



---

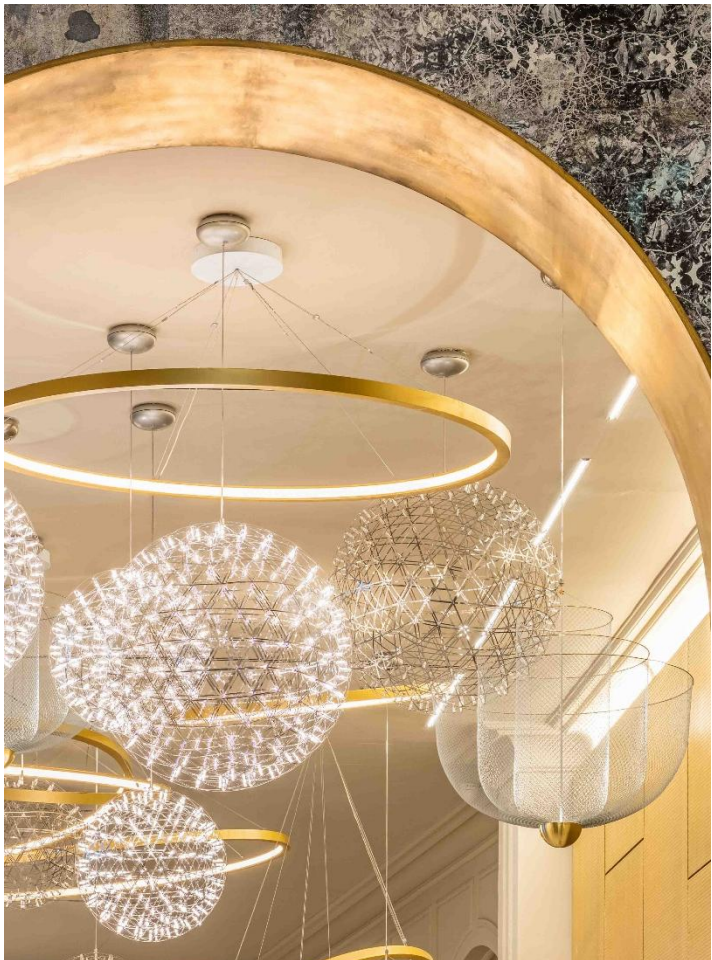
# Rapport financier semestriel

Edition 2026

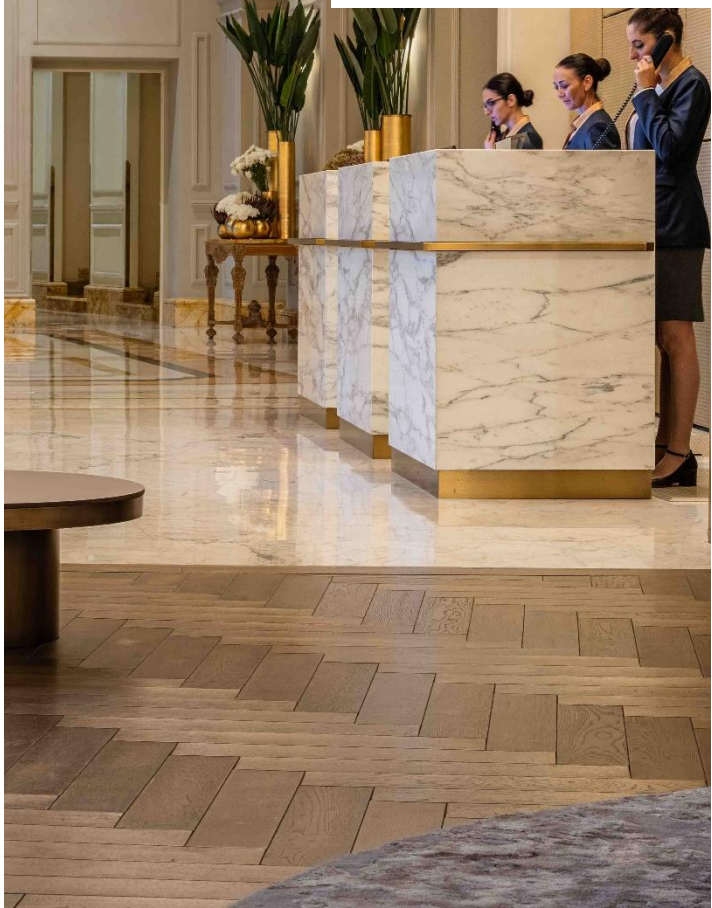
**COVIVIO**  
HOTELS

# Sommaire

|                                                   |    |
|---------------------------------------------------|----|
| 1. RAPPORT D'ACTIVITE AU 30 JUIN 2026             | 2  |
| 1.1. Résultats financiers                         | 9  |
| 1.2. Patrimoine au 30 juin 2026                   | 13 |
| 1.3. Risques et incertitudes                      | 17 |
| 1.4. Perspectives 2026                            | 20 |
| 1.5. Tableaux de passage                          | 21 |
| 2. COMPTES CONSOLIDES CONDENSES AU 30 JUIN 2026   | 24 |
| 2.1. Comptes consolidés condensés au 30 juin 2026 | 25 |
| 2.2. Annexe aux comptes consolidés                | 29 |
| 3. RAPPORT DES COMMISSAIRES AUX COMPTES           | 88 |
| 4. ATTESTATION DU RESPONSABLE                     | 91 |



# **1. RAPPORT D'ACTIVITE AU 30 JUIN 2026**



RESULTATS DU 1<sup>er</sup> SEMESTRE 2026 :  
**Renforcement en Europe du Sud et accélération des transformations d'hôtels**

**Marché hôtelier : résilience de la demande en Europe**

Après une très bonne dynamique en 2025, l'hôtellerie européenne poursuit sa croissance en 2026 avec des performances en hausse de +2,2% à fin mai 2026. Ces résultats sont portés par l'augmentation des prix et une légère croissance des taux d'occupation.

A l'instar de 2025, les performances hôtelières en Europe sont portées par les pays d'Europe du Sud et notamment l'Italie et l'Espagne qui enregistrent les meilleures performances, avec des hausses respectives de RevPAR (Revenus Par Chambre Disponible) de +13,1% et +6,3%. La France et le Royaume-Uni continuent d'afficher de bonnes performances, de l'ordre de +2,5%. L'Allemagne, pénalisée par un contexte économique morose, recule de -1,4%.

|                                                                                     | <u>RevPAR</u>                    | <u>Prix moyens des<br/>chambres</u> | <u>Taux d'occupation</u> |
|-------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------|-------------------------------------|--------------------------|
|                                                                                     | Données cumulées à fin mai 2026* |                                     |                          |
|                                                                                     | vs. 2025                         | vs. 2025                            | vs. 2025                 |
|   | +2,2%                            | +1,1%                               | +0,7pt                   |
|  | +13,1%                           | +11,1%                              | +1,3pt                   |
|  | +6,3%                            | +3,6%                               | +1,7pt                   |
|  | +2,6%                            | +1,6%                               | +0,6pt                   |
|  | +2,5%                            | +1,2%                               | +0,9pt                   |
|  | -1,4%                            | -2,0%                               | +0,4pt                   |

\* Source : MKG\_destination

L'investissement hôtelier en Europe a atteint 4,8 milliards d'euros sur le premier trimestre 2026, et progresse fortement au Royaume-Uni et en Espagne par rapport au 1<sup>er</sup> trimestre 2025 (+0,7 Md€). La part de l'hôtellerie dans l'investissement immobilier total se maintient à 11%.

## Covivio Hotels poursuit le rééquilibrage de son portefeuille

### 261 M€ d'investissements engagés en Europe du Sud dont 182 M€ acquis sur le 1er semestre

En avril 2026, Covivio Hotels, s'est porté acquéreur d'un portefeuille de quatre hôtels 4\* à Milan, récemment rénovés, totalisant environ 900 chambres et situés dans les quartiers *prime* de la ville. Ces 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 des loyers fixes et variables. Cette acquisition, d'une valeur de 217 M€, offre un rendement cible d'environ 7% et renforce encore la présence de Covivio Hotels en Italie, l'un des marchés hôteliers les plus dynamiques d'Europe. Après l'acquisition de trois hôtels au deuxième trimestre 2026, le quatrième hôtel devrait être acquis au premier trimestre 2027.

En mai 2026, Covivio Hotels a également acquis, en Espagne, l'hôtel Tent Torremolinos, un établissement de 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 Málaga, l'hôtel bénéficie d'une forte demande de 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'établissement offre une gamme complète d'équipements et est exploité par le groupe FERGUS dans le cadre d'un bail fixe de 20 ans. Cet investissement de 43,5 M€ offre un rendement minimum garanti de 7,1% et un rendement cible supérieur à 8% en incluant le loyer variable.

Ces acquisitions garantissent des normes de qualité élevées et des équipements modernes. Les actifs répondront par ailleurs aux meilleurs standards ESG (haute performance énergétique et faible impact environnemental). Tous les actifs sont alignés à la taxonomie européenne et respectent les objectifs d'émissions fixés par le CRREM à horizon 2030.

Les acquisitions en Italie et en Espagne illustrent la capacité de Covivio Hotels à se développer en Europe du Sud, grâce à des actifs à fort potentiel dans des destinations loisirs dynamiques, et offrent une visibilité attractive sur les revenus à long terme grâce à des durées de bail moyennes d'environ 20 ans et à des rendements locatifs cibles supérieurs à 7%.

### 55 M€ de nouveaux engagements de cessions sur le semestre en Europe du Nord

Covivio Hotels a signé pour 55 M€ en part du groupe (58 M€ à 100%) de nouveaux engagements de cessions d'actifs sur le premier semestre 2026, dont principalement 1 actif à Bruxelles en Belgique et 1 actif à Dresde en Allemagne. Ces engagements ont été réalisés avec une marge de +2,5% par rapport aux valeurs à fin décembre 2025.

### Une accélération de la transformation des hôtels

Pour rappel, Covivio Hotels a identifié un portefeuille de 20 hôtels en exploitation présentant un fort potentiel de repositionnement et de création de valeur. À fin juin 2026, ces hôtels représentaient environ 860 M€ de valeur d'actifs (641 M€ en part du groupe), et environ 400 M€ d'investissements engagés (284 M€ en part

du groupe). A terme, leur repositionnement devrait générer près de 260 M€ de création de valeur (170 M€ en part du groupe) et porter l'EBITDA de 51 M€ à plus de 103 M€ (39 M€ à 75 M€ en part du groupe), illustrant ainsi son important potentiel de croissance.

Après le lancement de cinq opérations en 2025, Covivio Hotels a accéléré le déploiement du programme au premier semestre 2026, avec le lancement de huit nouveaux projets, représentant 109 M€ d'investissements (76 M€ en part du groupe), 50 M€ de création de valeur attendue (31 M€ en part du groupe) et environ 13 M€ d'EBITDA supplémentaire (9 M€ en part du groupe). Le rendement moyen ciblé sur ces investissements s'élève à 12%.

Après le lancement au 1<sup>er</sup> trimestre des projets Mercure Paris Parc des Princes et Novotel Gand Centre, - comprenant la rénovation des chambres existantes ainsi qu'une extension de 24 chambres sur le Mercure - six nouvelles opérations ont été engagées au 2<sup>ème</sup> trimestre. Elles incluent la rénovation et le changement de marque du Novotel Lille Flandres, de l'Ibis Pantin Église et du Mercure Saxe Lafayette à Lyon, ainsi que des programmes de rénovation à l'Ibis Toulouse Centre et à l'Ibis Styles Lille Centre. Le programme comprend également l'extension du Milner York, hôtel emblématique situé au cœur de York, l'une des principales destinations patrimoniales et touristiques du Royaume-Uni, bénéficiant d'une forte demande et d'une offre hôtelière haut de gamme limitée. Le projet permettra d'ajouter 44 chambres et de nouveaux espaces de réunion, avec un rendement cible sur les travaux de 18,5% et une création de valeur attendue supérieure à 11%.

Par ailleurs, Covivio Hotels a livré son premier projet de l'année avec la réouverture du Mercure Nice Promenade des Anglais. Bénéficiant d'un emplacement privilégié en bord de mer et désormais exploité par WiZiU, cet actif a d'ores et déjà généré plus de 22 M€ de création de valeur et profite de l'expertise de WiZiU qui opère également l'hôtel adjacent Le Méridien Nice.

Au-delà des projets déjà engagés, sept hôtels restent à repositionner entre 2026 et 2029. Ces actifs représentent environ 425 M€ de valeur de portefeuille (336 M€ en part du groupe) et bénéficieront de près de 218 M€ d'investissements (155 M€ en part du groupe). Une fois les travaux réalisés, ils devraient générer environ 116 M€ de création de valeur (80 M€ en part du groupe) et 28 M€ d'EBITDA (20 M€ en part du groupe), soit un rendement marginal sur les investissements de 13%.

### **Résultats du 1<sup>er</sup> semestre 2026 : un résultat net de 143 M€**

Le résultat net au 30 juin 2026 en part du groupe s'élève à 143,1 M€ contre 114,5 M€ fin juin 2025, porté par la croissance des revenus et la croissance de valeur des actifs en bail, comme détaillé ci-après.

### **Hausse des valeurs d'expertise de +1,0% à périmètre constant**

Covivio Hotels détient à fin juin 2026 un patrimoine Hôtels d'une valeur de 6 259 M€ (6 882 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 92% du portefeuille est situé dans les principales destinations touristiques européennes.
- un portefeuille diversifié, en termes de pays (11 pays), de segments (32% d'hôtels haut de gamme, 41% d'hôtels moyenne gamme et 27 d'hôtels économiques,) et de partenaires opérateurs (19 enseignes dont Accor, Marriott, IHG, Minor ou B&B) ;
- des baux long terme de 11,5 ans fermes en moyenne.

| Patrimoine en PdG (M€)              | Valeurs HD<br>31/12/2025 | Valeurs HD<br>30/06/2026 | Δ S1 2026 à<br>PC <sup>1</sup> | Rdt HD<br>2025 <sup>2</sup> | Rdt HD S1<br>2026 <sup>2</sup> |
|-------------------------------------|--------------------------|--------------------------|--------------------------------|-----------------------------|--------------------------------|
| Hôtellerie en bail                  | 3 719                    | 3 958                    | +1,1%                          | 6,1%                        | 6,1%                           |
| Hôtellerie Murs et Fonds            | 2 255                    | 2 302                    | +0,9%                          | 6,4%                        | 6,3%                           |
| <b>Total Hôtels</b>                 | <b>5 974</b>             | <b>6 259</b>             | <b>+1,0%</b>                   | <b>6,2%</b>                 | <b>6,2%</b>                    |
| Actifs non stratégiques (commerces) | 25                       | 22                       | -2,9%                          | N/A                         | N/A                            |
| <b>Total Covivio Hotels</b>         | <b>5 999</b>             | <b>6 281</b>             | <b>+1,0%</b>                   | <b>6,2%</b>                 | <b>6,2%</b>                    |

<sup>1</sup> PC : Périmètre constant

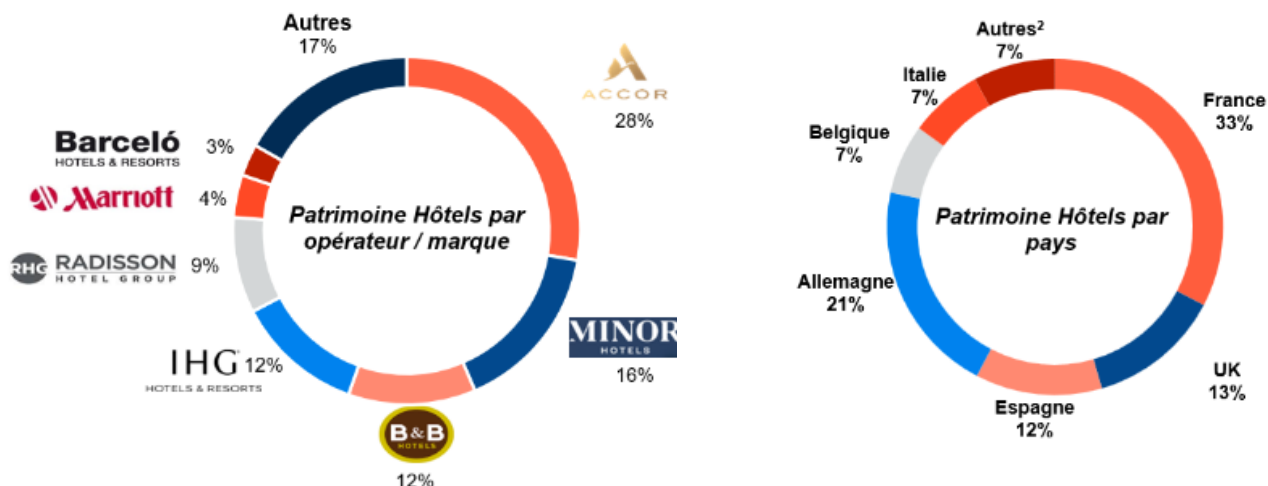
<sup>2</sup> Rdt HD : Rendement hors droits

Le portefeuille hôtelier a continué de bénéficier de conditions de marché favorables et d'une gestion active, avec des valeurs en hausse de +1,0% à périmètre constant.

L'Europe du Sud, y compris Nice, (27% du patrimoine hôtels) est restée le principal moteur de croissance, avec des valeurs en hausse de +2,8% en Espagne, de +3,2% en Italie et de +2,8% à Nice, reflétant les solides fondamentaux du secteur hôtelier.

Le rendement moyen du portefeuille hôtelier s'établit à 6,2%.

#### Répartition du patrimoine hôtelier au 30 juin 2026 (en Part du Groupe)



### Diminution des fonds propres de 76 M€

Les fonds propres de Covivio Hotels ont baissé de 76 M€ sur le premier semestre 2026, cela provient essentiellement du paiement du dividende en numéraire (-237 M€), minoré par le résultat de la période (+143 M€).

### Hausse de l'endettement à la suite des acquisitions

La dette nette de Covivio Hotels augmente à 2 175 M€ en part du groupe contre 1 850 M€ au 31 décembre 2025, pour un taux en baisse, à 1,99% à fin juin 2026 contre 2,20% au 31 décembre 2025. La maturité moyenne de la dette s'établit à 4,6 ans. Covivio Hotels dispose d'un taux de couverture de la dette renforcé, de 105,6% à fin juin 2026 (vs 103,6% fin 2025), avec une maturité de couverture de 4,4 ans.

Au 30 juin 2026, le ratio LTV (Loan To Value) s'établit à 32,0%, en hausse de 3,6 points par rapport à fin 2025. Cela provient essentiellement du paiement du dividende et des acquisitions en Europe du Sud pour 178,2 M€. Le ratio de couverture des intérêts (ICR) ressort à 8,28 x, et le ratio de dette nette/EBITDA s'élève à 7,2x.

Covivio Hotels dispose, à fin juin 2026, d'une liquidité (y compris lignes de crédits non tirées) d'un montant de 387 M€.

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

### Croissance des revenus : +2,1% à périmètre constant

Les revenus des hôtels ont poursuivi leur progression avec une hausse de +3,4% en données courantes, soutenue par les récentes acquisitions, et de +2,1% à périmètre constant. Ils s'établissent à 168,3 M€ contre 162,9 M€ au 30 juin 2025.

| M€                                  | Revenus<br>30/06/2025<br>100% | Revenus<br>30/06/2025<br>PdG | Revenus<br>30/06/2026<br>100% | Revenus<br>30/06/2026<br>PdG | Var.<br>PdG<br>(%) | Var.<br>PdG<br>(%) à PC <sup>(*)</sup> |
|-------------------------------------|-------------------------------|------------------------------|-------------------------------|------------------------------|--------------------|----------------------------------------|
| Revenus fixes                       | 98,4                          | 91,5                         | 104,2                         | 97,3                         | +6,3%              | +1,2%                                  |
| Revenus variables                   | 72,3                          | 71,4                         | 71,9                          | 71,0                         | -0,4%              | +3,1%                                  |
| <b>Total revenus Hôtels</b>         | <b>170,7</b>                  | <b>162,9</b>                 | <b>176,1</b>                  | <b>168,3</b>                 | <b>+3,4%</b>       | <b>+2,1%</b>                           |
| Non stratégiques (commerces)        | 0,5                           | 0,5                          | 0,5                           | 0,5                          | +1,1%              | +0,8%                                  |
| <b>Total revenus Covivio Hotels</b> | <b>171,2</b>                  | <b>163,4</b>                 | <b>176,7</b>                  | <b>168,8</b>                 | <b>+3,3%</b>       | <b>+2,1%</b>                           |

(\*) à périmètre constant

**Les revenus fixes** (58% des revenus hôtels en part du groupe) progressent de **+1,2% à périmètre constant** reflétant le ralentissement temporaire de l'indexation en France, avant un rebond de l'indexation attendu à partir de 2027.

**Les revenus variables**, qui représentent les 42% restants des revenus hôteliers, ont affiché une meilleure performance, **leur croissance à périmètre constant s'accroissant à +3,1% au premier semestre 2026**,

contre +1,9% au premier trimestre 2026. L'Espagne a été le principal moteur de croissance, avec des revenus en hausse de +22,8% à périmètre constant. L'Allemagne a également affiché une solide performance, avec des revenus en hausse de +6,9% à périmètre constant, surpassant ainsi l'ensemble du marché. En France, les revenus ont progressé de +2,0% malgré la part importante d'hôtels à transformer. En Belgique, la performance a continué de pâtir de conditions de marché moins favorables et de la hausse de la TVA mise en œuvre début 2026.

### **Stabilité du résultat net récurrent à 132 M€ sur le 1er semestre 2026**

Le résultat net récurrent (EPRA Earnings) de 132,7 M€ à fin juin 2026 est quasi-stable par rapport au 30 juin 2025 (+0,4 M€). Par action, l'EPRA Earnings atteint 0,84 € (contre 0,88 € l'an passé), impacté par le versement du dividende en action en 2025.

L'ANR EPRA NTA s'établit à 4 205 M€ contre 4 235 M€ fin 2025, soit 26,6 € par action, en hausse de 5,0% sur 12 mois.

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 4 025 M€, contre 4 079 M€ à fin décembre 2025, en hausse de 4,7% sur 12 mois. Il s'établit à 25,5 €/action.

## 1.1. Résultats financiers

### 1.1.1. Principes généraux

Les états financiers consolidés semestriels condensés ont été préparés en conformité avec la norme internationale d'information financière IAS 34 « Information Financière Intermédiaire », telle qu'adoptée par l'Union Européenne. Les règles et méthodes appliquées sont identiques au 31 décembre 2025.

### 1.1.2. Etat du résultat net semestriel

#### Revenus Part du Groupe

En part du groupe, les revenus Covivio Hotels s'établissent à 168,8 M€ pour le 1<sup>er</sup> semestre 2026, en hausse de 3,3% par rapport à juin 2025. A périmètre constant, les loyers fixes des hôtels sont en hausse de 1,2%, les loyers variables des hôtels de 6,5% et l'EBITDA des hôtels en murs et fonds de 2,2% par rapport à juin 2025. Au global, les revenus variables progressent de +3,1% à périmètre constant sur un an, grâce en particulier aux très bonnes performances des hôtels en bail en Europe du Sud et des hôtels détenus en murs et fonds situés à Nice et à Lille.

| M€                                  | Revenus<br>30/06/2025<br>100% | Revenus<br>30/06/2025<br>PdG | Revenus<br>30/06/2026<br>100% | Revenus<br>30/06/2026<br>PdG | Var.<br>PdG<br>(%) | Var.<br>PdG<br>(%) à PC <sup>(*)</sup> |
|-------------------------------------|-------------------------------|------------------------------|-------------------------------|------------------------------|--------------------|----------------------------------------|
| Revenus fixes                       | 98,4                          | 91,5                         | 104,2                         | 97,3                         | +6,3%              | +1,2%                                  |
| Revenus variables                   | 72,3                          | 71,4                         | 71,9                          | 71,0                         | -0,4%              | +3,1%                                  |
| <b>Total revenus Hôtels</b>         | <b>170,7</b>                  | <b>162,9</b>                 | <b>176,1</b>                  | <b>168,3</b>                 | <b>+3,4%</b>       | <b>+2,1%</b>                           |
| Non stratégiques (commerces)        | 0,5                           | 0,5                          | 0,5                           | 0,5                          | +1,1%              | +0,8%                                  |
| <b>Total revenus Covivio Hotels</b> | <b>171,2</b>                  | <b>163,4</b>                 | <b>176,7</b>                  | <b>168,8</b>                 | <b>+3,3%</b>       | <b>+2,1%</b>                           |

(\*) à périmètre constant

#### Résultat Opérationnel Part du Groupe

Le résultat opérationnel s'élève à 179,4 M€ en part du groupe au 30 juin 2026, contre 157,1 M€ au 30 juin 2025. Cette augmentation s'explique principalement par la variation de la mise en juste valeur des immeubles de placement (+10,8 M€), la hausse des revenus locatifs liées aux acquisitions (+7,7 M€) et minoré par la baisse L'EBITDA des hôtels en gestion (-2,2 M€) en lien avec la cession d'un hôtel en Allemagne et du changement d'activité d'un autre hôtel en France.

#### Résultat financier Part du Groupe

Le résultat financier est principalement constitué :

- Du coût de l'endettement financier net pour -20 M€, en baisse de 2,6 M€ par rapport à juin 2025, en lien avec la diminution de la dette moyenne et de son coût ;

- De la charge financière sur passifs locatifs (-7,7 M€), générée par l'application de la norme IFRS 16 consistant à retraiter les contrats de location de la même manière que les contrats de location-financement ;
- De la variation négative de juste valeur des actifs et passifs financiers pour -3,8 M€, compte tenu de l'évolution des taux ;
- Du résultat de change en lien avec nos portefeuilles anglais, polonais, hongrois et tchèque pour -0,8 M€ contre 0,5 M€ au 30 juin 2025.

### 1.1.3. EPRA Earnings

L'EPRA *Earnings* s'élève à 132,7 M€ au 30 juin 2026. Il est en hausse de 0,3% par rapport à 2025. Par action, l'EPRA Earnings atteint 0,84 € au 30 juin 2026, contre 0,88 € à la même date en 2025, soit une baisse de 4,3%, en lien avec le paiement du dividende en actions en 2025.

| M€                                                                          | 30-juin-26   | retraitements<br>EPRA | EPRA Earnings 30-<br>juin-26 | EPRA Earnings 30-<br>juin25 |
|-----------------------------------------------------------------------------|--------------|-----------------------|------------------------------|-----------------------------|
| Loyers                                                                      | 116,3        | 0,0                   | 116,3                        | 108,6                       |
| Charges locatives non récupérées                                            | -1,8         | 0,6                   | -1,2                         | -1,0                        |
| Charges sur Immeubles                                                       | -1,0         | 0,0                   | -1,0                         | -1,0                        |
| Charges nettes des créances irrécouvrables                                  | -0,2         | 0,0                   | -0,2                         | 0,6                         |
| <b>LOYERS NETS</b>                                                          | <b>113,3</b> | <b>0,6</b>            | <b>114,0</b>                 | <b>107,2</b>                |
| Chiffre d'affaires des hôtels en gestion                                    | 209,1        | 0,0                   | 209,1                        | 219,7                       |
| Charges d'exploitation des hôtels en gestion                                | -156,5       | 1,8                   | -154,7                       | -163,3                      |
| <b>EBITDA des hôtels en gestion</b>                                         | <b>52,5</b>  | <b>1,8</b>            | <b>54,3</b>                  | <b>56,4</b>                 |
| Revenus de gestion et d'administration                                      | 2,8          | 0,0                   | 2,8                          | 2,9                         |
| Frais de structure                                                          | -13,8        | 0,0                   | -13,8                        | -11,8                       |
| Amortissements des biens d'exploitation                                     | -38,4        | 36,6                  | -1,8                         | -1,8                        |
| Variation des provisions                                                    | -0,5         | 0,6                   | 0,1                          | 0,2                         |
| Autres produits et charges d'exploitation                                   | 5,1          | -3,4                  | 1,7                          | 4,2                         |
| <b>RESULTAT D'EXPLOITATION</b>                                              | <b>121,0</b> | <b>36,3</b>           | <b>157,4</b>                 | <b>157,4</b>                |
| Résultat des cessions d'actifs immobiliers                                  | -0,7         | 0,7                   | 0,0                          | 0,0                         |
| Résultat de cession de titres                                               | 0,0          | 0,0                   | 0,0                          | 0,0                         |
| Résultat des ajustements de valeurs                                         | 60,4         | -60,4                 | 0,0                          | 0,0                         |
| Résultat des variations de périmètre                                        | -1,4         | 1,4                   | 0,0                          | 0,0                         |
| Charges et Produits sur écarts d'acquisition                                | 0,0          | 0,0                   | 0,0                          | 0,0                         |
| <b>RESULTAT OPERATIONNEL</b>                                                | <b>179,4</b> | <b>-22,0</b>          | <b>157,3</b>                 | <b>157,4</b>                |
| Produits financiers liés au coût de l'endettement                           | 32,9         | 0,0                   | 32,9                         | 40,5                        |
| Charges financières liées au coût de l'endettement                          | -52,9        | 0,0                   | -52,9                        | -63,2                       |
| Coût de l'endettement financier net                                         | -20,0        | 0,0                   | -20,0                        | -22,7                       |
| Charges d'intérêts sur passifs locatifs                                     | -7,7         | 5,5                   | -2,1                         | -2,2                        |
| Ajustement de valeur des instruments dérivés                                | -3,8         | 3,8                   | 0,0                          | 0,0                         |
| Amortissements exceptionnels des frais d'émission d'emprunts                | 0,0          | 0,0                   | 0,0                          | 0,0                         |
| Autres charges et produits financiers                                       | -0,8         | 0,6                   | -0,2                         | 0,5                         |
| Quote-part de résultat des entreprises mises en équivalence                 | 4,9          | 1,1                   | 6,0                          | 5,8                         |
| <b>RESULTAT NET AVANT IMPOTS</b>                                            | <b>152,0</b> | <b>-11,0</b>          | <b>141,0</b>                 | <b>138,8</b>                |
| Impôts différés                                                             | -0,6         | 0,6                   | 0,0                          | 0,0                         |
| Impôts sur les sociétés                                                     | -8,3         | 0,0                   | -8,3                         | -6,5                        |
| Impôts                                                                      | -8,9         | 0,6                   | -8,3                         | -6,5                        |
| <b>RESULTAT NET DE LA PERIODE</b>                                           | <b>143,1</b> | <b>-10,4</b>          | <b>132,7</b>                 | <b>132,3</b>                |
| dont résultat net attribuable aux participations ne donnant pas le contrôle | -0,0         | 0,0                   | -0,0                         | 0,0                         |
| <b>RESULTAT NET DE LA PERIODE - PART DU GROUPE</b>                          | <b>143,1</b> | <b>-10,4</b>          | <b>132,7</b>                 | <b>132,3</b>                |
| <b>EPRA Earnings (€ par action)</b>                                         |              |                       | <b>0,84</b>                  | <b>0,88</b>                 |
| nombre d'actions à la clôture :                                             |              |                       | 157 982 564                  | 150 696 431                 |

### 1.1.4. Etat de situation financière semestrielle consolidée au 30 juin 2026

Le bilan consolidé en part du groupe simplifié au 30 juin 2026 se présente comme suit :

| (En M€)                                       |              |              |                           |              |              |
|-----------------------------------------------|--------------|--------------|---------------------------|--------------|--------------|
| Actif                                         | déc-25       | juin-26      | Passif                    | déc-25       | juin-26      |
| Immobilisations                               | 5 690        | 5 928        |                           |              |              |
| Participations dans les entreprises associées | 196          | 192          |                           |              |              |
| Actifs financiers                             | 79           | 72           | <b>Capitaux propres</b>   | <b>3 691</b> | <b>3 615</b> |
| Impôts différés actifs                        | 7            | 10           | Passifs financiers        | 2 180        | 2 393        |
| Instruments dérivés                           | 124          | 112          | Passifs locatifs          | 282          | 285          |
| Actifs détenus en vue de la vente             | 7            | 19           | Instruments financiers    | 36           | 28           |
| Trésorerie                                    | 330          | 218          | Passifs d'impôts différés | 171          | 175          |
| Autres                                        | 101          | 195          | Autres                    | 173          | 250          |
| <b>Total</b>                                  | <b>6 533</b> | <b>6 747</b> |                           | <b>6 533</b> | <b>6 747</b> |

Les immeubles d'exploitation sont en baisse (-66 M€) sous l'effet principal des amortissements de la période (-36,6 M€) et du changement d'activité d'un hôtel en France -56,5 M€, minoré par la réalisation de travaux de rénovation (+26,6 M€).

Les immeubles de placements sont en hausse (+304,6 M€) sur la période principalement à la suite de :

- L'acquisition de quatre hôtels en Europe du Sud pour 178,2 M€
- La variation de juste valeur des actifs immobiliers, pour un montant de +60 M€,
- Le changement d'activité d'un hôtel en Murs et Fonds (+56,5 M€),
- La hausse du cours de la Livre Sterling (+10,7 M€) et du Forint Hongrois (+10,2 M€),
- Le reclassement de nouvelles promesses concernant un hôtel en Belgique (-18,5 M€) minoré par des promesses tombées sur des commerces (-4 M€)

Les actifs destinés à être cédés varient également du fait de la promesse signée sur un hôtel en Belgique pour 18,5 M€.

La trésorerie est constituée de disponibilités et de valeurs mobilières de placement pour 218 M€. Elle est en baisse sous l'effet acquisitions réalisées sur le semestre.

Au passif, les capitaux propres passent de 3 691 M€ au 31 décembre 2025 à 3 616 M€ au 30 juin 2026. Cette variation s'explique essentiellement par l'impact :

- du résultat positif de la période de +143 M€
- du versement du dividende 2025 en numéraire pour -237 M€
- de la variation de la réserve de conversion pour -18 M€

L'explication détaillée des différents postes est donnée dans l'annexe aux comptes semestriels consolidés.

### **1.1.5. Structure de l'endettement**

Au 30 juin 2026, la dette financière nette s'élève à 2 175 M€ en part du groupe.

La dette financière nette en part du groupe représente 32% du total des actifs réévalués en valeur droits inclus part du groupe et 33,7% du total des actifs en valeur hors droits part du groupe, hors retraitement des promesses.

#### **Caractéristiques de l'endettement**

Le taux moyen de la dette ressort à 1,99% (contre 2,20% au 31 décembre 2025).

#### **Dette par maturité**

La maturité moyenne de la dette est de 4,6 ans au 30 juin 2026, contre 4,9 ans du 31 décembre 2025.

#### **Couverture**

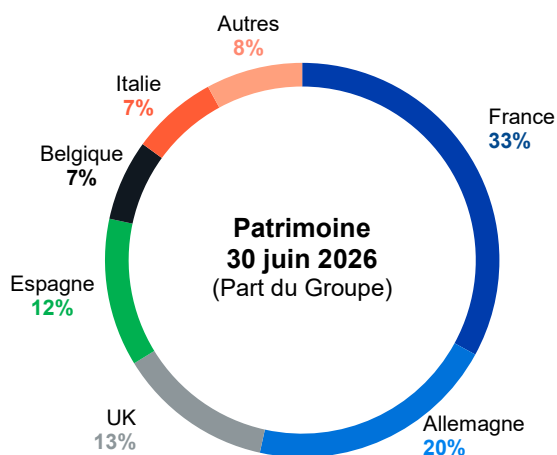
Au 30 juin 2026, le taux de couverture active part du groupe est de 105,6%.

La valorisation nette des instruments de couverture s'élève à 84 M€ en part du groupe au 30 juin 2026. La variation de valeur des instruments de couverture sur la période impacte le compte de résultat pour -3,7 M€ en part du groupe, du fait de l'évolution des taux d'intérêt.

## 1.2. Patrimoine au 30 juin 2026

Le patrimoine de Covivio Hotels est évalué à 6 904 M€, hors droits, soit 6 281 M€ en part du Groupe.

Le patrimoine de Covivio Hotels se répartit de la façon suivante :



| Patrimoine en PdG (M€)              | Valeurs HD 31/12/2025 | Valeurs HD 30/06/2026 | Δ S1 2026 à PC <sup>1</sup> | Rdt HD 2025 <sup>2</sup> | Rdt HD S1 2026 <sup>2</sup> |
|-------------------------------------|-----------------------|-----------------------|-----------------------------|--------------------------|-----------------------------|
| Hôtellerie en bail                  | 3 719                 | 3 958                 | +1,1%                       | 6,1%                     | 6,1%                        |
| Hôtellerie Murs et Fonds            | 2 255                 | 2 302                 | +0,9%                       | 6,4%                     | 6,3%                        |
| <b>Total Hôtels</b>                 | <b>5 974</b>          | <b>6 259</b>          | <b>+1,0%</b>                | <b>6,2%</b>              | <b>6,2%</b>                 |
| Actifs non stratégiques (commerces) | 25                    | 22                    | -2,9%                       | N/A                      | N/A                         |
| <b>Total Covivio Hotels</b>         | <b>5 999</b>          | <b>6 281</b>          | <b>+1,0%</b>                | <b>6,2%</b>              | <b>6,2%</b>                 |

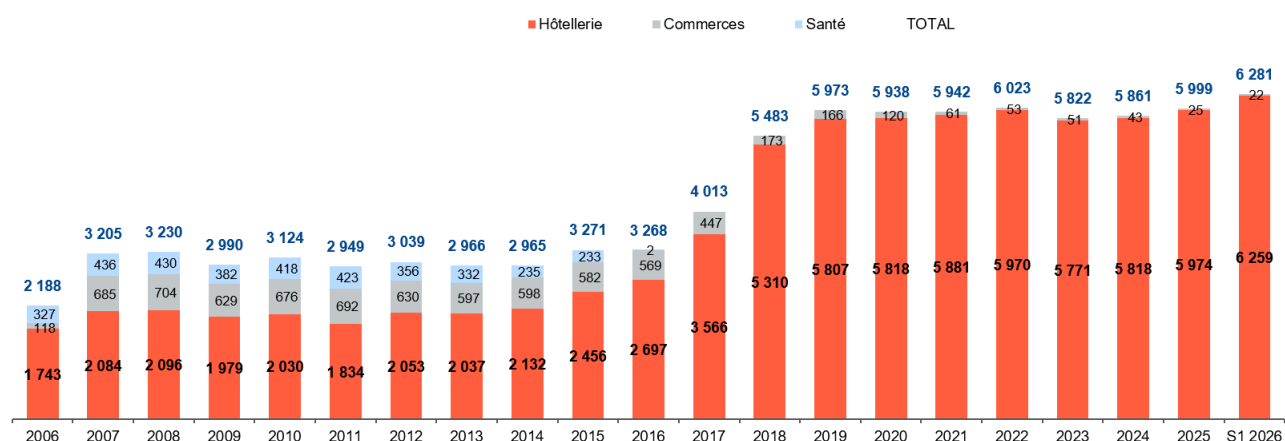
<sup>1</sup> PC : Périmètre constant

<sup>2</sup> Rdt HD : Rendement hors droits

A périmètre constant, le **patrimoine Hôtels s'inscrit en hausse de +1,0% sur 6 mois**, portée principalement par l'Europe du Sud (27% du patrimoine hôtels) qui est restée le principal moteur de croissance, avec des valeurs en hausse de +2,8% en Espagne, de +3,2% en Italie et de +2,8% à Nice, reflétant les solides fondamentaux du secteur hôtelier.

**Le patrimoine hôtelier présente un rendement moyen hors droits de 6,2%** (stable sur 6 mois), dont 6,1% sur le patrimoine en bail et 6,3% sur le patrimoine détenu en murs et fonds.

Depuis 2005, l'évolution du patrimoine de Covivio Hotels est la suivante (en M€) :



## Répartition des loyers

Covivio Hotels dispose d'une grande visibilité de ses cash-flows futurs compte tenu de la signature de baux fermes de longue durée avec des preneurs, leaders sur leur secteur d'activité respectif et présentant une grande qualité de signature.

## Loyers annualisés

Les loyers et revenus des hôtels en murs et fonds annualisés s'élèvent à un total de 371,1 M€ au 30 juin 2026 (hors commerces), détaillés comme suit :

## Répartition géographique

| (€ million)                             | Nombre de chambres | Nombre d'actifs | Revenus annualisés S1 2025 PdG | Revenus annualisés S1 2026 100% | Revenus annualisés S1 2026 PdG | Var. (%)      | En % des revenus |
|-----------------------------------------|--------------------|-----------------|--------------------------------|---------------------------------|--------------------------------|---------------|------------------|
| Paris                                   | 3 046              | 11              | 15,3                           | 22,1                            | 15,0                           | -1,9%         | 4%               |
| 1ère couronne                           | 1 366              | 5               | 2,8                            | 8,0                             | 2,8                            | 0,4%          | 1%               |
| 2ème couronne                           | 3 515              | 29              | 11,0                           | 19,2                            | 14,8                           | 34,7%         | 4%               |
| <b>Total Paris Regions</b>              | <b>7 927</b>       | <b>45</b>       | <b>29,1</b>                    | <b>49,3</b>                     | <b>32,7</b>                    | <b>12,2%</b>  | <b>9%</b>        |
| GMR                                     | 3 560              | 32              | 13,8                           | 19,5                            | 14,2                           | 2,8%          | 4%               |
| Autres régions                          | 3 680              | 51              | 7,2                            | 12,3                            | 7,1                            | -1,3%         | 2%               |
| <b>Total France</b>                     | <b>15 167</b>      | <b>128</b>      | <b>50,1</b>                    | <b>81,1</b>                     | <b>54,0</b>                    | <b>7,6%</b>   | <b>14%</b>       |
| Allemagne                               | 5 760              | 51              | 33,4                           | 35,4                            | 34,3                           | 2,8%          | 9%               |
| Royaume-Uni                             | 1 826              | 9               | 38,7                           | 36,7                            | 36,7                           | -5,1%         | 10%              |
| Espagne                                 | 3 554              | 17              | 43,2                           | 47,8                            | 47,8                           | 10,6%         | 13%              |
| Belgique                                | 1 520              | 6               | 10,8                           | 12,4                            | 12,4                           | 14,6%         | 3%               |
| Autres                                  | 2 947              | 15              | 46,3                           | 56,1                            | 56,1                           | 21,1%         | 15%              |
| <b>Total Hôtels en bail</b>             | <b>30 774</b>      | <b>226</b>      | <b>222,6</b>                   | <b>269,4</b>                    | <b>241,3</b>                   | <b>8,4%</b>   | <b>65%</b>       |
| France                                  | 3 953              | 32              | 76,4                           | 68,2                            | 63,8                           | -16,5%        | 17%              |
| Allemagne                               | 2 900              | 6               | 43,4                           | 40,5                            | 38,4                           | -11,5%        | 10%              |
| Autres                                  | 1 825              | 14              | 29,5                           | 29,0                            | 27,6                           | -6,5%         | 7%               |
| <b>Total Hôtels en murs &amp; fonds</b> | <b>8 678</b>       | <b>52</b>       | <b>149,3</b>                   | <b>137,8</b>                    | <b>129,8</b>                   | <b>-13,1%</b> | <b>35%</b>       |
| <b>Total Hotels</b>                     | <b>39 452</b>      | <b>278</b>      | <b>371,9</b>                   | <b>407,2</b>                    | <b>371,1</b>                   | <b>-0,2%</b>  | <b>100%</b>      |
| Non stratégique (commerces)             | 0                  | 23              | 1,3                            | 1,2                             | 1,2                            | -5,4%         | 0%               |
| <b>Total</b>                            | <b>39 452</b>      | <b>301</b>      | <b>373,1</b>                   | <b>408,4</b>                    | <b>372,2</b>                   | <b>-0,2%</b>  | <b>100%</b>      |

## Répartition par locataire / marque

| Marque                      | Nb de chambres | Nb d'actifs | Revenus annualisés S1 2025<br>PdG | Revenus annualisés S1 2026<br>100% | Revenus annualisés S1 2026<br>PdG | Var. (%)  | En % des revenus |
|-----------------------------|----------------|-------------|-----------------------------------|------------------------------------|-----------------------------------|-----------|------------------|
| Accor                       | 11 615         | 64          | 93,9                              | 120,6                              | 100,8                             | 7%        | 27%              |
| IHG                         | 1 926          | 10          | 45,6                              | 37,7                               | 37,7                              | -17%      | 10%              |
| B&B                         | 13 637         | 152         | 46,5                              | 58,1                               | 43,8                              | -6%       | 12%              |
| RHG                         | 1 940          | 5           | 27,7                              | 34,5                               | 33,3                              | 20%       | 9%               |
| Marriott                    | 836            | 2           | 26,1                              | 12,4                               | 11,8                              | -55%      | 3%               |
| Minor Hotels                | 3 022          | 19          | 60,8                              | 61,3                               | 61,3                              | 1%        | 16%              |
| Hotusa                      | 553            | 2           | 9,9                               | 9,5                                | 9,5                               | -4%       | 3%               |
| Barcelo                     | 497            | 2           | 8,7                               | 9,5                                | 9,5                               | 9%        | 3%               |
| Club Med                    | 389            | 1           | 5,4                               | 5,6                                | 5,6                               | 3%        | 1%               |
| Melia                       | 534            | 3           | 7,1                               | 7,6                                | 7,6                               | 7%        | 2%               |
| Motel One                   | 712            | 3           | 5,1                               | 5,0                                | 4,9                               | -4%       | 1%               |
| Meininger                   | 591            | 3           | 7,5                               | 7,5                                | 7,5                               | 1%        | 2%               |
| Sunparks                    | 877            | 2           | 8,8                               | 9,0                                | 9,0                               | 2%        | 2%               |
| Autres                      | 2 323          | 10          | 18,8                              | 28,9                               | 28,9                              | 54%       | 8%               |
| <b>Total Hôtels</b>         | <b>39 452</b>  | <b>278</b>  | <b>371,9</b>                      | <b>407,2</b>                       | <b>371,1</b>                      | <b>0%</b> | <b>100%</b>      |
| Non stratégique (commerces) | 0              | 23          | 1,3                               | 1,2                                | 1,2                               | -5%       | 0%               |
| <b>Total</b>                | <b>39 452</b>  | <b>301</b>  | <b>373,1</b>                      | <b>408,4</b>                       | <b>372,2</b>                      | <b>0%</b> | <b>100%</b>      |

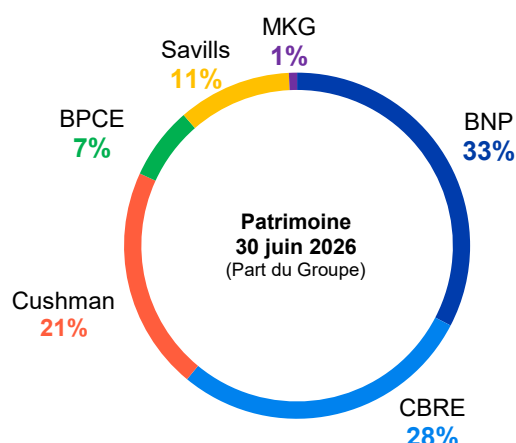
### 1.2.1. Echancier des baux

La durée résiduelle ferme des baux diminue de +0,4 an par rapport au 31 décembre 2025, soit une durée résiduelle ferme de 11,5 ans à fin juin 2026. Les loyers, par date de fin de bail, se répartissent de la façon suivante :

| (M€, Part du Groupe)        | Par date de fin de bail<br>(1ère option de sortie) | % du total  | Par date de fin de bail | % du total  |
|-----------------------------|----------------------------------------------------|-------------|-------------------------|-------------|
| 2026                        | 0,0                                                | 0%          | -                       | 0%          |
| 2027                        | 9,6                                                | 7%          | -                       | 0%          |
| 2028                        | 2,8                                                | 2%          | 0,2                     | 0%          |
| 2029                        | 1,4                                                | 1%          | 4,0                     | 3%          |
| 2030                        | 1,1                                                | 1%          | 3,1                     | 2%          |
| 2031                        | 8,6                                                | 7%          | 8,2                     | 6%          |
| 2032                        | 5,6                                                | 4%          | 6,2                     | 5%          |
| 2033                        | 5,5                                                | 4%          | 6,3                     | 5%          |
| 2034                        | 3,5                                                | 3%          | 3,3                     | 3%          |
| 2035                        | 0,7                                                | 1%          | 17,8                    | 14%         |
| Au-delà                     | 90,2                                               | 70%         | 79,9                    | 62%         |
| <b>Total Hôtels en bail</b> | <b>129,1</b>                                       | <b>100%</b> | <b>129,1</b>            | <b>100%</b> |

### 1.2.2. Synthèse des travaux des experts

Au 30 juin 2026, la répartition du portefeuille en valeur (part du groupe) entre les experts immobiliers est détaillée comme suit :



### 1.2.3. Taux d'occupation

Le taux d'occupation financier mesure le rapport entre les loyers annualisés des locaux occupés et les loyers annualisés si les locaux étaient intégralement loués.

Le taux d'occupation physique indique le nombre de m<sup>2</sup> occupés par rapport aux m<sup>2</sup> commercialisables.

Ces deux taux sont stables à 100% pour les hôtels au 30 juin 2026.

### 1.2.4. Indicateurs EPRA

Au 30 juin 2026, l'ANR EPRA NTA s'élève à 4 205 M€ (soit 26,6 €/action), ce qui correspond à une hausse de 5,0% par rapport au 30 juin 2025. L'ANR EPRA NDV s'établit à 4 025M€ (soit 25,5 €/action), en hausse de 4,7% sur 12 mois.

#### Nouveaux indicateurs Description

|                                            |                                                                                                                                                                                                                                                                                     |
|--------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| EPRA Net reinstatement Value<br>(EPRA NRV) | <ul style="list-style-type: none"><li>• ANR de reconstitution</li><li>• Proche de l'actuel ANR EPRA en ajoutant les droits de mutation</li></ul>                                                                                                                                    |
| EPRA Net Tangible Assets<br>(EPRA NTA)     | <ul style="list-style-type: none"><li>• ANR NRV</li><li>• excluant les droits de mutation, le <i>goodwill</i> /incorporels</li><li>• excluant les impôts différés sur les actifs n'ayant pas vocation à rester durablement au bilan</li><li>• Proche de l'actuel ANR EPRA</li></ul> |
| EPRA Net Disposal Value<br>(EPRA NDV)      | <ul style="list-style-type: none"><li>• Représente la valeur en cas de liquidation de la société</li><li>• ANR Triple Net</li><li>• excluant le goodwill et l'optimisation des droits de mutation</li></ul>                                                                         |

#### Détail par action

|                              | 31-déc.-25  | 30-juin-26  | Variation en % |
|------------------------------|-------------|-------------|----------------|
| Capitaux propres conso (PdG) | 23,4        | 22,9        | -2,0%          |
| EPRA NRV                     | 28,7        | 28,5        | -0,6%          |
| EPRA NTA                     | 26,8        | 26,6        | -0,7%          |
| EPRA NDV                     | 25,8        | 25,5        | -1,3%          |
| Nombre d'action à la clôture | 157 995 780 | 157 982 228 |                |

### 1.2.5. Entreprises liées

Les principales transactions entre les parties liées ayant eu cours au premier semestre 2026 sont détaillées dans le paragraphe 2.2.7.3 de l'annexe aux comptes semestriels consolidés.

### 1.3. Risques et incertitudes

Covivio Hotels invite ses lecteurs à se référer au Chapitre 2 de son Document d'Enregistrement Universel (URD) 2025 dans lesquels ont été identifiés les principaux risques et dispositifs de maîtrise mis en place par la société.

La cotation des risques résulte d'une analyse combinée de leurs impact négatif potentiel (sur la valorisation de la société, ses résultats, son image et/ou sur la continuité de son activité) et de leur probabilité de réalisation. Une fois quantifiés, impact et probabilité bruts sont corrigés des dispositifs de maîtrises en place afin de déterminer le risque net.

À la suite de la revue des risques, sont présentés ci-après ceux dont le niveau pourrait évoluer au second semestre 2026, via une augmentation de leur impact net et/ou de leur probabilité nette. Les dispositifs de maîtrise de ces risques (inchangés) sont décrits dans l'URD 2025 disponible sur le site internet de Covivio Hotels. Les autres risques sont à ce jour inchangés.

#### 1.3.1. Risques liés à l'environnement dans lequel Covivio Hotels opère

##### Évolution défavorable du marché immobilier : baisse ou stagnation des valeurs et des revenus

###### Valeurs

Le total des actifs de Covivio Hotels à fin juin 2026 (7,6 Md€ à 100% - y compris actifs en partenariats) est essentiellement constitué de la valeur d'expertise des immeubles qui s'élève à 7,4 Md€ (soit plus de 97%). Ainsi, toute évolution de valeur des immeubles a un impact direct sur le total du bilan.

La valeur du patrimoine de Covivio Hotels dépend de l'évolution des marchés immobiliers dans lesquels la société opère. Tant les niveaux de loyers que les prix de marché (et par conséquent les taux de capitalisation utilisés à titre de comparables par les experts) peuvent être soumis à des fluctuations liées à l'environnement économique et financier. Covivio Hotels comptabilise en effet ses immeubles de placement à leur juste valeur conformément à l'option offerte par la norme IAS 40.

Ainsi, une diminution des valeurs d'expertise est susceptible d'affecter la valeur de l'Actif Net Réévalué de Covivio Hotels et, éventuellement, la valorisation de son cours de bourse.

Sur le premier semestre 2026, la valeur du patrimoine hôtels a évolué à périmètre constant de +1,0% (contre +2,5% en 2025).

L'augmentation des taux d'emprunt peut entraîner une augmentation des coûts de financement pour les investisseurs et les acheteurs potentiels, ce qui peut dissuader certains d'entre eux de réaliser des transactions immobilières ou de procéder à des acquisitions. Cela peut réduire la demande sur le marché et exercer une pression à la baisse sur la valorisation du patrimoine de Covivio Hotels.

Le marché immobilier est dynamique et réagit à divers facteurs économiques et financiers. Une hausse des taux d'intérêt peut entraîner des ajustements dans les taux de capitalisation en fonction de la perception des risques et des rendements attendus. Les investisseurs peuvent exiger des rendements plus élevés pour

compenser les coûts d'emprunt accrus, ce qui peut se traduire par une augmentation des taux de capitalisation.

A noter néanmoins que l'impact de la hausse des revenus attendue par Covivio Hotels devraient limiter l'effet négatif d'une hausse des taux.

À titre d'information, le tableau ci-dessous présente **la sensibilité de la valorisation des actifs en bail au 30 juin 2026 aux taux de rendement** (correspondant au loyer annualisé normatif / valeur d'expertise des actifs hors droits) :

|                                    | Baisse du taux de rendement |              |              |              | Données au<br>30 juin 2026 | Hausse du taux de rendement |             |             |          |
|------------------------------------|-----------------------------|--------------|--------------|--------------|----------------------------|-----------------------------|-------------|-------------|----------|
|                                    | - 1 point                   | - 0,75 point | - 0,50 point | - 0,25 point |                            | +0,25 point                 | +0,50 point | +0,75 point | +1 point |
| <b>Taux de Rendement (%)</b>       | 5,1%                        | 5,3%         | 5,6%         | 5,8%         | <b>6,1%</b>                | 6,3%                        | 6,6%        | 6,8%        | 7,1%     |
| <b>Valeur du portefeuille (M€)</b> | 4 735                       | 4 513        | 4 312        | 4 127        | <b>3 958</b>               | 3 802                       | 3 658       | 3 524       | 3 400    |
| <b>Variation en valeur (M€)</b>    | +777                        | +555         | +354         | +169         |                            | - 156                       | - 300       | - 434       | - 558    |
| <b>Variation en %</b>              | +19,6%                      | +14,0%       | +8,9%        | +4,3%        |                            | -3,9%                       | -7,6%       | -11,0%      | -14,1%   |

(\*) Total des immeubles de placement, hors actifs en développement et droits d'utilisation

La sensibilité des covenants aux évolutions des valeurs d'expertise est présentée au paragraphe 1.5.2 « Risques financiers ».

## Revenus

L'activité touristique européenne est sur ce premier semestre très dynamique, avec une poursuite de la hausse des prix moyens et des taux d'occupation légèrement supérieurs avec ceux de 2025. Les revenus du premier semestre s'élèvent à 168,8 M€ en part du groupe (+2,1% à périmètre constant vs S1 2025). Néanmoins, la société reste sensible sur sa quote-part de revenus variables (actifs dont les loyers sont susceptibles d'évoluer en fonction du résultat des hôtels ainsi que les revenus des hôtels détenus en Murs et Fonds) représentant 42% de ses revenus au 30 juin 2026.

Ainsi en cas de dégradation de l'environnement, Covivio Hotels pourrait, en sus d'une baisse de ses revenus, subir des corrections de valeur qui pourraient être amplifiées par la hausse des taux.

La Société bénéficie par ailleurs de baux sur des durées fermes longues lui permettant d'être peu exposée d'être sécurisée au cours des prochaines années face au risque de vacance.

Le tableau ci-après présente **la sensibilité de la juste valeur des immeubles de placement à la variation des loyers annualisés**. Le taux de capitalisation est constant à 6,2% (données part du groupe).

|                             | Baisse des loyers annualisés |       |       |       | Données au<br>30 juin 2026 | Hausse des loyers annualisés |       |       |        |
|-----------------------------|------------------------------|-------|-------|-------|----------------------------|------------------------------|-------|-------|--------|
|                             | -10,0%                       | -7,5% | -5,0% | -2,5% |                            | +2,5%                        | +5,0% | +7,5% | +10,0% |
| Loyers annualisés (M€)      | 217                          | 223   | 229   | 235   | 241                        | 247                          | 253   | 259   | 265    |
| Valeur du portefeuille (M€) | 3 561                        | 3 660 | 3 759 | 3 858 | 3 958                      | 4 056                        | 4 155 | 4 254 | 4 353  |
| Variation en valeur (M€)    | - 397                        | - 298 | - 199 | - 100 |                            | +98                          | +197  | +296  | +395   |
| Variation en %              | -10,0%                       | -7,5% | -5,0% | -2,5% |                            | +2,5%                        | +5,0% | +7,5% | +10,0% |

(\*) Total des immeubles de placement, hors actifs en développement et droits d'utilisation

| Hausse des taux de capitalisation | +0,50%          |                | +1,00%          |                |
|-----------------------------------|-----------------|----------------|-----------------|----------------|
| Baisse des loyers                 | Patrimoine (M€) | Variation* (%) | Patrimoine (M€) | Variation* (%) |
| -5%                               | 3 475           | -12,2%         | 3 230           | -18,4%         |
| -10%                              | 3 292           | -16,8%         | 3 060           | -22,7%         |

(\*) Variation par rapport au patrimoine du 30 juin 2026

Les impacts des évolutions de valeurs sur les Covenants de la Société sont présentés au paragraphe 1.5.2 « Risques financiers ».

### 1.3.2. Risques financiers

#### Evolution défavorable des taux d'emprunt

##### Emprunts

Covivio Hotels pourrait subir une hausse de ses frais financiers sur sa quote-part de dette non couverte et se voir plus généralement limitée dans sa capacité à mettre en œuvre sa stratégie d'investissement à court /moyen terme.

Avec un taux moyen de 1,99%, la dette de Covivio Hotels s'élève à 2,2 Md€ PdG à fin juin 2026. Son taux de couverture active moyen s'établit à 105,6%.

Le détail ci-après présente une sensibilité de l'EPRA Earnings semestriel de Covivio Hotels à la hausse des taux.

Une augmentation de 25 bps du taux de l'Euribor trois mois aurait un impact de -0,1 M€ sur l'EPRA Earnings.

Une augmentation de 50 bps du taux de l'Euribor trois mois aurait un impact de -0,2 M€ sur l'EPRA Earnings.

Une augmentation de 100 bps du taux de l'Euribor trois mois aurait un impact de -0,3 M€ sur l'EPRA Earnings.

## Change

Une variation du taux de change entre la livre sterling et l'euro pourrait entraîner des conséquences négatives sur le résultat de Covivio Hotels et plus spécifiquement sur le montant des loyers perçus dans la mesure où 13% de son patrimoine est situé au Royaume-Uni.

### ***Non-respect des covenants bancaires (LTV, ICR) lié aux baisses de valeurs et/ou des revenus***

Les risques liés aux évolutions des valeurs et des revenus sont détaillés dans les développements dédiés au risque "Évolution défavorable du marché immobilier : baisse ou stagnation des valeurs et des loyers" (cf. supra).

En cas de non-respect d'un covenant, Covivio Hotels devrait théoriquement rembourser l'intégralité de sa dette tirée. En pratique ce risque apparaît néanmoins peu probable, les banques préférant généralement renégocier les conditions financières existantes des emprunteurs concernés comme on a pu le constater lors de la crise financière de 2008.

Le covenant de LTV (Loan to Value) le plus restrictif de Covivio Hotels s'élève à 60% pour un ratio effectif au 30 juin 2026 de 33,9% (LTV bancaire). Ainsi la société pourrait subir une baisse de valeur de ses actifs de -43,5% avant d'atteindre son covenant de LTV.

Le covenant d'ICR le plus restrictif (Interest Coverage Ratio) de Covivio Hotels s'élève à 200% pour un ratio effectif au 30 juin 2026 de 828%.

## **1.4. Perspectives 2026**

Acteur de référence de l'immobilier hôtelier en Europe, Covivio Hotels entend poursuivre son développement en Europe du Sud et le repositionnement de ses hôtels pour capter le potentiel de croissance de ses hôtels.

## 1.5. Tableaux de passage

### 1.5.1. Tableaux de passage

#### 1.5.1.1. Tableau de passage du patrimoine

|                                                                 |                 |
|-----------------------------------------------------------------|-----------------|
| <b>Patrimoine au 30/06/2026</b>                                 | <b>6 281 M€</b> |
| Droit d'utilisation sur immeubles de placement                  | + 259 M€        |
| Droit d'utilisation sur biens d'exploitation                    | + 25 M€         |
| Sociétés MEE > 30%                                              | - 171 M€        |
| Survaleur non comptabilisée des actifs en Murs et Fonds         | - 456 M€        |
| <b>Actifs immobiliers Part du Groupe</b>                        | <b>5 939 M€</b> |
| Quote-part des minoritaires des sociétés en intégration globale | + 272 M€        |
| <b>Actifs immobiliers 100% - comptes IFRS</b>                   | <b>6 211 M€</b> |

#### 1.5.1.2. Tableau de passage des indicateurs EPRA

|                                                                                   |                 |
|-----------------------------------------------------------------------------------|-----------------|
| <b>Capitaux propres Groupe - Comptes IFRS</b>                                     | <b>3 616 M€</b> |
| Réévaluation des actifs en exploitation (hôtels) nette d'impôts différés          | 355 M€          |
| Droits de mutations non optimisés                                                 | 331 M€          |
| Juste valeur des instruments financiers bruts                                     | -85 M€          |
| Impôts différés yc sur retraitements                                              | 293 M€          |
| <b>EPRA NRV</b>                                                                   | <b>4 510 M€</b> |
| Droits de mutations non optimisés                                                 | -282 M€         |
| Goodwill et actifs incorporels au bilan*                                          | -1 M€           |
| Impôts différés sur les actifs ne devant pas être conservés à long terme          | -22 M€          |
| <b>EPRA NTA</b>                                                                   | <b>4 205 M€</b> |
| Optimisation des droits de mutations                                              | -49 M€          |
| Actifs incorporels au bilan                                                       | 1 M€            |
| Juste valeur des dettes à taux fixe (hors spread de crédit) nets d'impôt différés | 54 M€           |
| Juste valeur des instruments financiers bruts                                     | 85 M€           |
| Impôts différés                                                                   | -271 M€         |
| <b>EPRA NDV</b>                                                                   | <b>4 025 M€</b> |

La juste valeur des dettes à taux fixe est valorisée au taux sans risque et hors spread de crédit.

#### 1.5.1.3. Tableau de passage des loyers

| M€                                  | Revenus<br>30/06/2026<br>Comptes IFRS | Quote-part des<br>minoritaires | Revenus<br>30/06/2026 PdG<br>Covivio Hotels |
|-------------------------------------|---------------------------------------|--------------------------------|---------------------------------------------|
| Hôtellerie                          | 123 M€                                | -7 M€                          | 116 M€                                      |
| Commerces d'exploitation            | 1 M€                                  | 0 M€                           | 1 M€                                        |
| <b>Total Loyers</b>                 | <b>123 M€</b>                         | <b>-7 M€</b>                   | <b>116 M€</b>                               |
| <b>Ebitda des hôtels en gestion</b> | <b>53 M€</b>                          | <b>-1 M€</b>                   | <b>53 M€</b>                                |

### 1.5.1.4. Tableau de passage de l'EPRA Earnings

| M€                                                       | Résultat Net<br>100%<br>Comptes IFRS | Quote-part des<br>minoritaires | Résultat Net Part<br>du Groupe | Retraitements | EPRA<br>Earnings |
|----------------------------------------------------------|--------------------------------------|--------------------------------|--------------------------------|---------------|------------------|
| <b>Loyers Nets</b>                                       | <b>120,3</b>                         | <b>-6,9</b>                    | <b>113,3</b>                   | <b>0,6</b>    | <b>114,0</b>     |
| <b>Résultat des hôtels en gestion</b>                    | <b>53,4</b>                          | <b>-0,9</b>                    | <b>52,5</b>                    | <b>1,8</b>    | <b>54,3</b>      |
| <b>Coûts de fonctionnement</b>                           | <b>-11,5</b>                         | <b>0,5</b>                     | <b>-11,0</b>                   | <b>0,0</b>    | <b>-11,0</b>     |
| Amortissements des biens d'exploitation                  | -38,9                                | 0,5                            | -38,4                          | 36,6          | -1,8             |
| Variation nette des provisions et autres                 | 4,5                                  | 0,0                            | 4,6                            | -2,7          | 1,8              |
| <b>RESULTAT D'EXPLOITATION</b>                           | <b>127,7</b>                         | <b>-6,7</b>                    | <b>121,0</b>                   | <b>36,3</b>   | <b>157,3</b>     |
| Résultat des cessions d'actifs                           | -0,7                                 | -0,0                           | -0,7                           | 0,7           | 0,0              |
| Résultat des ajustements de valeurs                      | 58,9                                 | 1,6                            | 60,4                           | -60,4         | 0,0              |
| Résultat des cessions de titres                          | 0,0                                  | 0,0                            | 0,0                            | 0,0           | 0,0              |
| Résultat des variations de périmètre                     | -1,4                                 | 0,0                            | -1,4                           | 1,4           | 0,0              |
| <b>RESULTAT OPERATIONNEL</b>                             | <b>184,5</b>                         | <b>-5,1</b>                    | <b>179,4</b>                   | <b>-22,0</b>  | <b>157,3</b>     |
| Coût de l'endettement financier net                      | -22,1                                | 2,0                            | -20,0                          | 0,0           | -20,0            |
| Charges d'intérêts des passifs locatifs                  | -7,7                                 | 0,0                            | -7,7                           | 5,5           | -2,1             |
| Ajustement de valeur des instruments dérivés             | -3,2                                 | -0,5                           | -3,8                           | 3,8           | 0,0              |
| Actualisation et résultat de change                      | 0,0                                  | -0,8                           | -0,8                           | 0,6           | -0,2             |
| Variation nette des provisions financières et autres     | 0,0                                  | 0,0                            | 0,0                            | 0,0           | 0,0              |
| Quote-part de résultat des entreprises associées         | 4,9                                  | 0,0                            | 4,9                            | 1,1           | 6,0              |
| Amortissements anticipés des frais d'émission d'emprunts | -0,8                                 |                                | 0,0                            | 0,0           | 0,0              |
| <b>RESULTAT NET AVANT IMPOTS</b>                         | <b>155,6</b>                         | <b>-3,6</b>                    | <b>152,0</b>                   | <b>-11,0</b>  | <b>141,0</b>     |
| Impôts différés                                          | -0,6                                 | 0,0                            | -0,6                           | 0,6           | 0,0              |
| Impôts sur les sociétés                                  | -8,4                                 | 0,1                            | -8,3                           | 0,0           | -8,3             |
| <b>RESULTAT NET DE LA PERIODE</b>                        | <b>146,6</b>                         | <b>-3,5</b>                    | <b>143,1</b>                   | <b>-10,4</b>  | <b>132,7</b>     |

### 1.5.1.5. Résultat des hôtels en gestion

| Données en PdG en M€                                          | 30-juin-25   | 30-juin-26   | Variation    |
|---------------------------------------------------------------|--------------|--------------|--------------|
| Loyers liés aux Hôtels                                        | 3,6          | 3,5          | -0,2         |
| Loyers 100% variable                                          | 0,0          | -            | -0,0         |
| Hébergements                                                  | 159,4        | 153,1        | -6,3         |
| Restauration                                                  | 42,8         | 39,3         | -3,5         |
| Ventes diverses                                               | 13,9         | 13,2         | -0,7         |
| <b>Chiffres d'affaires</b>                                    | <b>219,8</b> | <b>209,1</b> | <b>-10,7</b> |
| Couts des ventes                                              | -37,4        | -36,2        | 1,2          |
| Coût de personnel                                             | -75,4        | -71,8        | 3,6          |
| A & G (Administratif & General)                               | -11,2        | -10,3        | 0,9          |
| S & M (Sales & Marketing)                                     | -9,2         | -8,8         | 0,5          |
| Autres charges d'exploitation                                 | -12,7        | -11,2        | 1,5          |
| <b>Résultat Brut d'Exploitation (GOP)</b>                     | <b>73,7</b>  | <b>70,8</b>  | <b>-2,9</b>  |
| Frais de gestion                                              | -7,0         | -6,2         | 0,8          |
| Taxes foncières et autres                                     | -5,9         | -5,9         | 0,0          |
| Assurances                                                    | -1,4         | -1,2         | 0,2          |
| Honoraires conseils                                           | -4,3         | -4,5         | -0,2         |
| <b>EBITDAR</b>                                                | <b>55,1</b>  | <b>53,0</b>  | <b>-2,1</b>  |
| Locations                                                     | -0,4         | -0,4         | -0,0         |
| <b>EBITDA</b>                                                 | <b>54,7</b>  | <b>52,5</b>  | <b>-2,1</b>  |
| Amortissements et provisions                                  | -51,2        | -38,6        | 12,6         |
| <b>Résultat net opérationnel courant</b>                      | <b>3,5</b>   | <b>14,0</b>  | <b>10,5</b>  |
| Résultat exceptionnel                                         | -2,2         | -3,7         | -1,5         |
| <b>Résultat net opérationnel</b>                              | <b>1,3</b>   | <b>10,3</b>  | <b>9,0</b>   |
| Coût de l'endettement financier net                           | -11,5        | -12,0        | -0,5         |
| Charges d'intérêts sur passifs locatifs                       | -1,3         | -0,5         | 0,9          |
| Variation des justes valeurs des Instruments Financiers (IFT) | -            | -            | -            |
| Autres produits et charges financiers                         | -            | -            | -            |
| Quote-part de résultat des S.M.E.                             | -1,3         | -0,0         | 1,3          |
| <b>Résultat avant impôts</b>                                  | <b>-12,8</b> | <b>-2,2</b>  | <b>10,7</b>  |
| Impôts différés                                               | 7,2          | 1,0          | -6,2         |
| Impôts sur les sociétés                                       | -1,3         | -2,8         | -1,5         |
| <b>Résultat net de l'ensemble consolidé</b>                   | <b>-6,9</b>  | <b>-4,0</b>  | <b>2,9</b>   |
| Intérêts minoritaires                                         | -0,0         | -0,0         | -0,0         |
| <b>Résultat net part du groupe</b>                            | <b>-6,9</b>  | <b>-4,0</b>  | <b>2,9</b>   |



## **2. COMPTES CONSOLIDES CONDENSES AU 30 JUIN 2026**



## 2.1. Comptes consolidés condensés au 30 juin 2026

### 2.1.1. Etat de la situation financière

#### Actif

| en M€                                                    | Note<br>2.2.5. | 30/06/2026     | 31/12/2025     | Variation    |
|----------------------------------------------------------|----------------|----------------|----------------|--------------|
| Goodwill                                                 | 1.2            | 323,9          | 324,0          | -0,1         |
| Autres immobilisations incorporelles                     | 1.2            | 1,0            | 1,0            | 0,0          |
| Immeubles d'exploitation (valorisés au coût)             | 1.2            | 1 500,0        | 1 566,4        | -66,4        |
| Immeubles de placement (valorisés à la juste valeur)     | 1.3            | 4 356,6        | 4 053,6        | 303,0        |
| Autres immobilisations corporelles                       | 1.2            | 10,0           | 10,3           | -0,2         |
| Participations dans les entreprises mises en équivalence | 3.2            | 191,8          | 195,5          | -3,7         |
| Autres actifs financiers non courants                    | 2.2            | 64,1           | 68,9           | -4,8         |
| Impôts Différés Actifs                                   | 4              | 13,9           | 6,8            | 7,2          |
| Instruments dérivés non courants                         | 12.5           | 86,2           | 93,1           | -6,9         |
| <b>TOTAL ACTIFS NON COURANTS</b>                         |                | <b>6 547,5</b> | <b>6 319,5</b> | <b>227,9</b> |
| Actifs détenus en vue de la vente                        | 1.3            | 19,3           | 6,7            | 12,6         |
| Stocks et en-cours                                       | 6              | 2,3            | 2,5            | -0,1         |
| Créances clients                                         | 7.2            | 109,3          | 36,2           | 73,1         |
| Autres créances d'exploitation                           | 8              | 63,0           | 49,4           | 13,5         |
| Autres actifs financiers courants                        | 5              | 13,8           | 11,7           | 2,1          |
| Instruments dérivés courants                             | 12.5           | 26,1           | 30,6           | -4,5         |
| Trésorerie et équivalent de trésorerie                   | 10.2           | 227,9          | 337,5          | -109,6       |
| Charges constatées d'avance                              | 9              | 9,2            | 2,8            | 6,4          |
| <b>TOTAL ACTIFS COURANTS</b>                             |                | <b>470,8</b>   | <b>477,3</b>   | <b>-6,5</b>  |
| <b>TOTAL ACTIF</b>                                       |                | <b>7 018,3</b> | <b>6 796,9</b> | <b>221,4</b> |

#### Passif

| en M€                                     | Note<br>2.2.5. | 30/06/2026     | 31/12/2025     | Variation    |
|-------------------------------------------|----------------|----------------|----------------|--------------|
| Capital                                   |                | 632,0          | 632,0          | -0,0         |
| Primes                                    |                | 1 625,8        | 1 625,8        | 0,0          |
| Actions propres                           |                | -0,2           | -0,2           | 0,0          |
| Réserves consolidées                      |                | 1 215,1        | 1 126,1        | 89,0         |
| Résultat consolidé                        |                | 143,1          | 307,7          | -164,6       |
| <b>CAPITAUX PROPRES PART DU GROUPE</b>    | 2.1.4          | <b>3 615,9</b> | <b>3 691,4</b> | <b>-75,5</b> |
| Participations ne donnant pas le contrôle |                | 172,7          | 170,1          | 2,6          |
| <b>TOTAL CAPITAUX PROPRES</b>             | 11.2           | <b>3 788,5</b> | <b>3 861,5</b> | <b>-72,9</b> |
| Passifs financiers non courants           | 12.2           | 2 206,5        | 2 181,4        | 25,1         |
| Passifs locatifs non courants             | 12.6           | 279,9          | 276,8          | 3,2          |
| Instruments dérivés non courants          | 12.5           | 21,4           | 24,5           | -3,0         |
| Impôts Différés Passifs                   | 4              | 181,1          | 173,2          | 7,9          |
| Dépôts et cautionnements                  | 14             | 9,3            | 9,3            | 0,0          |
| Provisions non courantes                  | 13             | 8,3            | 6,9            | 1,4          |
| <b>TOTAL PASSIFS NON COURANTS</b>         |                | <b>2 706,7</b> | <b>2 672,1</b> | <b>34,5</b>  |
| Passifs financiers courants               | 12.2           | 274,3          | 87,3           | 187,0        |
| Passifs locatifs courants                 | 12.6           | 5,6            | 5,4            | 0,2          |
| Provisions courantes                      | 13.2           | 1,4            | 2,3            | -0,9         |
| Instruments dérivés courants              | 12.5           | 7,8            | 13,0           | -5,1         |
| Dettes fournisseurs                       | 14             | 101,5          | 62,8           | 38,7         |
| Dettes fournisseurs d'immobilisations     | 14             | 2,0            | 5,0            | -3,0         |
| Dettes fiscales et sociales               | 14             | 81,8           | 48,3           | 33,5         |
| Autres passifs courants                   | 14             | 43,0           | 35,2           | 7,8          |
| Produits constatés d'avance               | 16             | 5,7            | 4,1            | 1,6          |
| <b>TOTAL PASSIFS COURANTS</b>             |                | <b>523,1</b>   | <b>263,3</b>   | <b>259,8</b> |
| <b>TOTAL PASSIF ET CAPITAUX PROPRES</b>   |                | <b>7 018,3</b> | <b>6 796,9</b> | <b>221,4</b> |

## 2.1.2. Etat du résultat net

| en M€                                                                       | Note<br>2.2.6. | 30/06/2026   | 30/06/2025   |
|-----------------------------------------------------------------------------|----------------|--------------|--------------|
| Revenus locatifs                                                            | 2.1            | 123,3        | 115,6        |
| Charges locatives non récupérées                                            | 2.2            | -1,8         | -1,7         |
| Charges sur immeubles                                                       | 2.2            | -1,0         | -1,0         |
| Charges nettes des créances irrécouvrables                                  | 2.2            | -0,2         | 0,6          |
| <b>LOYERS NETS</b>                                                          |                | <b>120,3</b> | <b>113,5</b> |
| Chiffre d'affaires des hôtels en gestion                                    | 2.3            | 212,1        | 222,9        |
| Charges d'exploitation des hôtels en gestion                                | 2.3            | -158,7       | -167,3       |
| <b>EBITDA des hôtels en gestion</b>                                         | 2.3            | <b>53,4</b>  | <b>55,6</b>  |
| Résultat des autres activités                                               |                | 0,0          | 0,0          |
| Revenus de gestion et d'administration                                      | 2.4            | 2,4          | 2,6          |
| Frais de structure                                                          | 2.4            | -14,0        | -11,9        |
| Amortissements des biens d'exploitation                                     | 2.5            | -38,9        | -51,9        |
| Variation des provisions                                                    | 2.5            | -0,5         | 0,2          |
| Autres produits et charges d'exploitation                                   | 2.5            | 5,0          | 7,7          |
| <b>RESULTAT D'EXPLOITATION</b>                                              |                | <b>127,7</b> | <b>115,7</b> |
| Résultat des cessions d'actifs immobiliers                                  | 3              | -0,7         | -1,2         |
| Résultat de cession de titres                                               | 3              | 0,0          | 0,0          |
| Résultat des ajustements de valeurs                                         | 4              | 58,9         | 51,1         |
| Résultat des variations de périmètre                                        |                | -1,4         | -0,2         |
| <b>RESULTAT OPERATIONNEL</b>                                                |                | <b>184,5</b> | <b>165,4</b> |
| Produits financiers liés au coût de l'endettement                           |                | 32,8         | 40,5         |
| Charges financières liées au coût de l'endettement                          |                | -54,9        | -65,3        |
| <b>Coût de l'endettement financier net</b>                                  | <b>5</b>       | <b>-22,1</b> | <b>-24,8</b> |
| Charges d'intérêts sur passifs locatifs                                     | 6              | -7,7         | -7,8         |
| Variation de juste valeur des instruments dérivés                           | 6              | -3,2         | -5,9         |
| Amortissements exceptionnels des frais d'émission d'emprunts                | 6              | 0,0          | 0,0          |
| Autres charges et produits financiers                                       | 6              | -0,8         | 0,5          |
| Quote-part de résultat des entreprises mises en équivalence                 | 2.2.5.3.2      | 4,9          | 1,0          |
| <b>RESULTAT NET AVANT IMPOTS</b>                                            |                | <b>155,6</b> | <b>128,4</b> |
| Impôts                                                                      | 7.2            | -9,0         | -7,8         |
| <b>RESULTAT NET DE LA PERIODE</b>                                           |                | <b>146,6</b> | <b>120,6</b> |
| dont résultat net attribuable aux participations ne donnant pas le contrôle |                | 3,5          | 6,1          |
| <b>RESULTAT NET DE LA PERIODE - PART DU GROUPE</b>                          |                | <b>143,1</b> | <b>114,5</b> |
| <br>Résultat Net de base Groupe par action en euros                         | 2.2.7.2        | <br>0,91     | <br>0,76     |
| Résultat Net Groupe dilué par action en euros                               | 2.2.7.2        | 0,91         | 0,76         |

### 2.1.3. Etat du résultat global

| en M€                                                                      | 30/06/2026   | 30/06/2025   |
|----------------------------------------------------------------------------|--------------|--------------|
| <b>RESULTAT NET DE LA PERIODE</b>                                          | <b>146,6</b> | <b>120,6</b> |
| <i>Ecarts de conversion</i>                                                | 18,3         | -11,0        |
| <b>Autres éléments du Résultat Global recyclables en résultat</b>          | <b>18,3</b>  | <b>-11,0</b> |
| <b>Autres éléments du Résultat Global non recyclables en résultat</b>      | <b>0,0</b>   | <b>0,0</b>   |
| <b>AUTRES ELEMENTS DU RESULTAT GLOBAL</b>                                  | <b>18,3</b>  | <b>-11,0</b> |
| <b>RESULTAT GLOBAL DE LA PERIODE</b>                                       | <b>164,9</b> | <b>109,6</b> |
| <b>dont part attribuable aux propriétaires de la société mère</b>          | <b>161,4</b> | <b>103,5</b> |
| <b>dont part attribuable aux participations ne donnant pas le contrôle</b> | <b>3,5</b>   | <b>6,1</b>   |

### 2.1.4. Etat de variation des capitaux propres

| en M€                                                                  | Capital      | Prime d'émission | Actions propres | Réserves et résultats consolidés | Total Capitaux propres part du Groupe | Participations ne donnant pas le contrôle | Total capitaux propres |
|------------------------------------------------------------------------|--------------|------------------|-----------------|----------------------------------|---------------------------------------|-------------------------------------------|------------------------|
| <b>Situation au 31 décembre 2024</b>                                   | <b>592,6</b> | <b>1 486,4</b>   |                 | <b>1 355,5</b>                   | <b>3 434,5</b>                        | <b>166,5</b>                              | <b>3 600,9</b>         |
| Distribution de dividendes                                             |              | 0,0              |                 | -222,2                           | -222,2                                | -7,7                                      | -229,9                 |
| Augmentation de capital                                                | 39,4         | 143,4            |                 | 0,0                              | 182,8                                 | 0,3                                       | 183,0                  |
| Affectation à la réserve légale                                        |              | -3,9             |                 | 3,9                              | -0,0                                  |                                           | -0,0                   |
| Elimination des actions propres                                        |              |                  | -0,2            | 0,2                              | 0,0                                   | 0,0                                       | 0,0                    |
| <b>Résultat Global Total de la période</b>                             |              |                  |                 | <b>296,4</b>                     | <b>296,4</b>                          | <b>12,0</b>                               | <b>308,3</b>           |
| <i>Dont résultat net</i>                                               |              |                  |                 | 307,7                            | 307,7                                 | 12,0                                      | 319,7                  |
| <i>Dont gains et pertes comptabilisés en capitaux propres :</i>        |              |                  |                 | -11,3                            | -11,3                                 |                                           | -11,3                  |
| <i>Ecarts actuariels sur provision retraite nets d'impôts différés</i> |              |                  |                 | 0,3                              | 0,3                                   |                                           | 0,3                    |
| <i>Dont écarts de conversion</i>                                       |              |                  |                 | -11,5                            | -11,5                                 |                                           | -11,5                  |
| Changement de périmètre                                                | -0,0         | 0,0              |                 |                                  | -0,0                                  | -0,9                                      | -0,9                   |
| <b>Situation au 31 décembre 2025</b>                                   | <b>632,0</b> | <b>1 625,8</b>   | <b>-0,2</b>     | <b>1 433,8</b>                   | <b>3 691,4</b>                        | <b>170,1</b>                              | <b>3 861,5</b>         |
| Distribution de dividendes                                             |              | 0,0              |                 | -237,0                           | -237,0                                | -0,9                                      | -237,9                 |
| Augmentation de capital                                                | 0,0          | 0,0              |                 | 0,0                              | 0,0                                   | 0,0                                       | 0,0                    |
| Affectation à la réserve légale                                        |              | 0,0              |                 | 0,0                              | 0,0                                   |                                           | 0,0                    |
| Elimination des actions propres                                        |              |                  | 0,0             | -0,0                             | 0,0                                   | 0,0                                       | 0,0                    |
| Autres                                                                 |              | 0,0              |                 | 0,0                              | 0,0                                   | -0,0                                      | -0,0                   |
| <b>Résultat Global Total de la période</b>                             |              |                  | <b>-0,0</b>     | <b>161,4</b>                     | <b>161,4</b>                          | <b>3,5</b>                                | <b>164,9</b>           |
| <i>Dont résultat net</i>                                               |              |                  |                 | 143,1                            | 143,1                                 | 3,5                                       | 146,6                  |
| <i>Dont gains et pertes comptabilisés en capitaux propres :</i>        |              |                  |                 | 18,3                             | 18,3                                  | 0,0                                       | 18,3                   |
| <i>Ecarts actuariels sur provision retraite nets d'impôts différés</i> |              |                  |                 | -0,0                             | -0,0                                  | 0,0                                       | -0,0                   |
| <i>Dont écarts de conversion</i>                                       |              |                  |                 | 18,3                             | 18,3                                  | 0,0                                       | 18,3                   |
| Changement de périmètre                                                | 0,0          | 0,0              |                 | -0,0                             | -0,0                                  | 0,0                                       | -0,0                   |
| <b>Situation au 30 juin 2026</b>                                       | <b>632,0</b> | <b>1 625,8</b>   | <b>-0,2</b>     | <b>1 358,3</b>                   | <b>3 615,9</b>                        | <b>172,7</b>                              | <b>3 788,5</b>         |

## 2.1.5. Tableaux de flux de trésorerie

| en M€                                                                                                    | Note<br>2.          | 30/06/2026    | 31/12/2025    |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------|---------------|---------------|
| <b>Résultat net de la période</b>                                                                        |                     | 146,6         | 319,7         |
| Dotations nettes aux amortissements et provisions<br>(à l'exclusion de celles liées à l'actif circulant) |                     | 39,4          | 97,5          |
| Gains et pertes latents liés aux variations de juste valeur                                              | 2.5.12.5 &<br>2.6.4 | -55,6         | -105,4        |
| Charges et produits calculés liés aux paiements en actions                                               |                     | 0,1           | 0,0           |
| Autres produits et charges calculés                                                                      | 2.6.6               | 4,0           | 4,6           |
| Plus et moins-values de cession                                                                          | 2.6.3               | 0,8           | -3,6          |
| Quote-part de résultat des sociétés mises en équivalence                                                 | 2.5.3.2             | -4,9          | -8,6          |
| <b>Capacité d'autofinancement après coût de l'endettement financier net et impôt</b>                     |                     | <b>130,4</b>  | <b>304,2</b>  |
| Coût de l'endettement financier net et charges d'intérêts sur passifs locatifs                           | 2.6.5 &<br>2.5.12.6 | 28,9          | 61,3          |
| Charge d'impôt (y compris impôts différés)                                                               | 2.6.7.2             | 9,0           | -9,9          |
| <b>Capacité d'autofinancement avant coût de l'endettement financier net et impôt</b>                     |                     | <b>168,3</b>  | <b>355,6</b>  |
| Impôt versé                                                                                              |                     | -13,6         | -13,7         |
| Variation du BFR lié à l'activité                                                                        | 2.5.7.2             | -5,9          | -30,9         |
| <b>FLUX NET DE TRESORERIE GENERE PAR L'ACTIVITE</b>                                                      |                     | <b>148,7</b>  | <b>311,1</b>  |
| Investissement en titres consolidés                                                                      | 2.6.3               | -50,8         | -2,2          |
| Désinvestissement de titres consolidés                                                                   | 2.6.3               | 0,0           | 25,1          |
| Incidence des variations de périmètre                                                                    | 2.6.3               | -50,7         | 23,0          |
| Décaissements liés aux acquisitions d'immobilisations corporelles et incorporelles                       | 2.5.1.2             | -116,1        | -53,4         |
| Encaissements liés aux cessions d'immobilisations corporelles et incorporelles                           | 2.5.1.2             | 7,0           | 75,7          |
| Dividendes reçus (sociétés mises en équivalence, titres non consolidés)                                  | 2.5.3.2             | 8,6           | 28,2          |
| Variation des prêts et avances consentis                                                                 | 2.5.2.2             | -16,3         | 1,1           |
| <b>FLUX NET DE TRESORERIE DES OPERATIONS D'INVESTISSEMENT</b>                                            |                     | <b>-167,5</b> | <b>74,6</b>   |
| Incidence des variations de périmètre                                                                    |                     | 0,0           | 1,6           |
| Sommes reçues des actionnaires lors d'augmentations de capital :                                         |                     |               |               |
| Versées par les actionnaires de la société mère                                                          |                     | 0,0           | 0,3           |
| Versées par les intérêts non contrôlant                                                                  |                     | 0,0           | 0,0           |
| Acquisitions et cessions d'actions propres                                                               |                     | 0,0           | -0,1          |
| Dividendes mis en paiement au cours de l'exercice :                                                      |                     |               |               |
| Dividendes versés aux actionnaires de la société mère                                                    | 1.4                 | -237,0        | -39,4         |
| Dividendes versés aux participations ne donnant pas le contrôle de sociétés consolidées                  | 1.4                 | -0,9          | -7,7          |
| Encaissements liés aux nouveaux emprunts                                                                 | 2.5.12.2            | 228,0         | 323,4         |
| Remboursements d'emprunts (y compris dettes sur passifs locatifs)                                        | 2.5.12.2            | -75,0         | -843,7        |
| Intérêts financiers nets versés (y compris intérêts sur passifs locatifs)                                |                     | -34,6         | -60,0         |
| Autres flux sur opérations de financement                                                                | 2.5.12.5            | -0,0          | -0,6          |
| <b>FLUX NET DE TRESORERIE DES OPERATIONS DE FINANCEMENT</b>                                              |                     | <b>-119,5</b> | <b>-626,3</b> |
| Impact de la variation des taux de change                                                                |                     | 1,5           | 0,6           |
| <b>VARIATION DE LA TRESORERIE NETTE</b>                                                                  |                     | <b>-136,8</b> | <b>-239,9</b> |
| Trésorerie nette disponible d'ouverture                                                                  |                     | 336,6         | 576,6         |
| Trésorerie nette disponible de clôture                                                                   | 2.5.12.2            | 199,8         | 336,6         |
| <b>Variation de trésorerie nette disponible</b>                                                          |                     | <b>-136,8</b> | <b>-239,9</b> |

## 2.2. Annexe aux comptes consolidés

### 2.2.1. Principes généraux

#### 2.2.1.1. Référentiel comptable

Les comptes consolidés condensés au 30 juin 2026 du groupe Covivio Hotels sont établis en conformité avec la norme internationale d'informations financières IAS 34 « Information Financière Intermédiaire ».

S'agissant de comptes condensés, ils n'incluent pas toute l'information requise par le référentiel IFRS et doivent être lus en relation avec les états financiers de Covivio Hotels pour l'exercice clos le 31 décembre 2025.

Les comptes ont été arrêtés par la Gérance le 15 juillet 2026.

- **Principes et méthodes comptables retenus**

Les principes comptables appliqués pour les comptes consolidés condensés au 30 juin 2026 sont identiques à ceux utilisés dans les comptes consolidés au 31 décembre 2025 à l'exception des nouvelles normes et amendements dont l'application est obligatoire à compter du 1er janvier 2026 et qui n'avaient pas été appliqués de façon anticipée par le Groupe.

Les amendements ci-dessous d'application obligatoire au 1er janvier 2026 n'ont pas eu d'incidence sur les comptes consolidés condensés du Groupe :

- **Amendements IFRS 7 et IFRS 9 – Classement et évaluation des instruments financiers**

- Décomptabilisation : Les amendements précisent quand un actif ou un passif financier doit être décomptabilisé ;
- Passifs financiers : Ils autorisent la décomptabilisation des passifs réglés via des systèmes de paiement électronique avant la date de règlement, sous certaines conditions ;
- Critère *SPPI* : Ils clarifient l'analyse du critère *SPPI* (*Solely Payments of Principal and Interest*) pour les prêts liés aux critères environnementaux, sociaux et de gouvernance.

Ces amendements régissent la comptabilisation et les informations à fournir au titre des contrats de fourniture d'électricité dite « *nature-dependent* » respectant des critères bien précis. Ces amendements visent plus particulièrement à :

- Faciliter l'application de l'exemption « *own use* » prévue au paragraphe 2.4 d'IFRS 9 aux contrats avec livraison physique (« *Power purchase agreements* » ou « *PPA* ») sous certaines conditions ;

- Faciliter l'application d'une comptabilité de couverture pour les contrats qualifiés de dérivés qu'il s'agisse (i) de contrats *PPA* avec livraison physique mais ne satisfaisant pas les conditions pour bénéficier de l'exemption « *own use* » ou (ii) de contrats sans livraison physique (« *Virtual power purchase agreements* » ou « *VPPA* ») ; et
- Imposer la fourniture d'informations spécifiques complètes sur les contrats « *nature-dependent* » auxquels l'exemption « *own use* » est appliquée.

Les amendements ci-dessous sont applicables à partir des périodes comptables (annuelles ou intermédiaires) ouvertes à partir du 1er janvier 2027. Ils peuvent faire l'objet d'une application anticipée.

- **IFRS 19 – Filiales n'ayant pas d'obligation d'information du public : Informations à fournir**

Cette norme vise à réduire les exigences en matière d'informations à fournir dans les notes pour les filiales dont les titres ou la dette ne sont pas cotés. Elle n'est pas applicable pour le Groupe.

- **Amendements à IAS 21 Les effets des variations des cours des monnaies étrangères : Conversion dans une monnaie de présentation hyper-inflationniste**

L'amendement à IAS 21 introduit des précisions pour convertir des états financiers lorsque la monnaie de présentation est hyper-inflationniste et que la monnaie fonctionnelle ne l'est pas. Si une entité ayant une monnaie fonctionnelle non hyper-inflationniste présente ses comptes dans une monnaie hyper-inflationniste, tous les postes (actifs, passifs, capitaux propres, produits et charges), y compris les données comparatives, doivent être convertis au dernier taux de clôture. En revanche, pour les filiales étrangères dont la monnaie fonctionnelle n'est pas hyper-inflationniste, mais dont la consolidation s'effectue dans une monnaie hyper-inflationniste (la monnaie de fonctionnement de la mère étant elle-même hyper-inflationniste), les montants comparatifs de la filiale doivent être retraités selon l'indice général des prix, conformément à IAS 29. Cet amendement vise à améliorer la comparabilité des informations financières.

- **IFRS 18 – Présentation et informations à fournir dans les états financiers**

Cette norme est destinée à remplacer la norme IAS 1 sur la présentation des états financiers et à amender, principalement, les normes IAS 7 – Tableau des flux de trésorerie et IAS 8 – Méthodes comptables, changements d'estimations comptables et erreurs.

Cette norme vise à :

- Accroître la comparabilité du compte de résultat en définissant des principes relatifs à sa structure et à son contenu notamment au travers de trois nouvelles catégories de charges et de produits qui complètent les catégories « Impôts » et « Activités abandonnées » déjà existantes : « Exploitation », « Investissement » et « Financement » ;

- Améliorer la transparence dans l'utilisation de certains Indicateurs Alternatifs de Performance en lien avec le compte de résultat ;
- Accentuer la pertinence des informations communiquées en renforçant les exigences en matière de regroupement ou de détail de l'information communiquée dans les états primaires et les notes annexes.

Adoptée par l'Union européenne en février 2026, la norme IFRS 18 sera applicable de manière obligatoire pour les exercices ouverts à compter du 1er janvier 2027, avec application rétrospective. Le Groupe ne prévoit pas d'opter pour l'application anticipée en 2026.

Le Groupe a néanmoins commencé l'analyse des impacts sur les états primaires, qui conditionnent la modification des notes annexes.

#### **2.2.1.2. Estimations et jugements**

Les états financiers ont été préparés selon la convention du coût historique, à l'exception des immeubles de placement et de certains instruments financiers qui sont comptabilisés selon la convention de la juste valeur. L'établissement des états financiers nécessite, conformément au cadre conceptuel des normes IFRS, d'effectuer des estimations et d'utiliser des hypothèses qui affectent les montants figurant dans ces états financiers.

Les estimations significatives réalisées par le groupe Covivio Hotels pour l'établissement des états financiers portent principalement sur :

- les évaluations retenues pour les tests des pertes de valeur notamment de la valeur recouvrable des écarts d'acquisition et des immobilisations incorporelles,
- l'évaluation de la juste valeur des immeubles de placement,
- l'évaluation à la juste valeur des instruments financiers dérivés,
- l'évaluation des provisions.

En raison des incertitudes inhérentes à tout processus d'évaluation, le groupe Covivio Hotels révisé ses estimations sur la base des informations régulièrement mises à jour. Ces estimations tiennent compte, le cas échéant, des impacts financiers liés aux engagements pris par le Groupe sur les effets du changement climatique (note 2.2.1.3 de l'Annexe des comptes consolidés). Il est possible que les résultats futurs des opérations concernées diffèrent de ces estimations.

Outre l'utilisation d'estimations, la direction du groupe fait usage de jugements pour définir le traitement comptable adéquat de certaines activités et transactions lorsque les normes et interprétations IFRS en vigueur ne traitent pas de manière précise des problématiques comptables concernées.

### 2.2.1.3. Prise en compte des effets des changements climatiques

Covivio a annoncé en 2021 une nouvelle trajectoire carbone et a relevé ses ambitions pour atteindre 40% de réduction des émissions de gaz à effet de serre d'ici à 2030, relevant ainsi également les objectifs pour Covivio Hotels. Cet objectif, qui concerne l'ensemble des scopes 1,2 et 3, couvre l'intégralité des activités en Europe et la totalité du cycle de vie des actifs : matériaux, construction, restructuration et exploitation.

Covivio Hotels a poursuivi sa dynamique en matière de certification des bâtiments : la part de patrimoine bénéficiant d'une certification HQE, BREEAM, Green Key, GSTC ou équivalent, en opération et/ou en construction, atteignait 99,9% à fin 2025. Cette stratégie contribue activement à l'atteinte de la nouvelle trajectoire Carbone. Elle s'accompagne d'un engagement à travailler de pair avec ses clients pour parvenir à ses objectifs en s'appuyant sur ses partenariats forts.

Par ailleurs, conformément à la réglementation européenne, Covivio Hotels a publié ses taux d'éligibilité et d'alignement à la Taxonomie européenne. Ces informations sont publiées dans le chapitre 3 (Rapport de Durabilité) du Document d'Enregistrement Universel - Rapport de Durabilité de Covivio Hotels en application de la Directive européenne sur le reporting extra-financier (CSRD). Ce chapitre détaille le plan d'atténuation du changement climatique mis en œuvre par le Groupe.

En matière de financement, Covivio Hotels s'est dotée d'un *Green Financing Framework* et a procédé à son tour à la requalification en obligations vertes de l'ensemble de ses souches obligataires en 2023. Covivio Hotels publie chaque année un rapport d'impact afin de rendre compte de la performance du portefeuille éligible aux principes établis dans ce *framework*. A fin 2025, le portefeuille éligible s'élevaient à 4,4 Md€ (3,6 Md€ nets de dettes externes), permettant ainsi de couvrir l'ensemble des obligations vertes de Covivio Hotels. Ce rapport est disponible sur le site internet de Covivio Hotels à la section Dettes.

La prise en compte des effets liés aux changements climatiques n'a pas eu d'impact matériel sur les jugements exercés et les principales estimations nécessaires à l'établissement des états financiers.

### 2.2.1.4. Secteurs opérationnels (IFRS 8)

Les secteurs opérationnels du groupe Covivio Hotels sont détaillés dans le paragraphe 2.2.8.1.

### 2.2.1.5. IFRS 7 – Table de correspondance

|                                                           |                        |
|-----------------------------------------------------------|------------------------|
| Risque lié aux variations de valeur de patrimoine         | § 2.2.2.5              |
| Risque de liquidité                                       | § 2.2.2.1              |
| Sensibilité des frais financiers                          | § 2.2.2.3              |
| Sensibilité de la juste valeur des immeubles de placement | § 2.2.5.1.3            |
| Risque de contrepartie                                    | § 2.2.2.3 et § 2.2.2.4 |
| <i>Covenants</i>                                          | § 2.2.5.12.7           |
| Risque de taux de change                                  | § 2.2.2.6              |

#### **2.2.1.6. Méthode de conversion**

Les états financiers de Covivio Hotels sont présentés en millions d'euros, l'euro étant la monnaie fonctionnelle et de présentation du Groupe. Chaque entité du groupe détermine sa propre monnaie fonctionnelle. La monnaie fonctionnelle correspond à la devise de l'environnement économique dans lequel la société exerce ses activités principales. Tous les éléments inclus dans les états financiers de ces entités sont évalués en utilisant cette monnaie fonctionnelle.

Les opérations en monnaies étrangères sont initialement enregistrées au taux de change en vigueur à la date de transaction. Les actifs et passifs des filiales sont convertis en euros au taux de change en vigueur à la date de clôture alors que les produits et charges sont convertis au taux de change moyen sur la période. Les écarts de changes sont comptabilisés en capitaux propres.

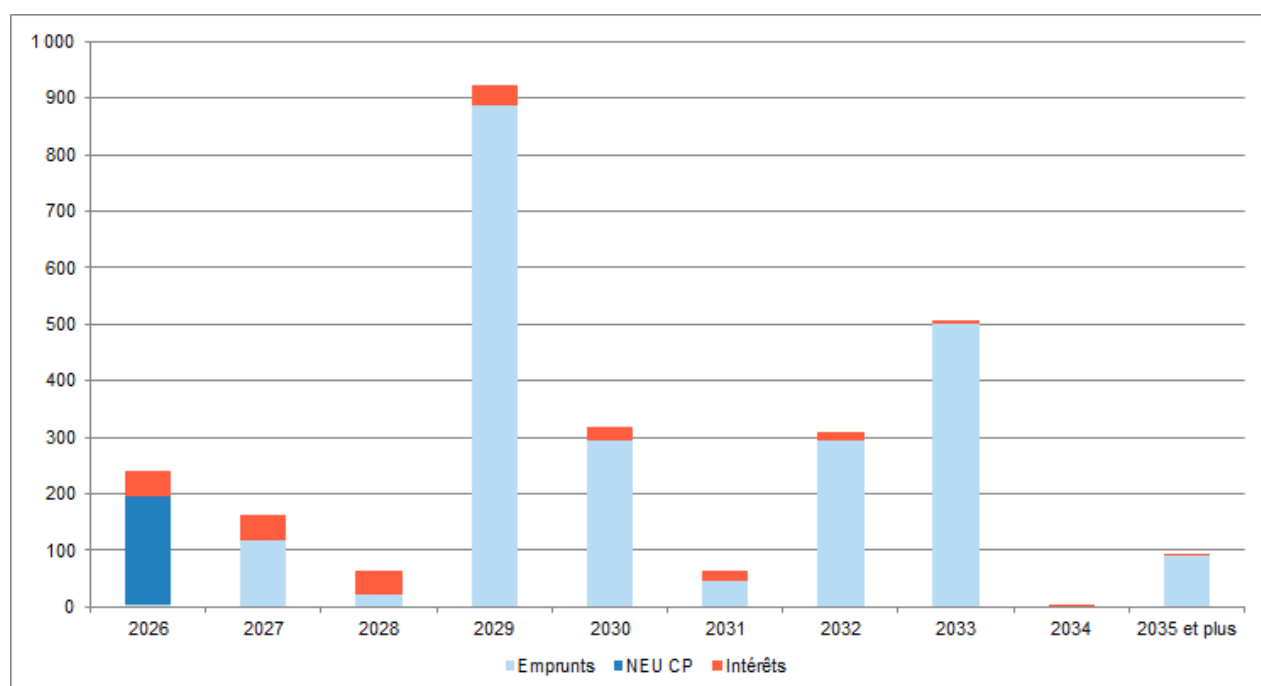
## 2.2.2. Gestion des risques financiers

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

### 2.2.2.1. Risque de liquidité

La gestion du risque de liquidité est assurée à moyen et long terme dans le cadre de plans pluriannuels de gestion de trésorerie et, à court terme, par le recours à des lignes de crédit confirmées et non tirées. Au 30 juin 2026, les disponibilités de Covivio Hotels s'élèvent à 623,2 M€ et sont composées de 381,4 M€ de lignes de crédits confirmées, de 227,9 M€ de placements et équivalents de trésorerie et de 13,9 M€ de découverts autorisés et non utilisés.

Le graphique ci-dessous reprend les échéanciers des emprunts (en M€) y compris charges d'intérêts au 30 juin 2026.



Le montant de la dette du groupe Covivio Hotels s'élève à 2 450,9 M€ au 30 juin 2026 (cf. 2.2.5.12).

Les intérêts qui seraient versés jusqu'à l'extinction de l'intégralité de la dette, estimés sur la base de l'encours existant au 30 juin 2026 et du taux moyen de la dette s'élèvent à 234 M€.

| en M€    | 2026 | 2027 | 2028 | 2029 | 2030 | 2031 | 2032 | 2033 | 2034 | 2035 et plus |
|----------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|--------------|
| Emprunts | 3    | 118  | 21   | 888  | 295  | 45   | 294  | 500  | 0    | 92           |
| NEU CP   | 193  | -    | -    | -    | -    | -    | -    | -    | -    | -            |
| Intérêts | 46   | 44   | 42   | 35   | 23   | 18   | 16   | 6    | 2    | 2            |

Le détail des échéances de la dette est fourni en note 2.2.5.12.3 et une description des covenants bancaires et des clauses d'exigibilité anticipée prévues dans les conventions de crédit est présentée en note 2.2.5.12.7.

#### **2.2.2.2. Risque de taux**

L'exposition du Groupe au risque de variation des taux d'intérêt de marché est liée à l'endettement financier à taux variable et à long terme.

La dette bancaire est, dans la mesure du possible, quasi systématiquement couverte par des instruments financiers (cf. 2.2.5.12.5). Au 30 juin 2026, après prise en compte des swaps de taux d'intérêt, la couverture active moyenne s'établit à 105,6 % de la dette du Groupe, et est couvert par des caps d'intérêts, induisant une sensibilité à la variation des taux présentée ci-dessous :

- l'impact d'une hausse de 100 bps sur les taux au 30 juin 2026 est de -0,3 M€ sur le Coût de l'endettement net part du Groupe de 2026 ;
- l'impact d'une hausse de 50 bps sur les taux au 30 juin 2026 est de -0,2 M€ sur le Coût de l'endettement part du Groupe de 2026 ;
- l'impact d'une baisse de 50 bps sur les taux au 30 juin 2026 est de +0,2 M€ sur le Coût de l'endettement part du Groupe de 2026.

#### **2.2.2.3. Risque de contreparties financières**

Compte tenu des relations contractuelles qu'entretient le groupe Covivio Hotels avec ses partenaires financiers, la société est exposée au risque de contrepartie. Si l'une des parties partenaires n'est pas en mesure d'honorer ses engagements le résultat du Groupe pourrait subir des impacts négatifs.

Ce risque concerne notamment les instruments de couverture souscrit par le Groupe et pour lesquels une défaillance de la contrepartie pourrait entraîner la nécessité de remplacer une opération de couverture au taux du marché en vigueur.

Le risque de contrepartie est limité par le fait que le groupe Covivio Hotels est structurellement emprunteur. Il se limite donc essentiellement aux placements effectués par le Groupe et aux contreparties du groupe dans les transactions de produits dérivés. La société suit de manière continue son exposition au risque de contreparties financières. La politique de la société est de ne contracter qu'avec des contreparties de premier rang, tout en diversifiant ses partenaires financiers et ses sources de financement.

Le risque de contrepartie en matière de couverture est appréhendé dans la valorisation des IFT. Au 30 juin 2026, le montant est de -1,6 M€ contre -2,2 M€ au 31 décembre 2025.

#### **2.2.2.4. Risque de contreparties locatives**

Les revenus des loyers du groupe Covivio Hotels sont sujets à un certain degré de concentration, dans la mesure où les principaux locataires (Essendi, B&B, IHG, Minor...), génèrent l'essentiel des revenus annuels de loyers.

Le groupe Covivio Hotels n'est pas exposé de manière significative au risque d'insolvabilité, étant donné que les locataires sont sélectionnés sur la base de leur qualité de signature et sur les perspectives économiques offertes dans leurs branches de marché. Les performances opérationnelles et financières des principaux locataires sont suivies de manière régulière. Par ailleurs, lors de la signature des baux, les locataires remettent au Groupe des garanties financières.

#### **2.2.2.5. Risque lié aux variations de valeur du patrimoine**

Les variations de juste valeur des investissements immobiliers sont comptabilisées dans l'état du résultat net. Des changements dans les valeurs des immeubles peuvent en conséquence avoir un impact significatif sur la performance opérationnelle du Groupe.

La politique d'investissement du groupe Covivio Hotels a pour but de minimiser l'impact des différentes étapes du cycle, en choisissant des investissements :

- comportant des baux de longue durée et des locataires de qualité, permettant d'atténuer l'impact des baisses de loyers de marché et le déclin des prix de l'immobilier qui s'en suit ;
- situés dans les principales métropoles européennes.

La détention d'actifs immobiliers destinés à la location expose le groupe Covivio Hotels au risque de fluctuation de la valeur des actifs immobiliers et des loyers.

Malgré les incertitudes liées au contexte économique de crise, cette exposition est limitée dans la mesure où les loyers facturés sont issus d'engagements de location dont la durée et la dispersion lissent l'effet des fluctuations du marché locatif.

L'évolution des loyers repose sur des indices servant de base à l'indexation des loyers, et de la probabilité d'application de clauses de sous-performance majeure sur le patrimoine au Royaume-Uni pour les hôtels concernés. La part des baux variable à 100% n'est désormais plus significative (<5%) et l'essentiel du portefeuille comporte des baux à Loyer Minimum Garanti et des Loyers Fixes.

La sensibilité de la juste valeur des immeubles de placement à la variation des valeurs locatives et/ou taux de capitalisation est analysée dans le § 2.2.5.1.3.

#### **2.2.2.6. Risque de taux de change**

Le Groupe opère à la fois dans et hors de la zone Euro depuis l'acquisition de murs d'hôtels au Royaume-Uni, en Pologne, en Tchéquie et en Hongrie. Le Groupe s'est prémuni des variations de la Livre Sterling en finançant une partie de l'acquisition au Royaume-Uni via un emprunt en devises et en souscrivant un swap de taux et devises ainsi qu'un achat à terme de devises dont l'échéance a pris fin au 30 juin 2026. De nouveaux instruments de couverture ont été mis en place et prendront effet au second semestre.

### Impact d'une baisse du taux de change GBP/EUR sur les capitaux propres

|                                | 30/06/2026<br>(en M€) | Hausse réelle de<br>+1,2% du taux de<br>change GBP/EUR | Baisse de -5% du<br>taux de change<br>GBP/EUR (M€) | Baisse de -10% du<br>taux de change<br>GBP/EUR (M€) |
|--------------------------------|-----------------------|--------------------------------------------------------|----------------------------------------------------|-----------------------------------------------------|
| Patrimoine immobilier          | 692                   | 7,9                                                    | -32,2                                              | -64,4                                               |
| Dette bancaire                 | 255                   | -2,9                                                   | 11,9                                               | 23,7                                                |
| <b>Impact Capitaux propres</b> |                       | <b>5,0</b>                                             | <b>-20,3</b>                                       | <b>-40,7</b>                                        |

#### **2.2.2.7. Risque lié aux variations de valeur des actions et obligations**

Le Groupe est exposé aux risques pour deux catégories d'actions (cf. § 2.2.5.2.2 et § 2.2.5.3.2) :

- les titres disponibles à la vente valorisés à la juste valeur. Cette juste valeur est le cours de bourse lorsque les titres sont négociés sur un marché réglementé ;
- les titres des sociétés consolidées selon la méthode de la mise en équivalence sont valorisés selon leur valeur d'utilité. La valeur d'utilité est déterminée sur la base d'expertises indépendantes pour les actifs immobiliers et les instruments financiers.

Le groupe Covivio Hotels a émis un emprunt obligataire en juillet et novembre 2021 pour 599 M€ et un nouvel emprunt obligataire de 500 M€ en mai 2024 dont les caractéristiques sont présentées au § 2.2.5.12.4.

#### **2.2.2.8. Risque de commercialisation des immeubles en développement**

Le Groupe réalise des développements immobiliers. A ce titre, il est exposé à différents risques notamment les risques liés aux coûts des travaux, au retard de livraison et à la commercialisation de l'actif. Il n'y a pas de projet d'immeuble en développement au 30 juin 2026.

#### **2.2.2.9. Risques liés aux tensions géopolitiques**

Le Groupe suit avec attention l'évolution de la situation géopolitique au Moyen-Orient. À la date d'arrêté des comptes, le conflit en Iran n'a pas d'incidence significative sur les activités, le patrimoine, la situation financière, les résultats ou les perspectives du Groupe.

#### **2.2.2.10. Environnement fiscal**

Le Groupe n'observe pas d'évolution majeure de l'environnement fiscal impactant les résultats de l'exercice 2026 en France et dans les autres pays.

S'agissant de la réforme de la fiscalité au niveau international « PILIER 2 », visant à garantir une imposition minimale effective de 15%, les précisions des instances OCDE permettant de tenir compte des spécificités des régimes nationaux spécifiques aux REITs sont toujours en attente. Cependant la loi de finance 2026 a

exclu du dispositif Pilier 2 les sociétés d'investissement immobilier cotées ainsi que des filiales exonérées détenues à au moins de 95 %.

Dans ce contexte, il n'a pas été comptabilisé d'impôt relatif aux règles PILIER 2 sur les périmètres SIIC, SOCIMI, UK REIT et REIC au Portugal au 30 juin 2026.

#### **2.2.2.10.1.      *Risques fiscaux***

En raison de la complexité et du formalisme qui caractérisent l'environnement fiscal dans lequel les activités de Covivio Hotels s'exercent, le Groupe se trouve exposé à des risques fiscaux. Après avis de nos conseils, si un traitement fiscal présente un risque de redressement, une provision est alors constituée.

Il n'y a pas de risque fiscal provisionné au 30 juin 2026 dont les effets seraient susceptibles d'affecter de manière significative le résultat ou la situation financière de Covivio Hotels.

#### **2.2.2.10.2.      *Fiscalité Latente***

L'impact de la fiscalité latente est essentiellement lié aux investissements pour lesquels le régime SIIC n'est pas applicable (Allemagne, Belgique, Espagne, Hongrie, Irlande, Italie, Pays-Bas, Portugal, Tchéquie, Royaume-Uni). S'agissant de l'Espagne, toutes les sociétés espagnoles ont opté pour le régime d'exonération SOCIMI. Toutefois, il existe une fiscalité latente liée aux actifs détenus par les sociétés antérieurement à leur option pour le régime SOCIMI.

L'impôt différé est principalement dû à la prise en compte de la juste valeur du patrimoine à l'étranger et à l'activité Murs et Fonds (taux Allemagne : 10,55 % ; taux France : 25,83 %). A noter que les activités hôtelières sont imposées en Allemagne à un taux allant de 30,18 % à 32,28 % et que des impôts différés passifs de cette activité ont ainsi été reconnus à ces taux.

S'agissant du Royaume-Uni, 9 sur 12 sociétés ont opté pour le régime d'exonération UK REIT à compter du 1<sup>er</sup> janvier 2024. Il n'existe donc plus de fiscalité latente sur cette partie du patrimoine.

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

## 2.2.3. PERIMETRE DE CONSOLIDATION

### 2.2.3.1. Principes comptables relatifs au périmètre de consolidation

#### ✓ Filiales et entités structurées consolidées – IFRS 10

Les présents états financiers comprennent les états financiers de la société Covivio Hotels et les états financiers des entités (y compris les entités structurées) qu'elle contrôle et ses filiales.

Le groupe Covivio Hotels a le contrôle lorsqu'il :

- détient le pouvoir sur l'entité émettrice ;
- est exposée, ou a le droit, à des rendements variables, en raison de ses liens avec l'entité émettrice ;
- a la capacité d'exercer son pouvoir de manière à influencer sur le montant des rendements qu'elle obtient.

Le groupe Covivio Hotels doit réévaluer s'il contrôle l'entité émettrice lorsque les faits et circonstances indiquent qu'un ou plusieurs des trois éléments du contrôle énumérés ci-dessus ont changé.

Une entité structurée est une entité conçue de telle manière que les droits de vote ou droits similaires ne constituent pas le facteur déterminant pour établir le contrôle de l'entité ; c'est notamment le cas lorsque les droits de vote concernent uniquement des tâches administratives et que les activités pertinentes sont dirigées au moyen d'accords contractuels.

Si le Groupe ne détient pas la majorité des droits de vote dans une entité émettrice afin de déterminer le pouvoir exercé sur une entité, il analyse s'il dispose des droits suffisants pour lui conférer la capacité de diriger unilatéralement les activités pertinentes de l'entité émettrice. Le groupe prend en considération tous les faits et circonstances lorsqu'il évalue si les droits de vote qu'il détient dans l'entité émettrice sont suffisants pour lui conférer le pouvoir, y compris les suivants :

- le nombre de droits de vote que le Groupe détient par rapport au nombre de droits détenus respectivement par les autres détenteurs de droits de vote et à leur dispersion ;
- les droits de vote potentiels détenus par le Groupe, les autres détenteurs de droits de vote ou d'autres parties ;
- les droits découlant d'autres accords contractuels ;
- les autres faits et circonstances, le cas échéant, qui indiquent que le Groupe a, ou n'a pas, la capacité actuelle de diriger les activités pertinentes au moment où les décisions doivent être prises, y compris les tendances du vote lors des précédentes assemblées des actionnaires.

Les filiales et entités structurées sont consolidées selon la méthode de l'intégration globale.

#### ✓ Entreprises associées – IAS 28

Une entreprise associée est une entité dans laquelle le Groupe a une influence notable. L'influence notable est le pouvoir de participer aux décisions de politique financière et opérationnelle d'une entité émettrice, sans toutefois exercer un contrôle ou un contrôle conjoint sur ces politiques.

Les résultats, les actifs et passifs des entreprises associées sont comptabilisés dans les présents états financiers consolidés selon la méthode de la mise en équivalence.

#### ✓ Partenariats (ou contrôle conjoint) – IFRS 11

Le contrôle conjoint s'entend du partage contractuellement convenu du contrôle exercé sur une entreprise, qui n'existe que dans le cas où les décisions concernant les activités pertinentes requièrent le consentement unanime des parties partageant le contrôle.

#### ✓ Coentreprises

Une coentreprise est un partenariat dans lequel les parties qui exercent un contrôle conjoint sur l'opération ont des droits sur l'actif net de celle-ci.

Les résultats, ainsi que les actifs et passifs des coentreprises sont comptabilisés dans les présents états financiers consolidés selon la méthode de la mise en équivalence.

#### ✓ Activités conjointes

Une activité conjointe est un partenariat dans lequel les parties qui exercent un contrôle conjoint sur l'opération ont des droits sur les actifs, et des obligations au titre des passifs, relatifs à celle-ci. Ces parties sont appelées coparticipants.

Le coparticipant, doit comptabiliser les éléments suivants relativement à ses intérêts dans l'activité conjointe:

- ses actifs, y compris sa quote-part des actifs détenus conjointement, le cas échéant ;
- ses passifs, y compris sa quote-part des passifs assumés conjointement, le cas échéant ;
- les produits qu'il a tirés de la vente de sa quote-part de la production générée par l'activité conjointe;
- sa quote-part des produits tirés de la vente de la production générée par l'activité conjointe ;
- les charges qu'il a engagées, y compris sa quote-part des charges engagées conjointement, le cas échéant.

Le coparticipant comptabilise les actifs, les passifs, les produits et les charges relatifs à ses intérêts dans une activité conjointe en conformité avec les normes IFRS qui s'appliquent à ces actifs, passifs, produits et charges.

Aucune société du groupe n'est considérée comme activité conjointe.

### **2.2.3.2. Variation de taux de détention et changement de méthode de consolidation**

Néant.

### 2.2.3.3. Liste des sociétés consolidées

Les entrées et les sorties de périmètre sont présentées dans le tableau ci-dessous au début ou à la fin de chaque secteur d'activité.

| 198 sociétés Secteur Hôtels en Europe                   | Pays          | Secteur d'activité    | Méthode de consolidation | % d'intérêt 2026 | % d'intérêt 2025 |
|---------------------------------------------------------|---------------|-----------------------|--------------------------|------------------|------------------|
| <b>Covivio Hotels SCA</b>                               | <b>France</b> | <b>Multi activité</b> | <b>IG</b>                | 100,00           | 100,00           |
| BRE/GH II Berlin I Investor GmbH                        | Allemagne     | Murs et Fonds         | IG                       | 94,90            | 94,90            |
| Grand Hotel Berlin Betriebs GmbH                        | Allemagne     | Murs et Fonds         | IG                       | 94,90            | 94,90            |
| BRE/GH II Berlin II Investor GmbH                       | Allemagne     | Murs et Fonds         | IG                       | 94,90            | 94,90            |
| Hotel Stadt Berlin Betriebs GmbH                        | Allemagne     | Murs et Fonds         | IG                       | 94,90            | 94,90            |
| BRE/GH II Berlin III Investor GmbH                      | Allemagne     | Murs et Fonds         | IG                       | 94,90            | 94,90            |
| Hotel Potsdam Betriebs GmbH                             | Allemagne     | Murs et Fonds         | IG                       | 94,90            | 94,90            |
| BRE/GH II Dresden II Investor GmbH                      | Allemagne     | Murs et Fonds         | IG                       | 94,90            | 94,90            |
| BRE/GH II Dresden III Investor GmbH                     | Allemagne     | Murs et Fonds         | IG                       | 94,90            | 94,90            |
| BRE/GH II Dresden IV Investor GmbH                      | Allemagne     | Murs et Fonds         | IG                       | 94,90            | 94,90            |
| BKL Dresden Hotelbetriebsgesellschaft mbH               | Allemagne     | Murs et Fonds         | IG                       | 94,90            | 94,90            |
| BRE/GH II Dresden V Investor GmbH                       | Allemagne     | Murs et Fonds         | IG                       | 94,90            | 94,90            |
| BRE/GH II Leipzig I Investor GmbH                       | Allemagne     | Murs et Fonds         | IG                       | 94,90            | 94,90            |
| Hotelgesellschaft Gerberstraße Betriebs GmbH            | Allemagne     | Murs et Fonds         | IG                       | 94,90            | 94,90            |
| BRE/GH II Leipzig II Investor GmbH                      | Allemagne     | Murs et Fonds         | IG                       | 94,90            | 94,90            |
| Hotel Deutschland Leipzig Betriebs GmbH                 | Allemagne     | Murs et Fonds         | IG                       | 94,90            | 94,90            |
| Ulysse OpCo Belgium SA                                  | Belgique      | Murs et Fonds         | IG                       | 100,00           | 100,00           |
| Phoenix OpCo Belgium SA                                 | Belgique      | Murs et Fonds         | MEE/EA                   | 33,33            | 33,33            |
| Iris OpCo Belgium SA                                    | Belgique      | Murs et Fonds         | MEE/EA                   | 20,00            | 20,00            |
| Groen Brugge Hotel SA                                   | Belgique      | Murs et Fonds         | MEE/EA                   | 20,00            | 20,00            |
| Foncière No Bruges Centre SA                            | Belgique      | Murs et Fonds         | IG                       | 100,00           | 100,00           |
| Foncière Gand Centre SA                                 | Belgique      | Murs et Fonds         | IG                       | 100,00           | 100,00           |
| Wiziu Belgique SA                                       | Belgique      | Murs et Fonds         | IG                       | 100,00           | 100,00           |
| Ulysse Belgique SA                                      | Belgique      | Murs et Fonds         | IG                       | 100,00           | 100,00           |
| Ulysse Trefonds SA                                      | Belgique      | Murs et Fonds         | IG                       | 100,00           | 100,00           |
| Foncière No Bruxelles Grand Place SA                    | Belgique      | Murs et Fonds         | IG                       | 100,00           | 100,00           |
| Foncière IB Bruxelles Grand-Place SA                    | Belgique      | Murs et Fonds         | IG                       | 100,00           | 100,00           |
| Foncière IB Bruges Centre SA                            | Belgique      | Murs et Fonds         | IG                       | 100,00           | 100,00           |
| Foncière Antwerp Centre SA                              | Belgique      | Murs et Fonds         | IG                       | 100,00           | 100,00           |
| Foncière Gand Opéra SA                                  | Belgique      | Murs et Fonds         | IG                       | 100,00           | 100,00           |
| Exco Hôtel KVK                                          | Belgique      | Murs et Fonds         | IG                       | 100,00           | 100,00           |
| Invest Hôtel KVK                                        | Belgique      | Murs et Fonds         | IG                       | 100,00           | 100,00           |
| OPCO 2 Bruges SA                                        | Belgique      | Murs et Fonds         | IG                       | 100,00           | 100,00           |
| Airport Garden Hotel SCS                                | Belgique      | Murs et Fonds         | IG                       | 100,00           | 100,00           |
| OpCo Rosace SAS                                         | France        | Murs et Fonds         | IG                       | 100,00           | 100,00           |
| SCI Rosace/bail Radisson                                | France        | Murs et Fonds         | IG                       | 100,00           | 100,00           |
| Holdco Phoenix SAS                                      | France        | Murs et Fonds         | MEE/EA                   | 31,15            | 31,15            |
| Holdco IRIS Dahlia SAS                                  | France        | Murs et Fonds         | MEE/EA                   | 20,00            | 20,00            |
| SAS Société d'exploitation hôtelière économique EXHOTEL | France        | Murs et Fonds         | IG                       | 100,00           | 100,00           |
| SNC Paris Porte de Saint Cloud                          | France        | Murs et Fonds         | IG                       | 100,00           | 100,00           |
| SAS Société Hôtelière Paris Eiffel Suffren              | France        | Murs et Fonds         | IG                       | 100,00           | 100,00           |
| CTID SAS                                                | France        | Murs et Fonds         | MEE/EA                   | 20,00            | 20,00            |
| SARL Paris Clichy                                       | France        | Murs et Fonds         | MEE/EA                   | 20,00            | 20,00            |
| SAS du Mont du centre SAS                               | France        | Murs et Fonds         | MEE/EA                   | 31,15            | 31,15            |
| Montreuillose SAS                                       | France        | Murs et Fonds         | MEE/EA                   | 20,00            | 20,00            |
| SCI Ruhl Côte D'Azur                                    | France        | Murs et Fonds         | IG                       | 100,00           | 100,00           |
| SNC Hôtel 37 Place René Clair                           | France        | Murs et Fonds         | IG                       | 100,00           | 100,00           |
| Constance SAS                                           | France        | Murs et Fonds         | IG                       | 100,00           | 100,00           |
| WIZIU AD SAS                                            | France        | Murs et Fonds         | IG                       | 100,00           | 100,00           |
| WIZIU CP SAS                                            | France        | Murs et Fonds         | IG                       | 100,00           | 100,00           |
| WIZIU GHB SAS                                           | France        | Murs et Fonds         | IG                       | 100,00           | 100,00           |
| WIZIU HDB SAS                                           | France        | Murs et Fonds         | IG                       | 100,00           | 100,00           |
| WIZIU HG SAS                                            | France        | Murs et Fonds         | IG                       | 100,00           | 100,00           |
| WIZIU HIR SAS                                           | France        | Murs et Fonds         | IG                       | 100,00           | 100,00           |
| WIZIU SAS                                               | France        | Murs et Fonds         | IG                       | 100,00           | 100,00           |
| Hermitage Holdco SASU                                   | France        | Murs et Fonds         | IG                       | 100,00           | 100,00           |
| SAS WIZIU CDM                                           | France        | Murs et Fonds         | IG                       | 100,00           | 100,00           |
| Nice-M SASU                                             | France        | Murs et Fonds         | IG                       | 100,00           | 100,00           |
| Société Nouvelle Hôtel Plaza SAS                        | France        | Murs et Fonds         | IG                       | 100,00           | 100,00           |
| Kilmainham Property Holding Ltd                         | Irlande       | Murs et Fonds         | IG                       | 100,00           | 100,00           |
| Thormont Ltd                                            | Irlande       | Murs et Fonds         | IG                       | 100,00           | 100,00           |
| Honeypool Ltd                                           | Irlande       | Murs et Fonds         | IG                       | 100,00           | 100,00           |
| Rock Lux OpCo S.à r.l.                                  | Luxembourg    | Murs et Fonds         | IG                       | 100,00           | 100,00           |
| Constance Lux 1 S.à r.l.                                | Luxembourg    | Murs et Fonds         | IG                       | 100,00           | 100,00           |
| Constance Lux 2 S.à r.l.                                | Luxembourg    | Murs et Fonds         | IG                       | 100,00           | 100,00           |
| FDM M Lux S.à r.l.                                      | Luxembourg    | Murs et Fonds         | IG                       | 100,00           | 100,00           |
| Rock-Lux S.à r.l.                                       | Luxembourg    | Murs et Fonds         | IG                       | 100,00           | 100,00           |
| Dresden Dev S.à r.l.                                    | Luxembourg    | Murs et Fonds         | IG                       | 94,90            | 94,90            |
| Wotton House Properties Opco Limited                    | Royaume-Uni   | Murs et Fonds         | IG                       | 100,00           | 100,00           |
| Lagonda York Opco Ltd                                   | Royaume-Uni   | Murs et Fonds         | IG                       | 100,00           | 100,00           |
| Lagonda Leeds Opco Ltd                                  | Royaume-Uni   | Murs et Fonds         | IG                       | 100,00           | 100,00           |
| Lagonda Leeds Holdco Ltd                                | Royaume-Uni   | Murs et Fonds         | IG                       | 100,00           | 100,00           |
| Lagonda York Holdco Ltd                                 | Royaume-Uni   | Murs et Fonds         | IG                       | 100,00           | 100,00           |
| Wotton House Properties Holdco Ltd                      | Royaume-Uni   | Murs et Fonds         | IG                       | 100,00           | 100,00           |
| Lagonda Leeds PropCo Ltd                                | Royaume-Uni   | Murs et Fonds         | IG                       | 100,00           | 100,00           |
| Lagonda York PropCo Ltd                                 | Royaume-Uni   | Murs et Fonds         | IG                       | 100,00           | 100,00           |
| Wotton House Properties Ltd                             | Royaume-Uni   | Murs et Fonds         | IG                       | 100,00           | 100,00           |

| Sociétés Secteur Hôtels en Europe                      | Pays      | Secteur d'activité | Méthode de consolidation | % d'intérêt 2025 | % d'intérêt 2025 |
|--------------------------------------------------------|-----------|--------------------|--------------------------|------------------|------------------|
| MO Dreilinden, Niederrad, Düsseldorf S.à r.l. & Co. KG | Allemagne | Hôtellerie         | IG                       | 94,00            | 94,00            |
| MO Berlin S.à r.l. & Co. KG                            | Allemagne | Hôtellerie         | IG                       | 94,00            | 94,00            |
| MO First Five S.à r.l. & Co. KG                        | Allemagne | Hôtellerie         | IG                       | 84,60            | 84,60            |
| IRIS Investor Holding GmbH                             | Allemagne | Hôtellerie         | MEE/EA                   | 19,90            | 19,90            |
| IRIS Essen-Bochum GmbH                                 | Allemagne | Hôtellerie         | MEE/EA                   | 19,84            | 19,84            |
| IRIS Frankfurt GmbH                                    | Allemagne | Hôtellerie         | MEE/EA                   | 19,84            | 19,84            |
| IRIS Nürnberg GmbH                                     | Allemagne | Hôtellerie         | MEE/EA                   | 19,84            | 19,84            |
| IRIS Stuttgart GmbH                                    | Allemagne | Hôtellerie         | MEE/EA                   | 19,84            | 19,84            |
| IRIS General Partner GmbH                              | Allemagne | Hôtellerie         | MEE/EA                   | 9,95             | 9,95             |
| IRIS Verwaltungs GmbH & Co. KG                         | Allemagne | Hôtellerie         | MEE/EA                   | 18,88            | 18,88            |
| Foncière Bruxelles Gare Centrale SA                    | Belgique  | Hôtellerie         | MEE/EA                   | 19,90            | 19,90            |
| Iris Tréfonds SA                                       | Belgique  | Hôtellerie         | MEE/EA                   | 19,90            | 19,90            |
| Foncière Louvain Centre SA                             | Belgique  | Hôtellerie         | MEE/EA                   | 19,90            | 19,90            |
| Foncière Liège SA                                      | Belgique  | Hôtellerie         | MEE/EA                   | 19,90            | 19,90            |
| Foncière Bruxelles Aéroport SA                         | Belgique  | Hôtellerie         | MEE/EA                   | 19,90            | 19,90            |
| Foncière Bruxelles Sud SA                              | Belgique  | Hôtellerie         | MEE/EA                   | 19,90            | 19,90            |
| Foncière Brugge Station SA                             | Belgique  | Hôtellerie         | MEE/EA                   | 19,90            | 19,90            |
| Foncière Louvain SA                                    | Belgique  | Hôtellerie         | MEE/EA                   | 19,90            | 19,90            |
| Foncière Diegem                                        | Belgique  | Hôtellerie         | IG                       | 100,00           | 100,00           |
| Covivio Hotels Belgique SA                             | Belgique  | Hôtellerie         | IG                       | 100,00           | 100,00           |
| Foncière No Bruxelles Aéroport SA                      | Belgique  | Hôtellerie         | IG                       | 100,00           | 100,00           |
| Foncière IB Bruxelles Aéroport SA                      | Belgique  | Hôtellerie         | IG                       | 100,00           | 100,00           |
| Foncière Bruxelles Expo Atomium SA                     | Belgique  | Hôtellerie         | IG                       | 100,00           | 100,00           |
| Tulipe Holding Belgique SA                             | Belgique  | Hôtellerie         | MEE/EA                   | 19,90            | 19,90            |
| Narcisse Holding Belgique SA                           | Belgique  | Hôtellerie         | MEE/EA                   | 19,90            | 19,90            |
| Foncière Bruxelles Tour Noire SA                       | Belgique  | Hôtellerie         | MEE/EA                   | 19,90            | 19,90            |
| Sunparks Oostduinkerke SA                              | Belgique  | Hôtellerie         | IG                       | 100,00           | 100,00           |
| Foncière Vielsam SA                                    | Belgique  | Hôtellerie         | IG                       | 100,00           | 100,00           |
| Sunparks Trefonds SA                                   | Belgique  | Hôtellerie         | IG                       | 100,00           | 100,00           |
| Foncière Kempense Meren SA                             | Belgique  | Hôtellerie         | IG                       | 100,00           | 100,00           |
| Foncière Gand Cathédrale SA                            | Belgique  | Hôtellerie         | MEE/EA                   | 33,33            | 33,33            |
| Foncière IKG SA                                        | Belgique  | Hôtellerie         | MEE/EA                   | 33,33            | 33,33            |
| Jouron SPRL                                            | Belgique  | Hôtellerie         | MEE/EA                   | 33,33            | 33,33            |
| Nantai Investments 2021, S.L.                          | Espagne   | Hôtellerie         | IG                       | 100,00           | 0,00             |
| Las Dalias PropCo S.L                                  | Espagne   | Hôtellerie         | IG                       | 100,00           | 100,00           |
| B&B Invest Espagne SLU                                 | Espagne   | Hôtellerie         | IG                       | 100,00           | 100,00           |
| Investment Fdm Rocatiera SL                            | Espagne   | Hôtellerie         | IG                       | 100,00           | 100,00           |
| Trade Center Hotel SL                                  | Espagne   | Hôtellerie         | IG                       | 100,00           | 100,00           |
| Rocky I SAS                                            | France    | Hôtellerie         | IG                       | 100,00           | 100,00           |
| Rocky II SAS                                           | France    | Hôtellerie         | IG                       | 100,00           | 100,00           |
| Rocky III SAS                                          | France    | Hôtellerie         | IG                       | 100,00           | 100,00           |
| Rocky IV SAS                                           | France    | Hôtellerie         | IG                       | 100,00           | 100,00           |
| Rocky V SAS                                            | France    | Hôtellerie         | IG                       | 100,00           | 100,00           |
| Rocky VI SAS                                           | France    | Hôtellerie         | IG                       | 100,00           | 100,00           |
| Rocky VII SAS                                          | France    | Hôtellerie         | IG                       | 100,00           | 100,00           |
| Rocky VIII SAS                                         | France    | Hôtellerie         | IG                       | 100,00           | 100,00           |
| Rocky IX SAS                                           | France    | Hôtellerie         | IG                       | 100,00           | 100,00           |
| Rocky X SAS                                            | France    | Hôtellerie         | IG                       | 100,00           | 100,00           |
| Rocky XI SAS                                           | France    | Hôtellerie         | IG                       | 100,00           | 100,00           |
| Loire SARL                                             | France    | Hôtellerie         | IG                       | 100,00           | 100,00           |
| Foncière Otello SNC                                    | France    | Hôtellerie         | IG                       | 100,00           | 100,00           |
| Campeli SAS                                            | France    | Hôtellerie         | MEE/EA                   | 19,90            | 19,90            |
| OPCI Camp Invest                                       | France    | Hôtellerie         | MEE/EA                   | 19,90            | 19,90            |
| SCI Dahlia                                             | France    | Hôtellerie         | MEE/EA                   | 20,00            | 20,00            |
| Foncière B2 Hôtel Invest SAS                           | France    | Hôtellerie         | IG                       | 50,20            | 50,20            |
| OPCI B2 Hôtel Invest                                   | France    | Hôtellerie         | IG                       | 50,20            | 50,20            |
| Foncière B3 Hôtel Invest SAS                           | France    | Hôtellerie         | IG                       | 50,20            | 50,20            |
| Iris Holding France SAS                                | France    | Hôtellerie         | MEE/EA                   | 19,90            | 19,90            |
| Foncière Iris SAS                                      | France    | Hôtellerie         | MEE/EA                   | 19,90            | 19,90            |
| Sables d'Olonne SAS                                    | France    | Hôtellerie         | MEE/EA                   | 19,90            | 19,90            |
| OPCI Iris Invest 2010                                  | France    | Hôtellerie         | MEE/EA                   | 19,90            | 19,90            |
| Covivio Hotels Gestion Immobilière SNC                 | France    | Hôtellerie         | IG                       | 100,00           | 100,00           |
| SCI Hôtel Porte Dorée                                  | France    | Hôtellerie         | IG                       | 100,00           | 100,00           |
| Foncière B4 Hôtel Invest SAS                           | France    | Hôtellerie         | IG                       | 50,20            | 50,20            |
| OPCI Otel France                                       | France    | Hôtellerie         | MEE/EA                   | 31,15            | 31,15            |
| CBI Orient SAS                                         | France    | Hôtellerie         | MEE/EA                   | 31,15            | 31,15            |
| CBI Express SAS                                        | France    | Hôtellerie         | MEE/EA                   | 31,15            | 31,15            |
| Kombon SAS                                             | France    | Hôtellerie         | MEE/EA                   | 33,33            | 33,33            |

| Sociétés Secteur Hôtels en Europe                      | Pays        | Secteur d'activité | IG | % d'intérêt 2026 | % d'intérêt 2025 |
|--------------------------------------------------------|-------------|--------------------|----|------------------|------------------|
| New-York Palace PropCo Kft.                            | Hongrie     | Hôtellerie         | IG | 100,00           | 100,00           |
| Palazzo Gaddi Florence PropCo S.r.l                    | Italie      | Hôtellerie         | IG | 100,00           | 100,00           |
| Bellini Venice PropCo S.r.l                            | Italie      | Hôtellerie         | IG | 100,00           | 100,00           |
| Dei Dogi Venice PropCo S.r.l                           | Italie      | Hôtellerie         | IG | 100,00           | 100,00           |
| Roco Italy Hodco S.r.l                                 | Italie      | Hôtellerie         | IG | 100,00           | 100,00           |
| Palazzo Naiadi Rome PropCo S.r.l                       | Italie      | Hôtellerie         | IG | 100,00           | 100,00           |
| Covivio Blue S.r.l                                     | Italie      | Hôtellerie         | IG | 100,00           | 0,00             |
| Covivio Orange SIINQ                                   | Italie      | Hôtellerie         | IG | 100,00           | 0,00             |
| H Invest Lux 2                                         | Luxembourg  | Hôtellerie         | IG | 100,00           | 100,00           |
| H Invest Lux S.à r.l.                                  | Luxembourg  | Hôtellerie         | IG | 100,00           | 100,00           |
| B&B Invest Lux 4 S.à r.l.                              | Luxembourg  | Hôtellerie         | IG | 100,00           | 100,00           |
| B&B Invest Lux 1 S.à r.l.                              | Luxembourg  | Hôtellerie         | IG | 100,00           | 100,00           |
| B&B Invest Lux 2 S.à r.l.                              | Luxembourg  | Hôtellerie         | IG | 100,00           | 100,00           |
| B&B Invest Lux 3 S.à r.l.                              | Luxembourg  | Hôtellerie         | IG | 100,00           | 100,00           |
| Mo Lux 1 S.à r.l.                                      | Luxembourg  | Hôtellerie         | IG | 100,00           | 100,00           |
| LHM Holding Lux S.à r.l.                               | Luxembourg  | Hôtellerie         | IG | 100,00           | 100,00           |
| LHM PropCo Lux S.à r.l.                                | Luxembourg  | Hôtellerie         | IG | 90,00            | 90,00            |
| Murdelix S.à r.l.                                      | Luxembourg  | Hôtellerie         | IG | 100,00           | 100,00           |
| Ringer S.à r.l.                                        | Luxembourg  | Hôtellerie         | IG | 100,00           | 100,00           |
| B&B Invest Lux 5 S.à r.l.                              | Luxembourg  | Hôtellerie         | IG | 93,00            | 93,00            |
| NH Amsterdam Center Hotel HLD                          | Pays-Bas    | Hôtellerie         | IG | 100,00           | 100,00           |
| Hotel Amsterdam Centre PropCo B.V.                     | Pays-Bas    | Hôtellerie         | IG | 100,00           | 100,00           |
| Hotel Amsterdam Noord Fdm B.V.                         | Pays-Bas    | Hôtellerie         | IG | 100,00           | 100,00           |
| Hotel Amersfoort Fdm B.V.                              | Pays-Bas    | Hôtellerie         | IG | 100,00           | 100,00           |
| Delta Hotel Amersfoort BV                              | Pays-Bas    | Hôtellerie         | IG | 100,00           | 100,00           |
| Hotelexploitiemaatschappij Diesterikade Amsterdam B.V. | Pays-Bas    | Hôtellerie         | IG | 100,00           | 100,00           |
| Forsmint Investments Sp. z o. o.                       | Pologne     | Hôtellerie         | IG | 100,00           | 100,00           |
| Cerstook Investments Sp. z o. o.                       | Pologne     | Hôtellerie         | IG | 100,00           | 100,00           |
| Noxwood Investments Sp. z o. o.                        | Pologne     | Hôtellerie         | IG | 100,00           | 100,00           |
| Redwen Investments Sp. z o. o.                         | Pologne     | Hôtellerie         | IG | 100,00           | 100,00           |
| Sardobal Investments Sp. z o. o.                       | Pologne     | Hôtellerie         | IG | 100,00           | 100,00           |
| Cleanotels Portugal SA                                 | Portugal    | Hôtellerie         | IG | 100,00           | 100,00           |
| Portmurs – Investimentos Imobiliarios S.A.             | Portugal    | Hôtellerie         | IG | 100,00           | 100,00           |
| Rocky Covivio Limited                                  | Royaume-Uni | Hôtellerie         | IG | 100,00           | 100,00           |
| Blythswood Square Hotel Holdco Ltd                     | Royaume-Uni | Hôtellerie         | IG | 100,00           | 100,00           |
| George Hotel Investments Holdco Ltd                    | Royaume-Uni | Hôtellerie         | IG | 100,00           | 100,00           |
| Grand Central Hotel Company Holdco Ltd                 | Royaume-Uni | Hôtellerie         | IG | 100,00           | 100,00           |
| Lagonda Palace Holdco Ltd                              | Royaume-Uni | Hôtellerie         | IG | 100,00           | 100,00           |
| Lagonda Russell Holdco Ltd                             | Royaume-Uni | Hôtellerie         | IG | 100,00           | 100,00           |
| Oxford Spires Hotel Holdco Ltd                         | Royaume-Uni | Hôtellerie         | IG | 100,00           | 100,00           |
| Oxford Thames Holdco Ltd                               | Royaume-Uni | Hôtellerie         | IG | 100,00           | 100,00           |
| Roxburghe Investments Holdco Ltd                       | Royaume-Uni | Hôtellerie         | IG | 100,00           | 100,00           |
| The St David's Hotel Cardiff Holdco Ltd                | Royaume-Uni | Hôtellerie         | IG | 100,00           | 100,00           |
| Blythswood Square Hotel Glasgow Ltd                    | Royaume-Uni | Hôtellerie         | IG | 100,00           | 100,00           |
| George Hotel Investments Ltd                           | Royaume-Uni | Hôtellerie         | IG | 100,00           | 100,00           |
| Grand Central Hotel Company Ltd                        | Royaume-Uni | Hôtellerie         | IG | 100,00           | 100,00           |
| Lagonda Palace PropCo Ltd                              | Royaume-Uni | Hôtellerie         | IG | 100,00           | 100,00           |
| Lagonda Russell PropCo Ltd                             | Royaume-Uni | Hôtellerie         | IG | 100,00           | 100,00           |
| Oxford Spires Hotel Ltd (PropCo)                       | Royaume-Uni | Hôtellerie         | IG | 100,00           | 100,00           |
| Oxford Thames Hotel Ltd (PropCo)                       | Royaume-Uni | Hôtellerie         | IG | 100,00           | 100,00           |
| Roxburghe Investments PropCo Ltd                       | Royaume-Uni | Hôtellerie         | IG | 100,00           | 100,00           |
| The St David's Hotel Cardiff Ltd                       | Royaume-Uni | Hôtellerie         | IG | 100,00           | 100,00           |
| SC Czech AAD s.r.o.                                    | Tchéquie    | Hôtellerie         | IG | 100,00           | 100,00           |

Les sociétés LHM PropCo Lux SARL, H Invest Lux, H Invest Lux 2, Dresden Dev sont des sociétés luxembourgeoises ayant des actifs exploités en Allemagne.

IG : Intégration Globale

MEE-EA: Mise en Equivalence - entreprises associées

MEE-CE: Mise en Equivalence - co-entreprises

NI : Non Intégrée

Le siège social de la société mère Covivio Hotels ainsi que ses principales filiales françaises intégrées globalement se situe Rue de Madrid – 75008 Paris. Le siège social de ses principales filiales luxembourgeoises se situe 21 avenue de la gare, L-1611 Luxembourg.

Le Groupe Covivio Hotels est composé de 198 sociétés dont 158 sociétés en intégration globale et 40 sociétés mises en équivalence.

#### 2.2.3.4. Evaluation du contrôle

##### ✓ OPCI Foncière B2 Hôtel Invest (entité structurée consolidée)

L'OPCI Foncière B2 Hôtel Invest détenue par Covivio Hotels à 50,20% au 30 juin 2026 est consolidée en intégration globale.

Les décisions de gouvernance de l'OPCI sont prises à la majorité des six membres du conseil d'administration (Covivio Hotels a trois représentants dont le Président qui a une voix prépondérante en cas de partage des voix).

Compte tenu des règles de gouvernance qui confèrent à Covivio Hotels les pouvoirs lui donnant la capacité d'influer sur les rendements de l'actif, la société est consolidée par intégration globale.

## 2.2.4. EVENEMENTS SIGNIFICATIFS DE LA PERIODE

Les évènements significatifs de la période sont les suivants :

### 2.2.4.1. Environnement macroéconomique

#### ✓ Poursuite de la reprise sur le marché hôtelier européen

Au premier semestre 2026, le marché de l'investissement immobilier en Europe s'inscrit dans la continuité de la reprise amorcée en 2025, dans un environnement restant sélectif. Sur le segment hôtelier, les performances opérationnelles demeurent solides, soutenues par une demande touristique et d'affaires résiliente. Les investissements se concentrent sur des actifs prime, bien localisés et sécurisés, tandis que les actifs secondaires restent moins liquides. La stabilisation puis la détente progressive des conditions de financement contribuent à une reprise graduelle des volumes d'investissement et au redémarrage de certaines opérations.

#### ✓ L'inflation

Le premier semestre 2026 s'est déroulé dans un contexte d'inflation modérée et de stabilité économique relative, malgré des tensions géopolitiques ayant entraîné une volatilité ponctuelle des marchés de l'énergie. L'effet de cette volatilité demeure limité pour Covivio Groupe, en raison de mécanismes contractuels d'indexation des loyers et de refacturation des coûts énergétiques aux locataires. Les tensions sur les coûts des matériaux de construction restent par ailleurs maîtrisées et intégrées dans la politique d'investissement du Groupe ainsi que dans le suivi budgétaire des opérations de développement.

#### ✓ Les taux d'intérêt

Après la hausse significative des taux d'intérêt observée en 2022 et 2023, une phase de détente progressive s'est amorcée à partir de 2025. Au premier semestre 2026, les taux longs évoluent à des niveaux globalement stables, tandis que les taux courts (Euribor 3 mois) se stabilisent à des niveaux sensiblement inférieurs à ceux atteints lors du pic de taux observé en 2023-2024.

La politique de gestion du risque de taux de change (note 3.2.2.5) permet à Covivio de se couvrir face aux risques d'augmentation des taux d'intérêt de sa dette à taux variable.

### 2.2.4.2. Point sur l'activité

Le premier semestre 2026 marque une dynamique globalement positive avec la poursuite de la hausse des revenus. Le Groupe a acquis trois hôtels en Italie pour 138,2 M€ et un hôtel en Espagne pour 43,5 M€.

### 2.2.4.3. Cession d'actifs

Au cours de l'exercice, le groupe Covivio Hotels a réalisé la vente de 2 commerces en France pour 2,3 M€ (valeur d'expertise au 31 décembre 2025 de 2,2 M€).

Les actifs sous promesse (19,3 M€) comprennent 3 commerces et 1 hôtel).

#### **2.2.4.4. Financement et remboursement**

U La filiale Covivio Hotels a sécurisé le refinancement de 2 hôtels en Allemagne pour un montant de 22 M€ à 10 ans. Un crédit corporate long terme a par ailleurs été sécurisé pour un montant de 100 M€ à 7 ans. Le Groupe a également souscrit des billets de trésorerie pour 193 M€.

## 2.2.5. NOTES RELATIVES A L'ETAT DE SITUATION FINANCIERE

### 2.2.5.1. Patrimoine

#### 2.2.5.1.1. *Principes comptables relatifs aux actifs incorporels et corporels*

##### ✓ Regroupement d'entreprise (IFRS 3) et écarts d'acquisition

Une entité doit déterminer si une transaction ou un autre évènement constitue un regroupement d'entreprise au sens de la définition de la norme IFRS 3 qui stipule qu'une entreprise est un ensemble intégré d'activités et d'actifs susceptible d'être exploité et géré dans le but de fournir un rendement (dividendes, prix inférieurs ou autres avantages économiques) directement aux investisseurs.

Dans ce cas, le prix d'acquisition correspond à la juste valeur à la date d'échange des actifs et passifs apportés et des instruments de capitaux propres émis en échange de l'entité acquise. Le goodwill est comptabilisé comme un actif pour l'excédent du prix d'acquisition sur la part d'intérêt de l'acquéreur dans la juste valeur des actifs et passifs acquise nette des impôts différés comptabilisés s'il y a lieu. Un badwill est porté en compte de résultat.

Pour déterminer si une transaction est un regroupement d'entreprise, le Groupe considère notamment si un ensemble intégré d'activités est acquis en plus de l'immobilier dont les critères peuvent être le nombre d'actifs et l'existence de processus comme l'asset management ou des activités de commercialisation.

Les compléments de prix éventuels sont évalués à la juste valeur à la date d'acquisition. Ils sont définitivement évalués dans les 12 mois suivant la date d'acquisition. La variation ultérieure de ces compléments de prix est comptabilisée en résultat de la période.

Après sa comptabilisation initiale, le goodwill fait l'objet d'un test de perte de valeur au minimum une fois par an. Le test de perte de valeur consiste à comparer la valeur nette comptable des immobilisations incorporelles et corporelles et des goodwill associés avec les valorisations des hôtels en « Murs et Fonds » réalisés par les experts immobiliers. En 2024, l'acquisition des fonds de commerces de l'opération Vauban a nécessité la reconnaissance d'un goodwill de 210,1 M€. En effet, le prix payé pour acquérir ces fonds de commerce est un élément de la valeur de l'actif « Murs & Fonds » tel que valorisé par l'expert immobilier. Le Groupe n'a pas payé de prix additionnel pour acquérir ces fonds. Le goodwill présenté au bilan est donc constitutif de la juste valeur des fonds acquis dont les actifs immobiliers rattachés sont en immeuble d'exploitation au bilan du Groupe.

Si le Groupe conclut qu'il ne s'agit pas d'un regroupement d'entreprise, la transaction est comptabilisée comme une acquisition d'actifs et applique les normes appropriées aux actifs acquis.

Les coûts connexes à l'acquisition qualifiés de Regroupement d'entreprise sont comptabilisés en charges conformément à IFRS 3 et figurent sur la ligne « résultat des variations de périmètre » dans le compte de résultat alors que les coûts d'une acquisition non qualifiée de regroupement d'entreprise font partie intégrante des actifs acquis.

## ✓ Immeubles de placement (IAS 40)

Les immeubles de placement sont des biens immobiliers détenus en vue de leur location dans le cadre de locations simples ou de la valorisation du capital à long terme (ou les deux).

Les immeubles de placement représentent l'essentiel du patrimoine de la société.

Les immeubles exploités en murs et fonds – *owner occupied buildings* – sont comptabilisés en immobilisations corporelles au coût amorti.

Conformément à l'option offerte par IAS 40, les immeubles de placement sont évalués à leur juste valeur. Les variations de juste valeur sont enregistrées en résultat. Les immeubles de placement ne sont pas amortis.

Le patrimoine de Covivio Hotels est expertisé par des experts indépendants membres de l'AFREXIM (Cushman & Wakefield, BNP Paribas Real Estate, CBRE, BPCE Expertise, MKG et Savills) selon un rythme semestriel, avec deux campagnes réalisées, l'une au 30 juin, l'autre au 31 décembre. Les experts immobiliers sont également membres de la RICS.

Les immeubles de placement sont estimés en juste valeur hors droits et droits compris, et les loyers en valeur de marché. Ils sont enregistrés dans les comptes à leur juste valeur hors-droits.

La méthodologie diffère en fonction de la typologie des actifs :

- **Valorisation des hôtels**

Les hôtels sont évalués selon la Méthode de l'actualisation des flux futurs (méthode des *Discounted Cash Flows – DCF*).

Cette méthode prend en considération des revenus à venir en tenant compte des loyers quittancés, des loyers attendus ainsi que les travaux mis contractuellement à la charge du bailleur et des produits résiduels provenant d'une éventuelle vente à la fin de la période de détention. Cette méthode consiste en l'actualisation des flux générés par l'immeuble sur 10 ans minimum à laquelle s'ajoute la valeur de sortie actualisée des biens à la dixième année.

- **Valorisation du Club Méditerranée au Portugal**

Le village de vacances a été évalué par capitalisation du revenu locatif qu'il est susceptible de générer.

- **Valorisation des activités non significatives**

Les commerces ont été évalués par capitalisation du revenu locatif qu'ils sont susceptibles de générer (en tenant compte du niveau estimé du loyer normatif que l'actif est susceptible de supporter) ainsi que par actualisation de l'ensemble des revenus locatifs sur la durée résiduelle du bail.

Les valeurs ainsi obtenues sont également recoupées avec le taux de rendement initial, les valeurs vénales au m<sup>2</sup> des transactions comparables et les transactions réalisées par le Groupe.

La norme IFRS 13 sur la juste valeur établit une hiérarchie des justes valeurs à trois niveaux pour les données utilisées dans le cadre des évaluations :

- Niveau 1 : l'évaluation fait référence à des cours (non ajustés) sur un marché actif pour des actifs/passifs identiques et disponibles à la date d'évaluation ;
- Niveau 2 : l'évaluation fait référence à des modèles de valorisation utilisant des données d'entrées observables directement ou indirectement sur un marché actif ;
- Niveau 3 : l'évaluation fait référence à des modèles de valorisation utilisant des données d'entrées non observables sur un marché actif.

L'évaluation à la juste valeur des immeubles de placement implique le recours à différentes méthodes de valorisation utilisant des paramètres non observables ou observables ayant fait l'objet de certains ajustements. De ce fait, le patrimoine du Groupe est réputé relever, dans son ensemble, du niveau 3 au regard de la hiérarchie des justes valeurs par la norme IFRS 13.

#### ✓ Immeubles en développement (IAS 40)

Les immeubles en cours de construction sont évalués selon le principe général de valorisation à la juste valeur sauf s'il n'est pas possible de déterminer cette juste valeur de façon fiable et continue. Dans ce cas, l'immeuble est valorisé à son coût de revient.

En conséquence, les programmes de développement, d'extension ou de restructuration des immeubles existants et non encore mis en exploitation sont évalués à la juste valeur et classés en immeubles de placement dès lors que les critères de fiabilité de la juste valeur sont remplis (critères administratifs, techniques et commerciaux).

Conformément à IAS 23 révisée, en période de construction et de rénovation, le coût d'emprunt est incorporé dans le coût des actifs qualifiés. Le montant capitalisé est déterminé sur la base des frais financiers payés pour les emprunts spécifiques ou le cas échéant, sur la base du taux moyen pondéré des financements provenant d'emprunts généraux.

#### ✓ Droits d'utilisation (IFRS 16)

En application d'IFRS 16, lorsqu'un bien immobilier ou mobilier est détenu dans le cadre d'un contrat de location, le preneur doit comptabiliser un actif au titre du droit d'utilisation et un passif locatif, au coût amorti.

Les actifs comptabilisés au titre des droits d'utilisation sont inclus dans les postes où les actifs sous-jacents correspondants seraient présentés s'ils lui appartenaient, à savoir les postes Immeubles d'exploitation, Autres immobilisations corporelles et Immeubles de placement.

Le preneur amortit le droit d'utilisation linéairement sur la durée du contrat, sauf pour les droits relatifs à des immeubles de placement qui sont évalués à la juste valeur.

#### ✓ Immobilisations corporelles (IAS 16)

En application de la méthode préférentielle proposée par IAS 16, les hôtels en gestion de l'activité Murs et Fonds (occupés ou exploités par les équipes du groupe - *own occupied buildings*) sont valorisés au coût historique diminué du cumul des amortissements et des éventuelles pertes de valeurs. Ils sont amortis sur leur durée d'utilisation et selon une approche par composant.

Les hôtels exploités en Murs et Fonds sont amortis selon leur durée d'utilisation :

|                                                           |             |
|-----------------------------------------------------------|-------------|
| Constructions                                             | 50 à 60 ans |
| Installations générales et aménagements des constructions | 10 à 30 ans |
| Matériel et mobilier                                      | 3 à 20 ans  |

Si la valeur d'expertise en Murs et Fonds est inférieure à la valeur nette comptable, une dépréciation est comptabilisée, en priorité sur la valeur du fonds, puis sur la valeur des immobilisations corporelles.

#### ✓ Actifs non courants destinés à la vente (IFRS 5)

Conformément à la norme IFRS 5, lorsque Covivio Hotels a décidé de céder un actif ou un groupe d'actifs, il le classe en tant qu'actif destiné à la vente si :

- l'actif ou le groupe d'actifs est disponible en vue de sa vente immédiate dans son état actuel, sous réserve uniquement des conditions qui sont habituelles et coutumières pour la vente de tels actifs ;
- sa vente est probable dans un délai de 1 an, et des actions de commercialisation sont initiées.

Pour Covivio Hotels, seuls les immeubles répondant aux critères ci-dessus et/ou pour lesquels une promesse de vente a été signée sont classés en actifs courants destinés à être cédés.

En cas d'existence d'une promesse de vente à la date de clôture des comptes, c'est le prix de la promesse nette de frais qui constitue la juste valeur du bien destiné à être cédé.

#### **2.2.5.1.2. Tableau de mouvement des actifs immobilisés**

- *Goodwill*

Le 29 novembre 2024, Covivio Hotels a acquis auprès d'Essendi (ex : AccorInvest) et de ses filiales 100% des titres de sociétés qui détiennent des fonds de commerce d'hôtels dont le groupe Covivio Hotels détenait préalablement les murs.

L'opération porte ainsi sur l'acquisition par Covivio Hotels (et ses partenaires pour les 2 joint-ventures) de 41 fonds de commerce – permettant ainsi le remembrement de ces hôtels qui seront détenus en murs et fonds par Covivio Hotels – en contrepartie du transfert à Essendi des murs de 16 autres hôtels qui seront alors détenus en murs et fonds par Essendi.

Au total, les opérations de remembrement sur Covivio Hotels (patrimoine consolidé) et sur les *joint-ventures* (participations dans les sociétés mises en équivalence) font ressortir une valeur de murs d'hôtels cédés par Covivio Hotels et ses partenaires de 369 M€ en valeur totale, équivalente à celle des fonds de commerce détenus et exploités par les sociétés dont les titres ont été acquis. Le prix d'acquisition a été réglé par compensation de crédits vendeurs issus des ventes des murs à Essendi. Le prix d'acquisition s'élève à 241,2 M€ au titre des 24 fonds de commerce consolidés acquis.

Le *goodwill* correspond à la différence entre le coût total du regroupement d'entreprises (241,2 M€) et les capitaux propres acquis (31,1 M€), et s'élève à 210,1 M€.

La norme IFRS 3 révisée prévoit un délai maximal de 12 mois à partir de la date d'acquisition quant à la comptabilisation définitive de l'acquisition : les corrections des évaluations effectuées doivent être liées à des faits et circonstances existant à la date d'acquisition. Ainsi, au-delà de ce délai de 12 mois, tout complément de prix est à comptabiliser en résultat de l'exercice sauf si sa contrepartie est un instrument de capitaux propres.

| en M€                          | 31/12/2025   | Cessions,<br>mises au<br>rebut | Autres      | 30/06/2026   |
|--------------------------------|--------------|--------------------------------|-------------|--------------|
| Valeurs brutes                 | 421,2        | 0,0                            | -0,1        | 421,1        |
| Amortissements / Dépréciations | -97,2        | 0,0                            | 0,0         | -97,2        |
| <b>Goodwill</b>                | <b>324,0</b> | <b>0,0</b>                     | <b>-0,1</b> | <b>323,9</b> |

Au 30 juin 2026, des tests de sensibilité sur les goodwill ont été effectués et n'ont pas donné lieu à des dépréciations.

Données au 31.12.2025 :

| en M€                          | 31/12/2024   | Cessions,<br>mises au<br>rebut | Autres      | 31/12/2025   |
|--------------------------------|--------------|--------------------------------|-------------|--------------|
| Valeurs brutes                 | 431,5        | -9,4                           | -1,0        | 421,2        |
| Amortissements / Dépréciations | -106,6       | 9,4                            | 0,0         | -97,2        |
| <b>Goodwill</b>                | <b>325,0</b> | <b>0,0</b>                     | <b>-1,0</b> | <b>324,0</b> |

#### *Immobilisations incorporelles*

| en M€                                       | 31/12/2025 | Acquisition | Dotations /<br>reprises | 30/06/2026 |
|---------------------------------------------|------------|-------------|-------------------------|------------|
| Valeurs brutes                              | 3,4        | 0,1         | 0,0                     | 3,5        |
| Amortissements / Dépréciations              | -2,4       | 0,0         | -0,2                    | -2,6       |
| <b>Autres immobilisations incorporelles</b> | <b>1,0</b> | <b>0,1</b>  | <b>-0,2</b>             | <b>1,0</b> |

Données au 31.12.2025 :

| en M€                                       | 31/12/2024 | Acquisition | Dotations /<br>reprises | 31/12/2025 |
|---------------------------------------------|------------|-------------|-------------------------|------------|
| Valeurs brutes                              | 3,1        | 0,3         | 0,0                     | 3,4        |
| Amortissements / Dépréciations              | -2,2       | 0,0         | -0,2                    | -2,4       |
| <b>Autres immobilisations incorporelles</b> | <b>0,9</b> | <b>0,3</b>  | <b>-0,2</b>             | <b>1,0</b> |

- Immeubles d'exploitation (valorisés au coût)

| en M€                                               | 31/12/2025     | Entrées de<br>périmètre | Acquisitions/<br>Travaux | Cession,<br>mise au<br>rebut | Dotations/<br>Reprises | Transferts  | Indexation | Autres       | 30/06/2026     |
|-----------------------------------------------------|----------------|-------------------------|--------------------------|------------------------------|------------------------|-------------|------------|--------------|----------------|
| Immeubles d'exploitation et encours                 | 2 289,5        | 0,0                     | 26,8                     | -0,9                         | 0,0                    | -0,1        | 0,0        | -61,6        | 2 253,6        |
| Dont équipements M&F                                | 159,6          | 0,0                     | 1,1                      | -0,3                         | 0,0                    | 0,8         | 0,0        | 0,0          | 161,3          |
| Droits d'utilisation sur immeuble d'exploitation    | 47,9           | 0,0                     | 0,0                      | 0,0                          | 0,0                    | 0,0         | 0,0        | -21,7        | 26,3           |
| <b>TOTAL valeurs brutes</b>                         | <b>2 337,4</b> | <b>0,0</b>              | <b>26,8</b>              | <b>-0,9</b>                  | <b>0,0</b>             | <b>-0,1</b> | <b>0,0</b> | <b>-83,3</b> | <b>2 279,9</b> |
| Immeubles d'exploitation et encours                 | -767,3         | 0,0                     | 0,0                      | 0,2                          | -37,0                  | 0,0         | 0,0        | 25,6         | -778,4         |
| Dont équipements M&F                                | -116,6         | 0,0                     | 0,0                      | 0,2                          | -4,1                   | 0,0         | 0,0        | 0,0          | -120,5         |
| Droits d'utilisation sur immeubles d'exploitation   | -3,7           | 0,0                     | 0,0                      | 0,0                          | -0,2                   | 0,0         | 0,0        | 2,4          | -1,5           |
| <b>TOTAL Amortissements</b>                         | <b>-771,0</b>  | <b>0,0</b>              | <b>0,0</b>               | <b>0,2</b>                   | <b>-37,1</b>           | <b>0,0</b>  | <b>0,0</b> | <b>28,1</b>  | <b>-779,9</b>  |
| <b>Immeubles d'exploitation (valorisés au coût)</b> | <b>1 566,4</b> | <b>0,0</b>              | <b>26,8</b>              | <b>-0,7</b>                  | <b>-37,1</b>           | <b>-0,1</b> | <b>0,0</b> | <b>-55,2</b> | <b>1 500,0</b> |

Le patrimoine des hôtels exploités en murs et fonds s'établit à 1 500,0 M€ au 30 juin 2026 et est présenté sur la ligne « Immeubles d'exploitation (valorisés au coût) ». Conformément aux normes IFRS, les immeubles occupés/exploités (*owner occupied building*) ne répondent pas à la définition d'un immeuble de placement et sont comptabilisés et évalués au coût amorti.

La colonne « Acquisitions/Travaux » pour 26,8 M€ comprend principalement :

- des travaux réalisés en Angleterre pour 1,5 M€ ;
- des travaux réalisés sur le portefeuille Allemand pour 2,8 M€ ;
- des travaux réalisés sur le portefeuille Hermitage pour 8,0 M€
- des travaux réalisés sur le portefeuille Vauban pour 13,2 M€ ;
- des travaux réalisés sur les hôtels de Bruges pour 0,1 M€
- l'achat et le renouvellement de mobiliers pour 1,1 M€.

La colonne « Cession, mise au rebut » comprend principalement :

- la cession d'un actif en Belgique (-0,5 M€) ;
- la cession d'un actif au Royaume-Uni (-0,4 M€).

La colonne « Dotations/Reprises » pour -37,1 M€, inclut l'amortissement de la période dont -14,2 M€ concernent le portefeuille Vauban et -9,0 M€ concernent le portefeuille allemand.

La colonne « Autres » pour -55,2 M€ concerne principalement le changement de secteur d'un hôtel qui passe d'Hôtel en Murs et Fonds à Hôtel en bail au 1<sup>er</sup> janvier 2026.

La colonne « Transferts » (-0,1 M€) correspond notamment à des reclassements entre immeubles d'exploitation et autres immobilisations corporelles.

Données au 31.12.2025 :

| en M€                                               | 31/12/2024     | Acquisition<br>s/Travaux | Cession,<br>mise au<br>rebut | Dotations /<br>reprises | Transferts   | Indexation | Autres      | 31/12/2025     |
|-----------------------------------------------------|----------------|--------------------------|------------------------------|-------------------------|--------------|------------|-------------|----------------|
| Immeubles d'exploitation et encours                 | 2 296,4        | 45,4                     | -61,9                        | 0,0                     | 14,7         | 0,0        | -5,1        | 2 289,5        |
| Dont équipements M&F                                | 108,9          | 3,2                      | -8,9                         | 0,0                     | 56,5         | 0,0        | 0,0         | 159,6          |
| Droit d'utilisation sur immeuble d'exploitation     | 48,7           | 0,0                      | 0,0                          | 0,0                     | 0,0          | 0,1        | -0,8        | 47,9           |
| <b>TOTAL valeurs brutes</b>                         | <b>2 345,1</b> | <b>45,4</b>              | <b>-61,9</b>                 | <b>0,0</b>              | <b>14,6</b>  | <b>0,1</b> | <b>-5,9</b> | <b>2 337,4</b> |
| Immeubles d'exploitation et encours                 | -689,1         | 0,0                      | 27,3                         | -92,6                   | -13,7        | 0,0        | 1,1         | -767,3         |
| Dont équipements M&F                                | -86,6          | 0,0                      | 7,4                          | -9,5                    | -27,8        | 0,0        | 0,0         | -116,6         |
| Droits d'utilisation sur immeubles d'exploitation   | -3,1           | 0,0                      | 0,0                          | -0,7                    | 0,0          | 0,0        | 0,0         | -3,7           |
| <b>TOTAL Amortissements</b>                         | <b>-692,2</b>  | <b>0,0</b>               | <b>27,3</b>                  | <b>-93,3</b>            | <b>-13,7</b> | <b>0,0</b> | <b>1,1</b>  | <b>-771,0</b>  |
| <b>Immeubles d'exploitation (valorisés au coût)</b> | <b>1 653,0</b> | <b>45,4</b>              | <b>-34,6</b>                 | <b>-93,3</b>            | <b>0,9</b>   | <b>0,1</b> | <b>-4,8</b> | <b>1 566,4</b> |

- *Autres immobilisations corporelles*

| en M€                                     | 31/12/2025  | Acquisitions/<br>Travaux | Cession,<br>mise au<br>rebut | Dotations /<br>reprises | 30/06/2026  |
|-------------------------------------------|-------------|--------------------------|------------------------------|-------------------------|-------------|
| Valeurs brutes                            | 57,3        | 1,3                      | -0,2                         | 0,0                     | 58,4        |
| Amortissements / Dépréciations            | -47,0       | 0,0                      | 0,2                          | -1,6                    | -48,4       |
| <b>Autres immobilisations corporelles</b> | <b>10,3</b> | <b>1,3</b>               | <b>0,0</b>                   | <b>-1,6</b>             | <b>10,0</b> |

La colonne « Acquisitions/Travaux » (+1,3 M€) concerne un acompte sur une prochaine acquisition de l'établissement stable italien pour 0,7 M€.

Données au 31.12.2025 :

| en M€                                     | 31/12/2024  | Acquisition | Cession,<br>mise au<br>rebut | Dotations /<br>reprises | Transferts | Indexation | Autres     | 31/12/2025  |
|-------------------------------------------|-------------|-------------|------------------------------|-------------------------|------------|------------|------------|-------------|
| Valeurs brutes                            | 75,5        | 3,2         | -4,3                         | 0,0                     | -13,3      | 0,3        | -4,1       | 57,3        |
| Amortissements / Dépréciations            | -64,8       | 0,0         | 3,8                          | -3,7                    | 13,6       | 0,0        | 4,1        | -47,0       |
| <b>Autres immobilisations corporelles</b> | <b>10,7</b> | <b>3,2</b>  | <b>-0,5</b>                  | <b>-3,7</b>             | <b>0,3</b> | <b>0,3</b> | <b>0,0</b> | <b>10,3</b> |

- *Immeubles de placement et actifs détenus en vue de la vente*

| en M€                               | Immeubles de placement | Droit d'utilisation sur immeuble de placement | TOTAL Immeubles de placement (valorisés à la juste valeur) | Actifs détenus en vue de la vente | TOTAL          |
|-------------------------------------|------------------------|-----------------------------------------------|------------------------------------------------------------|-----------------------------------|----------------|
| <b>31/12/2025</b>                   | <b>3 819,3</b>         | <b>234,3</b>                                  | <b>4 053,6</b>                                             | <b>6,7</b>                        | <b>4 060,3</b> |
| Entrée de périmètre                 | 98,1                   | 0,0                                           | 98,1                                                       | 0,0                               | 98,1           |
| Augmentation, acquisitions          | 82,2                   | 0,0                                           | 82,2                                                       | 0,1                               | 82,3           |
| Cessions                            | 0,0                    | 0,0                                           | 0,0                                                        | -2,2                              | -2,2           |
| Variation de juste valeur           | 58,8                   | -0,1                                          | 58,7                                                       | 0,2                               | 58,9           |
| Transferts                          | -14,6                  | 0,0                                           | -14,6                                                      | 14,6                              | 0,0            |
| Indexation, modification de contrat | 0,0                    | 1,3                                           | 1,3                                                        | 0,0                               | 1,3            |
| Variation de change                 | 18,8                   | 2,1                                           | 20,9                                                       | 0,0                               | 20,9           |
| Autres                              | 35,0                   | 21,5                                          | 56,4                                                       | 0,0                               | 56,4           |
| <b>30/06/2026</b>                   | <b>4 097,6</b>         | <b>259,0</b>                                  | <b>4 356,6</b>                                             | <b>19,3</b>                       | <b>4 375,8</b> |

Les immeubles de placement et les actifs détenus en vue de la vente sont valorisés dans le référentiel IFRS en adoptant le principe de la juste valeur.

La ligne « Entrée de périmètre » pour 98,1 M€ concerne l'acquisition d'un hôtel en Espagne pour 43,5 M€ et un hôtel en Italie pour 54,6 M€.

La ligne « Augmentation, acquisitions » pour 82,2 M€ concerne principalement l'acquisition de deux hôtels italiens.

La ligne « Transferts » pour -14,6 M€ concerne notamment le reclassement en actifs détenus en vue de la promesse d'un hôtel en Belgique minoré par des promesses tombées sur des commerces.

La ligne « Variation de change » pour 20,9 M€ concerne :

- l'impact de la variation de change de la Livre Sterling (+10,7 M€) ;
- l'impact de la variation de change du Forint Hongrois (+10,2 M€).

La ligne « Autres » concerne le passage à la juste valeur d'un hôtel détenu en Murs et Fonds au 31 décembre 2025 et à la signature d'un bail avec un nouveau locataire au 1<sup>er</sup> janvier 2026 (56,4 M€).

Les « Actifs détenus en vue de la vente » pour 19,3 M€ comprennent 2 commerces et 1 hôtel sous promesse. Le montant des cessions (-2,2 M€) correspond à la vente de 2 commerces en France.

La variation de la juste valeur des immeubles de placement est en hausse de 58,9 M€ sur l'exercice. Elle est liée à la hausse des valeurs d'expertises sur l'exercice.

La ligne « Décaissements liés aux acquisitions d'immobilisations corporelles et incorporelles » du Tableau des Flux de Trésorerie s'élève à -116,1 M€. Elle s'explique principalement par les « Augmentation/acquisitions » :

- des immobilisations incorporelles (0,1 M€) ;
- des immeubles d'exploitation (26,8 M€) ;
- des autres immobilisations corporelles (1,3 M€) ;

- des immeubles de placement pour (82,2 M€) ;
- des immeubles destinés à la vente (0,1 M€).

Elle s'explique également par l'impact des variations sur les dettes sur acquisitions d'immobilisation (-3,2 M€).

Données au 31.12.2025 :

| en M€                               | Immeubles de placement | Droit d'utilisation sur immeuble de placement | TOTAL Immeubles de placement (valorisés à la juste valeur) | Actifs détenus en vue de la vente | TOTAL          |
|-------------------------------------|------------------------|-----------------------------------------------|------------------------------------------------------------|-----------------------------------|----------------|
| <b>Au 31/12/2024</b>                | <b>3 701,9</b>         | <b>248,3</b>                                  | <b>3 950,1</b>                                             | <b>68,6</b>                       | <b>4 018,7</b> |
| Augmentation, acquisitions          | -2,6                   | 0,0                                           | -2,6                                                       | 0,3                               | -2,3           |
| Cessions                            | -7,2                   | 0,0                                           | -7,2                                                       | -65,2                             | -72,5          |
| Variation de juste valeur           | 113,3                  | -0,2                                          | 113,1                                                      | -0,4                              | 112,7          |
| Transferts                          | -4,4                   | -6,1                                          | -10,5                                                      | 3,2                               | -7,3           |
| Indexation, modification de contrat | 0,0                    | 0,9                                           | 0,9                                                        | 0,0                               | 0,9            |
| Variation de change                 | -26,1                  | -8,5                                          | -34,6                                                      | 0,1                               | -34,5          |
| Autres                              | 0,0                    | 0,0                                           | 0,0                                                        | 0,0                               | 0,0            |
| <b>Au 31/12/2025</b>                | <b>3 819,3</b>         | <b>234,3</b>                                  | <b>4 053,6</b>                                             | <b>6,7</b>                        | <b>4 060,3</b> |

### 2.2.5.1.3. Paramètre des expertises

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

En application de la norme IFRS 13, les tableaux ci-dessous détaillent, par secteur d'activité, les fourchettes des principales données d'entrée non observables (de niveau 3) utilisées par les experts immobiliers :

| Regroupement géographique des actifs                                                      | Niveau          | Taux de rendement (min.-max.) | Taux de rendement (moyenne pondérée) | Taux d'actualisation du DCF | Taux d'actualisation moyen | Valeur d'expertise M€ |
|-------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------|-------------------------------|--------------------------------------|-----------------------------|----------------------------|-----------------------|
| Allemagne                                                                                 | Niveau 3        | 4,7%-6,7%                     | 5,8%                                 | 5,7%-8,9%                   | 7,1%                       | 593,9                 |
| Belgique                                                                                  | Niveau 3        | 5,8%-9,2%                     | 8,3%                                 | 7,8%-11,3%                  | 10,4%                      | 138,1                 |
| Espagne                                                                                   | Niveau 3        | 4,8%-7,5%                     | 5,5%                                 | 6,5%-9,6%                   | 7,3%                       | 762,2                 |
| France                                                                                    | Niveau 3        | 4,5%-6,7%                     | 5,5%                                 | 5,8%-10,0%                  | 7,3%                       | 978,7                 |
| Pays-Bas                                                                                  | Niveau 3        | 5,3%-8,3%                     | 6,0%                                 | 7,3%-10,3%                  | 8,0%                       | 157,2                 |
| Royaume-Uni                                                                               | Niveau 3        | 4,5%-6,5%                     | 5,1%                                 | 6,5%-8,5%                   | 7,1%                       | 713,5                 |
| Autres                                                                                    | Niveau 3        | 5,0%-6,3%                     | 5,8%                                 | 6,9%-9,3%                   | 8,0%                       | 751,2                 |
| <b>Hôtels en bail</b>                                                                     | <b>Niveau 3</b> | <b>4,5%-9,2%</b>              | <b>5,8%</b>                          | <b>5,7%-11,3%</b>           | <b>7,5%</b>                | <b>4 094,8</b>        |
| Autres activités (non significatives)                                                     | Niveau 3        | 6,5% - 10,0%                  | 6,7%                                 | 8,4% - 11,9%                | 8,3%                       | 22,0                  |
| <b>Total immeubles de placement, hors actifs en développement et droits d'utilisation</b> |                 |                               |                                      |                             |                            | <b>4 116,8</b>        |
| Droits d'utilisation                                                                      | Niveau 3        |                               |                                      |                             |                            | 259,0                 |
| <b>Total</b>                                                                              |                 |                               |                                      |                             |                            | <b>4 375,8</b>        |

Au 31 décembre 2025, les données étaient les suivantes :

| Regroupement d'actifs comparables                                                         | Niveau          | Taux de rendements (min.-max.) | Taux de rendements (moyenne pondérée) | Taux d'actualisation du DCF | Taux d'actualisation moyen | Valeur d'expertise M€ |
|-------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------|--------------------------------|---------------------------------------|-----------------------------|----------------------------|-----------------------|
| Allemagne                                                                                 | Niveau 3        | 4,7%-6,6%                      | 5,6%                                  | 5,7%-8,6%                   | 6,7%                       | 589,0                 |
| Belgique                                                                                  | Niveau 3        | 6,0%-9,2%                      | 8,2%                                  | 8,0%-11,2%                  | 10,2%                      | 146,0                 |
| Espagne                                                                                   | Niveau 3        | 4,8%-7,5%                      | 5,5%                                  | 6,5%-9,5%                   | 7,3%                       | 699,0                 |
| France                                                                                    | Niveau 3        | 4,5%-6,7%                      | 5,5%                                  | 5,9%-10,0%                  | 7,2%                       | 927,0                 |
| Pays-Bas                                                                                  | Niveau 3        | 5,3%-8,3%                      | 6,0%                                  | 7,3%-10,3%                  | 8,0%                       | 156,0                 |
| Royaume-Uni                                                                               | Niveau 3        | 4,5%-6,5%                      | 5,1%                                  | 6,5%-8,5%                   | 7,1%                       | 703,0                 |
| Autres                                                                                    | Niveau 3        | 5,0%-6,3%                      | 5,8%                                  | 7,0%-9,3%                   | 8,0%                       | 581,0                 |
| <b>Hôtels en bail</b>                                                                     | <b>Niveau 3</b> | <b>4,5%-9,2%</b>               | <b>5,7%</b>                           | <b>5,7%-11,2%</b>           | <b>7,4%</b>                | <b>3 801,0</b>        |
| Autres activités (non significatives)                                                     | Niveau 3        | 6,5% - 10,0%                   | 6,0%                                  | 8,3% - 11,8%                | 7,5%                       | 25,0                  |
| <b>Total immeubles de placement, hors actifs en développement et droits d'utilisation</b> |                 |                                |                                       |                             |                            | <b>3 826,0</b>        |
| Droits d'utilisation                                                                      | Niveau 3        |                                |                                       |                             |                            | 234,3                 |
| <b>Total</b>                                                                              |                 |                                |                                       |                             |                            | <b>4 060,3</b>        |

Impact des variations de taux de rendement sur la variation de juste valeur des actifs immobiliers :

| M€                      | Rendement*  | Taux Rendement -25 bps | Taux Rendement +25 bps |
|-------------------------|-------------|------------------------|------------------------|
| <b>Hôtels en Europe</b> | <b>5,8%</b> | <b>192,2</b>           | <b>-175,7</b>          |

\* Rendement sur patrimoine en exploitation - hors droits

- Si le taux de rendement hors droits baisse de 25 bps (« -0,25 point »), la valeur vénale hors droits des actifs immobiliers augmentera de 192,2 M€ ;
- Si le taux de rendement hors droits augmente de 25 bps (« + 0,25 point »), la valeur vénale hors droits des actifs immobiliers baissera de -175,7 M€.

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

| M€                      | Taux d'actualisation -25 bps | Taux d'actualisation +25 bps |
|-------------------------|------------------------------|------------------------------|
| <b>Hôtels en Europe</b> | <b>82,3</b>                  | <b>-77,4</b>                 |

Sur la base d'un échantillon significatif du portefeuille des hôtels en bail, la sensibilité de la valeur du patrimoine à l'évolution du taux d'actualisation peut être appréhendée de la manière suivante :

- Si le taux d'actualisation baisse de 25 bps (« -0,25 point »), la valeur vénale hors droits des actifs immobiliers augmentera d'environ +2,0% soit +82,3 M€ ;
- Si le taux d'actualisation augmente de 25 bps (« + 0,25 point »), la valeur vénale hors droits des actifs immobiliers baissera d'environ -1,9 % soit -77,4 M€.

## 2.2.5.2. Autres actifs financiers non courants

### 2.2.5.2.1. Principes comptables liés aux actifs financiers

### ✓ Prêts

A chaque clôture, les prêts sont évalués à leur coût amorti. Par ailleurs, des dépréciations sont constituées et comptabilisées en résultat lorsqu'il existe une indication objective de perte de valeur du fait d'un évènement intervenu après la comptabilisation initiale de l'actif.

### ✓ Autres actifs financiers

Les autres actifs financiers sont principalement constitués de prêts accordés aux sociétés mises en équivalence.

Ces titres sont comptabilisés lors de leur acquisition à leur coût d'acquisition majoré des coûts de transaction. Ils sont ensuite évalués à leur juste valeur en compte de résultat à la date de clôture. La juste valeur est appréhendée à partir des techniques d'évaluation reconnues (références à des transactions récentes, actualisation des cash-flows futurs).

Les titres non consolidés sont évalués à leur juste valeur et les variations de valeur sont enregistrées soit dans les autres éléments du résultat global, soit au compte de résultat, selon l'option retenue par le Groupe pour chacun de ces titres conformément à la norme IFRS 9. Les dividendes perçus sont enregistrés lorsqu'ils ont été votés.

#### 2.2.5.2.2. Tableau des autres actifs financiers non courants

| en M€                                              | 31/12/2025  | Augmentations | Diminutions | Reclassement | 30/06/2026  |
|----------------------------------------------------|-------------|---------------|-------------|--------------|-------------|
| Prêts accordés aux sociétés mises en équivalence   | 58,9        | 16,3          | -0,1        | -16,3        | 58,8        |
| Titres non consolidés                              | 0,2         | 0,0           | 0,0         | 0,0          | 0,2         |
| Dépôts de garantie                                 | 4,9         | 0,0           | 0,0         | 0,0          | 4,9         |
| Avances et acomptes                                | 0,2         | 0,0           | 0,0         | 0,0          | 0,2         |
| Autres actifs financiers                           | 4,7         | 0,0           | 0,0         | -4,7         | 0,0         |
| <b>TOTAL Autres actifs financiers non courants</b> | <b>68,9</b> | <b>16,3</b>   | <b>-0,2</b> | <b>-21,0</b> | <b>64,1</b> |

Les prêts accordés aux sociétés mises en équivalence sont principalement constitués de prêts subordonnés aux portefeuilles Phoenix (35,3 M€), Iris (3,4 M€) et à l'HoldCo Iris-Dahlia, société porteuse des titres d'une partie des fonds de commerces Vauban, pour 6,9 M€.

Les dépôts de garantie comprennent principalement les dépôts de garantie reversés aux municipalités en Espagne pour 4,9 M€.

Les avances et acomptes sur acquisitions de titres concernent l'acquisition d'une société au Portugal.

La baisse des autres actifs financiers (-4,7 M€) concerne le reclassement du différé de paiement d'Essendi pour la part inférieure à moins d'un an.

#### 2.2.5.3. Participations dans les entreprises associées et coentreprises

##### 2.2.5.3.1. Principes comptables liés aux participations

Les investissements dans les entreprises associées et co-entreprises sont comptabilisés selon la méthode de la mise en équivalence. Selon cette méthode, la participation du groupe dans l'entreprise associée ou co-entreprise est initialement comptabilisée au coût augmenté ou diminué des changements, postérieurs à l'acquisition, dans la quote-part d'actif net de l'entreprise associée. L'écart d'acquisition lié à une entreprise associée est inclus, s'il n'est pas déprécié, dans la valeur comptable de la participation. La quote-part de résultat de la période est présentée dans la ligne « Quote-part de résultat des sociétés mises en équivalence ».

Les états financiers de ces sociétés sont préparés sur la même période de référence que ceux de la société mère et des corrections sont apportées, le cas échéant, pour homogénéiser les méthodes comptables avec celles du groupe Covivio Hotels.

#### 2.2.5.3.2. *Tableau des participations dans les entreprises associées et coentreprises*

| M€                             | % de<br>détention | 30/06/2026   | 31/12/2025   | Quote-part de<br>résultat | Distributions |
|--------------------------------|-------------------|--------------|--------------|---------------------------|---------------|
| OPCI CAMPINVEST                | 19,90%            | 21,7         | 19,9         | 3,2                       | -1,5          |
| IRIS HOLDING France            | 19,90%            | 21,6         | 21,1         | 0,5                       | 0,0           |
| OPCI IRIS INVEST 2010          | 19,90%            | 14,6         | 16,9         | -0,1                      | -2,2          |
| SCI DAHLIA                     | 20,00%            | 19,6         | 20,6         | -1,0                      | 0,0           |
| IRIS DAHLIA (Fonds de commerce | 20,00%            | 4,9          | 5,0          | -0,1                      | 0,0           |
| OPCI OTELI (Phoenix)           | 31,15%            | 70,1         | 72,8         | 1,7                       | -4,3          |
| PHOENIX Fonds de commerce      | 31,15%            | 8,1          | 7,9          | 0,2                       | 0,0           |
| KOMBON (Phoenix)               | 33,33%            | 24,5         | 24,4         | 0,5                       | -0,4          |
| JOURON (Phoenix)               | 33,33%            | 6,8          | 7,0          | 0,0                       | -0,2          |
| <b>Total</b>                   |                   | <b>191,8</b> | <b>195,5</b> | <b>4,9</b>                | <b>-8,6</b>   |

Les participations dans des sociétés associées s'élèvent à 191,8 M€ au 30 juin 2026 contre 195,5 M€ au 31 décembre 2025. La variation du résultat est principalement liée aux distributions réalisées (-8,6 M€).

L'opération Vauban a permis l'acquisition en partenariat de 19 fonds de commerces d'hôtels dont les sociétés des portefeuilles détiennent déjà les murs en échange de la cession de 6 hôtels du portefeuille. Cette opération a été réalisée le 29 novembre 2024.

Pour rappel, les holdings OPCI Iris Invest 2010 et Iris Holding France ont été constituées en 2010 et détiennent désormais un portefeuille de 20 hôtels Essendi en France, Belgique et Allemagne et un portefeuille de 16 hôtels B&B Hotels en France et en Allemagne.

La holding OPCI Campinvest a été constituée en 2011 et détient désormais un portefeuille de 19 hôtels Campanile en France.

La SCI Dahlia, constituée en 2011, détient un portefeuille de 4 hôtels Essendi en France et 2 hôtels B&B Hotels.

Le portefeuille Phoenix a été acquis en juillet 2019 et comprend désormais 19 hôtels Essendi en France, 2 hôtels Essendi en Belgique et 2 hôtels B&B Hotels.

#### 2.2.5.3.3. *Répartition de l'actionnariat des principales entreprises associées et coentreprises*

|                              | OPCI<br>CAMPINVEST | IRIS HOLDING<br>France | OPCI IRIS<br>INVEST 2010 | SCI DAHLIA | IRIS DAHLIA<br>(Fonds de<br>commerce) | OPCI OTELI<br>(Phoenix) | PHOENIX Fonds<br>de commerce | KOMBON SAS<br>(Phoenix) | JOURON SPRL<br>(Phoenix) |
|------------------------------|--------------------|------------------------|--------------------------|------------|---------------------------------------|-------------------------|------------------------------|-------------------------|--------------------------|
| <b>Groupe Covivio Hotels</b> |                    |                        |                          |            |                                       |                         |                              |                         |                          |
| Covivio Hotels               | 19,9%              | 19,9%                  | 19,9%                    | 20,0%      | 20,0%                                 | 31,15%                  | 31,15%                       | 33,33%                  | 33,33%                   |
| <b>Tiers Hors Groupe</b>     |                    |                        |                          |            |                                       |                         |                              |                         |                          |
| PREDICA                      | 68,8%              | 80,1%                  | 80,1%                    | 80,0%      | 80,0%                                 |                         |                              |                         |                          |
| PACIFICA                     | 11,3%              |                        |                          |            |                                       |                         |                              |                         |                          |
| SOGECAP                      |                    |                        |                          |            |                                       | 31,15%                  | 31,15%                       | 33,33%                  | 33,33%                   |
| CAISSE DEPOT CONSIGNATION    |                    |                        |                          |            |                                       | 37,7%                   | 37,7%                        | 33,33%                  | 33,33%                   |

#### 2.2.5.3.4. Principales informations financières des entreprises associées et coentreprises

| M€                              | Total Bilan | Total des<br>actifs non<br>courants | Trésorerie | Total Passifs<br>non courants<br>hors dettes<br>financières | Total Passifs<br>courants hors<br>dettes<br>financières | Dettes<br>financières | Loyers | Coût de<br>l'endettement<br>financier net | Résultat net<br>consolidé |
|---------------------------------|-------------|-------------------------------------|------------|-------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------|-----------------------|--------|-------------------------------------------|---------------------------|
| OPCI CAMPINVEST                 | 152,2       | 141,3                               | 5,4        | 0,0                                                         | 1,7                                                     | 41,6                  | 5,1    | -0,7                                      | 16,2                      |
| IRIS HOLDING France             | 194,3       | 181,6                               | 11,3       | 21,9                                                        | 2,5                                                     | 61,4                  | 4,3    | -1,1                                      | 2,5                       |
| OPCI IRIS INVEST 2010           | 141,8       | 137,2                               | 1,7        | 0,0                                                         | 30,5                                                    | 37,7                  | 3,3    | -1,1                                      | -0,4                      |
| SCI DAHLIA                      | 171,3       | 144,7                               | 23,8       | 0,0                                                         | 1,6                                                     | 71,8                  | 0,5    | -0,9                                      | -5,0                      |
| IRIS DAHLIA (Fonds de commerce) | 87,4        | 40,6                                | 22,5       | 0,7                                                         | 27,1                                                    | 35,1                  | -      | -0,6                                      | -0,5                      |
| OPCI OTELI                      | 299,2       | 272,3                               | 25,2       | 0,0                                                         | 18,2                                                    | 55,9                  | 6,5    | -0,7                                      | 5,4                       |
| PHOENIX Fonds de commerce       | 77,9        | 59,1                                | 9,2        | 0,5                                                         | 9,1                                                     | 42,3                  | -      | -0,8                                      | 0,6                       |
| KOMBON SAS                      | 143,3       | 137,6                               | 4,7        | 13,8                                                        | 1,1                                                     | 55,0                  | 3,8    | -1,2                                      | 1,5                       |
| JOURON SPRL                     | 24,3        | 19,3                                | 3,5        | 2,0                                                         | 1,8                                                     | 0,0                   | 0,0    | 0,0                                       | 0,1                       |

#### 2.2.5.4. Impôts différés à la clôture

Compte tenu du régime fiscal applicable en France (régime SIIC), l'économie potentielle d'impôt sur les déficits fiscaux reportables de l'activité immobilière en France n'est pas comptabilisée.

| M€                              | 31/12/2025  | Variation<br>P&L | Transfert  | Ecart de<br>conversion | Variation<br>Capitaux<br>Propres | 30/06/2026  |
|---------------------------------|-------------|------------------|------------|------------------------|----------------------------------|-------------|
| I.D.A. sur écarts temporaires   | -0,8        | 0,8              | 1,6        | -0,2                   | 0,0                              | 1,4         |
| I.D.A. sur JV des immeubles     | 3,3         | 0,0              | 2,7        | 0,0                    | 0,0                              | 6,1         |
| I.D.A. sur JV IFT               | 0,0         | 0,0              | 0,0        | 0,0                    | 0,0                              | 0,0         |
| I.D.A. sur reports déficitaires | 8,2         | 0,4              | -2,1       | -0,0                   | 0,0                              | 6,5         |
|                                 | <b>10,7</b> | <b>1,2</b>       | <b>2,3</b> | <b>-0,2</b>            | <b>0,0</b>                       | <b>13,9</b> |
| Compensation IDA/IDP            | -3,9        |                  | 3,9        |                        |                                  | 0,0         |
| <b>Total des IDA</b>            | <b>6,8</b>  | <b>1,2</b>       | <b>6,2</b> | <b>-0,2</b>            | <b>0,0</b>                       | <b>13,9</b> |

| M€                              | 31/12/2025   | Variation<br>P&L | Transfert  | Ecart de<br>conversion | Variation<br>Capitaux<br>Propres | 30/06/2026   |
|---------------------------------|--------------|------------------|------------|------------------------|----------------------------------|--------------|
| I.D.P. sur écarts temporaires   | 3,1          | 0,2              | 2,0        | -0,1                   | 0,0                              | 5,2          |
| I.D.P. sur JV des immeubles     | 175,4        | 0,9              | -0,9       | 0,0                    | 0,0                              | 175,4        |
| I.D.P. sur JV IFT               | 0,5          | -0,0             | 0,0        | 0,0                    | 0,0                              | 0,5          |
| I.D.P. sur reports déficitaires | -2,0         | 0,8              | 1,2        | 0,0                    | 0,0                              | -0,0         |
|                                 | <b>177,1</b> | <b>1,8</b>       | <b>2,3</b> | <b>-0,1</b>            | <b>0,0</b>                       | <b>181,1</b> |
| Compensation IDA/IDP            | -3,9         |                  | 3,9        |                        |                                  | 0,0          |
| <b>Total des IDP</b>            | <b>173,2</b> | <b>1,8</b>       | <b>6,2</b> | <b>-0,1</b>            | <b>0,0</b>                       | <b>181,1</b> |

|                  |               |             |             |             |            |               |
|------------------|---------------|-------------|-------------|-------------|------------|---------------|
| <b>TOTAL NET</b> | <b>-166,4</b> | <b>-0,6</b> | <b>-0,0</b> | <b>-0,1</b> | <b>0,0</b> | <b>-167,2</b> |
|------------------|---------------|-------------|-------------|-------------|------------|---------------|

|                                     |             |
|-------------------------------------|-------------|
| <b>Impact au compte de résultat</b> | <b>-0,6</b> |
|-------------------------------------|-------------|

Conformément à la norme IAS 12, les impôts différés actifs et passifs sont compensés par entité fiscale dès lors qu'ils concernent des impôts prélevés par la même autorité fiscale.

Les impôts différés passifs liés aux gains latents sur immobilisations, concernent le secteur Hôtellerie pour 84,8 M€ et le secteur Murs et Fonds pour 90,6 M€. Le secteur Hôtellerie passe de 102,4 M€ à 84,8 M€ principalement sous l'effet des baisses de taux en Allemagne et du passage au régime REIC d'une société portugaise.

#### 2.2.5.5. Autres actifs financiers courants

| M€                       | 31/12/2025  | Augmentation | Diminution   | Transferts | 30/06/2026  |
|--------------------------|-------------|--------------|--------------|------------|-------------|
| Prêts et intérêts courus | 0,4         | 1,5          | -0,7         | 0,0        | 1,2         |
| Intérêts courus sur SWAP | 11,3        | 13,6         | -12,3        | 0,0        | 12,6        |
| <b>Total</b>             | <b>11,7</b> | <b>15,1</b>  | <b>-13,0</b> | <b>0,0</b> | <b>13,8</b> |

Les autres actifs financiers courants sont principalement constitués des intérêts courus sur SWAP pour 12,6 M€.

#### 2.2.5.6. Stocks et en cours

Les stocks et en-cours du groupe Covivio Hotels concernent exclusivement l'activité Murs et Fonds du fait de l'exploitation des hôtels.

| en M€                                                     | 31/12/2025 | Autres      | 30/06/2026 |
|-----------------------------------------------------------|------------|-------------|------------|
| Stocks de matières premières et autres approvisionnements | 2,1        | -0,1        | 2,0        |
| Stock de promotion immobilière                            | 0,0        | 0,0         | 0,0        |
| Stocks de marchandises                                    | 0,4        | 0,0         | 0,4        |
| <b>Total stock et en-cours</b>                            | <b>2,5</b> | <b>-0,1</b> | <b>2,3</b> |

#### 2.2.5.7. Créances clients

##### 2.2.5.7.1. Principes comptables liés aux créances clients

Les créances clients comprennent des créances de location simple et des créances des hôtels en exploitation. Ces éléments sont évalués au coût amorti. Dans le cas où la valeur recouvrable se trouverait inférieure à la valeur nette comptable, le Groupe pourrait être conduit à comptabiliser en résultat une perte de valeur.

##### ✓ Créances d'opérations de location simple

Pour les créances de location simple, dès le premier impayé, une dépréciation est constituée. Les taux de dépréciation appliqués par Covivio Hotels sont les suivants :

- Pas de provisions pour les locataires présents ou sortis dont la créance est inférieure à trois mois d'échéance ;

- 50% du montant de la créance pour les locataires présents dont la créance est comprise entre trois mois et six mois d'échéance ;
- 100% du montant total de la créance pour les locataires présents dont la créance est supérieure à six mois d'échéance ;
- 100% du montant total de la créance pour les locataires sortis dont la créance est supérieure à trois mois d'échéance.

Les dépréciations arithmétiques qui découlent des règles ci-dessus font l'objet d'un examen au cas par cas afin de tenir compte des situations particulières, de même que des créances peuvent être dépréciées avant même qu'une situation d'impayée soit avérée.

#### ✓ Créances des hôtels en exploitation

Pour les créances des hôtels en exploitation, une dépréciation est constituée en fonction des délais de retard de paiement.

Les créances et dépréciations théoriques qui découlent des règles ci-dessus font l'objet d'un examen au cas par cas afin de tenir compte des situations particulières.

#### 2.2.5.7.2. Tableau des créances clients

| En M€                                 | 30/06/2026   | 31/12/2025  | Variation   |
|---------------------------------------|--------------|-------------|-------------|
| Charges à refacturer aux locataires   | 5,5          | 5,8         | -0,4        |
| Créances clients et comptes rattachés | 88,5         | 22,2        | 66,3        |
| Clients - factures à établir          | 19,6         | 12,2        | 7,4         |
| <b>Total créances clients brutes</b>  | <b>113,6</b> | <b>40,3</b> | <b>73,3</b> |
| Dépréciation des créances clients     | -4,3         | -4,0        | -0,2        |
| <b>Total net clients débiteurs</b>    | <b>109,3</b> | <b>36,2</b> | <b>73,1</b> |

Les charges à refacturer aux locataires comprennent essentiellement des redevances de charges sur le portefeuille d'actifs en Murs et Fonds exploités en Allemagne.

Les créances clients brutes dont le solde est de 113,6 M€ au 30 juin 2026 comprennent principalement :

- les créances clients du secteur d'activité Murs et Fonds qui s'élèvent à 69,1 M€ dont 20,5 M€ en Allemagne ;
- les créances clients du secteur d'activité Hôtellerie pour 44,4 M€ dont 9,1 M€ en Espagne.

Les dépréciations des créances clients s'élèvent à -4,3 M€. Elles concernent principalement la France pour 3,8 M€ (commerces) et l'Espagne pour 0,3 M€.

La variation des créances clients et comptes rattachés (66,3 M€) s'explique principalement par la comptabilisation de l'estimé de juin sur le secteur en Murs et Fonds.

Les factures à établir pour 19,6 M€ concernent le portefeuille Murs et Fonds pour 2,8 M€ et Hôtellerie pour 16,7 M€. Cette hausse provient de la refacturation en année pleine de la Taxe Foncière (IFRIC 21).

Détail des créances clients exigibles :

| en M€                                 | Total | Créances non échues | Créances échues | Créances échues |                             |                     |        |
|---------------------------------------|-------|---------------------|-----------------|-----------------|-----------------------------|---------------------|--------|
|                                       |       |                     |                 | De 1 à 90 jours | entre 90 jours et 180 jours | De 181 jours à 1 an | > 1 an |
| Créances clients et comptes rattachés | 88,5  | 49,1                | 39,4            | 31,4            | 3,5                         | 1,9                 | 2,7    |
| Dépréciation des créances             | -4,3  | 0,0                 | -4,3            | -0,5            | -0,1                        | -1,5                | -2,2   |

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

| en M€                                                           | 30/06/2026  | 31/12/2025   |
|-----------------------------------------------------------------|-------------|--------------|
| Incidence de la variation des stocks et en cours                | 0,1         | 0,3          |
| Incidence de la variation des clients & autres débiteurs        | -85,2       | 2,6          |
| Incidence de la variation des fournisseurs et autres créditeurs | 79,1        | -33,7        |
| <b>Variation du BFR lié à l'activité</b>                        | <b>-5,9</b> | <b>-30,9</b> |

#### 2.2.5.8. Créances fiscales et autres créances

| en M€                                       | 30/06/2026  | 31/12/2025  | Variation   |
|---------------------------------------------|-------------|-------------|-------------|
| <b>Créances fiscales</b>                    | <b>33,0</b> | <b>18,9</b> | <b>14,1</b> |
| Impôt sur les sociétés                      | 9,3         | 4,8         | 4,5         |
| TVA                                         | 19,9        | 11,8        | 8,2         |
| Autres créances fiscales                    | 3,7         | 2,3         | 1,4         |
| <b>Autres créances</b>                      | <b>30,0</b> | <b>30,5</b> | <b>-0,5</b> |
| Créances sur cessions                       | 4,9         | 5,0         | -0,1        |
| Fournisseurs et acomptes versés             | 12,0        | 11,9        | 0,1         |
| Comptes courants                            | 8,8         | 3,1         | 5,6         |
| Autres créances diverses                    | 4,3         | 10,5        | -6,1        |
| <b>TOTAL Autres créances d'exploitation</b> | <b>63,0</b> | <b>49,4</b> | <b>6,5</b>  |

Les principales variations du poste « créances fiscales » s'expliquent principalement par la hausse de l'impôt sur les sociétés (+4,5 M€) dont 3,7 M€ concernent le portefeuille Murs.

Les créances sur cessions concernent la part à moins d'un an du différé de paiement avec Essendi dans le cadre de l'opération Vauban.

Le poste « autres créances » (30,0 M€) concerne principalement l'activité Hôtels en bail (16,0 M€) notamment lié aux appels de fonds de charge sur le Méridien (3,8 M€) et sur le portefeuille Vauban (5,3 M€).

Les comptes courants proviennent essentiellement de l'OPCI Oteli France (4,3 M€), l'OPCI Iris Invest 2010 (3,7 M€) et la Foncière Loisirs Vielsam (0,7 M€).

#### 2.2.5.9. Charges constatées d'avance

| en M€                                        | 30/06/2026 | 31/12/2025 | Variation  |
|----------------------------------------------|------------|------------|------------|
| Charges constatées d'avance                  | 9,2        | 2,8        | 6,4        |
| <b>Total des charges constatées d'avance</b> | <b>9,2</b> | <b>2,8</b> | <b>6,4</b> |

Les charges constatées d'avance concernent principalement l'activité Murs et Fonds pour 7,2 M€ et la variation provient particulièrement du portefeuille Vauban. Elles augmentent sous l'effet de la saisonnalité.

## 2.2.5.10. Trésorerie et équivalents de trésorerie

### 2.2.5.10.1. Principes comptables liés à la trésorerie et équivalents de trésorerie

La trésorerie et les équivalents de trésorerie comprennent les disponibilités, les dépôts à court terme et les SICAV monétaires. Il s'agit d'actifs à court terme, très liquides, facilement convertibles en un montant connu de trésorerie et soumis à un risque négligeable de changement de valeur.

### 2.2.5.10.2. Tableau de la trésorerie et équivalents de trésorerie

| en M€                                               | 30/06/2026   | 31/12/2025   |
|-----------------------------------------------------|--------------|--------------|
| Equivalents de trésorerie                           | 40,4         | 73,5         |
| Disponibilités bancaires                            | 187,5        | 264,0        |
| <b>TOTAL Trésorerie et équivalent de trésorerie</b> | <b>227,9</b> | <b>337,5</b> |
| Concours bancaires                                  | -28,1        | -0,9         |
| <b>Trésorerie nette</b>                             | <b>199,8</b> | <b>336,5</b> |

Au 30 juin 2026, le portefeuille de titres monétaires est principalement constitué de SICAV monétaires classiques de niveau 2.

- Le niveau 1 du portefeuille correspond aux instruments dont le prix est coté sur un marché actif pour un instrument identique ;
- Le niveau 2 correspond aux instruments dont la juste valeur est déterminée à partir de données autres que les prix cotés visés au niveau 1 et observables, soit directement soit indirectement (à savoir des données dérivées de prix).

### 2.2.5.11. Capitaux propres

#### 2.2.5.11.1. Principes comptables liés aux capitaux propres

##### ✓ Actions propres

Si le Groupe rachète ses propres instruments de capitaux propres (actions propres), ceux-ci sont déduits des capitaux propres. Aucun profit ou perte n'est comptabilisé dans le compte de résultat lors de l'achat, de la vente, de l'émission ou de l'annulation d'instruments de capitaux propres du Groupe.

#### 2.2.5.11.2. Variation des capitaux propres

Le tableau de variation des capitaux propres et les mouvements du capital sont présentés en note 2.1.4.

L'Assemblée Générale Mixte du 14 avril 2026 a approuvé la distribution d'un dividende ordinaire de 237 M€, soit un dividende de 1,5 € par action.

La variation des écarts de conversion de 18,3 M€ enregistrée directement en situation nette se décompose principalement comme suit :

- effet de la variation des taux de change de la Livre Sterling pour 7,6 M€ (le taux de clôture est de 1,153310 € contre 1,14666 € à l'ouverture) ;
- effet de la variation du taux de change du Forint Hongrois pour +11,5 M€ ;
- effet de la variation du taux de change de la Couronne Tchèque pour -0,1 M€ ;

Au 30 juin 2026, le capital est composé de 157 990 312 actions entièrement libérées d'une valeur nominale de 4,00 €.

|                                             | actions<br>libérées | actions<br>auto-détenues | actions<br>en circulation |
|---------------------------------------------|---------------------|--------------------------|---------------------------|
| <b>Nombre d'actions au 31 décembre 2025</b> | <b>157 990 312</b>  | <b>8 084</b>             | <b>157 982 228</b>        |
| Augmentation de capital                     |                     |                          |                           |
| Actions propres - contrat de liquidité      |                     | 38                       | -38                       |
| <b>Nombre d'actions au 30 juin 2026</b>     | <b>157 990 312</b>  | <b>8 122</b>             | <b>157 982 190</b>        |

### 2.2.5.12. Passifs courants et non courants

#### 2.2.5.12.1. Principes comptables liés aux passifs financiers et instruments dérivés

Les passifs financiers comprennent les emprunts et autres dettes porteuses d'intérêts.

Lors de leur comptabilisation initiale, ils sont évalués à leur juste valeur sur laquelle sont imputés les coûts de transaction qui sont directement attribuables à l'émission du passif. Ils sont ensuite comptabilisés au coût amorti sur la base du taux d'intérêt effectif. Le taux effectif comprend le taux facial et l'amortissement actuariel des frais d'émission et des primes d'émission et de remboursement.

La part à moins d'un an des dettes financières est classée dans le poste dettes financières courantes.

Les sociétés du groupe Covivio Hotels détiennent des actifs immobiliers via des contrats de location financement : crédit-bail (Murs et Fonds) ou baux emphytéotiques/baux à construction. Dans ce cas, la dette constatée en contrepartie de l'actif est initialement comptabilisée à la juste valeur du bien immobilier loué ou, si celle-ci est inférieure, à la valeur actualisée des paiements minimaux au titre de la location. Cette dette s'amortit au fur et à mesure des échéances du contrat et donne lieu à la constatation d'une charge financière.

Le passif locatif lié aux baux emphytéotiques/baux à construction est présenté sur la ligne Passif locatif long terme ou court terme au bilan et la charge financière dans le poste Charges d'intérêts sur passifs locatifs.

#### ✓ Instruments dérivés et instruments de couverture

Le groupe Covivio Hotels est exposé au risque lié à l'évolution des taux d'intérêt sur ses emprunts à taux variable qui permettent de financer la politique d'investissement et le maintien de la liquidité financière. La politique de gestion du risque de taux d'intérêt du Groupe a pour but de limiter l'impact d'une variation des taux d'intérêt sur le résultat et les flux de trésorerie et de maintenir au plus bas le coût global de la dette. Pour atteindre ces objectifs, le Groupe utilise des produits dérivés (principalement des swaps et des tunnels) pour couvrir le risque de taux d'intérêt.

Les emprunts à taux variable ou variabilisés par des swaps contractés par Covivio Hotels sont couverts par des contrats de swap de taux. Les charges et produits relatifs à ces opérations sont inscrits au *prorata temporis* au compte de résultat.

La juste valeur d'un instrument dérivé de couverture est déterminée selon des méthodologies de valorisation adaptées au type d'instrument concerné. La méthode la plus courante repose sur des modèles de valorisation de marché, notamment la valorisation à partir des prix de marché cotés pour les instruments liquides, ou l'utilisation de modèles mathématiques (*discounted cash flows*, *Black-Scholes*, modèles de volatilité stochastique, etc.) pour les instruments plus complexes. Pour les dérivés de taux d'intérêt (swaps, options), la juste valeur est calculée en actualisant les flux de trésorerie futurs à l'aide des courbes de taux pertinentes. La valorisation des instruments est assurée par un prestataire externe.

Le Groupe n'applique pas l'option de comptabilité de couverture proposée par IFRS 9. Dès lors l'intégralité des variations de juste valeur sont comptabilisée au compte de résultat.

## 2.2.5.12.2. Variation des passifs financiers et instruments dérivés

| en M€                                                      | 31/12/2025     | Augmentation | Diminution    | Variation de périmètre | Variation de change | Autres variations | 30/06/2026     |
|------------------------------------------------------------|----------------|--------------|---------------|------------------------|---------------------|-------------------|----------------|
| Emprunts bancaires non courants                            | 1 093,4        | 39,2         | -0,5          | 0,0                    | 0,0                 | -12,5             | 1 119,5        |
| Autres emprunts et dettes assimilées non courants          | 2,9            | -2,3         | -35,7         | 47,3                   | 8,0                 | -19,3             | 0,8            |
| Emprunts obligataires non courants (non convertibles)      | 1 099,0        | 0,0          | 0,0           | 0,0                    | 0,0                 | 0,0               | 1 099,0        |
| <b>Emprunts portant intérêts non courants</b>              | <b>2 195,3</b> | <b>36,9</b>  | <b>-36,2</b>  | <b>47,3</b>            | <b>8,0</b>          | <b>-31,9</b>      | <b>2 219,3</b> |
| Primes et frais d'émission d'emprunts non courants         | -13,9          | 1,5          | -0,1          | 0,0                    | 0,1                 | -0,4              | -12,8          |
| <b>Passifs financiers non courants</b>                     | <b>2 181,4</b> | <b>38,4</b>  | <b>-36,3</b>  | <b>47,3</b>            | <b>8,0</b>          | <b>-32,3</b>      | <b>2 206,5</b> |
| Instruments dérivés actifs                                 | -93,1          | 0,0          | 0,0           | 0,0                    | 0,0                 | 6,9               | -86,2          |
| Instruments dérivés passifs                                | 24,5           | 0,0          | 0,0           | 0,0                    | 0,0                 | -3,0              | 21,4           |
| <b>Instruments dérivés non courants</b>                    | <b>-68,6</b>   | <b>0,0</b>   | <b>0,0</b>    | <b>0,0</b>             | <b>0,0</b>          | <b>3,9</b>        | <b>-64,8</b>   |
| Emprunts bancaires courants                                | 63,9           | 0,0          | -40,2         | 0,0                    | 0,0                 | 12,5              | 36,3           |
| Autres emprunts et dettes assimilées courants              | 0,2            | -0,1         | 0,0           | 0,0                    | 0,1                 | 2,1               | 2,3            |
| Billets de trésorerie courants                             | 0,0            | 193,0        | 0,0           | 0,0                    | 0,0                 | 0,0               | 193,0          |
| Emprunts titrisés                                          | 0,0            | 0,0          | 0,0           | 0,0                    | 0,0                 | 0,0               | 0,0            |
| <b>Emprunts portant intérêts courants</b>                  | <b>64,1</b>    | <b>192,9</b> | <b>-40,2</b>  | <b>0,0</b>             | <b>0,1</b>          | <b>14,6</b>       | <b>231,5</b>   |
| Intérêts courus                                            | 25,7           | 34,3         | -42,3         | 0,0                    | -0,0                | 0,0               | 17,7           |
| Primes et frais d'émission d'emprunts courants             | -3,4           | 0,2          | -0,2          | 0,0                    | 0,0                 | 0,4               | -3,0           |
| Banques créditrices                                        | 0,9            | 0,0          | 0,0           | 0,0                    | 0,0                 | 27,2              | 28,1           |
| <b>Passifs financiers courants</b>                         | <b>87,3</b>    | <b>227,4</b> | <b>-82,6</b>  | <b>0,0</b>             | <b>0,1</b>          | <b>42,2</b>       | <b>274,3</b>   |
| Instruments dérivés actifs                                 | -30,6          | 0,0          | 0,0           | 0,0                    | 0,0                 | 4,5               | -26,1          |
| Instruments dérivés passifs                                | 13,0           | 0,0          | 0,0           | 0,0                    | 0,0                 | -5,1              | 7,8            |
| <b>Instruments dérivés courants</b>                        | <b>-17,6</b>   | <b>0,0</b>   | <b>0,0</b>    | <b>0,0</b>             | <b>0,0</b>          | <b>-0,7</b>       | <b>-18,3</b>   |
| <b>Total des passifs financiers et instruments dérivés</b> | <b>2 182,4</b> | <b>265,7</b> | <b>-118,9</b> | <b>47,3</b>            | <b>8,1</b>          | <b>13,1</b>       | <b>2 397,7</b> |

La ligne « Encaissements liés aux nouveaux emprunts » du Tableau de Flux de Trésorerie (+228,0 M€) correspond à l'augmentation des emprunts portant intérêts (+229,8 M€), dont l'émission de 193 M€ de billets de trésorerie, auquel s'ajoute l'impact des passifs locatifs (+1,7 M€), les frais d'émission d'emprunts (-0,3 M€) et l'impact de change (-3,3 M€).

La ligne « Remboursement d'emprunts » du Tableau de Flux de Trésorerie (-75,0 M€) correspond à la diminution des emprunts portant intérêts (-76,4 M€), l'impact des passifs locatifs (-1,9 M€) et l'impact de change (+3,3 M€).

Données au 31.12.2025 :

| en M€                                                      | 31/12/2024     | Augmentation | Diminution    | Variation de périmètre | Autres variations | 31/12/2025     |
|------------------------------------------------------------|----------------|--------------|---------------|------------------------|-------------------|----------------|
| Emprunts bancaires non courants                            | 1 155,4        | 300,1        | -18,9         | 0,0                    | -343,3            | 1 093,4        |
| Autres emprunts et dettes assimilées non courants          | 3,2            | 15,8         | -37,8         | 21,3                   | 0,5               | 2,9            |
| Emprunts obligataires                                      | 1 099,0        | 0,0          | 0,0           | 0,0                    | 0,0               | 1 099,0        |
| <b>Emprunts portant intérêts non courants</b>              | <b>2 257,7</b> | <b>315,9</b> | <b>-56,7</b>  | <b>21,3</b>            | <b>-342,8</b>     | <b>2 195,3</b> |
| Primes et frais d'émission d'emprunts non courants         | -14,1          | 3,9          | -3,5          | 0,0                    | -0,1              | -13,9          |
| <b>Passifs financiers non courants</b>                     | <b>2 243,5</b> | <b>319,7</b> | <b>-60,2</b>  | <b>21,3</b>            | <b>-342,9</b>     | <b>2 181,4</b> |
| Instruments dérivés actifs                                 | -112,2         | 0,0          | 0,0           | 0,0                    | 19,1              | -93,1          |
| Instruments dérivés passifs                                | 38,6           | 0,0          | 0,0           | 0,0                    | -14,1             | 24,5           |
| <b>Instruments dérivés non courants</b>                    | <b>-73,6</b>   | <b>0,0</b>   | <b>0,0</b>    | <b>0,0</b>             | <b>5,0</b>        | <b>-68,6</b>   |
| Emprunts bancaires courants                                | 79,1           | 0,0          | -358,5        | 0,0                    | 343,3             | 63,9           |
| Autres emprunts et dettes assimilées courants              | 0,6            | 0,8          | -0,9          | 0,0                    | -0,5              | 0,2            |
| Billets de trésorerie courants                             | 78,0           | 0,0          | -78,0         | 0,0                    | 0,0               | 0,0            |
| Emprunts titrisés                                          | 350,0          | 0,0          | -350,0        | 0,0                    | 0,0               | 0,0            |
| <b>Emprunts portant intérêts courants</b>                  | <b>507,7</b>   | <b>0,8</b>   | <b>-787,3</b> | <b>0,0</b>             | <b>342,8</b>      | <b>64,1</b>    |
| Intérêts courus                                            | 32,4           | 74,4         | -81,1         | 0,0                    | 0,0               | 25,7           |
| Primes et frais d'émission d'emprunts courants             | -3,7           | 0,4          | -0,2          | 0,0                    | 0,1               | -3,4           |
| Banques créditrices                                        | 0,4            | 0,0          | 0,0           | 0,0                    | 0,5               | 0,9            |
| <b>Passifs financiers courants</b>                         | <b>536,8</b>   | <b>75,6</b>  | <b>-868,6</b> | <b>0,0</b>             | <b>343,4</b>      | <b>87,3</b>    |
| Instruments dérivés actifs                                 | -44,5          | 0,0          | 0,0           | 0,0                    | 14,0              | -30,6          |
| Instruments dérivés passifs                                | 25,2           | 0,0          | 0,0           | 0,0                    | -12,3             | 13,0           |
| <b>Instruments dérivés courants</b>                        | <b>-19,3</b>   | <b>0,0</b>   | <b>0,0</b>    | <b>0,0</b>             | <b>1,7</b>        | <b>-17,6</b>   |
| <b>Total des passifs financiers et instruments dérivés</b> | <b>2 687,4</b> | <b>395,3</b> | <b>-928,8</b> | <b>21,3</b>            | <b>7,2</b>        | <b>2 182,4</b> |

L'endettement financier net est présenté ci-dessous :

| en M€                                                 |          | 30/06/2026     | 31/12/2025     |
|-------------------------------------------------------|----------|----------------|----------------|
| Trésorerie brute (a)                                  | 2.5.10.2 | 227,9          | 337,5          |
| Solides créditeurs et concours bancaires courants (b) | 2.5.10.2 | -28,1          | -0,9           |
| <b>Trésorerie nette (c) = (a)-(b)</b>                 |          | <b>199,8</b>   | <b>336,6</b>   |
| <b>Dont Trésorerie nette disponible</b>               |          | <b>199,8</b>   | <b>336,6</b>   |
| Total des emprunts portant intérêts                   | 2.5.12.2 | 2 450,9        | 2 259,3        |
| Intérêts courus                                       | 2.5.12.2 | 17,7           | 25,7           |
| <b>Endettement brut (d)</b>                           |          | <b>2 468,6</b> | <b>2 285,0</b> |
| Amortissement des frais de financement ( e )          |          | -15,8          | -17,3          |
| <b>Endettement financier net (d) - (c) + ( e )</b>    |          | <b>2 252,9</b> | <b>1 931,2</b> |

### 2.2.5.12.3. Emprunts bancaires

Le tableau ci-après retrace les caractéristiques des emprunts contractés par le groupe Covivio Hotels et le montant des garanties assorties (de nominal supérieur à 100 M€) :

| M€                   | Encours dette | Dettes adossées          | VE au<br>30/06/2026 | Dettes au<br>30/06/2026 | Date de<br>mise en<br>place | Nominal<br>initial | Échéance |
|----------------------|---------------|--------------------------|---------------------|-------------------------|-----------------------------|--------------------|----------|
|                      |               | Portefeuille B&B         | 396                 | 142                     | 20/10/23                    | 150                | 20/10/30 |
|                      |               | 255 M€ - Portefeuille UK | 714                 | 296                     | 19/12/25                    | 292                | 19/12/32 |
|                      |               | Portefeuille Allemagne   | 380                 | 171                     | 30/12/19                    | 178                | 30/12/29 |
|                      | > 100 M€      |                          | 1 490               | 609                     |                             |                    |          |
|                      | < 100 M€      |                          | 1 480               | 396                     |                             |                    |          |
| <b>TOTAL GAGE</b>    |               |                          | <b>2 970</b>        | <b>1 006</b>            |                             |                    |          |
|                      |               | 599 M€ - Green Bond      |                     | 599                     | 27/07/21                    | 500                | 27/07/29 |
|                      |               | 500 M€ - Green Bond      |                     | 500                     | 23/05/24                    | 500                | 23/05/33 |
|                      |               | 150 M€ - Corporate       |                     | 150                     | 23/12/24                    | 150                | 23/12/29 |
|                      |               | Programme NEUCP          |                     | 193                     |                             |                    |          |
|                      | > 100 M€      |                          | 3 415               | 1 442                   |                             |                    |          |
| <b>TOTAL LIBRE</b>   |               |                          | <b>3 415</b>        | <b>1 442</b>            |                             |                    |          |
|                      |               | Autres dettes            |                     | 3                       |                             |                    |          |
| <b>Total général</b> |               |                          | <b>6 384</b>        | <b>2 451</b>            |                             |                    |          |

<sup>1</sup> Valeur hors droits des actifs grevés de sûretés réelles (hypothèques ou nantissement de titres des sociétés les détenant)

Les emprunts sont évalués après leur comptabilisation initiale au coût amorti sur la base du taux d'intérêt effectif. Le taux moyen de la dette consolidée de Covivio Hotels s'élève au 30 juin 2026 à 1,99% (contre 2,20% au 31 décembre 2025).

Les actifs immobilisés faisant l'objet de sûretés représentent 46,5% du total des actifs immobilisés. Ces sûretés sont consenties pour des durées égales à la durée des financements qui s'y rapportent.

Ventilation des emprunts à leur valeur nominale selon la durée restant à courir et par type de taux :

| en M€                                                 | 30/06/2026     | Échéance<br>- 1 an | Encours au<br>30-juin-26 | Échéance<br>1 à 5 ans | Échéance<br>+ 5 ans |
|-------------------------------------------------------|----------------|--------------------|--------------------------|-----------------------|---------------------|
| Emprunts bancaires non courants                       | 1 119,5        | 0,0                | 1 119,5                  | 689,9                 | 429,6               |
| Autres emprunts et dettes assimilées non courants     | 0,8            | 0,0                | 0,8                      | 0,8                   | 0,0                 |
| Emprunts obligataires non courants (non convertibles) | 1 099,0        | 0,0                | 1 099,0                  | 599,0                 | 500,0               |
| <b>Emprunts portant intérêts non courants</b>         | <b>2 219,3</b> | <b>0,0</b>         | <b>2 219,3</b>           | <b>1 289,7</b>        | <b>929,7</b>        |
| Emprunts bancaires courants                           | 36,3           | 36,3               | 0,0                      | 0,0                   | 0,0                 |
| Autres emprunts et dettes assimilées courants         | 2,3            | 2,3                | 0,0                      | 0,0                   | 0,0                 |
| Billets de trésorerie courants                        | 193,0          | 193,0              | 0,0                      | 0,0                   | 0,0                 |
| <b>Emprunts portant intérêts courants</b>             | <b>231,5</b>   | <b>231,5</b>       | <b>0,0</b>               | <b>0,0</b>            | <b>0,0</b>          |
| Intérêts courus                                       | 17,7           | 17,7               | 0,0                      | 0,0                   | 0,0                 |
| Banques créditrices                                   | 27,9           | 27,9               | 0,0                      | 0,0                   | 0,0                 |
| <b>TOTAL</b>                                          | <b>2 496,5</b> | <b>277,2</b>       | <b>2 219,3</b>           | <b>1 289,7</b>        | <b>929,7</b>        |

### 2.2.5.12.4. Emprunts obligataires

Les caractéristiques des emprunts obligataires sont les suivantes :

| Caractéristiques                                                |                         |            |
|-----------------------------------------------------------------|-------------------------|------------|
| Date d'émission                                                 | 27/07/2021 - 02/11/2021 | 23/05/2024 |
| Montant de l'émission (en M€)                                   | 599                     | 500        |
| Montant nominal après remboursement partiel (en M€)             | 599                     | 500        |
| Nominal d'une obligation (en euros)                             | 100 000                 | 100 000    |
| Nominal d'une obligation après remboursement partiel (en euros) | 100 000                 | 100 000    |
| Nombre de parts émises                                          | 5 990                   | 5 000      |
| Taux nominal                                                    | 1,000%                  | 4,125%     |
| Date d'échéance                                                 | 27/07/2029              | 23/05/2033 |

La dette obligataire dans les comptes consolidés est de 1 099,0 M€ au 30 juin 2026.

La juste valeur de ces emprunts obligataires au 30 juin 2026, s'élève à 1 047,2, M€ contre 1 045,0 M€ au 31 décembre 2025.

L'écart entre la valeur nette comptable et la juste valeur des dettes à taux fixe (valorisée au taux sans risque, hors *spread* de crédit) est de -51,8 M€ au 30 juin 2026. L'impact du *spread* de crédit serait de 16,6 M€.

### 2.2.5.12.5. Instruments dérivés (courants et non courants)

Les instruments financiers dérivés sont essentiellement composés d'instruments de couverture de taux mis en place dans le cadre de la politique de couverture des taux d'intérêt du Groupe. Ces instruments dérivés sont comptabilisés à leur juste valeur et les variations sont inscrites au compte de résultat, car le Groupe n'a pas opté pour l'option de comptabilité de couverture selon IFRS 9.

| en M€            | 31/12/2025  | Primes -<br>Soultes de<br>restructuration | Impact P&L  | 30/06/2026  |
|------------------|-------------|-------------------------------------------|-------------|-------------|
|                  | Net         |                                           |             | Net         |
| Hôtels en Europe | 86,3        | 0,0                                       | -3,2        | 83,1        |
| <b>TOTAL</b>     | <b>86,3</b> | <b>0,0</b>                                | <b>-3,2</b> | <b>83,1</b> |
|                  | Dont        |                                           | IFT Passif  | 29,3        |
|                  |             |                                           | IFT Actif   | 112,3       |

Conformément à la norme IFRS 13, les justes valeurs incluent le risque de défaillance des contreparties (CVA/DVA) pour un montant de -1,6 M€ au 30 juin 2026 contre 18,2 M€ au 31 décembre 2025.

La ligne « Gains et pertes latents liés aux variations de juste valeur » du Tableau des Flux de trésorerie (-55,6 M€) permettant de calculer la capacité d'autofinancement, intègre l'impact résultat des variations de valeurs des IFT (-3,2 M€) et la variation de valeur des Immeubles de Placement (58,9 M€).

Répartition par échéance des notionnels des instruments de couverture :

| en M€                          | 30/06/2026     |               | à moins<br>d'un an | de 1 à 5 ans   | à plus<br>de 5 ans |
|--------------------------------|----------------|---------------|--------------------|----------------|--------------------|
| <b>Couverture Ferme</b>        |                |               |                    |                |                    |
| SWAP payeur fixe               | 1 264,0        | -             | 58,9               | 602,9          | 720,0              |
| SWAP receveur fixe             | 760,0          |               | 0,0                | 260,0          | 500,0              |
| <b>Total SWAP</b>              | <b>504,0</b>   | <b>-58,9</b>  | <b>342,9</b>       | <b>220,0</b>   |                    |
| <b>Couverture Optionnelle</b>  |                |               |                    |                |                    |
| Achat swaption payeur fixe     | -              | -             | -                  | -              | -                  |
| Vente swaption payeur fixe     | -              | -             | -                  | -              | -                  |
| Achat swaption emprunteur fixe | -              | -             | -                  | -              | -                  |
| Vente swaption emprunteur fixe | 100,0          | -             | -                  | -              | 100,0              |
| Achat de CAP                   | 26,6           | -             | 144,8              | 13,5           | 157,9              |
| Vente de CAP                   | -              | -             | -                  | -              | -                  |
| Achat de FLOOR                 | 28,0           | 28,0          | -                  | -              | -                  |
| Vente de FLOOR                 | 26,6           | -             | 144,8              | 13,5           | 157,9              |
| <b>Total</b>                   | <b>2 205,3</b> | <b>-320,4</b> | <b>889,8</b>       | <b>1 635,8</b> |                    |

Les instruments de couverture à départ décalé ne sont pas pris en compte dans ce tableau.

Répartition par échéance des notionnels des instruments de couverture en livre sterling :

| en M£                          | 30/06/2026   |               | à moins<br>d'un an | de 1 à 5 ans | à plus<br>de 5 ans |
|--------------------------------|--------------|---------------|--------------------|--------------|--------------------|
| <b>Couverture Ferme</b>        |              |               |                    |              |                    |
| SWAP payeur fixe               | -            | -             | 75,0               | 75,0         | -                  |
| SWAP receveur fixe             | -            | -             | -                  | -            | -                  |
| <b>Total SWAP</b>              | <b>0,0</b>   | <b>-75,0</b>  | <b>75,0</b>        | <b>0,0</b>   |                    |
| <b>Couverture Optionnelle</b>  |              |               |                    |              |                    |
| Achat swaption payeur fixe     | 50,0         | 50,0          | -                  | -            | -                  |
| Vente swaption payeur fixe     | -            | -             | -                  | -            | -                  |
| Achat swaption emprunteur fixe | -            | -             | -                  | -            | -                  |
| Vente swaption emprunteur fixe | 50,0         | 50,0          | -                  | -            | -                  |
| Achat de CAP                   | -            | -             | 125,0              | 75,0         | 50,0               |
| Vente de CAP                   | -            | -             | -                  | -            | -                  |
| Achat de FLOOR                 | -            | -             | -                  | -            | -                  |
| Vente de FLOOR                 | -            | -             | 125,0              | 75,0         | 50,0               |
| <b>Total</b>                   | <b>100,0</b> | <b>-225,0</b> | <b>225,0</b>       | <b>100,0</b> |                    |

Solde des couvertures au 30 juin 2026 :

| en M€                                           | Taux fixe      | Taux variable  |
|-------------------------------------------------|----------------|----------------|
| Emprunts et dettes financières brutes           | 1 182,0        | 1 267,0        |
| Banques créditrices                             |                | 28,1           |
| <b>Passifs financiers nets avant couverture</b> | <b>1 182,0</b> | <b>1 295,0</b> |
| Couverture ferme - Swaps                        |                | -504,0         |
| Couverture optionnelle - Caps                   |                | 1,4            |
| <b>Total couverture</b>                         |                | <b>-502,6</b>  |
| <b>Passifs financiers nets après couverture</b> | <b>1 182,0</b> | <b>792,4</b>   |

#### 2.2.5.12.6. Passifs locatifs

Au 30 juin 2026, le solde des passifs locatifs s'élève à 285,5 M€ en application de la norme IFRS 16.

La charge d'intérêts liée à ces passifs locatifs est de -7,7 M€ au titre du semestre.

| en M€                             | 31/12/2025   | Augmentation & indexation | Diminution | Changement de méthode comptable | Transferts | Autres variations | Variation de change | 30/06/2026   |
|-----------------------------------|--------------|---------------------------|------------|---------------------------------|------------|-------------------|---------------------|--------------|
| Passifs locatifs non courants     | 276,8        | 1,2                       | -          | 0,0                             | -          | 0,3               | -                   | 279,9        |
| Passifs locatifs courants         | 5,4          | 1,7                       | -          | 1,9                             | 0,0        | 0,3               | -                   | 5,6          |
| <b>Total des passifs locatifs</b> | <b>282,2</b> | <b>3,0</b>                | <b>-</b>   | <b>1,9</b>                      | <b>0,0</b> | <b>-</b>          | <b>2,3</b>          | <b>285,5</b> |

L'augmentation des passifs locatifs est principalement liée à des indexations de baux (3,0 M€) et la hausse de la livre sterling sur la période (2,3 M€), minoré par une sortie de contrat en Italie (-1,3 M€).

Echéancier des passifs locatifs :

| M€                                | Au 30 Juin 2026 | à moins d'un an | de 1 à 5 ans | de 5 à 25 ans | à plus de 25 ans |
|-----------------------------------|-----------------|-----------------|--------------|---------------|------------------|
| Hôtellerie                        | 259,1           | 5,1             | 14,7         | 47,0          | 192,4            |
| Murs et Fonds                     | 26,4            | 0,5             | 0,5          | 2,7           | 22,6             |
| <b>Total des Passifs locatifs</b> | <b>285,5</b>    | <b>5,6</b>      | <b>15,2</b>  | <b>49,7</b>   | <b>215,0</b>     |

#### 2.2.5.12.7. Covenants bancaires

Les dettes du groupe Covivio Hotels sont assorties de *covenants* bancaires portant sur les états financiers consolidés de l'emprunteur. A défaut de respect de ces *covenants*, les dettes seraient susceptibles d'être exigibles de manière anticipée. Ces *covenants* sont établis en part du groupe.

Le *covenant* de LTV le plus restrictif s'élève à 60 % au 30 juin 2026.

Le *covenant* d'ICR le plus restrictif s'élève à 200% au 30 juin 2026.

Les *covenants* bancaires du groupe Covivio Hotels sont pleinement respectés au 30 juin 2026 et s'établissent à 32,0% % pour la LTV part du groupe et 828% pour l'ICR part du groupe.

Aucun financement n'est assorti d'une clause d'exigibilité sur le niveau de rating de Covivio Hotels, actuellement BBB+, perspective stable (*rating* Standard & Poor's confirmé le 20 avril 2026).

| LTV Conso                 | Périmètre      | Seuil covenant | Ratio    |
|---------------------------|----------------|----------------|----------|
| 279 M€ (2024) - Roca      | Covivio Hotels | ≤ 60%          | respecté |
| 255 M€ (2025) - Rocky     | Covivio Hotels | ≤ 60%          | respecté |
| 150 M€ (2024) - Constance | Covivio Hotels | < 60%          | respecté |
| ICR Conso                 | Société        | Seuil covenant | Ratio    |
| 279 M€ (2024) - Roca      | Covivio Hotels | ≥ 200%         | respecté |
| 255 M€ (2025) - Rocky     | Covivio Hotels | ≥ 200%         | respecté |
| 150 M€ (2024) - Constance | Covivio Hotels | > 200%         | respecté |

Dans le cadre de financements levés par Covivio Hotels et affectés à des portefeuilles spécifiques, ces *covenants* consolidés sont le plus souvent assortis de *covenants* de LTV « périmètre » sur les portefeuilles financés. Ces *covenants* de LTV « périmètre » présentent des seuils usuellement moins contraignants que les *covenants* consolidés. Ils ont pour vocation essentielle d'encadrer l'utilisation des lignes de financement en la corrélant à la valeur des sous-jacents donnés en garantie.

### 2.2.5.13. Provisions courantes et non courantes

#### 2.2.5.13.1. Principes comptables liés aux provisions courantes et non courantes

##### ✓ Engagements de retraite

Les engagements de retraite sont comptabilisés selon la norme révisée d'IAS 19. Les engagements résultant de régimes de retraites à prestations définies sont provisionnés au bilan pour le personnel en activité à la date de clôture. Ils sont déterminés selon la méthode des unités de crédit projetées sur la base d'évaluations effectuées lors de chaque clôture. Le coût des services passés correspond aux avantages octroyés, soit lorsque l'entreprise adopte un nouveau régime à prestations définies, soit lorsqu'elle modifie le niveau de prestations d'un régime existant. Lorsque les nouveaux droits sont acquis dès l'adoption du nouveau régime ou le changement d'un régime existant, le coût des services passés est immédiatement comptabilisé en résultat.

A l'inverse, lorsque l'adoption d'un nouveau régime ou le changement d'un régime existant donne lieu à l'acquisition de droits postérieurement à sa date de mise en place, les coûts des services passés sont comptabilisés en charge, selon un mode linéaire, sur la durée moyenne restant à courir jusqu'à ce que les droits correspondants soient entièrement acquis. Les écarts actuariels résultent des effets des changements d'hypothèses actuarielles et des ajustements liés à l'expérience (différences entre les hypothèses actuarielles retenues et la réalité constatée). La variation de ces écarts actuariels est comptabilisée en autres éléments du résultat global.

La charge comptabilisée en résultat opérationnel comprend le coût des services rendus au cours de l'exercice, l'amortissement du coût des services passés, ainsi que les effets de toute réduction ou liquidation de régime ; le coût de l'actualisation est comptabilisé en résultat financier. Les évaluations sont réalisées en tenant compte des Conventions Collectives applicables dans chaque pays, compte tenu des différentes réglementations locales. L'âge de départ à la retraite est, pour chaque salarié, l'âge d'obtention du taux plein de la Sécurité sociale.

#### 2.2.5.13.2. Tableau des provisions (courantes et non courantes)

| M€                                         | 31-déc.-25 | Dotation   | Transfert   | Reprises de provisions |               | 30-juin-26 |
|--------------------------------------------|------------|------------|-------------|------------------------|---------------|------------|
|                                            |            |            |             | Utilisées              | Non utilisées |            |
| Autres provisions pour litiges             | 2,1        | 0,6        | - 1,5       | -                      | -             | 1,2        |
| Autres provisions courantes                | 0,2        | 0,0        | -           | -                      | -             | 0,2        |
| <b>Sous-total Provisions courantes</b>     | <b>2,3</b> | <b>0,6</b> | <b>-1,5</b> | <b>0,0</b>             | <b>0,0</b>    | <b>1,4</b> |
| Provision Retraites                        | 2,3        | 0,0        | -           | -                      | -             | 2,3        |
| Provision Médaille du travail              | 0,1        | 0,0        | -           | -                      | -             | 0,1        |
| Autres provisions non courantes            | 4,5        | 0,1        | 1,5         | - 0,2                  | -             | 5,9        |
| <b>Sous-total Provisions non courantes</b> | <b>6,9</b> | <b>0,1</b> | <b>1,5</b>  | <b>- 0,2</b>           | <b>0,0</b>    | <b>8,3</b> |
| <b>Total des Provisions</b>                | <b>9,2</b> | <b>0,8</b> | <b>-</b>    | <b>- 0,2</b>           | <b>-</b>      | <b>9,7</b> |

Les provisions retraites (2,3 M€) sont stables et correspondent majoritairement à une saisie par des entités du périmètre Vauban de provisions pour indemnité de départ à la retraite (1.5 M€).

| en M€                                            | 30/06/2026   | 31/12/2025   | Variation   |
|--------------------------------------------------|--------------|--------------|-------------|
| Dettes fournisseurs                              | 101,5        | 62,8         | 38,7        |
| Dettes fournisseurs d'immobilisations            | 2,0          | 5,0          | -3,0        |
| Dettes sociales                                  | 31,3         | 18,8         | 12,5        |
| Dettes fiscales                                  | 50,5         | 29,5         | 21,0        |
| Avances et acomptes reçus sur commandes en cours | 28,6         | 22,8         | 5,8         |
| Comptes courants - passif                        | -0,1         | 0,1          | -0,3        |
| Dividendes à payer                               | -0,0         | -0,0         | -0,0        |
| Autres dettes                                    | 14,5         | 12,3         | 2,2         |
| <b>Total</b>                                     | <b>228,3</b> | <b>151,3</b> | <b>77,0</b> |

Les autres dettes (14,5 M€) intègrent principalement l'activité Murs et Fonds pour 9,0 M€.

|                                        |                                                    | 30 juin 2026<br>Net | Montant figurant dans l'état de situation financière évalué: |                                    |                                          |                |
|----------------------------------------|----------------------------------------------------|---------------------|--------------------------------------------------------------|------------------------------------|------------------------------------------|----------------|
| Poste concerné                         |                                                    |                     | A la juste valeur par                                        |                                    | A la juste valeur par compte de résultat | Juste valeur   |
| Catégories selon IFRS 9                | dans l'état de situation financière (en M€)        |                     | Au coût amorti                                               | autres éléments du résultat global |                                          |                |
|                                        |                                                    |                     |                                                              |                                    |                                          |                |
| Actifs Financiers                      | Actifs financiers non courants                     | 0,4                 | 0,4                                                          |                                    |                                          | 0,4            |
| Prêts & Créances                       | Actifs financiers non courants                     | 63,7                | 63,7                                                         |                                    |                                          | 63,7           |
|                                        | <b>Total Autres actifs financiers non courants</b> | <b>64,1</b>         | <b>64,1</b>                                                  | <b>0,0</b>                         | <b>0,0</b>                               | <b>64,1</b>    |
| Prêts & Créances                       | Créances clients                                   | 109,3               | 109,3                                                        |                                    |                                          | 109,3          |
| Actifs en juste valeur                 | Dérivés à la juste valeur                          | 112,3               |                                                              |                                    | 112,3                                    | 112,3          |
| Actifs en juste valeur par résultat    | Equivalents de trésorerie                          | 40,4                |                                                              |                                    | 40,4                                     | 40,4           |
| <b>Total Actifs Financiers</b>         |                                                    | <b>326,1</b>        | <b>173,4</b>                                                 | <b>0,0</b>                         | <b>152,7</b>                             | <b>326,1</b>   |
| Dettes au coût amorti                  | Dettes financières                                 | 2 450,9             | 2 450,9                                                      |                                    |                                          | 2 450,9        |
| Passifs à la juste valeur par résultat | Instruments financiers                             | 29,3                |                                                              |                                    | 29,3                                     | 29,3           |
| Dettes au coût amorti                  | Dépôts de Garantie (Long terme et Court terme)     | 9,3                 | 9,3                                                          |                                    |                                          | 9,3            |
| Dettes au coût amorti                  | Dettes fournisseurs <sup>(4)</sup>                 | 103,5               | 103,5                                                        |                                    |                                          | 103,5          |
| <b>Total Passifs Financiers</b>        |                                                    | <b>2 593,0</b>      | <b>2 563,7</b>                                               | <b>0,0</b>                         | <b>29,3</b>                              | <b>2 593,0</b> |

Le tableau ci-après présente les instruments financiers à la juste valeur répartis par niveau :

- Niveau 1 : instruments financiers cotés sur un marché actif ;
- Niveau 2 : instruments financiers dont la juste valeur est évaluée par des comparaisons avec des transactions de marchés observables sur des instruments similaires ou basée sur une méthode d'évaluation dont les variables incluent seulement des données de marchés observables ;
- Niveau 3 : instruments financiers dont la juste valeur est déterminée intégralement ou en partie à l'aide d'une méthode d'évaluation basée sur une estimation non fondée sur des prix de transactions de marché sur des instruments similaires.

| en M€                                                        | Niveau 1   | Niveau 2     | Niveau 3   | Total        |
|--------------------------------------------------------------|------------|--------------|------------|--------------|
| Dérivés à la juste valeur par le biais du compte de résultat |            | 112,3        |            | 112,3        |
| Equivalents de trésorerie par le biais du compte de résultat |            | 40,4         |            | 40,4         |
| <b>Total Actifs financiers</b>                               | <b>0,0</b> | <b>152,7</b> | <b>0,0</b> | <b>152,7</b> |
| Dérivés à la juste valeur par le biais du compte de résultat |            | 29,3         |            | 29,3         |
| <b>Total Passifs financiers</b>                              | <b>0,0</b> | <b>29,3</b>  | <b>0,0</b> | <b>29,3</b>  |

#### 2.2.5.16. Comptes de régularisation

| en M€                                         | 30/06/2026 | 31/12/2025 | Variation  |
|-----------------------------------------------|------------|------------|------------|
| Produits constatés d'avance et autres comptes | 5,7        | 4,1        | 1,6        |
| <b>Total des comptes de régularisation</b>    | <b>5,7</b> | <b>4,1</b> | <b>1,6</b> |

La variation des produits constatés d'avance (1,6 M€) provient principalement du quittance au Royaume-Uni (2,8 M€) au 30 juin 2026.

## 2.2.6. NOTES SUR L'ETAT DU RESULTAT NET

### 2.2.6.1. Principes comptables

#### ✓ Revenus locatifs

Selon la présentation de l'état du résultat net, les loyers se substituent au chiffre d'affaires. Les prestations de services sont présentées sur une ligne spécifique de l'état du résultat net (Revenus de gestion et d'administration) après les loyers nets.

En règle générale, le quittancement est trimestriel. Les revenus locatifs des immeubles de placement sont comptabilisés de façon linéaire sur la durée des baux en cours. Les éventuels avantages octroyés aux locataires (franchises de loyer, paliers, abandons de loyers en contrepartie d'un loyer additionnel à recevoir sur les années futures) font l'objet d'un étalement linéaire sur la durée du contrat de location en conformité avec IFRS 16.

Les revenus locatifs de l'exercice correspondent au quittancement des loyers sur la période. Pour les hôtels gérés par le groupe Essendi, ce quittancement est calculé en pourcentage du chiffre d'affaires de l'exercice.

#### ✓ Revenus des hôtels en gestion (Murs et Fonds)

Le chiffre d'affaires des hôtels en gestion correspond au montant des ventes de produits et prestations de services liées aux activités ordinaires. Il se répartit entre les différentes prestations hôtelières (hébergement, restauration et autres prestations).

L'ensemble des revenus des hôtels en gestion est évalué à la juste valeur de la contrepartie reçue ou à recevoir, net des rabais, remises et ristournes, de la TVA et des autres taxes.

### 2.2.6.2. Résultat d'exploitation

#### 2.2.6.2.1. Revenus locatifs

| en M€                                 | 30/06/2026   | 30/06/2025   | Variation<br>en M€ | Variation en<br>% |
|---------------------------------------|--------------|--------------|--------------------|-------------------|
| Hôtels en bail                        | 122,7        | 115,0        | 7,7                | 6,7%              |
| Autres activités (non significatives) | 0,6          | 0,6          | 0,0                | 0,0%              |
| <b>Total revenus locatifs</b>         | <b>123,3</b> | <b>115,6</b> | <b>7,7</b>         | <b>6,6%</b>       |

Les revenus locatifs se composent des loyers et produits assimilables (ex : indemnités d'occupation, droits d'entrée) facturés pour les immeubles de placements au cours de la période. Les franchises de loyers, les paliers et les droits d'entrée sont étalés sur la durée ferme du bail. Les loyers variables représentent 19,8 M€ des revenus locatifs.

La variation des revenus locatifs (7,7 M€) s'explique principalement par :

- Les effets de l'acquisition de deux hôtels en Belgique (+0,7M€) et au Portugal (+0,5 M€) au second semestre 2025

- L'entrée dans le périmètre de trois hôtels italiens et un hôtel espagnol (+1,6 M€) et du Radisson Blu Roissy (+1,5 M€)
- La hausse des revenus variables (+0,7 M€) provient principalement des portefeuilles en Espagne et au Royaume-Uni (+0,2M€)
- L'effet des cessions (-0,9M€).
- L'intégration des refacturations de baux à constructions retraités en IFRS 16 (+3 M€)

#### 2.2.6.2.2. Charges immobilières

| en M€                                      | 30/06/2026   | 30/06/2025   | Variation<br>en M€ | Variation<br>en % |
|--------------------------------------------|--------------|--------------|--------------------|-------------------|
| Revenus locatifs                           | 123,3        | 115,6        | 7,7                | 6,6%              |
| Charges refacturables                      | -9,3         | -9,4         | 0,1                | -1,0%             |
| Produits de refacturations de charges      | 9,3          | 9,4          | -0,1               | -1,0%             |
| Charges locatives non récupérées           | -1,8         | -1,7         | -0,1               | 5,5%              |
| Charges sur Immeubles                      | -1,0         | -1,0         | 0,0                | -1,2%             |
| Charges nettes des créances irrécouvrables | -0,2         | 0,6          | -0,8               | -141,4%           |
| <b>Loyers nets</b>                         | <b>120,3</b> | <b>113,5</b> | <b>6,8</b>         | <b>6,0%</b>       |
| <b>Taux charges immobilières</b>           | <b>2,5%</b>  | <b>1,8%</b>  |                    |                   |

**Charges locatives non récupérées** : ces charges correspondent essentiellement aux charges sur locaux vacants. Les charges locatives non récupérées sont présentées nettes des refacturations au compte de résultat. Conformément à IFRS 15, les produits de refacturation de charges locatives sont présentés distinctement ci-dessus lorsque la société agit en qualité de principal.

Les charges sur immeubles sont essentiellement constituées des honoraires de *Property Management* auprès des filiales du groupe Covivio pour 1,0 M€.

#### 2.2.6.2.3. EBITDA des hôtels en gestion

| en M€                                        | 30/06/2026  | 30/06/2025  | Variation<br>en M€ | Variation<br>en % |
|----------------------------------------------|-------------|-------------|--------------------|-------------------|
| Revenus des hôtels en gestion                | 212,1       | 222,9       | -10,8              | -4,8%             |
| Charges d'exploitation des hôtels en gestion | -158,7      | -167,3      | 8,6                | -5,2%             |
| <b>EBITDA des hôtels en gestion</b>          | <b>53,4</b> | <b>55,6</b> | <b>-2,2</b>        | <b>-3,9%</b>      |

La baisse de l'EBITDA de -2,2 M€ est principalement liée à un effet périmètre avec la cession d'un hôtel allemand au 1er juillet 2025 et au changement d'activité d'un hôtel francilien, désormais immeuble de placement depuis le 1er janvier 2026.

Cette diminution provient également des fermetures partielles d'hôtels qui subissent d'important travaux de rénovation.

Il n'intègre pas les coûts de structure *Corporate* de cette activité. Ces derniers sont présentés dans les frais de structure.

#### 2.2.6.2.4. Revenus de gestion et d'administration et frais de structure

Ils se composent des frais de siège et des frais de fonctionnement (y compris activité Murs et Fonds), nets des revenus des activités de gestion et d'administration.

| en M€                                  | 30/06/2026 | 30/06/2025 | Variation<br>en % |
|----------------------------------------|------------|------------|-------------------|
| Revenus de gestion et d'administration | 2,4        | 2,6        | -5,8%             |
| Frais de structure                     | -14,0      | -11,9      | 17,0%             |

Les revenus de gestion et d'administration sont principalement constitués des honoraires d'*asset management* facturés aux sociétés mises en équivalence ou en partenariat. Ils sont en baisse sous l'effet principal de la diminution des honoraires liés aux cessions.

Les frais liés à l'activité sont principalement constitués de frais d'expertises sur immeubles et de frais d'*asset management*.

Les frais de structure comprennent :

- des frais de réseau pour 4,7 M€ dont 4,0 M€ avec Covivio ;
- des coûts de personnel pour 3,0 M€.

A noter que les frais de personnel avant affectation au résultat de cessions s'élèvent à 3,0 M€.

#### 2.2.6.2.5. Amortissements des biens d'exploitation et variation des provisions

| en M€                                   | 30/06/2026 | 30/06/2025 | Var en M€ |
|-----------------------------------------|------------|------------|-----------|
| Amortissements des biens d'exploitation | -38,9      | -51,9      | 13,0      |
| Variation des provisions                | -0,5       | 0,2        | -0,7      |

La variation des amortissements des biens en exploitation s'explique principalement par l'effet de la dotation aux amortissements du portefeuille Vauban (-17,0 M€) sur la période.

#### 2.2.6.2.6. Autres produits et charges d'exploitation

| en M€                                     | 30/06/2026 | 30/06/2025 | Var en M€ |
|-------------------------------------------|------------|------------|-----------|
| Autres produits et charges d'exploitation | 5,0        | 7,7        | -2,7      |

Le poste « Autres produits et charges d'exploitation » inclut principalement la refacturation aux locataires des baux emphytéotiques (3,4 M€) au Royaume Uni dont les durées sont supérieures à 100 ans. Les autres refacturations des baux à construction sont désormais reclassées dans les loyers bruts (-3,0 M€).

### 2.2.6.3. Résultat de cessions

Au cours de la période, le groupe Covivio Hotels a réalisé des ventes d'actifs pour un montant total de 2,3 M€, nettes de frais, comprenant les cessions de 2 commerces :

| en M€                                           | 30/06/2026  | 30/06/2025  | Variation<br>en M€ | Variation<br>en % |
|-------------------------------------------------|-------------|-------------|--------------------|-------------------|
| Produits des cessions d'actifs <sup>1</sup>     | 2,3         | 59,7        | -57,4              | -96,2%            |
| Valeurs de sortie des actifs cédés <sup>2</sup> | -3,0        | -61,0       | 58,0               | -95,1%            |
| <b>Résultat des cessions d'actifs</b>           | <b>-0,7</b> | <b>-1,2</b> | <b>0,5</b>         |                   |

<sup>1</sup> Prix de vente nets des frais de cession

<sup>2</sup> Correspond aux valeurs d'expertises publiées au 31 décembre 2025.

La ligne "Plus et moins-values de cession" du TFT (0,8 M€) réunit les résultats de cession d'actifs et de titres, soit un prix de cession global de (2,3 M€) et la valeur de sortie globale de (-3,0 M€).

La ligne "Incidence des variations de périmètre" du TFT (-50,7 M€) correspond à l'investissement dans l'établissement stable italien et l'hôtel espagnol.

### 2.2.6.4. Variation de juste valeur des Immeubles

| en M€                                                   | 30/06/2026  | 30/06/2025  | Var en M€  |
|---------------------------------------------------------|-------------|-------------|------------|
| Hôtels en bail                                          | 58,9        | 52,0        | 6,8        |
| Autres activités (non significatives)                   | 0,0         | -1,2        | 1,2        |
| Murs et Fonds                                           | 0,0         | 0,3         | -0,3       |
| <b>Total variation de la juste valeur des immeubles</b> | <b>58,9</b> | <b>51,1</b> | <b>7,7</b> |

La variation de juste valeur des immeubles est commentée dans le paragraphe 2.2.5.1.2.

### 2.2.6.5. Coût de l'endettement financier net

| en M€                                                              | 30/06/2026   | 30/06/2025   | Variation<br>en M€ | Variation<br>en % |
|--------------------------------------------------------------------|--------------|--------------|--------------------|-------------------|
| Produits financiers liés au coût de l'endettement                  | 3,7          | 9,4          | -5,7               | -60,8%            |
| Charges financières liées au coût de l'endettement                 | -35,1        | -42,5        | 7,4                | -17,4%            |
| Amortissements réguliers des primes et frais d'émission d'emprunts | -1,6         | -2,0         | 0,4                | -18,3%            |
| Charges/Produits sur couverture                                    | 11,0         | 10,3         | 0,6                | 6,3%              |
| <b>Coût de l'endettement financier net</b>                         | <b>-22,1</b> | <b>-24,8</b> | <b>2,7</b>         | <b>-10,8%</b>     |
| <b>Coût moyen de la dette</b>                                      | <b>1,99%</b> | <b>2,28%</b> |                    |                   |

Le coût de l'endettement financier net a baissé de 2,7 M€ principalement sous l'effet de la baisse de la dette moyenne et de son coût.

## 2.2.6.6. Résultat financier

| en M€                                                               | 30/06/2026   | 30/06/2025   | Variation<br>en M€ | Variation<br>en % |
|---------------------------------------------------------------------|--------------|--------------|--------------------|-------------------|
| Produits financiers liés au coût de l'endettement                   | 32,8         | 40,5         | -7,7               | -19,0%            |
| Charges financières liées au coût de l'endettement                  | -54,9        | -65,3        | 10,4               | -15,9%            |
| <b>Coût de l'endettement financier net</b>                          | <b>-22,1</b> | <b>-24,8</b> | <b>2,7</b>         | <b>-10,8%</b>     |
| <b>Charges d'intérêts sur passif locatif</b>                        | <b>-7,7</b>  | <b>-7,8</b>  | <b>0,1</b>         | <b>-1,6%</b>      |
| <b>Variations de juste valeur des instruments financiers</b>        | <b>-3,2</b>  | <b>-5,9</b>  | <b>2,7</b>         |                   |
| <b>Amortissements exceptionnels des frais d'émission d'emprunts</b> | <b>0,0</b>   | <b>0,0</b>   | <b>0,0</b>         |                   |
| Actualisation des dettes et créances                                | -0,8         | 0,5          | -1,2               |                   |
| <b>Autres charges et produits financiers</b>                        | <b>-0,8</b>  | <b>0,5</b>   | <b>-1,3</b>        |                   |
| <b>Total du résultat financier</b>                                  | <b>-33,8</b> | <b>-38,0</b> | <b>4,3</b>         | <b>n.p</b>        |

La charge d'intérêts des passifs locatifs est liée à l'application de la norme IFRS 16. Cette charge est principalement constituée de baux emphytéotiques au Royaume-Uni. En corollaire, la charge locative de ces baux n'apparaît plus au compte de résultat.

L'évolution des taux a généré une variation des instruments financiers de -3,2 M€ au 30 juin 2026.

La ligne « Coût de l'endettement financier net et charges d'intérêts sur passifs locatifs » du TFT de 28,9 M€ correspond au coût de l'endettement financier net pour -22,1 M€ retraité de l'amortissement des frais d'émission d'emprunts pour 0,0 M€, des charges sur passifs locatifs pour -7,7 M€ et des produits et pertes de change pour -0,8 M€.

## 2.2.6.7. Impôts exigibles et impôts différés

### 2.2.6.7.1. Principes comptables aux impôts exigibles et différés

#### ✓ Régime fiscal SIIC (sociétés françaises)

L'option au régime SIIC en France entraîne l'exigibilité immédiate d'un impôt de sortie au taux réduit de 19% sur les plus-values latentes relatives aux immeubles et aux titres de sociétés de personnes non soumises à l'impôt sur les sociétés. L'impôt de sortie (*exit tax*) est payable sur 4 ans, par quart, à partir de l'année de l'option. En contrepartie, la société devient exonérée d'impôt sur les revenus de l'activité SIIC et se trouve soumise à des obligations de distribution.

- Exonération des revenus SIIC

Les revenus SIIC sont exonérés d'impôt et concernent :

- les revenus provenant de la location d'immeubles,
- les plus-values réalisées sur les cessions d'immeubles, de participations dans des sociétés ayant opté pour le régime ou de sociétés non soumises à l'IS ayant un objet identique, ainsi que les droits afférents à un contrat de crédit-bail et de droits immobiliers sous certaines conditions,
- les dividendes des filiales SIIC.

- Obligations de distribution

Les obligations de distribution liées au bénéfice de l'exonération sont les suivantes :

- 95 % des bénéfices provenant de la location d'immeubles,
- 70% des plus-values de cession d'immeubles et parts de filiales ayant optées ou de filiales non soumises à l'IS dans un délai de 2 ans,
- 100% des dividendes provenant de filiales ayant opté.

La dette d'*exit tax* est actualisée en fonction de l'échéancier de paiement déterminé à partir de l'entrée dans le régime SIIC des entités concernées.

La dette initialement comptabilisée au bilan est diminuée de l'actualisation, et une charge d'intérêt est constatée lors de chaque arrêté, permettant de ramener la dette à sa valeur nette actualisée à la date d'arrêté. Le taux d'actualisation retenu est fonction de la courbe des taux, compte tenu du différé de paiement.

Il n'y a aucune dette d'*exit tax* dans les comptes de Covivio Hotels au 30 juin 2026.

#### ✓ Régime de droit commun et impôts différés

Les impôts différés résultent des décalages temporaires d'imposition ou de déduction et sont calculés selon la méthode du report variable, et sur la totalité des différences temporaires existant dans les comptes individuels, ou provenant des retraitements de consolidation. L'évaluation des actifs et des passifs d'impôts différés doit refléter les conséquences fiscales qui résulteraient de la façon dont l'entreprise s'attend, à la clôture de l'exercice, à recouvrer ou à régler la valeur comptable de ses actifs et de ses passifs. Les impôts différés portent sur les structures du groupe Covivio Hotels qui ne sont pas éligibles au régime SIIC

Un actif d'impôt différé net est constaté en cas de pertes fiscales reportables dans l'hypothèse probable où l'entité concernée, non éligible au régime SIIC, disposera de bénéfices futurs imposables sur lesquels ces pertes fiscales pourront être imputées.

Dans le cas où une société française prévoit d'opter directement ou indirectement pour le régime SIIC dans un avenir proche, une dérogation au régime de droit commun est réalisée via l'anticipation du taux réduit (taux de l'Exit Tax) dans l'évaluation des impôts différés.

#### ✓ Régime SOCIMI (sociétés espagnoles)

Les sociétés espagnoles détenues par Covivio Hotels ont opté pour le régime fiscal SOCIMI, avec effet au 1<sup>er</sup> janvier 2017. L'option pour le régime SOCIMI n'entraîne pas l'exigibilité d'un impôt de sortie (« Exit Tax ») au moment de l'option. En revanche, les plus-values afférentes à la période hors régime SOCIMI durant laquelle des actifs étaient détenus, sont taxables lors de la cession desdits actifs.

Les revenus provenant de la location et des cessions des actifs détenus dans le cadre du régime SOCIMI sont exonérés d'impôt, sous condition de distribution à hauteur de 80% des profits locatifs et de 50% des profits de cession des actifs. Ces plus-values sont déterminées en allouant les plus-values taxables à la période hors régime SOCIMI de façon linéaire sur la durée de détention totale.

### ✓ Régime REIT (sociétés du Royaume-Uni)

Neuf sociétés du Royaume-Uni ont opté pour le régime d'exonération REIT à compter du 1er janvier 2024.

L'option pour le régime REIT n'entraîne pas l'exigibilité d'un impôt de sortie (« *Exit Tax* ») au moment de l'option.

Les revenus provenant de la location des actifs détenus dans le cadre du régime REIT sont exonérés d'impôt, sous condition de distribution à hauteur de 90% des profits locatifs. Les plus-values sur cession sont également exonérées d'imposition.

### ✓ Régime REIC (sociétés au Portugal)

En 2025, la société Portmurs est entrée dans le régime d'exonération d'impôt sur les sociétés : REIC. Ce régime n'entraîne pas l'exigibilité d'un impôt de sortie (« *Exit Tax* »).

Les revenus provenant de la location des actifs détenus dans le cadre du régime REIC et les plus-values résultant de leur cession sont exonérés d'impôt.

#### 2.2.6.7.2. Impôts et taux retenus par Zone Géographique

| en M€        | Impôts<br>exigibles | Impôts<br>différés | Total       | Taux d'impôt<br>différé |     |
|--------------|---------------------|--------------------|-------------|-------------------------|-----|
| France       | -0,8                | 0,5                | -0,3        | 25,83%                  |     |
| Italie       | -0,7                | -1,0               | -1,7        | 27,90%                  | (1) |
| Allemagne    | -1,6                | -0,6               | -2,1        | 10,55%                  | (2) |
| Belgique     | -2,0                | 0,7                | -1,4        | 25,00%                  |     |
| Luxembourg   | -1,2                | -1,0               | -2,2        | 23,87%                  |     |
| Royaume-Uni  | -0,4                | 0,0                | -0,4        | 25,00%                  |     |
| Pays-Bas     | -0,9                | -0,3               | -1,2        | 25,80%                  |     |
| Portugal     | 0,0                 | 0,0                | 0,0         | 20,50%                  | (3) |
| Espagne      | 0,0                 | 0,5                | 0,5         | 25,00%                  |     |
| Irlande      | 0,0                 | 0,1                | 0,1         | 33,00%                  | (4) |
| Pologne      | 0,0                 | 0,0                | 0,0         | 19,00%                  | (5) |
| Hongrie      | -0,3                | 0,5                | 0,1         | 9,00%                   |     |
| Tchéquie     | -0,3                | 0,0                | -0,3        | 21,00%                  |     |
| <b>Total</b> | <b>-8,4</b>         | <b>-0,6</b>        | <b>-9,0</b> |                         |     |

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

(1) Covivio en Italie est assujetti à un impôt au taux de 20%. Pour les sociétés en hôtellerie en Italie, un taux de 24% est retenu auquel s'ajoute un taux d'impôt régional de 3,9% sur les sociétés résidentes et non résidentes.

(2) En Allemagne, le taux d'impôt sur les valeurs immobilières est de 15,83% mais, pour l'activité d'exploitation des hôtels, les taux vont de 30,18 à 32,28%.

(3) Au Portugal, le taux d'impôt retenu pour l'exercice 2026 est de 19% auquel s'ajoute un taux d'impôt régional de 1,5%. Une réduction progressive du taux d'IS est prévue pour les exercices 2027 (18%) et 2028 (17%) auquel s'ajoutera la taxe régionale de 1,5%.

(4) En Irlande, le taux d'impôt est de 12,5% pour les activités opérationnelles, 25% pour les sociétés holdings et 33% pour les plus-values de cessions.

(5) En Pologne, le taux d'impôt retenu pour l'exercice 2026 est de 9% pour les sociétés dont le chiffre d'affaires est inférieur à 2 M€ par an, 19% au-delà.

### 2.2.6.7.3. Charges et produits d'impôts différés

| M€           | 30/06/2026  | 30/06/2025  | Variation  |
|--------------|-------------|-------------|------------|
| France       | 0,5         | 9,0         | -8,5       |
| Italie       | -1,0        | -1,4        | 0,4        |
| Allemagne    | -0,6        | -3,9        | 3,4        |
| Belgique     | 0,7         | 0,5         | 0,2        |
| Luxembourg   | -1,0        | 0,2         | -1,2       |
| Royaume-Uni  | 0,0         | 0,0         | 0,0        |
| Pays-Bas     | -0,3        | -5,9        | 5,6        |
| Portugal     | 0,0         | -0,4        | 0,4        |
| Espagne      | 0,5         | 1,1         | -0,6       |
| Irlande      | 0,1         | 0,1         | 0,0        |
| Pologne      | 0,0         | 0,6         | -0,6       |
| Hongrie      | 0,5         | -0,7        | 1,2        |
| Tchéquie     | 0,0         | 0,0         | 0,0        |
| <b>Total</b> | <b>-0,6</b> | <b>-0,8</b> | <b>0,1</b> |

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

Les charges d'impôts différés au 30 juin 2026, d'un montant de -0,6 M€, se répartissent entre l'activité hôtellerie (-1,6 M€) et l'activité Murs et Fonds (1,0 M€).

## 2.2.7. AUTRES ELEMENTS D'INFORMATION

### 2.2.7.1. Frais de personnel

Dans l'état du résultat net, les frais de personnel de la période sont inclus dans le poste Frais de structure pour 2,9 M€. Ces derniers sont en augmentation de -1,1 M€.

Les frais de personnel sont aussi présents dans le poste *EBITDA* des hôtels en gestion pour 57,8 M€ pour ce qui concerne l'activité Murs et Fonds. Ils sont en baisse de 0,6 M€ par rapport au 30 juin 2025.

L'effectif présent au 30 juin 2026 des sociétés consolidées par intégration globale (hors sociétés Murs et Fonds) s'élève à 33 personnes. Cet effectif se répartit entre la France (27 personnes), l'Espagne (2 personnes) et le Luxembourg (4 personnes).

L'effectif moyen au 30 juin 2026 pour l'activité Murs et Fonds s'établit à 2 114 personnes contre 2 127 personnes au 31 décembre 2025.

### 2.2.7.2. Résultat par action et résultat dilué par action

#### ✓ Résultat par action (IAS 33)

Le résultat de base par action est calculé en divisant le résultat attribuable aux porteurs d'actions ordinaires de Covivio Hotels (le numérateur) par le nombre moyen pondéré d'actions ordinaires en circulation (le dénominateur) au cours de l'exercice.

Pour calculer le résultat dilué par action, le nombre moyen d'actions en circulation est ajusté afin de tenir compte de la conversion de toutes les actions ordinaires potentiellement dilutives.

L'effet dilutif est calculé selon la méthode du « rachat d'actions ». Le nombre ainsi calculé vient s'ajouter au nombre moyen d'actions en circulation et constitue le dénominateur. Pour le calcul du résultat dilué le résultat attribuable aux actionnaires ordinaires de Covivio Hotels est ajusté de :

- tout dividende ou autre élément au titre des actions ordinaires potentielles dilutives qui a été déduit pour obtenir le résultat attribuable aux porteurs d'actions ordinaires ;
- intérêts comptabilisés au cours de la période au titre des actions ordinaires potentielles dilutives ;
- tout changement dans les produits et charges qui résulterait de la conversion des actions ordinaires potentielles dilutives.

|                                                         | 30-juin-26         | 30-juin-25         |
|---------------------------------------------------------|--------------------|--------------------|
| <b>Résultat net part du groupe (en M€)</b>              | <b>143,1</b>       | <b>114,5</b>       |
| Nombre d'action moyen non dilué                         | 157 982 878        | 150 695 979        |
| <b>Impact total dilution</b>                            | <b>7 434</b>       | <b>4 332</b>       |
| Nombre d'action moyen dilué                             | <b>157 982 878</b> | <b>150 695 979</b> |
| <b>Résultat net de base Groupe par action non dilué</b> | <b>0,91</b>        | <b>0,76</b>        |
| <b>Résultat net Groupe dilué par action</b>             | <b>0,91</b>        | <b>0,76</b>        |

### 2.2.7.3. Transactions entre parties liées

Les informations mentionnées ci-après concernent les principales parties liées, à savoir Covivio et ses filiales d'une part et les sociétés mises en équivalence d'autre part.

Détail des transactions avec parties liées (en M€) :

| Partenaires                                          | Qualité du partenaires      | Résultat d'exploitation | Résultat financier | Bilan | Commentaires                                 |
|------------------------------------------------------|-----------------------------|-------------------------|--------------------|-------|----------------------------------------------|
| Covivio Hotels Gestion                               | Gérant                      | -2,1                    |                    |       | Rémunération de la gérance                   |
| Covivio Property                                     | Prestataire Groupe          | -0,6                    |                    |       | Honoraires Property                          |
| Covivio                                              | Prestataire Groupe          | 3,9                     |                    |       | Frais de réseau                              |
| Covivio SGP                                          | Gérant OPCl B2 INVEST HOTEL | -0,1                    |                    |       | Prestations conseil et convention de gestion |
| Covivio Immobilien GmbH                              | Prestataire Groupe          | -0,7                    |                    |       | Honoraires Property et Frais de réseau       |
| Covivio Italy                                        | Prestataire Groupe          | -3,3                    |                    |       | Honoraires Property et Frais de réseau       |
| IRIS (OPCl + Holding), OPCl Campinvest, SCI Dahlia € | Sociétés MEE                | -2,8                    | 2,1                | 86,4  | Honoraires Asset, Property, Prêts            |

### 2.2.7.4. Rémunération des dirigeants

#### 2.2.7.4.1. Rémunération des dirigeants et des administrateurs

Au cours de ce semestre, il n'a été constaté aucune rémunération aux membres du Conseil de surveillance et du Comité d'audit.

#### 2.2.7.4.2. Rémunération du gérant et de l'associé commandité

Gérant commandité, Covivio Hotels Gestion a perçu au titre du premier semestre 2026 une rémunération au titre de ses fonctions de 1,1 M€ hors taxes. Les modalités de calcul de cette rémunération sont fixées par l'article 11 des statuts de Covivio Hotels.

Au cours du premier semestre 2026, il a été versé 1,0 M€ de dividende précipitaire à l'associé commandité, Covivio Hotels Gestion au titre de l'exercice 2025. Ce dividende précipitaire a été comptabilisé en charge d'exploitation conformément aux normes IFRS qui stipulent qu'un dividende précipitaire doit être traité comme une commission de gestion.

## 2.2.8. INFORMATION SECTORIELLE

### 2.2.8.1. Principes comptables relatifs aux secteurs opérationnels – IFRS 8

Covivio Hotels détient un patrimoine immobilier diversifié, en vue d'en retirer des loyers et de valoriser les actifs détenus. L'information sectorielle a été organisée autour du type de clientèle et de la nature des biens.

En conséquence, les secteurs opérationnels sont les suivants :

- Hôtellerie : actifs principalement loués à Essendi, IHG, B&B, Motel One, NH, Pierre & Vacances et Club Med ;
- Murs et Fonds : hôtels exploités par Covivio Hotels, en direct ou via un contrat de management avec un opérateur hôtelier.

Les activités non significatives (commerces et *corporate*) sont désormais intégrées au secteur hôtellerie.

Ces secteurs font l'objet d'un *reporting* distinct examiné régulièrement par le Management du groupe Covivio Hotels en vue de prendre des décisions en matière de ressources à affecter au secteur et d'évaluer leur performance.

Les données financières présentées pour l'information sectorielle suivent les mêmes règles comptables que celles pour les états financiers globaux.

### 2.2.8.2. Immobilisations incorporelles et corporelles

| 30/06/2026 - en M€                           | Hôtellerie |              | Murs et Fonds  |              | Total          |
|----------------------------------------------|------------|--------------|----------------|--------------|----------------|
|                                              | France     | Etranger     | France         | Etranger     |                |
| Goodwill                                     | 0,0        | 0,0          | 250,0          | 73,9         | 323,9          |
| Autres immobilisations incorporelles         | -0,0       | 0,0          | 0,8            | 0,2          | 1,0            |
| Immeubles d'exploitation (valorisés au coût) | 0,3        | 173,2        | 794,8          | 704,9        | 1 500,0        |
| Autres immobilisations corporelles           | 1,4        | 0,0          | -7,8           | 16,4         | 10,0           |
| <b>TOTAL</b>                                 | <b>1,7</b> | <b>173,2</b> | <b>1 037,8</b> | <b>795,4</b> | <b>1 834,9</b> |

La baisse des immeubles d'exploitation est principalement liée à l'impact du passage de l'hôtel de la SCI Rosace d'Hôtels en Murs et Fonds à Hôtels en bail (-56,4 M€).

| 31/12/2025 - en M€                           | Hôtellerie |            | Murs et Fonds  |              | Total          |
|----------------------------------------------|------------|------------|----------------|--------------|----------------|
|                                              | France     | Etranger   | France         | Etranger     |                |
| Goodwill                                     | 0,0        | 0,0        | 250,1          | 73,9         | 324,0          |
| Autres immobilisations incorporelles         | -0,0       | 0,0        | 0,7            | 0,3          | 1,0            |
| Immeubles d'exploitation (valorisés au coût) | 0,3        | 0,0        | 850,5          | 715,6        | 1 566,4        |
| Autres immobilisations corporelles           | 0,7        | 0,0        | -8,1           | 17,7         | 10,3           |
| <b>TOTAL</b>                                 | <b>1,0</b> | <b>0,0</b> | <b>1 093,2</b> | <b>807,4</b> | <b>1 901,6</b> |

### 2.2.8.3. Immeubles de placement / actifs détenus en vue de la vente

| 30/06/2026 - en M€                                   | Hôtellerie     |                | Murs et Fonds |            | Total          |
|------------------------------------------------------|----------------|----------------|---------------|------------|----------------|
|                                                      | France         | Etranger       | France        | Etranger   |                |
| Immeubles de placement (valorisés à la juste valeur) | 1 024,1        | 3 332,4        | 0,0           | 0,0        | 4 356,6        |
| Actifs détenus en vue de la vente                    | 0,8            | 18,5           | 0,0           | 0,0        | 19,3           |
| <b>TOTAL</b>                                         | <b>1 024,9</b> | <b>3 350,9</b> | <b>0,0</b>    | <b>0,0</b> | <b>4 375,8</b> |

Les immeubles de placement à l'étranger augmentent sous l'effet de l'acquisition de 4 hôtels valorisés pour 181,8 M€, de la mise à la juste valeur de l'hôtel de la SCI Rosace pour 77,7 M€ et de la hausse des valeurs d'expertises en Europe du Sud.

| 31/12/2025 - en M€                                   | Hôtellerie   |                | Murs et Fonds |            | Total          |
|------------------------------------------------------|--------------|----------------|---------------|------------|----------------|
|                                                      | France       | Etranger       | France        | Etranger   |                |
| Immeubles de placement (valorisés à la juste valeur) | 948,2        | 3 105,4        | 0,0           | 0,0        | 4 053,6        |
| Actifs détenus en vue de la vente                    | 6,7          | -0,0           | 0,0           | 0,0        | 6,7            |
| <b>TOTAL</b>                                         | <b>954,8</b> | <b>3 105,4</b> | <b>0,0</b>    | <b>0,0</b> | <b>4 060,3</b> |

### 2.2.8.4. Passifs financiers courants et non courants

| 30/06/2026 - en M€              | Hôtellerie     | Murs et Fonds | TOTAL          |
|---------------------------------|----------------|---------------|----------------|
| Passifs financiers non courants | 1 316,3        | 890,2         | 2 206,5        |
| Passifs locatifs non courants   | 254,1          | 25,8          | 279,9          |
| Passifs financiers courants     | 261,4          | 12,9          | 274,3          |
| Passifs locatifs courants       | 5,1            | 0,4           | 5,6            |
| <b>Total passifs financiers</b> | <b>1 837,0</b> | <b>929,4</b>  | <b>2 766,3</b> |

La hausse des passifs financiers s'explique principalement par l'émission de NEU CP pour un montant de 193 M€ par Covivio Hotels.

| 31/12/2025 - en M€              | Hôtellerie     | Murs et Fonds | TOTAL          |
|---------------------------------|----------------|---------------|----------------|
| Passifs financiers non courants | 1 287,9        | 893,5         | 2 181,4        |
| Passifs locatifs non courants   | 229,7          | 47,0          | 276,8          |
| Passifs financiers courants     | 83,0           | 4,3           | 87,3           |
| Passifs locatifs courants       | 4,9            | 0,5           | 5,4            |
| <b>Total passifs financiers</b> | <b>1 605,5</b> | <b>945,4</b>  | <b>2 550,9</b> |

### 2.2.8.5. Compte de résultat par secteur opérationnel

En conformité avec la norme IFRS 12, les transactions inter-secteur sont présentées distinctement dans le compte de résultat sectoriel.

| en M€                                                        | Hôtellerie   | Murs et Fonds | Intercos Inter-Secteur | 30/06/2026   |
|--------------------------------------------------------------|--------------|---------------|------------------------|--------------|
| Loyers                                                       | 123,3        | 0,0           | 0,0                    | 123,3        |
| Charges locatives non récupérées                             | -1,7         | 0,0           | -0,1                   | -1,8         |
| Charges sur Immeubles                                        | -1,0         | 0,0           | 0,0                    | -1,0         |
| Charges nettes des créances irrécouvrables                   | -0,2         | 0,0           | 0,0                    | -0,2         |
| <b>LOYERS NETS</b>                                           | <b>120,4</b> | <b>0,0</b>    | <b>-0,1</b>            | <b>120,3</b> |
| Chiffre d'affaires des hôtels en gestion                     | 0,0          | 212,1         | 0,0                    | 212,1        |
| Charges d'exploitation des hôtels en gestion                 | 0,0          | -158,7        | 0,0                    | -158,7       |
| <b>EBITDA des hôtels en gestion</b>                          | <b>0,0</b>   | <b>53,4</b>   | <b>0,0</b>             | <b>53,4</b>  |
| <b>Résultat des autres activités</b>                         | <b>0,0</b>   | <b>0,0</b>    | <b>0,0</b>             | <b>0,0</b>   |
| Revenus de gestion et d'administration                       | 4,1          | 0,0           | -1,7                   | 2,4          |
| Frais de structure                                           | -12,8        | -2,9          | 1,8                    | -14,0        |
| <b>COUTS DE FONCTIONNEMENT NETS</b>                          | <b>-8,7</b>  | <b>-2,9</b>   | <b>0,1</b>             | <b>-11,5</b> |
| Amortissements des biens d'exploitation                      | -0,1         | -38,8         | 0,0                    | -38,9        |
| Variation des provisions                                     | 0,0          | -0,6          | 0,0                    | -0,5         |
| Autres produits et charges d'exploitation                    | 4,6          | 0,3           | 0,1                    | 5,0          |
| <b>RESULTAT D'EXPLOITATION</b>                               | <b>116,3</b> | <b>11,4</b>   | <b>0,0</b>             | <b>127,7</b> |
| <b>Résultat des cessions d'actifs</b>                        | <b>0,1</b>   | <b>-0,7</b>   | <b>0,0</b>             | <b>-0,7</b>  |
| <b>Résultat des ajustements de valeurs</b>                   | <b>58,9</b>  | <b>0,0</b>    | <b>0,0</b>             | <b>58,9</b>  |
| <b>Résultat de cession de titres</b>                         | <b>0,0</b>   | <b>0,0</b>    | <b>0,0</b>             | <b>0,0</b>   |
| <b>Résultat des variations de périmètre</b>                  | <b>-1,4</b>  | <b>0,0</b>    | <b>0,0</b>             | <b>-1,4</b>  |
| <b>Résultat opérationnel</b>                                 | <b>173,8</b> | <b>10,7</b>   | <b>0,0</b>             | <b>184,5</b> |
| <b>Coût de l'endettement financier net</b>                   | <b>-10,2</b> | <b>-11,9</b>  | <b>0,0</b>             | <b>-22,1</b> |
| Charges d'intérêts sur passifs locatifs                      | -6,9         | -0,7          | 0,0                    | -7,7         |
| Ajustement de valeur des instruments dérivés                 | -3,2         | 0,0           | 0,0                    | -3,2         |
| Amortissements exceptionnels des frais d'émission d'emprunts | 0,0          | 0,0           | 0,0                    | 0,0          |
| Autres charges et produits financiers                        | -0,8         | 0,0           | 0,0                    | -0,8         |
| Quote-part de résultat des entreprises mises en équivalence  | 4,9          | 0,0           | 0,0                    | 4,9          |
| <b>Net result before income taxes</b>                        | <b>157,6</b> | <b>-2,0</b>   | <b>0,0</b>             | <b>155,6</b> |
| Impôts                                                       | -7,1         | -1,9          | 0,0                    | -9,0         |
| <b>RESULTAT NET DE LA PERIODE</b>                            | <b>150,5</b> | <b>-3,9</b>   | <b>0,0</b>             | <b>146,6</b> |
| Résultat net des participations ne donnant pas le contrôle   | 3,4          | 0,1           | 0,0                    | 3,5          |
| <b>RESULTAT NET DE LA PERIODE - PART DU GROUPE</b>           | <b>147,1</b> | <b>-4,0</b>   | <b>0,0</b>             | <b>143,1</b> |

| en M€                                                        | Hôtellerie   | Murs et Fonds | Intercos Inter-Secteur | 30/06/2025   |
|--------------------------------------------------------------|--------------|---------------|------------------------|--------------|
| Loyers                                                       | 115,6        | 0,0           | 0,0                    | 115,6        |
| Charges locatives non récupérées                             | -1,7         | 0,0           | 0,0                    | -1,7         |
| Charges sur Immeubles                                        | -1,0         | 0,0           | 0,0                    | -1,0         |
| Charges nettes des créances irrécouvrables                   | 0,6          | 0,0           | 0,0                    | 0,6          |
| <b>LOYERS NETS</b>                                           | <b>113,5</b> | <b>-0,1</b>   | <b>0,0</b>             | <b>113,5</b> |
| <b>EBITDA des hôtels en gestion</b>                          | <b>0,0</b>   | <b>55,6</b>   | <b>0,0</b>             | <b>55,6</b>  |
| <b>Résultat des autres activités</b>                         | <b>0,0</b>   | <b>0,0</b>    | <b>0,0</b>             | <b>0,0</b>   |
| Revenus de gestion et d'administration                       | 4,1          | 0,0           | -1,5                   | 2,6          |
| Frais de structure                                           | -10,3        | -3,1          | 1,5                    | -11,9        |
| <b>COUTS DE FONCTIONNEMENT NETS</b>                          | <b>-6,3</b>  | <b>-3,1</b>   | <b>0,0</b>             | <b>-9,4</b>  |
| Amortissements des biens d'exploitation                      | -0,1         | -51,8         | 0,0                    | -51,9        |
| Variation des provisions                                     | 0,0          | 0,2           | 0,0                    | 0,2          |
| Autres produits et charges d'exploitation                    | 6,7          | 1,0           | 0,0                    | 7,7          |
| <b>RESULTAT D'EXPLOITATION</b>                               | <b>113,8</b> | <b>1,8</b>    | <b>0,1</b>             | <b>115,7</b> |
| <b>Résultat des cessions d'actifs</b>                        | <b>-1,1</b>  | <b>-0,1</b>   | <b>0,0</b>             | <b>-1,2</b>  |
| <b>Résultat des ajustements de valeurs</b>                   | <b>51,1</b>  | <b>0,0</b>    | <b>0,0</b>             | <b>51,1</b>  |
| <b>Résultat de cession de titres</b>                         | <b>0,0</b>   | <b>0,0</b>    | <b>0,0</b>             | <b>0,0</b>   |
| <b>Résultat des variations de périmètre</b>                  | <b>0,0</b>   | <b>-0,2</b>   | <b>0,0</b>             | <b>-0,2</b>  |
| <b>Résultat opérationnel</b>                                 | <b>163,9</b> | <b>1,5</b>    | <b>0,0</b>             | <b>165,4</b> |
| <b>Coût de l'endettement financier net</b>                   | <b>-13,1</b> | <b>-11,7</b>  | <b>0,0</b>             | <b>-24,8</b> |
| Charges d'intérêts sur passifs locatifs                      | -6,5         | -1,3          | 0,0                    | -7,8         |
| Ajustement de valeur des instruments dérivés                 | -5,9         | 0,0           | 0,0                    | -5,9         |
| Amortissements exceptionnels des frais d'émission d'emprunts | 0,0          | 0,0           | 0,0                    | 0,0          |
| Autres charges et produits financiers                        | 0,5          | 0,0           | 0,0                    | 0,5          |
| Quote-part de résultat des entreprises mises en équivalence  | 2,3          | -1,3          | 0,0                    | 1,0          |
| <b>Net result before income taxes</b>                        | <b>141,1</b> | <b>-12,8</b>  | <b>0,0</b>             | <b>128,4</b> |
| Impôts                                                       | -13,5        | 5,7           | 0,0                    | -7,8         |
| <b>RESULTAT NET DE LA PERIODE</b>                            | <b>127,7</b> | <b>-7,1</b>   | <b>0,0</b>             | <b>120,6</b> |
| Résultat net des participations ne donnant pas le contrôle   | 6,1          | 0,0           | 0,0                    | 6,1          |
| <b>RESULTAT NET DE LA PERIODE - PART DU GROUPE</b>           | <b>121,6</b> | <b>-7,1</b>   | <b>0,0</b>             | <b>114,5</b> |

## 2.2.9. EVENEMENTS POSTERIEURS A LA CLOTURE

Un hôtel en bail en Belgique a été cédé le 2 juillet pour une valeur en ligne avec sa valeur d'expertise au 31 décembre 2025.

A la fin juillet, le groupe va racheter un Bail emphytéotique au Royaume-Uni sur un hôtel en Murs et Fonds pour 16,8 M£.

Le conseil d'administration a validé le 17 juillet la promesse de cession d'un hôtel en Murs et Fonds en Allemagne pour 37 M€.



### **3. RAPPORT DES COMMISSAIRES AUX COMPTES SUR L'INFORMATION FINANCIERE SEMESTRIELLE**

**KPMG SA**  
Tour EQHO  
2 Avenue Gambetta  
CS 60055  
92066 Paris La Défense Cedex  
S.A. au capital de € 5 497 100  
775 726 417 R.C.S. Nanterre

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

## **Covivio Hotels**

Période du 1er janvier au 30 juin 2026

### **Rapport des commissaires aux comptes sur l'information financière semestrielle**

En exécution de la mission qui nous a été confiée par vos assemblées générales et en application de l'article L. 451-1-2 III du Code monétaire et financier, nous avons procédé à :

- l'examen limité des comptes semestriels consolidés condensés de la société Covivio Hotels, relatifs à la période du 1er janvier au 30 juin 2026, tels qu'ils sont joints au présent rapport ;
- la vérification des informations données dans le rapport semestriel d'activité.

Ces comptes semestriels consolidés condensés ont été établis sous la responsabilité de la gérance. Il nous appartient, sur la base de notre examen limité, d'exprimer notre conclusion sur ces comptes.

### **I - Conclusion sur les comptes**

Nous avons effectué notre examen limité selon les normes d'exercice professionnel applicables en France.

Un examen limité consiste essentiellement à s'entretenir avec les membres de la direction en charge des aspects comptables et financiers et à mettre en œuvre des procédures analytiques. Ces travaux sont moins étendus que ceux requis pour un audit effectué selon les normes d'exercice professionnel applicables en France. En conséquence, l'assurance que les comptes, pris dans leur ensemble, ne comportent pas d'anomalies significatives obtenue dans le cadre d'un examen limité est une assurance modérée, moins élevée que celle obtenue dans le cadre d'un audit.

Sur la base de notre examen limité, nous n'avons pas relevé d'anomalies significatives de nature à remettre en cause la conformité des comptes semestriels consolidés condensés avec la norme IAS 34, norme du référentiel IFRS tel qu'adopté dans l'Union européenne relative à l'information financière intermédiaire.

## II - Vérification spécifique

Nous avons également procédé à la vérification des informations données dans le rapport semestriel d'activité commentant les comptes semestriels consolidés condensés sur lesquels a porté notre examen limité.

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

Paris-La Défense, le 29 juillet 2026

Les Commissaires aux Comptes

**KPMG S.A.**

**ERNST & YOUNG et Autres**

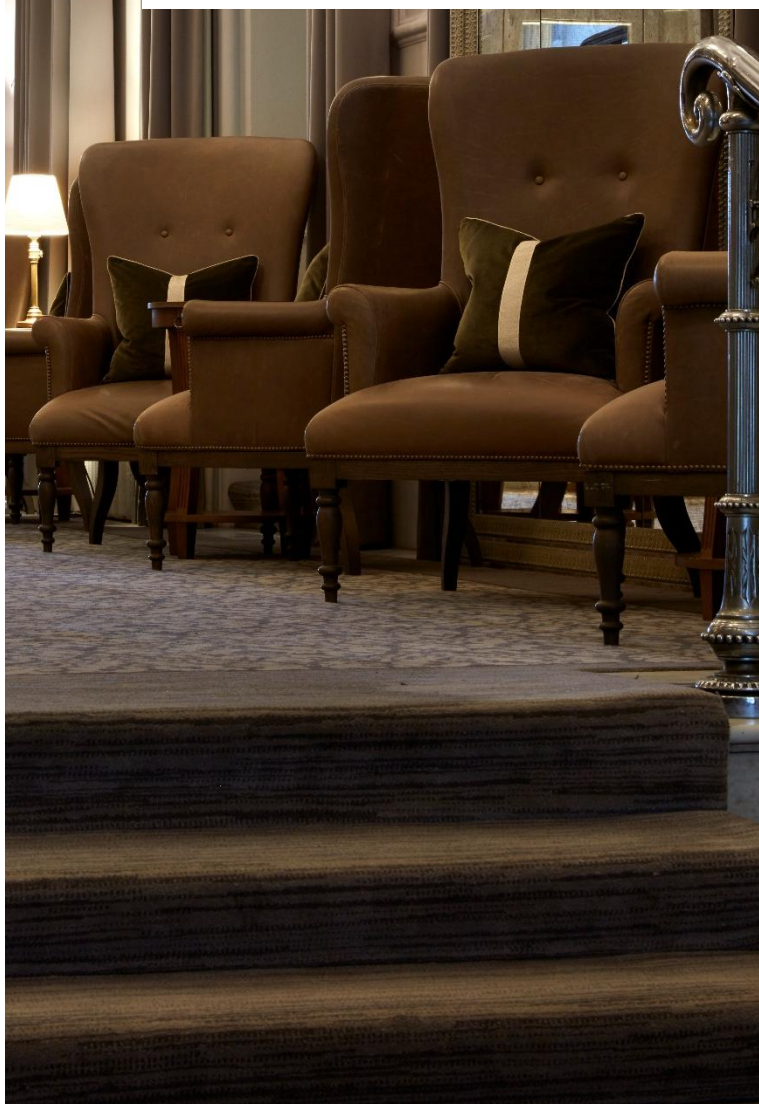
Sandie Tzinmann

Jean-Roch Varon

Pierre Lejeune



## 4. ATTESTATION DU RESPONSABLE



# ATTESTATION DU RESPONSABLE

J'atteste, à ma connaissance, que les comptes condensés pour le semestre écoulé sont établis conformément aux normes comptables applicables et donnent une image fidèle du patrimoine, de la situation financière et du résultat de la société et de l'ensemble des entreprises comprises dans la consolidation, et que le rapport semestriel d'activité ci-joint présente un tableau fidèle des événements importants survenus pendant les six premiers mois de l'exercice, de leur incidence sur les comptes, des principales transactions entre parties liées ainsi qu'une description des principaux risques et des principales incertitudes pour les six mois restants de l'exercice.

Paris, le 30 juillet 2026,

Monsieur **Tugdual Millet**

Président de COVIVIO HOTELS GESTION

Gérant commandité

Personne responsable de l'information financière



Siège social : 10 rue de Madrid – 75008 Paris

RCS Paris 955 515 895 – Tél. : 01 58 97 50 00

Société en commandite par actions au capital de 631 961 248 €