévoit la transformation de l'actif en hôtel cinq étoiles de 165 chambres, complété par un club de sport. Le *pipeline* engagé de conversions comprend désormais quatre projets représentant environ 579 chambres et un investissement total de 381 M€, pour un rendement sur *capex* cible d'environ 8 %.

Nouvelle amélioration de la qualité du patrimoine bureaux et logements

Joint-venture sur le Campus Thales : renforcement du modèle de croissance partenariale de Covivio

En avril 2026, Covivio a finalisé la création d'une joint-venture avec des fonds immobiliers gérés par Blue Owl Capital portant sur le campus Thales à Vélizy-Meudon, au sein du cluster d'innovation Paris-Saclay. Les trois actifs, précédemment détenus par Covivio (en partenariat avec Crédit Agricole Assurances pour le site Hélios 1), sont désormais logés dans la joint-venture nouvellement créée, détenue à 51 % par Covivio et à 49 % par des fonds immobiliers gérés par Blue Owl Capital.

L'opération valorise l'ensemble du site à 503 M€, soit une exposition de 246 M€ pour Blue Owl. Dans le cadre de cette transaction, Crédit Agricole Assurances a cédé l'intégralité de sa participation dans Hélios 1. En conséquence, pour Covivio, l'opération représente l'équivalent de 138 M€ de cessions en part du Groupe, en prime par rapport aux valeurs d'actifs précédant l'annonce de l'opération.

L'extension Hélios 2 a été livrée le 9 juillet 2026 et bénéficie d'un bail ferme de 12 ans, illustrant la relation de long terme entre Covivio et Thales. Elle accueillera progressivement plus de 4 000 collaborateurs de la division Land and Air Systems de Thales. Conçu spécifiquement pour les activités de défense de haute technologie, cet actif de près de 38 000 m² combine des espaces de bureaux, des plateformes de développement, des salles de données sécurisées et espaces de showroom, complétés par une large gamme de services.

Poursuite des investissements visant à renforcer la qualité du patrimoine bureaux

Covivio a poursuivi l'amélioration de la qualité et de la centralité de son portefeuille de bureaux grâce à un programme de *capex* ciblés et des initiatives de redéveloppement, représentant 123 M€ d'investissements au premier semestre. Les principaux projets ont concerné la montée en gamme d'actifs emblématiques tels que CB21 à Paris-La Défense, Beige et Grands Boulevards dans le QCA parisien, ainsi que le projet 030 BLN sur Alexanderplatz à Berlin, avec pour objectif de renforcer encore leur attractivité et leur valeur à long terme. En parallèle, le Groupe a poursuivi des projets de redéveloppement créateurs de valeur, notamment la transformation d'un ancien immeuble Telecom dans la région métropolitaine de Venise en campus universitaire médical, sécurisé par un accord de pré-location de 67 %.

Dans le même temps, Covivio a poursuivi sa stratégie de recyclage du portefeuille avec 199 M€ de cessions de bureaux, portant principalement sur des actifs *non core* et périphériques.

Résidentiel allemand : poursuite de l'extraction de valeur

En résidentiel allemand, Covivio a poursuivi l'extraction de valeur de son patrimoine via sa stratégie d'*asset management*. Au premier semestre 2026, le Groupe a investi 23 M€ dans des travaux de modernisation, principalement sur des logements vacants et dans l'amélioration de la qualité des immeubles, avec des rendements attendus sur *capex* de l'ordre de 7 %. En parallèle, Covivio a poursuivi son programme de privatisation, avec 37 M€ (24 M€ part du Groupe) de cessions réalisées à une marge moyenne de 29 % et un rendement de sortie de 2,5 %.

Poursuite de la montée en gamme du patrimoine accompagnée d'un accroissement de sa rentabilité

Au premier semestre, Covivio a réalisé 223 M€ de cessions part du Groupe (418 M€ à 100 %), portant principalement sur des actifs de bureaux périphériques, à un rendement moyen de cession de 4,2 %. 124 M€ part du Groupe (169 M€ à 100 %) de nouveaux accords de cession ont été signés au cours de la période et devraient être finalisés dans les prochains mois.

Dans le même temps, le Groupe a investi 312 M€ part du Groupe (518 M€ à 100 %) dans des acquisitions et *capex*, dont près de la moitié concentrée sur les hôtels. Les projets de *capex*, représentant 159 M€ part du Groupe, ont principalement porté sur le pipeline de développement. Les acquisitions ont représenté 153 M€ part du Groupe, principalement consacrées à l'acquisition de cinq hôtels en bail en Europe du Sud, renforçant encore l'exposition de Covivio à la région.

Les nouveaux investissements permettront non seulement de renforcer la qualité du portefeuille, mais également d'améliorer la rentabilité, avec des rendements ciblés supérieurs à 7 % pour les acquisitions comme pour les nouveaux projets de développement engagés.

Croissance du patrimoine de +1,4 % à périmètre courant et +0,5 % à périmètre constant

(En million d'euros, hors droits)	Valeurs 2025 part du Groupe	Valeurs S1 2026 100%	Valeurs S1 2026 part du Groupe	Variation 6 mois à périmètre courant	Variation 6 mois à périmètre constant	Rendement 2025 (%)	Rendement S1 2026 (%)	% du portefeuille
Bureaux	7 851	9 333	7 814	-0,5 %	+0,1 %	5,7 %	5,7 %	48 %
Résidentiel allemand	4 855	7 777	4 929	+1,5 %	+1,0 %	4,2 %	4,2 %	30 %
Hôtels	3 324	7 084	3 509	+5,6 %	+1,0 %	6,2 %	6,2 %	22 %
TOTAL STRATÉGIQUE	16 030	24 194	16 252	+1,4 %	+0,5 %	5,3 %	5,3 %	100 %
Non stratégique	18	27	17	-8.1	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.
TOTAL	16 048	24 221	16 269	+1,4 %	+0,5 %	5,3 %	5,3 %	100 %

À fin juin 2026, le patrimoine de Covivio atteint 24,2 Md€ à 100 %, soit 16,3 Md€ part du Groupe, en hausse de +1,4 % sur six mois et de +0,5 % à périmètre constant, reflétant la résilience de sa base d'actifs dans un marché de l'investissement encore sélectif.

Les valeurs des bureaux sont restées globalement stables, en hausse de +0,1 % à périmètre constant. Les actifs de centre-ville, qui représentent 73 % du portefeuille bureaux¹, progressent de +0,9 %, principalement portés par Milan (+2.0 % à périmètre constant). Les principaux quartiers d'affaires, représentant 24 % du portefeuille¹, baissent de - 1,8 %, les ajustements de valeur étant concentrés sur un nombre limité d'actifs périphériques, tandis que les actifs non core, représentant de 3 % du portefeuille¹, reculent de -3,0 %. Le rendement moyen du portefeuille bureaux ressort à 5,7 %.

Le portefeuille résidentiel allemand affiche une croissance de +1,0 % à périmètre constant, soutenue par la progression continue des loyers (+3,4 %). La valeur métrique moyenne du portefeuille s'établit à 2 744 €/m², dont 3 480 €/m² à Berlin, sur la base d'une valorisation en valeur bloc. Par ailleurs, 49 % du portefeuille, représentant 2,4 Md€ part du Groupe, est déjà mis en copropriété. À Berlin uniquement, 67 % du portefeuille, représentant 1,9 Md€, a été mis en copropriété et la dernière prime entre valeur bloc et prix de vente au détail dépasse 30 %.

Le patrimoine hôtelier a continué de bénéficier de conditions de marché favorables et de l'asset management actif, avec des valeurs en hausse de +1,0 % à périmètre constant. L'Europe du Sud demeure le principal moteur de croissance, avec des valeurs en hausse de +2,8 % en Espagne, +3,2 % en Italie et +2,8 % à Nice, reflétant des fondamentaux hôteliers solides. Le rendement moyen du portefeuille hôtelier ressort à 6,2 %.

Revenus locatifs et hôtels en hausse de +2,2% à périmètre constant

En million d'€	Revenus S1 2025	Revenus S1 2026	Revenus S1 2026	% variation à Périmètre courant	% variation à Périmètre constant	Taux d'occupation	Durée ferme des baux
	Part du Groupe	100%	Part du Groupe	Part du Groupe	Part du Groupe	%	en années
Bureaux	169,1	187,3	155,8	-7,9 %	+1,6 %	95,6 %	5,9
Résidentiel Allemagne	99,4	160,4	101,8	+2,4 %	+3,4 %	98,7 %	n.a.
Hôtels	87,9	177,7	91,4	+4,0 %	+2,1 %	100,0 %	11,4
Non stratégique	0,3	0,5	0,3	n.a.	n.a.	n.a.	7,0
TOTAL	356,7	525,9	349,3	-2,1 %	+2,2 %	97,0 %	7,4

Sur les six premiers mois de 2026, les revenus locatifs et des hôtels en gestion ressortent à 526 M€ à 100 % et 349 M€ part du Groupe, en baisse de -2,1 % sur un an à périmètre courant, reflétant principalement (i) l'impact de l'indemnité sur CB21 entièrement perçue au premier semestre 2025, (ii) l'impact des cessions ainsi que (iii) l'impact des libérations pour développement, particulièrement Louvre et les étages supérieurs de CB21. À périmètre constant, les revenus progressent de +2,2 %, soutenus par l'indexation (+1,1 pt), les hausses de loyers et gains d'occupation (+0,pt) ainsi que les revenus variables en hôtellerie (+0,4 pt). Le taux d'occupation se maintient à un niveau élevé de 97,0 %, tandis que la durée ferme moyenne des baux s'établit à 7,4 ans (+1 an vs fin 2025).

En bureaux, les revenus progressent de +1,6 % à périmètre constant, portés par l'indexation (+0,8 pt), la hausse du taux d'occupation et une activité locative positive (+0,8 pt).

Malgré un marché des bureaux encore atone en Europe, avec une demande placée en recul d'environ 8 % sur un an, Covivio a maintenu une forte dynamique commerciale grâce à la qualité et à la centralité de son portefeuille. Sur la période, près de 103 800 m² ont été loués ou renouvelés, sécurisant environ 33 M€ part du Groupe de loyers annualisés. Les nouvelles locations ont représenté 45 500 m², tandis que les renouvellements ont atteint 58 250 m², avec une durée moyenne de bail supérieure à 17 ans. L'activité locative a notamment été soutenue par des transactions sur CB21 à Paris-La Défense (6 100 m² signés au S1 2026, avec des surfaces en exploitation entièrement louées et 32 % des surfaces en développement pré-louées), Beige dans le QCA parisien (1 850 m² signés au S1, portant le taux de pré-location de 9 % à 26 % au T2 2026), Icon à Düsseldorf et 030 BLN sur Alexanderplatz à Berlin, où 65 % des surfaces commerciales sont désormais pré-louées. Le Groupe a également sécurisé un renouvellement ferme majeur de 21 ans avec Maire sur le complexe Garibaldi à Milan, portant sur environ 34 400 m² et s'accompagnant d'une hausse du loyer de +14 %. Enfin, 18 250 m² de surfaces de bureaux ont été libérés au premier semestre, de manière très granulaire (plus de 30 baux), et sont déjà reloués à 50 %, incluant les actifs actuellement en négociation exclusive.

Dans ce contexte, le taux d'occupation poursuit sa progression, à 95,6 % vs 95,1 % fin 2025. La solide activité locative a permis à Covivio d'allonger d'un an la durée ferme moyenne des baux, à 5,9 ans.

En résidentiel allemand, la croissance des loyers à périmètre constant reste soutenue, à +3,4 %, portée par l'indexation (+1,8 pt), les programmes de modernisation (+1,1 pt) et la réversion locative (+0,7 pt). L'impact de la vacance stratégique liée aux programmes de privatisation demeure limité à -0,2 pt, tandis que le taux d'occupation reste élevé à 98,7 %. Par rapport à l'an dernier, la croissance à périmètre constant a été pénalisée par une indexation plus faible à Berlin et en Rhénanie-du-Nord-Westphalie, liée aux dates d'anniversaire des grilles de loyers, ainsi que par l'intensification des programmes de modernisation, qui soutiendront la croissance future.

Les perspectives demeurent favorables. La publication du nouvel indice de référence pour l'indexation des loyers à Berlin (« Mietspiegel ») s'inscrit en hausse de +6,7 % sur le portefeuille berlinois de Covivio. A cela s'ajoute un environnement réglementaire plus favorable, avec une proposition de loi fédérale éliminant les risques d'expropriation, et une offre de logements toujours limitée.

Les revenus hôtels poursuivent leur croissance, de +4,0 % à périmètre courant, soutenus par les acquisitions récentes, et de +2,1 % à périmètre constant.

Les loyers fixes, qui représentent 57 % des revenus hôteliers, progressent de +1,2 % à périmètre constant, reflétant le ralentissement temporaire de l'indexation, avant un effet d'indexation plus favorable attendu à partir de 2027.

Les revenus variables, qui représentent les 43 % restants des revenus hôteliers, affichent une performance plus soutenue, avec une croissance à périmètre constant s'accroissant à +3,2 % au S1 2026, contre +2,0 % au T1 2026. L'Espagne a constitué le principal moteur de croissance, avec des revenus en hausse de +22,8 % à périmètre constant. L'Allemagne a également réalisé une solide performance, avec des revenus en hausse de +6,9 % à périmètre constant, surperformant le marché. En France, les revenus progressent de +2,2 % malgré le pipeline de rénovation hôtelière en cours. En Belgique, la performance reste affectée par des conditions de marché moins favorables et la hausse de TVA mise en œuvre début 2026.

Croissance des revenus annexes

Les revenus d'asset management progressent de 5,7 M€, à 19,0 M€ au S1 2026, soutenus par l'expansion continue des activités partenariales de Covivio, qui couvrent désormais 31 joint-ventures et 8,6 Md€ de valeur d'actifs détenus par des partenaires.

Les activités de développement et de services ont également généré des revenus additionnels, en hausse de 15,1 M€ sur un an, illustrant la capacité de Covivio à valoriser son expertise de développement et d'exploitation au-delà des revenus locatifs traditionnels.

Dans l'ensemble, ces activités annexes ont contribué de manière significative à la croissance du résultat récurrent au premier semestre et offrent un potentiel additionnel à mesure que les activités partenariales, le pipeline de développement et les services annexes montent en puissance.

Maintien d'un bilan solide

Au premier semestre 2026, le Groupe a sécurisé 742 M€ de financements bancaires et de lignes de crédit *corporate*, avec une maturité moyenne de près de 6,5 ans.

Ces financements, largement associés à des critères de performance ESG, ont permis à Covivio de maintenir une part élevée de dette verte, qui s'élevait à 74 % à fin juin 2026, un niveau stable par rapport à fin 2025 malgré le remboursement de 500 M€ d'obligations vertes.

La maturité moyenne de la dette ressort à 4,6 ans, tandis que le Groupe conserve un niveau élevé de protection contre la hausse des taux d'intérêt, avec un taux de couverture de 85 % et une maturité moyenne des instruments de couverture de 5,3 ans. En conséquence, le coût moyen de la dette reste stable à 1,7 % et est attendu en dessous de 2,5 % jusqu'en 2029.

Le ratio d'endettement (LTV) baisse à 38,6 % (vs 38,9 % à fin 2025). Le ratio Dette Nette / EBITDA continue de s'améliorer, à 10,5x contre 10,7x à fin 2025.

En avril 2026, Standard & Poor's a confirmé la notation BBB+ de Covivio, avec une perspective stable.

Croissance de +7 % du résultat net récurrent

Résultat net récurrent de 282,4 M€, en hausse de +7,3 % sur un an

Le résultat net récurrent (EPRA Earnings ajusté) progresse de +7,3 % sur un an, à 282,4 M€, soit 2,55 €/action, contre 2,38 €/action au S1 2025. Malgré l'impact en année pleine de la vacance de CB21 à la suite du départ de Suez et de l'indemnité perçue au S1 2025 (-17,9 M€), la croissance du résultat a été soutenue par la résilience de l'activité locative (+12,7 M€), la hausse de la contribution des loyers dans les sociétés mises en équivalence (+3,0 M€), la progression des revenus d'asset management (+5,7 M€) et la forte dynamique des revenus de développement et autres (+15,1 M€).

Le résultat net de Covivio s'élève à 257,8 M€, bénéficiant du résultat récurrent et de variations de valeurs positives, partiellement compensées par les impôts différés sur les variations de valeur.

Actif net réévalué (EPRA NTA) de 84,2 €/action, en hausse de +1,6 % sur le semestre

L'ANR de continuation (EPRA NTA) ressort à 9 390 M€, soit 84,2 €/action, en hausse de +1,6 % depuis fin 2025. Le résultat récurrent et les variations de valeur positives ont plus que compensé le premier acompte sur dividende (le second ayant été versé le 17 juillet). L'ANR de liquidation (EPRA NDV) ressort à 9 250 M€ (83,0 €/action), tandis que l'ANR de remplacement (EPRA NRV) s'établit à 10 251 M€ (92,0 €/action).

ESG : poursuite des initiatives best-in-class et des meilleures notations

Covivio poursuit la mise en œuvre de sa stratégie ESG ambitieuse et pragmatique, centrée sur la lutte contre le changement climatique à travers l'amélioration de l'efficacité énergétique de ses actifs, tout en répondant aux attentes de ses clients et parties prenantes.

Publication du Rapport d'affectation et d'impact European Green Bond de Covivio

Pionnier dans le domaine des obligations vertes, Covivio est ainsi le premier acteur à publier ce type de rapport depuis la création du standard EuGB par la Commission européenne. Le [rapport](#) fournit les informations clés relatives au portefeuille éligible et a fait l'objet d'une vérification indépendante par KPMG.

Les rapports d'impact relatifs au [Sustainable Bond Framework 2022](#) de Covivio et au [Green Financing Framework 2023](#) de Covivio Hotels ont également été publiés au cours de la période.

MSCI : Covivio maintient sa notation AAA

MSCI a développé depuis plusieurs années un modèle de notation extra-financière des entreprises. Comme beaucoup d'agences, MSCI a procédé à une refonte de sa méthodologie pour 2025, consistant principalement à examiner davantage les éléments les plus matériels selon les secteurs et à durcir certains critères afin de rééchelonner les notes.

Malgré ce cadre plus exigeant, Covivio conserve en 2026 la meilleure notation ESG possible de MSCI, AAA, une distinction obtenue sans interruption depuis 2021.

Reconnaissance des ambitions énergétiques du siège d'Oberhausen

Covivio a reçu une distinction de NRW.Energy4Climate pour son siège allemand à Oberhausen. Ce prix récompense les initiatives exemplaires démontrant comment efficacité énergétique et viabilité économique peuvent être combinées avec succès dans des immeubles en exploitation.

Une équipe dirigeante renouvelée

Comme annoncé dans le communiqué de presse de Covivio publié le 20 juillet 2026, le Conseil d'administration a renouvelé le mandat de Christophe Kullmann en qualité de Directeur Général pour une nouvelle durée de quatre ans, jusqu'à l'Assemblée générale qui approuvera les comptes de l'exercice 2030.

Le Conseil a également nommé Aude Grant et Alexei Dal Pastro Directeurs Généraux Délégués, en remplacement d'Olivier Estève, dont le mandat prendra fin le 31 décembre 2026.

Aude Grant rejoindra Covivio le 21 septembre 2026 en tant que Directrice Générale Déléguée en charge de l'activité bureaux France. Elle bénéficie de plus de 20 ans d'expérience dans l'immobilier, couvrant l'investissement, l'asset management, le développement et les transactions. Après avoir passé huit ans au sein de Covivio, elle avait rejoint SFL, où elle a été nommée Directrice Générale Déléguée en 2022 puis Directrice Générale en 2024.

Alexei Dal Pastro est actuellement CEO Italy & German Offices de Covivio. Il a rejoint Covivio en 2016, comme General Manager de Covivio Italie, où il pilote la gestion des portefeuilles immobiliers du groupe en Italie. Depuis 2019, il dirige Covivio Italie en qualité de CEO, fonction qu'il étend début 2024 aux bureaux allemands du groupe. Il prendra ses fonctions de Directeur général délégué à compter du 1er janvier 2027.

Pour plus de détails, se référer au [communiqué de presse](#) publié plus tôt ce jour.

Perspectives 2026

En bonne voie dans l'exécution des priorités stratégiques

Covivio poursuit l'exécution de sa stratégie visant à équilibrer son portefeuille entre ses trois classes d'actifs, à renforcer sa centralité et son expertise en matière d'hospitalité, et à révéler le potentiel de croissance de ses actifs grâce à une gestion active.

Au cours du premier semestre 2026, le Groupe a poursuivi la transformation de son portefeuille grâce à une allocation disciplinée du capital, renforçant ainsi la qualité, la centralité et le profil de croissance à long terme de son patrimoine.

En proforma (incluant les acquisitions, les accords de cession signés et les projets de *capex* engagés), les hôtels représentent désormais environ 24 % de la valeur du portefeuille (+3 pts vs 2025), dont 26 % situés en Europe du Sud (+3 pts), reflétant l'exposition accrue du Groupe à certains des marchés touristiques les plus dynamiques d'Europe. Les bureaux représentent environ 47 % de la valeur du portefeuille, avec 73 % des actifs situés en centre-ville (+4 pts), tandis que le résidentiel allemand représente environ 29 % du portefeuille, avec 100 % des actifs situés dans les grandes villes allemandes.

Après les avancées significatives réalisées au S1 2026, Covivio poursuivra l'exécution de sa stratégie autour de quatre priorités :

1. Rééquilibrer le patrimoine vers les hôtels, en particulier en Europe du Sud, et renforcer la centralité.
2. Libérer le potentiel de valeur et de croissance locative grâce à l'asset management actif, incluant le repositionnement hôtelier, le redéveloppement de bureaux, les opportunités sur réserves foncières prime et les programmes de modernisation et de privatisation du résidentiel allemand.
3. Soutenir la croissance des résultats au-delà des loyers en développant les revenus annexes, en s'appuyant sur le pipeline de développement et en étendant la plateforme d'asset management et de partenariats.
4. Déployer davantage l'approche inspirée de l'hôtellerie dans l'ensemble des classes d'actifs et développer les revenus issus des services.

Perspectives 2026 confirmées

Dans un environnement géopolitique et économique qui demeure incertain et un marché de l'investissement toujours sélectif, Covivio aborde le second semestre avec une solide dynamique opérationnelle, des priorités stratégiques clairement définies et une équipe de direction renforcée, lui permettant de confirmer ses perspectives pour 2026.

Covivio vise ainsi une croissance d'environ +4 % du résultat net récurrent 2026 (EPRA Earnings ajusté) par action.



WEBCAST ET DOCUMENTS DES RÉSULTATS SEMESTRIELS 2026

Un webcast audio et une conférence téléphonique avec Christophe Kullmann (Directeur Général) et Paul Arkwright (Directeur Financier) se tiendront le **21 juillet 2026 à 10h00 (CEST)**.

Un lien vers le webcast audio sera disponible sur le site Covivio : [Webcasts - Covivio](#)

Un replay du webcast sera également disponible après l'événement sur cette page.

La présentation et le rapport de gestion du premier semestre 2026 seront également disponibles sur [Publications - Covivio](#)



AGENDA

- ▶ Activité du troisième trimestre 2026 : **21 octobre 2026**



CONTACTS

Relations Presse

Anne-Laure Vigneau
Tél. : +33 (0)6 47 18 88 83
anne-laure.vigneau@covivio.fr

Relations Investisseurs

Anne-Sophie Jugean
anne-sophie.jugean@covivio.fr

Louise-Marie Guinet
Tél. : +33 (0)1 43 26 73 56
covivio@wellcom.fr



À PROPOS DE COVIVIO

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

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

Opérateur européen de référence avec 24,2 Md€ de patrimoine sous gestion, Covivio accompagne les entreprises, les marques hôtelières et les territoires dans leurs enjeux d'attractivité, de transformation et de performance responsable.

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

Le titre Covivio est coté sur le compartiment A d'Euronext Paris (FR0000064578 – COV), admis au SRD, et entre dans la composition des indices MSCI, SBF120, Euronext IEIF « SIIC France », CAC Mid100, des indices de référence des foncières européennes « EPRA » et « GPR 250 », ainsi que des indices ESG FTSE4Good, DJSI World et Europe, Euronext (Sustainable World 120, Sustainable Euro 120, CDP Environment ESG France EW, SBF Top 50 ESG, SBT 1,5°), Stoxx ESG, Ethibel et Gaïa, et bénéficie des reconnaissances et notations suivantes : EPRA BPRs Gold Awards (reporting financier et développement durable), CSA S&P (top 10%), CDP (A), GRESB (91/100, 5-Star, 100% public disclosure), ISS-ESG (B) et MSCI (AAA).

Notations sollicitées :

Notation financière : BBB+ / perspective stable par S&P