







Paris, le 17 février 2026

Résultats annuels 2025 de Covivio Hotels : Une trajectoire de croissance solide

Marché hôtelier : la bonne dynamique européenne se maintient en 2025

Après une très bonne dynamique en 2024, l'hôtellerie européenne poursuit sa croissance en 2025 avec des performances en hausse de +1,7% en moyenne, soutenue par la hausse des prix en Europe du Sud. En effet, ce sont l'Espagne et l'Italie qui enregistrent les plus fortes progressions de RevPAR (Revenus Par Chambre Disponible) avec des hausses respectives de +4,2% et +3,8%. En France, la croissance des RevPAR ressort à +1,4%. Seule l'Allemagne connaît un recul de son prix moyen de -1,9% entraînant un RevPAR en retrait de -1,2%.

	<u>RevPAR</u>	<u>Prix moyens des chambres</u>	<u>Taux d'occupation</u>
	vs. 2024	vs. 2024	vs. 2024
<i>Données cumulées à fin décembre 2025*</i>			
	+1,7%	+0,4%	+0,9pt
	+4,2%	+3,6%	+0,5pt
	+3,8%	+2,1%	+1,3pt
	+2,1%	+0,4%	+1,2pt
	+1,4%	+0,2%	+0,8pt
	-1,2%	-1,9%	+0,5pt

* Source : MKG_destination

L'investissement hôtelier en Europe en 2025 est en hausse de +13%, à 23 milliards d'euros et représente 10% des volumes d'investissement totaux en immobilier, selon CBRE.

Accélération du travail d'asset management : livraison de 2 hôtels loués à B&B, réouverture du Met à Leeds et 69 M€ de travaux engagés en 2025

En 2025, Covivio Hotels, a livré deux nouveaux hôtels B&B. En juillet, un hôtel 3* de 176 chambres a ouvert à Porto Centro Massarelos pour un montant de 17 M€. Puis en octobre, un second hôtel 3* de

COVIVIO HOTELS

COMMUNIQUÉ DE PRESSE

255 chambres, situé à proximité de l'aéroport de Bruxelles, a ouvert ses portes, pour 28 M€. Cet immeuble neuf a obtenu la certification BREEAM *Very Good*.

Ces réalisations illustrent la capacité de Covivio Hotels à accompagner durablement le développement de ses partenaires hôteliers.

Covivio Hotels a également finalisé fin 2025 la rénovation de l'hôtel The Met à Leeds, initiée fin 2024. Ce programme, d'un montant total de 13 M€, incluait la rénovation des 125 chambres, des espaces communs et la création d'un espace *fitness*. Outre l'amélioration notable de l'Ebitda attendue, cette opération devrait dégager une création de valeur estimée à près de 20 %.

Covivio Hotels a lancé en 2025, les travaux de rénovation du Holiday Inn Resort, au Touquet, un hôtel de 88 chambres acquis en 2016, sur lequel seront investis 21 M€, avec la création de 25 chambres supplémentaires, pour un retour sur investissement supérieur à 10%. L'hôtel sera exploité sous enseigne VOCO à sa livraison (marque *premium* du groupe IHG).

Covivio Hotels a lancé quatre nouveaux projets de rénovation sur des hôtels remembered fin 2024 :

- Le Mercure Nice - Situé sur la Promenade des Anglais, cet hôtel 4* fait l'objet d'un programme de rénovation de ses 125 chambres.
- Ibis Paris Montmartre - Idéalement situé, à proximité du Sacré Cœur, l'hôtel 3* bénéficiera d'une rénovation intégrale de ses 326 chambres et de ses espaces communs ainsi que de la création d'une salle de sport. A l'issue des travaux, il rouvrira sous l'enseigne Moxy *by* Marriott, à la fin de l'année 2026.
- Le Novotel Paris Pont de Sèvres (4*, 131 chambres) et Ibis Anvers Centre (3*, 150 chambres) – Ces 2 établissements font également l'objet d'un programme de modernisation portant notamment sur la rénovation des chambres et la mise à niveau de leurs installations techniques.

Ces 4 projets de rénovation, représentent 48 M€ de travaux à 100% (30 M€ en part du groupe) et devraient générer une création de valeur supérieure à 20%.

Au-delà de ces premières réalisations, 14 hôtels supplémentaires, d'une valeur de 520 M€¹ à 100%, devront faire l'objet de travaux de repositionnement entre 2026 et 2028. Environ 250 M€² de Capex sont prévus permettant de générer ~33 M€³ d'EBITDA supplémentaire, soit un rendement marginal d'environ 13%, et une création de valeur de l'ordre de 190 M€⁴.

65 M€ de cessions à des prix en ligne avec les valeurs de 2024

Covivio Hotels a signé en parallèle pour 65 M€ en part du groupe (71 M€ à 100%) de nouveaux engagements de cessions en 2025 : 1 actif situé à Erfurt en Allemagne (39 M€), et 12 actifs en France (27 M€).

Ces promesses ont été signées en moyenne aux valeurs d'expertise de fin 2024.

Signature d'un bail avec Radisson Hotel Group

L'année 2025 a également été marquée par la conclusion d'un nouveau bail entre Covivio Hotels et Radisson Hotel Group pour un actif situé au sein de l'aéroport Roissy Charles de Gaulle, précédemment exploité par Accor dans le cadre d'un contrat de management. Ce bail, d'une durée de 12 ans, prévoit

¹ 362 M€ en part du groupe

² 164 M€ en part du groupe

³ 22 M€ en part du groupe

⁴ 120 M€ en part du groupe

COVIVIO HOTELS

COMMUNIQUÉ DE PRESSE

un Loyer Minimum Garanti ainsi qu'un loyer variable sur le chiffre d'affaires. L'hôtel 4* de 305 chambres, est opéré sous l'enseigne Radisson Blu.

Le passage d'une détention en murs et fonds à une détention en bail devrait entraîner une amélioration significative du revenu qui devrait croître de plus de 50% par rapport à 2024.

Cette opération marque une nouvelle étape dans le partenariat entre Covivio Hotels et Radisson Hotel Group, et illustre la capacité de Covivio Hotels à optimiser en permanence ses revenus, en tirant parti de la flexibilité des différents types de contrats (bail, franchise, management) et de sa connaissance approfondie des opérateurs.

Résultats financiers 2025

Le résultat net 2025 en part du groupe s'élève à 308 M€ contre 225 M€ en 2024, porté par la croissance des revenus et la croissance de valeur des actifs en bail, comme détaillé ci-après.

Patrimoine en hausse de +3,7%, portée par la hausse des revenus et la rénovation d'hôtels

Covivio Hotels détient, à fin décembre 2025, un patrimoine hôtelier d'une valeur de 5 974 M€ (6 593 M€ à 100%), caractérisé par :

- des emplacements prime : la note moyenne concernant la « situation géographique » des hôtels attribuée par les clients sur Booking.com s'élève à 8,9 / 10 et 91 % du portefeuille situé dans les principales destinations touristiques européennes.
- un portefeuille diversifié, en termes de pays (11 pays), de segments (33% d'hôtels haut de gamme, 39% d'hôtels moyenne gamme et 28% d'hôtels économiques,) et de partenaires opérateurs (17 enseignes dont Accor, Marriott, IHG, Minor ou B&B) ;
- des baux long terme de 11,1 ans ferme en moyenne.

Patrimoine en PdG (M€)	Valeurs HD 31/12/2024	Valeurs HD 31/12/2025	Δ 2025 à PC ¹	Rdt HD 2024 ²	Rdt HD 2025 ²
Hôtellerie en bail	3 593	3 719	+3,4%	6,0%	6,1%
Hôtellerie Murs et Fonds	2 226	2 255	+4,2%	7,0%	6,4%
Total Hôtels	5 818	5 974	+3,7%	6,4%	6,2%
Actifs non stratégiques (commerces)	43	25	-13,0%	N/A	N/A
Total Covivio Hotels	5 861	5 998	+3,6%	6,4%	6,2%

¹ PC : Périmètre constant

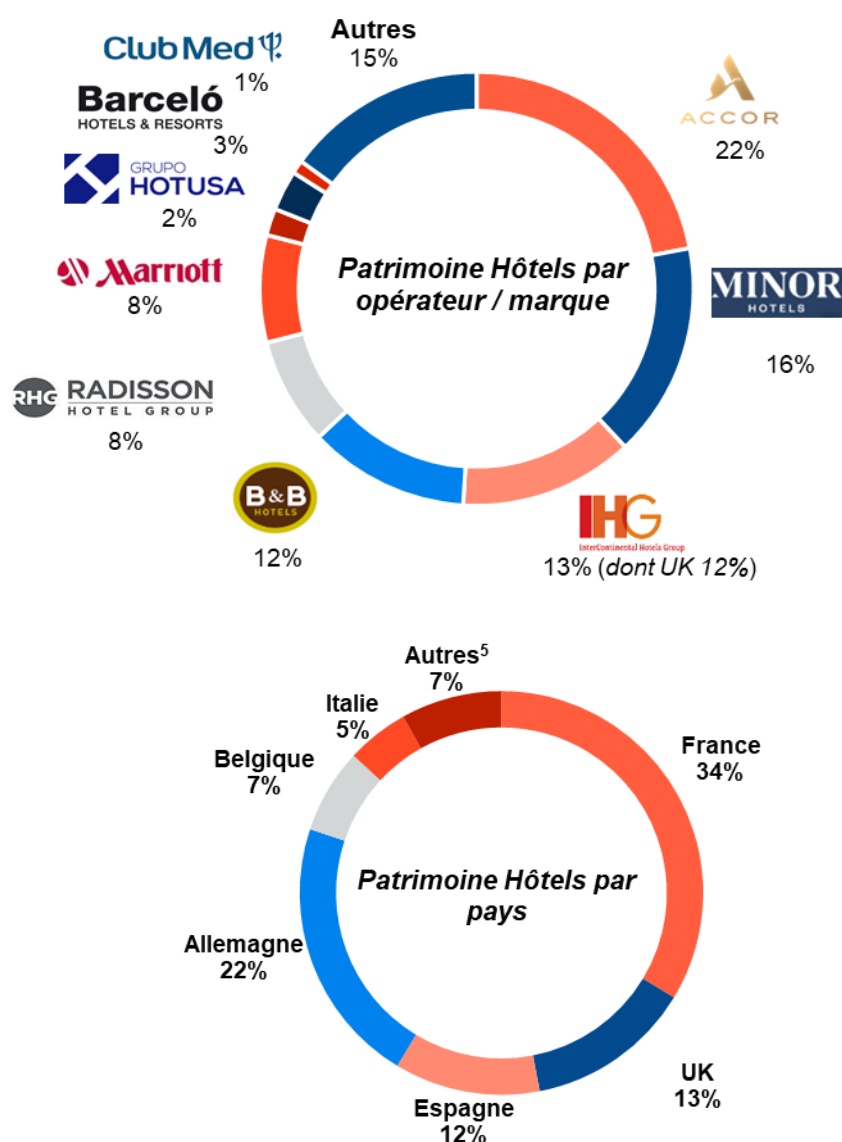
² Rdt HD : Rendement hors droits

Après une hausse de valeur à périmètre constant de +2,3% sur le 1^{er} semestre 2025, le patrimoine Hôtels progresse de +1,4% au 2nd semestre, soit une hausse de +3,7% sur un an. La croissance concerne en particulier les hôtels en France (+6,8%) et dans le sud de l'Europe (+6,2% en Italie, +9,0% en Espagne), portés par la hausse des revenus et les actions d'*asset management*.

Le patrimoine hôtelier présente un rendement moyen hors droits de 6,2% dont 6,1% sur le patrimoine en bail et 6,4% sur le patrimoine détenu en murs et fonds.

COVIVIO HOTELS
COMMUNIQUÉ DE PRESSE

Répartition du patrimoine hôtelier au 31/12/2025 (en PdG)



Croissance des revenus : +1,9% à périmètre constant

La croissance des performances sur le marché hôtelier et la gestion dynamique des hôtels en murs et fonds se traduit par une progression des revenus hôtels de +3,0% à périmètre courant et +1,9% à périmètre constant, pour s'établir à 345,8 M€ contre 336,7 M€ au 31 décembre 2024.

M€	Revenus 31/12/2024 100%	Revenus 31/12/2024 PdG	Revenus 31/12/2025 100%	Revenus 31/12/2025 PdG	Var. PdG (%)	Var. PdG (%) à PC ^(*)
Revenus fixes	193,5	179,9	196,8	182,8	+1,6%	+3,0%
Revenus variables	157,1	154,7	163,8	161,9	+4,6%	0,0%
Total revenus Hôtels	350,6	334,6	360,7	344,7	+3,0%	+1,9%
Non stratégiques (commerces)	2,1	2,1	1,1	1,1	-48,7%	+2,2%
Total revenus Covivio Hotels	352,7	336,7	361,8	345,8	+2,7%	+1,9%

(*) à périmètre constant

Les revenus fixes (53%) progressent de +3,0% par l'effet de l'indexation.

⁵ Autres : Hongrie, Portugal, République Tchèque et Irlande

COVIVIO HOTELS

COMMUNIQUÉ DE PRESSE

Sur les revenus variables (47% des revenus hôtels), malgré l'effet base défavorable lié aux Jeux Olympiques, la France affiche une croissance sur l'année de +7,2% à périmètre constant, aidée par un très bon 4^e trimestre (+19,7%). En Allemagne, la performance de l'année (-9,9% à périmètre constant) est fortement pénalisée par un effet base également défavorable (Euro de football et congrès biannuels) et une faible activité économique. Le quatrième trimestre a toutefois affiché une reprise avec une croissance de +4,9% des revenus à périmètre constant. Les autres pays affichent sur l'année, une croissance solide de +7,3% grâce à la très bonne tenue des marchés espagnol et italien.

Dans l'ensemble, les revenus variables sont en ligne avec 2024, mais progressent légèrement (+1,1%) en incluant le portefeuille remembered fin 2024 (exclu du calcul du périmètre constant). Pour autant, la marge d'EBITDA s'améliore de 2 points, à 28,3%.

Renforcement des fonds propres de 183 M€

Le paiement du dividende en actions, souscrit par 82,3% des actionnaires, à 18,57 €/action, a permis d'augmenter les fonds propres de Covivio Hotels à hauteur de 183 M€ sur l'année 2025.

9 848 860 actions nouvelles ont donc été émises, portant le nombre total d'actions composant le capital social à 157 990 312.

Cette opération, qui témoigne de confiance renouvelée des actionnaires dans la stratégie de Covivio Hotels, renforce les moyens de l'entreprise pour poursuivre son développement.

Des ratios financiers maîtrisés

La dette nette de Covivio Hotels s'est réduite de 269 M€ sur un an, à 1 850 M€ en part du groupe, contre 2 119 M€ au 31 décembre 2024, pour un taux moyen de 2,20%, en baisse de 13 bps.

Au 31 décembre 2025, la LTV (Loan To Value) s'établit à 28,4%, en baisse de -4,1 points par rapport à 2024. Le ratio de couverture des intérêts (ICR) ressort à 8x, en progression par rapport à fin 2024 (6x). Le ratio de dette nette/EBITDA s'élève à 5,8x.

Covivio Hotels dispose, à fin décembre 2025, d'une liquidité (y compris lignes de crédits non tirées) d'un montant de 733 M€.

Lors de sa revue annuelle, S&P Global Ratings a confirmé la notation financière de Covivio Hotels à BBB+, perspective stable. Cette confirmation vient reconnaître la solidité du profil opérationnel et financier de la société.

Croissance du résultat net récurrent de +6% en 2025

Le résultat net récurrent (EPRA Earnings) de 273,0 M€ à fin décembre 2025 (contre 258,1 M€ fin 2024) affiche une hausse de +5,8% sur un an, sous l'effet de la hausse des revenus. Par action, l'EPRA Earnings atteint 1,77 € (contre 1,74 € l'an passé), en progression de +1,5% compte tenu de l'option de paiement du dividende en actions.

Le résultat net 2025 en part du groupe s'élève à 308 M€ contre 225 M€ en 2024.

L'ANR EPRA NTA s'établit à 4 235 M€ contre à 3 815 M€ fin 2024, soit +11%. Par action, il s'élève à 26,8 €, soit une hausse de +4,1% par rapport à fin 2024.

L'ANR EPRA NDV, qui tient compte de la mise en juste valeur des instruments de couverture de taux et des dettes à taux fixe, s'élève à 4 079 M€, contre 3 690 M€ à fin décembre 2024, en hausse de +10,5%. Il s'établit à 25,8 €/action.

Proposition d'un dividende de 1,50€/action, stable par rapport à 2024

Covivio Hotels proposera au vote de l'Assemblée Générale du 14 avril prochain la distribution d'un dividende en numéraire de 1,50 € par action, comme en 2024, représentant un taux de distribution de 85%.

Perspectives 2026

Covivio Hotels entend accélérer son développement en Europe du Sud et poursuivre le repositionnement de ses hôtels pour capter le potentiel de croissance de ses hôtels.

Le 22 janvier 2026, Covivio Hotels a annoncé l'acquisition en l'état futur auprès d'Eiffage Immobilier d'un hôtel loué à Meininger, situé à Porto, au Portugal, pour un montant de 32 M€. Cet hôtel 3*, dont l'ouverture est prévue au deuxième semestre 2028, proposera 228 chambres (soit un total de 834 lits), sur une surface d'environ 9 150 m².

Situé au cœur du quartier de « Bonfim », l'hôtel profitera d'un environnement en pleine transformation. Le projet s'inscrit dans une démarche ESG ambitieuse et vise les certifications BREEAM Very Good et LCBI (Low Carbon Building Initiative) Standard. L'immeuble sera par ailleurs aligné avec la taxonomie européenne (base décembre 2024).

Initié en 2014, le partenariat entre Covivio Hotels et Meininger portera, à la livraison de cet hôtel, sur quatre établissements situés à Paris, Lyon, Porto et Munich.

Covivio Hotels bénéficie également d'une exclusivité en vue de l'acquisition d'environ 300 M€ d'hôtels en bail en Italie et en Espagne, renforçant sa présence en Europe du Sud, sur la base d'un rendement moyen fixe supérieur à 6% et cible (y compris part variable) de 7%.

COVIVIO HOTELS
COMMUNIQUÉ DE PRESSE

CONTACTS

Relations Presse Covivio

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

Relations Investisseurs

Equipe Relations Investisseurs
ir@covivio.fr

Wellcom

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

A PROPOS DE COVIVIO HOTELS

Covivio Hotels est spécialisé dans la détention de murs d'exploitation dans le secteur de l'hôtellerie. Société d'Investissements Immobiliers Cotée (SIIC), partenaire immobilier des grands acteurs de l'hôtellerie, Covivio Hotels détient un patrimoine d'une valeur de 6,6 Md€ (à fin 2025). Covivio Hotels est noté BBB+ / perspective Stable par Standard and Poor's.

A PROPOS DE COVIVIO

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

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

COVIVIO HOTELS
COMMUNIQUÉ DE PRESSE

Annexes :

Covivio Hotels, filiale de Covivio à 53,2% à fin décembre 2025, est une Société d'Investissements Immobiliers Cotée (SIIC) et un acteur immobilier leader en Europe. Elle investit à la fois dans les hôtels en bail (loyers fixes ou variables) et en murs & fonds.

Les données sont communiquées à 100% et en part du groupe Covivio Hotels (PdG).







Covivio Hotels détient un portefeuille d'hôtels de premier ordre (274 hôtels, 38 443 chambres) d'une valeur de 6,6 milliards d'euros (6,0 milliards d'euros en part du Groupe) et se concentre sur les actifs situés dans des grandes métropoles européennes, loués ou exploités par les principaux opérateurs hôteliers tels qu'Accor, B&B, Marriott, IHG, Minor, etc. Ce portefeuille offre une diversification géographique et locative (à travers 11 pays européens) et des possibilités de gestion d'actifs à travers différents modes de détention (hôtels en bail et murs & fonds).

Les actifs non détenus à 100% par Covivio Hotels correspondent principalement à :

- 90 actifs B&B en France (dont 88 actifs à 50,2% et 2 actifs à 31,2%)
- 19 actifs Essendi, dont 18 actifs en France et 1 actif en Belgique, détenus entre 31,2% et 33,3%.

1. Marché hôtelier : croissance stable du RevPAR en Europe en 2025 malgré des effets de base négatifs

Après une bonne dynamique en 2024, la croissance des hôtels européens a été robuste en 2025, le RevPAR (revenu par chambre disponible) en Europe affichant une augmentation moyenne de +1,7% en glissement annuel en 2025, soutenue par une légère hausse des prix moyens (+0,4%) et du taux d'occupation (+0,9%).

	<u>RevPAR</u>	<u>Prix moyens des chambres</u>	<u>Taux d'occupation</u>
	vs. 2024	vs. 2024	vs. 2024
Données cumulées à fin décembre 2025*			
	+1,7%	+0,4%	+0,9pt
	+4,2%	+3,6%	+0,5pt
	+3,8%	+2,1%	+1,3pt
	+2,1%	+0,4%	+1,2pt
	+1,4%	+0,2%	+0,8pt
	-1,2%	-1,9%	+0,5pt

* Source : MKG_destination

- ▶ Les pays d'Europe du Sud continuent d'afficher des performances supérieures à la moyenne, avec une hausse de +4,2% en Espagne et de +3,8% en Italie, grâce à une forte demande internationale, une croissance robuste du prix moyen par chambre et le soutien d'un pipeline limité, selon CBRE.
- ▶ Dans les pays d'Europe du Nord, la dynamique est plus contrastée, le Royaume-Uni affichant de meilleurs résultats avec une croissance du RevPAR de +2,1%, tandis que les augmentations restent faibles en France, à +1,4%, en raison d'un fort effet de base négatif lié aux Jeux

COVIVIO HOTELS

COMMUNIQUÉ DE PRESSE

Olympiques de 2024. Néanmoins, la France a enregistré une fin d'année dynamique, avec une augmentation du RevPAR de +8,5% en décembre 2025.

- ▶ L'Allemagne a constitué une exception notable, avec un RevPAR en baisse de -1,2% par rapport à 2024, pénalisé par un calendrier événementiel moins favorable, notamment le Championnat d'Europe de football en juillet 2024, et par un ralentissement de l'activité économique tout au long de l'année.
- ▶ À l'horizon 2026, la croissance devrait se poursuivre et être moins tirée par les hausses tarifaires que par l'optimisation des volumes de demande et de la composition de la clientèle, dans une phase de rattrapage post-inflation
- ▶ Du côté des investissements, l'activité dans le secteur hôtelier est restée dynamique, avec environ 23 milliards d'euros en 2025, soit une croissance de +13% par rapport à l'année précédente, ce qui témoigne d'un intérêt soutenu de la part des investisseurs. La catégorie des actifs hôteliers représente désormais 10 % du marché de l'investissement, ce qui en fait l'une des principales catégories d'actifs immobiliers alternatifs.

2. Revenus comptabilisés : +1,9% à périmètre constant

(M€)	Revenus 2024 100%	Revenus 2024 PdG	Revenus 2025 100%	Revenus 2025 PdG	Variation (%) PdG	Variation PdG (%) à PC
Hôtels en bail - Loyers fixes	193,5	179,9	196,8	182,8	+1,6%	+3,0%
Hôtels en bail – Loyers variables	74,5	74,5	32,6	32,6	-56,2%	+6,4%
Hôtels en murs et fonds - EBITDA	82,6	80,3	131,2	129,3	+61,1%	-2,8%
Revenus des hôtels	350,6	334,6	360,7	344,7	+3,0%	+1,9%

Les revenus des hôtels sont en hausse de +1,9% à périmètre constant par rapport à fin 2024 pour s'établir à 345 M€.

Les revenus des hôtels à loyers fixes (53% des revenus hôtels) sont en hausse de +3,0% à périmètre constant en raison notamment de l'indexation des loyers.

Sur les revenus variables (47% des revenus hôtels), malgré l'effet base défavorable lié aux Jeux Olympiques, la France affiche une croissance sur l'année de +7,2% à périmètre constant, aidée par un très bon 4^e trimestre (+19,7%). En Allemagne, la performance de l'année (-9,9% à périmètre constant) est fortement pénalisée par un effet base également défavorable (Euro de football et congrès biannuels) et une faible activité économique. Le quatrième trimestre a toutefois affiché une reprise avec une croissance de +4,9% des revenus à périmètre constant. Les autres pays affichent sur l'année, une croissance solide de +7,3% grâce à la très bonne tenue des marchés espagnol et italien.

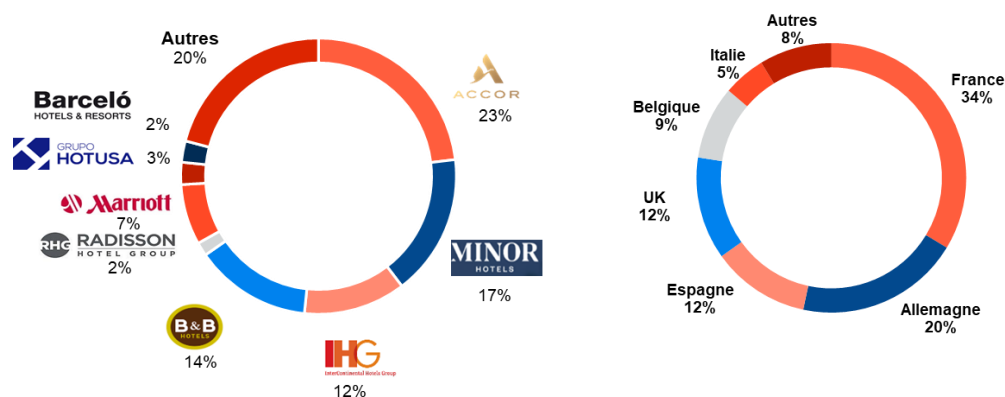
Dans l'ensemble, les revenus variables sont en ligne avec 2024, mais progressent légèrement (+1,1%) en incluant le portefeuille remindé fin 2024 (exclu du calcul du périmètre constant). Pour autant, la marge d'EBITDA s'améliore de 2 points, à 28,3%.

COVIVIO HOTELS

COMMUNIQUÉ DE PRESSE

3. Revenus annualisés

Répartition par locataire/opérateur et par pays, sur la base des revenus 2025 qui s'élèvent à 359,3 M€ en part du groupe



Les revenus sont répartis en loyers fixes (54%), loyers variables (9%) et EBITDA (37%).

4. Indexation

Les loyers fixes sont indexés sur des indices de référence (ICC et ILC en France et indice des prix à la consommation pour les actifs à l'étranger).

5. Échéance des baux hôtels : 11,1 ans de durée résiduelle ferme

(M€, Part du Groupe)	Par date de fin de bail (1ère option de sortie)	% du total	Par date de fin de bail	% du total
2026	14,4	6%	0,0	0%
2027	3,0	1%	0,0	0%
2028	4,9	2%	0,0	0%
2029	2,6	1%	7,4	3%
2030	2,0	1%	8,1	4%
2031	25,7	11%	25,0	11%
2032	9,5	4%	11,6	5%
2033	10,7	5%	11,4	5%
2034	6,7	3%	6,7	3%
2035	1,2	1%	32,4	14%
Au-delà	144,7	64%	122,8	54%
Total Hôtels en bail	225,6	100%	225,6	100%

COVIVIO HOTELS
COMMUNIQUÉ DE PRESSE

6. Valorisation du patrimoine : +3,7% de hausse à périmètre constant

6.1. Évolution de patrimoine

(M€, hors droits, PdG)	Valeur 2024	Investissement	Cessions	Variation de valeur	Autres	Valeur 2025
Hôtels en bail	3 593	41	-62	118	+29	3 719
Hôtels en murs et fonds	2 226	34	-37	91	-59	2 255
Total Hôtels	5 818	75	-99	209	-30	5 974

Au 31 décembre 2025, le patrimoine hôtels totalise 6,0 milliards d'euros part du Groupe, en hausse de 156 M€ par rapport à fin 2024. Cette augmentation est principalement due aux variations de valeur à périmètre constant (+209 M€), des investissements (+75 M€) partiellement compensée par des cessions (-99 M€).

6.2. Variation à périmètre constant : +3,7%

(M€, hors droits)	Valeur 2024 100%	Valeur 2024 PdG	Valeur 2025 100%	Valeur 2025 PdG	Variation de valeur 2025 PdG	Rdt ² Déc. 2024	Rdt ² Déc. 2025	% de la valeur totale
Hôtels en bail	4 047	3 593	4 162	3 719	+3,4%	6,0%	6,1%	62%
France	1 283	845	1 239	812	+2,2%	6,0%	6,2%	15%
Allemagne	584	568	581	565	-0,5%	5,7%	5,9%	9%
Royaume-Uni	712	712	703	703	+3,5%	5,3%	5,3%	12%
Espagne	641	641	699	699	+9,0%	6,2%	6,1%	12%
Belgique	121	121	146	146	+0,1%	8,5%	8,3%	2%
Italie	279	279	296	296	+6,2%	6,1%	6,2%	5%
Autres	426	426	441	441	+1,5%	6,3%	6,3%	7%
Hotels en murs et fonds²	2 392	2 226	2 432	2 255	+4,2%	7,0%	6,4%	38%
France	1 191	1 080	1 327	1 202	+10,5%	7,3%	6,5%	19%
Allemagne	815	774	755	717	-3,3%	6,1%	5,4%	12%
Autres	385	372	407	393	+1,8%	8,0%	7,8%	7%
Total Hôtels	6 439	5 818	6 593	5 974	+3,7%	6,4%	6,2%	100%

¹ PC: Périmètre constant sur 12 mois

² Rendements calculés sur la base des revenus pour les hôtels en bail et des EBITDA pour les hôtels en murs et fonds

COVIVIO HOTELS
COMMUNIQUÉ DE PRESSE

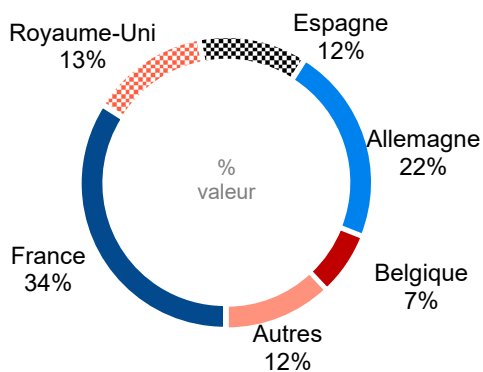
Fin décembre 2025, Covivio Hotels détient un patrimoine hôtelier unique (274 hôtels / 38 443 chambres) d'une valeur de 5 974 M€ (6 593 M€ à 100%) en Europe. Ce patrimoine stratégique est caractérisé par :

- Des emplacements de qualité : une note moyenne de « situation géographique » sur Booking.com égale à 8,9 et 91% au cœur de métropoles européennes
- un portefeuille diversifié, en termes de pays (11 pays), de segments (33% d'hôtels haut de gamme, 39% d'hôtels moyenne gamme et 28% d'hôtels économiques),
- Des baux à long terme avec les principaux opérateurs hôteliers : 17 opérateurs hôteliers avec une durée résiduelle des baux de 11,1 ans en moyenne.

Le portefeuille hôtelier, a progressé de +3,7% à périmètre constant sur un an. Le portefeuille des hôtels en bail a progressé de +3,4 % à périmètre constant, porté par les hausses de revenus en Europe du Sud, tandis que le portefeuille d'actifs en murs et fonds a progressé de +4,2%.

Le portefeuille hôtelier a un rendement moyen hors droits de 6,2% contre 6,4% fin 2024. Cette baisse d'explique à la fois par l'évaluation, dans les comptes 2024, du portefeuille en murs et fonds acquis fin 2024 à son prix d'acquisition, ainsi que par la diminution de l'Ebitda en Allemagne.

Répartition du patrimoine en valeur
par pays



91 % dans les grandes métropoles
européennes



COVIVIO HOTELS
COMMUNIQUÉ DE PRESSE

- **Tableau de passage du patrimoine :**

Patrimoine au 31/12/2025	5 998 M€
Droit d'utilisation sur immeubles de placement	+ 234 M€
Droit d'utilisation sur biens d'exploitation	+ 46 M€
Sociétés MEE > 30%	- 170 M€
Survaleur non comptabilisée des actifs en Murs et Fonds	- 421 M€
Actifs immobiliers Part du Groupe	5 687 M€
Quote-part des minoritaires des sociétés en intégration globale	+ 275 M€
Actifs immobiliers 100% - comptes IFRS	5 962 M€

- **Tableau de passage de l'ANR :**

Capitaux propres Groupe - Comptes IFRS	3 691 M€
Réévaluation des actifs en exploitation (hôtels) nette d'impôts différés	331 M€
Droits de mutations non optimisés	329 M€
Juste valeur des instruments financiers bruts	-88 M€
Impôts différés yc sur retraitements	276 M€
EPRA NRV	4 539 M€
Droits de mutations non optimisés	-281 M€
Goodwill et actifs incorporels au bilan*	-1 M€
Impôts différés sur les actifs ne devant pas être conservés à long terme	-23 M€
EPRA NTA	4 235 M€
Optimisation des droits de mutations	-48 M€
Actifs incorporels au bilan	1 M€
Juste valeur des dettes à taux fixe (hors spread de crédit) nets d'impôt différés	56 M€
Juste valeur des instruments financiers bruts	88 M€
Impôts différés	-253 M€
EPRA NDV	4 079 M€

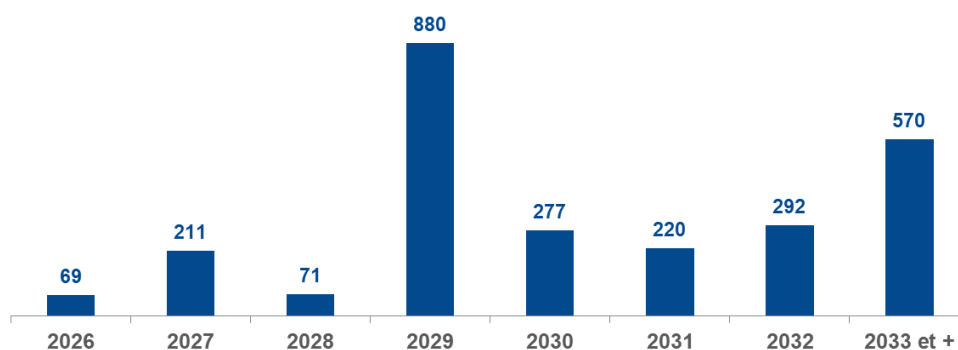
*Le Goodwill présenté au bilan est constitutif de la juste valeur des actifs présentés en immeuble d'exploitation au bilan du Groupe.

- **Tableau de passage des loyers :**

M€	Revenus 31/12/2025 Comptes IFRS	Quote-part des minoritaires	Revenus 31/12/2025 PdG Covivio Hotels
Hôtellerie	361 M€	-16 M€	345 M€
Commerces d'exploitation	1 M€	0 M€	1 M€
Total Loyers	362 M€	-16 M€	346 M€
Ebitda des hôtels en gestion	131 M€	-2 M€	129 M€

COVIVIO HOTELS
COMMUNIQUÉ DE PRESSE

- **Echéancier de la dette (sur les engagements en part du groupe):**



- **Détail du calcul de Loan-to-Value (LTV) :**

(M€, Part du Groupe)	31/12/2024	31/12/2025
Dette nette comptable	2 119	1 850
Créances rattachées aux part. intégrées globalement	-27	
Promesses	-69	-7
Créances sur cessions	-7	-10
Dettes sur acquisitions	11	1
Dette nette part du groupe	2 026	1 834
Valeur d'expertise des actifs immobiliers (Droits Inclus)	6 029	6 179
Promesses	-69	-7
Créances rattachées aux participations MEE	61	59
Part des entreprises associées	217	196
Autres actifs financiers		27
Valeur des actifs	6 237	6 454
LTV Hors Droits	34,3%	29,9%
LTV Droits Inclus	32,5%	28,4%

- **Réconciliation avec les comptes consolidés :**

Dette nette

(M€)	Comptes consolidés	Part revenant aux minoritaires	Part du Groupe
Dette Bancaire	2 269	-89	2 180
Trésorerie et équivalents	-338	7	-330
Dette nette	1 931	-82	1 850

COVIVIO HOTELS

COMMUNIQUÉ DE PRESSE

Patrimoine

(M€)	Comptes consolidés	Patrimoine des sociétés MEE>30%	Patrimoine exploitation en JV	Patrimoine exploitation MEE>30% en JV	droits d'utilisation IFRS 16	Part revenant aux minoritaires	Part du Groupe
Immeubles de placement & développement	4 054	311	2 286	202	-279	-582	5 991
Actifs destinés à la vente	7						7
Total patrimoine	4 060	311	2 286	202	-279	-582	5 998
						Droits de mutations	329
						Patrimoine Part du Groupe Droits Inclus	6 327
						QP patrimoine MEE	25
						Autres actifs financiers	102
						Patrimoine pour le calcul LTV	6 454

Interest Coverage Ratio (ICR)

en M€	31/12/2024	31/12/2025
EBE (Loyers nets (-) coûts de fonctionnements (+) Résultat autres activités)	322	351
Coûts de l'endettement	-53	-44
ICR	6,09	7,91

- Tableau de passage de l'EPRA Earnings :

M€	Résultat Net 100% Comptes IFRS	Quote-part des minoritaires	Résultat Net Part du Groupe	Retraitements	EPRA Earnings
Loyers Nets	228,0	-14,0	214,0	0,0	214,0
Résultat des hôtels en gestion	131,2	-1,9	129,3	-1,0	128,3
Coûts de fonctionnement	-20,8	1,1	-19,7	0,0	-19,708
Amortissements des biens d'exploitation	-97,3	1,1	-96,2	92,3	-3,962
Variation nette des provisions et autres	14,6	0,0	14,7	-6,8	7,866
RESULTAT D'EXPLOITATION	255,8	-13,7	242,1	84,5	326,5
Résultat des cessions d'actifs	-2,2	-0,1	-2,3	2,3	0,0
Résultat des ajustements de valeurs	112,7	-0,5	112,2	-112,2	0,0
Résultat des cessions de titres	7,4	0,0	7,4	-7,4	0,0
Résultat des variations de périmètre	0,4	0,0	0,4	-0,4	0,0
RESULTAT OPERATIONNEL	374,1	-14,3	359,8	-33,2	326,5
Coût de l'endettement financier net	-48,5	4,1	-44,4	0,0	-44,4
Charges d'intérêts des passifs locatifs	-15,4	0,0	-15,4	11,0	-4,3
Ajustement de valeur des instruments dérivés	-7,3	-1,1	-8,4	8,4	0,0
Actualisation et résultat de change	-0,3	-1,1	-1,4	0,0	-1,4
Variation nette des provisions financières et autres	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Quote-part de résultat des entreprises associées	8,6	0,0	8,6	4,7	13,3
Amortissements anticipés des frais d'émission d'emprunts	-1,4		-0,3	0,3	0,0
RESULTAT NET AVANT IMPOTS	309,8	-11,2	298,6	-8,8	289,8
Impôts différés	29,5	-0,9	28,6	-28,6	0,0
Impôts sur les sociétés	-19,7	0,2	-19,5	2,7	-16,8
RESULTAT NET DE LA PERIODE	319,7	-12,0	307,7	-34,6	273,0

COVIVIO HOTELS

COMMUNIQUÉ DE PRESSE

- Bilan (données 100%) :

M€ - Données Consolidées	31/12/2024	31/12/2025	M€ - Données Consolidées	31/12/2024	31/12/2025
Goodwill	325	324	Capital	593	632
Autres immobilisations incorporelles	1	1	Primes	1 486	1 626
Immeubles d'exploitation (valorisés au coût)	1 653	1 566	Actions propres	0	0
Immeubles de placement (valorisés à la juste valeur)	3 950	4 054	Réserves consolidées	1 131	1 126
Immeubles de placement en développement	0	0	Résultat consolidé	225	308
Autres immobilisations corporelles	11	10	CAPITAUX PROPRES PART DU GROUPE	3 434	3 691
Participations dans les entreprises mises en équivalence	217	196	Participations ne donnant pas le contrôle	166	170
Autres actifs financiers non courants	76	69	TOTAL CAPITAUX PROPRES	3 601	3 861
Impôts Différés Actifs	9	7	Passifs financiers non courants	2 244	2 181
Instruments dérivés non courants	112	93	Passifs localisés non courants	291	277
TOTAL ACTIFS NON COURANTS	6 354	6 320	Instruments dérivés non courants	39	24
Actifs détenus en vue de la vente	69	7	Impôts Différés Passifs	208	173
Stocks et en-cours	3	2	Dépôts et cautionnements	9	9
Créances clients	41	36	Provisions non courantes	7	7
Autres créances d'exploitation	40	49	Autres passifs non courants	0	0
Autres actifs financiers courants	18	12	TOTAL PASSIFS NON COURANTS	2 798	2 672
Instruments dérivés courants	45	31	Passifs détenus en vue d'être cédés	0	0
Trésorerie et équivalent de trésorerie	577	338	Passifs financiers courants	537	87
Charges constatées d'avance	10	3	Passifs localisés courants	6	5
TOTAL ACTIFS COURANTS	801	477	Provisions courantes	2	2
TOTAL ACTIF	7 155	6 797	Instruments dérivés courants	25	13
			Dettes fournisseurs	72	63
			Dettes fournisseurs d'immobilisations	11	5
			Dettes fiscales et sociales	48	48
			Autres passifs courants	43	35
			Produits constatés d'avance	12	4
			TOTAL PASSIFS COURANTS	756	263
			TOTAL PASSIF	7 155	6 797

- Compte de Résultat (données 100%) :

M€ - Données Consolidées	31/12/2024	31/12/2025	Variation
Loyers	270	231	-40
Charges locatives non récupérées	-3	-2	1
Charges sur Immeubles	-3	-1	2
Charges nettes des créances irrécouvrables	-1	1	2
LOYERS NETS	263	228	-35
Chiffre d'affaires des hôtels en gestion	315	465	149
Charges d'exploitation des hôtels en gestion	-233	-334	-101
EBITDA DES HOTELS EN GESTION	83	131	49
RESULTAT DES AUTRES ACTIVITES	0	0	0
Revenus de gestion et d'administration	8	5	-3
Frais de structure	-23	-26	-3
COUT DE FONCTIONNEMENT NET	-15	-21	-6
Amortissements des biens d'exploitation	-57	-97	-41
Variation des provisions	-1	0	1
Autres produits et charges d'exploitation	15	15	-1
Résultat d'exploitation	288	256	-32
Résultat des cessions d'actifs	13	-2	-15
Résultat des ajustements de valeurs	51	113	61
Résultat de cession de titres	0	7	8
Résultat des variations de périmètre	-5	0	5
Charges et produits sur écarts d'acquisition	0	0	0
Résultat opérationnel	347	374	27
Produits financiers liés au coût de l'endettement	91	74	-17
Charges financières liées au coût de l'endettement	-148	-123	26
Coût de l'endettement financier net	-57	-48	9
Charges d'intérêts des passifs localisés	-16	-15	0
Ajustement de valeur des instruments dérivés	-21	-7	14
Amortissements anticipés des frais d'émission d'emprunts	-1	0	1
Autres charges et produits financiers	-1	0	1
Quote-part de résultat des entreprises mises en équivalence	15	9	-7
Résultat net avant impôts	267	310	43
Impôts	-30	10	
RESULTAT NET DE LA PERIODE	237	320	83
Intérêts minoritaires	-12	-12	0
RESULTAT NET DE LA PERIODE - PART DU GROUPE	225	308	83

- **Glossaire :**

1) Définition des acronymes et abréviations utilisés :

PdG : Part du groupe

Var. : Variation

P.C. : Périmètre constant

RevPAR : Revenu par chambre disponible

2) Durée résiduelle ferme des baux

Durée de bail restante moyenne calculée en prenant en compte la date de 1ère option de sortie du locataire.

3) Bail triple net

Contrat de location conclu entre un propriétaire bailleur et un locataire. Le "triple net" qualifie un bail dans lequel toutes les charges et dépenses (travaux, entretien) liées au bon fonctionnement de l'immeuble sont à la charge du locataire.

4) LTV (Loan To Value)

Le calcul de la LTV est détaillé en Annexe.

5) Loyers

Les loyers comptabilisés correspondent au montant brut des loyers comptables sur la période prenant en compte, conformément aux normes IFRS, l'étalement des éventuelles franchises accordées aux locataires.

Les loyers comptabilisés à périmètre constant permettent de comparer les loyers comptabilisés d'un exercice sur l'autre avant prise en compte des évolutions de patrimoine (acquisitions, cessions, travaux, livraison de développements...). Cet indicateur est calculé sur les actifs en exploitation ie, actifs loués ou actifs disponibles à la location et faisant l'objet d'une démarche de commercialisation active.

6) EBITDA (Earnings before Interest, Taxes, Depreciation and Amortization):

Il s'agit du résultat brut d'exploitation après loyer. Le calcul se détaille de la manière suivante :

(+) Chiffre d'affaires total (revenus)

(-) Achats et Charges externes

(-) Charges de personnel

= EBITDAR

(-) Loyer

= EBITDA

7) Marge EBITDAR :

L'EBITDAR correspond au résultat brut d'exploitation avant loyer. Il est utilisé pour comparer des entreprises aux politiques de détention différentes.

La marge d'EBITDAR correspond au calcul suivant : EBITDAR / CA total

Les niveaux de marge opérationnelle des hôtels varient suivant la catégorie d'hôtels.

8) Patrimoine

Le patrimoine présenté inclut, à leur juste valeur, les immeubles de placement, les immeubles en développement, ainsi que les immeubles d'exploitation et les immeubles en stock. Le patrimoine inclut également les immeubles sous promesse de vente et les actifs des sociétés mises en équivalence détenues à plus de 30%.

9) Rendement

Les rendements du patrimoine sont calculés selon la formule suivante :

$$\frac{\text{Loyers annualisés bruts}}{\text{Valeur hors droits sur le périmètre concerné}}$$

10) Taux moyen de la dette

$$\frac{\begin{array}{l} \text{Charges Financières de la Dette financière de la période} \\ + \text{Charges Financières de la Couverture de la période} \end{array}}{\text{Encours Moyen de la Dette financière de la période}}$$

11) Taux d'occupation

Le taux d'occupation correspond au taux d'occupation financier spot fin de période et se calcul selon la formule suivante :

$$1 - \frac{\text{Perte de loyer liée à la vacance (calculée à la VLM)}}{\text{Loyers actifs occupés + perte de loyer}}$$

Cet indicateur se calcule uniquement sur les actifs pour lesquels un travail d'*asset management* est réalisé et n'inclut donc pas les actifs libres sous promesse. Les taux d'occupation sont calculés à partir de données annualisées sur la base des activités stratégiques uniquement.

12) Variation des loyers à périmètre constant

Cet indicateur compare les loyers comptabilisés d'un exercice à l'autre sans prise en compte des variations de périmètres : acquisitions, cessions, développements dont libérations d'actifs et livraisons d'actifs. La variation se calcule sur la base des loyers quittancés IFRS pour les activités stratégiques.

Sur les hôtels en murs et fonds, la variation à périmètre constant est calculée sur la base de l'EBITDA.

COVIVIO HOTELS
COMMUNIQUÉ DE PRESSE

Retraitements effectués :

- Sortie du périmètre des acquisitions et cessions réalisées sur les périodes N et N-1
- Retraitement des actifs en travaux ie :
 - Retraitement des libérations d'actifs pour réalisation de travaux (réalisées en année N et N-1)
 - Retraitement des livraisons d'actifs en travaux (réalisées en année N et N-1)

13) Variation des valeurs à périmètre constant

Cet indicateur permet de comparer les valeurs d'actifs d'un exercice sur l'autre sans prise en compte des variations de périmètres : acquisitions, cessions, travaux, développements dont libérations d'actifs et livraisons d'actifs.

Retraitements :

- Sortie du périmètre des acquisitions et des cessions réalisées sur la période
- Retraitement des travaux faits sur la période N sur les actifs (y compris actif en développement).