

Paris, le 20 juillet 2026

Résultats du 1^{er} 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 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 2026¹, et progresse fortement au Royaume-Uni et en Espagne par rapport au 1^{er} trimestre 2025 (+0,7 Md€). La part de l'hôtellerie dans l'investissement immobilier total se maintient à 11%.

¹ Source BNPPRE Research

Covivio Hotels poursuit le rééquilibrage de son portefeuille

261 M€ d'investissements engagés en Europe du Sud dont 182 M€ acquis sur le 1^{er} 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^{er} 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

COVIVIO HOTELS

COMMUNIQUÉ DE PRESSE

Mercure - six nouvelles opérations ont été engagées au 2^{ème} 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^{er} 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 31/12/2025	Valeurs HD 30/06/2026	Δ S1 2026 à PC ¹	Rdt HD 2025 ²	Rdt HD S1 2026 ²
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%
Total Hôtels	5 974	6 259	+1,0%	6,2%	6,2%
Actifs non stratégiques (commerces)	25	22	-2,9%	N/A	N/A
Total Covivio Hotels	5 999	6 281	+1,0%	6,2%	6,2%

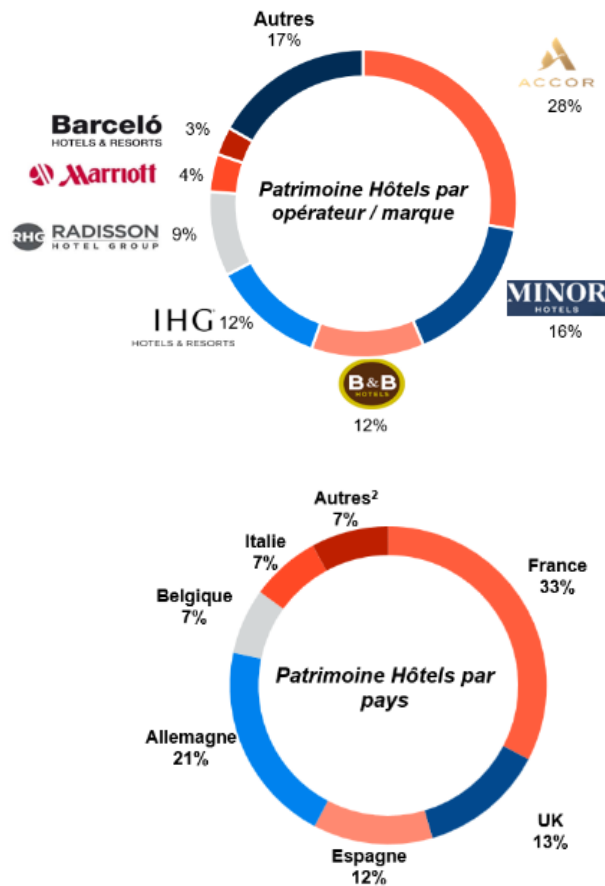
¹ PC : Périmètre constant

² Rdt HD : Rendement hors droits

COVIVIO HOTELS
COMMUNIQUÉ DE PRESSE

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 30/06/2026 (en Part du Groupe)



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.

² Autres : Pays-Bas, Hongrie, Portugal, République Tchèque et Irlande

COVIVIO HOTELS

COMMUNIQUÉ DE PRESSE

M€	Revenus 30/06/2025 100%	Revenus 30/06/2025 PdG	Revenus 30/06/2026 100%	Revenus 30/06/2026 PdG	Var. PdG (%)	Var. PdG (%) à PC ^(*)
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%
Total revenus Hôtels	170,7	162,9	176,1	168,3	+3,4%	+2,1%
Non stratégiques (commerces)	0,5	0,5	0,5	0,5	+1,1%	+0,8%
Total revenus Covivio Hotels	171,2	163,4	176,7	168,8	+3,3%	+2,1%

(*) 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.

Amélioration du taux de la dette

La dette nette de Covivio Hotels s'établit à 2 175 M€ en part du groupe contre 1 850 M€ au 31 décembre 2025 suite aux acquisitions réalisées sur le semestre, pour un taux moyen de 1,99%, en baisse de -21 bps, grâce à une hausse du taux de couverture.

Au 30 juin 2026, la LTV (Loan To Value) s'établit à 32,0%, en hausse de +3,6 points par rapport à 2025. Le ratio de couverture des intérêts (ICR) ressort à 8,3x, en progression par rapport à fin 2025 (7,9x). 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€.

Un résultat net récurrent stable

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.

COVIVIO HOTELS
COMMUNIQUÉ DE PRESSE

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.

CONTACTS

Relations Presse Covivio

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

Relations Investisseurs

Equipe Relations Investisseurs
ir@covivio.fr

Wellcom

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

A PROPOS DE COVIVIO HOTELS

Covivio Hotels est spécialisé dans la détention de murs d'exploitation dans le secteur de l'hôtellerie. Société d'Investissements Immobiliers Cotée (SIIC), partenaire immobilier des grands acteurs de l'hôtellerie, Covivio Hotels détient un patrimoine hôtels d'une valeur de 6,3 Md€ à fin juin 2026.

Covivio Hotels est noté BBB+ / perspective Stable par Standard and Poor's.

A PROPOS DE COVIVIO

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

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

Opérateur européen de référence avec 23,7 Md€ de patrimoine Covivio accompagne les entreprises, les marques hôtelières et les territoires dans leurs enjeux d'attractivité, de transformation et de performance responsable.

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

COVIVIO HOTELS

COMMUNIQUÉ DE PRESSE

Annexes :

Covivio Hotels, filiale de Covivio à 53,2% à fin juin 2026, est une Société d'Investissements Immobiliers Cotée (SIIC) et un acteur immobilier leader en Europe. Elle investit à la fois dans les hôtels en bail (loyers fixes ou variables) et en murs & fonds.

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

Covivio Hotels détient un portefeuille d'hôtels de premier ordre (278 hôtels, 39 672 chambres) d'une valeur de 6,9 milliards d'euros (6,3 milliards d'euros en part du Groupe) et se concentre sur les actifs situés dans des grandes métropoles européennes, loués ou exploités par les principaux opérateurs hôteliers tels qu'Accor, B&B, Marriott, IHG, NH Hotels, etc. Ce portefeuille offre une diversification géographique et locative (à travers 11 pays européens) et des possibilités de gestion d'actifs à travers différents modes de détention (hôtels en bail et murs & fonds).

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

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

1. Marché hôtelier : des perspectives positives malgré les incertitudes géopolitiques

Les hôtels européens continuent d'enregistrer une croissance positive du RevPAR en 2026, avec un RevPAR (revenu par chambre disponible) en hausse de +2,2% à fin mai, soutenu par une légère augmentation du prix moyen (+1,1%) et du taux d'occupation (+0,7 point).

	<u>RevPAR</u>	<u>Prix moyens des 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

Les pays d'Europe du Sud demeurent les principaux moteurs de croissance du secteur hôtelier et continuent de surperformer, avec une hausse du RevPAR de +13,1% en Italie et de +6,1% en Espagne. Cette performance est soutenue par une forte demande internationale, une progression solide des prix moyens et des capacités nouvelles limitées.

Dans les pays d'Europe du Nord, la dynamique est plus contrastée. La France et le Royaume-Uni enregistrent une croissance modérée (+2,6% et +2,5% respectivement), tandis que l'Allemagne et la Belgique (-1,4% et -2,7% respectivement) affichent un recul du RevPAR, pénalisées par des effets de base défavorables, la hausse de la TVA en Belgique et un calendrier événementiel moins favorable.

COVIVIO HOTELS

COMMUNIQUÉ DE PRESSE

Pour 2026, la croissance du marché devrait se poursuivre malgré les incertitudes géopolitiques. Le récent conflit au Moyen-Orient a finalement bénéficié aux destinations européennes par un effet de substitution, conduisant MKG à relever en juin ses prévisions de RevPAR pour 2026 par rapport à celles publiées en mars.

Forecast MKG – mars 26 2026e	Forecast MKG – juin 26 2026e
+2.2%	▲ +6.8%
+4.0%	▲ +7.4%
+1.8%	▲ +2.8%
-3.4%	▲ -0.3%
+1.9%	▼ +1.7%
+1.7%	▲ +2.1%

Dans l'ensemble, le secteur hôtelier européen devrait continuer à croître plus rapidement que l'économie, soutenu par la résilience de la demande loisirs, la reprise des voyages d'affaires et des tendances de réservation favorables à moyen terme.

Du côté de l'investissement, les volumes investis dans l'hôtellerie ont reculé de 24% au premier trimestre 2026 par rapport à l'année précédente. Néanmoins, ils demeurent supérieurs à la moyenne des six dernières années et le secteur hôtelier a continué à gagner des parts de marché, représentant 11% des volumes totaux d'investissement immobilier en Europe, ce qui témoigne de l'intérêt durable des investisseurs pour cette classe d'actifs.

En tant qu'acteur majeur de l'hôtellerie en Europe, disposant d'un portefeuille concentré sur les principales destinations touristiques et d'affaires, Covivio Hotels est idéalement positionné pour continuer à capter cette croissance et tirer parti d'un environnement d'exploitation favorable sur l'ensemble de ses marchés stratégiques.

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

(M€)	Revenus S1 2025 100%	Revenus S1 2025 PdG	Revenus S1 2026 100%	Revenus S1 2026 PdG	Variation (%) PdG	Variation PdG (%) à PC ¹
Revenus variables	72,3	71,4	71,9	71,0	-0,4%	+3,1%
Revenus fixes	98,4	91,5	104,2	97,3	+6,3%	+1,2%
Revenus des hôtels	170,7	162,9	176,1	168,3	+3,4%	+2,1%

¹ PC : périmètre constant

Les revenus hôtels ont progressé de +3,4% en données courantes, grâce aux acquisitions réalisées en Europe du Sud sur des établissements en bail. À périmètre constant, la croissance s'est établie à +2,1%.

Les revenus variables (42% du revenu hôtels) ont augmenté de +3,1% à périmètre constant. La France a enregistré une croissance de +2,0% au cours du semestre, malgré une baisse de la fréquentation des

COVIVIO HOTELS COMMUNIQUÉ DE PRESSE

clients d'Amérique latine et l'impact des travaux. 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. La hausse des résultats en Espagne (+22,8%) a été partiellement compensée par l'impact de la nouvelle politique en matière de TVA en Belgique (-11,3%)

Les revenus fixes (58%) ont augmenté de +1,2% à périmètre constant, principalement grâce à l'indexation.

3. Revenus annualisés

Répartition par locataire/opérateur et par pays, sur la base des revenus à fin juin 2026 qui s'élèvent à 371,1 M€ en part du groupe



Les revenus sont répartis en loyers fixes (55%), loyers variables (10%) et EBITDA (35%).

4. Indexation

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

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

(M€, Part du Groupe)	Par date de fin de bail (1ère option de sortie)	% du total	Par date de fin de bail	% du total
2026	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%
Total Hôtels en bail	129,1	100%	129,1	100%

COVIVIO HOTELS
COMMUNIQUÉ DE PRESSE

6. Valorisation du patrimoine : +1,0% de hausse à périmètre constant

6.1. Évolution de patrimoine

(M€, hors droits, PdG)	Valeur 2025	Acquis.	Travaux	Cessions	Variation de valeur	Autres	Valeur S1 2026
Hôtels en bail	3 719	+182	+1		+40	+17	3 958
Hôtels en murs et fonds	2 255		+25		+21	+1	2 302
Total Hôtels	5 974	+182	+26		+61	+18	6 259

Au 30 juin 2026, le portefeuille hôtelier s'élève à 6,3 milliards d'euros (part du Groupe), en hausse de 285 millions d'euros par rapport à la fin de l'année 2025. Cette augmentation est principalement due au programme d'investissement (+182 millions d'euros), avec l'acquisition de 4 hôtels en Europe du Sud, ainsi qu'à des variations de valeur à périmètre constant (+61 millions d'euros).

6.2. Variation à périmètre constant : +1,0%

(M€, hors droits)	Valeur 2025 100%	Valeur 2025 PdG	Valeur S1 2026 100%	Valeur S1 2026 PdG	Variation de valeur PdG	Rdt ² Déc. 2025	Rdt ² S1 2026	% de la valeur totale
Hôtels en bail	4 162	3 719	4 398	3 958	+1,1%	6,1%	6,1%	63%
France	1 295	868	1 289	865	-0,4%	6,2%	6,2%	14%
Allemagne	581	565	587	570	+0,9%	5,9%	6,0%	9%
Royaume-Uni	703	703	714	714	+0,4%	5,3%	5,1%	11%
Espagne	699	699	762	762	+2,8%	6,1%	6,3%	12%
Belgique	146	146	146	146	+0,1%	8,3%	8,5%	2%
Italie	296	296	444	444	+3,2%	6,2%	6,1%	7%
Autres	441	441	456	456	+1,2%	6,3%	6,3%	7%
Hôtels en murs et fonds²	2 432	2 255	2 483	2 302	+0,9%	6,4%	6,3%	37%
France	1 270	1 145	1 327	1 202	+1,5%	6,5%	6,5%	19%
Allemagne	755	717	755	717	-0,1%	5,4%	5,6%	11%
Autres	407	393	407	393	+1,0%	7,8%	7,4%	6%
Total Hôtels	6 593	5 974	6 882	6 259	+1,0%	6,2%	6,2%	100%

¹ PC: Périmètre constant sur 6 mois

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

Fin juin 2026, Covivio Hotels détient un portefeuille hôtelier unique (278 hôtels / 39 672 chambres) d'une valeur de 6,3 milliards d'euros en part du groupe (6,8 milliards d'euros à 100%) à travers l'Europe. Ce portefeuille stratégique se caractérise par :

- Des emplacements de grande qualité : note moyenne de 8,9/10 sur Booking.com et 92% du portefeuille situé dans les principales destinations touristiques européennes.
- Un portefeuille diversifié : tant sur le plan géographique (11 pays) que sur le plan des segments (32% haut de gamme, 41% milieu de gamme et 27% économique).

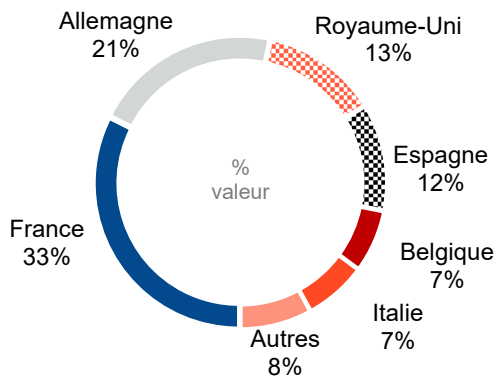
COVIVIO HOTELS
COMMUNIQUÉ DE PRESSE

- Grands opérateurs hôteliers avec des baux à long terme : 19 opérateurs hôteliers avec une durée moyenne de bail de 11,5 ans.

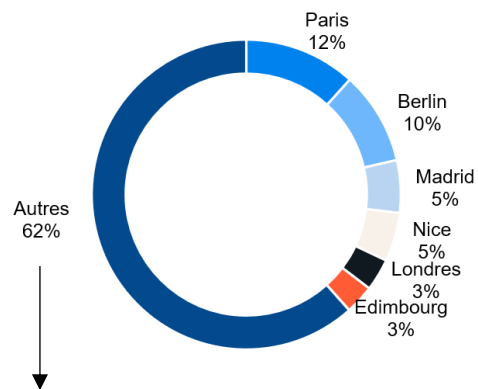
Le portefeuille hôtelier a progressé de +1,0% à périmètre constant. Le portefeuille d'hôtels en bail a gagné +1,1% ; la croissance a été particulièrement forte dans les hôtels en Espagne (+2,8%) et en Italie (+3,2%). En Espagne, les loyers ont augmenté plus rapidement que les valeurs immobilières, ce qui a entraîné une hausse du rendement. Le portefeuille en bail en Allemagne a bénéficié d'une indexation au cours des six derniers mois (+0,9% à périmètre constant).

Le portefeuille des hôtels en murs et fonds de +0,9% à périmètre constant. Le portefeuille hôtelier issu de l'opération de remembrement avec Essendi (ex AccorInvest) en 2024 a affiché de bons résultats, avec +1,6% en France et +3,9% en Belgique. La valeur du portefeuille est restée stable au Royaume-Uni, grâce à la livraison d'un hôtel à Leeds.

**Répartition du patrimoine en valeur
par pays (en part du groupe)**



**Répartition du portefeuille par valeur
et par ville (part du Groupe).**



Principalement des grandes destinations européennes :
Bruxelles, Rome, Lille, Amsterdam,
Barcelone, Milan, Budapest,
Glasgow, etc.

COVIVIO HOTELS
COMMUNIQUÉ DE PRESSE

- Tableau de passage du patrimoine :

Patrimoine au 30/06/2026	6 281 M€
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€
Actifs immobiliers Part du Groupe	5 939 M€
Quote-part des minoritaires des sociétés en intégration globale	+ 272 M€
Actifs immobiliers 100% - comptes IFRS	6 211 M€

- Tableau de passage de l'ANR :

Capitaux propres Groupe - Comptes IFRS	3 616 M€
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€
EPRA NRV	4 510 M€
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€
EPRA NTA	4 205 M€
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€
EPRA NDV	4 025 M€

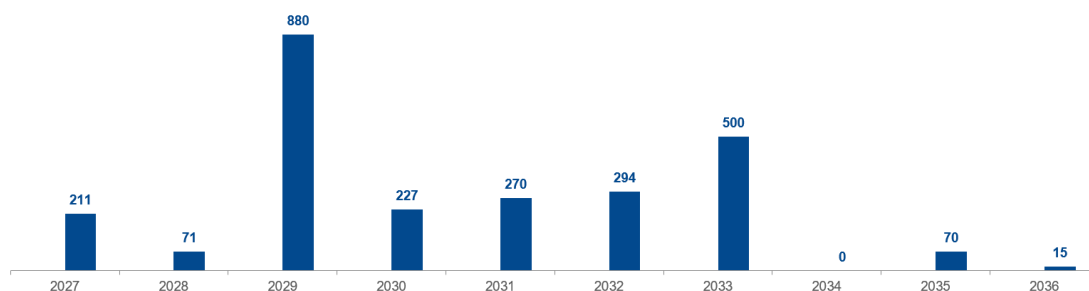
*Le goodwill correspondant pour 322 M€ aux fonds de commerce des hôtels en gestion acquis n'a pas été déduit. En effet, le prix payé pour acquérir ces fonds de commerce est un élément de la valeur de l'actif « Murs & Fonds » tel que valorisé par l'expert immobilier. Le Groupe n'a pas payé de prix additionnel pour acquérir ces fonds. Le Goodwill présenté au bilan est donc constitutif de la juste valeur des actifs présentés en immeuble d'exploitation au bilan du Groupe.

- Tableau de passage des loyers :

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

COVIVIO HOTELS
COMMUNIQUÉ DE PRESSE

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



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

(M€, Part du Groupe)	31/12/2025	30/06/2026
Dette nette comptable	1 850	2 175
Créances rattachées aux part. intégrées globalement		0
Promesses	-7	-19
Créances sur cessions	-10	-5
Dettes sur acquisitions	1	0,8
Dette nette part du groupe	1 834	2 152
Valeur d'expertise des actifs immobiliers (Droits Inclus)	6 179	6 448
Promesses	-7	-19
Créances rattachées aux participations MEE	59	59
Part des entreprises associées	196	192
Autres actifs financiers	27	45
Valeur des actifs	6 454	6 724
LTV Hors Droits	29,9%	33,7%
LTV Droits Inclus	28,4%	32,0%

- **Réconciliation avec les comptes consolidés :**

Dette nette

(M€)	Comptes consolidés	Part revenant aux minoritaires	Part du Groupe
Dette Bancaire	2 481	-88	2 393
Trésorerie et équivalents	-228	10	-218
Dette nette	2 253	-78	2 175

COVIVIO HOTELS

COMMUNIQUÉ DE PRESSE

Patrimoine

(M€)	Comptes consolidés	Patrimoine des sociétés MEE>30%	Patrimoine exploitation en JV	Patrimoine exploitation MEE>30% en JV	droits d'utilisation IFRS 16	Part revenant aux minoritaires	Part du Groupe
Immeubles de placement & développement	4 357	311	2 275	209	-259	-630	6 262
Actifs destinés à la vente	19						19
Total patrimoine	4 376	311	2 275	209	-259	-630	6 281
						Droits de mutations	331
						Patrimoine Part du Groupe Droits Inclus	6 612
						QP patrimoine MEE	21
						Autres actifs financiers	92
						Patrimoine pour le calcul LTV	6 725

Interest Coverage Ratio (ICR)

en M€	30/06/2025	30/06/2026
EBE (Loyers nets (-) coûts de fonctionnements (+) Résultat autres activités)	183	166
Coûts de l'endettement	-23	-20
ICR	8,09	8,28

- Tableau de passage de l'EPRA Earnings :

M€	Résultat Net 100% Comptes IFRS	Quote-part des minoritaires	Résultat Net Part du Groupe	Retraitements	EPRA Earnings
Loyers Nets	120,3	-6,9	113,3	0,6	114,0
Résultat des hôtels en gestion	53,4	-0,9	52,5	1,8	54,3
Coûts de fonctionnement	-11,5	0,5	-11,0	0,0	-11,0
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
RESULTAT D'EXPLOITATION	127,7	-6,7	121,0	36,3	157,3
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
RESULTAT OPERATIONNEL	184,5	-5,1	179,4	-22,0	157,3
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
RESULTAT NET AVANT IMPOTS	155,6	-3,6	152,0	-11,0	141,0
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
RESULTAT NET DE LA PERIODE	146,6	-3,5	143,1	-10,4	132,7

COVIVIO HOTELS

COMMUNIQUÉ DE PRESSE

- Bilan (données 100%) :

M€ - Données Consolidées	31/12/2025	30/06/2026	M€ - Données Consolidées	31/12/2025	30/06/2026
Goodwill	324	324	Capital	632	632
Autres immobilisations incorporelles	1	1	Primes	1 626	1 626
Immeubles d'exploitation (valorisés au coût)	1 566	1 500	Actions propres	0	0
Immeubles de placement (valorisés à la juste valeur)	4 054	4 357	Réserves consolidées	1 126	1 215
Immeubles de placement en développement	0	0	Résultat consolidé	308	143
Autres immobilisations corporelles	10	10	CAPITAUX PROPRES PART DU GROUPE	3 691	3 616
Participations dans les entreprises mises en équivalence	196	192	Participations ne donnant pas le contrôle	170	173
Autres actifs financiers non courants	69	64	TOTAL CAPITAUX PROPRES	3 861	3 789
Impôts Différés Actifs	7	14	Passifs financiers non courants	2 181	2 207
Instruments dérivés non courants	93	86	Passifs locatifs non courants	277	280
TOTAL ACTIFS NON COURANTS	6 320	6 547	Instruments dérivés non courants	24	21
Actifs détenus en vue de la vente	7	19	Impôts Différés Passifs	173	181
Stocks et en-cours	2	2	Dépôts et cautionnements	9	9
Créances clients	36	109	Provisions non courantes	7	8
Autres créances d'exploitation	49	63	Autres passifs non courants	0	0
Autres actifs financiers courants	12	14	TOTAL PASSIFS NON COURANTS	2 672	2 707
Instruments dérivés courants	31	26	Passifs détenus en vue d'être cédés	0	0
Trésorerie et équivalent de trésorerie	338	228	Passifs financiers courants	67	274
Charges constatées d'avance	3	9	Passifs locatifs courants	5	6
TOTAL ACTIFS COURANTS	477	471	Provisions courantes	2	1
TOTAL ACTIF	6 797	7 018	Instruments dérivés courants	13	8
			Dettes fournisseurs	63	102
			Dettes fournisseurs d'immobilisations	5	2
			Dettes fiscales et sociales	48	82
			Autres passifs courants	35	43
			Produits constatés d'avance	4	6
			TOTAL PASSIFS COURANTS	263	523
			TOTAL PASSIF	6 797	7 018

- Compte de Résultat (données 100%) :

M€ - Données Consolidées	30/06/2025	30/06/2026	Variation
Loyers	116	123	8
Charges locatives non récupérées	-2	-2	0
Charges sur Immeubles	-1	-1	0
Charges nettes des créances irrécouvrables	1	0	-1
LOYERS NETS	114	120	7
Chiffre d'affaires des hôtels en gestion	223	212	-11
Charges d'exploitation des hôtels en gestion	-167	-159	9
EBITDA DES HOTELS EN GESTION	56	53	-2
Revenu des autres activités	0	0	0
DEPENSES DES AUTRES ACTIVITES	0	0	0
RESULTAT DES AUTRES ACTIVITES	0	0	0
Revenus de gestion et d'administration	3	2	0
Frais de structure	-12	-14	-2
COUT DE FONCTIONNEMENT NET	-9	-12	-2
Amortissements des biens d'exploitation	-52	-39	13
Variation des provisions	0	-1	-1
Autres produits et charges d'exploitation	8	5	-3
Résultat d'exploitation	116	128	12
PRODUITS DE CESSIONS DES IMMEU	0	0	0
VALEUR NETTE DES IMMEUBLES EN	0	0	0
Résultat net des immeubles en stocks	0	0	0
PRODUITS DES CESSIONS D'ACTIF	60	2	-57
VALEURS DE SORTIE DES ACTIFS C	-61	-3	58
Résultat des cessions d'actifs	-1	-1	1
AJUSTEMENT A LA HAUSSE DES VAL	60	75	15
AJUSTEMENT A LA BAISSSE DES VAL	-9	-16	-7
Résultat des ajustements de valeurs	51	59	8
Résultat de cession de titres	0	0	0
Résultat des variations de périmètre	0	-1	-1
Charges et produits sur écarts d'acquisition	0	0	0
Résultat opérationnel	165	184	19
Résultat des sociétés non consolidées	0	0	0
Produits financiers liés au coût de l'endettement	41	33	-8
Charges financières liées au coût de l'endettement	-65	-55	10
Coût de l'endettement financier net	-25	-22	3
Charges d'intérêts des passifs locatifs	-8	-8	0
Ajustement de valeur des instruments dérivés	-6	-3	3
Amortissements anticipés des frais d'émission d'emprunts	0	0	0
Autres charges et produits financiers	0	0	0
Quote-part de résultat des entreprises mises en équivalence	1	5	4
Résultat net avant impôts	128	156	27
Impôts différés	-1	-1	0
Impôts sur les sociétés	-7	-8	-1
Impôts	-8	-9	-1
RESULTAT NET DE LA PERIODE DES ACTIVITES POURSUIVIES	121	147	26
Profit ou perte après impôt des activités abandonnées	0	0	0
RESULTAT DES ACTIVITES ABANDONNEES	0	0	0
RESULTAT NET DE LA PERIODE	121	147	26
Intérêts minoritaires	-6	-3	3
RESULTAT NET DE LA PERIODE - PART DU GROUPE	115	143	29

- **Glossaire :**

1) Définition des acronymes et abréviations utilisés :

PdG : Part du groupe

Var. : Variation

P.C. : Périmètre constant

RevPAR : Revenu par chambre disponible

2) Durée résiduelle ferme des baux

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

3) Bail triple net

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

4) LTV (Loan To Value)

Le calcul de la LTV est détaillé en Annexe.

5) Loyers

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

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

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

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

(+) Chiffre d'affaires total (revenus)

(-) Achats et Charges externes

(-) Charges de personnel

= EBITDAR

(-) Loyer

= EBITDA

7) Marge EBITDAR :

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

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

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

8) Patrimoine

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

9) Rendement

Les rendements du patrimoine sont calculés selon la formule suivante :

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

10) Taux moyen de la dette

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

11) Taux d'occupation

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

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

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

12) Variation des loyers à périmètre constant

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

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

COVIVIO HOTELS
COMMUNIQUÉ DE PRESSE

Retraitements effectués :

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

13) Variation des valeurs à périmètre constant

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

Retraitements :

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