



Paris, le 21 octobre 2026, 17h45

## Activité à fin septembre 2026

### Accélération de la croissance des revenus à périmètre constant, soutenue par une solide performance opérationnelle

#### Une dynamique opérationnelle qui se poursuit au 3<sup>e</sup> trimestre

- ▶ **Bureaux** : Activité locative solide avec 149 400 m<sup>2</sup> commercialisés ou renouvelés sur 9 mois, dont 45 600 m<sup>2</sup> au 3<sup>e</sup> trimestre ; signatures réalisées à des loyers *prime* sur CB21, Beige et Grands Boulevards
- ▶ **Résidentiel allemand** : taux d'occupation structurellement élevé à 98,4 % ; environ 20 % de réversion positive sur les relocations
- ▶ **Hôtels** : poursuite de l'exécution des initiatives d'asset management, avec le changement d'opérateurs en Allemagne, la signature de deux contrats de gestion sur des projets de transformation bureaux-hôtels et le lancement d'un projet de redéveloppement à Toulouse au cours du trimestre

#### La croissance des revenus à périmètre constant s'accélère : +2,7 % sur 9 mois

- ▶ **531 M€ de revenus en part du Groupe** (804 M€ à 100 %), globalement stables à périmètre courant (-0,4 % sur un an) et en hausse de +2,7 % à périmètre constant, contre +2,2 % au 1<sup>er</sup> semestre 2026
- ▶ **Bureaux** : accélération de la croissance des revenus locatifs à périmètre constant par rapport au 1<sup>er</sup> semestre 2026, à +2,5 %
- ▶ **Résidentiel allemand** : croissance soutenue des revenus à périmètre constant de +3,4 %
- ▶ **Hôtels** : croissance des revenus à périmètre constant de +2,0 %, dont +2,6 % sur les revenus variables

#### Une politique de financement proactive renforçant le bilan et la flexibilité financière

- ▶ Succès de l'émission de 500 M€ d'obligations vertes en juillet, d'une maturité de 7 ans et d'une marge de 105 pb
- ▶ Nouvelle ligne de crédit renouvelable de 100 M€, d'une maturité de 7 ans
- ▶ Liquidité élevée de 1,9 Md€, couvrant l'ensemble des échéances de dette jusqu'en juin 2029
- ▶ Plus de 300 M€ d'accords de cessions devant être encaissés dans les prochains mois
- ▶ Profil de dette diversifié et bien réparti, avec un coût moyen de la dette attendu à environ 2,5 % jusqu'en 2029, et près de 80 % de la dette couverte jusqu'en 2030

#### ESG : Covivio confirme son *leadership* dans le secteur

- ▶ **Covivio récompensé par leGRESB** : score en hausse de +0,7 pt à 91,7/100, maintien du statut « 5 stars » et de la première place dans la catégorie « Exploitation » pour les investissements existants
- ▶ **Notations confirmées** : « AAA » par MSCI, « B+ » et statut *Prime* par ISS ESG, ainsi que l'EPRA sBPR Gold Award

#### Perspectives 2026 confirmées

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

## Une dynamique opérationnelle qui se poursuit au 3<sup>e</sup> trimestre

### Forte activité locative dans le segment des bureaux

L'activité locative dans les bureaux est restée dynamique tout au long du troisième trimestre, avec 45 600 m<sup>2</sup> loués ou renouvelés, portant le volume total de locations à 149 400 m<sup>2</sup> sur les neuf premiers mois de l'année pour près de 44 M€ de loyers annualisés (en part du Groupe), représentant 66 800 m<sup>2</sup> de locations et pré-locations pour environ 17 M€, avec une durée moyenne des baux de 8 ans, et 82 600 m<sup>2</sup> de renouvellements pour environ 27 M€ de loyers annualisés, avec une durée moyenne des baux de 16 ans. Dans le même temps, les libérations sont restées concentrées sur quelques actifs, totalisant 50 700 m<sup>2</sup> et environ 13 M€ de loyers annualisés, dont les deux tiers ont déjà été reloués ou identifiés en vue d'un futur redéveloppement.

Cette forte activité commerciale a notamment été portée par les transactions réalisées sur CB21 à Paris-La Défense, où la partie en exploitation est entièrement louée et où le projet de redéveloppement atteint désormais 41 % de pré-location (contre 32 % au 1<sup>er</sup> semestre 2026), avec des signatures récentes à 570 €/m<sup>2</sup> dans les étages supérieurs. L'immeuble Beige, situé dans le QCA parisien et livré en septembre, affiche un taux d'occupation en hausse à 42 % (contre 26 % au 1<sup>er</sup> semestre 2026). Sur l'ensemble des baux signés à ce jour dans l'immeuble, les loyers moyens s'établissent autour de 1 000 €/m<sup>2</sup>. Covivio a également signé un accord portant sur la location de 2 100 m<sup>2</sup> de l'immeuble Grands Boulevards, dans le 9<sup>e</sup> arrondissement de Paris, à un loyer moyen de 1 050 €/m<sup>2</sup>. L'immeuble, dont la livraison est prévue fin 2027, est ainsi déjà pré-loué à 30 %. D'autres transactions ont également été sécurisées, dont notamment à Ménilmontant (Paris 20<sup>e</sup> ; +4 000 m<sup>2</sup>), immeuble entièrement loué à un locataire unique, sur So Pop à Saint-Ouen (+2 200 m<sup>2</sup>), dont le taux d'occupation atteint 95 %, et sur Art&Co (Paris Gare de Lyon ; +2 100 m<sup>2</sup>), où un tiers des surfaces devant être libérées en 2027 a déjà été reloué.

Les principales libérations du trimestre concernent l'immeuble Louvre dans le QCA parisien (6 100 m<sup>2</sup>), qui sera redéveloppé pour devenir un nouvel actif *prime* de référence. Le permis de construire a déjà été obtenu, ouvrant la voie à un important potentiel de réversion locative (d'un loyer précédent de 470 €/m<sup>2</sup> à un loyer cible de 1 200 €/m<sup>2</sup>). Dans le QCA de Milan, 76 % des surfaces libérées à Piazza San Fedele 4 (3 300 m<sup>2</sup>) ont déjà été relouées. Enfin, en Ile-de-France, un ancien immeuble de bureaux à Massy (5 200 m<sup>2</sup>) a été libéré au cours du trimestre et sera transformé en logements.

Le taux d'occupation des bureaux s'est maintenu à un niveau élevé de 94,2 % malgré la livraison de l'immeuble Beige le mois dernier. Hors impact de la livraison de Beige, le taux d'occupation aurait été stable par rapport à fin juin, à 95,5 %, tandis que la durée moyenne des baux a continué d'augmenter, pour atteindre 6,2 ans (+ 1,3 an par rapport à fin 2025).

### Hôtellerie : poursuite de la création de valeur par l'asset management

Au cours du troisième trimestre, Covivio a finalisé le changement d'opérateur pour gérer ses six hôtels en contrat de management en Allemagne, dont le Westin Grand Berlin et le Park Inn Berlin, en faveur de Radisson Hotel Group et Odyssey Hotel Group. La nouvelle structure d'exploitation devrait bénéficier d'un modèle opérationnel plus efficace, d'un contrôle opérationnel renforcé et d'un plus fort alignement des intérêts. Les économies devraient atteindre 3 M€ (2 M€ en part du Groupe) en rythme annualisé, ce qui représente une hausse d'environ +8 % de l'EBITDA du portefeuille et soutient un objectif de création de valeur d'environ 40 M€ (21 M€ en part du Groupe).

Covivio a également poursuivi les transformations bureaux-hôtels grâce à la signature de contrats de gestion avec Generator pour le projet Bobillot à Paris (91 chambres / 454 lits) et avec IHG pour le projet Voltaire à Paris (hôtel de luxe de 165 chambres avec club de sport). Ces projets représentent 129 M€ de *capex*, avec un rendement moyen cible sur le coût de revient total d'environ 7 %.

En parallèle, le Groupe renforce son pipeline de redéveloppement hôtelier, avec le lancement d'un nouveau projet dans le centre-ville de Toulouse. À ce jour, le pipeline de rénovation hôtelière compte 12 projets en cours, représentant 138 M€ de *capex* restants à décaisser (52 M€ en part du Groupe) et un rendement moyen attendu sur *capex* de 13 %.

## Revenus à fin septembre : accélération de la croissance à périmètre constant, à +2,7 %

| En million d'€               | Revenus<br>9M 2025 | Revenus<br>9M 2026 | Revenus<br>9M 2026 | % variation à<br>Périmètre<br>courant | % variation à<br>Périmètre<br>constant | Taux<br>d'occupation         | Durée ferme<br>des baux |
|------------------------------|--------------------|--------------------|--------------------|---------------------------------------|----------------------------------------|------------------------------|-------------------------|
|                              | Part du Groupe     | 100%               | Part du Groupe     | Part du Groupe                        | Part du Groupe                         | %                            | en années               |
| <b>Bureaux</b>               | <b>245,4</b>       | <b>277,1</b>       | <b>232,2</b>       | <b>-5,4 %</b>                         | <b>+2,5 %</b>                          | <b>94,2 %</b>                | <b>6,2</b>              |
| <b>Hôtels</b>                | <b>137,5</b>       | <b>283,9</b>       | <b>144,9</b>       | <b>+5,3 %</b>                         | <b>+2,0 %</b>                          | <b>100,0 %<sup>(1)</sup></b> | <b>11,3</b>             |
| <b>Résidentiel Allemagne</b> | <b>149,6</b>       | <b>241,8</b>       | <b>153,2</b>       | <b>+2,4 %</b>                         | <b>+3,4 %</b>                          | <b>98,4 %</b>                | <b>n.a.</b>             |
| Non stratégique              | 0,4                | 0,8                | 0,5                | +3,2 %                                | +1,6 %                                 | n.a.                         | 6,7                     |
| <b>TOTAL</b>                 | <b>533,0</b>       | <b>803,7</b>       | <b>530,7</b>       | <b>-0,4 %</b>                         | <b>+2,7 %</b>                          | <b>96,4 %</b>                | <b>7,6</b>              |

\* sur les hôtels en bail

Sur les neuf premiers mois de 2026, les revenus se sont élevés à 803,7 M€ à 100 % et à 530,7 M€ en part du Groupe, quasi stables, à -0,4 % sur un an, à périmètre courant (contre -2,1 % à fin juin), reflétant toujours principalement l'impact de l'indemnité CB21 intégralement perçue au premier semestre 2025 et celui des cessions.

À périmètre constant, les revenus ont progressé de +2,7 %, en accélération par rapport aux +2,2 % du premier semestre 2026, soutenus par l'indexation (+1,1 point), les hausses de loyers et les gains de taux d'occupation (+1,3 point) ainsi que les revenus variables des hôtels (+0,3 point). Le taux d'occupation est resté élevé à 96,4 %, malgré l'impact de la livraison de Beige en septembre 2026, tandis que la durée moyenne ferme des baux a augmenté pour atteindre 7,6 ans (+1,2 an par rapport à fin 2025).

Dans le segment des bureaux, les loyers ont augmenté de +2,5 % à périmètre constant (contre +1,6 % au premier semestre 2026). La croissance sur un an reflète les contributions des gains de taux d'occupation (+1,3 point, principalement tirés par l'amélioration du taux d'occupation en France au cours du troisième trimestre), de la réversion positive des loyers (+0,5 point, principalement à Milan) et de l'indexation (+0,8 point). Si l'indexation reste un facteur relativement modeste à ce stade, elle devrait devenir un moteur de croissance plus important à partir de 2027.

Dans le résidentiel allemand, la croissance des loyers à périmètre constant s'est maintenue à +3,4 %, portée par l'indexation (+1,8 point), les travaux de modernisation (+1,0 point) et la réversion locative (+0,7 point), tandis que la vacance stratégique en vue des ventes à l'unité a eu un impact limité de -0,1 point. Le modèle du résidentiel allemand continue de démontrer sa résilience, avec un taux d'occupation restant structurellement élevé à 98,4 %.

Dans l'hôtellerie, les revenus progressent de +5,3 % à périmètre courant (contre +4,0 % à fin juin), soutenus par les acquisitions récentes à Milan et en Espagne, et de +2,0 % à périmètre constant. Les loyers fixes, qui représentent 55 % des revenus hôteliers, ont augmenté de +1,6 % à périmètre constant, reflétant une contribution encore limitée de l'indexation. À mesure des ajustements de loyer liés à l'inflation, l'indexation devrait devenir un moteur de croissance plus puissant à partir de 2027.

Les revenus variables, qui représentent les 45 % restants des revenus hôteliers, ont augmenté de +2,6 % à périmètre constant, avec de bonnes performances dans toutes les zones géographiques à l'exception de la Belgique (9 % des revenus variables), qui a été affectée par la hausse de la TVA. L'Espagne et le Royaume-Uni ont nettement surperformé, avec des revenus en hausse respectivement de +21 % et +11 % à périmètre constant. L'Allemagne a également affiché de solides performances, avec une progression de +5,8 % à périmètre constant, tandis que la France a connu une croissance plus modérée (+1,9 %), reflétant le programme de rénovation des hôtels en cours.

## **Une gestion proactive des financements renforçant le bilan et la flexibilité financière**

Au cours du troisième trimestre, Covivio a poursuivi la gestion proactive de son bilan et de son profil de financement. En juillet, le Groupe a émis avec succès 500 M€ d'obligations vertes d'une maturité de 7 ans. L'opération a été sursouscrite près de trois fois et s'est conclue avec un coupon de 4,1 %, correspondant à un coût effectif de 2,8 % après prise en compte des couvertures de taux déjà en place. Le produit de cette émission contribuera notamment à couvrir l'échéance obligataire de 2027.

Covivio a également signé une nouvelle ligne de crédit renouvelable de 100 M€ d'une maturité de 7 ans, renforçant ainsi sa flexibilité financière.

Le Groupe dispose ainsi d'une solide position de liquidité de 1,9 Md d'euros (nette des billets de trésorerie), couvrant intégralement toutes les échéances de dette jusqu'en juin 2029. Par ailleurs, les accords de cessions à encaisser dans les prochains mois s'élèvent à plus de 300 M€.

Covivio conserve un profil d'échéances de dette diversifié et bien réparti, avec un coût moyen de la dette attendu à environ 2,5 % jusqu'en 2029, tandis qu'environ 80 % de la dette reste couverte jusqu'en 2030, offrant une forte visibilité.

## **La reconnaissance ESG confirme le *leadership* de Covivio en matière de développement durable**

Covivio a amélioré son score GRESB global de 0,7 point, le portant à 91,7/100, et a conservé son statut « 5 stars », tout en se classant premier de sa catégorie sur le volet « Patrimoine en Exploitation ». L'évaluation couvre l'ensemble des activités du Groupe en Europe dans les secteurs des bureaux, de l'hôtellerie et du résidentiel.

Covivio a également obtenu un score de 100/100 dans le volet management et un score de 98,9/100 sur le volet « Développement », en hausse de 12 points depuis 2020. De plus, Covivio a une nouvelle fois reçu la note « A » et un score de 100/100 sur la partie « Public Disclosure », reconnaissant la transparence et l'exhaustivité du reporting ESG du Groupe. Dans la catégorie « Développement », Covivio a également été désigné « leader sectoriel régional » pour le secteur européen des bureaux.

Parmi les autres distinctions récompensant ses performances ESG, Covivio conserve sa note « AAA » auprès de MSCI, sa note « B+ » et son statut *Prime* auprès d'ISS-ESG, tout en recevant une nouvelle fois le prix EPRA sBPR Gold Award.

## **Confirmation des perspectives 2026**

Dans un environnement de marché de plus en plus complexe, marqué par la hausse des taux d'intérêt, les incertitudes politiques et une liquidité toujours limitée sur les marchés de l'investissement, Covivio continue de démontrer la résilience de son modèle économique.

Grâce à la bonne dynamique opérationnelle de l'ensemble de ses métiers, associée à une gestion rigoureuse du bilan, Covivio confirme son objectif de résultat net récurrent (*EPRA Earnings* ajusté) par action 2026, en hausse d'environ +4 % par rapport à 2025.

## **CONFÉRENCE TÉLÉPHONIQUE ET DOCUMENTS DE L'ACTIVITÉ DU TROISIÈME TRIMESTRE 2026**

Une conférence téléphonique avec Paul Arkwright (Directeur Financier) se tiendra le **21 octobre 2026 à 18h15 (CEST)**.

La présentation accompagnant la conférence téléphonique sera disponible sur : [Publications - Covivio](#)

Le *replay* de la conférence téléphonique sera disponible après l'événement sur cette page : [Webcasts - Covivio](#)

## **AGENDA**

- |                                                |                        |
|------------------------------------------------|------------------------|
| ▶ Résultats annuels 2026 :                     | <b>17 février 2027</b> |
| ▶ Activité du 1 <sup>er</sup> trimestre 2027 : | <b>21 avril 2027</b>   |
| ▶ Assemblée Générale :                         | <b>22 avril 2027</b>   |
| ▶ Résultats semestriels 2027 :                 | <b>20 juillet 2027</b> |

## **CONTACTS**

### **Relations Presse**

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

### **Relations Investisseurs**

Anne-Sophie Jugean  
[anne-sophie.jugean@covivio.fr](mailto:anne-sophie.jugean@covivio.fr)

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

## **A PROPOS DE COVIVIO**

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

Akteur 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 (91,7/100, 5-Star, 100% public disclosure), ISS-ESG (B+) et MSCI (AAA).

### **Notations sollicitées :**

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