DOCUMENT D'ENREGISTREMENT UNIVERSEL

ÉDITION
2025

COVIVIO
HOTELS

Sommaire

CHIFFRES CLÉS 2025 2

RFA 1 RAPPORT DE GESTION 7

1.1 Stratégie et perspectives 8
1.2 Activité de la société et de ses filiales 8
1.3 Patrimoine 21
1.4 Valorisation du patrimoine et actif net réévalué 23
1.5 Résultats financiers 31
1.6 Actionnariat au 31 décembre 2025 39
1.7 Bourse et dividende 44
1.8 Informations relatives à la société et à ses participations 46
1.9 Rapport complémentaire du Gérant à l'Assemblée Générale Mixte du 14 avril 2026 48

2 FACTEURS DE RISQUES, CONTRÔLE INTERNE ET GESTION DES RISQUES 57

2.1 Facteurs de risques 58
2.2 Politique de contrôle interne, de gestion des risques et conformité 75
2.3 Évolutions et perspectives 2026 81

3 RAPPORT DE DURABILITÉ 83

3.1 Introduction 84
3.2 Informations environnementales 114
3.3 Informations sociales 184
3.4 Informations liées à la conduite des affaires (ESRS G1) 234
3.5 Performance RSE 244
3.6 Vérification du tiers indépendant 258

4 COMPTES CONSOLIDÉS AU 31 DÉCEMBRE 2025 265

4.1 Comptes consolidés au 31 décembre 2025 267
4.2 Annexe aux comptes consolidés 272
4.3 Rapport des Commissaires aux comptes sur les comptes consolidés 314
4.4 Comptes individuels au 31 décembre 2025 319
4.5 Rapport des Commissaires aux comptes sur les comptes annuels 349
4.6 Rapport spécial des Commissaires aux comptes sur les conventions réglementées 353
4.7 Ordre du jour et texte des projets de résolutions proposées à l'Assemblée générale mixte du 14 avril 2026 361
4.8 Rapport des commissaires aux comptes sur la réduction du capital 375
4.9 Rapport des commissaires aux comptes sur l'émission d'actions et de diverses valeurs mobilières avec maintien et/ou suppression du droit préférentiel de souscription 376
4.10 Rapport des commissaires aux comptes sur l'émission d'actions et/ou de diverses valeurs mobilières réservée aux adhérents d'un plan d'épargne d'entreprise 378

5 CONTRÔLE DE LA SOCIÉTÉ 381

5.1 Rapport du Conseil de Surveillance à l'Assemblée générale mixte du 14 avril 2026 382
5.2 Rapport du Conseil de Surveillance sur le gouvernement d'entreprise 385

6 RENSEIGNEMENTS ET GESTION 443

6.1 Renseignements de caractère général concernant l'émetteur et son capital 444
6.2 Présentation de la société 449
6.3 Administration, Direction et Conseil de Surveillance 451
6.4 Responsable du document 455
6.5 Document d'information annuel (art. 221-1-1 du règlement général de l'AMF) 456
6.6 Rapport condensé des experts 457

7 TABLES DE CONCORDANCE 463

Table de concordance de référence 464
Table de concordance du rapport financier annuel 466
Table de concordance du rapport à l'Assemblée Générale annuelle 466
Table de concordance avec les tableaux sur les rémunérations des mandataires sociaux (Code Afep-Medef et AMF) 467

Les éléments du rapport financier annuel (RFA) sont clairement identifiés dans le sommaire à l'aide du pictogramme RFA

COVIVIO HOTELS

2025 Document d'enregistrement universel

incluant le Rapport financier annuel

AUTORITÉ DES MARCHÉS FINANCIERS
AMF

Ce Document d'Enregistrement Universel a été déposé le 17 mars 2026 auprès de l'AMF, en sa qualité d'autorité compétente au titre du règlement (UE) n° 2017/1129, sans approbation préalable conformément à l'article 9 dudit règlement. Le document d'enregistrement universel peut être utilisé aux fins d'une offre au public de titres financiers ou de l'admission de titres financiers à la négociation sur un marché réglementé s'il est complété par une note relative aux titres financiers et le cas échéant, un résumé et tous les amendements apportés au document d'enregistrement universel. L'ensemble est approuvé par l'AMF conformément au règlement (UE) n° 2017/1129.

Le Document d'enregistrement universel est une reproduction de la version officielle du Document d'enregistrement universel qui a été établie en xHTML et est disponible sur notre site internet www.covivio-hotels.fr.

Covivio Hotels

Société en commandite par actions au capital de 631 961 248 €
Siège social : 10 rue de Madrid, 75008 Paris
RCS Paris 955 515 895

Chiffres clés 2025

Covivio Hotels est une société d'investissement immobiliers cotée (SIIC), leader sur le marché de l'hôtellerie.

Covivio Hotels est aujourd'hui parmi les principaux investisseurs en immobilier hôtelier en Europe. Avec 274 hôtels en patrimoine (38 443 chambres), Covivio Hotels possède un patrimoine hôtelier unique, implanté dans le centre des grandes métropoles européennes et est aujourd'hui le partenaire de près de 17 enseignes hôtelières, représentant une trentaine de marques en Europe, avec un patrimoine constitué à 72% d'établissements milieu et haut de gamme.

Covivio Hotels accompagne les enseignes dans leurs projets en bail, en murs et fonds ou en développement, et se positionne à leurs côtés dans les métropoles européennes les plus dynamiques.

Covivio Hotels s'appuie sur un actionnariat institutionnel comprenant Covivio, les filiales assurance vie des groupes Crédit Agricole, Crédit Mutuel-CIC, BNP Paribas, Société Générale, et la Caisse des Dépôts et Consignations.

La politique d'investissement de la société privilégie les partenariats avec des opérateurs leaders de leur secteur d'activité, et les acteurs les plus innovants qui se distinguent par des concepts novateurs et rentables, cela en vue d'offrir un rendement récurrent à ses actionnaires.

La classification sectorielle des portefeuilles reflète les secteurs de *reporting* suivis par le *management* de Covivio Hotels. Les secteurs sont au nombre de trois :

- l'hôtellerie en murs (Accor, B&B, Minor Hotels Group, IHG, Motel One, Melia, Hotusa, Barcelo Group, Pierre et Vacances, Club Med, Meininger, Iberostar)
- les hôtels en gestion (Radisson, Marriott, Accor, IHG, Hilton)
- les commerces d'exploitation

Répartition globale du patrimoine part du groupe en valeur au 31 décembre 2025



(en M€)		Exercice 2025	Exercice 2024
Revenus part du groupe		**345,8**	**336,7**
dont :	Hôtels en murs (Loyers)	215,4	254,3
	Hôtels en gestion (Ebitda)	129,3	80,3
	Commerces d'exploitation (Loyers)	1,1	2,1

(en M€)		Exercice 2025	Exercice 2024
Valeur du patrimoine part du groupe		**5 998**	**5 861**
dont :	Hôtels en murs	3 719	3 593
	Hôtels en gestion	2 255	2 226
	Commerces d'exploitation	25	43

Compte de résultat consolidé simplifié

(en M€)	Exercice 2025	Exercice 2024
Loyers nets	228,0	262,7
Résultat des hôtels en gestion	131,2	82,6
Résultat des autres activités	0,0	0,0
Coûts de fonctionnement nets	-20,8	- 15,1
Amortissement des biens d'exploitation	-97,3	- 56,7
Variation nette des provisions et autres	14,6	14,7
Résultat d'exploitation	**255,8**	**288,2**
Résultat des cessions d'actifs	-2,2	12,6
Résultat des ajustements de valeurs	112,7	51,3
Résultat de cession des titres	7,4	- 0,4
Résultat des variations de périmètre	0,4	- 4,9
Résultat opérationnel	**374,1**	**346,8**
Résultat financier	-72,8	- 94,8
Quote-part de résultat des sociétés mises en équivalence	8,6	15,1
Résultat net avant impôts	**309,8**	**267,2**
Impôts	9,8	-30,5
Résultat net	**319,7**	**236,7**
Résultat des activités abandonnées	-	-
Part revenant aux minoritaires	12,0	12,1
Résultat net part du groupe	**307,7**	**224,6**

Données part du groupe

	Exercice 2025	Exercice 2024
Résultat net part du groupe (€ par action)	1,99	1,52
EPRA Earnings (M€)	273	258,1
EPRA Earnings (€ par action)	1,77	1,74
Actif net réévalué EPRA NTA (M€)	4 235	3 815
Actif net réévalué EPRA NTA (€ par action)	26,8	25,8
Actif net réévalué EPRA NDV (M€)	4 079	3 690
Actif net réévalué EPRA NDV (€ par action)	25,8	24,9
Dividende* (€ par action)	1,50	1,50

* Dividende 2025 proposé à l'Assemblée Générale du 14 avril 2026

Nombre d'actions sur la période	Exercice 2025	Exercice 2024
Nombre d'actions à l'ouverture	148 141 452	148 141 452
Nombre d'actions créées par augmentation de capital	9 848 860	0
Nombre d'actions en fin de période*	157 990 312	148 141 452
Nombre moyen d'actions	154 373 618	148 141 452

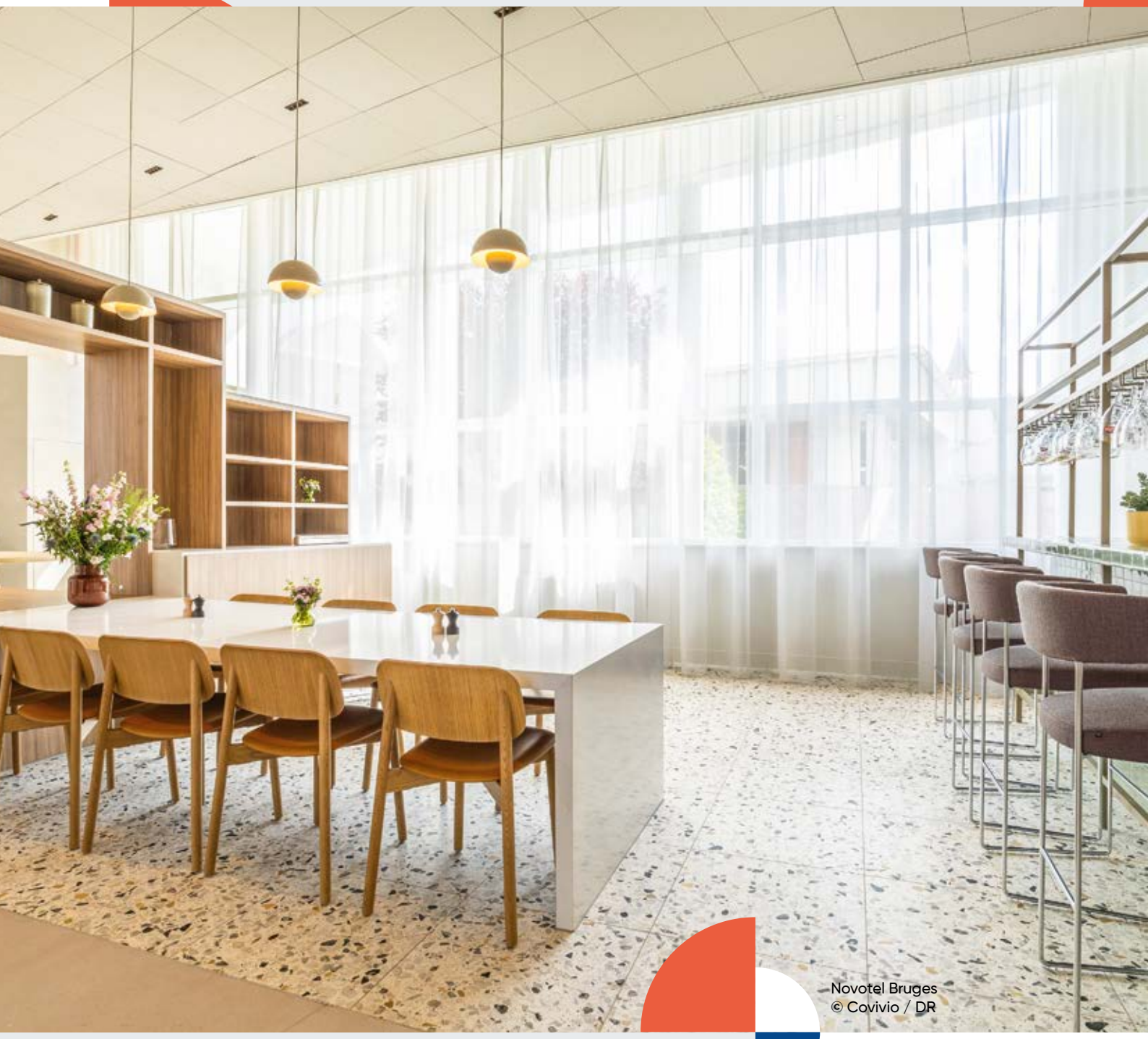
* Y compris les actions auto détenues : 8 084 au 31/12/2025 (contre 6 479 au 31/12/2024)

Bilan consolidé simplifié

(en M€)	Net 31/12/2025	Net 31/12/2024		Net 31/12/2025	Net 31/12/2024
ACTIF			**PASSIF**		
Actifs non courants	6 320	6 354	Capitaux propres	3 861	3 601
Actifs courants	140	224	Passifs non courants	2 672	2 798
Trésorerie	338	577	Passifs courants	264	756
ACTIF	**6 797**	**7 155**	**PASSIF**	**6 797**	**7 155**

Caractéristiques de la dette au 31 décembre 2025

La dette financière nette s'élève au 31 décembre 2025 à 1 850 M€ en part du groupe, avec un taux moyen sur l'exercice de 2,20% et une maturité moyenne de 4,9 ans. Le taux de couverture active moyen en 2025 ressort à 103,6%.



Novotel Bruges
© Covivio / DR

274 hôtels au cœur des principales métropoles européennes, d'une valeur de 6,6 Md€

1

Rapport de gestion

1.1 Stratégie et perspectives 8

1.2 Activité de la société et de ses filiales 8

1.2.1 Événements 2025 8

1.2.2 Portefeuille hôtellerie 11

1.2.3 Portefeuille commerces d'exploitation 19

1.3 Patrimoine 21

1.3.1 Répartition géographique 21

1.3.2 Répartition des revenus 21

1.3.3 Échéancier des baux 22

1.3.4 Taux d'occupation hôtels 22

1.4 Valorisation du patrimoine et actif net réévalué 23

1.4.1 Expertises 24

1.4.2 Actif net réévalué (ANR) – format EPRA 28

1.5 Résultats financiers 31

1.5.1 Comptes consolidés au 31 décembre 2025 31

1.5.2 Comptes individuels au 31 décembre 2025 35

1.6 Actionnariat au 31 décembre 2025 39

1.6.1 Information sur le capital 39

1.6.2 Répartition du capital et des droits de vote 41

1.6.3 Déclarations de franchissement de seuils et déclarations d'intention 41

1.6.4 Évolution du capital au cours des cinq derniers exercices 41

1.6.5 Informations relatives à l'autocontrôle et au programme de rachat d'actions 42

1.6.6 Options de souscription ou d'achat d'actions de la société 43

1.6.7 Opérations réalisées par les mandataires sociaux et les personnes liées sur les titres de la société 43

1.7 Bourse et dividende 44

1.7.1 Cours de bourse au 31 décembre 2025 44

1.7.2 Distribution de dividende 45

1.7.3 Actions détenues par les mandataires sociaux 45

1.8 Informations relatives à la société et à ses participations 46

1.8.1 Organisation du groupe 46

1.8.2 Prises de participation 47

1.8.3 Résultats des filiales et participations 47

1.8.4 Activités de recherche et développement de la société et de ses filiales 47

1.8.5 Événements importants survenus depuis la clôture de l'exercice 47

1.8.6 Informations sur les tendances 47

1.8.7 Opérations entre apparentés 47

1.8.8 Position concurrentielle 47

1.9 Rapport complémentaire du Gérant à l'Assemblée Générale Mixte du 14 avril 2026 48

1.1 Stratégie et perspectives

Covivio Hotels, société foncière cotée sur le compartiment A du marché réglementé d'Euronext à Paris ayant opté pour le statut SIIC, détient au 31 décembre 2025, un patrimoine composé de 298 actifs, dont 274 hôtels, d'une valeur d'expertise totale de 6,6 Md€ (6,0 Md€ en part du Groupe), répartis dans 11 pays Européens.

La stratégie de Covivio Hotels s'appuie sur des partenariats conclus avec les opérateurs hôteliers les plus innovants en France et dans le reste de l'Europe. Afin de définir les actions de valorisation des portefeuilles, d'analyser l'activité et l'exploitation, et de suivre la mise en œuvre des programmes de travaux, des Comités de partenariat ont lieu régulièrement entre Covivio Hotels et l'ensemble de ses partenaires.

En 2025, Covivio Hotels a accélé son travail d'*asset management* avec la livraison de 2 hôtels loués à B&B et a lancé quatre nouveaux projets de rénovation sur des hôtels remembrés fin 2024.

Perspectives 2026

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

Le 22 janvier 2026, Covivio Hotels a annoncé l'acquisition en l'état futur auprès d'Eiffage Immobilier d'un hôtel loué à Meininger, situé à Porto, au Portugal, pour un montant de 32 M€. Cet hôtel 3*, dont l'ouverture est prévue au deuxième semestre 2028, proposera 228 chambres (soit un total de 834 lits), sur une surface d'environ 9 150 m^2.

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

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

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

Les évolutions récentes de la situation au Moyen-Orient en mars 2026 ont contribué à accroître l'incertitude géopolitique et économique mondiale. À ce stade, aucun impact significatif n'a été constaté sur l'activité de Covivio Hotels.

1.2 Activité de la société et de ses filiales

1.2.1 Événements 2025

1.2.1.1 Marché hôtelier : la bonne dynamique européenne se maintient en 2025

Après une très bonne dynamique en 2024, l'hôtellerie européenne poursuit sa croissance en 2025 avec des performances en hausse de +1,7% en moyenne, soutenue par la hausse des prix en Europe du Sud.

En effet, ce sont l'Espagne et l'Italie qui enregistrent les plus fortes progressions de RevPAR (Revenus Par Chambre Disponible) avec des hausses respectives de +4,2% et +3,8%. En France, la croissance des RevPAR ressort à +1,4%. Seule l'Allemagne connait un recul de son prix moyen de - 1,9% entrainant un RevPAR en retrait de -1,2%.

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

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

En 2025, Covivio Hotels, a livré deux nouveaux hôtels B&B. En juillet, un hôtel 3* de 176 chambres a ouvert à Porto Centro Massarelos pour un montant de 17 M€. Puis en octobre, un second hôtel 3* de 255 chambres, situé à proximité de l'aéroport de Bruxelles, a ouvert ses portes, pour 28 M€. Cet immeuble neuf a obtenu la certification BREEAM *Very Good*.

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

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

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

Covivio Hotels a lancé quatre nouveaux projets de rénovation sur des hôtels remembrés fin 2024.

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

Ces investissements sont financés par la trésorerie et les lignes de crédit non tirées dont dispose la société.

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

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

1.2.1.3 65 M€ de cessions à des prix en ligne avec les valeurs de 2024

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

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

1.2.1.4 Signature d'un bail avec Radisson Hotel Group

L'année 2025 a également été marquée par la conclusion d'un nouveau bail entre Covivio Hotels et Radisson Hotel Group pour un actif situé au sein de l'aéroport Roissy Charles de Gaulle, précédemment exploité par Accor dans le cadre d'un contrat de management. Ce bail, d'une durée de 12 ans, prévoit un Loyer Minimum Garanti ainsi qu'un loyer variable sur le chiffre d'affaires. L'hôtel 4* de 305 chambres, est opéré sous l'enseigne Radisson Blu.

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

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

1.2.1.6 Résultats financiers 2025

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

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

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

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

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

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

1.2.1.6.2 Renforcement des fonds propres de 183 M€

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

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

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

1.2.1.6.3 Des ratios financiers maitrisés

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

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

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

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

(1) 362 M€ en part du Groupe
(2) 164 M€ en part du Groupe
(3) 22 M€ en part du Groupe
(4) 120 M€ en part du Groupe

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

La croissance des performances sur le marché hôtelier et la gestion dynamique des hôtels en murs et fonds se traduit par une progression des revenus hôtels de +3,0% à périmètre courant et +1,9% à périmètre constant, pour s'établir à 345,8 M€ contre 336,7 M€ au 31 décembre 2024. Les revenus issus de l'activité locative s'élèvent à 162,2 M€, tandis que l'Ebitda généré par les hôtels en exploitation s'établit à 129,3 M€ (pour un chiffre d'affaires de 457,5 M€).

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

Sur les revenus variables (47% des revenus hôtels), malgré l'effet base défavorable lié aux Jeux Olympiques, la France affiche une croissance sur l'année de +7,2% à périmètre constant, aidée par un très bon 4e trimestre (+19,7%). En Allemagne, la performance de l'année (-9,9% à périmètre constant) est fortement pénalisée par un effet base également défavorable (Euro de football et congrès biannuels) et une faible activité économique. Le quatrième trimestre a toutefois affiché une reprise avec une croissance de +4,9% des revenus à périmètre constant. Les autres pays affichent sur l'année, une croissance solide de +7,3% grâce à la très bonne tenue des marchés espagnol et italien.
Dans l'ensemble, les revenus variables sont en ligne avec 2024, mais progressent légèrement (+1,1%) en incluant le portefeuille remembré fin 2024 (exclu du calcul du périmètre constant). Pour autant, la marge d'EBITDA s'améliore de 2 points, à 28,3%.

1.2.1.6.5 Croissance du résultat net récurrent de +6% en 2025

Le résultat net récurrent (EPRA Earnings) de 273,0 M€ à fin décembre 2025 (contre 258,1 M€ fin 2024) affiche une hausse de +5,8% sur un an, sous l'effet de la hausse des revenus. Par action, l'EPRA Earnings atteint 1,77 € (contre 1,74 € l'an passé), en progression de +1,5% compte tenu de l'option de paiement du dividende en actions.
Le résultat net 2025 en part du groupe s'élève à 308 M€ contre 225 M€ en 2024, dont 49,1 M€ pour les hôtels en exploitation.
L'ANR EPRA NTA s'établit à 4 235 M€ contre à 3 815 M€ fin 2024, soit +11%. Par action, il s'élève à 26,8 €, soit une hausse de +4,1% par rapport à fin 2024.
L'ANR EPRA NDV, qui tient compte de la mise en juste valeur des instruments de couverture de taux et des dettes à taux fixe, s'élève à 4 079 M€, contre 3 690 M€ à fin décembre 2024, en hausse de +10,5%. Il s'établit à 25,8 €/action.

1.2.1.7 Dividende

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

1.2.2 Portefeuille hôtellerie

1.2.2.1 Marché de l'hôtellerie en Europe (1)

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

En France

Au global, les performances de l'année sont en hausse de +1,4% mais essentiellement tirées par les performances de Paris (+4,4%) et du segment « Upscale » (+5,4%). Sur le segment «Economy», les performances sont en retrait de -1,9% avec une baisse du prix moyen (-2,4%) que ne compense pas le maintien du taux d'occupation (+0,3 pt). Les performances hôtelières sont disparates en fonction des villes, de -3,0% à Lille à +8,9% à Nice.

En Espagne

En 2025, l'Europe du Sud a été le moteur de la croissance européenne. L'Espagne a affiché un RevPAR à +4,2%, principalement grâce à une nette progression du prix moyen (+3,6%) et un maintien de l'occupation (+0,5 pt). Les moteurs restent urbains : Madrid (+6,1%) garde un profil porteur, et Bilbao (+8,0%) récolte toujours les bénéfices de sa desserte aérienne renforcée en 2025. A l'inverse, la ville de Barcelone est restée quasi-stable sur l'année (+0,2% de RevPAR).

En Italie

Les performances continuent de progresser en Italie, avec un RevPAR en hausse de +3,8% par rapport à 2024, porté par une progression simultanée du prix moyen (+2,1%) et du taux d'occupation (+1,3 pt). Les performances hôtelières ont été très hétérogènes selon les villes, allant de -7,4% à Venise (après une année 2024 exceptionnelle) à +6,1% à Rome.

Au Portugal

L'année se termine avec un RevPAR en hausse de +1,7%. La ville de Porto a affiché une progression de 2,5%.

Au Royaume-Uni

Le RevPAR au Royaume-Uni a progressé de +2,1% en 2025. Cette hausse est portée par les performances du segment « Upscale » (+2,6% vs 2024). Sur l'année, Birminham et Manchester sont en tête des performances, avec respectivement +2,7% et +2,6% d'augmentation de RevPAR tandis que Londres affiche +0.7%.

En Allemagne

Sur l'année 2025, l'Allemagne est restée en queue de peloton en Europe Occidentale, avec un RevPAR à -1,2% pénalisée principalement par un calendrier d'évènements défavorable. Le segment « Midscale » a le plus souffert avec un RevPAR à -1,9% dû à un net repli du prix moyen (-2,8%).

En Belgique et aux Pays-Bas

La Belgique (+1,3% de hausse de RevPAR vs 2024) et les Pays-Bas (+1,4%) ont affiché une croissance modérée sur l'année, portés par une progression des volumes (taux d'occupation en hausse de +1,1 pt et +1,6 pt respectivement).

En Europe Centrale et de l'Est

En Pologne, le prix moyen a augmenté de +3,4% sur l'année, entraînant une hausse du RevPAR de +6,7% par rapport à 2024. À Prague, la forte hausse du prix moyen (+13%) a conduit à une augmentation du RevPAR de +12,1% sur l'année. A Budapest, c'est l'augmentation des volumes (+5,4 pt de taux d'occupation) qui a permis au RevPAR de progresser de +5,0% sur l'année.

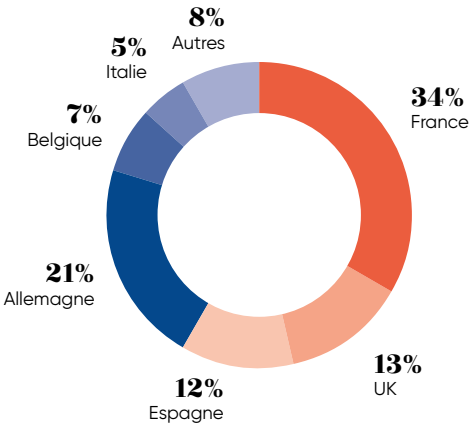
1.2.2.2 Présentation du portefeuille

Le portefeuille comprend 274 hôtels et présente une répartition équilibrée tant en termes de gammes qu'en termes de répartition géographique. En termes de segments, le portefeuille comprend 33% d'hôtels *Upscale* (2), 39% d'hôtels *Midscale* (3) et 28% d'hôtels économiques (4).

L'activité hôtellerie (loyers des murs et EBITDA des hôtels en gestion) a généré un chiffre d'affaires de 361 M€ en 2025 en part totale soit 345 M€ en part du groupe, en hausse de 1,9% à périmètre constant sur un an.

Répartition géographique des hôtels en valeur au 31 décembre 2025 (5 974 M€ en part du Groupe)

Au 31 décembre 2025, la valeur d'expertise du portefeuille hôtelier détenu par Covivio Hotels est de 5 974 M€ hors droits en part du groupe, soit 6 593 M€ en part totale.



(1) *Source : MKG Destination*

(2) *"Upscale" : hôtels positionnés sur le haut de gamme, caractérisés par un niveau élevé de confort, de services et de qualité d'expérience client. Ils bénéficient le plus souvent d'emplacements centraux ou à forte attractivité et s'adressent à une clientèle à plus fort pouvoir d'achat, tant sur les segments affaires que loisirs.*

(3) *"Midscale" : hôtels milieu de gamme proposant un bon équilibre entre confort, qualité de service et maîtrise des coûts. Ils offrent des prestations élargies (espaces communs, restauration, services aux entreprises) et ciblent une clientèle mixte, affaires et loisirs, attentive au rapport qualité-prix.*

(4) *"Economy" : hôtels offrant un hébergement fonctionnel et standardisé, avec un niveau de services limité. Ils s'adressent principalement à une clientèle sensible au prix, sur des séjours courts, et bénéficient généralement d'emplacements accessibles ou périphériques.*

La liste détaillée des actifs est la suivante :

Locataire	Enseigne	Nom de l'actif	Ville	Pays	Nb. de chambres
Essendi	Ibis	Ibis Brussels Airport	Machelen	Belgique	98
Essendi	Ibis	Ibis Brussels. Expo Atomium	Grimbergen	Belgique	81
Essendi	Novotel	Novotel Brussels Airport	Bruxelles	Belgique	209
Essendi	Formule 1	Formule 1 Paris Porte de Montmartre	Paris	France	386
Essendi	Ibis Budget	Ibis Budget Lille Centre Gare	Lille	France	102
Essendi	Ibis Budget	Ibis Budget L'Isle Adam	L'Isle d'Adam	France	68
Essendi	Ibis Budget	Ibis Budget Paris Porte de Montmartre	Paris	France	464
Essendi	Ibis	Ibis Marseille Gare Saint Charles	Marseille	France	172
Essendi	Ibis	Ibis Paris Bastille Opéra	Paris	France	305
Essendi	Ibis	Ibis Paris La Villette	Paris	France	284
Essendi	Ibis	Ibis Paris Porte d'Orléans	Montrouge	France	402
Essendi	Mercure	Mercure Marseille Centre	Marseille	France	200
Essendi	Mercure	Mercure Massy Gare TGV	Massy	France	116
Essendi	Mercure	Mercure Paris Gare de Lyon	Paris	France	315
Essendi	Mercure	Mercure Paris La Défense 5	Courbevoie	France	507
Essendi	Mercure	Mercure Paris Porte d'Orléans	Montrouge	France	188
Essendi	Novotel	Novotel Paris Massy	Palaiseau	France	147
Essendi	Novotel	Novotel Paris Roissy	Roissy	France	201
Essendi	Novotel	Novotel Roissy CDG Convention & Wellness	Roissy	France	295
Essendi	Novotel	Novotel Saclay	Saclay	France	139
Essendi	Sofitel	Sofitel Lyon Bellecour	Lyon	France	164
B&B	B&B	Aachen	Würselen	Allemagne	78
B&B	B&B	Baden Airpark	Rheinmünster	Allemagne	85
B&B	B&B	Berlin	Berlin	Allemagne	105
B&B	B&B	Berlin Messe	Berlin	Allemagne	140
B&B	B&B	Berlin-Süd	Genshagen	Allemagne	73
B&B	B&B	Böblingen	Böblingen	Allemagne	100
B&B	B&B	Braunschweig	Braunschweig	Allemagne	78
B&B	B&B	Duisburg	Duisburg	Allemagne	101
B&B	B&B	Düsseldorf – Ratingen	Düsseldorf	Allemagne	74
B&B	B&B	Düsseldorf Airport	Düsseldorf	Allemagne	100
B&B	B&B	Düsseldorf City	Düsseldorf	Allemagne	84
B&B	B&B	Erfurt	Erfurt	Allemagne	95
B&B	B&B	Erlangen	Erlangen	Allemagne	100
B&B	B&B	Essen	Essen	Allemagne	106
B&B	B&B	Frankfurt-Offenbach	Francfort	Allemagne	74
B&B	B&B	Frankfurt-Nord	Francfort	Allemagne	100
B&B	B&B	Freiburg	Freiburg	Allemagne	80
B&B	B&B	Hamburg East	Hamburg	Allemagne	155
B&B	B&B	Hannover	Hannovre	Allemagne	74
B&B	B&B	Hannover	Hannovre	Allemagne	73
B&B	B&B	Heidelberg	Heidelberg	Allemagne	123
B&B	B&B	Herne	Herne	Allemagne	78
B&B	B&B	Ingolstadt	Ingolstadt	Allemagne	73
B&B	B&B	Kassel	Kassel	Allemagne	74
B&B	B&B	Köln	Cologne	Allemagne	105
B&B	B&B	Köln-Porz	Köln-Porz	Allemagne	104

Locataire	Enseigne	Nom de l'actif	Ville	Pays	Nb. de chambres
B&B	B&B	Konstanz	Konstanz	Allemagne	100
B&B	B&B	Lübeck	Lübeck	Allemagne	96
B&B	B&B	Mainz	Mainz	Allemagne	92
B&B	B&B	Mannheim	Mannheim	Allemagne	100
B&B	B&B	Mönchengladbach	Mönchengladbach	Allemagne	100
B&B	B&B	Mülheim	Mülheim a.d.Ruhr	Allemagne	101
B&B	B&B	München	Aschheim	Allemagne	127
B&B	B&B	Munich Airport – Hallbergmoos	Hallbergmoos	Allemagne	101
B&B	B&B	Niederrad	Francfort	Allemagne	148
B&B	B&B	Nuremberg	Nuremberg	Allemagne	135
B&B	B&B	Osnabruck	Osnabruck	Allemagne	100
B&B	B&B	Potsdam	Potsdam	Allemagne	101
B&B	B&B	Regensburg	Regensburg	Allemagne	96
B&B	B&B	Schweinfurt	Schweinfurt	Allemagne	74
B&B	B&B	Würzburg	Würzburg	Allemagne	95
B&B	B&B	Diegem - Brussels Airport	Bruxelles	Belgique	255
B&B	B&B	Valencia	Valencia	Espagne	125
B&B	B&B	Madrid Airport	Madrid	Espagne	124
B&B	B&B	Alicante	Alicante	Espagne	120
B&B	B&B	Girona	Salt-Girona	Espagne	93
B&B	B&B	Angers 1	Beaucouze	France	60
B&B	B&B	Angers 2	Beaucouze	France	70
B&B	B&B	Arras	Arras	France	81
B&B	B&B	Arras Centre	Arras	France	63
B&B	B&B	Aulnay Sous Bois	Aulnay-Sous-Bois	France	113
B&B	B&B	Avranches	Avranches	France	60
B&B	B&B	Bagnolet	Bagnolet	France	108
B&B	B&B	Bayonne Tarnos	Tarnos	France	74
B&B	B&B	Beauvais	Allonne	France	72
B&B	B&B	Béziers	Villeneuve-lès-Béziers	France	60
B&B	B&B	Blois	Blois	France	63
B&B	B&B	Bordeaux Bruges	Bordeaux	France	72
B&B	B&B	Bordeaux Mérignac	Mérignac	France	72
B&B	B&B	Brest Kergaradec	Brest Kergaradec	France	46
B&B	B&B	Brest Port	Brest	France	40
B&B	B&B	Brignoles	Brignoles	France	70
B&B	B&B	Brive La Gaillarde	Ussac	France	70
B&B	B&B	Caen Mémorial	Saint-Contest	France	70
B&B	B&B	Cannes Ouest La Bocca	Cannes	France	96
B&B	B&B	Cergy	Cergy-Pontoise	France	84
B&B	B&B	Chalon Sur Saône Sud	Saint-Rémi	France	71
B&B	B&B	Châlons-en-Champagne	Châlons-en-Champagne	France	84
B&B	B&B	Chambéry	Chambéry	France	54
B&B	B&B	Chartres Centre	Chartres	France	82
B&B	B&B	Chatenay Malabry	Châtenay-Malabry	France	127
B&B	B&B	Chevilly Larue	Chevilly Larue	France	83
B&B	B&B	Cholet	Cholet	France	56
B&B	B&B	Clermont Gerzat 1	Gerzat	France	71
B&B	B&B	Colmar	Wintzenheim	France	70

Locataire	Enseigne	Nom de l'actif	Ville	Pays	Nb. de chambres
B&B	B&B	Corbeil	Corbeil-Essonnes	France	47
B&B	B&B	Creil Chantilly	Creil	France	83
B&B	B&B	Dieppe Saint Aubin	St Aubin Sur Scie	France	72
B&B	B&B	Dreux	Dreux	France	45
B&B	B&B	Euralille	Lille	France	135
B&B	B&B	Évreux	Évreux	France	83
B&B	B&B	Évry Lisses 1	Lisses	France	99
B&B	B&B	Évry Lisses 2	Lisses	France	84
B&B	B&B	Herblay	Herblay	France	48
B&B	B&B	Hyères	Hyères	France	52
B&B	B&B	La Queue En Brie	La Queue En Brie	France	47
B&B	B&B	Le Mans Nord 1	Saint-Saturnin	France	69
B&B	B&B	Le Mans Nord 2	Saint-Saturnin	France	72
B&B	B&B	Le Mans Sud	Arnage	France	60
B&B	B&B	Lens	Lens	France	80
B&B	B&B	Lens Noyelles Godault	Noyelles-Godault	France	72
B&B	B&B	Louveciennes	Louveciennes	France	81
B&B	B&B	Lyon Berthelot	Lyon	France	113
B&B	B&B	Lyon Gambetta	Lyon	France	116
B&B	B&B	Lyon Monplaisir	Lyon	France	95
B&B	B&B	Lyon Nord	Dardilly	France	107
B&B	B&B	Lyon Vénissieux	Vénissieux	France	137
B&B	B&B	Malakoff – Paris Parc Des Expositions	Malakoff	France	233
B&B	B&B	Marne-la-Vallée	Bussy Saint Georges	France	130
B&B	B&B	Marseille Centre	Marseille	France	52
B&B	B&B	Marseille Parc Chanot	Marseille	France	82
B&B	B&B	Marseille Prado Parc Des Expositions	Marseille	France	116
B&B	B&B	Maurepas	Maurepas	France	70
B&B	B&B	Metz Augny	Augny	France	60
B&B	B&B	Metz Jouy aux Arches	Jouy aux Arches	France	70
B&B	B&B	Metz Semecourt	Semecourt	France	70
B&B	B&B	Montélimar	Les Tourrettes	France	70
B&B	B&B	Montlhéry	Linas Montlhéry	France	50
B&B	B&B	Moulins	Toulon-Sur-Allier	France	72
B&B	B&B	Mulhouse Dornach	Mulhouse	France	66
B&B	B&B	Nanterre	Nanterre	France	150
B&B	B&B	Nantes Centre	Nantes	France	60
B&B	B&B	Nantes La Beaujoire	Nantes	France	60
B&B	B&B	Nantes La Chapelle	La Chapelle-sur-Erdre	France	60
B&B	B&B	Nantes Saint Herblain	Saint Herblain	France	72
B&B	B&B	Nantes Saint Sébastien	St-Sébastien-sur-Loire	France	70
B&B	B&B	Orgeval	Orgeval	France	72
B&B	B&B	Paray Le Monial	Paray-le-Monial	France	70
B&B	B&B	Paris Cergy	Cergy-Pontoise	France	191
B&B	B&B	Paris Est Bondy	Bondy	France	118
B&B	B&B	Paris Versailles Parly 2	Le Chesnay	France	72
B&B	B&B	Poitiers 1	Chasseneuil-du-Poitou	France	70
B&B	B&B	Poitiers 3	Chasseneuil-du-Poitou	France	76
B&B	B&B	Porte Des Lilas	Paris	France	265

Locataire	Enseigne	Nom de l'actif	Ville	Pays	Nb. de chambres
B&B	B&B	Rennes Cesson Sévigné	Cesson-Sévigné	France	91
B&B	B&B	Rennes Saint Grégoire	Saint Grégoire Cedex	France	71
B&B	B&B	Roissy Paris Nord 2	Roissy	France	134
B&B	B&B	Roubaix	Roubaix	France	85
B&B	B&B	Rouen Centre Rive Droite	Rouen	France	88
B&B	B&B	Rouen Centre Rive Gauche	Rouen	France	80
B&B	B&B	Rouen Parc Des Expositions	Le Grand Quevilly	France	60
B&B	B&B	Rouen Saint Étienne Du Rouvray	St Étienne-Du-Rouvray	France	57
B&B	B&B	Saint Michel Sur Orge	Saint-Michel-Sur-Orge	France	70
B&B	B&B	Saint Quentin	St Quentin	France	54
B&B	B&B	Saint Quentin en Yvelines Centre Gare	Montigny le Bretonneux	France	74
B&B	B&B	Saint Witz	Saint Witz	France	42
B&B	B&B	Salon Provence	Salon-De-Provence	France	83
B&B	B&B	Sophia Antipolis Le Biot	Biot	France	67
B&B	B&B	Sophia Antipolis Le Relais	Biot	France	47
B&B	B&B	Toulouse Cité de l'Espace N 2	Toulouse	France	69
B&B	B&B	Tours Nord 1	Tours	France	61
B&B	B&B	Tours Nord 2	Tours	France	70
B&B	B&B	Tours Sud	Joue Les Tours	France	72
B&B	B&B	Troyes Barberey	Barberey St Sulpice	France	64
B&B	B&B	Troyes Saint Parres	St-Parres-aux-Tertres	France	69
B&B	B&B	Valenciennes Marly	Marly	France	83
B&B	B&B	Vannes Est	Vannes	France	71
B&B	B&B	Lyon Caluire	Caluire-et-Cuire	France	120
B&B	B&B	Porte De Choisy	Ivry-Sur-Seine	France	182
B&B	B&B	Romainville	Noisy-Le-Sec	France	107
B&B	B&B	Torcy	Torcy	France	130
B&B	B&B	Porto Centro Massarelos	Porto	Portugal	176
Barcelo	Barcelo Hotels & Resorts	Barcelo Corralejo Bay	Fuerteventura	Espagne	241
Barcelo	Barcelo Hotels & Resorts	Barcelo Torre De Madrid	Madrid	Espagne	256
Club Med	Club Med	Da Balaia	Albufeira	Portugal	372
Hotusa	Eurostars Hotels	Eurostars Grand Marina	Barcelone	Espagne	291
Hotusa	Exe Hotels	Exe Plaza Castilla	Madrid	Espagne	262
Iberostar	Iberostar	Las Dalias	Santa Cruz de Tenerife	Espagne	429
IHG	InterContinental	InterContinental Edinburgh George Street	Edinburgh	UK	240
IHG	Kimpton	Kimpton London	Londres	UK	334
IHG	Kimpton	Kimpton Manchester	Manchester	UK	270
IHG	Kimpton	Kimpton Edinburgh Charlotte Square	Edinburgh	UK	199
IHG	Kimpton	Kimpton Glasgow Blythswood Square	Glasgow	UK	113
IHG	Voco	Voco Oxford Spires	Oxford	UK	181
IHG	Voco	Voco Oxford Thames	Oxford	UK	104
IHG	Voco	Voco Cardiff	Cardiff	UK	142
IHG	Voco	Voco Glasgow Grand Central	Glasgow	UK	243
HCI	Holiday Inn	Holiday Inn Ciudad De Las Ciencas	Valence	Espagne	100
HCI	Ramada	Almussafes	Almussafes	Espagne	133
Radisson	Radisson	Roissy CDG	Roissy	France	305
Radisson	Radisson	Paseo Del Arte	Madrid	Espagne	260

Locataire	Enseigne	Nom de l'actif	Ville	Pays	Nb. de chambres
MEININGER	MEININGER	Munich	Munich	Allemagne	173
MEININGER	MEININGER	Lyon Zimmermann	Lyon	France	169
MEININGER	MEININGER	Porte De Vincennes	Paris	France	249
Melia	Tryp	Tryp Oceanic Valencia	Valence	Espagne	197
Melia	Tryp	Tryp Alameda Malaga	Malaga	Espagne	132
Melia	Tryp	Tryp Aeropuerto Barcelona	Barcelone	Espagne	205
Motel One	Motel One	Motel One Frankfurt Niederrad	Francfort	Allemagne	271
Motel One	Motel One	Motel One Berlin Mitte	Berlin	Allemagne	186
Motel One	Motel One	Motel One Porte Dorée	Paris	France	255
Minor Hotels	Antanara	NY Palace Budapest	Budapest	Hongrie	185
Minor Hotels	Antanara	Palazzo Naiadi	Rome	Italie	232
Minor Hotels	Antanara	Plaza Nice	Nice	France	151
Minor Hotels	NH	Nh Francfort	Francfort	Allemagne	165
Minor Hotels	NH	Nh Dusseldorf	Düsseldorf	Allemagne	111
Minor Hotels	NH	Nh Stuttgart	Stuttgart	Allemagne	208
Minor Hotels	NH	Nh Nuremberg	Nuremberg	Allemagne	244
Minor Hotels	NH	Nh Oberhausen	Oberhausen	Allemagne	171
Minor Hotels	NH	Nh Berlin City Ost	Berlin	Allemagne	99
Minor Hotels	NH	Nh Hamburg Mitte	Hamburg	Allemagne	134
Minor Hotels	NH	Nh Collection Colon	Madrid	Espagne	146
Minor Hotels	NH	Nh Amersfoort	Amersfoort	Pays-Bas	114
Minor Hotels	NH	Nh Amsterdam	Amsterdam	Pays-Bas	232
Minor Hotels	NH	Nh Amsterdam Noord	Amsterdam	Pays-Bas	290
Minor Hotels	NH	Santa Lucia	Venise	Italie	100
Minor Hotels	NH Collection	Palazzo Dei Dogi	Venise	Italie	64
Minor Hotels	NH Collection	Palazzo Gaddi	Florence	Italie	86
Minor Hotels	NH Collection	Budapest City Center	Budapest	Hongrie	138
Minor Hotels	NH Collection	Carlo IV	Prague	République Tchèque	152
Pierre & Vacances	Sunparks	Kempense Meren	Kempense Meren	Belgique	594
Pierre & Vacances	Sunparks	Oostduinkerke	Oostduinkerke	Belgique	283
Sous-total actifs murs					**28 649**

Gestionnaire	Enseigne	Nom de l'actif	Ville	Pays	Nb. de chambres
Accor	Ibis	Ibis Paris Cambronne	Paris	France	527
Accor	Ibis Styles	Ibis Styles Paris Bercy	Paris	France	361
Accor	Mercure	Mercure Tour Eiffel	Paris	France	405
Atypio	Mercure	Mercure Paris La Défense Residence	Nanterre	France	63
Atypio	Ibis	Ibis Fontainebleau	Fontainebleau	France	86
Atypio	Ibis	Ibis Toulouse Centre	Toulouse	France	178
Atypio	Ibis Budget	Ibis Budget Toulouse Matabiau	Toulouse	France	130
Atypio	Mercure	Mercure Paris Porte St Cloud	Boulogne Billancourt	France	180
Atypio	Mercure	Mercure Paris La Défense	Nanterre	France	97
Atypio	Novotel	Novotel Paris Pont De Sevres	Sèvres	France	131
EVENT Hotels	Ibis	Ibis Dresden	Dresde	Allemagne	612
EVENT Hotels	Mercure	Mercure Potsdam City	Potsdam	Allemagne	210
EVENT Hotels	Park Inn	Park Inn Alexander Platz	Berlin	Allemagne	1028
EVENT Hotels	Radisson Blu	Radisson Blu Leipzig	Leipzig	Allemagne	214
EVENT Hotels	Westin	The Westin Grand Berlin	Berlin	Allemagne	400
EVENT Hotels	Westin	The Westin Leipzig	Leipzig	Allemagne	436
IHG	Crowne Plaza	Crowne Plaza Brussels Airport	Bruxelles	Belgique	315
RHG	Park Inn	Park Inn Louvain	Louvain	Belgique	133
RBH	Indépendant	York	York	UK	155
RBH	Indépendant	Wotton House	Wotton	UK	127
RBH	Indépendant	Hotel Indigo Leeds	Leeds	UK	120
Sohoma	Ibis	Ibis Annecy	Annecy	France	85
Sohoma	Ibis	Ibis Bordeaux Gare	Bordeaux	France	80
Sohoma	Ibis	Ibis Bordeaux Lac 2	Bordeaux	France	116
Sohoma	Ibis	Ibis Bordeaux Bastide	Bordeaux	France	92
Sohoma	Ibis	Ibis Lyon Part Dieu	Lyon	France	144
Sohoma	Ibis	Ibis Nancy Centre Gare	Nancy	France	82
Sohoma	Ibis	Ibis Strasbourg Halles	Strasbourg	France	98
Sohoma	Ibis	Ibis Paris Montmartre	Paris	France	326
Sohoma	Mercure	Mercure Lyon Saxe Lafayette	Lyon	France	156
Sohoma	Novotel	Novotel Strasbourg Halle	Strasbourg	France	96
TIFCO	Hilton	Hilton Dublin	Dublin	Irlande	130
Wiziu	Autograph C.	Bourgtheroulde	Rouen	France	78
Wiziu	Autograph C.	Hermitage Gantois	Lille	France	88
Wiziu	Crowne Plaza	Crowne Plaza	Lille	France	124
Wiziu	Holiday Inn	Holiday Inn Picardy	Le Touquet	France	88
Wiziu	Ibis	Ibis Brugge Centrum	Bruges	Belgique	128
Wiziu	Ibis	Ibis Antwerpen Centrum	Antwerpen	Belgique	150
Wiziu	Ibis	Ibis Brussels Grd Place	Bruxelles	Belgique	184
Wiziu	Ibis	Ibis Gent Centrum St Baafs Kathedraal	Gand	Belgique	120
Wiziu	Ibis	Ibis Gent Opera	Gand	Belgique	134
Wiziu	Ibis Styles	Ibis Styles Lille Centre	Lille	France	140
Wiziu	Indépendant	Grand Hôtel Bellevue	Lille	France	64
Wiziu	Indépendant	Art Déco	Lille	France	56
Wiziu	Indépendant	Couvent des Minimes	Lille	France	83
Wiziu	Mercure	Mercure Nice	Nice	France	124

Gestionnaire	Enseigne	Nom de l'actif	Ville	Pays	Nb. de chambres
Wiziu	Méridien	Méridien Nice	Nice	France	324
Wiziu	Novotel	Novotel Brugge Centrum	Bruges	Belgique	138
Wiziu	Novotel	Novotel Bruxelles Grd Place	Bruxelles	Belgique	140
Wiziu	Novotel	Novotel Gent Centrum	Gand	Belgique	117
Wiziu	Novotel	Novotel Lille Centre Palais Congres	Lille	France	104
Wiziu	Novotel	Novotel Lille Flandres	Lille	France	96
Sous-total actifs murs et fonds					**9 794**
TOTAL ACTIFS HÔTELLERIE					**38 443**

1.2.2.3 Partenariat avec Essendi, filiale du groupe Accor

Depuis 2005, année de réalisation de la première opération d'investissement, Covivio Hotels et Essendi ont conclu un accord de partenariat organisant leurs relations afin d'assurer l'exécution optimale des baux et des conventions d'occupation.

Des Comités se tiennent régulièrement permettant aux parties :

- de définir les actions de valorisation du portefeuille à mettre en œuvre à court et moyen terme
- d'analyser les informations relatives à l'activité et à l'exploitation des hôtels
- de suivre la mise en œuvre des programmes de travaux prévus lors des transactions
- de définir les cessions conjointes qui vont être lancées sur le portefeuille
- d'évoquer les futures opérations de développement.

Des projets d'extension, de développement ou de création d'hôtels sont également étudiés régulièrement dans les réunions de partenariat.

Le groupe Accor : chiffres clés (1)

Accor est un des leaders mondiaux de l'industrie hôtelière en Europe. Présent dans 110 pays, le groupe compte 5 836 hôtels et propose plus de 45 marques hôtelières.

Accor propose un portefeuille large et unique de marques complémentaires, allant du luxe à l'économie, reconnues et appréciées pour leur qualité de service à travers le monde : Orient Express, Raffles, Fairmont, Sofitel, Emblems, MGallery, Novotel, Novotel Suites, Pullman, Swissôtel, Mercure, Mama Shelter, Ibis, Ibis Styles, Ibis Budget et HotelF1. Avec plus de 360 000 collaborateurs à travers le monde, le groupe met au service de ses clients et partenaires son savoir-faire et son expertise acquis depuis près de 45 ans.

Soutenue par une demande résolument solide, l'année 2025 a démontré la résilience du secteur de l'hospitalité dans un contexte macro-économique et géopolitique perturbé. Le Groupe enregistre un chiffre d'affaires de 5 639 millions d'euros en hausse de 4,5% à taux de change constant par rapport à l'exercice 2024. Cette augmentation se décline en une hausse de 2,4% pour la division Premium, Milieu de Gamme et Économique et de 9,8% pour la division Luxe & Lifestyle.

Au cours de l'année 2025, Accor a ouvert 303 hôtels correspondant à plus de 51 000 chambres, soit une croissance nette du parc hôtelier de 3,7% sur un an. À fin décembre 2025, le Groupe dispose d'un parc hôtelier de 881 427 chambres (5 836 hôtels) et d'un pipeline de plus de 257 000 chambres (1 527 hôtels).

1.2.2.4 Partenariat avec B&B

Covivio Hotels détient au 31 décembre 2025, directement ou indirectement, 152 hôtels B&B, en France, en Allemagne, en Belgique, en Espagne et au Portugal.

Le partenariat Covivio Hotels et B&B a été initié dès 2010.

Dans le cadre de ce partenariat, des projets de développement et d'acquisition sont régulièrement étudiés, notamment l'opération signée en 2022 en Pologne portant sur un actif à Lublin.

Le groupe B&B : chiffres clés (2)

La chaîne B&B Hôtels est née en 1990 en France. Son développement est immédiat et continu grâce à l'efficacité de son concept novateur. B&B ouvre son premier hôtel en Allemagne en 1998, en Italie en 2009 et franchit le cap des 250 hôtels en France en 2016. Le groupe n'a cessé de croitre et compte désormais plus de 900 hôtels en Europe et dans le monde. En 2019, la chaîne a été rachetée par Goldman Sachs pour 1,9 milliard d'euros à PAI Partners.

1.2.2.5 Partenariat avec IHG

Covivio Hotels détient au 31 décembre 2025, 12 hôtels sous marques IHG, au Royaume Uni, en France, en Espagne et en Belgique.

Le partenariat entre Covivio Hotels et IHG a été initié en 2018 lors de l'acquisition du portefeuille d'hôtels primes situés au cœur des plus grandes métropoles britanniques. Les actifs, qui ont bénéficié de programmes de travaux récents, offrent un potentiel de croissance significatif. Ce périmètre à fait l'objet d'un nouvel accord locatif avec IHG en 2022 portant sur 9 hôtels.

Ce partenariat permet à IHG de développer, en Europe, ses marques haut de gamme et innovantes : Voco et Kimpton.

Le groupe IHG : chiffres clés (3)

Le groupe IHG se positionne comme l'un des leaders de l'industrie hôtelière mondiale, opérant dans plus de 100 pays avec 6 963 hôtels à la fin de l'année 2025, incluant l'ouverture de 443 établissements cette année, soit une augmentation de 65 100 chambres (+10% par rapport à 2024).

Affichant un chiffre d'affaires de 5,2 milliards de dollars et un bénéfice d'exploitation de 1,2 milliard de dollars, IHG a surpassé les prévisions établies pour l'année 2025.

(1) Source : site Internet Accor & Essendi
(2) Source : site Internet B&B
(3) Source : site Internet IHG

1.2.3 Portefeuille commerces d'exploitation

1.2.3.1 Présentation du marché

Marché de la restauration commerciale

En 2025, les ventes de restauration hors foyer (restauration commerciale et collective) ont poursuivi leur progression notamment en France, avec une hausse des volumes de +2,4 % et une croissance en valeur de +4,6% selon les données de Fédération du Commerce et de la Distribution. Cette dynamique témoigne d'une résilience du secteur, malgré des arbitrages budgétaires toujours marqués du côté des consommateurs.

Ces arbitrages se traduisent notamment par une attention accrue portée aux prix des plats : environ 89% (1) des clients se déclarent vigilants, un niveau historiquement élevé, ainsi que par une diversification des modes et canaux de consommation (restauration rapide, vente à emporter, livraison, formats hybrides).

Dans ce contexte, le secteur de la restauration commerciale reste confronté à des défis structurels importants : marges sous pression, fréquentation volatile et comportements de consommation instables. Pour capter une clientèle plus opportuniste, les enseignes se livrent à une concurrence accrue sur les prix et renforcent leurs stratégies de communication, en particulier via les réseaux sociaux, devenus un levier central de visibilité et de fidélisation. Cette intensification concurrentielle stimule par ailleurs l'innovation produit et le renouvellement des offres.

Toutefois, certains segments demeurent particulièrement exposés à l'inflation, notamment la boulangerie-pâtisserie et les coffee shops, fortement dépendants de matières premières en forte hausse. À titre d'exemple, les prix du chocolat ont progressé de +52,9% et ceux du beurre de +12,1%, pesant directement sur les coûts de production et les équilibres économiques de ces acteurs.

1.2.3.2 Présentation du portefeuille

Au 31 décembre 2025, le portefeuille « commerces d'exploitation » de Covivio Hotels est constitué de 24 actifs, valorisés 25 M€. Le patrimoine est réparti entre 8 restaurants et 16 autres actifs vacants, précédemment exploités sous l'enseigne Courtepaille.

Liste des restaurants détenus au 31 décembre 2025

Enseigne	Ville	Département
Anamour	Les Ulis	Essonne (91)
Courtepaille	Vallauris	Alpes-Maritimes (06)
Courtepaille	Caen Mondeville	Calvados (14)
Courtepaille	Puiboreau	Charente-Maritime (17)
Courtepaille	Rosny-sous-Bois	Seine-Saint-Denis (93)
Le Véritable Stade	La Plaine-Saint-Denis	Seine-Saint-Denis (93)
Maison Cesar	Vitrolles	Bouches-du-Rhône (13)
Signorizza	Saint-Saturnin	Sarthe (72)
TOTAL ACTIFS RESTAURANTS		**8**

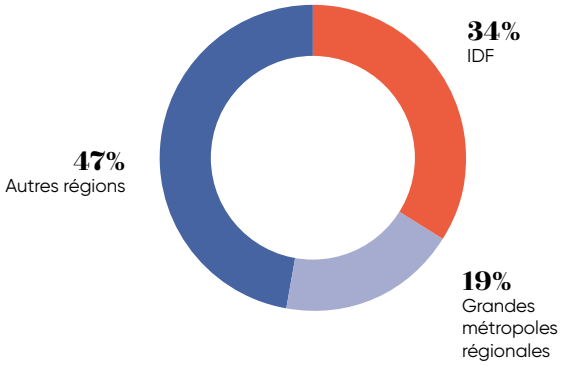
(1) Source : Stratégique Food Service Vision

Courtepaille : chiffres clés

Liste des actifs vacants (ex-Courtepailles)

Enseigne	Ville	Département
Vacant	Aix-en-Provence	Bouches-du-Rhône (13)
Vacant	Brie Comte Robert	Seine-et-Marne (77)
Vacant	Valence	Drôme (26)
Vacant	Chartres	Eure-et-Loir (28)
Vacant	Nîmes	Gard (30)
Vacant	Bouguenais	Loire-Atlantique (44)
Vacant	Mormant-sur-Vernisson	Loiret (45)
Vacant	Artenay	Loiret (45)
Vacant	Reims	Marne (51)
Vacant	Englos	Nord (59)
Vacant	Châlon- sur-Saône Nord	Saône-et-Loire (71)
Vacant	Crèches-sur-Saône	Saône-et-Loire (71)
Vacant	Nemours	Seine-et-Marne (77)
Vacant	Guyancourt	Yvelines (78)
Vacant	Appoigny	Yonne (89)
Vacant	Linas	Essonne (91)
TOTAL ACTIFS VACANTS		**16**

Répartition géographique des commerces d'exploitation en valeur au 31 décembre 2025 (total : 25 M€)



1.2.3.3 Partenariats commerces d'exploitation

Le portefeuille commerces d'exploitation détenu par Covivio Hotels comprend 8 restaurants et 16 actifs vacants (ex-Courtepaille). Au 31 décembre 2025, le portefeuille est évalué à 25 M€, en baisse par rapport à l'année précédente (-12,7% à périmètre constant).

Le groupe Courtepaille, fondé en 1961 et qui avait été repris par le groupe Napaqaro depuis 2020 a été placé en liquidation judiciaire en juin 2023. Certains sites ont été repris notamment par La Boucherie mais la plupart sont aujourd'hui vacants.

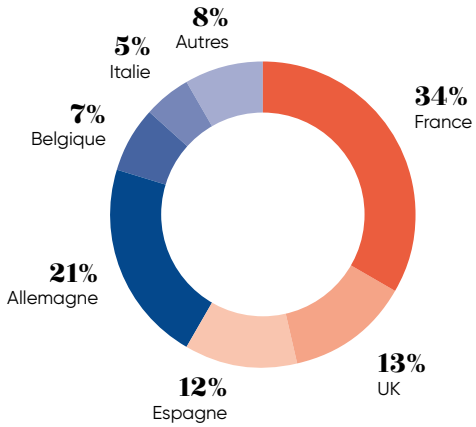
1.3 Patrimoine

Au 31 décembre 2025, Covivio Hotels est propriétaire d'un patrimoine de 298 actifs dont 274 hôtels, valorisés à 5 998 M€ hors droits en part du groupe (soit 6 618 M€ en part totale), en hausse de +3,6% sur l'année 2024 à périmètre constant.

1.3.1 Répartition géographique

La répartition géographique du patrimoine de Covivio Hotels par grandes régions est représentée ci-dessous :

Répartition géographique du patrimoine hôtels en % de la valeur au 31 décembre 2025



La répartition du patrimoine hôtels souligne la stratégie de diversification géographique de la société, avec aucun pays qui ne dépasse 34% du patrimoine. 91% du patrimoine se situe au cœur de Grandes Métropoles européennes.

1.3.2 Répartition des revenus

Les revenus part du groupe, en hausse de +3% (et de +1,9% à périmètre constant) s'établissent à 345,8 M€ contre 336,7 M€ au 31 décembre 2024. Leur évolution résulte de l'effet combiné :

- Du remembrement d'actifs lié à l'opération réalisée avec Essendi fin 2024 (+17,7 M€)
- des acquisitions et livraisons d'actifs en développement (+6 M€)
- des cessions réalisées en 2024 et 2025 (-20,3 M€)
- de l'indexation (+3,6 M€) en lien avec l'inflation.

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 de leur secteur d'activité et présentant une grande qualité de signature.

La durée résiduelle moyenne ferme des baux du patrimoine de Covivio Hotels est de 11,1 ans au 31 décembre 2025.

Tableau de passage entre les revenus part du groupe au 31/12/2025 et les revenus des comptes consolidés (cf. paragraphe 4.2.6.2)

(M€)	Revenus 2025 comptes consolidés	Quote-part des minoritaires	Revenus 2025 part du groupe
Hôtellerie (Loyers)	229,4	-14,0	215,4
Hôtels en gestion (EBITDA)	131,2	-1,9	129,3
Commerces d'exploitation (Loyers)	1,1	-	1,1
TOTAL	**361,7**	**-15,9**	**345,8**

Revenus annualisés

Les revenus annualisés part du groupe s'élèvent à 360,5 M€ à fin décembre 2025, détaillés comme suit :

Répartition par secteur d'activité

(M€)	Nombre de chambres	Nombre d'actifs	Revenus annualisés 2024	Revenus annualisés 2025	en % des loyers totaux
Hôtellerie (Loyers)	28 649	226	215,0	225,6	62,6%
Commerces d'exploitation (Loyers)	-	9	1,0	1,2	0,3%
TOTAL	**28 649**	**235**	**215,9**	**226,8**	**62,9%**
Hôtels en gestion (EBITDA)	9 009	50	154,1	133,7	37,1%
TOTAL	**37 658**	**285**	**370,0**	**360,5**	**100%**

Répartition par localisation géographique

(M€)	Nombre de chambres	Nombre d'actifs	Revenus annualisés 2024	Revenus annualisés 2025	en % des loyers totaux
Paris	3 046	11	14,5	14,9	4,1%
1re couronne	*1 247*	*4*	*3,0*	*2,7*	*0,8%*
2e couronne	*3 344*	*30*	*11,0*	*15,1*	*4,2%*
TOTAL IDF	**7 637**	**45**	**28,5**	**32,7**	**9,1%**
Grandes Métropoles Régionales	3 013	31	15,6	14,1	3,9%
Autres régions	3 621	53	7,0	7,3	2,0%
Étranger	14 378	97	163,9	171,5	47,6%
TOTAL HÔTELS EN BAIL	**28 649**	**226**	**215,0**	**225,6**	**62,6%**
Commerces d'exploitation (Loyers)	-	9	1,2	1,2	0,3%
Hôtels en gestion (EBITDA)	9 009	50	154,1	133,7	37,1%
TOTAL	**37 658**	**285**	**370,0**	**360,5**	**100%**

Répartition par locataire/opérateur

(M€)	Nombre de chambres	Nombre d'actifs	Revenus annualisés 2024	Revenus annualisés 2025	en % des loyers totaux
Accor	9 977	52	94,1	83,0	23,0%
IHG	2 365	12	45,4	43,1	11,9%
B&B	14 007	153	46,2	49,2	13,7%
RHG	1 940	5	6,0	5,6	1,5%
Marriott	1 326	5	27,1	25,4	7,0%
Minor Hotels	3 022	22	55,7	59,8	16,6%
Hotusa	553	2	9,6	9,2	2,6%
Barcelo	497	2	7,7	8,9	2,5%
Club Med	389	1	5,5	5,3	1,5%
AC Hotels	0	0	-	0,0	0,0%
Melia	534	3	6,1	7,1	2,0%
Motel One	712	3	5,0	4,8	1,3%
Meininger	591	3	7,2	7,5	2,1%
Sunparks	877	2	8,4	8,7	2,4%
Autres	868	11	45,1	41,4	11,5%
TOTAL HÔTELS	**37 658**	**276**	**369,1**	**359,3**	**99,7%**
Commerces	-	9	1,0	1,2	0,3%
TOTAL	**37 658**	**285**	**370,0**	**360,5**	**100%**

1.3.3 Échéancier des baux

La durée résiduelle des baux est de 11,1 ans au 31 décembre 2025, dont 11,1 ans sur les hôtels, contre 11 ans au 31 décembre 2024.

(M€)	Par date de fin de bail	En % du total
2026	14,4	6,3%
2027	3,0	1,3%
2028	4,9	2,2%
2029	2,6	1,2%
2030	2,0	0,9%
2031	25,7	11,3%
2032	10,4	4,6%
2033	10,7	4,7%
2034	7,1	3,1%
2035	1,2	0,5%
Au-delà	144,7	63,8%
TOTAL LOYERS	**226,8**	**100%**

1.3.4 Taux d'occupation hôtels

Le taux d'occupation mesure le rapport entre la valeur locative moyenne de l'espace occupé et la valeur locative moyenne du portefeuille hôtelier, exprimé en pourcentage.

Ce taux est structurellement de 100% depuis la création de la société.

1.4 Valorisation du patrimoine et actif net réévalué

Évolution du patrimoine part du groupe en valeur hors droits (en M€)

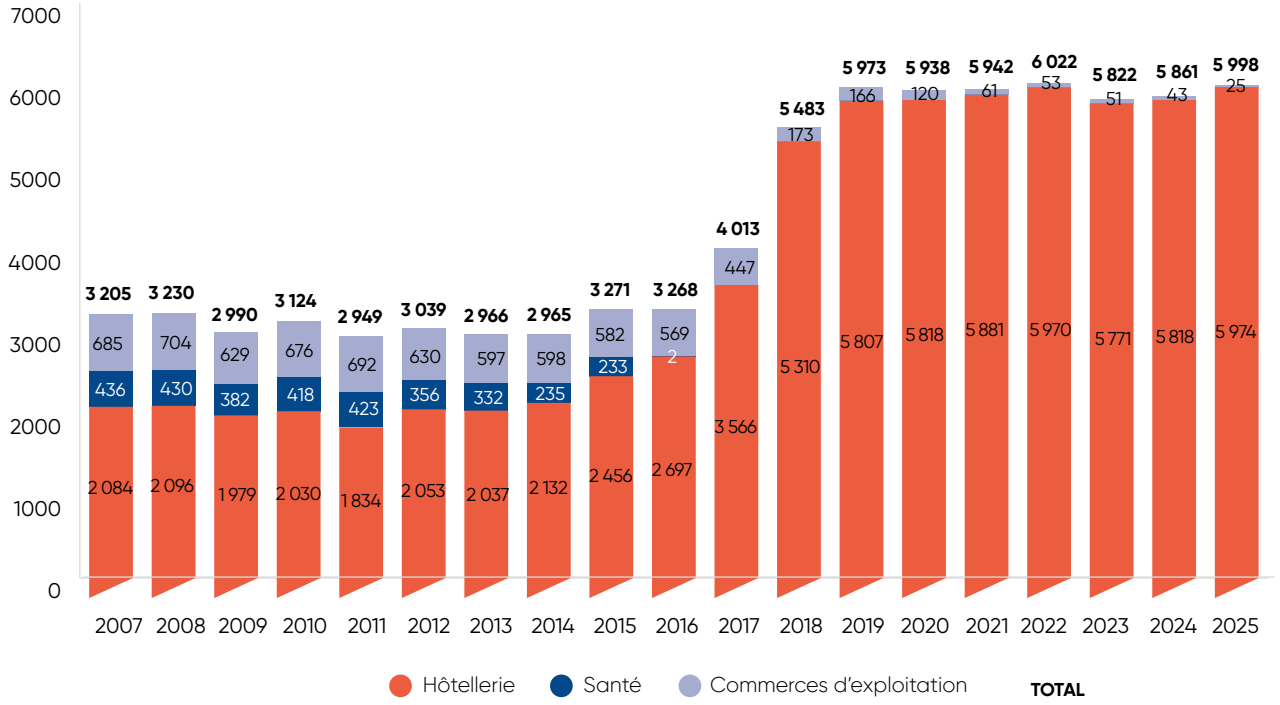


Tableau de passage entre la valeur du patrimoine part du groupe au 31/12/2025 et celle des actifs immobiliers des comptes consolidés (cf. paragraphe partie 4.2.5.1.2)

Patrimoine au 31 décembre 2025 (en M€)	5 998 M€
Droit d'utilisation sur immeubles de placement	+234 M€
Droit d'utilisation sur biens d'exploitation	+46 M€
Sociétés MEE > 30%	-170 M€
Survaleur non comptabilisée des actifs en Murs et Fonds	-421 M€
ACTIFS IMMOBILIERS PART DU GROUPE	**5 687 M€**
Quote-part des minoritaires des sociétés en intégration globale	+275 M€
ACTIFS IMMOBILIERS 100% – COMPTES IFRS	**5 962 M€**

1.4.1 Expertises

La valeur d'expertise hors droits du patrimoine au 31 décembre 2025 ressort à 5 998 M€ en part du groupe (6 482 M€ en part totale) contre 5 861 M€ au 31 décembre 2024.

Évolution de valeur des actifs et taux de capitalisation

	Valeur HD 2024	Valeur HD 2025	Var. 12 mois à pc	Taux de rendement 2024 (1)	Taux de rendement 2025 (2)	en % de la valeur totale
Hôtellerie (en Murs et en Gestion)	5 818	5 974	+3,7%	6.4%	6,2%	99,6%
Commerces d'exploitation	43	25	-12,7%	n.a	n.a	0,4%
TOTAL	**5 861**	**5 998**	**+3,6%**	**6.4%**	**6.2%**	**100%**

(1) Rendements calculés sur la base des revenus 2024.

(2) Rendements calculés sur la base des revenus 2025.

La valeur Hors Droits est calculée en déduisant de la valeur Droits Inclus un taux allant de 1,8% à 8,00% de droits pour la France (selon le département), 1,0% à 3,0% pour la Belgique, 10,4% aux Pays-Bas, 4,5% à 8,0% en Allemagne, de 1,6% à 6,1% en Espagne, 6,8% au Royaume-Uni (6,3% pour les actifs écossais) et un taux entre 8,0% et 8,3% pour le Portugal.

1.4.1.1 Méthode de valorisation des actifs

L'ensemble du patrimoine est expertisé par des experts indépendants selon un rythme semestriel (30 juin et 31 décembre) et selon des modalités de calcul fixées par un cahier des charges interne, fondé sur les directives des instances de tutelle :

- recommandation de l'Autorité des Marchés Financiers (AMF)
- directives du rapport COB du 3 février 2000 sur l'expertise immobilière (« Rapport du groupe de travail sur l'expertise immobilière du patrimoine des sociétés faisant publiquement appel à l'épargne » présidé par Georges Barthès de Reyter).

Covivio Hotels se conforme également au Code de déontologie des sociétés d'investissements immobiliers cotées (SIIC) applicable aux sociétés adhérentes de la Fédération des sociétés immobilières et foncières (FSIF), notamment en matière de pratique des expertises immobilières.

De plus, la majorité des experts immobiliers français sélectionnés, à savoir, BNP Real Estate Valuation, Cushman & Wakefield Valuation, CBRE Hotels Valuation, CBRE Limited, Savills Valuation et BPCE Expertises immobilières, sont membres de l'AFREXIM (Association française des experts immobiliers), et répondent à ce titre à la « Charte de l'expertise en évaluation immobilière » approuvée par l'AFREXIM. De ce fait, les experts respectent les différents standards français. Leurs méthodes d'évaluation sont en accord avec les Codes de conduite internationaux « RICS » et « IVSC », au même titre que les experts étrangers.

Chaque actif fait l'objet, lors de son acquisition ou lors d'un changement d'expert, d'une expertise complète, les évaluations intermédiaires correspondant à des actualisations sur dossier, avec parfois une visite de l'actif.

Une expertise complète consiste en :

- la constitution d'un dossier comprenant les pièces juridiques, techniques et financières indispensables à une analyse objective des facteurs valorisants ou dévalorisants des biens considérés
- la visite intérieure des locaux et leur environnement
- la recherche et l'analyse des éléments de comparaison
- la rédaction d'un rapport dans lequel l'évaluation finale doit être la résultante logique des observations mentionnées et d'une analyse pertinente du marché catégoriel concerné.

Méthode par capitalisation du revenu locatif

Cette approche consiste à prendre en considération le revenu produit ou susceptible d'être produit par l'immeuble et à le capitaliser à un taux approprié : ce taux est déduit des rendements constatés, des caractéristiques du bien et de ses potentialités prévisibles. Il résulte de l'analyse des ventes d'autres biens immobiliers locatifs et doit être resitué dans un contexte général des rendements attendus des différents placements dans un environnement économique donné.

Les principaux critères de choix des taux de rendement sont les suivants :

- situation géographique
- âge et état de l'ensemble immobilier
- convertibilité éventuelle de l'ensemble immobilier
- taille et rentabilité de l'établissement.

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.

Méthode dite par comparaison de valeurs unitaires

Cette méthode consiste à se référer aux prix de vente constatés sur le marché pour des immeubles équivalents. Les éléments de comparaison utilisés proviennent notamment de bases internes de données dans lesquelles chaque référence est analysée, classée par situation et par catégorie, et exprimée à l'unité de surface brute ou de surface pondérée.

Il s'agit davantage d'une méthode de recoupement des deux méthodes décrites ci-dessus que d'une méthode principale.

Cas particuliers des biens dont Covivio n'est pas propriétaire du terrain d'assiette

Cas des AOT (autorisation d'occupation temporaire), baux emphytéotiques et baux à construction.

Ces contrats prévoient, au terme de ces baux, un droit d'accession à la propriété des murs au bailleur ou au concessionnaire sans indemnité à verser au preneur ou bénéficiaire.

L'incertitude est toujours de mise au terme de ce type de contrat et, même si des droits de préférence ou de premier refus sont souvent accordés par les bailleurs ou concessionnaires sortant en cas de renouvellement du bail après le terme, la propriété des murs n'est pas pleine et entière et le preneur, en l'occurrence Covivio Hotels, peut se voir obligé de racheter les immobilisations au prix du marché, de signer un simple bail commercial avec le nouveau propriétaire des murs, ou purement et simplement être dans l'obligation d'abandonner son immeuble sans indemnité d'aucune sorte.

L'intégration d'une valeur de revente à terme (valeur résiduelle) n'est donc pas possible concernant ce type de contrats, sauf si la durée résiduelle du bail à construction ou emphytéotique s'avérait suffisante pour amortir le coût d'acquisition ou de construction sur une durée de détention classique, tout en étant en mesure de permettre à un acquéreur potentiel une durée d'exploitation normale. Les experts ont considéré qu'en dessous d'une durée de vie résiduelle de trente ans, la méthode d'évaluation de l'actif pour ce type de contrats devait se limiter à l'actualisation des flux de loyers jusqu'au terme.

Les projections de revenus des hôtels sont faites en fonction des visites de sites, des projets d'investissement (travaux immobiliers et mobiliers) ainsi que des données de marché. La répartition des chiffres d'affaires entre l'hébergement et les autres sources de revenus (restaurant, bar et divers) est proportionnelle aux répartitions moyennes des années antérieures.

Répartition terrain-construction : sur la base de la valeur et de la surface de plancher de l'établissement, l'estimation de la ventilation entre terrain et constructions a été effectuée selon la méthode des ratios Afrexim.

Méthode des composants : l'estimation de la répartition entre les différents composants des constructions et leur âge moyen a été effectuée selon les ratios préconisés par la FSIF (Fédération des sociétés immobilières et foncières) et sur la base des renseignements techniques fournis par les questionnaires d'inspection.

Particularité concernant l'évaluation des hôtels situés en Belgique

La valorisation a été effectuée en conformité avec les normes nationales et internationales (*International Valuation Standards*) ainsi que leurs modalités d'application, notamment en matière d'estimation de Sicaf immobilière.

La valeur d'investissement est définie comme la valeur la plus probable pouvant être raisonnablement obtenue dans des conditions normales de vente entre des parties consentantes et bien informées, avant déduction des frais de transaction. Elle repose sur la valeur actualisée des loyers nets futurs de chaque immeuble.

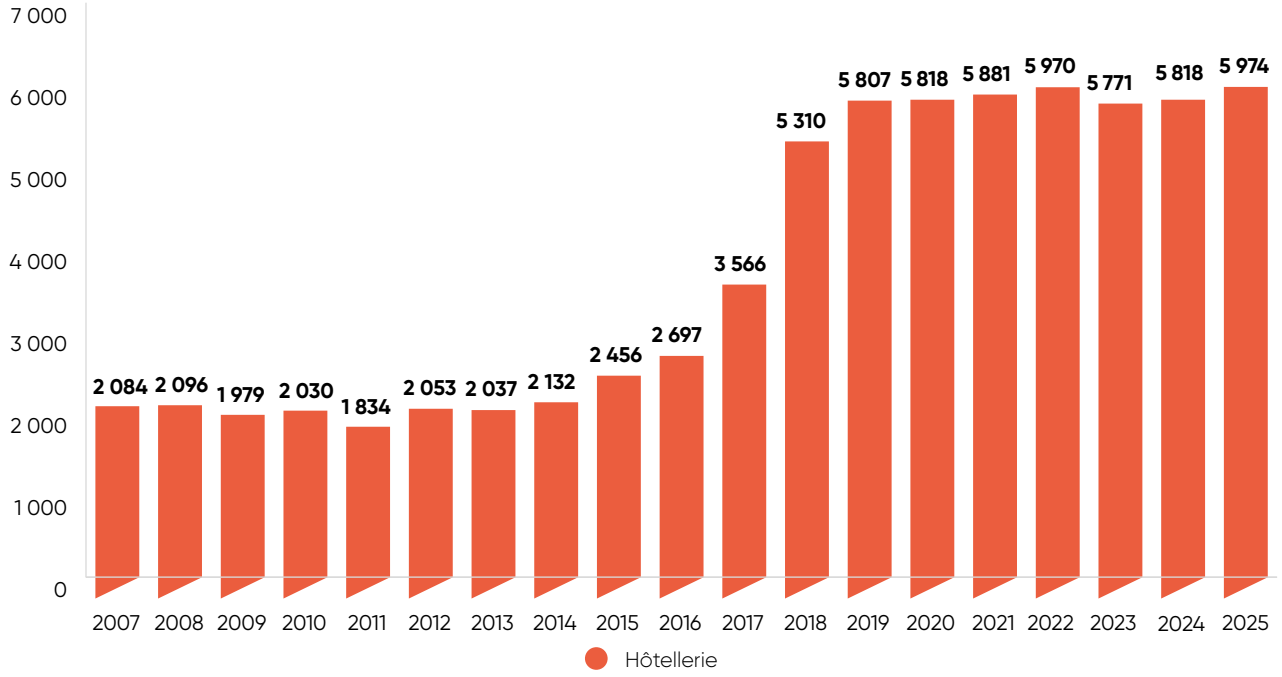
La vente d'un immeuble est en théorie soumise à la perception par l'État de frais de transaction. Le montant de ce droit dépend notamment du mode de cession, de la qualité de l'acheteur et de la localisation. Les deux premières conditions et donc le montant des droits à payer n'est connu que lorsque la vente a été conclue. L'analyse de l'historique des cessions réalisées sur le marché belge donne un taux moyen de frais de transaction de 2,5%.

Aussi la valeur probable de réalisation des immeubles de plus de 2,5 M€, frais de transaction déduits, correspondant à la juste valeur (*fair value*), telle que définie par le référentiel IAS/IFRS, peut donc être obtenue par déduction de la valeur d'investissement d'un montant de frais de transaction équivalent à 2,5%.

1.4.1.2 Valorisation des hôtels

Les expertises des actifs du secteur de l'hôtellerie ont été réalisées par BNP Paribas Real Estate Valuation France, Cushman & Wakefield, CBRE Hotel Valuation France, CBRE Limited, BPCE Expertises Immobilières, Savills Valuation et MKG Consulting.

L'évolution de la valeur du patrimoine détenu par Covivio Hotels dans le secteur Hôtellerie est reprise ci-dessous (en M€) :



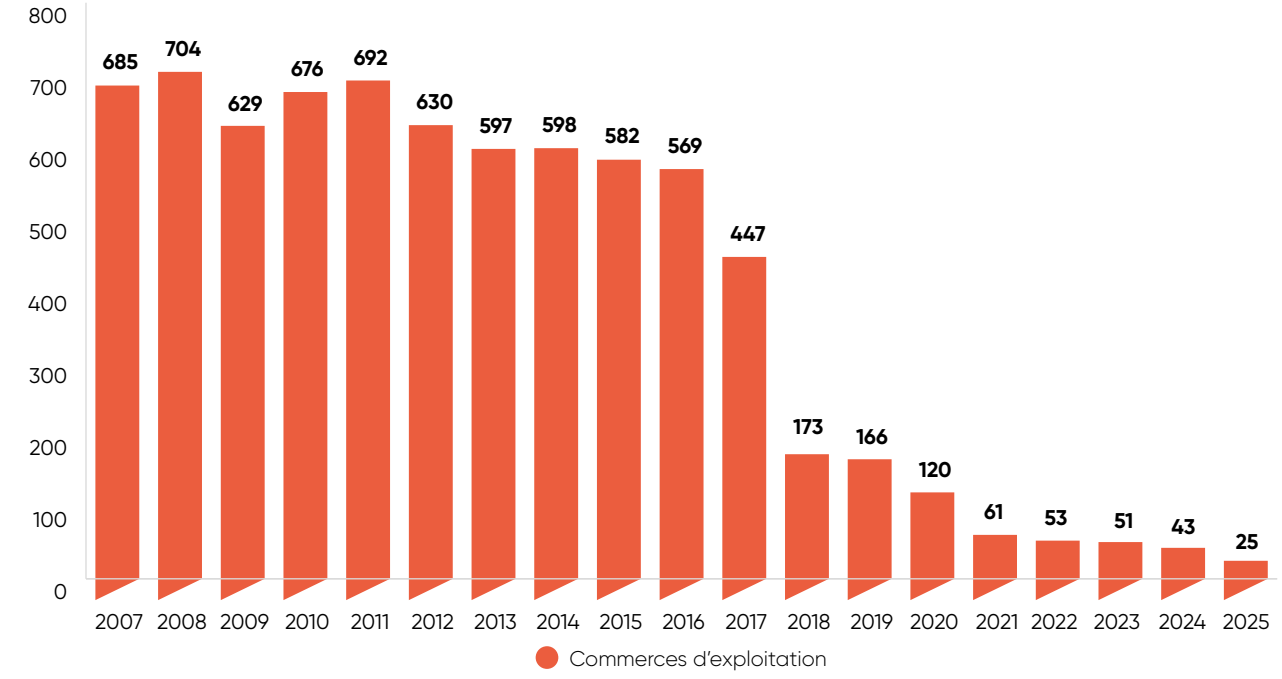
Sur l'année, la valeur du patrimoine Hôtels de Covivio Hotels a progressé de +3,7% à périmètre constant.

Après une augmentation de +2,3% au premier semestre 2025, les valeurs de décembre 2025 montrent une hausse de +1,4% pour le second semestre de l'année.

1.4.1.3 Valorisation des commerces d'exploitation

Les expertises ont été effectuées par BPCE Expertises Immobilières et Cushman & Wakefield.

La valeur du patrimoine a évolué comme suit (en M€) :



La valeur des commerces d'exploitation baisse de 12,7% à périmètre constant sur l'année 2025.

1.4.1.4 Synthèse des travaux des experts

Secteur d'activité	Pays	Expert	Valeur d'expertise	en %
Hotels	France	BNP	230 580 000	4%
	France	BPCE	237 265 409	4%
	France	CBRE	530 360 000	9%
	France	CUSHMAN	1 015 149 160	17%
	Allemagne	BNP	890 395 820	15%
	Allemagne	CUSHMAN	344 295 660	6%
	Allemagne	MKG	46 999 294	1%
	Belgique	BNP	134 060 000	2%
	Belgique	BPCE	204 425 978	3%
	Belgique	CBRE	70 500 000	1%
	Espagne	BNP	121 020 000	2%
	Espagne	CBRE	15 000 000	0%
	Espagne	SAVILLS	563 320 000	9%
	Irlande & Pays-Bas	CBRE	197 300 000	3%
	Royaume-Uni	BNP	88 533 619	1%
	Royaume-Uni	CBRE	703 017 246	12%
	Portugal	CBRE	16 800 000	0%
	Portugal	CUSHMAN	41 128 500	1%
	Portugal	SAVILLS	41 128 500	1%
	Italie, Hongrie et République Tchèque	BNP	482 293 400	8%
Total hôtels expertisés			**5 973 572 586**	**99,6%**
Commerces d'exploitation	France	BPCE	19 960 000	0,3%
	France	CUSHMAN	581 250	0,0%
Actifs non expertisés	France		4 378 660	0,1%
TOTAL			**5 998 492 496**	**100%**

Le rapport condensé des experts est disponible dans la partie « Renseignements et gestion » du présent document d'enregistrement universel, au chapitre 6.6.

1.4.1.5 Coordonnées des experts

Expert	Adresse
BNP Paribas Real Estate Valuation France	167, quai de la Bataille de Stalingrad – 92130 Issy-les-Moulineaux
CBRE Hotels Valuation France	76, rue de Prony – 75017 Paris
CBRE Limited	Henrietta House, Henrietta Pl, London W1G 0NB, Royaume-Uni
BPCE Expertises Immobilières	50, avenue Pierre Mendès France– 75013 Paris
Cushman & Wakefield Valuation France	185 avenue Charles de Gaulle – 92200 Neuilly-sur-Seine
Savills Valuation	Paseo de la Castellana, 81 - 2ª Planta 28046 Madrid
MKG Consulting	5, rue Dantzig – 75015 Paris

Les honoraires versés aux experts sont déterminés de façon forfaitaire et s'élèvent pour l'année 2025 à 1 068 K€. Pour chaque cabinet d'expertise, les honoraires facturés représentent moins de 10% de leur chiffre d'affaires.

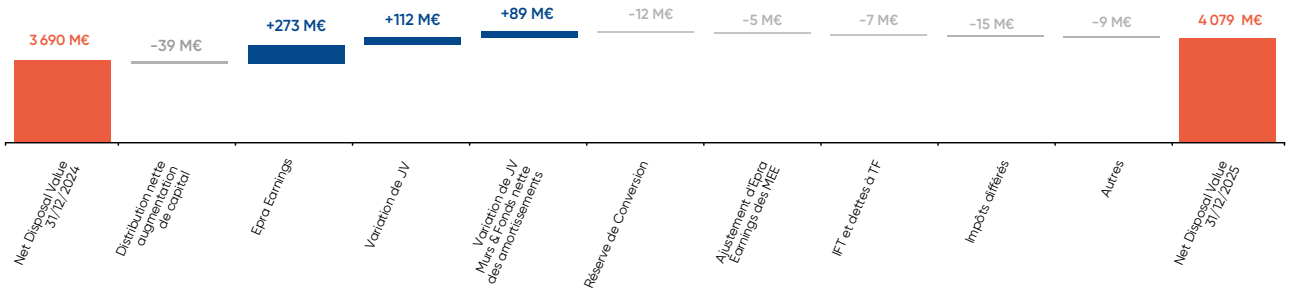
1.4.2 Actif net réévalué (ANR) – format EPRA

Au 31 décembre 2025, l'ANR EPRA NTA s'élève à 4 234,6 M€ (soit 26,8 €/action), ce qui correspond à une hausse de 4,1% par rapport à l'exercice 2024. L'ANR EPRA NDV s'établit à 4 079,1 M€ (soit 25,8 €/action) en hausse de 3,7% par rapport à l'exercice 2024.

La détermination de l'ANR et l'évolution d'une année sur l'autre sont les suivantes :

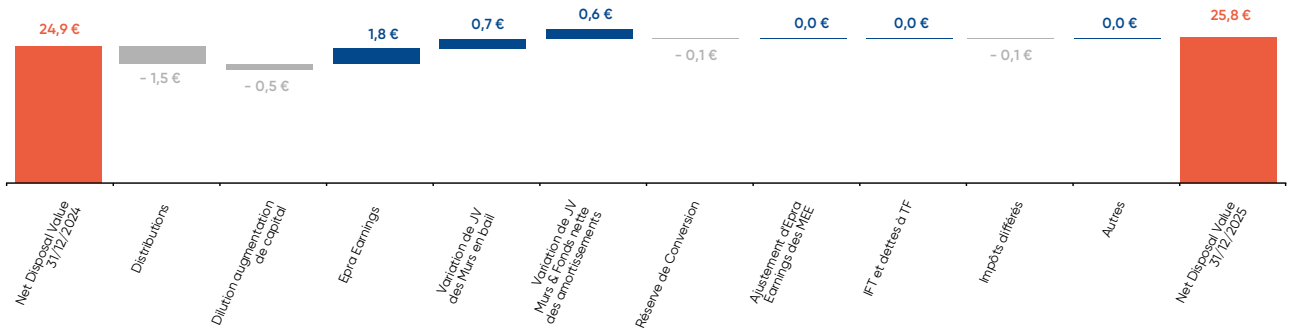
(En M€)	31/12/2025	31/12/2024	Variation
Capitaux propres consolidés du groupe	**3 691,4**	**3 434,5**	**256,9**
Réévaluation des actifs en exploitation (hôtels) nette d'impôts différés	331,2	200,8	130,5
Droits de mutation	329,0	321,0	8,0
Juste valeur des intruments financiers	-88,3	-96,2	7,9
Impôts différés	275,7	263,6	12,1
EPRA NRV	**4 539,0**	**4 123,7**	**415,3**
Droits de mutation non optimisés	-280,9	-272,7	-8,2
Actifs incorporels au bilan hors Goodwill (1)	-1,0	-0,9	-0,1
Impôts différés sur actifs ne devant pas être conservés à long terme	-22,5	-35,2	12,7
EPRA NTA	**4 234,6**	**3 814,9**	**419,7**
Droits de mutation optimisés	-48,0	-48,3	0,2
Actifs incorporels au bilan (hors Goodwill)	1,0	0,9	0,1
Juste valeur des dettes à taux fixes (2)	56,5	54,8	1,6
Juste valeur des instruments financiers	88,3	96,2	-7,9
Impôts différés (hors impôts différés sur actifs ne devant pas être conservés à LT)	-253,2	-228,4	-24,8
EPRA NDV	**4 079,1**	**3 690,1**	**389,0**
Nombre d'actions fin de période	**157 982 228**	**148 141 452**	**-**
EPRA NRV/Action (en €)	28,7	27,8	0,9
EPRA NTA/Action (en €)	26,8	25,8	1,1
EPRA NDV/Action (en €)	25,8	24,9	0,9

La variation de l'EPRA NDV entre le 31 décembre 2024 et le 31 décembre 2025 est la suivante :



(1) Les Goodwill faisant partie intégrante des valorisations des actifs en Murs et Fonds, ils ne sont plus retraités dans cet indicateur
La juste valeur des dettes à taux fixe est déterminée avec prise en compte d'un taux sans risque, hors spread de crédit
(2) La juste valeur des dettes à taux fixe est déterminée avec prise en compte d'un taux sans risque, hors spread de crédit

La variation de l'EPRA NDV par action entre le 31 décembre 2024 et le 31 décembre 2025 est la suivante :



Méthode de calcul de l'ANR

Base d'ANR – Capitaux propres

Le patrimoine immobilier détenu par Covivio Hotels a été intégralement évalué au 31 décembre 2025 par des experts immobiliers majoritairement membres de l'AFREXIM et dans le respect d'un cahier des charges commun élaboré par la société dans le respect des pratiques professionnelles.

Les actifs sont estimés en valeur hors droits et/ou droits compris, et les loyers en valeur de marché. En cas de promesse de vente, les actifs sont valorisés au prix figurant dans la promesse de vente.

Les autres actifs et passifs sont évalués sur la base des valeurs IFRS dans les comptes consolidés, l'application de la juste valeur concerne essentiellement la valorisation des couvertures sur la dette.

Le niveau de l'*exit tax* est connu et appréhendé dans les comptes pour l'ensemble des sociétés ayant opté pour le régime de transparence fiscale.

Ajustements effectués pour le calcul de l'ANR EPRA

Conformément aux Best Practice Recommandations de l'EPRA, l'ANR EPRA est calculé en retraitant des capitaux propres l'impact des instruments financiers et de la fiscalité latente.

Goodwill et immobilisations incorporelles

Le goodwill correspondant aux fonds de commerces hôteliers acquis pour 323 M€ part du Groupe, n'a pas été déduit. En effet, le prix payé pour acquérir ces fonds de commerce fait partie de la valeur de l'actif dans son ensemble, telle qu'elle a été déterminée par l'évaluateur externe. Le Groupe n'a pas payé de prix supplémentaire pour l'acquisition de ces fonds de commerce. L'écart d'acquisition présenté au bilan est donc constitutif de la juste valeur des immeubles présentée dans la ligne immeubles d'exploitation du bilan.

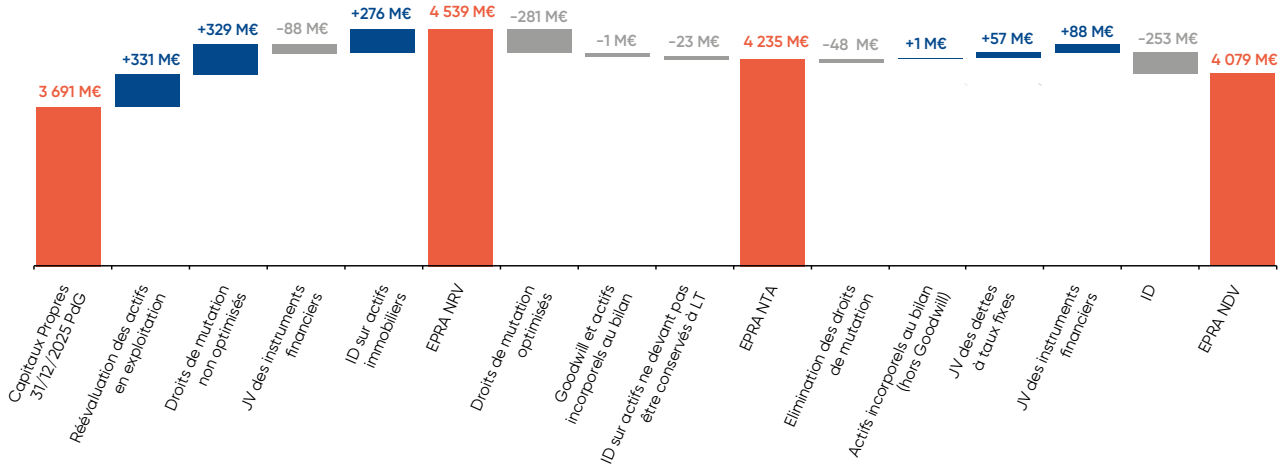
Définition indicateurs EPRA

Nouveaux indicateurs	Description
EPRA Net reinstatement Value **(EPRA NRV)**	• ANR de reconstitution • Proche de l'actuel ANR EPRA en ajoutant les droits de mutation

EPRA Net Tangible Assets **(EPRA NTA)**	• ANR NRV
	  ◦ excluant les droits de mutation, incorporels
	  ◦ excluant les impôts différés sur les actifs n'ayant pas vocation à rester durablement au bilan
	• Proche de l'actuel ANR EPRA

EPRA Net Disposal Value **(EPRA NDV)**	• Représente la valeur en cas de liquidation de la société • ANR Triple Net ◦ excluant l'optimisation des droits de mutation

Capitaux propres Groupe – Comptes IFRS (en M€)	3 691,4
Réévaluation des actifs en exploitation (hôtels) nette d'impôts différés	331,2
Juste valeur des instruments financiers bruts	329,0
Impôts différés yc sur retraitements	-88,3
Droits de mutations non optimisés	275,7
EPRA NRV	**4 539,0**
Impôts différés sur les actifs ne devant pas être conservés à long terme	-280,9
Actifs incorporels au bilan hors Goodwill (1)	-1,0
Droits de mutations optimisés	-22,5
EPRA NTA	**4 234,6**
Optimisation des droits de mutations	-48,0
Actifs incorporels au bilan (hors Goodwill)	1,0
Juste valeur des dettes à taux fixe nets d'impôt différés (2)	56,5
Juste valeur des instruments financiers bruts	88,3
Impôts différés	-253,2
EPRA NDV	**4 079,1**



(1) Les Goodwill faisant partie intégrante des valorisations des actifs en Murs et Fonds, ils ne sont plus retraité dans cet indicateur
(2) La juste valeur des dettes à taux fixe est déterminée avec prise en compte d'un taux sans risque, hors spread de crédit

1.5 Résultats financiers

1.5.1 Comptes consolidés au 31 décembre 2025

1.5.1.1 Principes généraux

Les comptes consolidés sont établis en conformité avec les normes comptables internationales édictées par l'IASB (*International Accounting Standards Board*) et adoptées par l'Union européenne à la date d'arrêté.

Ces normes comprennent les IFRS (*International Financial Reporting Standards*) et IAS (*International Accounting Standards*) ainsi que leurs interprétations.

Les états financiers consolidés annuels ont été préparés en conformité avec la norme internationale d'information financière IAS 1 « Présentation des états financiers », telle qu'adoptée par l'Union européenne.

1.5.1.2 Périmètre de consolidation

Les comptes du groupe Covivio Hotels sont consolidés par intégration globale dans le périmètre de consolidation du groupe Covivio, maison mère de Covivio Hotels, elle-même intégrée selon la méthode de mise en équivalence dans le périmètre de consolidation de Delfin. Au cours de l'année 2025, la taux de détention de Covivio Hotels par Covivio est passé de 52,53% à 53,23%.

Le périmètre de consolidation au 31 décembre 2025 comprend 195 sociétés comme au 31 décembre 2024. Il y a eu la cession de deux sociétés en Murs et Fonds au 2ème semestre 2025 compensée par l'acquisition de nouvelles sociétés détenant des hotels en bail.

Le périmètre de consolidation ainsi que les méthodes de consolidation sont présentés de façon détaillée en partie 3.2 – annexes aux comptes consolidés (cf. paragraphe 4.2.3.3).

1.5.1.3 Compte de résultat consolidé

Les comptes consolidés arrêtés au 31 décembre 2025 enregistrent un bénéfice net part du groupe de 307,7 M€.

Le tableau ci-dessous présente les principaux agrégats du compte de résultat consolidé.

(en M€)	2024	2025	Var.
Loyers Nets	262,7	228,0	-34,7
Résultat des hôtels en gestion	82,6	131,2	48,6
Résultat d'exploitation	288,2	255,8	-32,4
Résultat des ajustements de valeurs	51,3	112,7	61,4
Résultat des cessions	7,4	5,6	-1,8
Résultat opérationnel	346,8	374,1	27,3
Résultat financier	-94,8	-72,8	22,0
Résultat des sociétés mises en équivalence	15,1	8,6	-6,5
Impôts	-30,5	9,9	40,4
Intérêts minoritaires	-12,1	12,0	-0,1
RÉSULTAT NET PART DU GROUPE	**224,6**	**307,7**	**83,1**

1.5.1.4 Compte de résultat consolidé en part du groupe

	Données part du groupe		
(en M€)	2024	2025	Var.
Loyers Nets	249,2	214,0	-35,2
Résultat des hôtels en gestion	80,3	129,3	49,0
Résultat d'exploitation	274,3	242,1	-32,2
Résultat des ajustements de valeurs	48,5	112,2	63,7
Résultat des cessions	7,1	-2,3	-9,4
Résultat opérationnel	329,9	359,8	29,9
Résultat financier	-90,5	-69,8	20,7
Résultat des sociétés mises en équivalence	15,1	8,6	-6,5
Impôts	-30	9,1	39,1
RÉSULTAT NET PART DU GROUPE	**224,6**	**307,7**	**83,1**

Compte tenu de l'acquisition d'actifs B&B en France en 2012 à hauteur de 50,2% par Covivio Hotels, la notion de « part du groupe » a été introduite dans la présentation des états financiers et des indicateurs à compter de l'exercice 2012. La présentation en part du groupe permet de pondérer l'ensemble des agrégats en fonction du taux de détention.

Pour rappel, les sociétés consolidées en intégration globale et non détenues à 100 % sont :

- OPCI B2 HOTEL INVEST : 50,2%
- Foncière B2 HOTEL INVEST : 50,2%
- Foncière B3 HOTEL INVEST : 50,2%
- Foncière B4 HOTEL INVEST : 50,2%
- MO Dreilinden : 94,0%
- MO Berlin et Koln : 94,0%
- B&B Invest Lux 6 : 93,0%
- Portefeuille Rock (19 sociétés de l'activité Murs et Fonds) : 94,9%
- LHM Propco : 90%
- MO First Five : 84,6%.

Les loyers nets part du groupe de Covivio Hotels s'établissent à 214 M€ pour l'exercice 2025, en baisse de -35 M€ par rapport à l'exercice précédent, principalement sous l'effet des cessions et remembrement avec Essendi (-41M€), d'autres cessions en Europe (-11 M€), minoré par les effets de 3 aquisitions en Europe du sud (+6 M€) et l'évolution des loyers variables et indexations (+7,1 M€).

Le résultat des hotels en gestion confirme leur progression d'activité avec une hausse de 49 M€ par rapport à l'exercice 2024, principalement sous l'effet de l'acquisition de fonds de commerce en France et en Belgique fin novembre 2024..

Le résultat des ajustements de valeurs est de 112,2 M€ au 31 décembre 2025 et marque le retour de la croissance des valeurs dans toute l'Europe.

Le résultat financier qui s'élève à -69,8 M€ est constitué de charges d'intérêts pour -44,4 M€ (contre -53 M€ en 2024), de la variation négative de juste valeur des actifs et passifs financiers pour -8,4 M€, de la charge d'intérêts sur les passifs locatifs (IFRS 16) concernant principalement les baux emphytéotiques des actifs au Royaume Uni, en Espagne et en Italie pour -15,4 M€ et de résultat de change pour -1,4 M€.

La fiscalité constatée correspond principalement à celle des sociétés étrangères ne bénéficiant pas de régime spécifique aux activités immobilières et aux sociétés de l'activité Murs et Fonds. Cette option ne générant pas d'imposition à la sortie du régime fiscal actuel.

1.5.1.5 EPRA Earnings

EPRA Earnings résultant de la présentation EPRA

	31/12/2024	31/12/2025
Résultat Net part du groupe	**224,6**	307,7
Variation de valeurs des actifs	-48,5	-112,2
Résultat de cession d'actifs	-12,3	2,3
Variation de périmètre	5,2	-7,4
Variation de valeurs des instruments financiers	21,7	8,4
Charges d'intérêts sur passifs locatifs	11,0	11,0
Charges locatives	-7,8	-7,8
Impôts différés	12,1	-28,6
Impôts sur cession et autres	4,3	2,7
Amortis. des immeubles exploités en Murs & Fonds	49,2	92,3
Pénalités et amortis. des frais d'emprunts suite remboursements anticipés	1,2	0,3
Ajustement d'EPRA Earnings des entreprises associées	-2,5	4,7
EPRA EARNINGS	**258,1**	**273,1**
EPRA EARNINGS/€ – ACTIONS	**1,74**	**1,77**

1.5.1.6 Bilan

1.5.1.6.1 Bilan consolidé simplifié

(En M€)

Actif	2024	2025	Passif	2024	2025
Immobilisations	5 940	5 955	Capitaux propres part du groupe	3 434	3 691
Participations dans les entreprises associées	217	196	Intérêts non contrôlant	166	170
Actifs financiers	76	69	Capitaux propres	3 601	3 861
Impôts différés actifs	9	7	Passifs financiers	2 780	2 269
Instruments financiers	157	124	Passifs locatif	297	282
Actifs détenus en vue de la vente	69	7	Instruments financiers	64	37
Trésorerie	577	338	Passifs d'impôts différés	208	173
Autres	111	103	Autres	205	174
TOTAL	**7 155**	**6 797**		**7 155**	**6 797**

1.5.1.6.2 Bilan part du groupe simplifié

(En M€)

Actif	2024	2025	Passif	2024	2025
Immobilisations	5 671	5 690			
Participations dans les entreprises associées	217	196			
Actifs financiers	84	79	Capitaux propres	3 434	3 691
Impôts différés actifs	9	7	Passifs financiers	2 688	2 180
Instruments financiers	157	124	Instruments financiers	61	36
Actifs détenus en vue de la vente	69	7	Passifs locatif	297	282
Trésorerie	570	330	Passifs d'impôts différés	205	171
Autres	113	101	Autres	204	173
TOTAL	**6 889**	**6 533**		**6 889**	**6 533**

1.5.1.6.3 Commentaires en part du groupe

Le total du bilan au 31 décembre 2025 s'établit à 6 533 M€ contre 6 889 M€ à fin 2024 (-3535 M€).

Les immeubles d'exploitation sont en baisse (-85 M€) sous l'effet principal des amortissements de la période (-92 M€).

Les immeubles de placements sont en hausse (+106 M€) sur la période principalement à la suite de :

- l'acquistion de deux hotels en Belgique et au Portugal (+44,5 M€)
- la variation de valeur des actifs (+112,5 M€)
- l'impact de l'écart de change sur le portefeuille au Royaume-Uni (-34,6 M€)
- la diminution des droits d'utilisation liée à l'application de la norme IFRS 16, dont la fin de deux conrtats (-6,1 M€)
- les travaux réalisés en 2025 pour un total de 46 M€, essentiellement sur le patrimoine détenu en Murs et Fonds
- la cession de sept hotels et douze commerces pour (-72 M€)
- l'amortissement des hôtels en exploitation (-92 M€).

Les actifs destinés à la vente s'élèvent à 7 M€ à fin 2025 et concernent les promesses de vente de 6 commerces.

Les participations dans les entreprises associées diminuent de 21 M€ à fin 2025 principalement sous l'effet des distributions en lien avec le remembrement Vauban réalisé fin 2024.

Les capitaux propres part du groupe sont passés de 3 434 M€ au 31 décembre 2024 à 3 691 M€ au 31 décembre 2025. Cette hausse de 257 M€ s'explique principalement par :

- le résultat global total de l'exercice pour 308 M€
- la variation de la réserve de conversion pour -11,5 M€
- le versement du dividende net de l'augmentation de capital souscrite pour le dividende en action de -39 M€.

Les emprunts à court terme et long terme s'élèvent à 2 180 M€ à fin 2025 contre 2 688 M€ à fin 2024. Cette baisse de 508 M€ s'explique principalement par le remboursement d'un emprunt obligataire pour 350 M€ minoré par le remboursement partiel de la dette en GBP (-130 M£ et des remboursements de billets de trésorerie (-78 M€).

Le passifs locatifs (282 M€) diminuent de 15 M€ sous l'effet de change pour -9,3 M€ et la fin de deux contrats pour -6,1 M€ . Ils concernent la dette actualisée sur les droits d'utilisations liés à l'application de la norme IFRS 16 à compter du 1er janvier 2019. Ces droits concernent principalement les baux emphytéotiques des actifs au Royaume-Uni, en Espagne et en Italie.

Les impôts différés diminuent de 32 M€ (en net) sur l'exercice, en liaison avec les baisses des taux d'impôts en Allemagne et le passage au régime REIC d'une société portugaise.

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

1.5.1.7 Flux de trésorerie consolidés

(En M€)	2024	2025
Flux net de trésorerie généré par l'activité	348,2	311,1
Flux net de trésorerie lié aux opérations d'investissements/cessions	80,8	76,3
Flux net de trésorerie lié aux opérations de financement	38,8	-627,9
Incidence de la variation des taux de change	0,1	0,6
VARIATION NETTE DE LA TRÉSORERIE	**467,9**	**-239,9**

Le flux net de trésorerie généré par l'activité s'élève à +311 M€ en 2025.

Il correspond essentiellement au résultat d'exploitation (307,7 M€).

Le flux net de trésorerie lié aux opérations d'investissements/cessions de 76,3 M€ se détaille principalement comme suit :

- les cessions d'actifs (+75,7 M€ net de frais)
- les décaissements liés aux travaux et aux acquisitions de la période (-53,4 M€).

Le flux net de trésorerie lié aux opérations de financement de -627,9 M€ s'explique principalement par :

- l'émission de nouveaux emprunts (+323 M€ net)
- le remboursement d'un emprunt obligataire et autres emprutns (-844 M€)
- les intérêts payés (-60 M€)
- les dividendes mis en paiement au cours de l'exercice (-39 M€).

La variation nette de la trésorerie s'élève à -239,9 M€.

L'explication détaillée des différents postes du tableau des flux de trésorerie est donnée dans les différentes notes de l'annexe aux comptes consolidés.

1.5.1.8 Structure de l'endettement

Au 31 décembre 2025, la dette financière nette s'élève à 1 850 M€ en part du groupe (soit 1 931 M€ en données consolidées).

En part du groupe et retraitée des actifs sous promesse, la dette financière nette représente 30,1% (1) du total des actifs réévalués en valeur institutionnelle droits inclus (contre 35% en 2024).

Covenants bancaires

Les dettes du groupe Covivio Hotels sont assorties de covenants bancaires portant sur les états financiers consolidés de l'emprunteur. À 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 31 décembre 2025.

Le covenant d'ICR le plus restrictif s'élève à 200% au 31 décembre 2025.

Les covenants bancaires du groupe Covivio Hotels sont pleinement respectés au 31 décembre 2025 et s'établissent à 30,1% pour la LTV part du groupe et 796% pour l'ICR part du groupe.

LTV Conso	Périmètre	Seuil covenant	Ratio
279 M€ (2024) – Roca	Covivio Hotels	≤ 60%	respecté
255 M£ (2025) – Rocky	Covivio Hotels	≤ 60%	respecté
130 M€ (2019) – REF I	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
130 M€ (2019) – REF I	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.

Caractéristiques de l'endettement

Le taux moyen de la dette sur l'exercice, calculé sur la valeur faciale, ressort à 2,20% par rapport à 2,33 % au 31 décembre 2024.

Dette par maturité

La maturité moyenne de la dette s'établit à 4,9 ans.

Couverture

Au 31 décembre 2025, le taux moyen de couverture active est de 103,6%. Les couvertures sont constituées de :

- *swaps*
- d'instruments de couverture optionnels (essentiellement *cap*, *floor* et *tunnels*).

Il a été versé 0,6 M€ de soulte sur l'exercice 2025.

La valorisation nette des instruments de couverture s'élève à 95,8 M€ au 31 décembre 2025. La variation de valeur des instruments de couverture sur la période impacte le compte de résultat pour -8,4 M€ en part du groupe.

(1) Au 31 décembre 2025, le montant des actifs sous promesse s'élève à 6,7 M€. Après retraitement des promesses, la dette financière nette s'élève à 1 834,1 M€, la valeur institutionnelle hors droits à 6 125,2 M€, et le montant des droits à 329 M€.

1.5.2 Comptes individuels au 31 décembre 2025

Les comptes de l'exercice 2025 ont été principalement marqués par :

- La cession de douze Courtepaille et trois Hôtels. La valeur nette comptable de ces actifs s'élevait à 28,3 M€
- La valeur brute des titres de participations a augmenté (+319,5 M€) du fait de :
  - L'acquisition complémentaire de Titres de Portmurs (+69,3 M€)
  - l'augmentation de capital des onze sociétés Rocky (+154,4 M€), de Constance (+63,3 M€) et Las Dalias (+32,5 M€) par compensation de prêts intra-groupe.
- La réalisation de travaux s'est élevée à 1,7 M€ au cours de l'exercice 2025.

Les comptes de l'exercice 2025 se soldent par un bénéfice de 360,3 M€ contre 286,69 M€ en 2025.

1.5.2.1 Évolution des principaux postes du compte de résultat

Les principaux éléments constitutifs des comptes de résultat 2025 et 2024 comparés sont les suivants :

(En M€)	2025	2024	Var.
Chiffre d'affaires	**52,7**	**67,7**	**-14,9**
Reprise sur provision, autres produits d'exploitation	38,1	8,8	29,2
Charges d'exploitation	-54,4	-54,1	-,3
Résultat d'exploitation	**36,4**	**22,4**	**14,1**
Produits financiers	447,4	344,9	102,5
Charges financières	-120,8	-227,9	107,1
Résultat financier	**326,6**	**117,0**	**209,6**
Résultat courant	**363,0**	**139,4**	**223,6**
Résultat exceptionnel	**1,4**	**147,3**	**-145,9**
IS	-4,2	-	-4,2
BÉNÉFICE OU PERTE	**360,3**	**286,7**	**73,6**

Le chiffre d'affaires s'établit à 52,7 M€ au 31 décembre 2025, soit une diminution de 22,1 % par rapport à 2024.

(En M€)	2025	2024	Var.
Loyers hôtellerie	29,2	41,1	-11,9
Loyers commerces d'exploitation	1,2	1,0	0,1
Franchises accordées	0,0	-0,3	0,3
Linéarisation des franchises	-0,3	0,0	-0,2
RRR loyers	0,1	0,0	0,1
Recettes locatives	30,2	41,8	-11,6
Refacturations de charges aux locataires	3,8	7,5	-3,7
Prestations de services	18,9	18,4	0,6
TOTAL	**52,9**	**67,7**	**-14,8**

La baisse du chiffre d'affaires provient essentiellement des Loyers Hôtellerie (-11,9 M€) et Refacturation des charges locatives (-3,7 M€) liés à l'opération Vauban et aux cessions 2024.

Le chiffre d'affaires sur prestations de service est en hause de 0,6 M€.

Les autres produits d'exploitation correspondent au prix de cession du Novotel de Grenoble centre et des Ibis Metz Cathédrale et Strasbourg Pont Couvert pour 32,0 M€.

Les charges d'exploitation qui s'élèvent à 54,4 M€ comprennent essentiellement :

- des autres achats et charges externes pour 12,7 M€, dont principalement :
  - 8,3 M€ de charges intragroupes, dont 7,1 M€ d'honoraires versés à Covivio
  - 1,9 M€ d'honoraires et de frais d'actes
  - 0,9 M€ de loyers de baux à construction
  - 0,9 M€ d'autres services extérieurs.
- des impôts et taxes pour 5,6 M€, dont 2,4 M€ de taxes foncières à refacturer
- des frais de personnel pour 3,6 M€
- des dotations aux amortissements et provisions pour 12,7 M€
- la valeur nette des 3 hôtels cédés pour 15,0 K€
- la valeur nette comptable des sorties de composants pour 1,8 M€
- des autres charges pour 2,4 M€ dont 2,3 M€ de rémunération du gérant.

Le résultat financier de 326,6 M€ se compose de :

- produits financiers pour 447,4 M€, dont principalement :
  - 198,2 M€ de dividendes des filiales et participations
  - 52,6 M€ de produits de swap et options
  - 51,3 M€ d'intérêts sur les prêts octroyés aux filiales
  - 12,1 M€ d'intérêts des comptes à terme et comptes bancaires
  - 2,1 M€ d'intérêts sur les comptes-courants groupe
  - 103,2 M€ de reprise de provision pour dépréciation de titres
  - 26,9 M€ de reprise pour perte de change.
- charges financières pour 120,8 M€, dont principalement :
  - 52,8 M€ d'intérêts d'emprunts (y compris emprunts obligataires)
  - 33,8 M€ d'intérêts de swap et options
  - 11,8 M€ de perte de change
  - 7,7 M€ d'intérêts sur les comptes-courants groupe
  - 6,4 M€ de charges financières sur instruments de couverture
  - 3,4 M€ d'abandon de créance d'une filiale
  - 3,3 M€ dotation prime remboursement Obligations et frais / emprunts.

Le résultat exceptionnel de 1,4 M€ correspond aux cessions des Murs de commerce Courtepaille.

1.5.2.2 Évolution des principaux postes du compte du bilan

(en M€)	31/12/2025	31/12/2024
Actif immobilisé	4 214,7	4 129,3
Actif circulant	308,5	550,0
Charges à répartir sur plusieurs exercices	10,1	9,4
Prime de remboursement emprunt obligataire	3,4	4,2
Écart de conversion et différences d'évaluation - actif	1,6	23,5
TOTAL ACTIF	**4 538,2**	**4 716,5**
Capitaux propres	2 752,0	2 432,5
Provisions pour risques et charges	4,2	30,8
Passifs courants	1 766,9	2 238,3
Écart de conversion et différences d'évaluation passif	15,1	14,8
TOTAL PASSIFS	**4 538,2**	**4 716,5**

L'actif immobilisé passe de 4 129,3 M€ au 31 décembre 2024 à 4 214,7 M€ au 31 décembre 2025, soit une hausse de 85,4 M€. Cette variation s'explique principalement par :

- la cession d'actifs pour –28,3 M€
- les amortissements pour -9,8 M€
- les opérations sur titres de participation pour +319,5 M€
- la reprise de provisions sur les immobilisations financières pour +103,2 M€
- le remboursement de prêts pour -745,5 M€
- les nouveaux prêts pour +452,9 M€
- la baisse des intérêts sur Swap à recevoir pour -4,0 M€.

L'actif circulant s'élève à 308,5 M€ au 31 décembre 2025 contre 550,0 M€ au 31 décembre 2024. Cette variation de -241,5 M€ provient essentiellement :

- de la diminutions des placements financiers (Neu CP) de -307,3M et des créances courantes de -7,3 M€
- de l' augmentation des disponibilités de +62,1 M€ et des Instruments de trésorerie de +11,0 M€.

La diminution de l'écart de conversion actif est essentiellement dû au refinancement de l'emprunt Rocky à 255 M£, la perte latente constatée sur ce prêt bancaire de 270 M£ au 31 décembre 2024 était de 21,3 M€. Au 31 décembre 2025, les pertes latentes sur compte courants et prêts valorisés en livres sterling sont de 1,6 M€.

Les capitaux propres de la société, avant distribution, s'établissent à 2 752,0 M€ au 31 décembre 2025 contre 2 432,5 M€ au 31 décembre 2024. Cette variation provient du résultat de l'exercice (variation entre 2024 et 2025 de +360,3 M€) et de la part des dividendes provenant de l'exercice 2024 versés en cash (impact de –40,4 M€ sur les capitaux propres).

Le montant des dettes s'élève à 1 766,9 M€ au 31 décembre 2025 (contre 2 238,3M€ au 31 décembre 2024), dont 1 114,2 M€ d'emprunts obligataires, 369,7 M€ d'emprunts et dettes auprès des établissements de crédit, 266,3 M€ de comptes courants vis-à-vis des filiales, 7,2 M€ de dettes fournisseurs. Le reste (9,3 M€) est composé de dettes fiscales et sociales 6,9 M€ (dont Impôts société de 4,2 M€) et de 2,4 M€ de clients créditeurs.

La Variation d' Écarts de conversion et différences d'évaluation – Passif provient :

- diminution de l'écart de conversion passif concerne principalement le gain latent lié au refinancement des prêts intragroupes de 316 M£ à 181,4 M£ valorisés au taux de clôture du 31 décembre 2025 pour 1,7 M€ contre 14,8 M€ fin 2024
- aux gains latents sur instruments financiers à terme en Position Ouverte Isolée (POI) pour 13,4 M€ au 31 décembre 2025.

1.5.2.3 Dépenses non déductibles fiscalement

Conformément aux dispositions de l'article 223 *quater* du Code Général des Impôts, il convient de signaler que les comptes de l'exercice écoulé ne comportent aucune charge non déductible du résultat fiscal selon les dispositions de l'article 39-4 du même code.

Au cours de l'exercice écoulé, la société n'a pas engagé de frais relevant des articles 223 *quinquies* et 39-5 du Code Général des Impôts.

1.5.2.4 Décomposition du solde des dettes à l'égard des fournisseurs et des clients par date d'échéance

Le tableau ci-dessous est présenté conformément aux dispositions de l'article L. 441-14 (anc. L. 441-6-1 abrogé par Ord. n° 2019-359, 24 avr. 2019) du code de commerce, les sociétés dont les comptes annuels sont certifiés par un commissaire aux comptes doivent communiquer des informations sur les délais de paiement de leurs fournisseurs et de leurs clients. Les dispositions de l'article D. 441-4 du code de commerce fixant les modalités de cette communication dans le rapport de gestion ont été transférées, à droit constant, à l'article D. 441-6 du même code le 27 février 2021.

	Article D. 441 I.- 1° : Factures reçues non réglées à la date de clôture de l'exercice dont le terme est échu						Article D. 441 I.- 2° : Factures émises non réglées à la date de clôture de l'exercice dont le terme est échu					
(En k€)	0 jour (indicatif)	1 à 30 jours	31 à 60 jours	61 à 90 jours	91 jours et plus	Total 1 jour et plus	0 jour (indicatif)	1 à 30 jours	31 à 60 jours	61 à 90 jours	91 jours et plus	Total 1 jour et plus
(A) Tranches de retard de paiement							**(A) Tranches de retard de paiement**					
Nombre de factures concernées	13					12	4					1 504
Montant total des factures concernées TTC [1]	**157**	**7**	**16**		**223**	**247**	**135**	**372**	**256**	**148**	**4 276**	**5 052**
Pourcentage du montant total des achats TTC de l'exercice	1,03%	0,05%	0,11%	0,00%	1,47%	1,63%						
Pourcentage du chiffre d'affaires TTC de l'exercice							0,21%	0,59%	0,40%	0,23%	6,76%	7,98%
(B) Factures exclues du (A) relatives à des dettes et créances litigieuses ou non comptabilisées							**(B) Factures exclues du (A) relatives à des dettes et créances litigieuses ou non comptabilisées**					
Nombre de factures exclues			N/A						N/A			
Montant total des factures exclues			N/A						0,00			
(C) Délais de paiement de référence utilisés (contractuel ou légal – article L. 441-6 ou L. 43-1 du Code de commerce)							**(C) Délais de paiement de référence utilisés (contractuel ou légal – article L. 441-6 ou L. 43-1 du Code de commerce)**					
Délais de paiement utilisés pour le calcul des retards de paiement	Délais contractuels : Délais légaux : 60 jours						Délais contractuels : Délais légaux : **Observations : pas de facturation d'intérêts de retard**					

(1) Les factures recues non reglees a terme non echu concernent les encaissements de loyers pour le compte des filiales de Covivio Hotels

1.5.2.5 Affectation du résultat

Il sera proposé à l'Assemblée Générale Mixte en date du 14 avril 2026 d'affecter le résultat de l'exercice qui s'élève à 360 264 369 €, augmenté du report à nouveau de 63 496 291,34 €, portant le bénéfice distribuable à un montant de 423 760 660,34 €, de la manière suivante :

- 1 000 000 € au règlement du dividende précipitaire de l'associé commandité au titre de l'exercice
- 236 985 468 € à la distribution d'un dividende
- 185 775 192,34 € au compte report à nouveau.

Ainsi chaque action recevra un dividende de 1,50 €.

Conformément à la loi, les actions qui seront détenues par la société à la date de mise en paiement du dividende ne donneront pas droit au dividende. L'Assemblée Générale décide que, le montant correspondant aux actions auto-détenues à la date de mise en paiement du dividende, ainsi que le montant auquel des actionnaires auraient éventuellement renoncé, demeureront affectés au compte « Report à nouveau ».

Le dividende sera mis en paiement le 21 avril 2026.

Sur la base du nombre total d'actions composant le capital au 31 décembre 2025, soit 157 990 312 actions, et sous réserve de l'application éventuelle des dispositions de l'article 9 des statuts de la Société aux Actionnaires à Prélèvement, il sera ainsi attribué un dividende total de 236 985 468,00 €, hors dividende précipitaire, dont :

- 109 464 262,08 € n'ouvrant pas droit à abattement de 40% (0,6929 €/action)
- 127 521 205,92 € qui bénéficie de l'abattement de 40% si option pour le barème de l'impôt sur le revenu (0,8071 €/action).

Conformément à la loi, l'Assemblée Générale constate que les dividendes distribués au titre des trois exercices précédents ont été les suivants :

Exercice	Nombre d'actions	Dividende versé par action	Montant soumis à l'abattement de 40%	Montant non soumis à l'abattement de 40%
2025	157 990 312	1,50 €	0 € ou 0,8071 € si option pour le barème de l'impôt sur le revenu	1.50 € ou 0,6929 € si option pour le barème de l'impôt sur le revenu
2024	148 141 452	1,50 €	-	1,50 €
2023	148 141 452	1,30 €	0 € ou 0,7537 € si option pour le barème de l'impôt sur le revenu	1,30 € ou 0,5463 € si option pour le barème de l'impôt sur le revenu

1.5.2.6 Résultats de la société au cours des cinq derniers exercices

Conformément à l'article R. 225-102 du Code de commerce, le tableau financier faisant apparaître les résultats de la société au cours des cinq derniers exercices est le suivant :

		Exercice 2021	Exercice 2022	Exercice 2023	Exercice 2024	Exercice 2025
I – Capital en fin d'exercice						
a.	Capital social	592 565 808	592 565 808	592 565 808	592 565 808	631 961 248
b.	Nombre des actions ordinaires existantes	148 141 452	148 141 452	148 141 452	148 141 452	157 990 312
c.	Nombre des actions à dividende prioritaire (sans droit de vote) existantes	0	0	0	0	0
d.	Nombre maximal d'actions futures à créer	0	0	0	0	0
d1.	Par conversion d'obligations	0	0	0	0	0
d2.	Par exercice de droits de souscription	0	0	0	0	0
II – Opérations et résultats de l'exercice						
a.	Chiffre d'affaires hors taxes	47 203 736	58 510 972	65 957 069	67 671 862	52 739 407
b.	Résultat avant impôts, participation des salariés et charges calculées (amortissements et provisions)	81 875 739	114 099 309	150 159 589	330 329 413	244 816 687
c.	Impôts sur les bénéfices	265 510	0	0	0	4 151 140
d.	Participation des salariés due au titre de l'exercice	0	0	0	0	0
e.	Résultat après impôts, participation des salariés et charges calculées (amortissements et provisions)	29 962 540	42 389 058	20 439 190	286 692 985	360 264 369
f.	Résultat distribué	96 291 944	185 176 815	192 583 888	222 212 178	236 985 468
III – Résultat par action						
a.	Résultat après impôts et participation des salariés mais avant charges calculées (amortissements et provisions)	0,55	0,77	1,01	2,23	1,52
b.	Résultat après impôts, participation des salariés et charges calculées (amortissements et provisions)	0,20	0,29	0,14	1,94	2,28
c.	Dividende attribué à chaque action	0,65	1,25	1,30	1,50	1,50 [1]
IV – Personnel						
a.	Effectif moyen des salariés employés pendant l'exercice	19,67	18,42	19,75	18,08	19,25
b.	Montant de la masse salariale de l'exercice	1 980 480	2 036 306	2 507 885	2 521 100	2 399 024
c.	Montant des sommes versées au titre des avantages sociaux de l'exercice (Sécurité sociale, œuvres sociales etc.)	1 924 612	688 173	1 099 452	1 097 334	1 151 307

(1) Proposé à l'Assemblée Générale Mixte du 14 avril 2026.

1.5.2.7 Contrôle des Commissaires aux comptes

Conformément aux dispositions législatives et réglementaires, nous tenons à votre disposition les rapports des commissaires aux comptes qui sont reproduits dans le document d'enregistrement universel de la société.

1.6 Actionnariat au 31 décembre 2025

Rassemblé autour d'une stratégie de détention à long terme d'actifs spécialisés dans les secteurs de l'hôtellerie et des commerces d'exploitation, exploités par des leaders de leur secteur, l'actionnariat de Covivio Hotels réunit les groupes Crédit Agricole Assurances, Assurances du Crédit Mutuel, Cardif Assurance Vie, Sogecap et Caisse des Dépôts et Consignations aux côtés de Covivio, actionnaire fondateur.

1.6.1 Information sur le capital

Au 1er janvier 2025, le capital de la société s'élevait à 592 565 808 €. Il était composé de 148 141 452 actions d'une valeur unitaire nominale de 4 €.

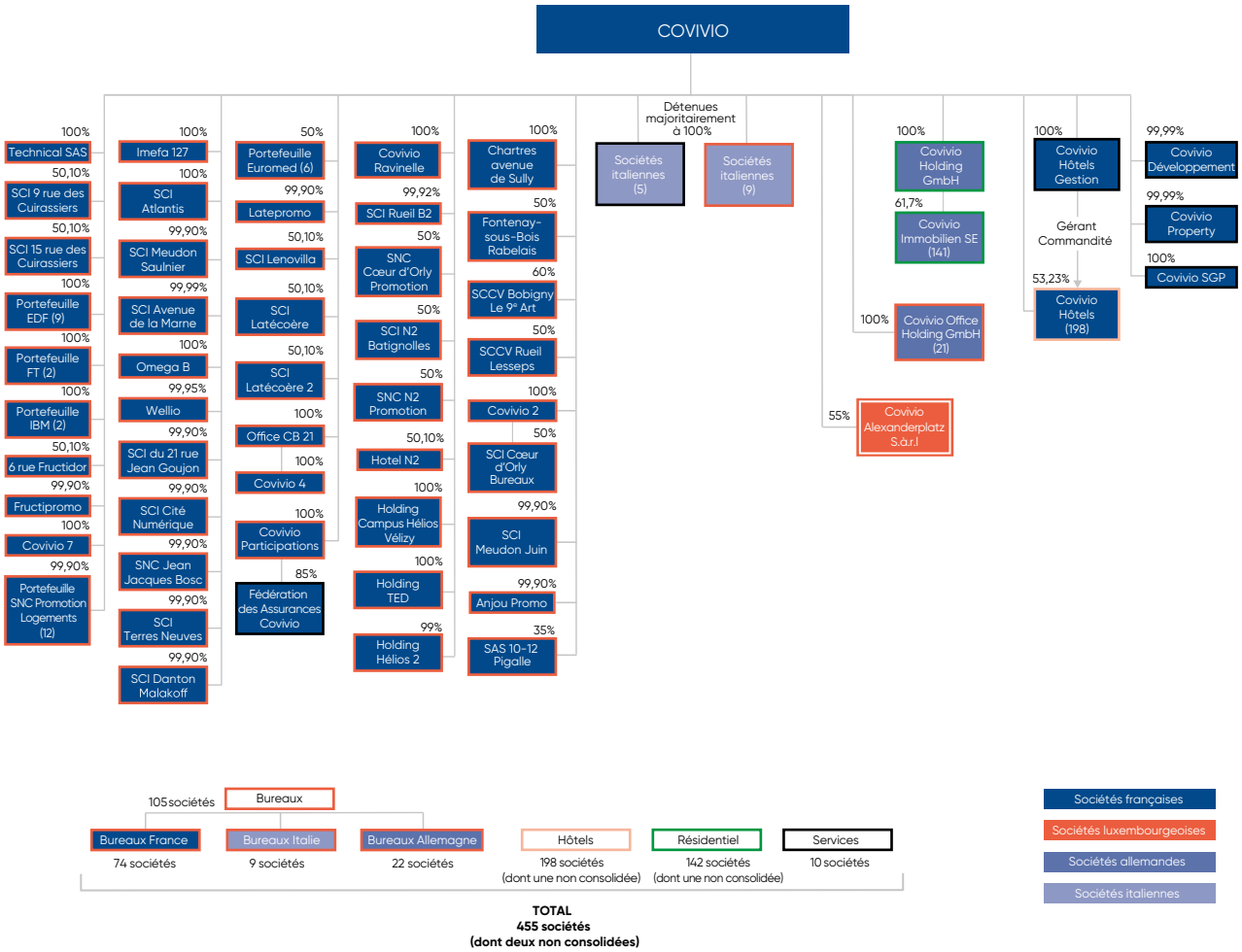
Depuis le 15 mai 2025, le capital de la société s'élève à 631 961 248 €. Il est composé de 157 990 312 actions d'une valeur unitaire nominale de 4 €.

Conformément à la décision prise lors de l'Assemblée Générale Mixte du 10 avril 2015 et de l'article 9 des statuts, chaque actionnaire a autant de voix qu'il possède ou représente d'actions. Il n'est pas conféré de droit de vote double en application de l'article L. 22-10-46 du Code de commerce.

La société est contrôlée par la société Covivio qui est à la fois l'associé unique de Covivio Hotels Gestion, gérant et seul associé commandité de la société, détenant plus de 50% du capital et des droits de vote de la société (53,23%). L'exercice du contrôle par Covivio sur l'émetteur est notamment encadré par le rôle du Conseil de surveillance et les règles de majorité applicable en son sein, ainsi que par les dispositions applicables en matière de conventions réglementées et de conflits d'intérêts (plus amplement détaillé dans le rapport du Conseil de surveillance sur le gouvernement d'entreprise).

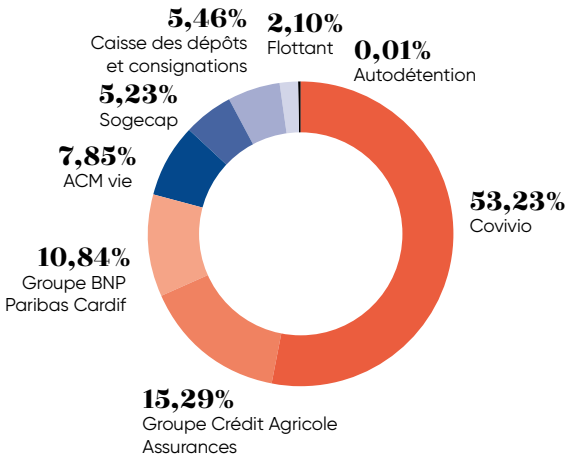
Le groupe Covivio est un acteur européen de référence avec 23,6 Md€ de patrimoine. Covivio accompagne les entreprises, les marques hôtelières et les territoires dans leurs enjeux d'attractivité, de transformation et de performance responsable. Covivio Hotels y occupe une place importante avec un patrimoine à 100% de 6,6 Md€.

L'organigramme de Covivio et ses filiales au 31 décembre 2025 est détaillée ci-dessous :



L'actionnariat de Covivio Hotels au 31 décembre 2025 se présente de la façon suivante :

Dénomination des actionnaires	Nombre d'actions/ Droits de vote	Pourcentage
Groupe Covivio	84 093 617	53,23%
Groupe Crédit Agricole Assurances	24 149 055	15,29%
Groupe BNP Paribas Cardif	17 130 762	10,84%
ACM Vie	12 400 324	7,85%
Sogecap	8 256 887	5,23%
Caisse des Dépôts et Consignations	8 630 195	5,46%
Flottant	3 321 388	2,10%
Autodétention	8 084	0,01%
TOTAL	**157 990 312**	**100%**



1.6.2 Répartition du capital et des droits de vote

Au titre des trois derniers exercices, le capital et les droits de votes de la société sont répartis comme suit :

	31/12/2025			31/12/2024			31/12/2023		
	Nombre d'actions	% du capital	% des droits de vote	Nombre d'actions	% du capital	% des droits de vote	Nombre d'actions	% du capital	% des droits de vote
Groupe Covivio	84 093 614	53,23%	53,23%	77 808 594	52,52	52,52	64 975 765	43,86	43,86
Groupe Crédit Agricole Assurances	24 149 055	15,29%	15,29%	24 149 055	16,30	16,30	24 149 055	16,30	16,30
Groupe Generali	/	/	/	/	/	/	12 316 445	8,31	8,31
Groupe BNP Paribas Cardif	17 130 762	10,84%	10,84%	15 850 437	10,69	10,69	15 701 102	10,60	10,60
ACM Vie	12 400 324	7,85%	7,85%	11 473 544	7,74	7,74	11 473 544	7,74	7,75
Sogecap	8 256 887	5,23%	5,23%	7 639 782	5,16	5,16	7 639 782	5,16	5,16
Caisse des Dépôts et Consignations	8 630 195	5,46%	5,46%	7 985 188	5,39	5,39	7 985 188	5,39	5,39
Flottant	3 321 391	2,10%	2,10%	3 232 059	2,18	2,18	3 892 884	2,63	2,63
Autodétention	8 084	0,01%	/	2 793	0,002	0	7 687	0,01	0
TOTAL	**157 990 312**	**100%**	**100%**	**148 141 452**	**100**	**100**	**148 141 452**	**100**	**100**

1.6.3 Déclarations de franchissement de seuils et déclarations d'intention

Déclarations de franchissement de seuils

Au cours de l'exercice 2025, la société a été informée des franchissements de seuils légaux et/ou statutaires suivants :

Actionnaire	Date de franchissement	Franchissement de seuil à la hausse		Franchissement de seuil à la baisse		Actions	Droits de vote	% du capital	% des droits de vote
		Légal	Statutaire	Légal	Statutaire				
COVIVIO	19 mai 2025	/	53%	/	/	84 093 614	84 093 614	53,23%	53,23%
PREDICA	19 mai 2025	/	/	/	14%	21 266 436	21 266 436	13,46%	13,46%
Groupe Crédit Agricole Assurances	19 mai 2025	/	/	/	16%	24 149 055	24 149 055	15,29%	15,29%
Cardif Assurance Vie	19 mai 2025	10%	10%	/	/	15 985 142	15 985 142	10,12%	10,12%

Déclarations d'intention

Aucune déclaration d'intention n'a été effectuée au cours de l'exercice 2025.

1.6.4 Évolution du capital au cours des cinq derniers exercices

Les opérations sur le capital de la société opérées depuis cinq ans sont détaillées ci-après :

		Opérations					Après opérations	
Dates	Nature	Nombre de titres	Nominal (€)	Prime d'émission (€)	Prime de fusion (€)	Prime d'apport (€)	Nombre de titres	Montants successifs du capital (€)
14 juin 2021	Augmentation de capital avec maintien du droit préférentiel de souscription	15 593 836	62 375 344	187 126 032	/	/	148 141 452	592 565 808
15 mai 2025	Augmentation de capital à la suite du paiement du dividende en actions	9 848 860	39 395 440	143 497 890,20	/	/	157 990 312	631 961 248

1.6.5 Informations relatives à l'autocontrôle et au programme de rachat d'actions

L'Assemblée Générale Mixte du 15 avril 2025 a autorisé la société, en application de l'article L. 22-10-62 du Code de commerce, à opérer sur ses propres actions, dans la limite d'un nombre d'actions ne pouvant excéder 10% du capital social pour une période de dix-huit mois. Le Gérant a décidé le même jour de mettre en œuvre le nouveau programme de rachat d'actions, notamment dans le cadre de la poursuite, dans des conditions identiques, du contrat de liquidité existant conclu avec ODDO BHF et NATIXIS.

Ce programme de rachat d'actions présente les caractéristiques suivantes :

- le prix maximum est de 35 € par action
- le montant maximum des fonds destinés au programme de rachat s'élève à 200 000 000 €
- les opérations d'achat, de cession, d'échange ou de transfert pourront être effectuées par tous moyens, c'est-à-dire sur le marché ou de gré à gré, y compris par acquisition ou cession de blocs, ou encore par le recours à des instruments financiers, en vue des objectifs suivants :
  - la remise d'actions lors de l'exercice de droits attachés à des valeurs mobilières donnant accès au capital
  - la conservation et la remise en paiement ou en échange dans le cadre d'opérations éventuelles de croissance externe, fusion, scission ou apport
  - l'annulation d'actions
  - la mise en œuvre d'un contrat de liquidité conclu avec un prestataire de services d'investissement dans les conditions et selon les modalités fixées par la réglementation et les pratiques de marché reconnues
  - l'utilisation dans le cadre de toute autre pratique qui viendrait à être reconnue par la loi ou l'Autorité des Marchés Financiers ou tout autre objectif permettant de bénéficier de la présomption de légitimité.

Ces opérations pourront intervenir à tout moment, dans le respect de la réglementation en vigueur, sauf en période d'offre publique.

La dernière autorisation a mis fin au précédent programme de rachat d'actions, autorisé par l'Assemblée Générale Mixte du 15 avril 2024, dont le bilan fait état au 15 avril 2025 de 3 310 actions autodétenues par la société, issues du contrat de liquidité.

L'Assemblée Générale a conféré tous pouvoirs au Gérant, notamment à l'effet de passer tous ordres de Bourse ou hors marché, et, d'une manière générale, faire tout ce qui sera nécessaire et utile pour l'exécution des décisions qui seront prises dans le cadre de cette autorisation.

Le présent programme de rachat d'actions a été mis en œuvre par décision du Gérant en date du 15 avril 2025.

Les conditions de mise en œuvre du nouveau programme de rachat ont fait l'objet d'un descriptif de programme de rachat d'actions diffusé sur le site Internet de la société le 15 avril 2025.

Les échanges mensuels pour l'exercice 2025 s'établissent comme suit :

	Achat		Vente	
Programme de rachat d'actions autorisé par l'AG du 15 avril 2024	Nombre d'actions	Prix moyen par action en €	Nombre d'actions	Prix moyen par action en €
Janvier	6 428	19,7008	3 909	19,7596
Février	2 473	20,0001	4 062	20,4133
Mars	2 529	21,4409	4 075	22,1696
Du 1er au 14 avril	4 023	21,7667	2 846	22,1282

	Achat		Vente	
Programme de rachat d'actions autorisé par l'AG du 15 avril 2025	Nombre d'actions	Prix moyen par action en €	Nombre d'actions	Prix moyen par action en €
Du 15 avril au 30 avril	2 059	22,4729	2 010	22,6402
Mai	4 218	22,3559	3 289	22,0058
Juin	2 805	22,7205	3 418	22,8152
Juillet	2 358	23,1610	3 012	23,2642
Août	2 378	23,5190	1 589	23,7729
Septembre	2 871	24,4529	3 881	24,5476
Octobre	6 581	24,4419	3 674	25,6584
Novembre	2 646	22,9488	1 748	23,4449
Décembre	2 395	22,8580	960	23,3973

En conséquence au cours de l'exercice 2025, la société a procédé au titre du contrat de liquidité à l'acquisition de 43 764 de ses propres actions au prix moyen de 22,3758 € par action, et à la cession de 38 473 de ses propres actions au prix moyen de 22,6467 € par action.

Aucune annulation d'actions n'est intervenue pendant l'exercice écoulé.

Covivio Hotels détenait ainsi, au 31 décembre 2025, 8 084 de ses propres actions qui représentent 0,01% du capital social, évaluées au cours d'achat, au 31 décembre 2025, à 184 315,20 € (soit 22,8 € par action) représentant une valeur nominale de 32 336 €.

Au titre de l'exercice 2025, les frais de négociation sont de 27 500 € HT.

L'autorisation ayant été consentie par l'Assemblée Générale du 15 avril 2025 pour une durée de dix-huit mois, un nouveau programme de rachat d'actions sera soumis à l'Assemblée Générale Mixte du 14 avril 2026.

1.6.6 Options de souscription ou d'achat d'actions de la société

Néant.

1.6.7 Opérations réalisées par les mandataires sociaux et les personnes liées sur les titres de la société

Mandataires sociaux	Achats d'instruments financiers	Valeur moyenne (en €)	Ventes d'instruments financiers	Valeur moyenne (en €)	Nombre d'actions détenues au 31 décembre 2025
M. Kullmann	/	/	/	/	2 779
M. Estève	/	/	/	/	842
Mme Aasqui	/	/	/	/	6
Covivio Participations	/	/	/	/	1
Mme Roxane Maillard	/	/	/	/	0
Covivio	6 285 023 (1)	18,57	/	/	84 093 614
Mme Leonardi	/	/	/	/	0
Fonciere Margaux	/	/	/	/	1
Mme Seegmuller	/	/	/	/	0
Predica	/	/	/	/	21 266 436
M. Arlot	/	/	/	/	0
ACM Vie	926 780 (1)	18,57	/	/	12 400 324
M. Morrisson	/	/	/	/	0
Technical SAS	/	/	/	/	1
M. Marque	/	/	/	/	0
Cardif Assurance Vie	1 194 704 (1)	18,57	/	/	15 985 142
Mme Robin	/	/	/	/	0
Cardif retraite	85 621 (1)	18,57	/	/	1 145 620
Sogecap	617 105 (1)	18,57	/	/	8 256 887
Mme Tuckwell	/	/	/	/	0
Caisse des Dépôts et Consignations	645 007 (1)	18,57	/	/	8 630 195
M. Taverne	/	/	/	/	0
Mme Saitta	/	/	/	/	10

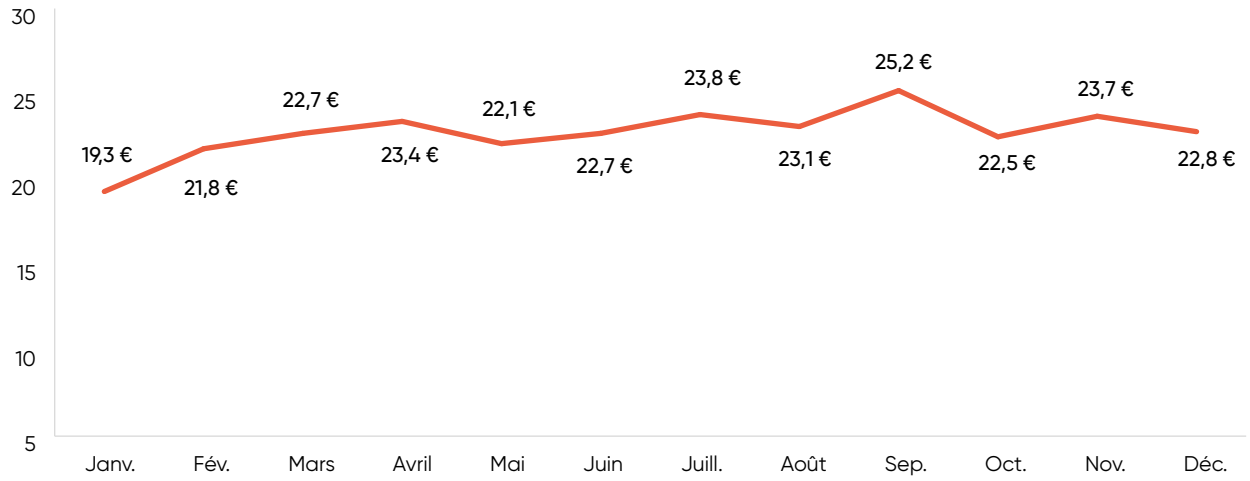
(1) Souscription à l'option du paiement du dividende en actions proposée par l'Assemblée Générale Mixte du 15 avril 2025

1.7 Bourse et dividende

1.7.1 Cours de bourse au 31 décembre 2025

Le dernier cours coté de l'exercice s'établit à 22,8 €, portant la capitalisation boursière à 3 602 M€ au 31 décembre 2025.

Évolution du cours de l'action Covivio Hotels sur l'année 2025



Les actions de Covivio Hotels sont admises aux négociations sur le marché d'Euronext Paris, compartiment A.

Sur l'ensemble de l'exercice 2025, le cours de bourse de l'action Covivio Hotels a évolué comme suit :

	Plus bas cours	Plus haut cours	Nombre de titres échangés	Nombre de séances de cotation
Janvier 2025	19,0	20,8	24 618	22
Février 2025	19,4	22,4	25 770	20
Mars 2025	20,8	23,1	40 089	21
Avril 2025	20,2	23,7	46 139	20
Mai 2025	20,7	23,2	27 266	21
Juin 2025	22,2	23,5	17 732	21
Juillet 2025	22,5	24,0	21 358	23
Août 2025	22,9	24,0	8 507	21
Septembre 2025	22,9	25,6	26 162	22
Octobre 2025	22,2	27,4	38 388	23
Novembre 2025	22,0	24,5	19 045	20
Décembre 2025	22,4	23,8	13 920	21

1.7.2 Distribution de dividende

1.7.2.1 Dividendes distribués au cours des cinq dernières années

Exercice	Nombre d'actions	Dividende versé par action	Montant du dividende soumis à l'abattement de 40%	Montant du dividende non soumis à l'abattement de 40%
2021	148 141 452	0,65 €	0 € ou 0,3414 € si option pour le barème de l'impôt sur le revenu	0,65 € ou 0,3086 € si option pour le barème de l'impôt sur le revenu
2022	148 141 452	1,25 €	0 € ou 0,6999 € si option pour le barème de l'impôt sur le revenu	1,25 € ou 0,5501 € si option pour le barème de l'impôt sur le revenu
2023	148 141 452	1,30 €	0 € ou 0,7536 € si option pour le barème de l'impôt sur le revenu	1,30 € ou 0,5463 € si option pour le barème de l'impôt sur le revenu
2024	148 141 452	1,50 €	0 €	1,50 €
2025	157 990 312	1,50 € (1)	0 € ou 0,8071 € si option pour le barème de l'impôt sur le revenu	1.50 € ou 0,6929 € si option pour le barème de l'impôt sur le revenu

(1) Dividende proposé à l'Assemblée Générale Mixte du 14 avril 2026.

Conformément à l'article 208 C II du Code général des impôts, le statut SIIC permet une exonération des produits locatifs, des plus-values immobilières et des dividendes de filiales ayant également opté pour le régime SIIC, à condition de distribuer aux actionnaires au moins 95% du résultat courant, 70% des plus-values et 100% des dividendes.

La politique de distribution de la société a bien entendu pris en compte les dispositions prévues par la réglementation.

1.7.2.2 Politique de distribution de dividende

Covivio Hotels entend mener une politique active de distribution du cash-flow généré dans l'exercice, répondant ainsi à son objectif de valeur de rendement.

Il est ainsi proposé à l'Assemblée Générale Mixte en date du 14 avril 2026 la distribution d'un dividende de 1,50 € par action en circulation. Ce dividende représente un montant global de 236 985 468 €, soit 85% de l'EPRA Earnings.

Il convient de rapprocher le montant de dividende :

- du montant de l'EPRA Earnings de 273 M€
- de l'EPRA Earnings de 1,77 € par action calculé sur la base du nombre moyen d'actions de l'exercice, ce qui permet de mieux apprécier le taux de distribution qui s'élève à 87%.

1.7.3 Actions détenues par les mandataires sociaux

Nombre d'actions détenues par les mandataires sociaux exerçant un mandat dans la société Covivio

	Nombre d'actions Covivio détenues	
	2025	2024
Christophe Kullmann	259 959 (1)	230 478 (1)
Olivier Estève	134 553 (2)	130 781

(1) Actions détenues en pleine propriété, auxquelles se rajoutent 12 000 actions en usufruit, à la suite de la donation de nue propriété.

(2) Actions détenues en pleine propriété, auxquelles se rajoutent 10 000 actions en usufruit, à la suite de la donation de la nue-propriété.

1.8 Informations relatives à la société et à ses participations

1.8.1 Organisation du groupe

La société Covivio Hotels détient des participations directes et indirectes dans 184 sociétés situées en France et à l'étranger.

Les sociétés SNC Foncière Otello, SNC René Clair et Société Civile Immobilière Ruhl Côte d'Azur détiennent des actifs immobiliers ou des participations dans le secteur de l'hôtellerie, en France et en Belgique. Covivio Hotels détient également des actifs hôteliers en Espagne *via* des participations acquises en 2017 (16 hôtels) et *via* une participation dans la société B&B Invest Espagne SLU (quatre hôtels B&B).

Consécutivement à l'Assemblée Générale Extraordinaire qui s'est déroulée le 24 janvier 2018, la société FDM Management SAS a été fusionnée dans Covivio Hotels. Suite à cette opération, Covivio Hotels détient, directement ou *via* des participations, des hôtels en Murs et Fonds. Depuis 2019, Covivio Hotels détient *via* des participations un hôtel en Irlande à Dublin.

La société Murdelux, basée au Luxembourg, détient des participations dans les sociétés :

- Portmurs, détentrice d'un Club Med à Da Balaïa, au Portugal
- Sunparks Tréfonds, Sunparks Oostduinkerke, et Foncière Kempense Meren, qui détiennent directement deux villages de vacances exploités par Pierre & Vacances en Belgique
- B&B Invest Lux 1, B&B Invest Lux 2, B&B Invest Lux 3, B&B Invest Lux 4, B&B Invest Lux 5 et B&B Invest Lux 6 détentrices de 48 hôtels, en Allemagne
- MO Lux One qui détient *via* des participations deux hôtels en Allemagne
- H Invest lux et H Invest lux 2 qui détiennent directement sept hôtels NH en Allemagne
- Ringer qui détient un hôtel MEININGER en Allemagne
- NH Amsterdam Center BV qui détient *via* une participation un hôtel au Pays-Bas
- Amsterdam Noord qui détient *via* une participation un hôtel NH au Pays-Bas
- Amersfoort qui détient *via* une participation un hôtel NH au Pays-Bas
- Cinq sociétés détentrices des actifs en Pologne : trois hôtels achetés en 2019
- holdings du portefeuille Rocky (13 sociétés) qui détiennent *via* des participations 12 hôtels au Royaume-Uni.

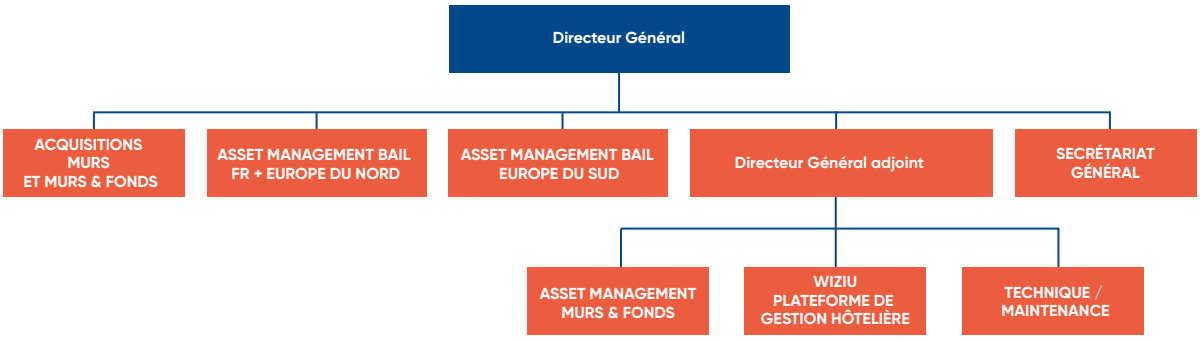
Covivio Hotels détient :

- 50,2% de la société OPCI B2 Hotel Invest constituée en partenariat avec Crédit Agricole Assurances et Assurances du Crédit Mutuel et dédiée à la détention indirecte de 181 hôtels B&B en France. L'OPCI B2 HI a livré un actif hôtelier en développement en 2018
- 31,15% de la société Oteli constituée en partenariat avec la Caisse des Dépôts et Consignations et Sogecap dédiée à la détention indirecte d'actifs Accor en France (secteur hôtellerie)
- 33,33% de la société kombon SAS constituée en partenariat avec la Caisse des Dépôts et Consignations et Sogecap dédiée à la détention indirecte d'actifs Accor en France (secteur hôtellerie)
- 33,33% de la société Jouron SAS constituée en partenariat avec la Caisse des Dépôts et Consignations et Sogecap dédiée à la détention indirecte d'actifs Accor en Belgique (secteur hôtellerie)
- 31,15% de la société Holdco Phoenix constituée en partenariat avec la Caisse des Dépôts et Consignations et Sogecap dédiée à la détention indirecte d'actifs en France (secteur hôtellerie)
- 19,9% des sociétés IRIS Holding France et OPCI IRIS INVEST 2010 et 20% de la SCI Dahlia, constituées en partenariat avec Crédit Agricole Assurances et dédiées à la détention directe ou indirecte d'actifs Accor (secteur hôtellerie)
- 19,9% de la société OPCI CAMP INVEST constituée en partenariat avec Crédit Agricole Assurances et dédiée à la détention indirecte d'actifs Campanile (secteur hôtellerie)
- 20% de la société Holdco Iris Dahlia constituée en partenariat avec Crédit Agricole Assurances et dédiée à la détention indirecte d'actifs en France (secteur hôtellerie).

Covivio Hotels dispose d'équipes pour assurer la prise en charge de son développement et la gestion de ses actifs. Ces équipes réalisent des missions d'*Asset Management*, centrées sur la stratégie immobilière à adopter sur les actifs détenus (cession, rénovation, gestion financière…). Actif par actif, la mission des équipes consiste à créer de la valeur en optimisant le couple rentabilité/risque.

Covivio assiste Covivio Hotels dans les tâches fonctionnelles suivantes : informatique, financières, de communication, juridique, fiscale, assurances, ressources humaines, services généraux et développement durable.

En France, le *Property Management* de Covivio Hotels est principalement assuré par Covivio Property, filiale de Covivio. Cette fonction consiste à gérer tous les aspects de la vie immobilière des actifs (quittancement, entretien courant…).



1.8.2 Prises de participation

Les prises de participation sont présentées au paragraphe 4.2.3.3.

1.8.3 Résultats des filiales et participations

Le tableau des filiales et participations, établi en application de l'article L. 233-15 du Code de commerce, est présenté en partie 4.5 Annexes aux comptes individuels (paragraphe 4.5.6.5).

1.8.4 Activités de recherche et développement de la société et de ses filiales

Covivio Hotels n'a pas effectué d'activité de recherche et de développement au cours de l'exercice écoulé.

1.8.5 Événements importants survenus depuis la clôture de l'exercice

Néant.

1.8.6 Informations sur les tendances

En ce début d'année 2026, l'activité hôtelière européenne continue sur la tendance de croissance constatée en 2025. C'est notamment le cas en Espagne, en France et en Italie sur le mois de janvier. En 2026, la dynamique de croissance des RevPar devrait principalement être portée par l'Europe du Sud avec un rattrapage sur certains pays d'Europe du Nord notamment en Allemagne.

1.8.7 Opérations entre apparentés

Les informations relatives aux parties liées et entreprises liées sont présentées en partie 4.5 – Annexes aux comptes individuels (cf. 4.5.6.4 et 4.5.6.5).

1.8.8 Position concurrentielle

Depuis sa création en 2004, l'activité de Covivio Hotels dans l'investissement en immobilier hôtelier en Europe est devenue de plus en plus concurrentielle et a vu le développement de quelques acteurs spécialisés comme Pandox, Axa Real Estate, Honotel, Algonquin, Event Hotels, Invesco.

Forte de son expérience et s'appuyant sur de véritables partenariats développés avec ses clients, Covivio Hotels est l'un des acteurs principaux du marché de l'externalisation de murs d'hôtels.

En l'absence de source externe et de données chiffrées émanant de certains concurrents, la société estime être le leader du secteur sur la base d'estimations qu'elle considère raisonnables (estimations et calculs internes effectués par Covivio Hotels sur la base des informations publiques et des informations des concurrents). À ce titre, Covivio Hotels est le premier bailleur d'opérateurs hôteliers en Europe (comme B&B et Minor Hotels).

1.8.8.1 Environnement concurrentiel et son évolution sur l'exercice écoulé

Le marché de l'immobilier hôtelier en Europe se caractérise par la présence d'acteurs institutionnels, de fonds d'investissement spécialisés, de groupes immobiliers cotés et d'investisseurs privés. Ces acteurs se positionnent à la fois sur l'acquisition d'actifs hôteliers, leur développement, ainsi que sur des opérations de repositionnement ou de transformation d'actifs existants.

En 2025, les volumes d'investissement dans l'hôtellerie européenne ont progressé de +13%, atteignant environ 23,3 Mds€, confirmant l'attractivité de cette classe d'actifs pour les investisseurs immobiliers.

La concurrence est particulièrement marquée dans les grandes métropoles européennes et dans les destinations touristiques majeures, où les actifs hôteliers bien situés et offrant un potentiel de valorisation suscitent un intérêt important des investisseurs.

1.8.8.2 Saisonnalité et cyclicité des marchés et activités

L'activité hôtelière présente par nature un caractère saisonnier, lié aux variations de la demande touristique et professionnelle au cours de l'année. De manière générale, la fréquentation hôtelière est plus élevée :

- durant la période estivale dans les destinations touristiques,
- ainsi que lors de certains événements professionnels, salons ou manifestations internationales dans les grandes métropoles.

À l'inverse, certaines périodes de l'année peuvent connaître une activité plus modérée, notamment au cours du premier trimestre ou en dehors des périodes de congrès et d'événements majeurs.

En 2025, l'évolution de l'activité a été influencée par des effets calendaires et événementiels, notamment la comparaison avec l'année 2024 qui avait bénéficié d'événements majeurs tels que les Jeux olympiques de Paris ou l'Euro de football en Allemagne. Ces événements avaient soutenu l'activité hôtelière en 2024 et ont entraîné des effets de base moins favorables pour certaines zones géographiques en 2025.

1.9 Rapport complémentaire du Gérant à l'Assemblée Générale Mixte du 14 avril 2026

Mesdames, Messieurs,

Nous vous avons convoqués en Assemblée Générale Mixte à l'effet de vous soumettre des projets de résolutions. Ce rapport a pour objectif de vous commenter ces projets, dont le texte complet vous est communiqué par ailleurs.

I. À titre ordinaire

Les 1re à 13e et 24e résolutions concernent les résolutions de la compétence de l'Assemblée Générale Ordinaire.

1. Approbation des comptes sociaux et consolidés, affectation du résultat, distribution d'un dividende (1re, 2e et 3e résolutions)

Les projets des 1re et 2e résolutions concernent l'approbation des comptes sociaux et consolidés de l'exercice clos le 31 décembre 2025, arrêtés par le Gérant le 13 février 2026, en application des dispositions des articles L. 226-7 et L. 232-1 du Code de commerce. Les comptes sociaux et consolidés, qui figurent dans le document d'enregistrement universel, font ressortir respectivement un bénéfice de 360 264 369 € et un résultat net consolidé du groupe de 307 727 K€.

Il vous est proposé dans le cadre de la 3e résolution, d'approuver l'affectation du résultat de l'exercice 2025 et la distribution d'un dividende d'un montant de 1,50 € par action. Sur la base du nombre total d'actions composant le capital social au 31 décembre 2025, soit 157 990 312 actions, il sera ainsi attribué un dividende total de 236 985 468 €.

Le paiement du dividende interviendra le mardi 21 avril 2026.

2. Approbation des conventions visées à l'article L. 226-10 du Code de commerce (4e résolution)

La 4e résolution a pour objet l'approbation (i) du rapport spécial des Commissaires aux comptes relatif aux conventions visées par l'article L. 226-10 du Code de commerce, ainsi que (ii) des conventions réglementées conclues ou exécutées par la société au cours de l'exercice clos le 31 décembre 2025. Pour plus d'information, nous vous invitons à consulter le rapport spécial des Commissaires aux comptes sur les conventions réglementées, situé dans la partie 4 du document d'enregistrement universel.

Nous vous précisons qu'aucune convention réglementée n'a été conclue au cours de l'exercice clos le 31 décembre 2025.

3. Approbation des informations mentionnées à l'article L. 22-10-9 I. du Code de commerce relatives à l'ensemble des rémunérations des mandataires sociaux au titre de l'exercice clos le 31 décembre 2025 (5e résolution)

En application des dispositions de l'article L. 22-10-77 I du Code de commerce, il vous est proposé, par le vote de la 5e résolution, d'approuver les informations mentionnées à l'article L. 22-10-9 I du Code de commerce relatives à l'ensemble des rémunérations des mandataires sociaux au titre de l'exercice clos le 31 décembre 2025, y compris les mandataires sociaux dont le mandat a pris fin et ceux nouvellement nommés au cours de l'exercice écoulé, décrites dans le rapport du Conseil de Surveillance sur le gouvernement d'entreprise au paragraphe 5.2.4.2 du document d'enregistrement universel.

4. Approbation des éléments de rémunération individuelle versés et/ou attribués aux dirigeants mandataires sociaux de la société au titre de l'exercice clos le 31 décembre 2025 (6e et 7e résolutions)

En application des dispositions de l'article L. 22-10-77 II du Code de commerce, il vous est proposé, par le vote des 6e et 7e résolutions, d'approuver les éléments fixes, variables et exceptionnels composant la rémunération totale et les avantages de toute nature versés au cours de l'exercice clos le 31 décembre 2025 ou attribués au titre du même exercice aux dirigeants mandataires sociaux (say on pay ex-post dit « individuel »), résultant de la mise en oeuvre de la politique de rémunération approuvée par l'Assemblée générale mixte des actionnaires le 15 avril 2025.

Les éléments de rémunération sont relatifs au Gérant, la société Covivio Hotels Gestion et au Président du Conseil de Surveillance, étant précisé que M. Christophe Kullmann en sa qualité de Président du Conseil de Surveillance, ne perçoit aucun éléments fixes, variables et exceptionnels ou d'avantages de toute nature versés au cours de l'exercice clos le 31 décembre 2025 ou attribués au titre du même exercice.

Ces éléments sont décrits dans le rapport du Conseil de Surveillance sur le gouvernement d'entreprise aux paragraphes 5.2.4.3.1 et 5.2.4.3.2 du document d'enregistrement universel.

5. Approbation de la politique de rémunération des mandataires sociaux (8e et 9e résolutions)

En application des dispositions de l'article L. 22-10-76 II. du Code de commerce, le Gérant vous propose, par le vote des 8e et 9e résolutions, d'approuver la politique de rémunération des mandataires sociaux applicables au Gérant (8e résolution) et aux membres du Conseil de Surveillance (9e résolution) en raison de leur mandat pour l'exercice 2026.

La politique de rémunération des mandataires sociaux de Covivio Hotels est décrite dans le rapport du Conseil de Surveillance sur le gouvernement d'entreprise au paragraphe 5.2.4.1 du document d'enregistrement universel.

La politique de rémunération du Gérant pour 2026 a été approuvée par l'associé commandité , après avoir recueilli l'avis consultatif favorable du Conseil de surveillance lors de sa séance du 17 février 2026.

La politique de rémunération des membres du Conseil de surveillance a été validée par le Conseil de surveillance du 17 février 2026.

Cette politique sera soumise chaque année et lors de chaque modification importante dans la politique de rémunération au vote de l'Assemblée générale et à l'accord des commandités statuant à l'unanimité.

6. Renouvellement des mandats de membres du Conseil de Surveillance (10e à 12e résolutions)

Les mandats de membre du Conseil de Surveillance de Najat Aasqui (10e résolution) et des sociétés Foncière Margaux (11e résolution) et Covivio Participations (12e résolution) arrivant à échéance à l'issue de l'Assemblée Générale Mixte du 14 avril 2026, vous serez invités au titre des 10e à 12e résolutions à les renouveler dans leurs fonctions, pour une durée de trois années venant à expiration à l'issue de l'Assemblée Générale des actionnaires appelée à statuer en 2029 sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2028.

- Sous réserve de l'approbation de la 10e résolution, Najat Aasqui continuera à apporter une contribution active aux travaux du Conseil de surveillance en particulier grâce à son expertise immobilière, stratégique et financière. Sur les trois années du renouvellement de son mandat de membre du Conseil de surveillance, l'assiduité de Najat Aasqui s'établit à 82%.
- Sous réserve de l'approbation de la 11e résolution, Foncière Margaux restera représentée par Marielle Seegmuller. Elle continuera à faire bénéficier la société de sa connaissance du Groupe et son expertise immobilière et stratégique. Sur les trois années du renouvellement de son mandat de membre du Conseil de surveillance de la société Foncière Margaux, l'assiduité de Marielle Seegmuller s'établit à 82%.
- Sous réserve de l'approbation de la 12e résolution, Covivio Participations restera représentée par Roxane Maillard. Elle continuera à faire bénéficier la société de son expertise immobilière. Depuis sa nomination le 18 novembre 2024 en qualité de représentante permanente, l'assiduité de Roxane Maillard s'établit à 100%.

Si l'ensemble des 10e à 12e résolutions est approuvé par l'Assemblée Générale la proportion de membres du Conseil de Surveillance indépendants serait maintenue à 23% et le taux de féminisation maintenue à 54%.

Une notice biographique, la liste de l'ensemble de leurs mandats et fonctions exercés au cours des cinq derniers exercices, leur taux d'assiduité ainsi que le nombre d'actions qu'ils détiennent sont rappelés au 5.2.2.1.3 du rapport du Conseil de Surveillance sur le gouvernement d'entreprise.

7. Autorisation accordée au Gérant en vue de l'achat par la société de ses propres actions (13e résolution)

Au titre de la 13e résolution, il vous est proposé d'autoriser la mise en œuvre d'un programme de rachat d'actions. Les caractéristiques principales de ce programme seraient les suivantes :

- le nombre d'actions rachetées ne pourrait pas dépasser 10% des actions composant le capital social de la société
- le prix d'achat ne pourrait pas être supérieur à 35 € par action (hors frais d'acquisition)
- le montant maximum des fonds destinés au programme de rachat s'élèverait à deux cents millions d'euros (200 000 000 €)
- ce programme ne pourrait pas être mis en œuvre en période d'offre publique.

Le rachat par la société de ses propres actions aurait pour finalité :

- la remise des actions lors de l'exercice de droits attachés à des valeurs mobilières donnant droit à l'attribution d'actions de la société
- la remise en paiement ou en échange dans le cadre d'opérations éventuelles de croissance externe, fusion, scission ou apport
- l'annulation totale ou partielle des actions sous réserve de l'adoption de la 15e résolution
- l'animation d'un contrat de liquidité, étant précisé que, conformément à la loi, en cas d'acquisition dans le cadre d'un contrat de liquidité, le nombre d'actions pris en compte pour le calcul de la limite de 10% du montant du capital social correspondrait au nombre d'actions achetées déduction faite du nombre d'actions revendues pendant la durée de l'autorisation conférée par l'Assemblée Générale
- toute autre pratique qui viendrait à être reconnue par la loi ou l'Autorité des Marchés Financiers ou tout autre objectif qui viendrait à être autorisé par la loi ou la réglementation en vigueur, étant précisé que dans une telle hypothèse, la société informerait ses actionnaires par voie de communiqué.

Préalablement à la réalisation du programme, un descriptif du programme conforme à l'article 241-1 du règlement général de l'Autorité des Marchés Financiers sera mis en ligne sur le site Internet de Covivio Hotels.

Cette autorisation serait donnée au Gérant pour une période de 18 mois à compter de l'Assemblée Générale du 14 avril 2026 et mettrait fin, avec effet immédiat, pour la fraction non utilisée, à l'autorisation donnée par l'Assemblée Générale Mixte du 15 avril 2025.

8. Pouvoirs pour formalités (24e résolution)

La 24e résolution est une résolution usuelle qui concerne la délivrance des pouvoirs nécessaires à l'accomplissement des publications et des formalités légales liées à la tenue de l'Assemblée générale.

II. À titre extraordinaire

Vous serez appelés à statuer, à titre extraordinaire, sur le renouvellement de certaines délégations financières conférées au Gérant et à autoriser votre Gérant, dans les limites et conditions que vous fixerez, à décider l'émission d'actions et/ou de valeurs mobilières donnant accès, directement ou indirectement, au capital de la société.

Le Gérant souhaite en effet continuer à disposer des moyens lui permettant, le cas échéant en faisant appel aux marchés pour y placer des actions, de réunir avec rapidité et souplesse les moyens financiers nécessaires au développement de votre société.

En conséquence, il vous est proposé de conférer au Gérant les autorisations financières suivantes :

- 14e résolution : augmentation de capital par incorporation de réserves, bénéfices ou primes (utilisable en dehors des périodes d'offre publique)
- 16e résolution : émission d'actions de la société et/ou de valeurs mobilières donnant accès au capital de la société (ou au capital de sociétés dont la société possède directement ou indirectement plus de la moitié du capital), avec maintien du droit préférentiel de souscription des actionnaires (utilisable en dehors des périodes d'offre publique)
- 17e résolution : émission d'actions de la société et/ou de valeurs mobilières donnant accès au capital de la société (ou au capital de sociétés dont la société possède directement ou indirectement plus de la moitié du capital), avec suppression du droit préférentiel de souscription des actionnaires, et avec un délai de priorité obligatoire, par voie d'offre au public autre qu'un placement privé (utilisable en dehors des périodes d'offre publique)
- 18e résolution : émission d'actions de la société et/ou de valeurs mobilières donnant accès au capital de la société (ou au capital de sociétés dont la société possède directement ou indirectement plus de la moitié du capital), avec suppression du droit préférentiel de souscription des actionnaires, au profit d'investisseurs qualifiés ou d'un cercle restreint d'investisseurs dans le cadre d'un placement privé (utilisable en dehors des périodes d'offre publique)
- 20e résolution : émission d'actions et/ou de valeurs mobilières donnant accès au capital de la société, en vue de rémunérer des apports en nature consentis à la société et constitués de titres de capital ou de valeurs mobilières donnant accès au capital (utilisable en dehors des périodes d'offre publique)
- 21e résolution : émission d'actions et/ou de valeurs mobilières donnant accès au capital de la société, en rémunération de titres apportés à toute offre publique d'échange initiée par la société (utilisable en dehors des périodes d'offre publique)
- 22e résolution : augmentations de capital réservées aux salariés de la société adhérant à un plan d'épargne, avec suppression du droit préférentiel de souscription des actionnaires.

Vous serez également invités :

- au titre de la 15e résolution, à autoriser le Gérant à réduire le capital social de la société par annulation d'actions acquises dans le cadre de programmes de rachat d'actions adoptés par la société
- au titre de la 19e résolution, à autoriser le Gérant, en cas d'augmentation de capital avec ou sans suppression de droit préférentiel de souscription des actionnaires, à l'effet d'augmenter le nombre de titres à émettre en cas de demandes excédentaires (utilisable en dehors des périodes d'offre publique).

En vous proposant de lui conférer ces délégations, le Gérant tient à vous éclairer, pour répondre aux exigences des textes légaux et réglementaires, sur la portée des résolutions correspondantes soumises à votre approbation.

Conformément à la réglementation applicable, le Gérant établira le cas échéant un rapport complémentaire lors de l'utilisation de ces délégations financières, dans lequel seront notamment mentionnées :

- l'incidence de l'émission sur la situation des titulaires de titres de capital et de valeurs mobilières donnant accès au capital (en particulier en ce qui concerne leur quote-part des capitaux propres), et
- l'incidence théorique de ladite émission sur la valeur boursière de l'action de la société.

1. Délégation de compétence au Gérant à l'effet d'augmenter le capital social par incorporation de réserves, bénéfices ou primes (14e résolution)

Vous serez invités, au titre de la 14e résolution, à vous prononcer sur l'autorisation à donner au Gérant, avec faculté de subdélégation, à l'effet de procéder à l'augmentation de capital de la société, par incorporation au capital de tout ou partie des réserves, bénéfices, primes ou autres sommes dont l'incorporation au capital serait admise. Cette opération ne se traduirait pas nécessairement par l'émission de nouvelles actions.

Cette délégation de compétence, qui serait conférée également pour une durée de 26 mois, permettrait au Gérant de décider une ou plusieurs augmentations de capital, à concurrence d'un montant nominal maximal de soixante-trois millions d'euros (63 000 000 €) représentant environ 10% du capital social. Ce plafond serait par ailleurs fixé de façon autonome et distincte des plafonds d'augmentations de capital résultant des émissions d'actions ou de valeurs mobilières susceptibles d'être autorisées au titre des 16e à 22e résolutions.

Cette délégation ne pourrait pas être utilisée sans votre accord formel en période d'offre publique d'achat ou d'échange sur les titres de la société.

Cette délégation mettrait fin avec effet immédiat, pour la fraction non utilisée, à la délégation donnée par l'Assemblée Générale Mixte du 15 avril 2025.

2. Autorisation au Gérant à l'effet de réduire le capital social de la société par voie d'annulation d'actions (15e résolution)

Corrélativement à l'autorisation donnée à la société d'opérer sur ses propres titres dans le cadre de la 13e résolution, il vous est proposé, au titre de la 15e résolution, d'autoriser le Gérant avec faculté de subdélégation, à annuler les actions acquises par la société dans le cadre de l'autorisation du programme de rachat d'actions de la société présentée à la 13e résolution, ou toute résolution ayant le même objet et la même base légale.

Conformément aux dispositions légales, les actions ne pourraient être annulées que dans la limite de 10% du capital de la société par période de 24 mois.

En conséquence, vous serez invités à autoriser le Gérant à réduire corrélativement le capital social, dans les conditions légales.

Cette autorisation qui serait consentie pour une durée de 18 mois, mettrait fin, avec effet immédiat, pour la fraction non utilisée, à la délégation donnée par l'Assemblée Générale Mixte du 15 avril 2025.

3. Délégation de compétence au Gérant à l'effet d'émettre des actions de la société et/ou des valeurs mobilières donnant accès au capital de la société (ou au capital de sociétés dont la société possède directement ou indirectement plus de la moitié du capital), avec maintien du droit préférentiel de souscription des actionnaires (16e résolution)

Il vous est proposé, au titre de la 16e résolution, de déléguer au Gérant, avec faculté de subdélégation, la compétence pour procéder à l'émission d'actions de la société et/ou de valeurs mobilières (y compris des bons de souscription d'actions nouvelles ou existantes) donnant accès par tous moyens, immédiatement et/ou à terme au capital de la société, d'une filiale détenue directement ou indirectement à plus de 50% ou d'une société détenant directement ou indirectement plus de 50% des actions de la société, émises à titre gratuit ou onéreux, avec maintien du droit préférentiel de souscription des actionnaires.

Le Gérant pourrait utiliser cette délégation afin de disposer au moment opportun des fonds nécessaires au développement de l'activité de la société.

Les actionnaires auraient, proportionnellement au montant de leurs actions, un droit préférentiel de souscription aux actions et valeurs mobilières émises en vertu de la présente délégation. Dans l'hypothèse d'un accès à terme à des actions de la société – c'est-à-dire par émission de valeurs mobilières donnant accès par tous moyens à des actions de la société – l'approbation de cette résolution emporterait de plein droit renonciation des actionnaires à leur droit préférentiel de souscription des actions auquel ces valeurs mobilières donneraient droit.

Le montant nominal maximal des augmentations de capital susceptibles d'être réalisées immédiatement et/ou à terme serait fixé à trois cent quinze millions d'euros (315 000 000 €) représentant environ 50% du capital social. Ce montant serait autonome et distinct des plafonds d'augmentation de capital résultant des émissions d'actions et/ou de valeurs mobilières autorisées par les 14e et 17e à 22e résolutions.

Le montant nominal des valeurs mobilières représentatives de créances donnant accès au capital de la société, immédiatement et/ou à terme, susceptibles d'être émises ne pourrait excéder un montant total d'un milliard d'euros (1 000 000 000 €). Ce montant constituerait en outre un plafond nominal global pour les émissions de valeurs mobilières représentatives de créances réalisées en vertu de la présente délégation et des 17e à 21e résolutions, plafond global de l'ensemble des émissions de titres de créances.

Le prix d'émission des actions et/ou valeurs mobilières donnant accès au capital de la société serait déterminé par le Gérant lorsqu'il mettra en œuvre, le cas échéant, la présente délégation, en respectant les règles légales et réglementaires.

Cette délégation ne pourrait pas être utilisée sans votre accord formel en période d'offre publique d'achat ou d'échange sur les titres de la société.

Cette délégation, consentie pour une durée de 26 mois à compter de l'Assemblée Générale Mixte du 14 avril 2026, mettrait fin avec effet immédiat, pour la fraction non utilisée, à la délégation donnée par l'Assemblée Générale Mixte du 15 avril 2025.

4. Délégation de compétence au Gérant à l'effet d'émettre des actions de la société et/ou des valeurs mobilières donnant accès au capital de la société (ou au capital de sociétés dont la société possède directement ou indirectement plus de la moitié du capital), avec suppression du droit préférentiel de souscription des actionnaires et avec un délai de priorité obligatoire par voie d'offre au public autre que celle mentionnée au 1° de l'article L.411-2 du Code monétaire et financier (17e résolution)

Le Gérant peut être conduit, dans l'intérêt de votre société et de ses actionnaires, pour saisir les opportunités offertes par les marchés financiers, à procéder à de telles émissions sans que puisse s'exercer le droit préférentiel de souscription des actionnaires.

Aussi, votre Gérant vous demande, par le vote de la 17e résolution, de lui déléguer, avec faculté de subdélégation, votre compétence en matière d'émission par voie d'offre au public (autre que celles visées au 1° de l'article L. 411-2 du Code monétaire et financier), d'actions de la société et/ou de valeurs mobilières donnant accès à des actions existantes ou à émettre de la société ou d'une filiale détenue directement ou indirectement à plus de 50% par la société.

Votre décision emporterait suppression de votre droit préférentiel de souscription aux actions et/ou valeurs mobilières qui seraient émises sur le fondement de cette délégation, étant précisé que la présente délégation de compétence emporterait de plein droit, au profit des porteurs de valeurs mobilières susceptibles d'être émises et donnant accès au capital de la société, renonciation des actionnaires à leur droit préférentiel de souscription aux actions auquel ces valeurs mobilières donnent droit.

Nous vous précisons que le Gérant aurait l'obligation de conférer au bénéfice des actionnaires un délai de priorité de souscription pendant un délai de trois (3) jours de bourse minimum, sur la totalité de l'émission et dans les conditions qu'il fixera en conformité avec la réglementation en vigueurà la date des opérations considérées.

Le montant nominal maximal des augmentations de capital de la société susceptibles d'être réalisées immédiatement et/ou à terme, en vertu de cette délégation, ne pourrait excéder cent vingt six millions d'euros (126 000 000 €) représentant environ 20% du capital social, et serait autonome et distinct des plafonds d'augmentation de capital résultant des émissions d'actions et/ou de valeurs mobilières autorisées par les 14e, 16e, et 18e à 22e résolutions.

Le montant nominal des valeurs mobilières représentatives de créances donnant accès au capital de la société immédiatement et/ou à terme, susceptibles d'être émises en vertu de la présente délégation, ne pourra excéder un montant total d'un milliard d'euros (1 000 000 000 €), plafond nominal global de l'ensemble des émissions de titres de créances fixé à la 16e résolution.

Il vous serait demandé de déléguer au Gérant, conformément à l'article L. 22-10-52 du Code de commerce, le pouvoir de fixer librement le prix d'émission des titres de capital susceptibles d'être émis dans le cadre de cette délégation, dans les limites suivantes :

- le prix d'émission des actions sera fixé conformément aux dispositions prévues par les lois et règlements en vigueur au moment de l'utilisation de la présente délégation, et devrait être au moins égal au prix le moins élevé (au choix du Gérant) entre (x) la moyenne pondérée des cours des vingt dernières séances de bourse précédant le début de l'offre au public, (y) la moyenne pondérée des cours des trois dernières séances de bourse précédant le début de l'offre au public ou (z) le cours de clôture précédant le début de l'offre au public, diminué éventuellement d'une décote déterminée librement par le Gérant dans la limite d'une décote maximale de 10%.

La loi 2024-537 du 13 juin 2024 visant à accroître le financement des entreprises et l'attractivité de la France (la « Loi Attractivité ») donne la possibilité à l'Assemblée générale de donner tous pouvoirs au Gérant pour fixer librement le prix, sans aucune limite notamment de prix minimum. Toutefois, rejoignant la pratique observée chez la grande majorité des sociétés comparables et suivant les recommandations de la plupart des proxies advisors s'appuyant sur les principes de bonne gouvernance, il vous est proposé de poser des limites à la liberté donnée au Gérant en matière de fixation du prix dans le cadre de l'utilisation de cette délégation. La stipulation proposée d'un prix plancher d'émission permettrait de préserver les intérêts des actionnaires en cas de suppression de leur droit préférentiel de souscription. La combinaison des différents indicateurs contribuant à la détermination du prix plancher donnerait néanmoins au Gérant plus de latitude que celle dont il bénéficiait avant la Loi Attractivité, lui permettant d'arrêter plus librement un prix d'émission répondant aux conditions de marché au jour de l'utilisation de la présente délégation. Enfin, il est rappelé que le Gérant devra établir un rapport complémentaire justifiant les modalités de détermination du prix d'émission lors de la mise en œuvre de la présente délégation ;

- le prix d'émission des valeurs mobilières donnant accès par tous moyens, immédiatement et/ou à terme, au capital de la Société susceptibles d'être émises en application de la présente délégation serait tel que la somme perçue immédiatement par la Société, majorée, le cas échéant, de celle susceptible d'être perçue ultérieurement par elle, soit, pour chaque action ou autre titre de capital émis en conséquence de l'émission de ces valeurs mobilières, au moins égale au prix fixé par le Gérant conformément aux dispositions ci-dessus, après correction s'il y a lieu, de ce montant, pour tenir compte de la différence de date de jouissance.

Cette délégation ne pourrait pas être utilisée sans votre accord formel en période d'offre publique d'achat ou d'échange sur les titres de la société.

Cette délégation, consentie pour une durée de 26 mois à compter de l'Assemblée Générale Mixte du 15 avril 2026, mettrait fin avec effet immédiat, pour la fraction non utilisée, à la délégation donnée par l'Assemblée Générale Mixte du 15 avril 2025.

5. Délégation de compétence au Gérant à l'effet d'émettre des actions de la société et/ou des valeurs mobilières donnant accès au capital de la société (ou au capital de sociétés dont la société possède directement ou indirectement plus de la moitié du capital), avec suppression du droit préférentiel de souscription des actionnaires, au profit d'investisseurs qualifiés ou d'un cercle restreint d'investisseurs dans le cadre d'une offre visée à l'article L. 411-2, 1° du Code monétaire et financier (18e résolution)

Il vous est proposé, au titre de la 18e résolution soumise à votre approbation, de déléguer au Gérant, avec faculté de subdélégation, la compétence pour procéder à l'émission d'actions de la société et/ou de valeurs mobilières donnant accès au capital de la société ou d'une filiale détenue directement ou indirectement à plus de 50% par la société, au profit d'investisseurs qualifiés ou d'un cercle restreint d'investisseurs dans le cadre d'une offre visée à l'article L. 411-2, 1° du Code monétaire et financier.

La mise en œuvre de cette délégation permettrait de faciliter l'accès au marché de la société en lui offrant la souplesse accordée par ce texte pour accéder rapidement aux investisseurs qualifiés.

Votre décision emporterait suppression de votre droit préférentiel de souscription aux actions et/ou valeurs mobilières qui seraient émises sur le fondement de cette délégation, étant précisé que la présente délégation de compétence emporterait de plein droit, au profit des porteurs de valeurs mobilières susceptibles d'être émises et donnant accès au capital de la société, renonciation des actionnaires à leur droit préférentiel de souscription aux actions auquel ces valeurs mobilières donneraient droit.

Le montant nominal maximal des augmentations de capital de la société susceptibles d'être réalisées immédiatement et/ou à terme, en vertu de cette délégation, ne pourrait excéder 63 000 000 €, représentant environ 10% du capital social, et serait autonome et distinct des plafonds d'augmentation de capital résultant des émissions d'actions et/ou de valeurs mobilières autorisées par les 14e, 16e, 17e et 19e à 22e résolutions.

Le montant nominal des valeurs mobilières représentatives de créances donnant accès au capital de la Société immédiatement et/ou à terme, susceptibles d'être émises en vertu de cette délégation, ne pourrait excéder 1 000 000 000 €, plafond global de l'ensemble des émissions de titres de créances prévues à la présente délégation et aux 16e, 17e et 19e à 21e résolutions.

Il vous serait demandé de déléguer au Gérant, conformément à l'article L. 22-10-52 du Code de commerce, le pouvoir de fixer librement le prix d'émission des titres de capital susceptibles d'être émis dans le cadre de cette délégation, dans les limites suivantes :

i) le prix d'émission des actions sera fixé conformément aux dispositions prévues par les lois et règlements en vigueur au moment de l'utilisation de la présente délégation, et devrait être au moins égal au prix le moins élevé (au choix du Gérant) entre (x) la moyenne pondérée des cours des vingt dernières séances de bourse précédant le début de l'offre au public, (y) la moyenne pondérée des cours des trois dernières séances de bourse précédant le début de l'offre au public ou (z) le cours de clôture précédant le début de l'offre au public, diminué éventuellement d'une décote déterminée librement par le Gérant dans la limite d'une décote maximale de 10%,

Les éléments relatifs aux modalités de détermination du prix d'émission prévus à la 17e résolution ci-dessus sont transposables à la présente résolution.

ii) le prix d'émission des valeurs mobilières donnant accès par tous moyens, immédiatement et/ou à terme, au capital de la Société susceptibles d'être émises en application de la présente délégation serait tel que la somme perçue immédiatement par la Société, majorée, le cas échéant, de celle susceptible d'être perçue ultérieurement par elle, soit, pour chaque action ou autre titre de capital émis en conséquence de l'émission de ces valeurs mobilières, au moins égale au prix fixé par le Gérant conformément aux dispositions ci-dessus, après correction s'il y a lieu, de ce montant, pour tenir compte de la différence de date de jouissance.

Cette délégation ne pourrait pas être utilisée sans votre accord formel en période d'offre publique d'achat ou d'échange sur les titres de la société.

Elle serait consentie pour une durée de 26 mois à compter de l'Assemblée générale mixte du 14 avril 2026.

6. Autorisation au Gérant à l'effet d'augmenter le nombre de titres à émettre en cas d'augmentation de capital avec ou sans droit préférentiel de souscription des actionnaires (19e résolution)

Il vous est proposé, au titre de la 19e résolution soumise à votre approbation, d'autoriser le Gérant, avec faculté de subdélégation, à augmenter, pour chacune des émissions avec ou sans droit préférentiel de souscription décidées en application des 16e, 17e et 18e résolutions, le nombre d'actions de la société et/ou de valeurs mobilières donnant accès au capital de la société à émettre, au même prix que celui retenu pour l'émission initiale, dans les délais et limites prévus par la réglementation applicable au jour de l'émission (soit à titre indicatif à ce jour, dans les 30 jours de la clôture de la souscription, et dans la limite de 15% de l'émission initiale).

Le montant nominal des augmentations de capital de la société susceptibles d'être réalisées immédiatement et/ou à terme, en vertu de cette résolution, s'imputerait sur le montant du plafond applicable à l'émission initiale.

Cette autorisation ne pourrait pas être utilisée sans votre accord formel en période d'offre publique d'achat ou d'échange sur les titres de la société.

Elle serait consentie pour une durée de vingt-six (26) mois à compter de l'Assemblée Générale Mixte du 14 avril 2026, et mettrait fin avec effet immédiat, pour la fraction non utilisée, à la délégation donnée par l'Assemblée Générale Mixte du 15 avril 2025.

7. Délégation de compétence au Gérant à l'effet de procéder à l'émission d'actions et/ou de valeurs mobilières donnant accès au capital de la société, en vue de rémunérer des apports en nature consentis à la société et constitués de titres de capital ou de valeurs mobilières donnant accès au capital (20e résolution)

Conformément à la faculté offerte par l'article L. 22-10-53 du Code de commerce, il vous est proposé, au titre de la 20e résolution, de déléguer au Gérant, avec faculté de subdélégation, la compétence pour procéder à l'émission d'actions et/ou de valeurs mobilières donnant accès au capital de la société en vue de rémunérer des apports en nature de titres de capital ou de valeurs mobilières donnant accès au capital, consentis à la société, lorsque l'article L. 22-10-54 du Code de commerce n'est pas applicable.

Le montant nominal maximal des augmentations de capital de la société susceptibles d'être réalisées immédiatement et/ou à terme, en vertu de cette délégation, serait fixé à 20% du capital de la société (tel qu'existant à la date de l'utilisation par le Gérant de la présente délégation). Ce plafond est fixé de façon autonome et distincte des plafonds d'augmentations de capital résultant des émissions d'actions et/ou de valeurs mobilières autorisées par les 14e, 16e à 19e, 21e et 22e résolutions.

Le montant nominal des valeurs mobilières représentatives de créances donnant accès au capital de la société immédiatement et/ou à terme, susceptibles d'être émises en vertu de la présente délégation, ne pourra excéder un montant total d'un milliard d'euros (1 000 000 000 €), plafond nominal global de l'ensemble des émissions de titres de créances fixé à la 16e résolution.

Il vous sera demandé de prendre acte de l'absence de droit préférentiel de souscription aux actions et/ou aux valeurs mobilières émises en vertu de cette délégation, celles-ci ayant exclusivement vocation à rémunérer des apports en nature, étant précisé que la présente délégation de compétence emporte de plein droit, au profit des porteurs de valeurs mobilières susceptibles d'être émises et donnant accès au capital de la société, renonciation des actionnaires à leur droit préférentiel de souscription aux actions auxquelles ces valeurs mobilières donnent droit.

Cette délégation ne pourrait pas être utilisée sans votre accord formel en période d'offre publique d'achat ou d'échange sur les titres de la société.

Le Gérant sera notamment amené à statuer sur le rapport du ou des Commissaires aux apports, qui seraient désignés, à fixer la parité d'échange ainsi que, le cas échéant, le montant de la soulte en espèces à verser, à constater le nombre de titres émis en rémunération des apports, et à déterminer les dates et conditions d'émission des actions et/ou des valeurs donnant accès immédiatement ou à terme au capital de la société et évaluer les apports.

Cette autorisation, consentie pour une durée de 26 mois à compter de l'Assemblée Générale Mixte du 14 avril 2026, mettrait fin avec effet immédiat, pour la fraction non utilisée, à la délégation donnée par l'Assemblée Générale Mixte du 15 avril 2025.

8. Délégation de compétence au Gérant à l'effet d'émettre des actions et/ou des valeurs mobilières donnant accès au capital de la société en rémunération de titres apportés à toute offre publique d'échange initiée par la société (21e résolution)

Il vous est proposé au titre de la 21e résolution soumise à votre approbation, de vous prononcer sur la délégation de compétence à donner au Gérant, avec faculté de subdélégation, à l'effet de procéder, en une ou plusieurs fois, en cas d'offre publique d'échange initiée par la société, en France ou à l'étranger, à l'émission d'actions et/ou de valeurs mobilières donnant accès immédiatement et/ou à terme au capital de la société.

Le montant nominal maximal des augmentations de capital susceptibles d'être réalisées immédiatement et/ou à terme en vertu de cette délégation serait fixé à soixante trois millions d'euros (63 000 000 €) représentant environ 10% du capital social et sera fixé de façon autonome et distincte des plafonds d'augmentations de capital résultant des émissions d'actions et/ou de valeurs mobilières autorisées par les 14e, 16e à 20e et 22e résolutions.

Le montant nominal des valeurs mobilières représentatives de créances donnant accès au capital de la société immédiatement et/ou à terme, susceptibles d'être émises en vertu de la présente délégation ne pourra excéder un montant total d'un milliard d'euros (1 000 000 000 €), plafond global de l'ensemble des émissions de titres de créances fixé à la 16e résolution.

Il vous sera demandé de prendre acte de l'absence de votre droit préférentiel de souscription aux actions et/ou valeurs mobilières émises en vertu de cette délégation, celles-ci ayant exclusivement vocation à rémunérer des apports de titres apportés à une offre publique d'échange initiée par la société, étant précisé que la présente délégation de compétence emporterait de plein droit, au profit des porteurs de valeurs mobilières susceptibles d'être émises et donnant accès au capital de la société, renonciation des actionnaires à leur droit préférentiel de souscription aux actions auxquelles ces valeurs mobilières donneraient droit.

Le Gérant aurait à déterminer, lors de chaque offre, la nature et les caractéristiques des actions à émettre. Le montant de l'augmentation de capital dépendrait du résultat de l'offre et du nombre de titres visés par l'offre présentés à l'échange, compte tenu des parités arrêtées et des actions émises.

Cette délégation ne pourrait pas être utilisée sans votre accord formel en période d'offre publique d'achat ou d'échange sur les titres de la société.

Cette autorisation, consentie pour une durée de 26 mois à compter de l'Assemblée Générale Mixte du 14 avril 2026, mettrait fin avec effet immédiat, pour la fraction non utilisée, à la délégation donnée par l'Assemblée Générale Mixte du 15 avril 2025.

9. Délégation de compétence au Gérant à l'effet de procéder à des augmentations de capital réservées aux salariés de la société adhérant à un plan d'épargne, avec suppression du droit préférentiel de souscription des actionnaires (22e résolution)

Il vous sera demandé, au titre de la 22e résolution, de déléguer au Gérant, avec faculté de subdélégation, votre compétence pour décider d'augmenter le capital social dans le cadre des dispositions du Code de commerce et du Code du travail relatives aux émissions d'actions et/ou de valeurs mobilières donnant accès à des actions existantes ou à émettre de la société réservées aux salariés adhérents du plan d'épargne d'entreprise ou de groupe de la société et/ou des sociétés qui lui sont liées dans les conditions de l'article L. 225-180 du Code de commerce et de l'article L. 3344-1 du Code du travail.

Cette délégation de compétence serait conférée pour un montant nominal maximal d'augmentation de capital de la société, immédiat et/ou à terme, résultant de l'ensemble des émissions réalisées en vertu de cette délégation de cinq cent mille euros (500 000 €) représentant environ 0,10% du capital social, fixé indépendamment du nominal des actions de la société à émettre, éventuellement, au titre des ajustements effectués pour protéger les titulaires de valeurs mobilières donnant accès à terme à des actions.

Ce plafond serait indépendant de toute autre délégation autorisée par l'Assemblée Générale.

Il vous sera demandé de renoncer expressément à votre droit préférentiel de souscription aux actions nouvelles ou aux valeurs mobilières donnant accès au capital de la société au profit de ses salariés.

Le prix de souscription des actions et la décote offerte seraient fixés par le Gérant dans les conditions de l'article L. 3332-19 du Code du travail étant entendu que la décote offerte ne pourrait excéder 30% de la moyenne des derniers cours cotés de l'action de la société lors des vingt jours de négociation précédant le jour de la décision fixant la date d'ouverture des souscriptions, et 40% de la même moyenne lorsque la durée d'indisponibilité prévue par le plan serait supérieure ou égale à dix ans, étant précisé que le Gérant pourrait également substituer tout ou partie de la décote par l'attribution d'actions ou d'autres titres.

Le Gérant pourrait prévoir l'attribution, à titre gratuit, d'actions ou d'autres titres donnant accès au capital de la société, étant entendu que l'avantage total résultant de cette attribution au titre de l'abondement, ou le cas échéant, de la décote sur le prix de souscription ne pourrait pas excéder les limites légales ou réglementaires et que les actionnaires renonceraient à tout droit aux actions ou autres titres donnant accès au capital qui serait émis en vertu de la présente résolution.

Cette délégation, consentie pour une durée de 26 mois à compter de l'Assemblée Générale Mixte du 14 avril 2026, mettrait fin avec effet immédiat, pour la fraction non utilisée, à la délégation donnée par l'Assemblée Générale Mixte du 15 avril 2025.

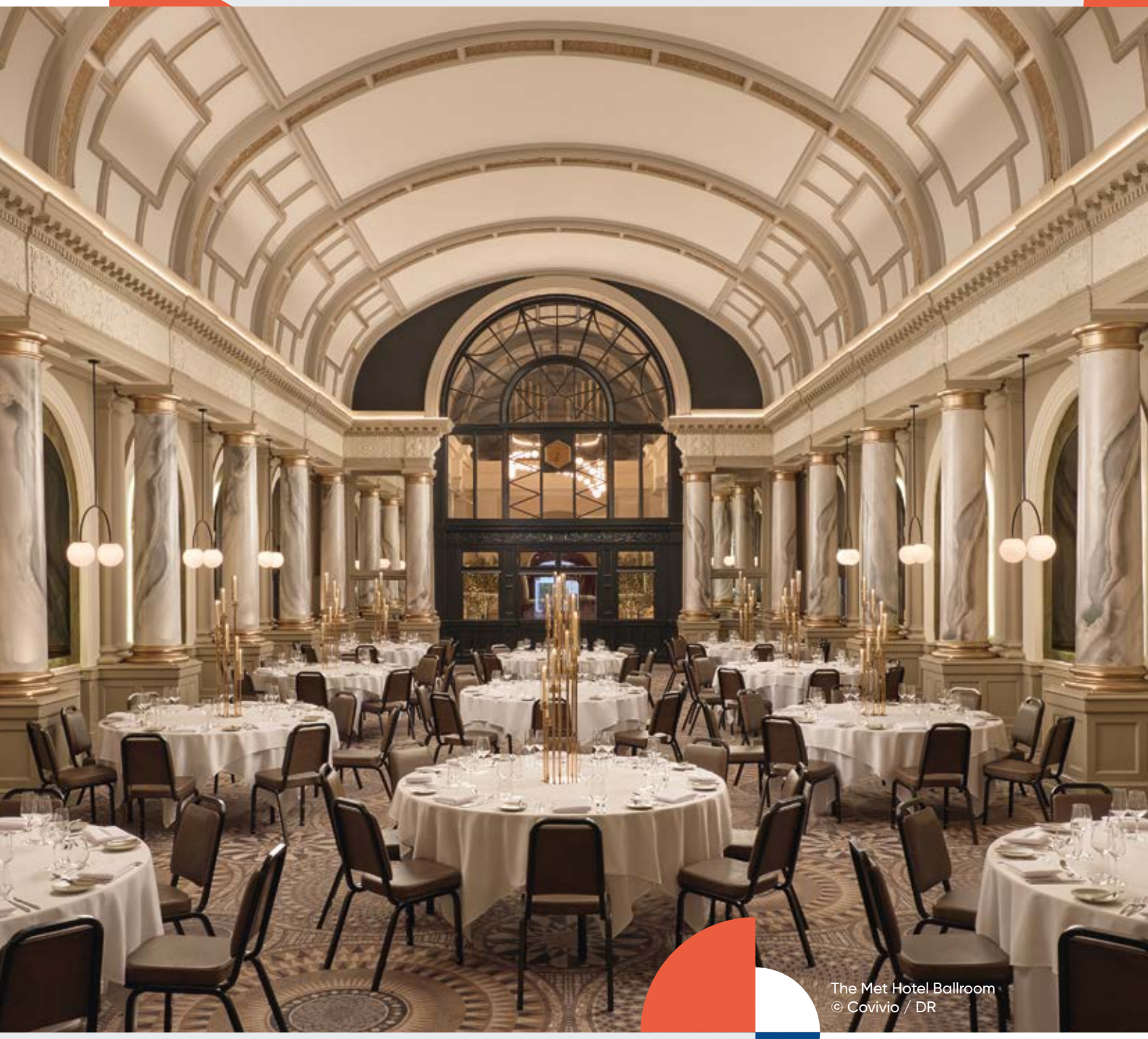
10. Modification de l'article 8 des statuts de la société (23e résolution)

Par le vote de la 23e résolution, nous vous proposons de modifier l'article 8 (Forme et cession des actions) des statuts afin de tenir compte de la modification apportée par le Décret n° 2026-94 du 13 février 2026 (1) à la date d'enregistrement des actions justifiant la qualité d'actionnaire et son droit de participer aux assemblées générales (« record date »), désormais fixée au cinquième jour ouvré précédant l'assemblée générale.

Nous pensons que cet ensemble d'opérations est, dans ces conditions, opportun et nous vous demandons de bien vouloir approuver les résolutions qui vous seront présentées.

Le Gérant

(1) Relatif à la modernisation des modalités de communication avec leurs actionnaires de certaines sociétés commerciales.



The Met Hotel Ballroom
© Covivio / DR

11 Covivio Hotels est présent dans 11 pays en Europe avec une taille critique dans les principaux marchés européens.

2

Facteurs de risques, contrôle interne et gestion des risques

2.1 Facteurs de risques 58
2.1.1 Hiérarchisation et synthèse des principaux risques 58
2.1.2 Description des principaux risques, impacts et maîtrise 61
2.2 Politique de contrôle interne, de gestion des risques et conformité 75
2.2.1 Objectifs, périmètre et référentiel 75
2.2.2 Composantes du dispositif 75
2.2.3 Le contrôle interne de l'information comptable et financière 79
2.2.4 Dispositif assurantiel 80
2.3 Évolutions et perspectives 2026 81

2.1 Facteurs de risques

Conformément au Règlement européen (UE) n° 2017/1129 du 14 juin 2017, des deux règlements délégués associés entrés pleinement en application le 21 juillet 2019 (ensemble dits « Prospectus 3 ») et aux orientations de l'ESMA sur les facteurs de risques, les risques spécifiques à Covivio Hotels, dont la réalisation pourrait avoir un effet significatif sur la situation financière ou sur les résultats de la société, après l'application des mesures de gestion des risques, sont présentés ci-dessous.

La cartographie des risques de Covivio Hotels est examinée régulièrement par le Comité d'Audit et le Conseil de Surveillance. Covivio Hotels l'a actualisée début 2026 afin de tenir compte, notamment, de l'évolution de l'environnement dans lequel elle opère, en ce compris l'environnement géopolitique.

Ont été identifiés les risques majeurs et les plans d'actions à mettre en place ou à renforcer afin d'en améliorer la maîtrise.

L'attention des investisseurs est toutefois attirée sur le fait que d'autres risques peuvent exister, non identifiés ou dont la réalisation n'est pas considérée à ce jour comme susceptible d'avoir des effets défavorables significatifs.

2.1.1 Hiérarchisation et synthèse des principaux risques

L'identification et la cotation des risques relève de la Direction des Risques, Compliance, Audit et Contrôle Internes.

Elles sont réalisées sur la base d'entretiens et des résultats des plans annuels d'audit qui permettent d'identifier leur niveau de maîtrise par l'analyse de l'efficacité des processus de contrôle interne déployés par la société.

Les risques sont présentés en un nombre limité de catégories (I. à VII.) conformément aux orientations de l'ESMA [1].

2.1.1.1 Méthodologie

La cotation des risques résulte d'une analyse combinée de leur impact négatif potentiel et de leur probabilité de réalisation, tout en tenant compte des dispositifs de maîtrise mis en œuvre par la société.

2.1.1.1.1 Impact et niveau de maîtrise

Une fois réalisé, le risque est susceptible d'avoir un impact sur la valorisation de la société, sur son résultat ainsi que sur son image et/ou sur la continuité de son activité.

Ainsi, la cotation de l'impact résulte d'une estimation financière de l'effet d'une telle réalisation sur l'ANR ou sur l'EPRA Earning de Covivio Hotels, en fonction des flux financiers concernés.

Certains risques non financièrement quantifiables sont estimés en fonction de leurs conséquences potentielles sur la continuité de l'activité et/ou sur l'image de Covivio Hotels, conséquences qui pourraient entraver la capacité de Covivio Hotels à mettre en œuvre sa stratégie et à nouer des relations d'affaires avec ses parties prenantes (acquéreurs, vendeurs, clients, locataires, fournisseurs...).

Une fois quantifié, l'impact brut est corrigé du niveau de maîtrise des risques et des dispositifs de couvertures assurantielles.

En résulte une cotation de l'impact net sur une échelle de 1 à 4 (du plus faible au plus élevé).

2.1.1.1.2 Probabilité et niveau de maîtrise

La probabilité de survenance du risque fait l'objet d'une cotation de 1 à 4 qui tient également compte du dispositif de maîtrise mis en place par Covivio Hotels tenant essentiellement en l'efficience de ses procédures et plus généralement de son dispositif de contrôle interne.

2.1.1.1.3 Qualification globale du risque

Le risque est qualifié en tenant compte de l'effet combiné de l'impact net et de la probabilité nette :

- risque faible : < 1,5
- risque modéré : entre 1,6 et 2,5
- risque élevé : entre 2,6 et 3,5
- risque très élevé : > 3,6.

2.1.1.2 Synthèse des principaux risques

Les principaux risques sont identifiés dans le tableau ci-après. Ils sont regroupés en six catégories :

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

II. Risques liés au changement climatique

III. Risques liés aux systèmes d'information, à la sécurité des données et à la cybercriminalité

IV. Risques financiers

V. Risques liés au cadre légal et réglementaire dans lequel Covivio Hotels opère

VI. Risques liés au développement de Covivio Hotels

VII. Risques RH.

Principales évolutions par rapport à 2024

La cotation des risques présentés ci-après reflète la bonne dynamique du secteur hôtelier en Europe avec des performances hôtelières qui sont restées globalement positives en 2025 dans un contexte plus général de maîtrise de l'inflation et de hausse des taux contenue.

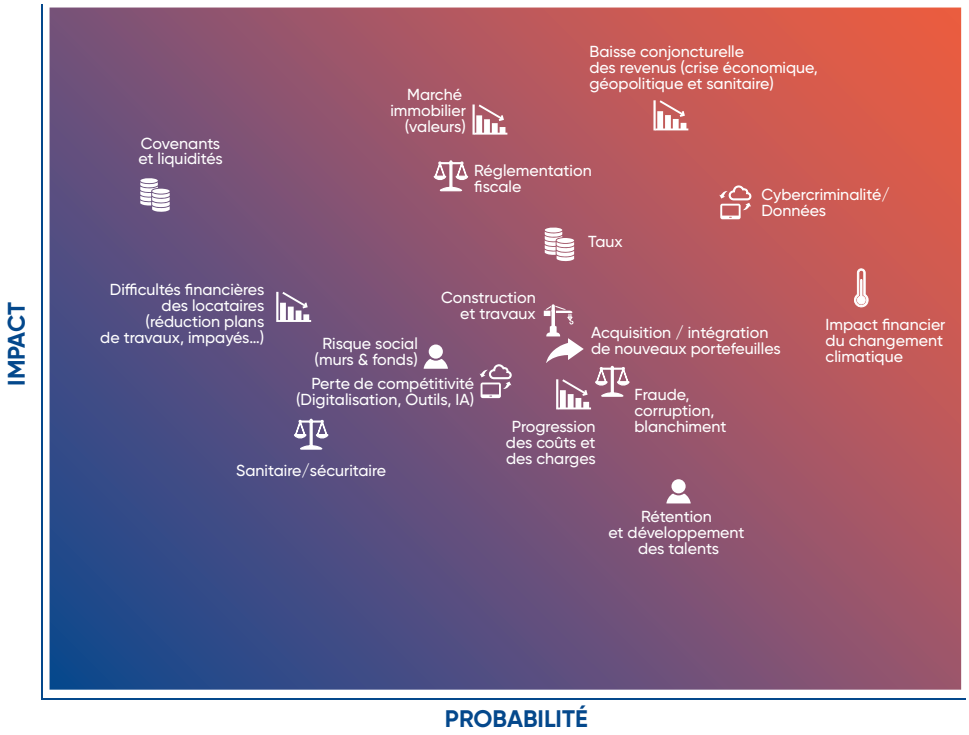
En termes d'environnement réglementaire, la Loi de Finances 2026 est venue éclaircir certaines incertitudes quant à l'exonération effective des SIIC, avec un exposé ouvert sur la préservation du régime dans le contexte de taxation minimale prévue par PILIER 2, ce qui a pour effet de réduire le risque fiscal auquel est exposée la société.

L'acquisition en 2024 par la société (et ses partenaires) de 43 fonds de commerce hôteliers auprès d'Essendi avait eu pour effet d'accroître significativement la part de son portefeuille détenu en murs et fonds, et par là même son exposition à certains risques spécifiques à l'exploitation de fonds hôteliers. La cartographie de l'année précédente tenait déjà compte de la modification du profil d'activité de la société. Parallèlement, tant les plans de travaux envisagés dans les années à venir que la stratégie de développement de la société *via* l'acquisition de portefeuilles existants, contribuent à l'augmentation des risques liés au développement de la société.

Le contexte géopolitique est cependant facteur d'incertitudes et pourrait, en sus d'une dégradation de l'environnement financier, engendrer une diminution de la fréquentation hôtelière (ralentissement du tourisme international).

(1) ESMA31-62-1293 FR « Orientations sur les facteurs de risque dans le cadre du règlement Prospectus ».

Catégorie de Risques	Risques	Appellation du risque (cf. graphique)	Cotation du risque			
			Qualification impact	Qualification probabilité	Qualification globale du risque (impact et probabilité)	Tendance par rapport à N-1
I. Risques liés à l'environnement dans lequel opère Covivio Hotels	Baisse/arrêt de l'activité résultant d'un environnement géopolitique défavorable, du terrorisme, de mouvements sociaux, de pandémies…	Baisse conjoncturelle des revenus (économique, géopolitique et sanitaire)	■■■■	■■■	Élevé	↗
	Évolution défavorable du marché immobilier : baisse ou stagnation des valeurs et des loyers	Marché immobilier (valeurs)	■■■■	■■	Élevé	→
	Défaillance ou insolvabilité des locataires résultant d'un contexte économique global dégradé (impayés essentiellement)	Difficultés financières des locataires (réduction plans de travaux, risques impayés…)	■■	■	Modéré	→
	Progression des coûts (énergie et salaires essentiellement) dans un contexte inflationniste	Hausse des coûts	■	■■	Modéré	↓
II. Risques liés au changement climatique	Conséquences financières du changement climatique : risques de "transition" (coût d'adaptation aux contraintes environnementales existantes et futures) et risques "actif"	Impact financier du changement climatique	■■■	■■■■	Élevé	→
III. Risques liés aux systèmes d'information, à la sécurité des données et à la cybercriminalité	Défaillance des systèmes d'information, conséquences de cyberattaques, vol et/ou altération des données, notamment des données à caractère personnel	Cybercriminalité/ Données	■■■	■■■	Élevé	→
IV. Risques financiers	Évolution défavorable des taux (emprunt et change)	Taux	■■■	■■	Élevé	↗
	Risque de liquidité et risque de non-respect des covenants bancaires (LTV, ICR) lié aux baisses de valeurs et/ ou baisse des revenus	Covenants et liquidité	■■■	■	Modéré	↘
V. Risques liés au cadre légal et réglementaire dans lequel Covivio Hotels opère	Évolution défavorable de la réglementation fiscale	Réglementation fiscale	■■■	■■	Élevé	↘
	Risque de fraude, de corruption (et infractions associées), de blanchiment d'argent et risques juridiques et d'image liés	Fraude, corruption, blanchiment	■■	■■■	Modéré	→
	Conformité à la réglementation sanitaire et sécuritaire	Sanitaire / Sécuritaire	■■	■	Faible	→
VI. Risques liés au développement de Covivio Hotels	Risques liés aux opérations de construction, de promotion ou de développement immobiliers : retards de livraison, non-respect des prévisions budgétaires (coûts de construction, vacance sur opérations en blanc), risques liés à la sécurité sur les chantiers	Développement / Construction	■■	■■	Modéré	↗
	Risques liés aux opérations d'acquisition d'actifs immobiliers, de fonds ou de titres de société, surestimation des valeurs, mauvaise estimation des passifs	Acquisition/ Intégration de nouveaux portefeuilles	■■	■■	Modéré	↗
VII. Risques RH	Risques organisationnels liés à la non-rétention des collaborateurs les plus recherchés sur le marché du travail	Rétention et développement des talents	■	■■■	Modéré	→


IMPACT
PROBABILITÉ
Baisse conjoncturelle des revenus (crise économique, géopolitique et sanitaire)
Marché immobilier (valeurs)
Covenants et liquidités
Réglementation fiscale
Cybercriminalité / Données
Taux
Difficultés financières des locataires (réduction plans de travaux, impayés...)
Construction et travaux
Impact financier du changement climatique
Risque social (murs & fonds)
Acquisition / intégration de nouveaux portefeuilles
Perte de compétitivité (Digitalisation, Outils, IA)
Fraude, corruption, blanchiment
Progression des coûts et des charges
Sanitaire/sécuritaire
Rétention et développement des talents

2.1.2 Description des principaux risques, impacts et maîtrise

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

Risque	Cf. graphique page 60	Qualification du risque	Tendance par rapport à N-1
Baisse/arrêt de l'activité résultant d'un environnement géopolitique défavorable, du terrorisme, de mouvements sociaux, de pandémies…	**Baisse conjoncturelle des revenus (économique, géopolitique et sanitaire)**	**Élevé**	↗

Description

- Constituant 46,8% des revenus totaux de la société en 2025, les revenus variables (loyers variables et EBITDA du portefeuille détenu en murs et fonds) ont progressé de 7 M€ par rapport à 2024, passant de 154,8 M€ à 161,9 M€ du fait de la prise en compte en année pleine des revenus issus de l'acquisition réalisée auprès d'Essendi.
- En cas de dégradation ou d'instabilité du contexte politique, géopolitique, sanitaire (pandémies) ou social en Europe, Covivio Hotels pourrait subir à très court terme une baisse de son chiffre d'affaires.
- La société a ainsi été particulièrement affectée par la pandémie de covid-19 et d'autres pandémies dans le futur pourraient avoir des effets similaires, en ce sens qu'elles contraindraient les déplacements internationaux, pourraient impliquer la mise en place de dispositifs sanitaires contraignants ou la fermeture d'établissements. Au plus lourd de la crise seuls 22% (en nombre de chambres) du parc hôtelier étaient ouverts.
- Une instabilité ou une dégradation de l'environnement économique et social en Europe, et plus particulièrement dans les pays où Covivio Hotels est présent, pourraient aussi entraîner une réduction significative du résultat de la société.
- Covivio Hotels a été confronté à cette situation fin 2018 avec le mouvement des « Gilets jaunes » où les conditions sécuritaires ainsi que la conjoncture économique ont eu un impact défavorable sur la fréquentation des hôtels entraînant une baisse de - 0,5 point du taux d'occupation, lequel était jusqu'alors en croissance depuis le début de l'année de + 1,4 point ; ce phénomène étant aggravé à Paris où l'on a pu constater une baisse du taux d'occupation de 3,6 points.
- Le risque d'attentat peut également avoir des conséquences directes sur la fréquentation des hôtels dans les grandes villes. Ainsi, lors des attentats de 2015, l'hôtel situé à l'aéroport de Bruxelles a vu sa fréquentation diminuer de 14,4 points.
- Le contexte géopolitique toujours incertain (et notamment les tensions entre l'UE et les USA) pourrait entrainer une diminution de la fréquentation hôtelière plus précisément un ralentissement du tourisme international, sans qu'il ne soit possible à l'heure actuelle d'en mesurer précisément les potentiels impacts.

Dispositif de maîtrise

- Covivio Hotels a fait le choix de nouer des partenariats avec des grands groupes hôteliers (Accor, IHG, B&B, Minor…) bénéficiant d'une assise financière solide leur permettant de faire face à court/moyen terme à une baisse significative de leur chiffre d'affaires.
- Parallèlement la société a su élargir son implantation géographique (11 pays au total), ainsi que les segments sur lesquels il opère (33% *upscale*, 39% *midscale* et 28% *economy*).
- Cette diversification lui a notamment permis de profiter pleinement de la reprise de l'activité touristique "post covid" sur son patrimoine en revenus variables.

Synthèse des potentiels impacts

- Baisse des revenus variables : loyers variables et revenus d'exploitation hôteliers.
- Fragilité financière de certains locataires pouvant aller jusqu'à la faillite et risques d'impayés et de vacance associés.

Tendance par rapport à N-1

Risque en hausse modérée compte tenu du climat géopolitique incertain caractérisé, notamment, par des tensions croissantes entre l'UE et les USA qui pourraient affecter le tourisme international.

Risque	Cf. graphique page 60	Niveau	Tendance par rapport à N-1
Évolution défavorable du marché immobilier : baisse ou stagnation des valeurs et des loyers	**Marché immobilier (valeurs)**	**Elevé**	→

Description

- Le total des actifs au Bilan de Covivio Hotels à fin 2025 (6,5 Md€ en Part du Groupe) est essentiellement constitué de la valeur d'expertise des immeubles qui s'élève à 5,7 Md€ (soit près de 88%). 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 des loyers que les prix de marché (et par conséquent les taux de capitalisation utilisés à titre de comparables par les experts immobiliers) peuvent être soumis à des fluctuations liées, notamment, à l'environnement financier. Covivio Hotels comptabilise en effet ses immeubles de placement à leur juste valeur conformément à l'option offerte par la norme IAS 40.
- En 2025, la valeur du patrimoine hôtels en Part du Groupe a évolué à périmètre constant de + 3,7% contre + 1,5% en 2024.
- La sensibilité des valeurs d'actifs aux taux de rendement (correspondant au Loyer/Valeur d'expertise) est présentée au paragraphe 4.2.5.1.3 du présent Document.
- 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.
- Enfin, Covivio Hotels pourrait ne pas toujours être en mesure de mettre en œuvre sa stratégie en matière de locations, de cessions, et d'investissements à des conditions favorables, en raison des fluctuations des marchés immobiliers.

Dispositif de maîtrise

- Covivio Hotels s'attache à maintenir une base locative solide, avec de grands comptes et des baux longs (durée ferme résiduelle des baux de 11,1 ans à fin 2025).
- la société améliore la qualité de son patrimoine *via* le développement d'actifs ayant de très bonnes performances environnementales et par la mise en œuvre de plans de travaux ciblés.
- Sur son patrimoine existant, Covivio Hotels mène une stratégie continue d'asset management destinée à en défendre la valorisation ; celle-ci se traduit notamment par une politique d'arbitrage visant à renforcer ses localisations au cœur des capitales européennes ainsi que dans les principaux quartiers d'affaires et de loisirs.
- Une Direction de l'Innovation et une Direction de la Transformation ont été créées afin de renforcer le positionnement concurrentiel du patrimoine de Covivio Hotels grâce à la mise en place de solutions innovantes.
- Le dispositif de maîtrise de ce risque est également décrit dans les développements dédiés au risque « Défaillance ou insolvabilité des locataires résultant d'un contexte économique global dégradé ».

Synthèse des potentiels impacts

- Baisse de la valeur du bilan, de l'ANR et le cas échéant du cours de Bourse.
- Frein à la mise en œuvre de la stratégie de Covivio Hotels : acquisitions, cessions, locations.

Tendance par rapport à N-1

Risque stable compte tenu des perspectives du marché hôtelier en Europe pour 2026.

Risque	Cf. graphique page 60	Niveau	Tendance par rapport à N-1
Défaillance ou insolvabilité des locataires résultant d'un contexte économique global dégradé (impayés essentiellement)	**Difficultés financières des locataires (réduction plans de travaux, risques impayés…)**	**Modéré**	→

Description

- Covivio Hotels est soumis au risque de dégradation de la solidité financière de ses locataires pouvant aller jusqu'à leur insolvabilité, ce qui affecterait significativement les résultats de la société. Ce risque d'insolvabilité est majoritairement lié au contexte géopolitique, sanitaire et pandémique (cf. supra).
- Par ailleurs une dégradation de la situation financière des partenaires hôteliers de la société pourrait les contraindre à réduire leurs plans de travaux, et ainsi contribuer à une dégradation de l'attractivité des actifs de Covivio Hotels.

Historique des impayés de Covivio Hotels sur les cinq dernières années :

(Stock d'impayés au 31 décembre de chaque année)

- 2020* : 4,6 M€
- 2021* : 3,5 M€
- 2022 : 3,5 M€
- 2023 : 4,4 M€
- 2024 : 4,9 M€
- 2025 : 4,7 M€

** Hors suspension du paiement de loyer par AC dans le cadre du litige portant sur l'hôtel AC Forum (intégralement remboursé depuis suite à la vente de l'hôtel)*

Dispositif de maîtrise

- Les mesures de réduction des risques d'impayés sont détaillées dans les développements ci-dessus relatifs aux risques « Baisse/arrêt de l'activité résultant d'un environnement politique et géopolitique défavorable, du terrorisme, de mouvements sociaux, de pandémies… »
- L'utilisation d'outils de place permet également à Covivio Hotels d'assurer le suivi de la performance financière de ses locataires, limitant ainsi les risques liés à leur insolvabilité.
- Un reporting mensuel des impayés est également mis en œuvre mensuellement et présenté à la Direction Générale.
- La tenue de Comités de partenariats organisés avec chaque grand locataire permet à Covivio Hotels de suivre au plus près les évolutions de leurs activités.
- Des garanties locatives et des dépôts de garantie permettent plus généralement de réduire le risque d'impayés de Covivio Hotels.

Synthèse des potentiels impacts

- Augmentation des impayés.
- Augmentation de la vacance.
- Réduction des plans de travaux locataires.

Tendance par rapport à N-1

Risque stable compte tenu des perspectives du marché hôtelier en Europe pour 2026.

Risque	Cf. graphique page 60	Niveau	Tendance par rapport à N-1
Progression des coûts (énergie et salaires essentiellement) dans un contexte inflationniste	**Hausse des coûts**	**Modéré**	↓

Description

Énergie

- À la suite de la reprise économique mondiale post pandémie et de l'invasion de l'Ukraine par la Russie, les marchés européens de l'énergie ont connu une forte volatilité et des niveaux de prix historiquement élevés, tant pour le gaz que pour l'électricité. Malgré le repli des prix de gros observé à partir de 2023, les prix de détail pour les ménages et les entreprises en 2024-2025 restent nettement supérieurs à ceux d'avant la crise, notamment en raison du décalage entre marchés de gros et de détail et des disparités nationales dans les politiques énergétiques.
- En 2025, malgré une inflation qui semble jugulée, l'évolution des prix demeure très hétérogène au sein de l'UE.
- Dans ce contexte, Covivio Hotels, en tant qu'exploitant d'hôtels *via* ses actifs détenus en murs et fonds, reste particulièrement sensible à ces fluctuations. Une hausse de 10% des coûts énergétiques pourrait générer un impact négatif d'environ −0,3 point sur les résultats des actifs concernés, l'énergie constituant un poste déterminant dans les charges d'exploitation.

Salaires

- Le secteur hôtelier européen continue de faire face à une pénurie structurelle de main-d'œuvre, un phénomène accentué après la reprise rapide de l'activité post-covid.
- Cette tension sur l'emploi reste l'un des principaux risques identifiés par les acteurs du secteur malgré une légère amélioration par rapport à 2023/2024.
- Dans ce contexte, les résultats de Covivio Hotels, demeurent sensibles à ces évolutions. Toute augmentation des salaires se répercute directement sur les charges opérationnelles des établissements et donc sur l'EBITDA de la société.

Dispositif de maîtrise

- Covivio Hotels bénéficie d'une équipe de contrôle de gestion intégrée suivant au plus près l'évolution des charges de l'entreprise.
- La réalisation d'économies d'énergie, passant notamment par une amélioration de la qualité immobilière de son patrimoine (rotation d'actifs, politique de travaux ciblée) est également une priorité pour la société et s'inscrit pleinement dans sa stratégie RSE plus amplement détaillée au paragraphe 3.2.1.1 du présent Document d'Enregistrement Universel
- Dans une optique de maîtrise de ses frais de fonctionnement, la société entend accélérer la digitalisation de ses services en s'appuyant, notamment, sur la Direction de la Transformation du Groupe Covivio.

Synthèse des potentiels impacts

- Augmentation des charges.

Tendance par rapport à N-1

Risque en baisse du fait du ralentissement significatif de l'inflation en Europe.

II. Risque lié au changement climatique

Risque	Cf. graphique page 60	Niveau	Tendance par rapport à N-1
Impact financier du changement climatique	**Impact financier du changement climatique**	**Élevé**	→

Description

- Depuis 2022, Covivio Hotels mandate MSCI pour la réalisation d'une étude *MSCI Real Estate Climate Value-at-Risk®* sur son portefeuille en Europe.
- Dans un contexte de changement climatique, ce risque se décompose en deux sous-catégories de risques susceptibles d'avoir des conséquences financières sur le patrimoine ou sur les revenus de la société : les risques physiques et les risques de transition. À noter toutefois que le modèle ne cote, financièrement, que les risques dits « extrêmes » et ne prend pas en compte les possibles impacts qui résulteraient des risques « chroniques » : baisse de fréquentation résultant d'un remodelage des usages hôteliers et/ou de leur saisonnalité notamment.

Risques physiques

- Les risques physiques consistent en l'impact financier potentiel direct du changement climatique sur le patrimoine de Covivio Hotels : inondations côtières et fluviales, froid et chaleur extrêmes, vents violents issus des tempêtes tropicales et cyclones, feux de forêt… Le modèle d'analyse proposé par MSCI permet de sélectionner des scénarios plus ou moins pessimistes et d'analyser 11 risques physiques (suite à la mise à jour du modèle en 2024) : inondations côtières, fluviales et pluviales, cyclones tropicaux, feux de forêt, froid et chaleur extrême, précipitations et chutes de neige extrêmes, rafales et stress hydrique.
- Les impacts financiers peuvent être multiples tant en termes de valeur d'actifs que de résultat : pertes d'actifs, coûts de réparation ou de remplacement, retards de construction, coûts de redimensionnement des installations chaud/froid, augmentation des coûts opérationnels, diminution des taux d'occupation, baisse de loyers…
- En retenant le scénario 5°C – RCP 8.5 selon lequel il n'y aurait pas de réduction des émissions carbone atteinte au niveau mondial, les risques physiques représenteraient 0,63% de la valeur des actifs analysés d'ici à 2100, ce risque est réduit à 0,38% en retenant un scénario dans lequel les politiques publiques permettraient de limiter le réchauffement climatique à 1,5°C. Les principaux risques identifiés pour Covivio Hotels sont les inondations côtières, pluviales et les cyclones tropicaux (partie résiduelle des phénomènes de l'Atlantique).

Risque de transition

- L'enjeu à l'échelle du portefeuille détenu par Covivio Hotels se situe davantage au niveau des risques de transition inhérents à la nécessité de réduire les émissions de gaz à effet de serre.
- Les impacts de ces risques peuvent être modélisés selon différents scénarios d'alignement avec une trajectoire carbone, prenant en compte les évolutions attendues en termes de démographie, de mix énergétique et de coût du carbone. Pour son portefeuille, Covivio Hotels a sélectionné un alignement avec une trajectoire 1.5 °C :
  - selon le modèle REMIND Net Zero, le risque de transition représente 4,72% de la valeur des actifs du portefeuille, en raison des efforts à réaliser pour s'aligner sur une trajectoire 1.5 °C et de l'hypothèse d'augmentation du prix du carbone dans le temps
  - selon le modèle CRREM 1.5°C, le risque de transition représente 2,67% de la valeur des actifs du portefeuille.

Dispositif de maîtrise

- Afin de mettre en conformité son patrimoine avec ses objectifs bas-carbone et maîtriser son risque de transition, Covivio Hotels prévoit de mettre en œuvre environ 50 M€ de travaux d'investissement (CAPEX « verts ») d'ici à fin 2030. L'impact de ces travaux n'est pas pris en compte dans les résultats des analyses ci-dessus, mais permettront d'assurer la baisse de l'intensité carbone moyenne du portefeuille de Covivio Hotels et ainsi de réduire ce niveau de valeur à risque.
- La stratégie développement durable du Groupe Covivio et notamment ses enjeux les plus significatifs et plan d'actions déployés en lien avec le climat, sont retracés dans le chapitre 3 du présent Document d'Enregistrement Universel ainsi que dans le Rapport Nature du Groupe.
- Les risques chroniques, non financièrement cotés par MSCI, font l'objet d'un suivi particulier par la Direction des Risques et la Direction du Développement Durable.
- Tout projet d'acquisition de Covivio Hotels fait l'objet d'une analyse de risques, incluant le risque lié au changement climatique, lequel constitue un critère déterminant de la décision d'investissement.

Synthèse des potentiels impacts

- Perte d'attractivité du patrimoine pouvant se traduire par une diminution de sa valeur et des loyers qu'il génère.
- Fragilisation de la base locative.
- Coûts de mise en conformité aux Réglementations existantes et futures.
- Destruction matérielle d'actifs (limitée).

Tendance par rapport à N-1

Risque stable : le profil de la société (allocation géographique notamment) n'a pas modifié de manière significative son exposition aux risques climatiques par rapport à 2024.

III. Risques liés aux systèmes d'information, à la sécurité des données et à la cybercriminalité

Risque	Cf. graphique page 60	Niveau	Tendance par rapport à N-1
Défaillance des systèmes d'information, conséquences de cyberattaques, vol et/ou altération des données, notamment des données à caractère personnel	**Cybercriminalité/ Données**	**Élevé**	→

Description

Attaques cyber

- Le volume des flux de données traitées par Covivio Hotels l'expose aux risques de cyberattaques et de tentatives de fraude par ingénierie astucieuse pouvant entraîner des extorsions de fonds, des vols, altérations ou suppressions de données pouvant entrainer une interruption d'activité.
- Au cours des trois dernières années, le Groupe Covivio gestionnaire des infrastructures informatiques de Covivio Hotels a enregistré une augmentation des tentatives de fraudes par ingénierie astucieuse et opérations d'hameçonnage ou « phishing ». En fonction de leur étendue, les interruptions, violations ou défaillances des systèmes d'information sont susceptibles d'entraîner, outre des dommages matériels informatiques importants, un risque d'image et des conséquences financières élevées : dépenses engagées pour rétablir les systèmes et reconstituer les données, frais d'expertise et d'avocats, le cas échéant amendes liées au non-respect de la réglementation sur la protection des données à caractère personnel…
- Début 2022, Covivio a ainsi fait l'objet d'une attaque informatique de type *ransomware via* l'encryption des données localisées sur certains de ses serveurs. Ces derniers, qui n'hébergeaient qu'une partie minime des données et applications de Covivio, ont pu être redémarrés sans dommages significatifs grâce aux sauvegardes régulières opérées par la société. Aucune donnée ni application liée à Covivio Hotels n'a été affectée.

Vol et/ou altération des données, notamment des données à caractère personnel

- Compte tenu de son activité d'exploitant hôtelier en Europe à travers son patrimoine détenu en murs et fonds, la société est particulièrement concernée en matière de gestion de données à caractère personnel.
- Suite à l'opération réalisée avec Essendi en 2024, Covivio Hotels a augmenté de manière significative tant le volume de données personnelles gérées (clients, salariés des hôtels) que d'interfaces avec des opérateurs tiers tels que prestataires de PMS (*Property Mangaement Syste*m), OTA (*Online Travel Agencies*), franchiseurs…
- Ainsi, outre les dommages financiers, opérationnels et d'image qui pourraient résulter d'un vol ou d'une altération de ses données (traitées dans ses propres systèmes ou dans ceux de ses sous-traitants), Covivio Hotels pourrait être passible d'amendes émanant des autorités de contrôle compétentes en matière de protection des données, lesquelles, conformément au règlement européen n°2016/679, dit Règlement Général sur la Protection des Données (RGPD), pourraient atteindre 4% de son chiffre d'affaires mondial.
- Plus généralement, Covivio Hotels pourrait être passible de sanctions pour non-respect des autres principes du Règlement : finalité, proportionnalité et pertinence, durée de conservation limitée, sécurité et confidentialité, respect des droits des personnes, en ce compris l'information de celles-ci quant aux modalités de traitement de leurs données.

Dispositif de maîtrise

- Les mesures mises en place afin de réduire ce risque sont plus amplement décrites dans le paragraphe 2.2.2.1.2 du présent document :
  - existence d'un plan de secours
  - mise en place d'un Plan de Continuité d'Activité
  - réalisation de tests d'intrusion
  - formations et sensibilisations aux risques cyber
  - réalisation d'une cartographie des risques cyber
  - souscription d'une assurance cyber
  - mise en place d'une PSSI (Politique de Sécurité des Systèmes d'Information et d'un RSSI (Responsable de la Sécurité des Systèmes d'Information).
- Par ailleurs, le Groupe Covivio a initié un projet de sécurisation de ses données et systèmes *via* l'hébergement de ses applications stratégiques dans un réseau de serveurs Cloud en faisant appel à un fournisseur de renom bénéficiant des meilleurs standards de sécurité.
- Covivio Hotels, en s'appuyant sur la direction de la conformité du Groupe a également déployé une organisation dédiée à la protection des données à caractère personnel à l'échelle européenne. Celle-ci est animée par des Data Protection Officers pays et un Data Protection Officer Groupe, garants de la conformité des traitements de données à la réglementation.

Synthèse des potentiels impacts

- Indisponibilité des systèmes pouvant entraver gravement l'activité à plus ou moins long terme.
- Frais de conseils et d'experts visant à la restauration des données.
- Sanctions financières liées à la non-conformité à la réglementation sur la protection des données à caractère personnel (sécurisation des données).
- Risque d'image : perte de confiance des clients.

Tendance par rapport à N-1

Risque stable : la vulnérabilité de la société par rapport aux risques cyber n'a pas évolué par rapport à l'année précédente, Covivio Hotels adaptant régulièrement son dispositif de maîtrise du risque à l'évolution des techniques de cyber attaques.

IV. Risques financiers

Risque	Cf. graphique page 60	Niveau	Tendance par rapport à N-1
Évolution défavorable des taux (emprunt et change)	**Taux (emprunts et change)**	**Elevé**	↗

Description

Taux d'emprunts

- En décembre 2025, la BCE a décidé de laisser inchangés ses trois taux d'intérêt directeurs, confirmant une nouvelle fois que l'inflation devrait se stabiliser au niveau de l'objectif de 2% à moyen terme. Selon les nouvelles projections des services de l'Eurosystème, l'inflation totale devrait s'établir en moyenne à 1,9% en 2026, 1,8% en 2027 et 2,0% en 2028.
- Si ces perspectives apparaissent favorables, les incertitudes géopolitiques croissantes pourraient conduire à une plus grande sélectivité de la part des marchés de capitaux et une augmentation conséquente des coûts de l'endettement.
- Les besoins en financements et en refinancements de ses dettes arrivant à échéance, rendent les résultats de Covivio Hotels sensibles aux augmentations des taux d'intérêt tant passées que futures.
- Avec une dette bancaire Part du Groupe s'élevant à 2,2 Md€ à fin 2025, Covivio Hotels est toujours exposé au risque d'augmentation de ses frais financiers pour les années à venir. Le coût de l'endettement financier s'établit à 44 M€ en part du Groupe contre 53 M€ en 2024, soit une diminution de 9 M€.
- Les sensibilités à une hausse de taux d'intérêt sont décrites au paragraphe 4.2.2.2 du présent Document.

Taux de change

- Covivio Hotels opère à la fois dans et hors de la zone Euro depuis l'acquisition de murs d'hôtels au Royaume-Uni, en République Tchèque 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.
- Une sensibilité de l'évolution des capitaux propres à l'évolution du taux de change GBP/EUR est présentée au paragraphe 4.2.2 du présent Document.

Dispositif de maîtrise

- Covivio Hotels a recours à des instruments de couverture pour maîtriser son risque de taux.
- Le taux moyen de la dette de Covivio Hotels s'établit à 2,20% à fin 2025 (contre 2,33% à fin 2024).
- La maturité moyenne de la dette est de 4,9 années au 31 décembre 2025 en hausse d'un mois par rapport à fin 2024.
- La société utilise des instruments dérivés pour couvrir le risque de taux d'intérêt auquel elle est exposée, principalement des caps, des swaps et des floors ; elle ne réalise pas d'opération de marché dans un autre but que celui de la couverture de son risque de taux.
- À fin 2025, la dette de la société est couverte à 104% (contre 95% à fin 2024) avec une maturité moyenne de ses instruments de couverture de 4,5 ans.
- Covivio Hotels se fixe pour objectif de maintenir une LTV maitrisée. Au 31 décembre 2025, elle s'élève à 28,4% contre 32,5% au 31 décembre 2024.
- Sur son patrimoine situé au Royaume-Uni, en Hongrie et en République Tchèque (16,4%), Covivio Hotels a mis en place des dettes en monnaies nationales et une couverture contre le risque de change au Royaume-Uni à hauteur de 54%.
- Les risques financiers ainsi que les dispositifs de maîtrise sont plus amplement décrits au paragraphe 4.2.2 du présent Document.

Synthèse des potentiels impacts

- Incapacité à assurer le service de la dette : exigibilité immédiate, saisie des actifs.
- Augmentation des frais financiers.

Tendance par rapport à N-1

Risque en hausse modérée compte tenu du climat géopolitique incertain susceptible de dégrader l'environnement financier.

Risque	Cf. graphique page 60	Niveau	Tendance par rapport à N-1
Risque de liquidité et risque de non-respect des covenants bancaires (LTV, ICR) lié aux baisses de valeurs et/ou baisse des revenus	**Covenants et liquidité**	**Modéré**	↘

Description	Dispositif de maîtrise
Liquidité ● Le montant total de la dette de Covivio Hotels à fin 2025 s'élève à 2,6 Md€ (dont 2.2 Md€ de dette bancaire). 69 M€ sont exigibles à fin 2026 et 1,5 Md€ à horizon 2030. ● Covivio Hotels dispose, à fin décembre 2025, d'une liquidité (y compris lignes de crédits non tirées) d'un montant de 733 M€. ● Covivio Hotels est donc exposé au risque d'insuffisance de liquidité pour assurer le service de la dette ou pour refinancer des dettes arrivées à échéance. ● Une telle insuffisance pourrait entraîner un remboursement anticipé et, si la dette faisait l'objet d'une sûreté, la réalisation de la sûreté *via* la prise de possession par l'établissement prêteur des actifs concernés. ● L'échéancier des dettes de Covivio Hotels est présenté au paragraphe 4.2.2.1 du présent Document.	● La politique de désendettement menée par Covivio Hotels depuis plusieurs années lui permet de mieux maîtriser ce risque. Ainsi, le ratio de dette nette sur valeur des actifs reste maîtrisé à 28,4% à fin 2024 (contre 32,5% à fin 2024). ● Le suivi de plans pluriannuels de gestion de trésorerie, et à court terme, le recours à des lignes de crédit confirmées et non tirées permettent également de limiter ce risque. ● Des prévisions de liquidité à dix-huit mois sont analysées mensuellement par la Direction Financière et présentées à la Direction Générale. ● La notation Investment Grade BBB+, perspective stable, de Covivio par Standard & Poors S&P ainsi que sa capacité à sécuriser des financements et refinancements sur le marché (370 M€ en 2025) viennent attester de la solidité du profil opérationnel et financier de la société ; à noter par ailleurs que S&P a rehaussé en 2024 la note *stand alone* de Covivio Hotels de BB+ à BBB-.

Covenants
● Les risques liés aux évolutions de valeurs et de loyers sont détaillés dans les développements dédiés au risque « Marché immobilier » (*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.
● À noter qu'en 2020, lors de la pandémie de covid, Covivio Hotels avait obtenu de manière préventive et par sécurité de la part de ses créanciers, la suspension du covenant d'ICR consolide (x 2,0) pour l'année 2020 ainsi que pour le premier semestre 2021.
	● Les dispositifs de maîtrise du risque de non-respect des Covenants bancaires (LTV, ICR) sont essentiellement liés à la maîtrise des autres risques suivants :
	  ● « Marché immobilier »
	  ● « Difficultés financières des locataires »
	  ● « Taux »
	● À fin 2025, le covenant de LTV (Loan to Value) le plus restrictif de Covivio Hotels s'élève à 60% pour un ratio effectif à fin 2025 de 30,1% (LTV bancaire). Ainsi la société pourrait subir une baisse de valeur de ses actifs d'environ 50% avant d'atteindre son covenant de LTV.
	● À fin 2025, l'ICR de Covivio Hotels (*Interest Coverage Ratio*) s'élève à 7,91x contre 6,09x à fin 2024 pour un covenant de 2,0x.
	● Les risques financiers ainsi que les dispositifs de maîtrise sont plus amplement décrits au paragraphe 4.2.2 du présent Document.

Synthèse des potentiels impacts	**Tendance par rapport à N-1**
● Incapacité à assurer le service de la dette : exigibilité immédiate, saisie des actifs. ● Augmentation des frais financiers.	Risque en baisse modérée compte tenu tant de l'échéancier de la dette de Covivio Hotels que de ses ratios de LTV et d'ICR en amélioration par rapport à 2024 (dans un contexte de possible hausse des taux néanmoins).

V. Risques liés au cadre légal et réglementaire dans lequel Covivio Hotels opère

Risque	Cf. graphique page 60	Niveau	Tendance par rapport à N-1
Évolution défavorable de la réglementation fiscale	**Réglementation fiscale**	**Elevé**	↘

Description

- Covivio Hotels bénéficie, pour certaines de ses activités, du régime des sociétés Immobilières, SIIC. En contrepartie de son régime d'exonération, la société est tenue de distribuer la majeure partie de ses bénéfices, ses actionnaires étant par la suite imposés.
- Une SIIC doit être cotée et ne pas être détenue à 60% ou plus par un actionnaire majoritaire, seul ou agissant de concert. Les activités de foncière (activités SIIC) doivent rester prédominantes.
- Ainsi, en cas de remise en cause du Régime SIIC, Covivio Hotels serait assujetti à l'impôt sur les sociétés sur la partie de ses revenus jusqu'alors exonérés. Plus généralement, toute modification des règles fiscales ou tout non-respect des obligations en découlant pourraient avoir un impact défavorable sur les résultats de la société.
- En Espagne, au Royaume-Uni et au Portugal, les investissements de Covivio Hotels bénéficient également de régimes fiscaux spécifiques pour les activités immobilières (régimes « SOCIMI », « UK REIT » et « REIC/SIGI »).
- Issue d'un projet de l'OCDE et de la commission européenne, la réforme de la fiscalité au niveau international « PILIER 2 » vise à garantir une imposition minimale effective de 15% des groupes ayant un chiffre d'affaires d'au moins 750 M€. Applicable depuis 2024, le texte de la réforme prévoit une exclusion spécifique pour les « REITs entités mères ultimes » et leurs filiales sous certaines conditions de détention.
- La Loi de Finances 2026 est venue éclaircir certaines incertitudes quant à l'exonération effective des SIIC, avec un exposé ouvert sur la préservation du régime dans le contexte de taxation minimale prévue par PILIER 2.
- Sur cette base, il n'a pas été comptabilisé d'impôt relatif aux règles PILIER 2 sur les périmètres SIIC, SOCIMI, UK REIT et REIC/SIGI. Les résultats des périmètres non SIIC n'ont pas généré d'impôt PILIER 2.
- Plus généralement, toute modification des règles fiscales applicables au secteur de l'immobilier ou de l'hôtellerie (taxes foncières, taxes de séjour…) ou tout non-respect des obligations en découlant, pourraient avoir un impact défavorable sur les résultats financiers de Covivio Hotels.

Dispositif de maîtrise

- La maîtrise des risques fiscaux est assurée par la Direction Fiscale Groupe, composée de professionnels dédiés. Ils opèrent un suivi constant des réglementations et jurisprudences tant locales qu'européennes en s'entourant de Conseils externes spécialisés.

Synthèse des potentiels impacts

- Sanctions fiscales.
- Augmentation de l'impôt.

Tendance par rapport à N-1

Risque en baisse modérée par rapport à 2024 compte tenu de la clarification opérée par la Loi de Finance 2026 quant au maintien du statut SIIC dans le contexte de taxation minimale prévue par PILIER 2.

Risque	Cf. graphique page 60	Niveau	Tendance par rapport à N-1
Risque de fraude, de corruption (et infractions associées), de blanchiment d'argent & risques juridiques et d'image liés	**Fraude, corruption, blanchiment**	**Modéré**	→

Description

- Les activités de Covivio Hotels et notamment les activités de vente, d'acquisition, de location et de développement impliquent des mouvements de capitaux importants ainsi que des contacts réguliers entre les collaborateurs de Covivio Hotels et des prestataires, intermédiaires et/ou des agents publics locaux. Ce contexte génère donc des risques de fraude, de corruption, de blanchiment d'argent et par conséquent des risques juridiques et d'image associés.
- Le renforcement de la société sur l'hôtellerie opérée en murs et fonds courant 2024 est également susceptible d'augmenter l'occurrence de ces risques. Cette progression avait néanmoins déjà intégrée dans la cartographie des risques de l'année précédente.

Fraude

- Covivio Hotels pourrait être victime d'une fraude interne ou externe : utilisation d'accès privilégiés, usurpation d'identité d'un collaborateur, d'un dirigeant, d'un prestataire afin d'obtenir la réalisation d'un virement vers un compte tiers en contrepartie d'une opération réelle ou fictive…

Corruption et trafic d'influence

- Des collaborateurs de Covivio Hotels (salariés, mandataires sociaux), directement ou *via* des intermédiaires, pourraient commettre ces infractions dans leur propre intérêt, celui d'un tiers ou celui de Covivio Hotels.
- Par exemple, des collaborateurs pourraient accorder des dons, subventions, cadeaux, ou autres avantages divers (recrutement d'un proche…) en vue de l'obtention d'un marché, de toute autre décision favorable d'un agent public, d'un dirigeant d'entreprise ou de toute autre personne décisionnaire dans le cadre d'une vente, d'une acquisition ou d'une prise à bail.
- De même, des collaborateurs de Covivio Hotels pourraient se voir attribuer ces mêmes avantages afin de favoriser le recours à un prestataire.
- En cas de fait avéré de corruption ou de trafic d'influence, outre les sanctions prévues par la loi, Covivio Hotels pourrait se voir reprocher la faiblesse de son dispositif de prévention des risques tel que défini par la loi n° 2016-1691 du 9 décembre 2016 relative à la transparence, à la lutte contre la corruption et à la modernisation de la vie économique et faire l'objet de sanctions à ce titre.

Blanchiment d'argent

- Covivio Hotels pourrait concourir ou réaliser des opérations impliquant une violation des lois et réglementations françaises ou européennes relatives au gel des avoirs ou aux mesures restrictives (embargos). De même, Covivio Hotels pourrait être sanctionné du fait d'un manquement aux dispositions du Code monétaire et financier sur les obligations relatives à la lutte contre le blanchiment des capitaux et le financement du terrorisme, en ne réalisant pas, par exemple, les diligences appropriées au type d'opération concernée.

Risque de réputation

- Au-delà des sanctions (administratives, civiles, pénales…) et de leurs impacts financiers Hotels, Covivio pourrait, en cas de fraude, de corruption ou de blanchiment avérés, voir son image dégradée, ce qui aurait pour effet de limiter sa capacité à nouer des relations d'affaires et, par conséquent à mettre en œuvre sa stratégie de cession d'acquisitions, de développement ou de location.

Dispositif de maîtrise

- Covivio Hotels dispose d'un dispositif de Contrôle Interne structuré dont le fonctionnement est décrit au paragraphe 2.2.2.1 du présent Document.
- Les mesures de préventions des risques spécifiques de fraude, de corruption et de blanchiment d'argent sont détaillées au paragraphe 2.2 du présent Document. Ce dispositif est animé à l'échelle européenne par le Compliance Officer Groupe qui couvre également les activités de Covivio Hotels.

Synthèse des potentiels impacts

- Pertes financières.
- Sanctions des autorités administratives ou judiciaires.
- Dégradation de l'image de Covivio Hotels et entrave à sa capacité à nouer des relations d'affaires.

Tendance par rapport à N-1

Risque stable : ni le profil de la société, ni le contexte réglementaire dans lequel elle évolue n'ont modifié de manière significative son exposition aux risques de fraude, de corruption ou de blanchiment d'argent.

Risque	Cf. graphique page 60	Niveau	Tendance par rapport à N-1
Conformité à la réglementation sanitaire et sécuritaire	**Sanitaire /sécuritaire**	**Faible**	→

Description

- Les activités de Covivio Hotels sont soumises à des lois et réglementations relatives à l'environnement et à la santé publique. Ces lois et règlements concernent notamment la détention ou l'utilisation d'installations présentant des risques particuliers, l'utilisation de substances ou matériaux toxiques dans les constructions, leur stockage et leur manipulation. Si ces lois et réglementations applicables devenaient plus strictes, Covivio Hotels pourrait supporter des dépenses supplémentaires.
- Par ailleurs, en sa qualité de propriétaire de ses constructions, installations ou terrains, Covivio Hotels pourrait voir sa responsabilité civile et le cas échéant pénale engagée en cas de manquement à ses obligations.
- De même, en sa qualité d'exploitant hôtelier, (qualité renforcée en 2024 suite à l'opération réalisée avec Essendi), la société est soumise à différentes obligations et responsabilités liées à la santé et à la sécurité de ses clients.

Dispositif de maîtrise

- Covivio Hotels s'appuie sur les Directions supports de Covivio afin d'anticiper les évolutions légales et réglementaires en matière d'environnement et de santé publique.
- Chaque acquisition réalisée par Covivio Hotels fait l'objet d'analyses spécifiques, en particulier sur les sujets de pollution des sols et amiante.
- Concernant la responsabilité des risques environnementaux et sanitaires, les baux signés par Covivio Hotels prévoient un transfert de responsabilité aux exploitants. En parallèle, la Direction de l'Ingénierie Immobilière suit ces risques de façon rigoureuse tout au long de la détention des immeubles et confie à son partenaire-expert Provexi (en France) le pilotage du risque amiante et pollution des sols pour ses actifs.
- Pour les actifs situés à l'étranger, ces sujets sont spécifiquement suivis par les *Property Managers* locaux.
- Covivio Hotels exploite ses hôtels en conformité avec les autorisations préfectorales et commissions de sécurité.

Synthèse des potentiels impacts

- Surcoûts de mise en conformité.
- Sanctions des autorités compétentes.
- Dégradation de l'image de Covivio Hotels.

Tendance par rapport à N-1

Risque stable : ni le profil de la société, ni le contexte réglementaire dans lequel elle évolue n'ont modifié de manière significative son exposition aux risques liés à la conformité sanitaire et sécuritaire.

VI. Risques liés au développement de Covivio Hotels

Risque	Cf. graphique page 60	Niveau	Tendance par rapport à N-1
Risques liés aux opérations de construction, de promotion ou de développement immobiliers : retards de livraison, non-respect des prévisions budgétaires (coûts de construction, vacance sur opérations en blanc), risques liés à la sécurité sur les chantiers	**Développement/ Construction**	**Modéré**	↑

Description

- Suite à l'acquisition en 2024 de 43 fonds de Commerce auprès d'Essendi, Covivio Hotels a lancé un plan de rénovation de ses actifs en murs et fonds.
- Au total, la société a engagé 51 M€ d'investissements en Part du Groupe en 2025 répartis sur 5 actifs.
- 14 hôtels supplémentaires, devront faire l'objet de travaux de repositionnement entre 2026 et 2028. Environ 250 M€ de Capex sont prévus permettant de générer ~33 M€ d'EBITDA supplémentaire.
- Covivio Hotels est de ce fait exposé aux risques liés aux développements d'actifs immobiliers, notamment :
  - coût de construction d'une opération supérieur à l'évaluation préalable du projet
  - durée de construction plus longue que celle estimée (difficultés techniques ou retard d'exécution lié à un défaut d'obtention d'autorisations administratives, retards de chantiers résultant d'une pénurie de matériaux…) pouvant entraîner un retard dans l'exploitation et la commercialisation de l'hôtel
  - risque Santé/Sécurité important sur l'ensemble des chantiers.

Augmentation des coûts et pénurie de matériaux de construction

- Les arrêts de production des fournisseurs de matériaux de construction pendant la pandémie, associés à une demande très soutenue impulsée par une reprise économique plus forte que prévu notamment aux États-Unis et en Asie, ont contribué au décalage entre la reprise de la demande et la capacité de l'offre.
- La tendance constatée depuis 2021 (augmentations de prix et de délais, voire annulations de commandes de la part des fournisseurs aggravées par la guerre en Ukraine) s'est toutefois nettement améliorée. En 2025, l'ICC a même connu une baisse significative de -4,1% entre le T3 2024 et le T3 2025 contre +1,8% un an auparavant sur la même période.
- Plus structurellement et à plus long terme, une mauvaise gestion des ressources (notamment naturelles) nécessaires à la construction serait susceptible d'engendrer une pénurie et par conséquent une hausse significative et continue des coûts des développements immobiliers.

Dispositif de maîtrise

- Les développements font l'objet, en fonction de seuils définis par la gouvernance, d'une présentation et validation au Comité Exécutif après revue par le *Risk management* puis au Comité Stratégique et des Investissements, et enfin au Conseil d'Administration. Les risques, enjeux et opportunités y sont alors analysés en détail.
- Une procédure précise l'ensemble des études à effectuer préalablement au lancement de toute opération, incluant un processus de sélection des prestataires, le suivi de la période de construction jusqu'à la livraison de l'actif et le cas échéant sa réouverture.
- En 2024, un Comité d'Engagement Immobilier (instance interne) a également été créé. Celui-ci a pour fonction, notamment, de valider en amont l'ensemble des études préalables à la réalisation de tout projet de développement.
- Le renforcement ces dernières années de l'équipe dédiée au développement, qui dispose d'experts, permet une meilleure maîtrise des projets y compris sur le volet sécurité des chantiers pour lesquels Covivio Hotels recours systématiquement à des prestataires spécialisés.
- Enfin, des engagements en matière de prix et de respect des délais de livraison sont pris quasi systématiquement avec les entreprises de construction, incluant des pénalités de retard.

Synthèse des potentiels impacts

- Surcoûts de construction.
- Retards de livraison.
- Non-respect des engagements pris auprès des locataires.
- Risques liés à la santé et à la sécurité et au non-respect des réglementations immobilières et environnementales.

Synthèse des potentiels impacts

Risque en hausse compte tenu des plans de travaux (env. 250 M€) identifiés d'ici à 2028.

Risque	Cf. graphique page 60	Niveau	Tendance par rapport à N-1
Risques liés aux opérations d'acquisitions d'actifs immobiliers, de fonds ou de titres de sociétés : surestimation des valeurs, mauvaise estimation des passifs	**Acquisition / intégration de nouveaux portefeuilles**	**Modéré**	↑

Description

- La stratégie de développement de Covivio Hotels repose notamment sur l'acquisition de portefeuilles immobiliers (soit directement, soit *via* l'acquisition de titres de sociétés) ou de fonds hôteliers comme en témoignent tant l'opération (portant sur 43 fonds de commerces) conclue avec Essendi que l'acquisition d'un hôtel aux Canaries pour 81 M€ réalisées en 2024.
- Début 2026, Covivio Hotels a annoncé l'acquisition en l'état futur d'achèvement auprès d'Eiffage Immobilier, d'un hôtel loué à Meininger, situé à Porto, au Portugal, pour un montant de 32 M€ dont l'ouverture est prévue au deuxième semestre 2028. Plus généralement, en sus de la poursuite du repositionnement de ses hôtels pour capter leur potentiel de croissance, la société entend accélérer son développement en Europe du Sud avec un plan d'acquisition dynamique pour les années à venir.
- Lors de ces acquisitions, Covivio Hotels pourrait en surestimer la valeur et ne pas atteindre les rendements escomptés.
- Covivio Hotels pourrait également acquérir des actifs comportant des défauts cachés (notamment en matière environnementale), des non-conformités (qui ne seraient pas couvertes par des garanties-vendeur) et plus généralement mésestimer le montant des passifs.
- Dans le cadre des désinvestissements, le prix de vente pourrait ne pas être aligné avec la valeur IFRS de l'actif (qui intègrerait déjà une possible réévaluation du prix d'acquisition). En 2025, Covivio Hotels a conclu 65 M€ de nouveaux engagements, reflétant un prix de cession consolidé en ligne avec les valeurs d'expertise.

Dispositif de maîtrise

- Des *due diligences* sont réalisées avant chaque acquisition, avec l'aide de conseils externes spécialisés. Ces analyses techniques, juridiques, fiscales, financières… ont notamment pour objectif d'appréhender les risques éventuels et de mettre en place, pour le compte de Covivio Hotels différentes garanties.
- Les acquisitions font l'objet, en fonction des seuils définis par la gouvernance, d'une validation par la Direction Générale et par le Conseil de Surveillance. Les risques, enjeux et opportunités y sont alors analysés en détail.
- En 2020, Covivio a procédé à la nomination d'une Risk Manager Groupe dont la mission est d'apporter, outre une analyse des risques détaillée, un éclairage indépendant à la Direction Générale sur les risques inhérents aux opérations d'investissement, préalablement à leur présentation aux instances de Gouvernance.
- Le Compliance Officer est également impliqué dans les opérations d'investissement en réalisant, au préalable, des analyses de probité des contreparties et des sociétés cibles.
- Les actifs immobiliers détenus par la société sont évalués à leur juste valeur sur la base des expertises semestrielles réalisées par des experts indépendants si bien que toute surestimation éventuelle de leur valeur à l'acquisition serait corrigée de la valeur de marché telle que définie par l'expert dans les comptes de la société.
- Les acquisitions faites fin 2024 et en 2025 ont été réalisées au global à des valeurs inférieures à leur valorisation par les experts à fin 2025.

Synthèse des potentiels impacts

- Surestimation de la valeur d'acquisition des actifs / des parts de sociétés.
- Mauvaise estimation des gisements de valorisation / de rentabilité.
- Reprise de passifs mal estimés.
- Entrée en patrimoine d'immeubles présentant des défauts cachés.

Tendance par rapport à N-1

Risque en hausse du fait de la stratégie d'acquisition de Covivio Hotels dans les années à venir.

VII. Risques RH

Risque	Cf. graphique page 60	Niveau	Tendance par rapport à N-1
Risques organisationnels liés à la non rétention des collaborateurs les plus recherchés sur le marché du travail	**Rétention et développement des talents**	**Modéré**	→

Description

- L'année 2022 avait été caractérisée par une reprise de l'activité post crise sanitaire ainsi que par une recrudescence des embauches à l'échelle européenne. Le marché du travail a depuis poursuivi sa normalisation. En octobre 2025, le taux de chômage corrigé des variations saisonnières en Union Européenne s'établissait à 6,0% en octobre 2025, en légère hausse par rapport aux 5,8% enregistrés en octobre 2024. Ces moyennes masquent toutefois des disparités persistantes entre États membres et secteurs d'activité.
- Cependant, malgré cette stabilisation globale du marché du travail européen, le secteur hôtelier continue de bénéficier d'une dynamique particulièrement forte et créatrice d'emplois.
- Les activités déployées au sein de Covivio Hotels, tant dans les domaines opérationnels que dans les fonctions dites « supports » nécessitent un haut degré de qualification.
- Covivio Hotels se trouve donc en concurrence avec de nombreux autres opérateurs immobiliers hôteliers, mais aussi à connotation plus financière (*asset management*, fonds d'investissement…).
- Sur son patrimoine en murs et fonds, Covivio Hotels se retrouve également confronté à la pénurie de main d'œuvre croissante constatée depuis quelques années sur le secteur hôtellerie et restauration.
- Outre les difficultés organisationnelles temporaires susceptibles de découler d'un nombre de départs trop important (pertes de savoir-faire, réaffectation de la charge de travail et risques psychosociaux associés…), Covivio Hotels pourrait, si une telle tension devait se maintenir à plus long terme, se voir dans la difficulté de mettre en œuvre sa stratégie de façon optimale faute de personnel qualifié et /ou être confrontée à une augmentation significative de sa masse salariale.

Dispositif de maîtrise

- Les enjeux touchant aux compétences ainsi qu'à l'attractivité de Covivio Hotels en tant qu'employeur ont été identifiés dans le cadre de la cartographie des risques RSE du Groupe Covivio comme des sujets majeurs pour l'entreprise.
- Les mesures déployées par les Directions des Ressources Humaines du Groupe sont détaillées dans le paragraphe 3.3 du Document d'Enregistrement Universel de Covivio.
- Celles-ci passent notamment par :
  - un suivi régulier des indicateurs RH visant à analyser les tendances et anticiper les problématiques sociales (départs, absentéisme…)
  - des dispositifs visant à favoriser le dialogue social, prévenir les risques psychosociaux, concilier vie personnelle et vie professionnelle (entretiens de suivi de la charge de travail, accords télétravail…)
  - des plans de formation et de développement (coaching, mentoring, parrainage des nouveaux arrivants…)
  - un système de rémunération basé sur la performance intégrant une politique d'attribution de parts variables.
- Des actions d'identification (« *people review* », plans de succession) et de fidélisation des collaborateurs clefs (intéressement long terme en actions Covivio) sont également déployées.
- Le Groupe Covivio a également développé sa visibilité sur le marché de l'emploi en lançant dès septembre 2019 sa marque employeur. Les 27 ambassadeurs du Groupe en constituent la pierre angulaire : participation aux forums écoles, positionner en tant que « coopteur » en proposant des profils à recruter, intervention sur les différents réseaux afin de promouvoir Covivio et Covivio Hotels (LinkedIn, jobteaser, campagnes de publicité…).

Synthèse des potentiels impacts

- Risques organisationnels temporaires (perte de savoir-faire) et risques psychosociaux associés.
- Frein au déploiement de la stratégie de Covivio Hotels.
- Augmentation de la masse salariale.

Tendance par rapport à N-1

Risque stable : ni le profil de la société, ni le contexte du marché de l'emploi n'ont modifié de manière significative son exposition aux risques liés à la non-rétention des talents.

2.2 Politique de contrôle interne, de gestion des risques et conformité

2.2.1 Objectifs, périmètre et référentiel

2.2.1.1 Objectifs et limites

Pour faire face aux risques, dont ceux décrits dans le présent chapitre, Covivio Hotels s'appuie sur le dispositif de contrôle interne et de gestion des risques mis en place par le Groupe Covivio.

Il vise plus particulièrement à s'assurer que :

- les activités sont conformes aux lois, aux règlements et aux procédures internes
- les actes de gestion correspondent aux orientations fixées par les organes sociaux
- les actifs, notamment les immeubles, disposent de protections adéquates
- les risques résultant des activités sont correctement évalués et suffisamment maîtrisés
- les processus internes, qui concourent à la constitution de l'information financière, sont fiables.

Ce dispositif, même s'il ne peut pas, par définition, donner l'assurance complète d'une couverture exhaustive de tous types de risques, fournit à la société un outil complet constituant une protection efficace contre les risques majeurs identifiés et leurs effets potentiels.

2.2.1.2 Périmètre sous revue

Le dispositif de contrôle interne et de gestion des risques s'applique, sans exclusion de périmètre, à toutes les activités couvertes par Covivio Hotels et ses filiales.

2.2.1.3 Référentiel

Covivio Hotels s'appuie sur le « cadre de référence » préconisé par l'Autorité des Marchés Financiers. Ce référentiel AMF s'inspire de celui du COSO (Committee Of Sponsoring Organizations of the Treadway Commission). Il comprend un ensemble de moyens, de procédures et d'actions qui doivent permettre à la société de :

- contribuer à la maîtrise et l'efficacité des activités, et à l'utilisation efficiente des ressources
- prendre en compte de manière appropriée les risques significatifs, qu'ils soient opérationnels, financiers ou de conformité.

2.2.2 Composantes du dispositif

2.2.2.1 Une organisation structurée

Conformément aux recommandations de l'AMF, le dispositif de contrôle interne s'appuie, notamment, sur des objectifs connus, une répartition des responsabilités, et une gestion adéquate des ressources et des compétences.

2.2.2.1.1 Des délégations de pouvoirs et de responsabilités

Des délégations et subdélégations de pouvoirs sont en place. Elles permettent une meilleure organisation de l'entreprise ainsi qu'une plus grande adéquation entre les responsabilités confiées aux opérationnels et les responsabilités du dirigeant. Elles font l'objet de revues et d'audits réguliers.

2.2.2.1.2 Sécurisation des systèmes d'information

Les différents progiciels utilisés apportent aux équipes de Covivio Hotels les fonctionnalités adaptées à leurs activités.

La sécurité des transactions financières effectuées au moyen des systèmes d'informations est assurée par :

- la séparation de l'ordonnancement et du lancement des décaissements
- des plafonds de décaissements par personne et une double signature au-delà de ces plafonds.

Ces dispositions sont actualisées dans le cadre des évolutions d'organisation.

La sécurité du Système d'Informations et de son infrastructure est assurée par :

1. Un plan de secours existant, permettant de remédier à tous types d'atteintes matérielles ou immatérielles des systèmes d'informations grâce, notamment, aux sauvegardes quotidiennes qui sont conservées hors des locaux d'exploitation des principaux serveurs.
2. Un plan de continuité d'activité, opérationnel depuis juin 2013. Ce plan a été élaboré conjointement par les équipes de la direction des Systèmes d'Informations et de la direction des Risques, Compliance, Audit et Contrôle Internes de Covivio, avec l'appui du leader mondial des solutions de continuité d'activité. Le plan de continuité d'activité est décrit dans une procédure spécifique. Il couvre notamment le secours informatique, en cas d'incident IT entraînant un non-fonctionnement de l'informatique pour les collaborateurs. Des tests sont effectués annuellement pour s'assurer de l'efficacité du dispositif.
3. Des tests réguliers d'intrusion effectués par une société prestataire spécialisée, afin de s'assurer de la plus grande sécurité du système d'informations. L'ensemble des recommandations émises lors des tests fait l'objet d'un suivi régulier jusqu'à leur mise en œuvre.
4. Une cartographie des risques cyber, réalisée avec l'aide d'un prestataire spécialisé dans ce domaine. Celui-ci a souligné que de nombreux éléments de maîtrise étaient en place dans le Groupe et les recommandations sont prises en compte.
5. Des formations et sensibilisations aux risques cyber, réalisées auprès de l'ensemble des collaborateurs du Groupe, leur rappelant les bonnes pratiques et comportements à adopter.

6. Une Charte informatique, diffusée et annexée au Règlement Intérieur de l'UES Covivio dont fait partie Covivio Hotels :
   - La Charte est avant tout un code de bonne conduite, qui précise les principes de bon usage des ressources informatiques et numériques et rappelle les sanctions encourues par les éventuels contrevenants.
   - Elle définit le périmètre de responsabilité des utilisateurs et de l'entreprise, en accord avec la législation, afin de garantir un usage approprié des ressources informatiques de l'entreprise et des services Internet.
   - Elle participe à l'intégrité du système d'informations, à savoir la sécurité et la confidentialité des données, mais également la sécurité des équipements.
7. La nomination d'un RSSI, chargé de s'assurer de la Sécurité des Systèmes d'Information.
8. L'existence d'une PSSI -Politique de Sécurité du Système d'Information- qui a fait l'objet d'une révision en 2024.

2.2.2.1.3 Des procédures actualisées, validées et diffusées

Les procédures sont rédigées par la direction des Risques, Compliance, Audit et Contrôle Internes en étroite collaboration avec les opérationnels.

Les procédures décrivent les risques et les points de contrôle des processus sensibles et maîtrisables.

Les procédures sont présentées sous la forme de logigrammes qui mettent en avant :

- les risques identifiés et les moyens mis en œuvre pour les maîtriser
- les rôles et les responsabilités de chacun (traitement, contrôle, validation, information, archivage)
- les points de contrôles exercés.

Toute procédure (création, actualisation, abrogation) fait l'objet d'une présentation à un comité *ad hoc* composé de membres représentant les différents métiers du Groupe (opérationnels et supports) choisis en fonction de leur expertise et de leur connaissance du fonctionnement de l'entreprise. Les procédures sont ensuite validées en Comité de Direction.

Pour renforcer leur validité et leur pertinence, les procédures sont cosignées par la direction des Risques, Compliance, Audit et Contrôle Internes, et par le membre du Comité de direction de rattachement de la procédure.

Les procédures validées sont mises à disposition des collaborateurs sur le site Intranet de la société.

2.2.2.1.4 Formation des collaborateurs

La direction des Risques, Compliance, Audit et Contrôle Internes organise des séances de formation dites « Les Matinales du process ». Elles s'adressent à l'ensemble des collaborateurs afin de les sensibiliser sur :

- les risques inhérents à leur activité
- les nouvelles réglementations applicables
- les procédures propres à chaque direction ou métier
- les éléments du dispositif de contrôle interne, dont les chartes internes (Charte Ethique notamment)
- le rôle du Déontologue.

En 2025, ces formations ont porté plus particulièrement sur la lutte contre la fraude, la cybercriminalité, la corruption et la protection des données personnelles ainsi que sur les bonnes pratiques en matière d'utilisation des outils d'Intelligence Artificielle. L'ensemble des collaborateurs de Covivio Hotels a été formé.

Par ailleurs, lors de son parcours d'intégration, tout nouveau collaborateur du Groupe rencontre la direction des Risques, Compliance, Audit et Contrôle Internes, qui lui présente le rôle de la direction et le sensibilise aux procédures de l'entreprise.

2.2.2.1.5 Un dispositif éthique et de conformité établi

Covivio Hotels a placé au rang de ses valeurs non seulement le respect de la réglementation et des procédures internes, mais aussi celui des règles de déontologie professionnelle et éthique dont le bon déploiement est notamment assuré par le Group Compliance Officer et le Déontologue de Covivio (couvrant également le périmètre d'activité de Covivio Hotels). La société s'appuie sur un dispositif complet rappelant les règles et comportements de bonne conduite qui s'imposent à l'entreprise, aux dirigeants, aux mandataires sociaux, à l'ensemble des collaborateurs et aux partenaires.

2.2.2.1.5.1 La Charte Éthique

La Charte définit les règles et principes éthiques que tout collaborateur se doit d'appliquer dans ses pratiques professionnelles et ses comportements vis-à-vis de l'ensemble de ses parties prenantes. Les principes fondamentaux énoncés par cette charte sont les suivants :

- le respect des lois et des règlements, notamment en matière de prévention des délits d'initiés, de lutte contre le blanchiment d'argent, la corruption et les infractions assimilées
- le respect de l'environnement et des personnes : sécurité et santé au travail, prévention des actions discriminatoires, respect des tiers…
- la protection des actifs de la société (image, biens ressources) et la transparence de l'information délivrée
- la protection des données à caractère personnel.

Elle est publiée et relayée à tous les niveaux hiérarchiques en particulier auprès de chaque nouveau collaborateur lors de sa prise de fonction et de son parcours d'intégration.

La Charte fait l'objet d'adaptations régulières (dont la dernière en 2025) afin de tenir compte des changements dans l'organisation du Groupe ainsi que des évolutions du cadre juridique dans lequel il évolue.

La Charte éthique a été validée par les instances représentatives du personnel. Juridiquement opposable aux collaborateurs, la Charte Éthique tient désormais lieu de Code de Conduite au sens de la Loi Sapin 2. Ainsi, le non-respect des règles qui y sont édictées, et notamment tout fait de corruption avérée, pourra, au-delà des sanctions légales, donner lieu à des sanctions strictes pouvant aller jusqu'à la rupture du contrat de travail ou du mandat du collaborateur en cause.

La charte rappelle notamment la tolérance zéro en matière de corruption et de trafic d'influence ainsi que la possibilité, pour toute partie prenante (interne ou externe), de signaler ce type d'agissements *via* le système d'alerte.

2.2.2.1.5.2 Le dispositif d'alerte

Covivio Hotels s'est doté d'un dispositif d'alerte interne depuis 2015. Son fonctionnement a été amendé en 2018 puis en 2022 afin de tenir compte des dispositions de la Loi Sapin 2.

Les faits susceptibles d'être couverts par l'alerte sont multiples : crime ou délit, violation grave et manifeste d'une réglementation nationale ou internationale, menace ou préjudice graves pour l'intérêt général… Elle permet également à tout collaborateur de dénoncer les manquements aux principes édictés par la Charte Éthique et plus généralement dans les domaines suivants :

- financiers
- comptables
- bancaires
- lutte contre la fraude et la corruption
- manquement au droit de la concurrence
- lutte contre les discriminations et le harcèlement au travail.

L'alerte est mise à la disposition – et peut parallèlement concerner – les collaborateurs du Groupe et leurs parties prenantes. Elle fait l'objet d'une procédure interne diffusée et expliquée lors de formations. Son existence est également portée à la connaissance des partenaires et fournisseurs *via* sa diffusion sur le site Internet du Groupe Covivio et la mention qui en est faite dans la Charte Achats Responsables.

La société s'engage à protéger le lanceur d'alerte conformément à la réglementation en vigueur. Les alertes anonymes sont traitées si la gravité des faits mentionnés est établie et que des éléments factuels soient suffisamment détaillés.

2.2.2.1.5.3 La cartographie des risques de Fraude et de Corruption

Une cartographie dédiée aux risques spécifiques de corruption et de fraude à l'échelle européenne a été réalisée en 2018 par un conseil spécialisé. Conformément à la Loi Sapin 2, cette dernière a fait l'objet de plusieurs actualisations, dont la dernière en 2024.

La cartographie a donné lieu à des recommandations, dont la mise en œuvre à l'échelle européenne par le Group Compliance Officer fait l'objet d'un suivi régulier par le Comité d'Audit ainsi que par la Direction Générale. Au regard des risques majeurs identifiés par cette cartographie, Covivio Hotels porte une attention particulière à la probité de ses principaux clients et fournisseurs en diligentant des enquêtes de probité, et met en place un reporting comptable spécifique visant à détecter les principaux risques de fraude et de corruption identifiés. Par ailleurs, les opérations jugées sensibles, telles que les acquisitions, ventes d'immeubles ou de sociétés, les travaux de construction ou rénovation, sont encadrées par des procédures adéquates, notamment en ce qui concerne la connaissance des intermédiaires.

2.2.2.1.5.4 Le Déontologue

Le Déontologue est indépendant et ne rend compte qu'à la Direction Générale. Il a un devoir de confidentialité quant aux informations qui lui sont transmises. Sa mission regroupe plusieurs volets :

- conseil des collaborateurs en matière de conflits d'intérêts, de respect, de la réglementation boursière, de présents et autres avantages en nature reçus ou offerts
- contrôle de l'application des règles déontologiques
- veille réglementaire sur le plan de la déontologie.

La mission de déontologue est exercée par le Secrétaire Général de Covivio.

2.2.2.1.5.5 Le Compliance Officer Groupe

Dans le cadre de ses missions de mise en conformité du Groupe aux règles et principes éthiques qui lui sont applicables, le Compliance Officer :

- participe à l'établissement de la Charte éthique et à sa mise à jour
- s'assure de sa diffusion auprès de l'ensemble des collaborateurs lors de son actualisation et à l'arrivée des nouveaux collaborateurs
- supervise sa mise en œuvre ; à ce titre, il veille à ce que chaque Direction mette en place les moyens adaptés pour satisfaire aux dispositions qui lui sont applicables, et s'appuie sur la Direction de l'Audit et du Contrôle interne pour diligenter les contrôles jugés nécessaires
- effectue les dues diligences de parties tierces
- enfin, en cas de manquement à ces règles, il s'assure de la mise en œuvre des dispositions appropriées.

2.2.2.2 Une organisation structurée

2.2.2.2.1 Cartographie des risques

La société réalise depuis plus de dix ans des cartographies des risques lui permettant d'avoir une meilleure connaissance des événements pouvant affecter les résultats de l'entreprise, de suivre leur évolution et de renforcer leur maîtrise. Les risques significatifs sont présentés aux paragraphes 2.1 et suivants du présent Document. En sus de la cartographie des risques généraux, une cartographie des risques de corruption est également réalisée et actualisée conformément à la loi Sapin 2.

2.2.2.2.2 Base incidents

Des bases incidents sont en place. Elles permettent de renforcer l'efficacité des dispositifs de gestion des risques, par la gestion des incidents avérés, pour éviter leur répétition, et en contenir les conséquences.

Cette base incidents donne aux collaborateurs les moyens d'appréhender qualitativement et quantitativement les risques, en se fixant pour objectifs :

- d'accompagner les collaborateurs dans la gestion des incidents, notamment ceux n'étant encore jamais survenus
- de caractériser ces incidents en évaluant leurs impacts financiers
- de produire des états d'analyse et de synthèse
- de proposer des solutions pour contenir ces risques et leur éventuelle survenance ou répétition
- d'allouer éventuellement des ressources nécessaires.

2.2.2.2.3 Manuel de contrôle interne

Le Manuel de contrôle interne a pour objectif d'améliorer l'efficacité de la gouvernance du contrôle interne et du management des risques.

Il met en avant les dernières évolutions du dispositif de contrôle interne en matière de suivi des recommandations, de l'application des procédures et des normes fixées par l'AMF concernant la gouvernance, le *management* des risques et les éléments clés liés aux systèmes d'information.

2.2.2.3 Des activités de contrôle proportionnées aux risques

Les activités de contrôle sont conçues pour maîtriser les risques susceptibles d'affecter la réalisation des objectifs de l'entreprise. La fréquence des contrôles, ponctuels ou récurrents, est adaptée à l'importance et à la nature des risques.

Il met en avant les dernières évolutions du dispositif de contrôle interne en matière de suivi des recommandations, de l'application des procédures et des normes fixées par l'AMF concernant la gouvernance, le *management* des risques et les éléments clés liés aux systèmes d'information.

2.2.2.3.1 Contrôle des risques sur investissements, cessions et financements

Conformément aux règles de gouvernance, les décisions portant sur les risques les plus élevés sont placées, au-delà de certains montants, sous le contrôle du Conseil de Surveillance et de ses Comités spécialisés. Il s'agit en particulier :

- des acquisitions et des cessions
- des financements à moyen et long terme
- des *business plans* et des objectifs budgétaires
- des principales décisions stratégiques.

Les autres risques sont placés sous le contrôle du Directeur Général.

En 2020, Covivio a procédé à la nomination d'une *Risk Manager* Groupe, membre du Comité Exécutif de Covivio, dont la mission est d'apporter outre une analyse des risques détaillée, un éclairage indépendant sur les risques inhérents aux opérations préalablement à leur présentation aux instances de Gouvernance. Le Risk Manager Groupe examine également les opérations supérieures à 5 M€ initiées par Covivio Hotels.

En 2024, un Comité d'Engagement Immobilier (instance interne) a également été créé. Celui-ci a pour fonction, notamment, de valider en amont l'ensemble des études préalables à la réalisation de tout projet de développement.

2.2.2.3.2 Contrôle des activités de la société

Contrôle des sociétés propriétaires, des sociétés de gestion et des directions fonctionnelles

Les points de contrôle des activités opérationnelles portent sur les actions nécessaires pour :

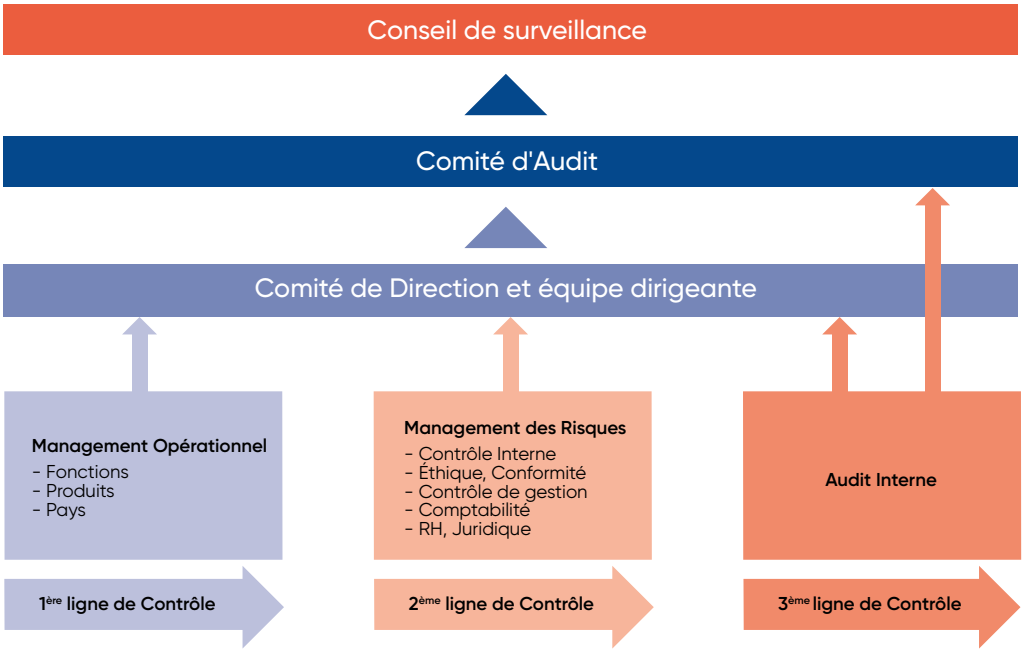
- délivrer les recettes budgétées
- maîtriser les charges d'exploitation liées aux actifs
- maîtriser les charges directes de fonctionnement (charges de personnel, expertises, *Asset Management*, etc.).

Le contrôle du respect des budgets est effectué par le Contrôle de Gestion de Covivio Hotels.

Les directions fonctionnelles sont contrôlées mensuellement sur la maîtrise de leurs dépenses et le respect de leur budget.

2.2.2.4 Niveaux de contrôle et intervenants

Le dispositif est organisé autour des lignes de maîtrise représentées schématiquement ci-dessous :



Covivio Hotels s'appuie sur les services centralisés du Groupe Covivio notamment en matière Comptable, Juridique, RH, Audit, Éthique et Conformité.

2.2.3 Le contrôle interne de l'information comptable et financière

Le contrôle interne de l'information comptable et financière est l'un des éléments majeurs du dispositif de contrôle interne. Il vise à assurer :

- la fiabilité des comptes publiés et des informations communiquées au marché
- leur conformité à la réglementation
- l'application des instructions fixées par la Direction Générale
- la prévention et la détection des fraudes et irrégularités comptables.

2.2.3.1 Périmètre

Dans le cadre de la production des comptes consolidés, le périmètre de contrôle interne comptable et financier de Covivio Hotels comprend l'ensemble des filiales consolidées.

2.2.3.2 Acteurs et gouvernance

En tant que société qui consolide, Covivio Hotels définit et supervise le processus d'élaboration de l'information comptable et financière publiée.

Deux acteurs sont particulièrement concernés :

- le Gérant de Covivio Hotels est responsable de l'organisation et de la mise en œuvre du contrôle interne comptable et financier ainsi que de la préparation des comptes :
  - il arrête les comptes
  - il présente les comptes au Comité d'Audit et au Conseil de Surveillance
  - il veille à ce que le processus d'élaboration de l'information comptable et financière produise une information fiable et donne une image fidèle des résultats et de la situation financière de la société.
- le Comité d'Audit, en tant qu'émanation du Conseil de Surveillance, effectue les vérifications et les contrôles qu'il juge opportuns. Il présente son compte rendu au Conseil de Surveillance avant l'arrêté des comptes.

2.2.3.3 Production des informations comptables et financières

La qualité du processus de production des états financiers provient notamment :

- de la formalisation des procédures comptables
- du manuel de consolidation en adéquation avec les fonctionnalités du logiciel de consolidation
- de la validation et de l'actualisation des schémas comptables
- de la justification des soldes et des rapprochements usuels de validation et de contrôles, en liaison avec les travaux du Contrôle de Gestion
- des revues analytiques qui permettent de valider avec les opérationnels les variations des principaux postes du bilan et du compte de résultat
- de la séparation des tâches entre les pouvoirs d'engagement et les activités d'enregistrement comptable
- de la revue du reporting de consolidation de chacune des filiales
- de la revue des impacts fiscaux et des litiges.

Chaque événement structurant, fait l'objet d'une note spécifique, analysant les impacts sur les comptes sociaux des entités, ainsi que sur les comptes consolidés.

La fiabilité des processus permet aux équipes de Covivio Hotels de se consacrer davantage aux activités de contrôle.

2.2.3.4 Production des comptes consolidés

Dans le cadre de l'établissement des comptes consolidés, la Direction des Comptabilités de Covivio sur laquelle s'appuie Covivio Hotels a rédigé un manuel de consolidation détaillé, et donne des instructions spécifiques aux filiales françaises et étrangères du Groupe, dont Covivio Hotels et ses propres filiales.

La production des comptes consolidés est effectuée sur un progiciel dédié. Cet outil est actualisé régulièrement pour respecter les exigences des normes IFRS et les spécificités des différentes activités opérationnelles et financières de Covivio Hotels et ses filiales. Les entités consolidées disposent d'un plan de compte unique. La remontée des données retraitées dans l'outil est organisée sous forme de liasses.

2.2.3.5 Contrôle de la communication des informations financières et comptables

Le Gérant arrête les comptes et les transmet au Conseil de Surveillance qui prend connaissance du compte rendu du Président du Comité d'Audit.

Le Gérant définit également la stratégie de communication financière. Les communiqués de presse relatifs à l'information financière et comptable sont soumis à la validation du Comité d'Audit et du Conseil d'Administration.

Covivio Hotels applique les *Best Practices Recommandations* de l'EPRA, notamment pour présenter les états financiers et les indicateurs de performance. Cette présentation apporte une meilleure lisibilité et permet une comparabilité avec les foncières qui publient dans le même format.

2.2.4 Dispositif assurantiel

2.2.4.1 Politique générale

Covivio Hotels a mis en place une politique d'assurance permettant de couvrir ses risques opérationnels et financiers. Cette politique consiste à rechercher et négocier sur le marché de l'assurance des garanties complètes adaptées aux activités et aux risques encourus par la société. Ces garanties sont souscrites auprès d'assureurs de premier rang présentant tous une bonne notation de solidité financière et s'inscrivent dans la politique de maîtrise des risques menée par Covivio Hotels qui s'appuie sur le Département Assurances du Groupe Covivio.

Les principaux risques couverts portent sur les dommages aux biens et sur les actes de terrorisme/attentat susceptibles d'affecter le patrimoine immobilier de la société ainsi que sur les pertes de loyers ou pertes d'exploitation associées, mais également sur les responsabilités civiles pouvant être engagées par les clients et tiers dans le cadre des activités de Covivio Hotels en tant que propriétaire d'hôtels, gestionnaire ou exploitant de fonds de commerce hôteliers, mais également professionnel de l'immobilier (gestion et transaction immobilières) ainsi que dans le cadre de ses opérations de rénovation et de développement en sa qualité de maître d'ouvrage.

Covivio Hotels bénéficie par ailleurs d'un programme d'assurance contre les risques cyber adapté à la digitalisation de l'activité et aux impacts possibles dus au traitement des données personnelles complétant ainsi son dispositif assurantiel contre les risques de fraude et de malveillance informatiques.

Dans le cadre de l'élaboration et de l'amélioration continue de ses programmes d'assurances , Covivio Hotels s'appuie sur ses partenaires d'assurances de premier plan dont notamment les Compagnies Chubb European Group, Generali Global Corporate & Commercial, AXA/XL, Groupama, AIG Europe, Allianz, Zurich, Liberty Mutual et Ace Europe.

2.2.4.2 Description des niveaux de couverture

2.2.4.2.1 Assurance du patrimoine immobilier

Les actifs immobiliers de Covivio Hotels et de ses filiales sont caractérisés par une forte dispersion géographique mettant ainsi la société à l'abri d'un seul sinistre d'intensité affectant tout son patrimoine.

La majeure partie des risques encourus sur les portefeuilles hôteliers, de restauration et de loisirs, propriété de Covivio Hotels et de ses filiales, est couverte au travers de programmes d'assurances garantissant les risques de dommages aux biens y compris dommages à l'immeuble en valeur à neuf de reconstruction, pertes financières et responsabilité civile. Ces risques sont couverts par des assureurs de premier plan et de notoriété mondiale présentant tous une bonne notation de solidité financière.

En matière de dommages aux biens, les couvertures prises permettent de garantir les dommages matériels et préjudices financiers consécutifs à un sinistre total qui frapperait l'actif le plus important du portefeuille de Covivio Hotels. Covivio Hotels étudie et contrôle annuellement les garanties d'assurances lorsque celles-ci sont souscrites par l'exploitant hôtelier pour son compte et souscrit directement suivant les portefeuilles ses propres garanties d'assurances en Dommages aux Biens et pertes de loyers ou pertes d'exploitation lorsque la société détient le fonds de commerce hôtelier.

Les limitations contractuelles de garanties des polices souscrites sont toutes adaptées aux spécificités et à la valeur du patrimoine couvert. Par ailleurs, conseillé et assisté annuellement par ses courtiers et par les services de prévention en ingénierie de ses assureurs, Covivio Hotels met en œuvre les diligences requises pour répondre à leurs recommandations et maintenir ses actifs dans un contexte permanent de sécurité en matière d'incendie, de sécurité et, de manière générale, d'assurabilité sur le marché de l'assurance. Covivio Hotels souscrit systématiquement, pour tous travaux et projets immobiliers de restructuration, des garanties d'assurances légales localement que ce soit en Europe ou en France de type « dommages-ouvrage » et « constructeur non-réalisateur », ainsi que des garanties non obligatoires, mais sécurisant financièrement ses projets de type « tous risques chantier », « pertes d'exploitation/de loyer » et « responsabilité civile maîtrise d'ouvrage ».

2.2.4.2.2 Assurance de responsabilité civile

Les conséquences financières d'éventuelles mises en cause, du fait de dommages corporels, matériels et immatériels, subis par les tiers/clients et imputables aux fautes commises dans l'exercice des activités de la société ou du fait du patrimoine immobilier et de l'ensemble des équipements qui en dépendent, sont assurées dans le cadre d'un programme d'assurances spécifique apportant des montants de garanties élevés et cohérents par rapport à l'importance du patrimoine et de ses spécificités locales. La responsabilité civile personnelle des mandataires sociaux et des dirigeants de droit ou de fait de la société est couverte à hauteur de montants régulièrement revus et adaptés aux risques encourus, à la surface financière de la société ainsi qu'à ses activités.

2.2.4.2.3 Assurances des autres risques

Covivio Hotels a pris les mesures nécessaires à la protection de ses intérêts ainsi qu'à celle de ses actionnaires concernant l'exposition aux risques financiers consécutifs à des actes de fraude ou de malversations, et de malveillance informatique, avec un contrat d'assurance Groupe souscrit par Covivio. Compte tenu de la progression des risques cyber, Covivio Hotels adhère également au programme d'assurance souscrit par Covivio lui permettant de bénéficier de l'ensemble des garanties aujourd'hui disponibles sur le marché de l'assurance contre ce risque. Par ailleurs, en cas d'événements pouvant atteindre l'image et la réputation de Covivio Hotels, une couverture d'assurance a été souscrite lui permettant de financer l'intervention immédiate et les honoraires d'un cabinet de communication spécialisé dans la gestion de crise.

2.2.4.2.4 Assurance du patrimoine professionnel (bureaux, informatique, véhicules)

Le patrimoine professionnel qui comprend les murs des bureaux lorsque la société en est propriétaire, mais également ses mobiliers, équipements et matériel informatique, est assuré par des polices aux garanties étendues à divers événements qui font régulièrement l'objet d'appels d'offres sur le marché de l'assurance. Les véhicules de société sont couverts en tous risques par une police « flotte-auto » et les véhicules personnels dont les collaborateurs font usage ponctuellement dans l'exercice de leurs missions sont couverts par les garanties d'une police « auto-mission ».

2.3 Évolutions et perspectives 2026

Dans le prolongement des actions déployées en 2025, la direction des Risques, Compliance, Audit et Contrôle Internes s'assurera de la réalisation complète et approfondie du plan d'audit de l'année. Elle s'attachera à dynamiser les démarches de gestion, d'identification, d'appréhension et de couverture des risques au sein de Covivio Hotels, notamment des processus d'acquisition et de travaux. La maîtrise des risques *cyber,* le respect de la réglementation relative à la protection des données personnelles et l'utilisation des outils d'Intelligence Artificielle dans le cadre de la transformation digitale de la société et de son exposition croissante au secteur « murs et fonds », constitueront également des enjeux importants pour l'année 2026.

Autres événements

Les évolutions récentes de la situation au Moyen-Orient en mars 2026 ont contribué à accroître l'incertitude géopolitique et économique mondiale. Compte tenu de cette incertitude, il ne peut être exclu que la cartographie des risques du Groupe, et/ou leur appréciation, évolue défavorablement. Les répercussions économiques, financières, sociales ou environnementales – incertaines par nature et susceptibles d'évoluer rapidement – ainsi que la possibilité d'une extension du conflit, pourraient entraîner des effets négatifs potentiellement significatifs sur les activités du Groupe, ses prévisions budgétaires et de performance, ainsi que sur sa trajectoire stratégique. À ce stade, aucun impact significatif n'a été constaté sur l'activité de Covivio Hotels. Néanmoins, ce contexte est susceptible d'aggraver plusieurs catégories de risques identifiés dans la cartographie ci-après :

1) Risques liés à l'environnement dans lequel opère Covivio Hotels :

Le portefeuille de Covivio Hotels est exposé soit directement (hôtels détenus en murs et fonds), soit indirectement (hôtels en bail), à l'évolution du tourisme international. Un environnement géopolitique dégradé pourrait freiner les déplacements internationaux et, de ce fait, peser sur les taux d'occupation et donc sur les revenus générés par le portefeuille. Par ailleurs, dans un contexte économique plus volatil, la solidité financière de certains locataires et opérateurs hôteliers pourrait être fragilisée, en particulier pour les acteurs dont la performance dépend fortement des flux touristiques internationaux.

À très court terme, le principal risque identifié pour Covivio Hotels concerne l'augmentation des prix de l'énergie qui, si elle devait durer, affecterait directement l'EBITDA des hôtels détenus en murs et fonds.

2) Risques liés au développement de Covivio Hotels :

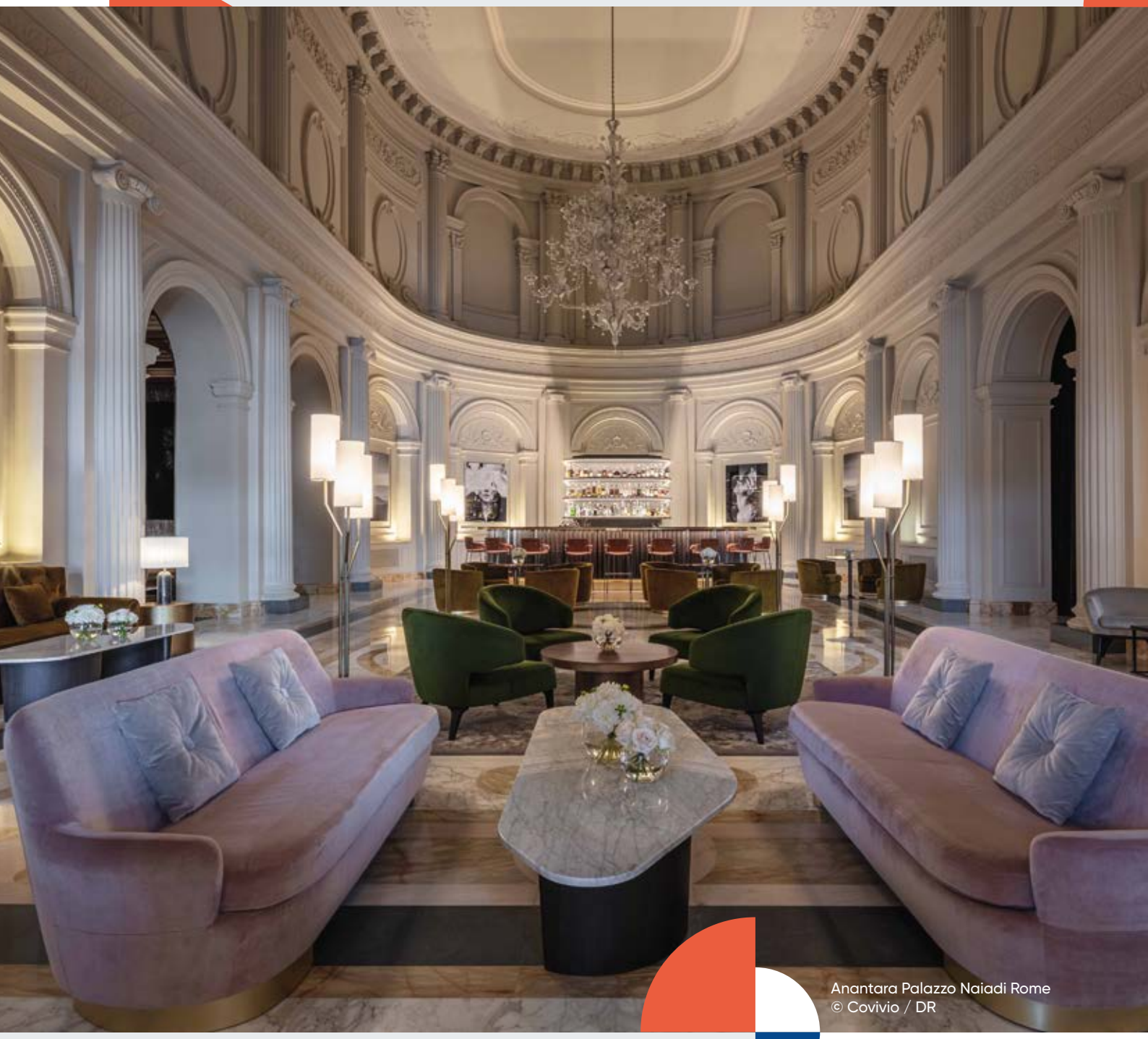
Les perturbations affectant le détroit d'Ormuz pourraient entraver durablement l'acheminement non seulement des hydrocarbures, mais également d'un large ensemble de marchandises et de matériaux de construction. Une telle situation pourrait exercer une pression haussière sur les coûts d'approvisionnement, en particulier pour les matériaux importés, et générer des tensions sur la disponibilité de certaines ressources.

Compte tenu du pipeline de développement de Covivio Hotels pour les prochaines années, ce contexte pourrait se traduire par des augmentations de coûts sur les opérations de construction ou de rénovation, ainsi que par des retards de chantiers, en raison de délais logistiques plus longs ou d'une moindre disponibilité des matériaux.

3) Risques financiers :

S'agissant des taux d'intérêt, le contexte international tendu peut entretenir une volatilité accrue sur les marchés financiers, amplifiant un risque de hausse déjà identifié. Depuis le début du conflit, les taux longs ont ainsi enregistré une augmentation de plus de 30 points de base. Cette dynamique haussière, affectant également les taux courts, pourrait se poursuivre à plus ou moins long terme.

Plus généralement, une hausse des taux et/ou une baisse des revenus pourraient avoir pour conséquence une baisse de la valeur d'expertise des actifs détenus par Covivio Hotels.



Anantara Palazzo Naiadi Rome
© Covivio / DR

100% du portefeuille hôtels dotés d'une certification environnementale à fin 2025.

3

Rapport de durabilité

répondant à l'obligation de publication des informations en matière de durabilité au sens de l'article L.232-6-3 du Code de Commerce.

3.1 Introduction 84
3.1.1 L'éditorial du Gérant 84
3.1.2 Informations générales (ESRS 2) 85
3.1.3 Lutte contre l'obsolescence des actifs (Enjeux sectoriel) 108

3.2 Informations environnementales 114
3.2.1 Changement climatique (ESRS E1) 114
3.2.2 Pollution (ESRS E2) 142
3.2.3 Ressources aquatiques et marines (ESRS E3) 148
3.2.4 Biodiversité (ESRS E4) 155
3.2.5 Gestion des ressources et économie circulaire (ESRS E5) 167
3.2.6 Contribuer à la mise en œuvre de la finance durable 178

3.3 Informations sociales 184
3.3.1 Effectifs propres (ESRS S1) 188
3.3.2 Travailleurs de la chaîne de valeur (ESRS S2) 208
3.3.3 Communautés affectées (ESRS S3) 219
3.3.4 Clients et utilisateurs finaux (ESRS S4) 227

3.4 Informations liées à la conduite des affaires (ESRS G1) 234
3.4.1 Gouvernance et dispositif de vigilance (GOV-1) 234
3.4.2 Impacts, Risques et Opportunités liés à la conduite des affaires (G1-SBM 3) 235
3.4.3 Politiques liées à la conduite des affaires (G1-1) 236
3.4.4 Plan d'action et outils de mise en œuvre liés à la conduite des affaires (G1-2; G1-3; G1-4) 237
3.4.5 Indicateurs liés à la conduite des affaires (G1-4) 241
3.4.6 Gestion des relations avec les fournisseurs (G1-2) 242
3.4.7 Relations avec la sphère publique (G1-5) 242
3.4.8 Exigence de données complémentaires CSRD (G1-1) 243

3.5 Performance RSE 244
3.5.1 Tableaux de concordance 244
3.5.2 Tableaux réglementaires liés à la taxonomie européenne 256

3.6 Vérification du tiers indépendant 258
3.6.1 Rapport de certification des informations en matière de durabilité et de contrôle des exigences de publication des informations prévues à l'article 8 du règlement (UE) 2020/852 de la société Covivio Hotels relatives à l'exercice clos le 31 décembre 2025 258

3.1 Introduction

3.1.1 L'éditorial du Gérant

En 2025, de nombreux épisodes plus longs et plus fréquents de sécheresses, canicules, feux de forêt ou encore inondations ont été à déplorer. Dans le même temps, le cadre réglementaire en matière de développement durable a évolué avec d'une part une baisse du niveau d'exigence en matière de reporting extra-financier ou de devoir de vigilance, et d'autre part de nouvelles obligations portant sur les énergies renouvelables, l'économie circulaire ou encore l'efficacité énergétique des bâtiments tant à l'échelle européenne que nationale.

Dans ce contexte, fidèles à nos engagements, nous avons continué à faire évoluer notre stratégie RSE, déclinée de celle de Covivio. Ce rapport de durabilité, le second publié conformément aux dispositions de la CSRD [1], rend compte de notre stratégie et de ses avancements.

Covivio Hotels poursuit son développement dans les principales destinations touristiques et en particulier en Europe du Sud. En outre, Covivio Hotels s'attache de plus en plus à gérer directement une partie de son portefeuille, avec l'acquisition de fonds de commerce d'hôtels dont il possédait les murs, à l'instar de l'opération réalisée en 2024 avec Essendi [2]. En renforçant la prise en compte de critères ESG dans les décisions d'investissements, tant concernant les acquisitions que les rénovations d'hôtels en exploitation, Covivio Hotels s'attache à intégrer totalement le développement durable dans son modèle d'affaires.

L'atteinte des objectifs de notre trajectoire carbone constitue un enjeu majeur pour Covivio Hotels. Une plateforme de suivi et de modélisation des performances a été développée et déployée sur le portefeuille afin d'affiner le plan d'action et d'arbitrer les travaux d'amélioration à mettre en œuvre pour atteindre l'objectif de - 70 % entre 2010 et 2030 (- 59 % à fin 2025). Cette démarche s'appuie sur des échanges fréquents avec nos partenaires pour par exemple accompagner la sortie progressive des énergies fossiles, à l'occasion du remplacement des équipements de chauffage. En 2025, quelques 11,2 M€ de CAPEX d'efficacité énergétique ont été investis sur le portefeuille de Covivio Hotels.

Chez Covivio, nous sommes convaincus que l'atteinte de notre trajectoire carbone passe également par des solutions favorisant l'économie circulaire. Ce rapport présente un certain nombre de nos initiatives : déconstruction soignée permettant le réemploi, dons de meubles, de matériels de cuisine, etc. Nous avons capitalisé notamment sur ce savoir-faire pour poursuivre la mise en œuvre de la stratégie Nature du Groupe, publiée dans un rapport Nature fin 2024. Conjuguant climat et biodiversité, elle répond à plusieurs de nos enjeux matériels qui ressortent de l'analyse des impacts, risques et opportunités liés à la nature. Cette stratégie est le fruit de l'implication de toutes les strates de l'entreprise.

Autre objectif structurant, que nous avons annoncé dès 2019 : détenir 100% d'actifs certifiés à fin 2025. Nous y sommes, avec l'atteinte d'un taux de 99,9% au 31 décembre (99,6% au niveau du Groupe). Une dynamique qui s'inscrit au cœur de notre politique patrimoniale, en complément d'un travail permanent visant à l'amélioration de la satisfaction des clients.

Cette dynamique est rendue possible par l'implication de toutes les équipes de l'entreprise, qui œuvrent au développement des activités du Groupe. Toutes ces réalisations capitalisent sur l'agilité et la réactivité de Covivio, autant d'atouts qui nous permettent d'anticiper et de nous adapter à des situations sans cesse mouvantes, tout en restant fidèles à nos valeurs ainsi qu'aux ambitions de notre politique ESG.

Tugdual Millet-Taunay

Gérant

(1) CSRD : Corporate Sustainability Reporting Directive – Directive sur le reporting extra-financier

(2) Opération conduite par Covivio et Essendi (ex AccorInvest) visant au remembrement de la propriété des murs et des fonds de commerce de leurs hôtels pour une valeur totale d'échange de près de 800 M€

3.1.2 Informations générales (ESRS 2)

3.1.2.1 Contexte, périmètre et méthodologie de reporting (ESRS 2 BP-1/2)

Les informations de durabilité de Covivio Hotels, filiale consolidée de Covivio, étaient précédemment incluses dans le chapitre RSE (chapitre 3) du document d'enregistrement universel de Covivio. La CSRD a levé l'exemption de reporting RSE pour les filiales consolidées. Cette situation est appelée à être remise en cause suite à la directive Omnibus. Dans l'immédiat, le présent chapitre 3 constitue le rapport de durabilité de Covivio Hotels.

La stratégie développement durable de Covivio Hotels est portée à l'échelle du Groupe, avec des déclinaisons opérationnelles par activité. C'est pourquoi de nombreuses informations reportées dans ce chapitre se déclinent de celles du Groupe Covivio, y compris les références aux protocoles de reporting qui concernent l'ensemble des activités du Groupe.

La présente déclaration a été préparée conformément à la *Corporate Sustainability Reporting Directive* (CSRD) et à ses 12 normes européennes (*European Sustainability Reporting Standards* ou ESRS), transposées en droit français par l'ordonnance du 6 décembre 2023 et le décret du 30 décembre 2023. Ce cadre, pilier du Pacte Vert pour l'Europe, vise à harmoniser le reporting extra-financier et à renforcer la disponibilité, la fiabilité et la comparabilité des données ESG.

Les 12 normes ESRS sont organisées en quatre blocs thématiques :

Normes transverses	Environnement	Social	Gouvernance
ESRS 1 **Exigences générales**	ESRS E1 Changement climatique	ESRS S1 Effectifs propres	
ESRS 2 **Informations générales**	ESRS E2 Pollution	ESRS S2 Travailleurs sur la chaîne de valeur	
	ESRS E3 Eau et ressources marines	ESRS S3 Communautés affectées	ESRS G1 Conduite des affaires
	ESRS E4 Biodiversité et écosystèmes	ESRS S4 Consommateurs et utilisateurs finaux	
	ESRS E5 Ressources et économie circulaire		

3.1.2.1.1 Cadres de référence

Au-delà des ESRS, Covivio s'appuie sur plusieurs référentiels internationaux afin de garantir un reporting pertinent, aligné aux attentes des investisseurs et comparable à ses pairs du secteur.

CADRES/ INITIATIVES	NATURE / PORTÉE	APPLICATION CHEZ COVIVIO
EPRA (European Public Real Estate Association)	Recommandations sectorielles pour l'immobilier coté en Europe	Base de structuration historique du reporting extra-financier Le tableau de conformité aux recommandations EPRA est publié à la section 3.5.1
GRI Standards (The Global Reporting Initiative)	Référentiel international de reporting extra-financier multi-secteurs	Utilisé comme cadre de cohérence pour couvrir l'ensemble des impacts ESG significatifs Le tableau de conformité est publié à la section 3.5.1
SASB (Sustainability Accounting Standards Board*), membre de la Fondation IFRS*	Cadre sectoriel américain, orienté investisseurs	Le tableau de conformité est publié à la section 3.5.1
TCFD (Task Force on Climate-related Financial Disclosures) (désormais intégrée aux standards ISSB)	Gouvernance et gestion des risques/ opportunités liés au climat	Covivio est devenu supporter de la TCFD dès 2023 ; les recommandations ont été intégrées dans le Rapport Climat puis Nature (cf. section 3.2.1.1.12)
TNFD (Task Force on Nature-related Financial Disclosures)	Gestion des risques liés à la biodiversité et au capital naturel	Covivio est supporter de la TNFD depuis 2024 (cf. section 3.2.4.1.2)
Objectifs de Développement Durable (ONU)	Agenda 2030 (17 ODD)	Depuis 2017 Covivio a retenu 9 ODD en phase avec ses activités (cf. section 3.3.3.5)

Cette combinaison de cadres sectoriels (EPRA, SASB), globaux (GRI, ODD) et prospectifs (TCFD, TNFD) permet à Covivio :

- de sécuriser ses obligations réglementaires en matière de reporting
- de renforcer sa crédibilité auprès des investisseurs et des agences de notation
- et d'assurer une comparabilité internationale de son reporting extra-financier.

Autres législations applicables

Covivio étant une société cotée, le Groupe est tenu de publier des informations en application de l'article L22-10-35 du Code de Commerce :

- Les dispositions de la loi du 23 octobre 2018 portant sur la lutte contre l'évasion fiscale sont prises en compte dans la revue des risques de Covivio. Le chapitre 4, section 4.2.6.9. décrit les politiques et actions mises en place pour se conformer à la réglementation fiscale des pays dans lesquels Covivio exerce. La liste des sociétés consolidées est présentée au chapitre 4, section 4.2.3.3 du présent document.
- En lien avec la loi n° 2023703 du 1er août 2023 visant à promouvoir le lien Nation-armée et à soutenir l'engagement dans les réserves, le Groupe prévoit une autorisation d'absence pour les salariés réservistes dans le cas où un salarié se déclarerait auprès de la Direction des Ressources Humaines. À date, cela n'a pas d'impact sur la performance financière du Groupe compte tenu de l'absence d'effectif déclaré auprès de Covivio.

- L'article 17-II de la loi n° 2025-1249 du 22 décembre 2025 a introduit l'obligation de déclarer les actions visant à promouvoir l'engagement des citoyens dans la démocratie locale. Covivio n'a pas pris de dispositions particulières en la matière mais rappelle dans sa charte éthique que le Groupe « respecte les engagements des collaborateurs qui, en tant que citoyens, participent ou souhaitent participer à la vie publique. Tout collaborateur concerné doit cependant s'abstenir d'engager moralement ou financièrement Covivio ou l'une de ses entités dans ses activités publiques non professionnelles. »

Par ailleurs, considérant la nature des activités de Covivio, telles que détaillées dans le présent document et plus particulièrement dans son modèle d'affaires (3.1.2.3), il apparaît que les implications de la loi sur l'alimentation durable du 30 octobre 2018 (lutte contre la précarité alimentaire, respect du bien-être animal et alimentation responsable, équitable et durable) semblent limitées pour l'entreprise.

3.1.2.1.2 Périmètre de reporting

Contexte et principes

La présente déclaration de durabilité couvre le périmètre des activités consolidées, en cohérence avec le rapport financier de Covivio Hotels. Dans la mesure du possible, il intègre également la chaîne de valeur en amont et en aval (fournisseurs, prestataires, locataires). Certaines catégories spécifiques, telles que les actifs atypiques, les sièges sociaux et les livraisons récentes, sont suivies mais ne sont pas systématiquement intégrées aux indicateurs publiés. Les écarts, à la marge, entre les périmètres de reporting financier et extra-financier sont précisés dans les sections concernées lorsqu'ils existent. Ce chapitre prend également en compte les dispositions déjà publiées dans le cadre du règlement européen de la Taxonomie « verte » européenne.

Environnement (E1, E3, E5)

Le reporting environnemental distingue deux typologies de contrôle selon le mode de gestion effectué par Covivio :

- **Contrôle opérationnel** : c'est la typologie visée par les recommandations de l'EPRA.

Il correspond aux parties communes des immeubles multilocataires sur lesquelles les équipes de Covivio ou de ses filiales assurent directement la gestion. Il inclut également les sièges sociaux de Covivio en Europe. Depuis 2024, cette typologie a été élargie afin d'intégrer les hôtels dont les fonds de commerce sont gérés par Covivio Hotels. Ces actifs, auparavant classés hors contrôle opérationnel, relèvent désormais de ce périmètre élargi, traduisant une évolution significative dans la couverture et la précision du reporting environnemental.

- **Hors contrôle opérationnel** :

Cette seconde typologie couvre les immeubles ou parties d'immeubles dont la gestion directe est assurée par les locataires. Cela concerne par exemple les parties privatives des immeubles multilocataires, ainsi que les immeubles monolocataires, qu'il s'agisse d'hôtels ou de bureaux. Pour ces actifs, les informations relatives aux consommations d'énergie et d'eau, ainsi qu'aux volumes de déchets produits (lorsqu'elles sont disponibles) sont collectées auprès des locataires ou exploitants.

Ces classes d'actifs relèvent du scope 3 de Covivio et correspondent à la consommation énergétique des bâtiments détenus mais non gérés directement par le Groupe.

Social (S1-S4)

Le reporting social couvre l'ensemble des parties prenantes sociales définies par les ESRS :

- salariés propres (France, Italie, Allemagne)
- travailleurs de la chaîne de valeur (fournisseurs, sous-traitants, prestataires)
- communautés affectées (riverains, usagers des espaces publics)
- clients et utilisateurs finaux (occupants d'immeubles, hôtes d'hôtels).

Depuis 2025, ce périmètre s'est élargi afin d'intégrer les données sociales relatives aux hôtels détenus en murs et fonds par Covivio Hotels, permettant une couverture complète de cette activité.

Gouvernance (G1)

Le périmètre de reporting en matière de gouvernance couvre l'ensemble des entités consolidées ainsi que les principales filiales de Covivio. Les informations sont établies sur la base des dispositifs internes en vigueur, notamment la Charte Éthique, qui constitue le socle des engagements du Groupe en matière d'intégrité et de transparence. Le reporting inclut également les procédures de suivi mises en place pour garantir le respect des réglementations relatives à la lutte contre la corruption, la prévention des pratiques anticoncurrentielles et la conformité fiscale.

Ces éléments permettent de démontrer la solidité du cadre de gouvernance de Covivio et son alignement avec les exigences de l'ESRS G1 en matière de conduite responsable des affaires.

3.1.2.1.3 Horizons temporels

Le reporting de Covivio s'appuie sur des horizons temporels différenciés, permettant d'articuler les actions de court terme avec les objectifs stratégiques de long terme.

Horizon	Temporalité	Périmètre couvert
Court-terme	< 1 an	Actions simples et rapides à mettre en œuvre, ne nécessitant pas d'analyse approfondie ni de validation officielle de la gouvernance.
Moyen-terme	2-5 ans	Cycle du plan d'action RSE, structuré en séquences quinquennales, permettant d'évaluer les progrès accomplis par rapport aux objectifs stratégiques.
Long-terme	6-10 ans	Projets de plus grande ampleur, y compris ceux liés au développement, intégrant l'utilisation de scénarios prospectifs pour anticiper les évolutions réglementaires, économiques et sociétales.
Très long-terme	> 10 ans	Bien que non défini par la CSRD, cet horizon est pris en compte pour appréhender les risques majeurs, en particulier ceux liés au climat, et anticiper les impacts financiers et opérationnels associés aux IRO potentiels.

Ces définitions sont alignées avec l'ESRS 1 et au séquencement du plan d'action RSE de Covivio. Si un horizon temporel différent devait être utilisé dans l'un des développements de ce chapitre, il ferait l'objet d'une mention spécifique.

3.1.2.1.4 Fiabilité et véracité des informations produites (GOV-4/5)

Collecte des données

Une partie significative des données quantitatives dépend de la chaîne de valeur (locataires, exploitants, fournisseurs), qui fournit les informations nécessaires.

Principales sources de données sur les différents piliers :

- **environnement :** Les consommations d'énergie et d'eau, ainsi que les données relatives aux déchets, sont collectées auprès des services de *property management*, des factures des fournisseurs, des distributeurs ou directement auprès des locataires. Ces données sont consolidées par la Direction Développement Durable puis retraitées, notamment par des corrections climatiques (été, hiver), afin d'assurer leur comparabilité d'une année sur l'autre.
- **social** : Les données sont collectées au travers des systèmes internes de gestion des ressources humaines, d'outils d'évaluation comme EcoVadis, de cartographies de risques sociaux et de dialogues réguliers avec les parties prenantes concernées. Ce dispositif vise à garantir une meilleure transparence et à renforcer la capacité de Covivio à identifier, prévenir et suivre ses impacts sociaux sur l'ensemble de sa chaîne de valeur.
- **gouvernance :** Ces informations sont collectées et consolidées au niveau du Groupe par les directions concernées (Conformité, Juridique, Développement Durable et Finance), puis intégrées au dispositif global de reporting extra-financier.

Méthodes de calcul et protocoles de reporting

Les périmètres et modes de calcul retenus par Covivio sont définis dans deux protocoles distincts : l'un consacré aux indicateurs environnementaux ; l'autre aux indicateurs sociaux et sociétaux. Ces documents, disponibles en ligne sur le site de Covivio, constituent la référence pour l'ensemble du dispositif de reporting. Ces deux protocoles, ainsi que le protocole spécifique dédié à la production des indicateurs taxonomiques, ont été mis à jour en 2025.

Sauf mention contraire, les données sont publiées à périmètre courant. Les principales règles de calcul ainsi que les estimations et sources de données sont rappelées dans les sections correspondantes de chaque ESRS, notamment pour les normes E1, E3 et E5 relatives au reporting environnemental des actifs détenus.

Recours à des estimations

Les protocoles de reporting environnementaux et sociaux de Covivio précisent les méthodes utilisées pour l'estimation des données manquantes. Toute donnée estimée est explicitement signalée dans les tableaux de reporting, ou dans les parties narratives correspondantes, afin de garantir la transparence de l'information. Le taux d'estimation est indiqué pour les indicateurs environnementaux directement dans les tableaux de reporting.

Les cas de recours aux estimations concernent principalement trois types de données :

- **Les consommations d'eau et d'énergie** :

Elles peuvent être estimées pour les périodes où les données ne sont pas disponibles en temps utile (par exemple, décembre pour l'énergie et le dernier trimestre pour l'eau). Ces estimations sont réalisées soit à partir des données historiques soit des moyennes observées à l'échelle de l'actif concerné.

- **La production de déchets** :

Lorsque les opérateurs ne fournissent pas l'information, les volumes sont estimés à partir de la fréquence des collectes, des capacités de contenants et des taux de remplissage observés, afin d'obtenir une approximation cohérente à l'échelle du site.

- **L'extrapolation à partir d'échantillons représentatifs** :

Certains indicateurs peuvent être extrapolés sur la base d'échantillons construits de manière représentative (typologie d'actifs, localisation, taille. Le niveau d'incertitude est apprécié et communiqué lorsque cela est pertinent.

L'ensemble des hypothèses d'estimation, des sources utilisées et de leurs limites est documenté dans les protocoles de reporting et rappelé dans les ESRS concernés.

Procédures de contrôle interne et de supervision

Covivio a mis en place dès 2012 des procédures de remontée d'information et de contrôle interne, revues et complétées chaque année pour tenir compte des évolutions réglementaires et de marché. Elles sont élaborées en coordination avec les services impliqués (exemple : Ressources Humaines pour l'ESRS S1), validées par la Direction de l'Audit, du Contrôle Interne et de la Compliance, puis partagées à l'ensemble des contributeurs. Le champ d'action de la Direction de l'Audit et du Contrôle Interne couvre toutes les activités du Groupe. La politique générale de contrôle interne, de gestion des risques et de conformité ainsi que l'organisation qui en découle sont détaillées au chapitre 2.1 – Facteurs de risques (ESRS GOV-1).

L'organisation de supervision et de validation repose sur plusieurs niveaux :

- **opérationnel** : la Direction Développement Durable supervise la collecte auprès des contributeurs, consolide les données et effectue des contrôles de cohérence. Depuis 2024, un Comité de Pilotage mensuel CSRD rassemble le Secrétaire Général, la Directrice Risques et Compliance, le Directeur Comptabilités et Consolidation, le Directeur Général de Covivio Hotels et la Direction Développement Durable.
- **supervision** : le Comité RSE, en lien avec le Conseil d'Administration, suit les objectifs et plans d'action, y compris ceux liés à la CSRD.
- **validation** : le Comité d'Audit s'assure de la fiabilité du processus de préparation et de consolidation du reporting de durabilité. le Conseil de Surveillance de Covivio Hotels s'assure de la fiabilité du process d'élaboration de l'information et du reporting CSRD.
- **vérification** : deux auditeurs de durabilité externe (KPMG et Ernst & Young & Autres) contrôlent l'information et émettent un rapport de certification en assurance modérée.

Procédure de collecte et vérification des informations de durabilité

	Travail préliminaire	Lancement de la collecte	Vérification interne	Vérification externe	Finalisation des données
	Préparation des tableaux de collecte (RH, environnement) Détermination du périmètre des actifs à couvrir Mise à jour des protocoles de reporting	Envoi des tableaux de collecte aux contributeurs (y compris externes pour les données environnementales)	Contrôles de cohérence sur les fichiers et contrôle des calculs en lien avec les protocoles de reporting Envoi de demande de compléments aux contributeurs puis correction des fichiers suite aux retours	Vérification par les auditeurs de durabilité dans le cadre de l'audit CSRD	Intégration des commentaires éventuels des auditeurs de durabilité et demande de complément le cas échéant Consolidation des informations à l'échelle du Groupe
RESPONSABILITÉS	Consolidateur Dir. DD (central) Validation par les Dir. DD et ACI	Responsables DD de chaque activité	Consolidateur Dir. DD (central)	CAC	Responsables DD de chaque activité Consolidateur Dir. DD (central)

Intégration dans le Rapport de Durabilité

Validation des données par la Direction DD, vérification finale des auditeurs de durabilité de la concordance des données

Présentation aux organes de gouvernance : Comité RSE pour consultation et Comité d'Audit pour validation

Exemples de contrôles de cohérence : Le cas des consommations énergétiques et d'eau des bâtiments

Le calcul de certains indicateurs nécessite des étapes de vérification spécifiques, notamment pour les données de consommation énergétique. Un premier recueil anticipé au 30 septembre est réalisé afin d'améliorer le taux de couverture et de sécuriser la disponibilité des données.

À réception des consommations par un contributeur, le responsable DD concerné doit conduire ces vérifications préalables	>	**Une fois ces contrôles effectués, le tableau est envoyé au consolidateur DD, lequel procède à un nouveau contrôle avant envoi pour vérification externe**
• Variations : les écarts (+/-20%) par rapport à l'année précédente (N-1) doivent être justifiés d'un commentaire ou une nouvelle demande doit être adressée en ce sens. • Cohérence : contrôle de la présence des fluides déclarés en N-1 *vs.* N et inversement, validation à demander si fluide nouveau ou absent. • Exhaustivité : données complètes sur la période concernée ou réalisation d'estimations réalisées conformément au protocole et en le notifiant clairement dans le tableau (les estimations ne doivent pas être réalisées par le contributeur directement). • Contrôle : pour les données du périmètre opérationnel, le responsable procède à une double vérification en ayant recours aux systèmes de supervision quand ils sont opérationnels.		• Présence des commentaires pour les cas listés (variations, cohérence, exhaustivité, contrôle). • Contrôle des niveaux d'intensité aberrants (+/-20%) par rapport à la classe d'actif. • Contrôle des paramètres et formules (ajustements climatiques, facteurs de conversion en énergie primaire et CO_2). • Réalisation d'exclusions de périmètre pour les actifs n'ayant pas reçu de justifications suffisantes (impactant ainsi le taux de couverture).

Une revue du fichier de collecte a permis d'automatiser une partie de ces opérations de cohérence. La consolidation est désormais réalisée *via* PowerBI afin d'assurer un meilleur contrôle des données renseignées.

Audit externe et certification des informations de durabilité

L'approche d'audit est détaillée dans le rapport de l'auditeur de durabilité présenté en section 3.6.1. Selon la matérialité de chaque point de donnée, elle se décline en trois niveaux successifs :

1. vérification de la cohérence globale du rapport de durabilité
2. entretiens au niveau Groupe, revue analytique et tests de cohérence des indicateurs quantitatifs
3. entretiens et tests de détail au niveau des activités, avec vérification des données sur la base d'échantillons.

Pour l'exercice clos au 31 décembre 2025, les auditeurs ont confirmé la conformité des informations produites avec les obligations de publication prévues par la CSRD et par l'article 8 du règlement (UE) 2020/852 relatif à la Taxonomie.

Engagement de transparence et pistes d'amélioration

Covivio s'attache à garantir la fiabilité des données en s'appuyant sur plusieurs niveaux de contrôle et sur la vérification indépendante d'un tiers. Toutefois, comme dans tout exercice de reporting extra-financier, une incertitude totalement nulle n'est pas envisageable, notamment pour les données issues de la chaîne de valeur. Covivio ne peut donc garantir une absence totale d'incertitude pour les résultats présentés comme pour les objectifs futurs.

Les procédures de contrôle interne (3.1.2.2.5) reposent sur les pratiques de gestion des risques du Groupe et visent à assurer la robustesse et la comparabilité des données publiées. En cas d'évolution méthodologique ou d'identification d'une erreur significative dans le reporting extra-financier d'un exercice antérieur, Covivio s'engage à informer de manière transparente, à expliquer les raisons des changements et, le cas échéant, à retraiter les données pour assurer leur comparabilité.

Enfin, afin d'alléger la charge opérationnelle et d'améliorer la robustesse du dispositif, Covivio poursuit la systématisation de l'automatisation des remontées de données, identifiée comme une priorité pour les prochaines années.

Par ailleurs, comme les années précédentes, ce rapport ne fait pas l'objet d'exemption de divulgation.

Il est par ailleurs rappelé que des discussions sont actuellement en cours au niveau européen concernant la possibilité d'exempter certaines filiales cotées de l'obligation de publication de leur propre rapport de durabilité. Une telle évolution réglementaire concernerait potentiellement Covivio Hotels. Dans l'état actuel du cadre applicable, Covivio Hotels demeure pleinement intégré au périmètre du rapport de durabilité de Covivio, conformément aux exigences en vigueur.

Enquête interne de 2025 sur les pratiques sociales et environnementales des hôtels en murs et fonds de Covivio Hotels

En 2025, Covivio Hotels a conduit une enquête auprès des gestionnaires des hôtels en murs et fonds afin de mieux documenter les pratiques sociales et environnementales mises en place au sein des établissements. Cette collecte, pilotée par la Direction Développement Durable, vise à disposer d'une cartographie structurée des politiques, actions et moyens déployés, en complément des données opérationnelles existantes.

L'enquête a été adressée à l'ensemble du périmètre murs et fonds et a obtenu un taux global de réponse de 55%. Ce niveau de couverture varie toutefois selon les thématiques (sociales ou environnementales) et selon les pays. À titre d'exemple, la couverture des données sociales pour le périmètre français a atteint 73%.

Compte tenu de ces écarts de couverture, les résultats de l'enquête ne permettent ni d'établir des données exhaustives, ni de produire des indicateurs homogènes sur tout le périmètre. Ils constituent en revanche une source d'information qualitative utile, permettant :

- d'identifier les politiques, pratiques sociales et organisationnelles en vigueur dans les établissements (ESRS S1)
- de mieux comprendre les dispositifs environnementaux opérationnels (ESRS E1, E2, E3, E4, E5)
- d'éclairer les analyses lorsque la donnée opérationnelle n'est pas encore disponible ou consolidée pour l'ensemble des hôtels.

Lorsque ces données sont mobilisées dans le présent rapport, elles sont signalées par la note suivante : « Résultats de l'enquête menée en 2025 par la Direction Développement Durable de Covivio auprès des hôtels en murs et fonds de Covivio Hotels»

Cette enquête constitue une première démarche structurée de collecte extra-financière sur ce périmètre. Covivio Hotels prévoit d'en renforcer la couverture et les modalités de consolidation lors des prochains cycles de reporting.

3.1.2.1.5 Ressources déployées

La préparation du reporting repose sur l'implication conjointe des directions fonctionnelles et opérationnelles du Groupe, mobilisées à différents niveaux de l'organisation. Des relais RSE dans chacune des activités transmettent régulièrement à la Direction Développement Durable les données nécessaires au reporting, selon une fréquence adaptée (mensuelle, trimestrielle ou annuelle).

Les moyens mobilisés sont présentés de manière détaillée dans chaque ESRS, en lien direct avec les plans d'action, et reposent sur plusieurs types de ressources complémentaires :

- **ressources humaines** : l'équipe Développement Durable, les directions métiers et les relais opérationnels (internes et externes) assurent la collecte, l'analyse et la validation des données
- **ressources financières** : Covivio consacre un budget spécifique au reporting extra-financier et à l'amélioration continue de ses pratiques, ce budget intègre les frais d'étude, de conseil et de vérification
- **ressources techniques** : des outils numériques et plateformes dédiées facilitent la centralisation, l'automatisation et la fiabilisation de la collecte de certaines données à l'échelle des bâtiments, du portefeuille ou directement du Groupe *via* les outils comptables par exemple.

3.1.2.2 Une gouvernance des enjeux de durabilité ancrée dans l'organisation du Groupe (GOV)

Covivio Hotels est une société en commandite par actions (SCA), caractérisée par deux catégories d'associés :

- **les commandités**, indéfiniment responsables du passif social sur leurs biens propres
- **les commanditaires** (actionnaires), dont la responsabilité se limite à leur apport et dont les actions sont librement négociables. Ces derniers sont représentés par un Conseil de Surveillance.

La gouvernance de la SCA repose sur une séparation des pouvoirs :

- la gérance, assurée par les commandités, exerce les fonctions exécutives
- le Conseil de Surveillance contrôle la gestion.

Les décisions collectives nécessitent une double consultation : celle des commanditaires en Assemblée Générale et celle des commandités. Cependant, seuls les commanditaires désignent les membres du Conseil de Surveillance, excluant les commandités de ce vote s'ils sont également commanditaires.

Depuis le 30 novembre 2004, la gérance est exercée par Covivio Hotels Gestion, actuellement présidée par Tugdual Millet-Taunay.

Les rôles et compositions des organes de gouvernance sont détaillés au chapitre 5 ; la présente section met l'accent sur l'implication des organes de gouvernance sur les enjeux de durabilité.

Composition et diversité du Conseil de Surveillance de Covivio Hotels (EPRA Gov-Board) :

- 13 membres
- 54% de femmes, 46% d'hommes
- 23% de membres indépendants
- taux d'assiduité : 100% (4 réunions en 2025)
- durée moyenne des mandats : 8 ans
- 1 Comité d'Audit.

Un cadre de référence solide

Covivio Hotels s'appuie sur des standards reconnus pour garantir une gouvernance éthique et transparente. La société applique le Code Afep-Medef, tout en respectant les recommandations de l'Autorité des Marchés Financiers (AMF), de l'EPRA, ainsi que le Code de déontologie de la Fédération des Entreprises Immobilières (FEI). Ces référentiels assurent la conformité aux meilleures pratiques européennes et renforcent la crédibilité des engagements de Covivio Hotels en matière de gouvernance durable.

Une Direction Générale appuyée par des comités

La gouvernance de Covivio Hotels s'inscrit dans le cadre global du Groupe et repose sur des instances stratégiques et opérationnelles qui assurent la cohérence des décisions et la mise en œuvre des orientations.

Un Comité Exécutif européen au cœur de la gouvernance

Le **Comité Exécutif** constitue l'organe central de réflexion, de concertation et de décision sur les grandes orientations du Groupe. Réuni plusieurs fois par mois, en présentiel ou à distance, il s'est tenu environ 30 fois en 2025 dans les principales métropoles où Covivio est implanté. Cette instance, composée de 13 membres représentant les pays, les activités (dont Covivio Hotels) et les fonctions *corporate*, valide les décisions majeures, notamment :

- la rotation des actifs et les opérations stratégiques
- le suivi des filiales et participations
- la politique financière et budgétaire
- les sujets liés à l'organisation, à la RSE et aux outils de pilotage.

Le Comité Exécutif est également chargé de valider tous les investissements et cessions supérieurs à 5 M€. Ses membres ont la responsabilité directe de la mise en œuvre des objectifs RSE dans leurs domaines respectifs, en coordination avec la Direction du Développement Durable. La diversité de ce Comité – en termes de mixité, d'âge, de nationalité et de compétences – constitue un atout pour accompagner les enjeux stratégiques du Groupe et de ses filiales.

Des Comités de Direction locaux pour le suivi opérationnel

Le Comité Exécutif s'appuie sur des Comités de Direction locaux, chargés du suivi des opérations et de l'exécution budgétaire (finances, asset management, portefeuille), ainsi que des sujets *corporate*. Covivio Hotels est représenté au Comité de Direction France par son Directeur Général et son Directeur Général Adjoint, en charge de l'activité murs et fonds, assurant ainsi le lien entre la stratégie Groupe et la gestion opérationnelle des hôtels.

▸ Pour plus d'informations sur la composition du Comité Exécutif, section 5.3.1.4 du document d'enregistrement universel (DEU) du Groupe

3.1.2.2.1 Présentation de la gouvernance en matière de durabilité (GOV-1)

La Responsabilité Sociétale de l'Entreprise (RSE) occupe une place centrale dans le modèle d'affaires et le développement de Covivio. Les instances de gouvernance s'attachent à promouvoir la création de valeur durable, en intégrant pleinement les enjeux sociaux, sociétaux et environnementaux auxquels le Groupe est confronté.

La stratégie Développement Durable couvre l'ensemble des activités de Covivio et de Covivio Hotels en Europe et s'adresse à toutes les strates de l'entreprise. Construite à partir de l'analyse des enjeux matériels et des risques RSE, elle se décline en un plan d'action (section 3.1.2.5) directement relié à la Raison d'Être de Covivio : « Construire du bien-être et des liens durables ». Cette stratégie repose sur quatre piliers communs à toutes les activités : Bâtiment durable, Sociétal, Social et Gouvernance.

Les quatre piliers de la stratégie RSE de Covivio

BÂTIMENT DURABLE

ENVIRONNEMENT

- Développer des actifs répondant aux meilleurs standards environnementaux
- Améliorer la performance environnementale du parc
- Lutter contre l'obsolescence et assurer la résilience des actifs
- Faire de chaque site un levier de biodiversité

VILLE INCLUSIVE ET DURABLE

SOCIÉTAL

- Proposer des bâtiments correspondant aux besoins des clients
- Soutenir l'économie locale et la culture
- Offrir plus de services
- Accompagner grâce à la Fondation des projets vecteurs d'une meilleure égalité des chances en France, en Allemagne et en Italie

DÉVELOPPER, DIVERSIFIER ET RETENIR LES TALENTS

SOCIAL

- Développer les compétences des collaborateurs
- Encourager la mobilité
- S'engager pour la diversité et la mixité des équipes

GOUVERNANCE EFFICACE ET ÉTHIQUE

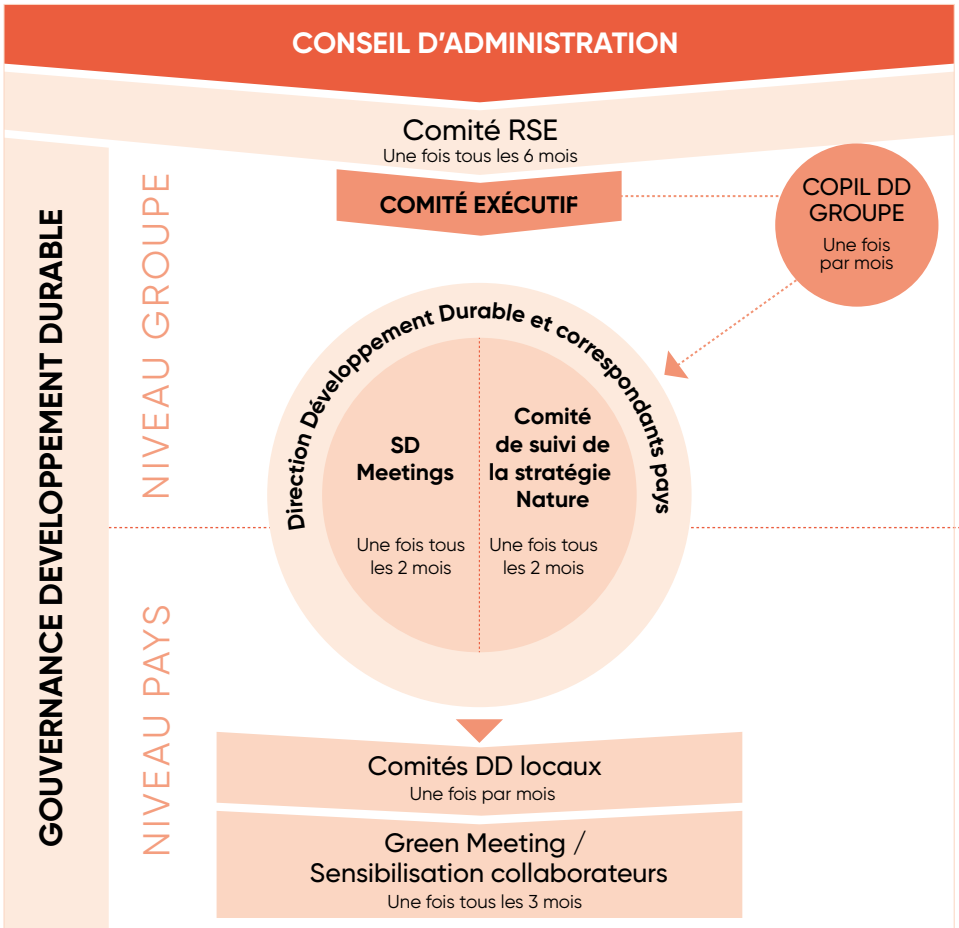
GOUVERNANCE

- Actionnariat long-terme et 50% de flottant
- Conseil d'Administration aux compétences diverses, à 50% indépendant
- Procédures d'audit et de contrôle interne structurantes
- Une charte éthique Groupe applicable à tous les collaborateurs en Europe

Organisation de la gouvernance RSE

Le schéma de gouvernance présente l'ensemble des organes impliqués dans le suivi des enjeux de durabilité et des ROID (Risques, Opportunités, Impacts et Dépendances) associés. Ces organes sont en interaction constante avec les deux principales instances : le Conseil d'Administration qui est assisté du Comité RSE et le Comité Exécutif.

Gouvernance de la stratégie Développement Durable du Groupe



Climat et Nature : une stratégie élargie

Depuis de nombreuses années, le climat constitue un enjeu central pour Covivio. La stratégie s'est progressivement enrichie d'une dimension « Nature », couvrant la biodiversité et le capital naturel, afin d'élargir la vision environnementale et de proposer une approche plus holistique. Cette stratégie Nature s'appuie sur la gouvernance RSE en place et mobilise toutes les strates de l'entreprise. Elle fait l'objet d'un suivi spécifique à travers des comités dédiés et une articulation claire avec les instances de gouvernance du Groupe.

À noter : le Comité Innovation et Transformation, non représenté dans ce schéma, contribue également à certains sujets transverses liés à la stratégie développement durable. Il réunit le Directeur Général Délégué, les responsables du Développement, de l'*Asset et du Property management*, de la DSI, de Wellio, de l'Innovation et du Développement Durable.

3.1.2.2.2 Le rôle des organes de gouvernance dans la durabilité (GOV-1/2)

Un Conseil garant des orientations stratégiques

Le Conseil de Surveillance de Covivio Hotels approuve les orientations stratégiques du Groupe, dont notamment les orientations stratégiques pluriannuelles en matière de responsabilité sociale et environnementale, dont il est garant. Il veille à leur mise en œuvre et accorde un intérêt particulier au suivi des performances RSE en lien avec les organes de gouvernance du Groupe.

Le gérant de Covivio Hotels approuve le présent Rapport de Durabilité. Dans le cadre de la CSRD, le Comité d'Audit de Covivio Hotels a été mandaté pour revoir la méthodologie et l'approche d'audit. Ce sujet a été inscrit à l'ordre du jour du Comité d'audit du 14 février 2025, et l'approche proposée a été validée.

Implication et expertise des Administrateurs

Le Conseil de Surveillance de Covivio Hotels dispose d'une solide expertise en matière de durabilité. 54% de ses membres possèdent des compétences spécifiques en RSE, couvrant les dimensions environnementales, sociales et de gouvernance. Cette diversité de savoir-faire permet d'assurer une prise en compte approfondie des enjeux liés à la stratégie durable de la société.

Les principales compétences identifiées se répartissent comme suit :

- Environnement : Nathalie Robin, Marielle Seegmuller, Olivier Estève, Christophe Kullmann, Céline Leonardi, Yves Marque, Victoria Tuckwell
- Social et sociétal : Céline Leonardi, Yves Marque, Tugdual Millet-Taunay, Olivier Estève
- Gouvernance : Christophe Kullmann, Yves Marque.

Afin de maintenir et renforcer ces compétences, les membres issus du Groupe Covivio bénéficient des dispositifs de formation RSE déployés au niveau Groupe. Par ailleurs, Christophe Kullmann et Olivier Estève participent régulièrement aux sessions du Comité RSE de Covivio, ce qui leur permet d'actualiser leurs connaissances et de contribuer activement aux réflexions stratégiques.

Un Conseil mobilisé sur les sujets RSE

En 2025, le Conseil de Surveillance a inscrit au moins un sujet RSE à chaque ordre du jour, confirmant l'importance accordée à ces thématiques. Quatre réunions ont été tenues au cours de l'année, dont celle du 15 avril 2025, où l'évolution du taux de certification du patrimoine et de l'intensité carbone du portefeuille a été présentée.

Parmi les sujets abordés figurent :

- l'arrêté de la politique de non-discrimination et de diversité, notamment en matière de représentation équilibrée des femmes et des hommes au sein des instances dirigeantes
- la présentation des consommations énergétiques et des certifications des actifs du portefeuille
- la présentation de la nouvelle norme européenne de reporting extra-financier issue de la directive CSRD.

Ces échanges illustrent la volonté du Conseil de Surveillance de Covivio Hotels de suivre de près les impacts, risques et opportunités liés à la durabilité et d'assurer la conformité réglementaire.

Rôle des Comités spécialisés du Conseil

Covivio Hotels ne dispose pas directement d'un Comité RSE auprès de son Conseil mais le Comité RSE de Covivio a une portée Groupe. Ses travaux incluent donc les activités de Covivio Hotels.

Le Comité RSE, créé en 2021, examine en détail l'ensemble des sujets RSE et assure un suivi rapproché de la stratégie climat et Nature du Groupe. Il se réunit au moins deux fois par an, passe en revue les objectifs et l'avancement des plans d'action, et rend compte de ses travaux au Conseil. Il est amené à travailler en interaction avec le Comité d'Audit sur les facteurs de risques RSE, et avec le Comité des Rémunérations et des Nominations sur la détermination de critères RSE pertinents dans le cadre de la rémunération des dirigeants.

Il a été impliqué tout au long de l'exercice de formalisation de la stratégie Nature, *via* la revue des principaux résultats des études ROID consacrées à la biodiversité (Comité RSE de mars 2023), ainsi que des objectifs de la nouvelle stratégie Nature (Comités RSE d'avril 2024 et d'octobre 2024). En 2025, le Comité RSE a été particulièrement impliqué sur le déploiement de la politique achats responsables et la validation de la grille d'analyse ESG des investissements.

Le Comité RSE est amené à travailler en interaction avec le Comité d'Audit sur les facteurs de risques RSE, et avec le Comité des Rémunérations et des Nominations sur la détermination de critères RSE pertinents dans le cadre de la rémunération des dirigeants. Les qualifications des membres sont disponibles dans le DEU de Covivio (ESRS 2, section 3.1.2.2.2).

Les Assemblées générales, vecteurs de partage de la politique RSE et des actions engagées

Les Assemblées Générales constituent un moment clé de partage de la politique RSE et des résultats obtenus par Covivio. Depuis 2013, un dispositif d'e-convocation permet aux actionnaires d'accéder directement aux documents et d'exprimer leurs votes de manière dématérialisée, contribuant à réduire l'empreinte environnementale des communications. Il est rappelé qu'au terme de son Assemblée Générale du 17 avril 2015, Covivio a maintenu le principe « une action = une voix », approuvé par les actionnaires, en renonçant à l'attribution automatique du droit de vote double prévue par la loi Florange du 29 mars 2014.

Lors de l'Assemblée Générale du 17 avril 2025, les actionnaires ont été informés de l'avancement des objectifs RSE, régulièrement salués par les agences de notation extra-financière. Les échanges ont notamment porté sur :

- la trajectoire carbone du Groupe (réduction de -40% des émissions entre 2010 et 2030)
- la certification environnementale du portefeuille immobilier (98,5% à fin 2024)
- la stratégie Nature avec la fixation de 21 objectifs qui s'articulent autour de trois piliers : (i) éviter la détérioration des habitats naturels, (ii) réduire la consommation de ressources, et (iii) transformer, en améliorant la biodiversité dans les villes
- la publication fin 2024 du Rapport Nature.

Consultation des actionnaires sur le *Say on Climate*

Depuis de nombreuses années, Covivio conduit une politique carbone et climat reconnue par différents organismes (SBTi, CDP, agences de notation…), qui contribue à la défense de la valeur du patrimoine de Covivio ainsi qu'à la durabilité de son modèle économique d'entreprise. Le 20 avril 2023, les actionnaires se sont prononcés sur la politique climat et carbone de Covivio en votant une résolution *Say on Climate*, pour laquelle ils ont émis un avis consultatif favorable à 94,19% sur la stratégie climatique de la société et ses objectifs en la matière à horizon 2030.

Le Conseil d'Administration envisage de renouveler cette consultation des actionnaires au moins tous les quatre ans jusqu'à l'issue du plan climat à horizon 2030, ou le cas échéant, à intervalles plus courts en fonction de novations à partager. Durant ces intervalles, il sera rendu compte chaque année à l'Assemblée Générale de l'avancement des objectifs de la stratégie climatique et des principales actions réalisées.

3.1.2.2.3 Impliquer les dirigeants et collaborateurs dans l'exécution de la stratégie

La stratégie de développement durable de Covivio Hotels est déclinée de celle de Covivio. Elle est indissociable du modèle économique de l'entreprise. Sa mise en œuvre est assurée par le soutien d'une équipe dédiée, la Direction Développement Durable de Covivio, en coordination avec les équipes de Covivio Hotels.

La Direction Développement Durable, pilote central

La **Direction Développement Durable** impulse, coordonne et déploie les initiatives RSE dans toutes les strates et activités du Groupe. Elle travaille en lien direct avec la Direction Générale, le Conseil d'Administration (*via* le Comité RSE) et le Comité de pilotage Développement Durable.

- Équipe de coordination : composée de huit personnes (cinq personnes en France, deux en Allemagne, une en Italie), cette direction met à disposition une expertise technique couvrant le pilotage stratégique, l'innovation, la sensibilisation et le reporting RSE.
- Organisation : l'équipe s'appuie sur des relais opérationnels et corporate présents en France, Allemagne et Italie, dont la fonction principale n'est pas le développement durable mais pouvant être directement impliqués sur les sujets.

Instances de suivi spécifiques :

- **SD Meetings** (*Sustainable Development*) : réunions bimestrielles permettant de suivre la mise en œuvre des engagements RSE au niveau Groupe et pays.
- **Comité de suivi de la stratégie Nature** : créé en 2024, il se réunit également tous les deux mois. Sa mission est de piloter la stratégie Nature, de proposer des solutions opérationnelles et de partager les retours d'expérience entre pays.

Le Comité de pilotage (CoPil) Développement Durable

Le **CoPil** Développement Durable réunit chaque mois le Directeur du Développement Durable (Jean-Éric Fournier), le Directeur Général (Christophe Kullmann) et le Secrétaire Général (Yves Marque).

Ses missions :

- suivre la mise en œuvre des plans d'action RSE
- valider les décisions stratégiques
- assurer la transmission d'informations au Comité Exécutif et au Conseil d'Administration
- échanger sur les études et diagnostics associés aux enjeux RSE, incluant les sujets Nature (études ROID), ainsi que sur les implications stratégiques associées.

Comités Développement Durable locaux

Ces comités opérationnels, organisés en France, Allemagne et Italie, associent les directions métiers (principalement Ingénierie Immobilière et Développement), les coordinateurs RSE locaux et les membres des Comités de Direction locaux, dont les responsables sont membres du Comité Exécutif Groupe. Ils assurent l'interface entre la stratégie Groupe et les spécificités locales tout en permettant sa diffusion auprès des équipes. Ces instances peuvent également donner lieu à des comités thématiques spécialisés selon le besoin, à l'instar des comités énergie en France ou en Allemagne.

Les Covivio Meetings, un outil de mobilisation collective

Les Covivio Meetings sont des réunions bimestrielles de sensibilisation et d'information sur différents sujets, incluant le développement durable, en lien avec les métiers de Covivio. Ouvertes à tous les collaborateurs de Covivio, ces réunions permettent à des experts internes ou externes (bureaux d'études, associations, etc.) de présenter des sujets clés ou émergents pour le Groupe :

- les nouveaux labels et réglementations
- des retours d'expérience sur des réalisations en lien avec la RSE
- la présentation de projets exemplaires.

En 2025, le programme de communication interne s'est déployé autour de la stratégie Nature, par des Green meetings dédiés mais aussi par une visite d'immeubles Covivio ainsi que des actions ciblées : ateliers biodiversité, journée végétarienne. L'exposition « La Nature à l'œuvre » mise en place à l'Atelier à Paris a également permis d'associer sensibilisation au développement durable et art (plus d'informations ici).

3 sessions ont également été consacrées à la formation et à la mission handicap.

3.1.2.2.4 Mécanismes d'incitation liés à la durabilité (GOV-3)

Intégration des critères RSE dans la rémunération

Pour aligner la stratégie d'entreprise avec les enjeux RSE, des critères spécifiques sont intégrés à la rémunération variable des dirigeants puis déclinés auprès des managers et équipes opérationnelles.

- Le Comité RSE détermine les critères applicables aux mandataires sociaux.
- Le Directeur Général assure leur déclinaison dans les directions et auprès des managers.

Décisions clés depuis 2022 s'agissant de **l'Intéressement Long Terme** (ILT) du Directeur Général et du Directeur Général Délégué de Covivio :

- pondération des critères RSE portée de 20% à 30%
- alternance chaque année entre deux critères sociaux (chacun comptant pour 15%) :
  - féminisation des équipes (une année sur deux)
  - engagement des collaborateurs (sur la base du baromètre social).
- un critère environnemental permanent (15%) portant sur la certification environnementale du patrimoine et, depuis 2023, sur la progression de la trajectoire carbone.
- Objectifs fixés :
  - certification à 100% du patrimoine d'ici 2025 ; pour les années suivantes, atteinte de l'objectif annuel de la trajectoire carbone
  - cible du critère d'engagement des collaborateurs à +10 pts vs benchmark.

Ainsi, la politique de rémunération des dirigeants mandataires sociaux approuvée par les actionnaires réunis en Assemblée Générale le 20 avril 2023 prévoit que le poids des critères RSE doit représenter 30 % de la rémunération long terme, avec les critères cités ci-dessus.

L'Assemblée Générale du 15 avril 2025 a de nouveau approuvé l'attribution d'une rémunération variable au gérant de Covivio Hotels en retenant le critère d'intensité carbone.

Rémunération variable du Gérant de Covivio Hotels

Objectifs fixés au titre de l'exercice 2025 (5.4.2.1.1)	
Tugdual Millet-Taunay **20% du fixe annuel**	**(1)** Atteinte de l'objectif de 100% du patrimoine certifié au 31 décembre 2025 **(2)** Atteinte de l'objectif annuel d'intensité carbone en exploitation du portefeuille (en $kgCO_2e/m^2$) permettant d'atteindre les objectifs du scénario CRREM 1,5 °C en 2030, soit 21,1 $kgCO_2e/m^2$) en 2025 (ou équivalent 2024 si les données 2025 ne sont pas disponibles au moment de la clôture)

Déploiement progressif à l'ensemble du management

Des objectifs RSE sont aujourd'hui systématiquement intégrés dans la rémunération variable des membres du Comité Exécutif. L'ambition est d'étendre ce dispositif aux managers du Groupe, puis à l'ensemble du personnel, en fonction des responsabilités opérationnelles**.** En 2025, il a donc été décidé d'inclure un critère de performance collective pour les membres des CODIR nationaux (soit 30 managers à l'échelle de Covivio) à hauteur de 7,5% de la rémunération variable. Ce critère est à ce stade calé sur la performance carbone et, en complément 1 année sur 2, sur l'engagement des équipes.

Consultation des actionnaires sur le *Say on Pay*

Lors de l'Assemblée Générale de Covivio Hotels du 15 avril 2025, les actionnaires ont approuvé à une très large majorité la politique de rémunération des mandataires sociaux et son application au cours de l'exercice 2024 :

- **99,99%** d'approbation sur le *say on pay ex post*
- **99,91%** sur le *say on pay ex ante* du Gérant
- **99,99%** sur le *say on pay ex ante* des membres du Conseil de surveillance.

Ces résultats traduisent la confiance des actionnaires dans l'équilibre entre performance financière, critères sociaux et objectifs RSE.

3.1.2.2.5 Gestion des risques et procédures de contrôle interne concernant les informations de durabilité (GOV-4/5)

Cartographie des risques du Groupe

En 2021, Covivio a actualisé sa cartographie des risques à l'échelle du Groupe, couvrant toutes ses filiales et activités. Les résultats ont été présentés et partagés avec le Comité d'Audit de Covivio en septembre 2021. Cela a permis de faire un point sur l'amélioration du niveau de maîtrise des risques pour lesquels des plans d'actions spécifiques avaient été définis et mis en place, et de partager les niveaux de maîtrise ainsi que les plans d'actions mis en place sur les risques majeurs de la société.

Cartographie spécifique des risques RSE

La Direction DD en lien avec l'ACI a réalisé :

- en 2018 : une première cartographie des risques RSE (validée par le Comité de Direction)
- en 2020/2021 : une cartographie des risques liés aux achats
- en 2025 : analyse des risques RSE liés aux fournisseurs *via* la plateforme IQ+ d'EcoVadis.

Synthèse des risques RSE de Covivio

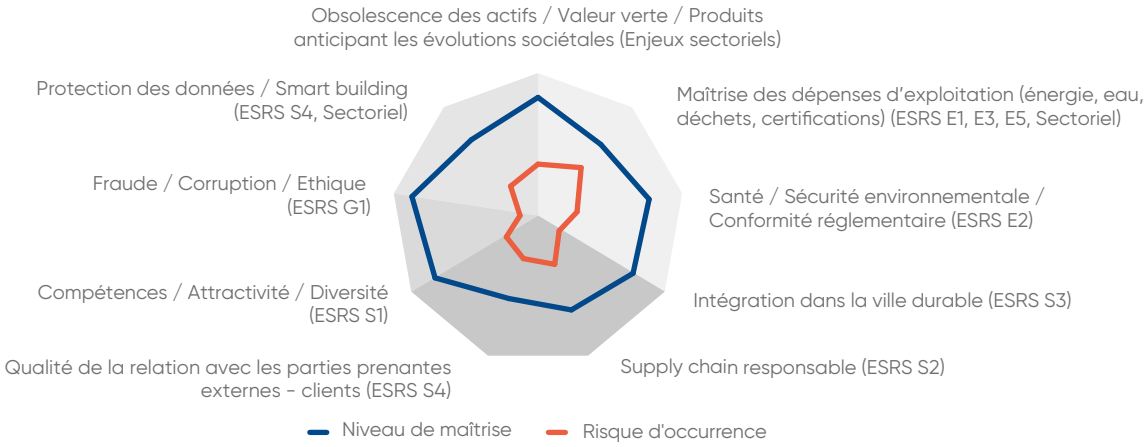
Chaque année, l'ACI procède à une revue des risques afin d'actualiser la cartographie générale et de garantir la cohérence des analyses.

Méthodologie et résultats

L'analyse a été menée auprès de responsables français, allemands et italiens, en charge des directions opérationnelles ou fonctionnelles exposées aux risques identifiés :

- étape 1 : identification des risques RSE à l'échelle européenne par entretiens internes avec les responsables identifiés
- étape 2 : notation des risques identifiés selon trois paramètres (risque réputationnel, fréquence, niveau de maîtrise).

La cartographie RSE distingue les risques inhérents, considérés dans l'absolu compte tenu du secteur et des activités de Covivio, et les risques résiduels, appréciés après prise en compte des actions conduites par Covivio pour maîtriser ces risques.



Gouvernance et suivi

La cartographie a été validée par le Comité Exécutif et partagée avec le Conseil d'Administration. Les stratégies d'atténuation sont décrites dans les sections thématiques du présent rapport (cf. ESRS correspondants).

3.1.2.2.6 Vigilance raisonnable

Contexte réglementaire

Covivio n'est pas soumis à l'obligation légale de vigilance raisonnable (*due diligence*) issue de la loi française de 2017 sur le devoir de vigilance. Néanmoins, le Groupe a mis en place des pratiques de diligence raisonnable volontaire tout au long du cycle de vie de ses immeubles : achat, gestion, rénovation, déconstruction, vente, etc. Les responsables des Directions impliquées doivent respecter, à chacune de ces étapes, les procédures associées aux opérations à conduire. Il s'agit en particulier de :

- intégrer la diligence raisonnable dans la gouvernance, la stratégie et le modèle d'affaires
- collaborer avec les parties prenantes intéressées concernées à toutes les étapes de la diligence raisonnable
- identifier et évaluer les impacts négatifs
- prendre des mesures pour remédier à ces impacts négatifs
- suivre l'efficacité de ces efforts et communiquer.

Diligence en phase d'acquisition et de cession

Acquisition d'actif :

- La Direction de l'Asset et du Property Management en coordination avec les services support (Environnement, Juridique, Développement Durable, etc.) analyse la documentation disponible en phase de due diligence.
- Cette analyse vise à obtenir les garanties nécessaires et à identifier les risques environnementaux. Elle est, complétée, si besoin par des investigations (sécurité, connectivité, numérique, Taxonomie, etc.).
- Les impacts, à court ou long terme, sont évalués afin d'anticiper les coûts éventuels de mise en remédiation.
- Les diagnostics et études font ensuite l'objet d'un suivi.

La grille d'investissement ESG vise à encadrer les informations à collecter de manière à répondre aux principaux enjeux, et couvre les acquisitions et les développements. Des mesures complémentaires sont prévues pour les développements, notamment *via* les clauses contractuelles (3.3.2). Un processus analogue est organisé lors de la cession d'actifs, afin de rendre accessibles à l'acquéreur les données pertinentes pour garantir la transparence et la continuité des informations.

Diligence en phase d'exploitation

Durant la phase d'exploitation des immeubles, les fournisseurs sont intégrés dans le champ de vigilance. Ils font l'objet d'une évaluation systématique au moyen du dispositif IQ+ développé avec EcoVadis (cf. ESRS S2, section 3.3.2.3.3). Certains risques peuvent également faire l'objet de mesures renforcées afin de réduire l'exposition de Covivio, notamment concernant les droits humains (3.3.1).

3.1.2.3 Un modèle d'affaires durablement créateur de valeur (SBM)

3.1.2.3.1 Le modèle d'affaires du Groupe

Une stratégie immobilière européenne diversifiée et agile

Avec 274 hôtels situés dans 11 pays, représentant une valeur de 6,6 Md€ à fin 2025, Covivio Hotels gère un portefeuille hôtelier significatif en Europe. La société s'appuie sur des partenariats avec 17 opérateurs hôteliers (AccorInvest, IHG, NH Hotel Group, B&B Hotels, Marriott, Radisson…) et est implantée dans les principales métropoles européennes (Paris, Londres, Amsterdam, Berlin, Rome, Nice…). En 2024, une opération de remembrement initiée fin 2023 a abouti à l'acquisition de la pleine propriété de 43 hôtels en France, Belgique et Allemagne, pour une valeur totale d'environ 800 M€. Dans le même cadre, 16 hôtels situés sur ces territoires ont été cédés à AccorInvest.

Covivio Hotels accompagne les enseignes dans leurs projets en bail, en murs et fonds ou en développement. Covivio Hotels procède, lorsque cela est pertinent, au repositionnement de certains actifs ou à l'intégration de nouveaux concepts afin d'adapter son portefeuille aux évolutions du marché et aux attentes des voyageurs.

Le patrimoine est géré selon deux modèles complémentaires :

- **Hôtels en bail** : 61% du portefeuille (durée résiduelle ferme moyenne : 11 ans). Portefeuille principalement loué à Essendi (22%), à IHG au Royaume-Uni (12%), ainsi qu'à B&B, NH Hotels, Motel One, Barcelo, Hotusa…
- **Hôtels en murs et fonds** : 39% du portefeuille, situés majoritairement en Allemagne (notamment Berlin), en France et en Belgique.

Une vision stratégique fondée sur trois piliers

Le modèle économique de Covivio Hotels s'inscrit dans une vision de long terme organisée autour de trois piliers :

- **Centralité** : présence au cœur des grandes capitales européennes et des principaux centres d'affaires et de loisirs
- **Hospitalité** : actifs et offres inspirés des nouveaux usages, intégrant davantage de flexibilité et la possibilité de télétravail
- **Durabilité** : intégration des enjeux climatiques dans la gestion du portefeuille et mise en œuvre d'actions destinées à réduire l'empreinte environnementale.

Un rôle d'opérateur hôtelier engagé dans la conformité et la performance durable

Covivio Hotels exerce son activité en intégrant les exigences réglementaires et les standards environnementaux du secteur hôtelier. L'entreprise s'attache à améliorer en continu la performance technique et énergétique de ses actifs, en ligne avec les objectifs européens de réduction des émissions et les trajectoires validées par des référentiels reconnus (CRREM/SBTi).

- 99,9% du portefeuille hôtelier certifié environnementalement fin 2025, avec un objectif de 100% en 2025
- 59 % de réduction de l'intensité carbone entre 2010 et 2024, conformément au scénario 1,5 °C.

Covivio Hotels associe ses partenaires hôteliers à cette démarche, en intégrant des objectifs communs de réduction des impacts environnementaux dans les contrats et les plans d'actions.

- Réalisation de diagnostics énergétiques pour chaque établissement afin d'identifier les leviers d'amélioration.
- Programmation de travaux ciblés pour optimiser la performance des bâtiments.
- Accompagnement des opérateurs et formation des équipes aux pratiques responsables.
- Diffusion des meilleures pratiques issues des autres activités immobilières du Groupe (bureaux, résidentiel).

Une couverture géographique et sectorielle unique

Le portefeuille hôtelier comprend :

- 274 hôtels représentant 38 443 chambres
- situés dans 11 pays, dont 90% dans les principales métropoles européennes.

Cette couverture large permet de répartir les risques et d'adresser une diversité de marchés, allant des hôtels économiques aux établissements haut de gamme exploités en franchise.

Innovations et diversification des activités

Covivio Hotels intègre de nouveaux concepts lorsque cela présente un intérêt pour le repositionnement ou la montée en gamme de certains actifs, notamment des concepts lifestyle (Zoku, Meininger, Kimpton).

Une opération majeure de remembrement en 2024 a permis d'acquérir la pleine propriété de 43 hôtels en France, Belgique et Allemagne (valeur d'échange ~800 M€), tandis que 16 hôtels ont été cédés à AccorInvest.

WiZiU, plateforme de gestion hôtelière

La mission de WiZiU est de gérer des hôtels détenus par Covivio Hotels en France et en Belgique, et exploités en direct ou *via* des contrats de franchise avec des opérateurs de renom – Accor, Hilton, IHG, Marriott. WiZiU intervient à toutes les étapes de gestion et d'exploitation d'un établissement. La coordination des différentes parties prenantes vise à améliorer la performance opérationnelle des établissements.

À fin 2025, WiZiU regroupe 24 hôtels, totalisant plus de 3 100 chambres situées à Lille, Le Touquet, Nice, Rouen, Anvers, Bruges, Bruxelles, Gand et Louvain. WiZiU accompagne également le repositionnement des établissements (travaux, changement de marque, évolution des standards).

Création de valeur et performance durable

En combinant un portefeuille réparti dans plusieurs pays, une gestion opérationnelle adaptée (notamment *via* WiZiU) et des actions visant l'amélioration de la performance énergétique, Covivio Hotels structure un modèle capable de s'adapter aux évolutions du marché et aux attentes des différents opérateurs et voyageurs.

Un modèle d'affaires durablement créateur de valeur

UNE DIVERSITÉ DE CAPITAUX

FINANCIER
- **6,6** Md€ de patrimoine dont > 90 % situés dans des localisations centrales, au cœur des grandes métropoles européennes
- **75** M€ d'investissements contribuant un objectif climat de la taxonomie
- **100** % d'obligations vertes **(1,1 Md€)**
- **28,4** % de ratio d'endettement maîtrisé

Stabilité financière · Investissement · Liquidité

RESSOURCES HUMAINES
- **2 420** collaborateurs dans les hôtels en murs et fonds
- **47** % / **53** % de répartition Homme/Femme
- **71** % de collaborateurs formés
- Maintien d'une bonne qualité de vie au travail

Rétention de talents · Compétences · Attractivité

INDUSTRIEL
- Mesures de rénovation sur le patrimoine existant
- Élaboration d'une offre complète à l'échelle du Groupe : **Travailler - Voyager - Habiter**

Gestion des actifs · Infrastructures · Equipements

RELATIONNEL
- Relation de confiance long terme avec une durée moyenne des baux de 11 ans et auprès de 17 opérateurs hôteliers partenaires
- Développement de **partenariats** avec les collectivités et organisations

Achats responsables · Relation durable · Partenariats

NATUREL
- Stratégie d'**amélioration de la performance environnementale** du portefeuille (énergie, carbone, eau)
- Déploiement de la stratégie Nature à l'échelle du Groupe

Stratégie climat · Biodiversité · Résilience

INTELLECTUEL
- **Expertise** immobilière, financière et technique
- Lutte contre l'obsolescence
- Innovation et smart building (stratégie numérique)
- Participation à des groupes de travail sur les innovations bas carbone

Innovation · Recherche · Expertise

ACTIVITÉS MÉTIERS

INVESTIR / DEVELOPPER
- Emplacement
- ZAN
- Financements verts
- Ville durable

RAISON D'ÊTRE
Construire du bien-être et des liens durables

STRATÉGIE BUSINESS / RSE : VISION À LONG TERME

Centralité · Hospitalité · Durabilité

PARTIES PRENANTES

ARBITRER / CÉDER
- Renforcer l'activité murs et fonds
- Choix de destinations qualitatives

EXPLOITER / OPTIMISER
- Service, santé, sécurité
- Optimiser la satisfaction des clients
- Anticiper les nouveaux besoins

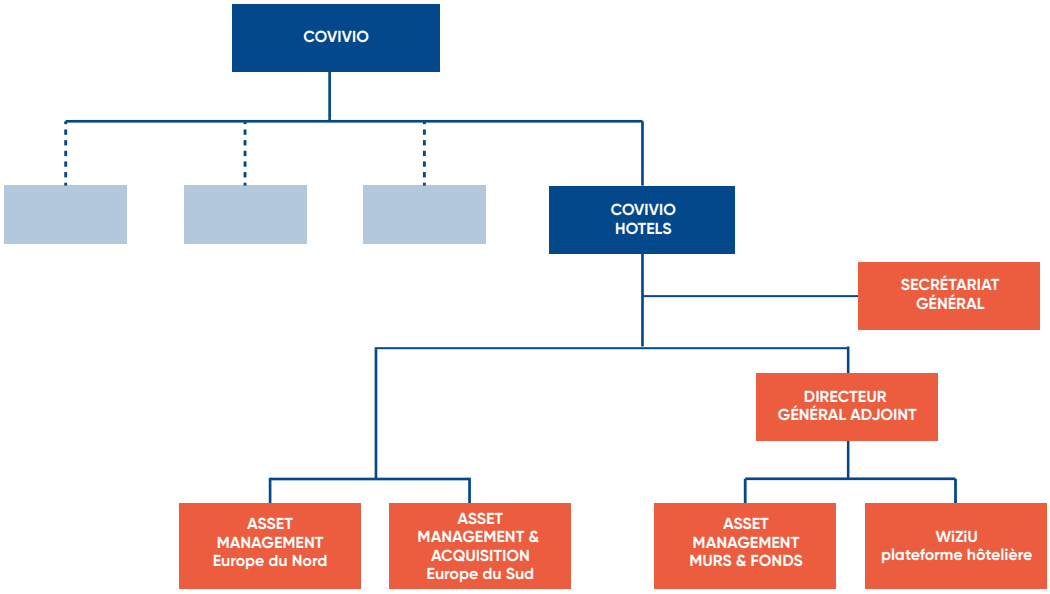
VALEUR CRÉÉE

VALEUR ECONOMIQUE
- **228** M€ de loyers perçus
- **131,2** M€ de résultat sur les hôtels en exploitation
- Taxonomie : **40** % de revenus alignés (périmètre immobilier)

VALEUR SOCIALE ET SOCIETALE
- **3** % de la masse salariale allouée au développement des compétences (formations – UES France)
- **2** M€ alloués à la Fondation Covivio depuis sa création
- **17 000** emplois soutenues grâce aux activités du Groupe
- **19** associations soutenues par la Fondation pour lutter pour l'égalité des chances

CONTRIBUTION ENVIRONNEMENTALE
- **99,9** % d'hôtels certifiés
- **14** %de baisse des consommations énergétiques entre 2019 et 2025
- **22** % de réduction de la consommation d'eau sur la même période (hôtels en gestion)

Organigramme de Covivio Hotels et le positionnement au sein du Groupe Covivio



3.1.2.3.2 Impliquer les parties prenantes (SBM-2)

Un rôle moteur au cœur de la filière

Le secteur du bâtiment et de l'immobilier mobilise une grande diversité d'acteurs : architectes, bureaux d'études, collectivités, fournisseurs, investisseurs, associations, médias, mais aussi salariés et clients. Au cœur de ce maillage, Covivio s'appuie sur une relation constante avec ses parties prenantes pour co-inventer des solutions immobilières répondant à leurs attentes.

Positionnement de Covivio dans la filière bâtiment / immobilier



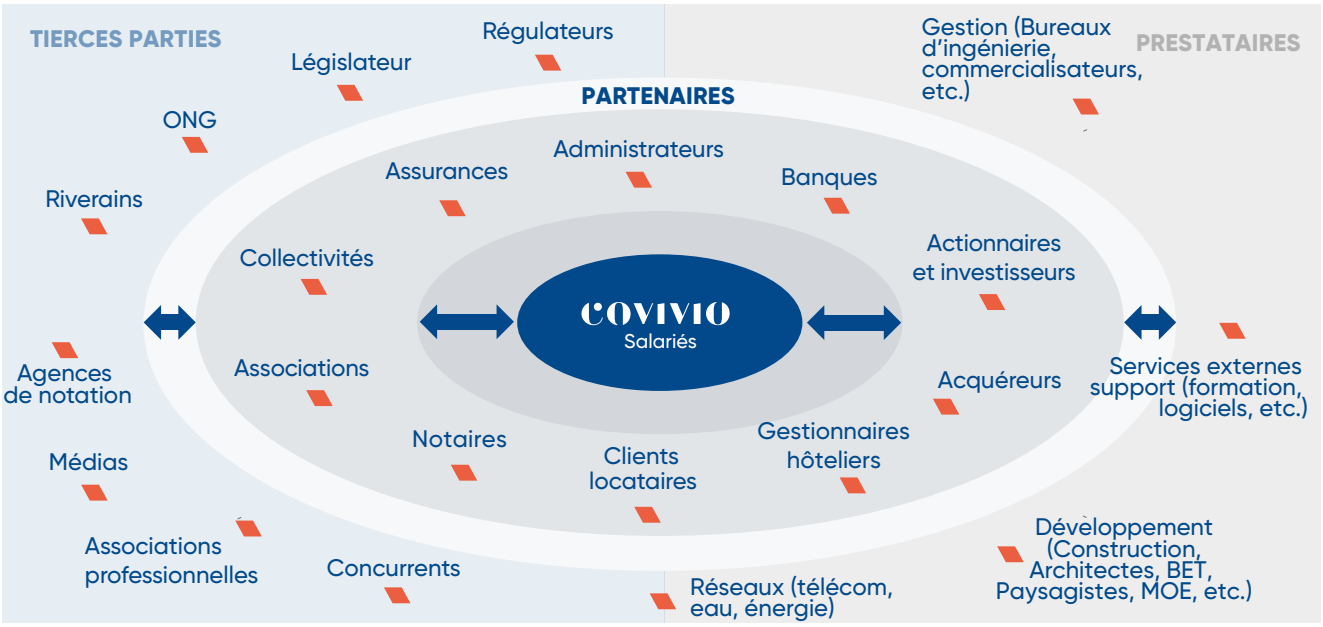
Répondre aux attentes et cartographie des parties prenantes

Dès 2010, Covivio a cartographié ses principales parties prenantes et établi une matrice de matérialité afin de hiérarchiser leurs attentes, contraintes et enjeux en matière de RSE. Ces enjeux ont été hiérarchisés en fonction de leur intérêt et de leur influence vis-à-vis de l'activité de l'entreprise, aboutissant à la cartographie ci-après ainsi qu'à la mise en place d'outils de dialogue adaptés. Cette analyse a été actualisée en 2019 lors de la formalisation de la Raison d'Être du Groupe.

Les parties prenantes principales sont regroupées en cinq grandes catégories :

- la communauté commerciale : locataires grands comptes, fournisseurs
- la communauté financière : actionnaires, banques
- le capital humain : managers, salariés
- les pouvoirs publics : collectivités
- la société civile : associations, médias.

Les parties prenantes de Covivio Hotels tout au long de la chaîne de valeur



Face à la diversité des principales parties prenantes identifiées et de leurs attentes, Covivio a progressivement mis en place une communication spécifique à chacune. Pour cela, le Groupe recourt à divers modes de communication interne et externe, notamment *via* les réseaux sociaux : extranet locataire, X, LinkedIn.

Des modes de communication adaptés

Parties Prenantes	Attentes	Outils de dialogue	Réponses apportées aux attentes	Références
Salariés	Santé-sécurité, bien-être au travail, employabilité, suivi du parcours professionnel, formations, éthique	Intranet, newsletters, Green Meetings	Ajustement du plan de formation, bureaux exemplaires/ Nombreux services objectifs managériaux RSE	ESRS S1
Clients et utilisateurs finaux	Performances environnementales, qualité des services, maîtrise des charges, flexibilité des espaces et équipements	Comités de Partenariat, ateliers de *design thinking* en amont des projets, enquêtes de satisfaction	Performances RSE des immeubles en constante évolution, services sur mesure	ESRS S4
Collectivités et riverains	Prise en compte de leurs enjeux socio-économiques Limitation des nuisances durant les chantiers Bonne intégration de l'immeuble dans le tissu urbain	Concertation en amont des projets, Réunions techniques, lettres d'information Une adresse email voire une application dédiée pour certains grands projets	Adaptations programmatiques, Evolutions de la Charte chantiers à faibles nuisances Réponses aux sollicitations	ESRS S3
Fournisseurs et prestataires	Loyauté des pratiques Protection de la santé et sécurité sur les chantiers Respect des délais de paiement	Charte Achats Responsables Dispositif d'évaluation *via* EcoVadis (annuel) Plateforme d'alerte	Suivi des évaluations EcoVadis Clauses RSE Pour les chantiers en France, coordinateur Sécurité et protection de la santé	ESRS S2
Agences de notation	Transparence des communications financières et extra-financières	Questionnaires des organismes de notation Document d'Enregistrement Universel et Rapport de durabilité Rapport Nature	Amélioration continue du périmètre et de la qualité des données	Chapitre 3
Actionnaires et investisseurs	Visibilité et durabilité du modèle économique et de la rentabilité	Assemblée Générale, *road shows*, *investors days*, publications… Document d'Enregistrement Universel et Rapport de durabilité	Orientation des priorités d'allocation (Capex verts, trajectoire carbone)	Chapitre 4 / Section Finance durable (3.2.6)
Autorité publique	Conformité, alignement réglementaire Contribution à l'atténuation et à l'adaptation au changement climatique	Implication dans des consultations autour de projets de textes Contribution *via* différentes initiatives : Plan Bâtiment Durable	Anticipation des réglementations (taxonomie, climat, biodiversité)	ESRS G1
Associations professionnelles	S'impliquer dans les initiatives et dans l'administration des organismes dont Covivio est adhérent	Collaboration à différents groupes de travail Réponse à des enquêtes Participation active à des évènements	Expérimentations de solutions innovantes Prise de responsabilités au sein d'associations professionnelles (ESRS G1 3.4.7.2)	ESRS S3/E4/E5

Engagement de transparence auprès des parties prenantes

La communication auprès des parties prenantes s'effectue *via* différents canaux

	DEU	Rapport Nature	Covivio Online	Le Magazine	Charte Éthique	Charte Achats Responsables
Cibles/Parties prenantes	Investisseurs / Banques / Analystes ISR / AMF / Actionnaires individuels / ONG	Investisseurs / Banques / Analystes ISR / AMF / Actionnaires individuels / ONG	Investisseurs / ISR / Clients et partenaires / Fournisseurs / ONG / Collaborateurs / Société civile	Investisseurs / ISR / Clients et partenaires / Banques / Fournisseurs / Actionnaires / Collaborateurs / Société civile / ONG	Collaborateurs / Société civile / Actionnaires / ONG / Agences de notation	Fournisseurs / Certificateurs / Clients et partenaires / Collaborateurs / Société civile
Où trouver l'information ?	Publications – Covivio	Publications - Covivio	covivio.eu / Linkedin	Publications – Covivio	Publications - Covivio	Publications - Covivio

Covivio a également adopté et publié les politiques suivantes, s'appliquant aux activités de Covivio Hotels :

- une Politique Environnementale en 2022, mise à jour début 2025 et début 2026
- une Politique Droits Humains en 2024.

Comité des Parties Prenantes

En 2019, à l'occasion de la définition de sa Raison d'Être, Covivio a créé un Comité des Parties Prenantes. Cette instance permet une prise en compte régulière et structurée des attentes externes dans la gouvernance du Groupe. Plus d'informations figurent dans l'ESRS S3, section 3.3.3.3.3.

3.1.2.3.3 Résilience du modèle d'affaires (SBM-3)

Le tableau ci-après détaille les impacts, risques et opportunités (IRO) ayant été identifiés comme matériels à la suite de l'analyse de double matérialité (3.1.2.4). La description vise à évaluer la nature de ces IRO vis-à-vis du modèle d'affaires de Covivio, de manière à mieux comprendre les politiques et actions qui ont été mises en place pour en accroître sa résilience. Covivio a procédé cette année à une revue de ses IRO de manière à reformuler certains d'entre eux ou préciser quelques éléments sans remettre en cause l'exercice de cotation réalisé et validé lors de l'exercice précédent.

Thèmes	IRO	Positionnement dans la chaîne de valeur ⇐	❑	⇒	Description	Horizon temporel CT	MT	LT
Enjeux sectoriel- Lutte contre l'obsolescence des bâtiments	**Impacts**		■	■	Les impacts sont principalement liés: - à la performance environnementale du parc immobilier pouvant avoir un effet sur l'environnement et le bien-être des clients - aux caractéristiques des immeubles développés ou exploités par Covivio Hotels pouvant avoir un effet sur l'environnement et le bien-être des clients			
	Risques		■		Risques financiers : obsolescence liée à la détention d'actifs à faible potentiel de création de valeur; perte d'attractivité du patrimoine ou surcoût des travaux; désavantage concurrentiel dû à l'absence de certification ou à des emplacements peu attractifs; coût des certifications et labels complémentaires pour répondre aux attentes du marché		■	■
	Opportunités		■		Amélioration de la liquidité des actifs et bonne perception des parties prenantes de la qualité des actifs de Covivio Hotels, contribuant à la durabilité du modèle d'affaires			
E1 - Adaptation au changement climatique	**Impacts**	■	■	■	Impact sur les ressources : l'adaptation (climatisation et/ou l'artificialisation des sols) l'activité immobilière engendre des besoins importants de ressources et contribue à l'amplification des effets du changement climatique, que ce soit en exploitation (avec la climatisation par exemple) ou en phase de développement (artificialisation des sols, pression sur les matières premières critiques)	■	■	■
			■	■	L'impact peut être maximal pour la sécurité et le bien-être des personnes en cas de mal-adaptation du bâtiment			

Thèmes	IRO	Positionnement dans la chaîne de valeur ⇐	❑	⇒		Description	Horizon temporel CT	MT	LT
E1 - Atténuation du changement climatique	**Impacts**	■	■	■		Impact sectoriel fort : le secteur du bâtiment représente 27 % des émissions GES françaises. Il amplifie le changement climatique et participe par conséquent aux impacts négatifs sur le vivant Activité Développement : avec les émissions liées à la fabrication des matériaux de construction Activité Exploitation : Impact lié à l'exploitation des sites	■	■	■
	Risques		■	■		Risque de baisse des revenus locatifs et une perte de valeur des actifs en raison d'une mauvaise performance environnementale (augmentation des charges) ou d'un coût d'alignement élevé (investissements sur l'actif pour éviter d'être considéré comme "échoué")			
			■			Risque sur la liquidité de l'actif dans un contexte réglementaire encourageant l'efficacité énergétique des bâtiments			
			■			Risque financier et réputationnel en raison d'un engagement perçu insuffisant en faveur de l'atténuation du changement climatique, pouvant conduire à une procédure légale pour inaction face au changement climatique			
	Opportunités		■	■		Développement d'une offre intégrant la performance environnementale à tous les niveaux (développement et exploitation) participant à l'image de marque de Covivio et à la liquidité des actifs			
E1 - Energie (consommation, approvisionnement, EnR)	**Impacts**		■	■		Impact environnemental important du secteur du bâtiment qui représente 45 % de la consommation énergétique nationale (https://www.ecologie.gouv.fr/politiques-publiques/savoir-renovation-energetique) Pour une foncière, cela se traduit par le fait de détenir des bâtiments énergivores et recourant aux d'énergie fossiles			
	Risques		■	■		Risque financier lié à la hausse des coûts de l'énergie, leur volatilité, et au coût d'alignement et de mise en œuvre de nouvelles réglementations dans le cas où elles n'auraient pas été anticipées (décret tertiaire, RE 2020 et équivalents européens)		■	■
	Opportunités		■			Développement d'une offre intégrant la performance énergétique participant à la baisse du niveau des charges des clients et à l'amélioration de l'image de marque de Covivio			
E3 - Eau (consommation, approvisionnement, risque hydrique)	**Impacts**		■	■		Impact sur les ressources en eau avec un risque de participer à renforcer le niveau de stress hydrique de certaines zones. L'usage de l'eau est plus important pour l'activité hôtelière (douches, restauration, piscines) et s'accroit avec la montée en gamme des établissements		■	■
	Risques		■	■		Risque d'exploitation dans les zones à haut niveau de stress hydrique			
E4 - Biodiversité	**Impacts**		■			Impact sur l'occupation des sols (artificialisation et imperméabilisation des sols)	■	■	■
		■				Impact amont l'achat de matériaux de construction pour son patrimoine existant et dans le cadre des développements et rénovations : l'utilisation des ressources (extraction et fabrication des matériaux) exerce une pression sur les habitats et peut être source de perturbations hydrologiques et de pollution			
			■	■		Impact lié à la consommation d'énergie et d'eau des bâtiments détenus pouvant exercer une pression sur le changement climatique, un des cinq facteurs conduisant à l'effondrement de la biodiversité [1]			
	Risques	■	■			Les risques financiers peuvent être importants mais restent difficiles à caractériser notamment parce qu'ils sont spécifiques à chaque projet : mesures préventives, augmentation des coûts liés à la préservation de la biodiversité. Sur les projets de développement, cela peut conduire à la réalisation d'études complémentaires, voire aller jusqu'à un refus de permis de construire			
		■	■	■		Risque réputationnel important avec des parties prenantes de plus en plus sensibles et vigilantes quant au respect de la biodiversité			
E5 -Economie circulaire, gestion des ressources et des déchets	**Impacts**		■	■		Exploitation :La gestion des déchets est un enjeu important dans le secteur hôtelier (restauration)	■	■	
		■	■			Développement : L'impact est lié à l'extraction et à la transformation des matières nécessaires à la construction et à la rénovation (épuisement des ressources, pression sur la biodiversité, pollution...). Les déchets de chantier s'ajoutent à cet impact			

(1) (https://www.ofb.gouv.fr/les-menaces-sur-la-biodiversite)

Thèmes	IRO	Positionnement dans la chaîne de valeur ⇐	❑	⇒	Description	Horizon temporel CT	MT	LT
S1 - Conditions de travail / Diversité et égalité des chances / Respect des droits du travail et Droits Humains	Impacts		■		Conditions de travail: Impacts en termes de santé et sécurité des salariés (accidentologie, maladies professionnelles, risques psycho-sociaux)			
			■		Diversité et égalité: Impact potentiel sur le bien-être psychologique des employés en cas de discrimination avérée. Impact limité à l'échelle du Groupe compte tenu de ses activités directes et de ses engagements en faveur de l'égalité des chances			
	Risques		■		Risques financiers liés à une potentielle mauvaise gestion des aspects liés à la sécurité et le bien-être des salariés pouvant conduire à une hausse de l'absentéisme et une baisse de la productivité Risques liés au travail de nuit (sécurité et santé à moyen et long terme)	■		
			■		Risque éventuel de pertes de compétences et de savoir-faire en cas de turnover élevé ou de faible capacité à attirer, retenir et développer les talents. Ce risque de perte de compétences peut engendrer un risque sur la compétitivité de l'entreprise.			
			■		Risque financier, pénal et réputationnel en cas de pratiques discriminatoires			
S2 - Conditions de travail et respect des droits humains sur la chaîne de valeur	Risques	■	■		Risque réputationnel fort en cas d'accident sur un des chantiers ou au sein d'un site en exploitation. Même si la responsabilité pénale relève du constructeur, la réputation de Covivio Hotels qui est donneur d'ordres peut être affectée	■		
S3 - Implication sociétale - intégration dans la ville durable	Risques	■	■		Risque sur la continuité de l'activité : l'intégration dans le territoire et son écosystème est nécessaire notamment dans le cadre des projets de rénovation pour emporter l'adhésion des communautés locales		■	■
			■		Risque réputationnel élevé auquel s'ajoute un risque de non réalisation de projet			
S4 - Informations aux clients et utilisateurs finaux/ Sécurité des clients et utilisateurs finaux	Risques		■		Risque réputationnel : principe du Name and Shame en cas d'infraction RGPD	■		
			■	■	Risque réputationnel en cas d'incident grave en matière de sécurité			
G1 - Ethique des affaires	Risques	■	■	■	Risque sur la relation de confiance avec les parties prenantes qui pourraient considérer l'entreprise comme un partenaire à risque si un cas de corruption avérée devait survenir	■		
		■	■	■	Risque réputationnel, risque financier ou encore frein du développement des activités en cas de manquement aux règles déontologiques de la profession et aux procédures internes du Groupe.			

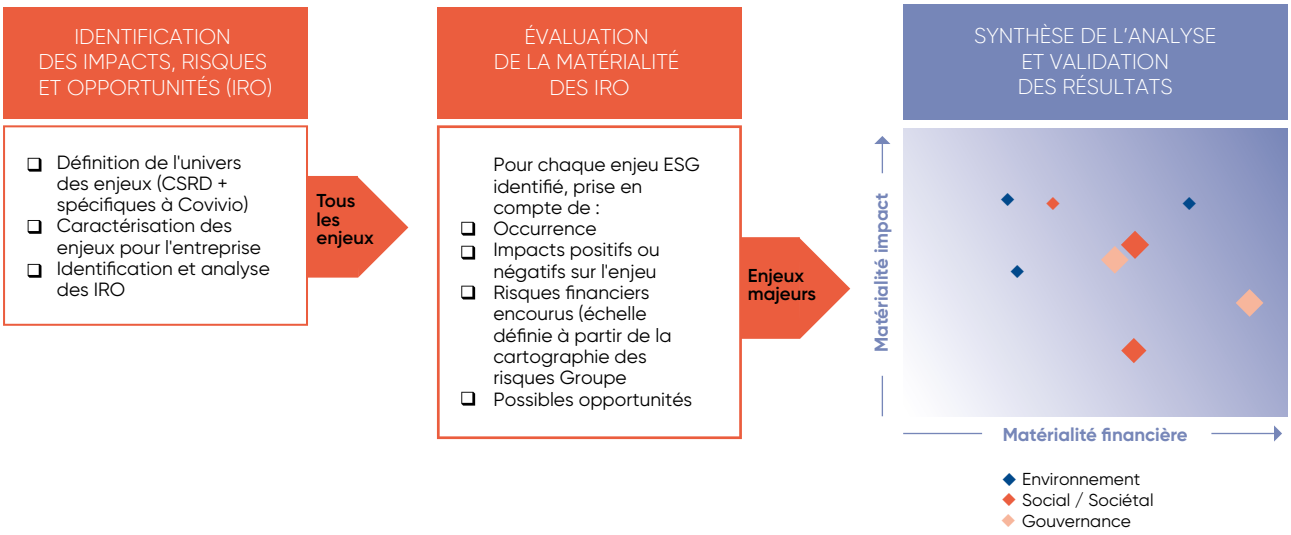
€ Financier / Obsolescence des actifs — Réputation / Attractivité — Continuité des affaires — Bien-être physique et psychologique — Faune, Flore et environnement — ⇐ Amont / ❑ Opérations directes / ⇒ Aval

3.1.2.4 Identifier et gérer les impacts, risques et opportunités liés à la durabilité (IRO)

3.1.2.4.1 Identification et évaluation des enjeux matériels (IRO-1)

En s'appuyant sur les travaux réalisés jusque-là, notamment les différentes cartographies des risques (3.1.2.2.5) et la matrice de matérialité publiée lors des exercices précédents, Covivio a réalisé une analyse de double matérialité en retenant la méthodologie présentée ci-après. Cette analyse a été élaborée à l'échelle du Groupe et concerne l'ensemble des activités et de la chaîne de valeur.

Méthodologie de l'analyse de double matérialité



Travail préparatoire et définition de l'univers

Avant de procéder à la cotation des enjeux, un travail préliminaire a été conduit afin de définir l'univers des enjeux en s'appuyant sur la liste des enjeux de la CSRD. Ce travail s'est appuyé sur une recherche documentaire tant en interne qu'en externe :

- en interne, les analyses et travaux conduits jusqu'à 2024 ont permis de nourrir le cadre de définition des enjeux, avec notamment :
  - les résultats de l'analyse de matérialité publiée jusqu'à l'exercice précédent
  - les cartographies des risques : Groupe, RSE, achats/RSE, cyber, corruption. Ces travaux ont été particulièrement clés dans l'élaboration du profil de risque général de Covivio
  - les reportings précédents tant sur le plan social qu'environnemental, avec un historique de données important
  - les études mandatées par Covivio : MSCI Climate Value at Risk, WRI Baseline Water stress, cartographie des espaces protégés, chiffrage des investissements liés à la trajectoire carbone, Global Biodiversity Score, impact socio-économique
  - les politiques mises en œuvre : Achats Responsables, Charte de la Diversité, Ex-Aequo, stratégie Nature, etc.
- en externe, Covivio s'est appuyé sur des travaux de la Commission Européenne, de l'ADEME, de l'INSEE, de l'OID (notamment *via* le Baromètre de l'Immobilier Responsable), de l'IFPEB ou encore d'organismes internationaux comme WRI, ENCORE ou le CDP.

Ce travail a ainsi conduit à la définition d'un univers de 20 enjeux sur la base des 10 ESRS thématiques et d'un enjeu additionnel afin de couvrir les thématiques sectorielles qui n'étaient pas couvertes par les textes. Ces enjeux sont détaillés dans la matrice présentée en 3.1.2.4.2.

Méthodologie de cotation des IRO

La méthodologie de cotation a été réalisée en application des principes de la CSRD et en lien avec les précédentes cartographies des risques réalisées avec l'aval de la Direction de l'Audit et du Contrôle Interne. Des sous-critères de notation ont été définis pour évaluer d'une part l'impact (matérialité d'impact) et d'autre part le niveau de risque et d'opportunité (matérialité financière). Chaque note (sur une échelle de 1 à 4) est ensuite pondérée par la fréquence d'occurrence selon la probabilité de survenance dans un horizon de temps donné (généralement 3 ans sauf pour certains risques nécessitant un horizon d'analyse plus lointain, à l'instar du climat). Les risques sont notés de manière brute, avant toute mesure de maîtrise du risque.

Sous-critères retenus

		Critères notés de 1 (faible) à 4 (critique)
Matérialité d'impact	**Ampleur et irrémédiabilité**	Bien-être physique et/ou psychologique
		Faune, flore, environnement
		Marché et opérations des concurrents
	Importance	Événement isolé ou impact la société dans son ensemble
Matérialité financière	**Risque financier**	Impact sur les revenus ou la valeur des actifs
	Réputation/Image	Intérêt des médias et risque de publicité négative
	Continuité des affaires	Risque d'interruption d'une ou plusieurs activités
	Implication du top management	Niveau de management impliqué par la gestion du risque

Cotation des enjeux

Afin de simplifier la cotation des enjeux, différents ateliers ont été menés avec l'ensemble des directions du Groupe, permettant également de sensibiliser les équipes à la CSRD. Ces ateliers ont mobilisé près d'une quarantaine de responsables du Groupe, impliquant la gouvernance avec six membres du COMEX représentés au fil des ateliers et la majorité des CODIR locaux. La précédente analyse de matérialité ayant fait intervenir des parties prenantes externes et les différents services représentés travaillant au quotidien avec les parties prenantes externes du Groupe (investisseurs, clients, fournisseurs), il n'a pas été jugé nécessaire d'impliquer ces derniers formellement dans ce nouvel exercice de cotation. La nature a également été prise en compte comme partie prenante silencieuse.

Ces ateliers, organisés entre le dernier trimestre 2023 et début 2024 se sont déroulés de la manière suivante :

- présentation du contexte et de l'objectif de la CSRD
- présentation du concept de double matérialité et de la méthodologie de cotation des enjeux
- présentation de chaque enjeu illustré du travail de recherche documentaire déjà réalisé et invitation des participants à échanger sur les niveaux de risque
- consolidation des notes et envoi aux participants pour revue avant validation et consolidation à l'échelle du Groupe.

Cette consolidation a été réalisée par la Direction Développement Durable en tenant compte de la pondération de chaque activité dans le Groupe. Les notes moyennes obtenues par enjeu ont été multipliées par la fréquence puis repondérées en prenant en compte la note maximale pour chaque catégorie (matérialité d'impact et matérialité financière).

Adaptation de l'analyse aux activités de Covivio Hotels

Les activités de Covivio Hotels ont été intégrées dans la cotation initiale du Groupe. Cependant, des entretiens complémentaires ont été conduits afin d'adapter la pondération des notes à l'activité hôtelière.

Les principales adaptations portent sur :

- S1 – Effectifs propres : le sujet peut être fusionné (*vs.* 3 sous-enjeux à l'échelle de Covivio : Conditions de travail, diversité, Droits Humains) compte tenu de l'importance du sujet RH dans l'hôtellerie, avec des questions importantes liées au respect des Droits Humains et à la diversité.
- E3 – Eau : ce sujet s'avère plus matériel compte tenu du risque d'exploitation plus prégnant sur les hôtels.
- E5 – Gestion des déchets : cet enjeu est plus matériel, avec des sujets d'exploitation liés au plastique et au gaspillage alimentaire
- E5 – Économie circulaire et E4 – Biodiversité : le niveau d'impact est plus faible pour Covivio Hotels, les développements et restructurations étant moins nombreux.

Ces adaptations n'entraînent que peu de changements dans la sélection des enjeux matériels, les principaux ajustements étant faits sur des sujets déjà matériels pour Covivio. Il a toutefois été décidé de revaloriser l'enjeu Gestion des déchets dans la matrice du Groupe.

Le process présenté dans ce document reste le même pour Covivio Hotels. La matrice de double matérialité a été validée en CODIR de Covivio Hotels en octobre 2024 et a été présentée au Conseil de Surveillance en novembre 2024. La CSRD et plus généralement la RSE et le reporting associé sont gérés à l'échelle du Groupe. Le rapport de durabilité de Covivio Hotels est réalisé à partir de celui de Covivio, en tenant compte de ses spécificités et en suivant les mêmes procédures concernant la collecte et la validation des données.

Une collecte d'informations complémentaires a été effectuée pour intégrer davantage l'activité d'exploitation des actifs détenus en murs et fonds, notamment concernant les ressources humaines.

3.1.2.4.2 Résultats de l'analyse de double matérialité (IRO-2)

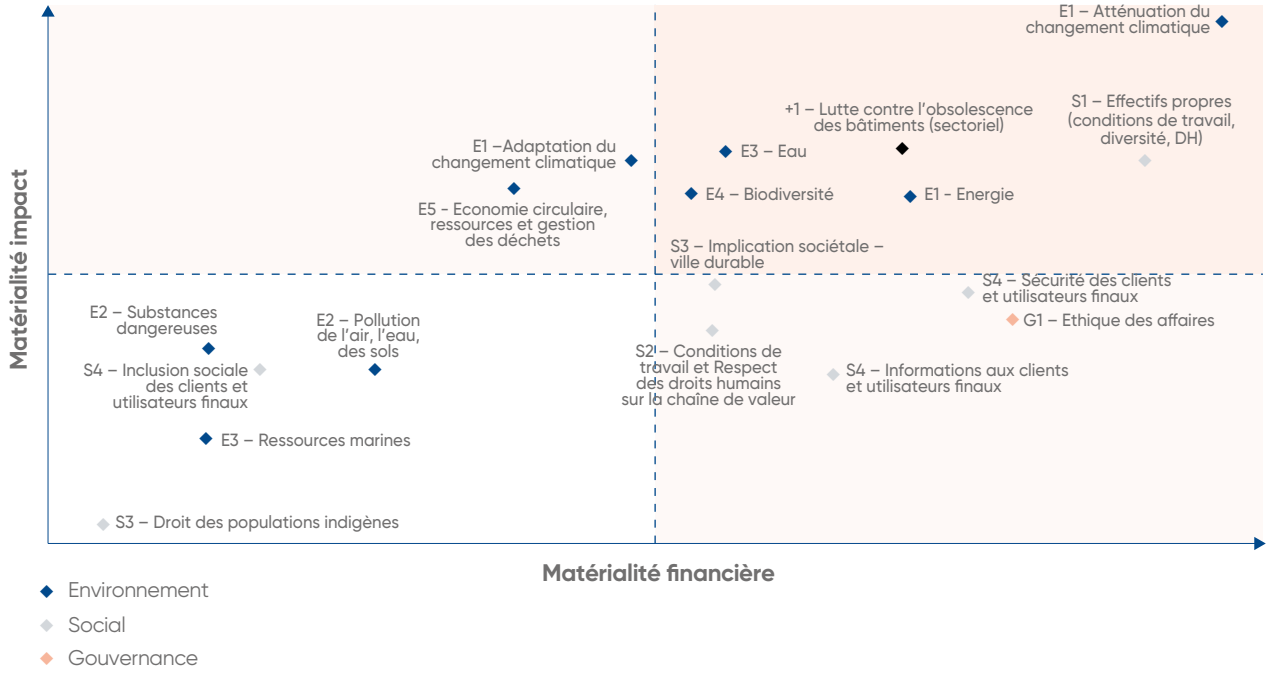
La matrice présentée ci-après est le résultat de l'exercice de cotation tel que détaillé plus haut. Elle a été partagée et validée de la sorte :

- T1 2024 : Présentation aux participants des ateliers et au COPIL CSRD
- avril 2024 : Présentation au COMEX et au Comité RSE pour consultation
- septembre 2024 : Présentation au Comité d'Audit pour validation
- les élus du CSE ont également rendu un avis favorable à l'unanimité sur la matrice de double matérialité et sur les moyens d'obtenir les informations de durabilité et de les vérifier.

Matrice de double matérialité de Covivio

En 2025, il n'a pas été jugé nécessaire de mener à nouveau l'analyse résumée ci-dessus. En effet, le périmètre des activités de Covivio ou ses activités n'ont pas varié au cours de l'année écoulée. De même, les évolutions réglementaires n'ont pas apporté de changements de nature à remettre en cause la présentation de la matrice de double matérialité ci-après. Toutefois, une revue complète des IRO a été effectuée afin de repréciser l'expression de certains et à tenir compte de l'intégration tardive de l'activité d'exploitation hôtelière en 2024. Cela a conduit au regroupement des enjeux de l'ESRS S1 en une catégorie matérielle.

Les enjeux matériels sont ceux pour lesquels une note strictement supérieure à 2 a été obtenue soit en matérialité d'impact soit en matérialité financière.



La liste des *data points* reportés est présentée en section 3.5.1.

Mise à jour de la matrice de double matérialité

En 2025, puis les années suivantes, une évaluation de la pertinence des sujets considérés comme matériels est faite afin de :

- intégrer les retours d'expérience faisant suite à la publication de pairs
- intégrer les éléments sectoriels qui pourront être précisés
- vérifier la cohérence avec la cartographie des risques Groupe.

Une mise à jour complète sera faite tous les trois ans pour réévaluer la pertinence de la méthode et la cotation des IRO, donnant lieu à une nouvelle validation de la gouvernance.

3.1.2.5 Plan d'action (MDR)

Covivio s'est fixé un plan d'action RSE pluriannuel dès 2010. Revu tous les cinq ans, ce plan a été adapté pour intégrer les ESRS et de nouveaux objectifs liés à la stratégie Nature dévoilée en 2024.

La déclinaison opérationnelle de ces objectifs et les spécificités par portefeuille sont précisées dans les parties relatives à chaque ESRS du présent rapport.

(N) Objectif de la stratégie Nature

(R) Objectif de la Raison d'Être

Covivio Hotels distingue plusieurs périmètres selon son degré de contrôle et la pertinence de chaque action selon les thématiques :

- Corporate : vise les activités et les collaborateurs liés au siège de Covivio Hotels
- Hôtels M&F : vise l'activité de gestion hôtelière de Covivio Hotels, *via* sa plateforme hôtelière WiZiU ou des gestionnaires tiers mandatés
- Le périmètre « Covivio Hotels » couvre la totalité des activités.

RÉFÉRENCE		ESRS	PRINCIPAUX OBJECTIFS	PÉRIMÈTRE	ÉCHÉANCE	RÉALISATIONS 2025	AVANCEMENT
8 TRAVAIL DÉCENT ET CROISSANCE ÉCONOMIQUE; 9 INDUSTRIE, INNOVATION ET INFRASTRUCTURE; 11 VILLES ET COMMUNAUTÉS DURABLES; 13 MESURES RELATIVES À LA LUTTE CONTRE LES CHANGEMENTS CLIMATIQUES	(N) (R)	**Secteur – Obsolescence des actifs**	Détenir 100% d'actifs certifiés	Covivio Hotels	Fin 2025	99,9 % d'hôtels certifiés à fin 2025	●●●●●
			Labelliser Green Key 100% des hôtels en murs et fonds	Hôtels MF	Fin 2025	Hôtels MF : 86 % des hôtels labellisés mais programme en cours sur 100% des hôtels	●●●●○
7 ÉNERGIE PROPRE ET D'UN COÛT ABORDABLE; 13 MESURES RELATIVES À LA LUTTE CONTRE LES CHANGEMENTS CLIMATIQUES	(N) (R)	**E1 – Climat (Atténuation)**	Réduire les émissions de GES de 70% par rapport à 2010 (en intensité par kgeqCO_2/m^2/an, exploitation)	Covivio Hotels	Fin 2030	-59 % par rapport à 2010	●●●●○
		E1 – Climat (Adaptation)	Cartographier 100% des actifs au regard des risques climatiques	Covivio Hotels	Permanent	100 % des actifs (*core*) inclus dans l'analyse MSCI	●●●●●
	(N)	**E1 – Climat (Énergie)**	Réduire la consommation d'énergie de 25% entre 2019 et 2035	Covivio Hotels	Fin 2035	-14% à fin 2025 (179,8 kWhef/m²)	●●●○○
		E2 – Pollution	Maîtriser les risques environnementaux et sanitaires	Covivio Hotels - France	Permanent	100 % des sites font l'objet d'un suivi et de contrôles Réalisation d'audits de résilience pour appréhender les différents impacts du changement climatique sur le patrimoine	●●●●●
9 INDUSTRIE, INNOVATION ET INFRASTRUCTURE; 11 VILLES ET COMMUNAUTÉS DURABLES	(N)	**E3 – Eau**	Réduire la consommation d'eau de 10% par rapport à 2019	Covivio Hotels	2030	Hôtels en exploitation : -22 %	●●●●●
			Maîtriser la consommation d'eau en ne dépassant pas le seuil établi de 2 m^3/m^2/an	Covivio Hotels	Permanent	Seuil respecté en 2025	●●●●●
15 VIE TERRESTRE	(N)	**E4 – Biodiversité**	Cartographier 100% du parc au regard de la proximité des sites aux espaces naturels	Covivio Hotels	Permanent	Réalisé en 2024	●●●●●
	(R)		Atteindre Zéro artificialisation nette à l'échelle du pipeline et 90% des opérations en biodiversité positive	Groupe – Dévelop-pement	Fin 2030	Mesure des impacts *via* l'outil CBS développé par Covivio, à initier sur des opérations Hôtels	●○○○○
9 INDUSTRIE, INNOVATION ET INFRASTRUCTURE; 11 VILLES ET COMMUNAUTÉS DURABLES	(N)	**E5 – Économie circulaire**	Fixer un objectif pluriannuel de production de déchets sur les hôtels en gestion directe	Hôtels MF	2025	Intensité déchets 2025 : 7,5 kg/m², soit -6 % par rapport à 2024	●●●●○
			Impulser une démarche d'économie circulaire sur les opérations de développement	Covivio Hotels	Permanent	Groupe économie circulaire en France (détails à la section objectifs de l'ESRS)	●●●○○
			Accroître le recours aux matériaux biosourcés, recyclés, réemployés	Covivio Hotels	2026	Expérimentation au Touquet	●○○○○
3 BONNE SANTÉ ET BIEN-ÊTRE; 5 ÉGALITÉ ENTRE LES SEXES; 8 TRAVAIL DÉCENT ET CROISSANCE ÉCONOMIQUE	(R)	**S1 – Effectifs propres**	Attirer, développer et retenir les talents	Hôtels MF	Permanent	Turn over WiZiU : 26% (45,6% en 2024) Turn over périmètre MF : 25%	●●●○○
	(R)		Promouvoir la diversité et l'égalité	Corporate	Permanent	Programme *ex aequo* à l'échelle de Covivio pour sensibiliser les collaborateurs à l'égalité FH	●●●●○
11 VILLES ET COMMUNAUTÉS DURABLES	(R)		Mesurer le bien-être des équipes tous les deux ans	Corporate	Permanent	Enquête de satisfaction des collaborateurs renouvelée en 2025 à l'échelle du Groupe. Obtention du label Great Place to Work	●●●●●
	(R)		Impliquer les collaborateurs dans les engagements du Groupe	Corporate	Permanent	Projet Covivio 4 Climate afin de sensibiliser les collaborateurs au Développement Durable	●●●●○

RÉFÉRENCE		ESRS	PRINCIPAUX OBJECTIFS	PÉRIMÈTRE	ÉCHÉANCE	RÉALISATIONS 2025	AVANCEMENT
		**S2 – Travailleurs de la chaîne de valeur**	Faire signer la Charte Achats Responsables à l'ensemble de nos fournisseurs clés	Corporate	2025	Mise à jour du contenu de la Charte Achats Responsables en 2024 Nouveau dispositif lancé en 2022 s'appuyant sur la solution EcoVadis. 457 fournisseurs évalués au 31/12/25 (vs. 232 en 2024) 78 % des dépenses couvertes avec la solution IQ+	●●●●○
			100% des appels d'offres soumis à un questionnaire RSE	Corporate et développement	2026	Appels d'offres travaux > 200K€ Appels d'offres corporate > 50K€	●●●○○
		**S3 – Communautés affectées**	S'impliquer dans des initiatives de dynamisation des territoires	Covivio Hotels	Permanent	Étude d'impacts socio-économiques sur l'ensemble des activités du Groupe en Europe ; 17 000 emplois soutenus en 2023 (étude réalisée en 2024).	●●●●●
	Ⓡ		Promouvoir les Droits Humains et l'égalité des chances	Covivio Hotels	Permanent	Publication de la Politique Droits Humains de Covivio. Une vingtaine d'associations accompagnées par la Fondation d'entreprise Covivio.	●●●●●
	Ⓡ	**S4 – Clients et utilisateurs finaux**	Optimiser la satisfaction des locataires et des clients des hôtels	Covivio Hotels	Permanent	Mesure de la satisfaction des clients finaux *via* des questionnaires, suivi des notaions et avis exprimés par les utilisateurs sur internet (plateformes...)	●●●●○
	Ⓡ		Assurer un haut niveau de connectivité au sein de nos immeubles	Covivio Hotels	Permanent	Qualité de la connectivité afin de: pour les clients: faciliter les activités professionnelles et personnelles, pour les hôtels: services hôteliers, accroître l'efficacité opérationnelle (check in/ check out, etc..)	●●●●○
			Détenir 90% d'actifs situés à moins de 1 km à pied des transports en commun	Covivio Hotels	Permanent	97,1% du patrimoine à moins de 500 mètres des transports en commun	●●●●●
		**G1 – Éthique des affaires**	Dispositif d'alerte avec plateforme	Covivio Hotels	Permanent	Système inclus dans le périmètre de la Charte éthique Covivio, communiquée à l'ensemble de ses partenaires	●●●●●
			Diffuser et partager les bonnes pratiques éthiques/anti-corruption avec l'ensemble des collaborateurs	Corporate	Permanent	100% des collaborateurs formés aux matinales du process et aux principes de la Charte Ethique	●●●●●

3.1.3 Lutte contre l'obsolescence des actifs (Enjeux sectoriel)

Les immeubles peuvent perdre de la valeur s'ils ne sont pas régulièrement remis à niveau pour répondre à l'évolution des besoins des clients (flexibilité, services…), ainsi qu'aux transformations liées aux transitions écologique et numérique. De même, leurs valeurs pourraient pâtir d'une prise en compte insuffisante des évolutions sociétales et des modes de vie.

L'analyse de double matérialité conduite par Covivio en 2023/2024 (inchangée en 2025) et déclinée pour Covivio Hotels, a confirmé comme doublement matériels les enjeux liés au risque d'obsolescence des immeubles (section 3.1.2.4.2).

3.1.3.1 Impacts, Risques et Opportunités liés à lutte contre l'obsolescence des actifs (IRO-1)

Tableau récapitulatif des IRO liés à la lutte contre l'obsolescence des bâtiments

Thèmes	IRO	Positionnement dans la chaîne de valeur ⇐	❑	⇒	Description	Matérialité	Horizon temporel CT	MT	LT
Enjeux sectoriel-Lutte contre l'obsolescence des bâtiments	Impacts		■	■	Les impacts sont principalement liés: - à la performance environnementale du parc immobilier pouvant avoir un effet sur l'environnement et le bien-être des clients - aux caractéristiques des immeubles développés ou exploités par Covivio pouvant avoir un effet sur l'environnement et le bien-être des clients	✓			
	Risques		■		Risques financiers : obsolescence liée à la détention d'actifs à faible potentiel de création de valeur; perte d'attractivité du patrimoine ou surcoût des travaux; désavantage concurrentiel dû à l'absence de certification ou à des emplacements peu attractifs; coût des certifications et labels complémentaires pour répondre aux attentes du marché	✓		■	■
	Opportunités		■	■	Amélioration de la liquidité des actifs et bonne perception des parties prenantes de la qualité des actifs de Covivio, contribuant à la durabilité du modèle d'affaires	✓			

€ Financier / Obsolescence des actifs · Réputation / Attractivité · Continuité des affaires · Bien-être physique et psychologique · Faune, Flore et environnement · ⇐ Amont / ❑ Opérations directes / ⇒ Aval

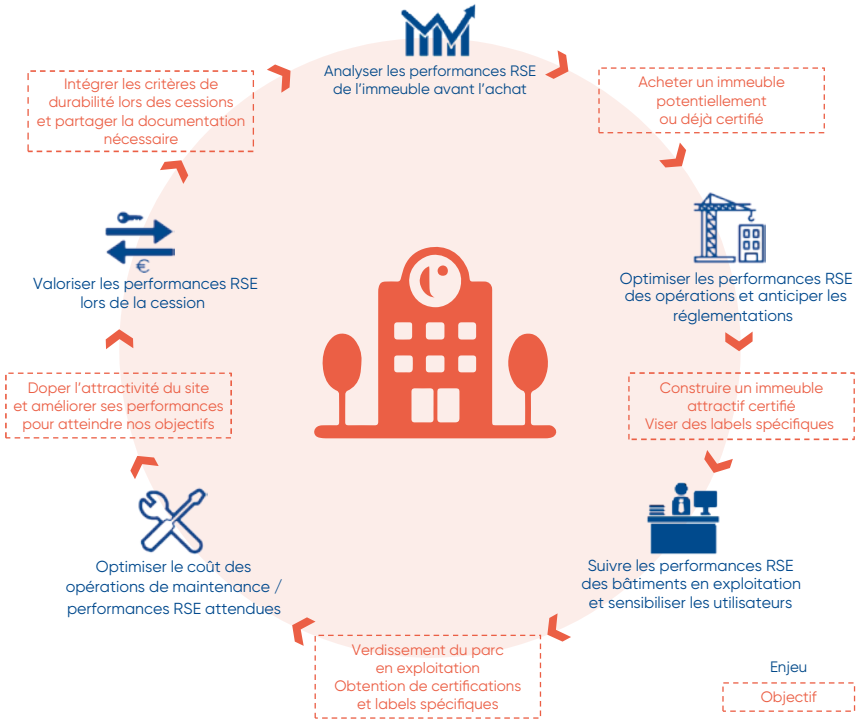
Le risque d'obsolescence des actifs recouvre plusieurs dimensions stratégiques : la conformité réglementaire et la performance énergétique et carbone (ESRS E1), la qualité d'usage, de sécurité et de bien-être pour les occupants (ESRS S4), ainsi que la capacité à anticiper les évolutions sociétales et à maintenir un lien fort avec les parties prenantes (ESRS S3). Covivio y répond par une approche intégrée couvrant tout le cycle de vie des bâtiments, afin de garantir leur attractivité, leur valeur et leur résilience face aux changements climatiques. Cette approche s'appuie sur l'économie circulaire et l'intégration des meilleures pratiques en matière de construction durable, de flexibilité et d'innovation.

La vision globale du cycle de vie du bâtiment de Covivio vise à appréhender l'ensemble des impacts, risques et opportunités (IRO) liés à la lutte contre l'obsolescence. Les politiques et les actions déployées en la matière permettent de couvrir les différentes étapes de ce cycle de vie, telles que détaillées ci-dessous :

UNE VISION GLOBALE ET DURABLE DU BÂTIMENT

APPORTS DU DÉVELOPPEMENT DURABLE

- Anticiper les réglementations, intégrer les contraintes de marché et d'évolution des modes de vie et de travail
- Réduire l'empreinte environnementale du bâtiment tout au long de son cycle de vie
- Maximiser les apports sociaux et sociétaux de l'immeuble vis-à-vis de ses occupants, des riverains, de la cité…
- Placer les critères de confort, santé, bien-être de l'utilisateur final et les questions environnementales au cœur du projet
- Recourir à des solutions favorisant la mixité des usages, des acteurs, des énergies utilisées…



3.1.3.2 Politiques liées à la lutte contre l'obsolescence des bâtiments

La lutte contre l'obsolescence vise à préserver la valeur des immeubles et leur attractivité dans la durée, en anticipant les évolutions réglementaires, technologiques et sociétales. Elle s'inscrit dans le schéma de Gouvernance - Développement Durable présenté dans l'ESRS 2, section 3.1.2.2.1. Impulsée par la Direction du Développement Durable, sa mise en œuvre implique toutes les fonctions immobilières.

Périmètre d'application	Groupe	
Supervision	• Direction du Développement Durable • Direction du Développement • Directions Techniques	
Référence aux normes ou initiatives tierces	• Règlementation RE2020 (France) et équivalents européens • Taxonomie européenne • ISO 50 001 (management de l'énergie) • Labels et certifications : HQE, BREEAM, LEED, DGNB, BBCA, LCBI, WiredScore, R2S, WELL, OsmoZ, Green Key, BiodiverCity…	
Documents clés en lien avec les politiques	***Documents entre Covivio et***	***ses parties prenantes :***
	• Charte chantier à faibles nuisances • Cahiers des charges techniques / RSE	• Fournisseurs, sous-traitants. • Prestataires techniques, exploitants, locataires.

Anticiper et dépasser les standards réglementaires et environnementaux (Groupe - Toutes les activités)

Covivio va au-delà des exigences légales pour garantir la durabilité et la valeur de son patrimoine. Cette stratégie vise à anticiper les évolutions réglementaires, (Taxonomie européenne, directives sur l'environnement, etc.) afin de prévenir le risque d'obsolescence. Elle repose sur l'adoption des certifications et labels les plus exigeants (HQE, BREEAM, LEED, DGNB, BBCA, LCBI, WELL, WiredScore, R2S, Green Key) et sur l'intégration des principes d'économie circulaire. En dépassant les standards, Covivio renforce la confiance des investisseurs, répond aux attentes des clients et contribue activement à la transition bas carbone.

Lien avec les IRO : *Réduction du risque de dépréciation des actifs, prévention des surcoûts de mise en conformité et maintien de l'attractivité du patrimoine*

Concevoir des immeubles flexibles, réversibles et durables (Groupe - Toutes les activités)

Pour répondre à l'évolution rapide des usages et des modes de vie, Covivio conçoit des immeubles capables de s'adapter dans le temps. Cette stratégie intègre la flexibilité des espaces, la mixité des fonctions (bureaux, coworking, hôtellerie, résidentiel) et la possibilité de reconversion pour prolonger la durée de vie des actifs. Elle vise également à offrir des environnements confortables, accessibles et ouverts sur la ville, favorisant la biodiversité et la qualité de vie. En plaçant l'utilisateur au cœur de la conception, Covivio garantit des actifs attractifs, inclusifs et résilients face aux mutations sociétales.

Lien avec les IRO : *Amélioration du bien-être des clients, adaptation aux nouveaux usages et optimisation de la performance environnementale du parc*

Innover pour renforcer la résilience et la performance des actifs (Groupe - Toutes les activités)

L'innovation est un levier clé pour prévenir l'obsolescence et améliorer la performance des immeubles. Covivio déploie des solutions technologiques avancées (BIM, BOS [1], smart building), expérimente des matériaux bas carbone et des procédés innovants pour réduire l'empreinte environnementale. Cette stratégie s'appuie sur une dynamique d'innovation ouverte, en partenariat avec des start-ups, des industriels et des plateformes spécialisées. En misant sur la digitalisation et la connectivité, Covivio renforce la résilience de ses actifs et leur capacité à répondre aux enjeux climatiques et sociétaux.

Lien avec les IRO : *Amélioration de la liquidité des actifs, durabilité du modèle d'affaires et valorisation du patrimoine immobilier*

3.1.3.3 Contexte et cadre méthodologique

Évolution des attentes des parties prenantes : La performance énergétique et environnementale est devenue un prérequis pour un grand nombre d'opérateurs. Les critères liés au bien-être (convivialité, services, connectivité, accessibilité) influencent également leurs choix d'implantation d'hôtels. Covivio Hotels intègre ces nouvelles attentes dans les immeubles qu'il développe, donne à bail, gère, rénove, en dépassant les standards avec le recours à des certifications et labels, ainsi qu'à des solutions innovantes qui vont au-delà des obligations légales et anticipent l'évolution des réglementations.

(1) BIM – Building Information Modeling, BOS – Building Operating System.

3.1.3.4 Plan d'action lié à la luttre contre l'obsolescence des actifs

La vie de l'immeuble s'inscrit dans un temps long (les analyses du cycle de vie portent sur une durée de 50 ans, les immeubles haussmanniens ont plus d'un siècle, etc.) alors que les usages et les technologies évoluent rapidement. Les bâtiments doivent donc être hautement adaptables pour accueillir les changements d'usages et de technologies qui s'effectuent dans des temps de plus en plus courts.

Politique	Actions clés	Périmètre / Responsabilité	Indicateurs	Impacts attendus
Anticiper et dépasser les standards réglementaires et environnementaux	Déployer des certifications environnementales (HQE, BREEAM, LEED, DGNB) et labels spécifiques (BBCA, LCBI, WELL, Green Key)	Groupe – Développement / Développement Durable	100% des projets de développement certifiés niveau ≥ Excellent/Gold ; 100% des hôtels WiZiU labellisés Green Key à fin 2025	Prévention de l'obsolescence, valorisation des actifs, conformité Taxonomie
	Mettre en œuvre des standards environnementaux sur les chantiers	Groupe – Développement / Direction Technique	100% de projets ayant une charte faibles nuisances ou équivalent	Réduction des impacts environnementaux et sociaux des chantiers
Concevoir des immeubles flexibles, réversibles et durables	Intégrer la flexibilité et de la réversibilité -dans la programmation des projets -dans l'hypothèse d'une libération à long terme et d'une transformation du bâtiment	Groupe – Développement / Ingénierie Immobilière	100% des projets de restructuration majeurs analysés prennent en compte des critères de flexibilité	Allongement du cycle de vie des actifs, réduction des coûts de reconversion
Innover pour renforcer la résilience et la performance des actifs	Déployer une stratégie contribuant à améliorer résilience et performance des actifs	Groupe – Développement & IT et Opérations	100% des actifs sont analysés du point de vue de la résilience, par l'étude conduite annuellement par MSCI	Optimiser les performances énergétiques pour réduire l'empreinte environnementale des immeubles Mesurer l'exposition des immeubles aux risques climatiques.

3.1.3.4.1 Plan d'action : Anticiper et dépasser les standards réglementaires et environnementaux

Déployer des certifications environnementales (Groupe - Toutes les activités)

Pour garantir la durabilité de son patrimoine et répondre aux attentes croissantes en matière de transition écologique, Covivio déploie un plan d'action structuré autour des certifications et labels environnementaux. Cette démarche vise à anticiper les évolutions réglementaires, renforcer la performance énergétique et carbone des actifs, et assurer leur attractivité à long terme. Elle s'appuie sur l'innovation, la coopération avec les parties prenantes et l'adoption des standards les plus exigeants, faisant des certifications un levier stratégique de résilience et de compétitivité.

1. **Intégrer systématiquement les certifications internationales dans les projets.**

Dans le cadre des projets de développement, les équipes projets appliquent les référentiels de certification (HQE, BREEAM, etc.) dès la conception afin d'assurer la conformité aux meilleures pratiques et visent en complément un alignement à la Taxonomie européenne.

Pour les projets de rénovation n'entrainant pas une restructuration complète de l'immeuble, l'accent est davantage mis sur la performance énergétique et carbone et l'obtention d'un label ou d'une certification de l'exploitation à la fin des travaux. C'est notamment le cas pour les projets initiés dans le cadre de l'opération de rénovation des hôtels récemment remembrés (opération de rachat des fonds de commerce auprès d'Essendi en novembre 2024), pour lesquels l'alignement à une trajectoire CRREM (3.2.1.1.1) et l'obtention d'un label Green Key sont systématiquement intégrés dès la phase projet.

2. **Maintenir et améliorer la certification du parc en exploitation.**

La certification environnementale du portefeuille hôtelier s'appuie sur l'engagement des exploitants. Covivio privilégie pour ses hôtels en gestion direct le label Green Key. Certains recourent à d'autres labels spécifiques au secteur hôtelier (GSTC (1), Green Hotel) et au secteur du loisir (Green Globe), tandis que d'autres ont mis en place des systèmes équivalents, comme Planet 21 pour Accor ou Green Engage pour IHG.

Green Key (Clé Verte en France) est présent sur tous les continents, dans 90 pays et sur plus de 8 500 sites (hôtels, restaurants...). Green Key est le 1er écolabel international pour l'hébergement touristique. Ce label a été lancé en France en 1998 sous l'appellation Clef Verte. La France est le 2ème pays dans le monde à avoir développé le label Green Key, et est, depuis 2021, le premier pays pour le nombre d'établissements labellisés.

Les critères pris en compte pour la labellisation Green Key sont les suivants :

- mise en œuvre d'une politique environnementale et d'une démarche socialement responsable
- gestion intelligente des déchets (réduction à la source, collecte et recyclage)
- maîtrise des consommations d'énergie et d'eau
- achats Responsables (en particulier pour l'alimentation et l'entretien)
- sensibilisation active de la clientèle.

Le processus de labellisation prévoit des audits réguliers et la collecte de preuves pour attester du sérieux de la démarche des établissements. En pratique, des améliorations doivent être réalisées chaque année au regard des critères retenus par le label de façon à le conserver.

(1) Global Sustainable Tourism Council : Conseil mondial du tourisme durable en français a développé un référentiel reconnu au plan international.

3. Expérimenter et coconstruire de nouveaux référentiels.

Covivio participe activement à la création et à l'expérimentation de labels innovants, notamment :

- **R2S** pour la connectivité et la digitalisation des bâtiments
- **BiodiverCity** pour la préservation et l'intégration de la biodiversité
- **BBCA Hôtel**, en partenariat avec l'association BBCA, pour intégrer la dimension bas carbone dans l'hôtellerie
- **LCBI** (Low Carbon Building Initiative) pour accélérer la construction bas carbone en Europe.

Covivio, acteur de la construction et rénovation bas carbone en Europe

Lancée au MIPIM en 2022, la LCBI réunit des acteurs majeurs de l'immobilier européen afin de promouvoir la construction bas carbone et réduire de 50% les émissions de CO_2 du secteur, en s'appuyant sur l'Analyse du Cycle de Vie (ACV). Après un an de travail collaboratif et d'analyses comparatives, la méthode et le label LCBI ont été lancés le 25 janvier 2024 dans 8 pays (Allemagne, Belgique, Espagne, France, Italie, Luxembourg, Pays-Bas, Royaume-Uni). En 2025, Covivio Hotels a lancé la construction d'un hôtel au Portugal qui sera le premier à y obtenir ce label. La méthode s'applique d'abord aux bâtiments neufs (bureaux, résidentiels, hôtels) et visera à terme les rénovations et le parc existant.

BBCA lance un label bas carbone pour les hôtels

En mars 2024, le label BBCA Hôtel a été lancé. Il peut être atteint soit pour la construction neuve, ou une rénovation ou encore pour l'exploitation. Les travaux sur ce référentiel ont été menés en partenariat avec des acteurs pionniers de l'hôtellerie, dont Covivio.

Une soixantaine d'opérations hôtelières diversifiées (entre 1 000 et 40 000 m^2) ont été étudiées pour identifier les caractéristiques spécifiques des émissions de gaz à effet de serre d'un hôtel. L'étude a porté notamment sur les bonnes pratiques à déployer pour réduire ces émissions et déterminer les seuils de performance bas carbone permettant l'obtention du label BBCA.

Enfin en 2025, Covivio a reçu le Grand Prix BBCA Rénovation Tertiaire pour l'Atelier à Paris. Cette distinction récompense le choix stratégique de la réhabilitation bas carbone, qui réduit l'empreinte carbone des projets et s'inscrit dans la démarche de durabilité du Groupe.

Mettre en œuvre des standards environnementaux sur les chantiers (Groupe - Développement)

La mise en œuvre des standards environnementaux sur les chantiers repose sur un dispositif complet comprenant : une notice environnementale, un système de management de l'opération, une évaluation HQE ou BREEAM, et la charte chantier à faibles nuisances. Ces outils structurent la démarche, formalisent les engagements et assurent le suivi tout au long du chantier.

La charte chantier à faibles nuisances, partagée avec les entreprises intervenant sur le projet constitue un cadre opérationnel pour limiter les nuisances et améliorer la performance environnementale des chantiers.

Principes clés de la charte chantier à faibles nuisances :

- **gestion des déchets :** atteindre un taux de valorisation d'au moins 85% des déchets de chantier
- **matériaux responsables :** utiliser au minimum 80% de bois certifié PEFC ou FSC et privilégier les matériaux à faible impact environnemental
- **réduction des nuisances :** limiter le bruit, la poussière et les pollutions locales, avec des mesures de suivi et d'information des riverains
- **formation et contrôle :** sensibiliser les entreprises intervenantes aux exigences de la charte et vérifier leur application par des audits réguliers.

3.1.3.4.2 Plan d'action : Concevoir des immeubles flexibles, réversibles et durables

Reconvertir des immeubles obsolètes en logements ou hôtels (Groupe - Développement)

Propriétaire d'un patrimoine diversifié, Covivio a identifié depuis plusieurs années des bâtiments pouvant faire l'objet d'une reconversion en immeubles de logement lorsque l'usage résidentiel devient plus pertinent que celui tertiaire, au regard des attentes de la ville et du marché. ovivio étudie également la reconversion d'immeubles de bureaux en hôtels en lien avec le marché et les collectivités locales.

3.1.3.4.3 Plan d'action : Innover pour renforcer la résilience et la performance des actifs

Déployer une stratégie contribuant à améliorer résilience et performance des actifs (Groupe - Toutes les activités)

Si l'innovation désigne l'introduction sur le marché de nouveaux produits, services ou procédés, ceux-ci n'ont de sens pour Covivio que s'ils réussissent à transformer durablement les usages, améliorer la performance énergétique des immeubles et renforcer leur durabilité. Depuis plusieurs années, Covivio a engagé une profonde transformation digitale, visant à optimiser la gestion de son patrimoine, développer de nouveaux services et améliorer la satisfaction clients ainsi que la performance durable. Cette démarche se déploie selon plusieurs axes :

Axe 1 : Innover pour améliorer le confort et les usages des immeubles grâce à la technologie

Covivio déploie des systèmes dits « intelligents » qui s'appuient sur les technologies numériques afin d'optimiser la performance énergétique du patrimoine, améliorer le confort des occupants, faciliter la maintenance prédictive et favoriser une gestion plus efficiente et durable des immeubles.

Depuis plusieurs années, Covivio se distingue par une approche proactive de l'innovation technologique, considérée comme un levier structurant pour renforcer la maîtrise des consommations énergétiques de ses bâtiments et améliorer leur exploitation au quotidien.

Cette stratégie « smart building », portée par une équipe dédiée rattachée à la DSI, repose sur la combinaison de plusieurs solutions technologiques complémentaires. Celles-ci permettent à la fois d'affiner la compréhension du fonctionnement réel des immeubles et de mieux maîtriser leur empreinte environnementale, tout en améliorant la qualité d'usage pour les occupants.

Concrètement, cette démarche se traduit par :

- **le déploiement de réseaux IP centralisés**, permettant d'interconnecter les principaux équipements techniques des immeubles (GTB, objets connectés, capteurs). Ces infrastructures facilitent la gestion des systèmes techniques et contribuent à la rationalisation des architectures numériques.
- **la mise en œuvre de progiciels** qui assurent une supervision en temps réel des consommations énergétiques, tout en favorisant la détection des anomalies et l'amélioration continue de la performance énergétique. Au titre de ces progiciels utilisés, citons Powerbat (supervision énergétique en temps réel) ou Witco (services aux occupants).
- **l'utilisation d'une plateforme de pilotage centralisée**, consolidant l'ensemble des données des bâtiments au sein d'un tableau de bord unique, afin de simplifier le suivi, l'analyse et le pilotage opérationnel du parc immobilier.
- **l'intégration du BIM (Building Information Modeling) et du BOS (Building Operating System)** : ces deux technologies permettent : pour la première, de disposer d'une base de données 3D complète sur l'ensemble du cycle de vie des bâtiments, améliorant la gestion opérationnelle, la conception des aménagements et la traçabilité des matériaux, dans une logique d'économie circulaire. Pour la seconde, l'usage d'un Building Operating System (BOS), adossé à un cahier des charges Covivio à l'échelle européenne, permet de centraliser les données des équipements, d'optimiser la maintenance prédictive et de renforcer la performance énergétique et les usages en phase d'exploitation. In fine, d'avoir une meilleure connaissance de l'usage au quotidien de nos immeubles.

Pour garantir la connectivité et la performance numérique de ses bâtiments, Covivio applique et vise des référentiels reconnus : R2S sur les sites de Paris Jean Goujon (8ème arrondissement), So Pop (17ème), l'Atelier (8ème et siège européen de Covivio), WiredScore : Flow à Montrouge, Wellio via Dante et Wellio Duomo à Milan, SmartScore sur le site d'Alexanderplatz à Berlin. Ces démarches anticipent l'intégration des immeubles dans des réseaux intelligents, où chaque bâtiment devient un maillon actif de la ville durable, en devenant lui-même producteur d'énergie.

Axe 2 : Innover pour concevoir des immeubles durables et résilients

En complément des actions déjà engagées en matière de climat, de nature et de biodiversité, tant dans le cadre des opérations de construction neuve que de rénovation, la stratégie d'innovation de Covivio s'articule autour de plusieurs leviers visant la décarbonation des bâtiments. Dans ce contexte, et notamment afin de répondre aux exigences de la réglementation environnementale RE 2020, le recours à des matériaux et à des procédés constructifs innovants constitue un levier majeur pour atteindre les objectifs climatiques, tout en proposant aux clients des immeubles performants sur le plan énergétique et à l'empreinte environnementale maîtrisée.

Qu'il s'agisse de l'utilisation de bétons bas carbone, de solutions constructives en bois ou de matériaux recyclés, la démarche d'innovation de Covivio repose sur une approche pragmatique : innover suppose de tester, en conditions réelles, des solutions développées aussi bien par des acteurs industriels établis que par des entreprises plus émergentes de la filière construction.

C'est dans cet esprit qu'au cours des années 2024 et 2025, Covivio a mené, en partenariat avec AGC Glass Europe, une expérimentation visant à concasser et recycler des vitrages existants afin de produire et de réinstaller des vitrages neufs à faible empreinte carbone. Dans le même temps, l'aluminium des fenêtres démontées est parti en recyclage sous l'égide de Wicona, tandis que les nouvelles menuiserie aluminium mises en place sont issues du recyclage et produite par cette même entreprise. Déployées sur l'immeuble « Beige » à Paris (17e arrondissement) et Miromesnil (Paris 8ème), ces opérations ont permis de tester à l'échelle réelle des filières de recyclage et d'organiser une synergie entre les différents acteurs.

À l'heure où le triptyque « décarbonation – préservation – recyclage/récupération » s'impose comme un cadre de référence de l'acte de bâtir, l'expérimentation et une veille active sur les innovations constituent des facteurs clés pour identifier, éprouver et déployer de nouveaux procédés constructifs bas carbone, capables de répondre aux exigences croissantes en matière de performance énergétique, de durabilité et de respect de l'environnement.

En complément à ces actions et afin de mieux organiser et structurer l'ensemble des initiatives internes destinées à recycler les matériaux et éléments issus de la déconstruction, le projet « France Recycle » a été élaboré. Il s'agit de favoriser l'économie circulaire et le réemploi en listant sur les chantiers tout ce qui peut être valorisé et réutilisé (ESRS E5, section 3.2.5.3.1).

Axe 3 : Innover pour enrichir l'expérience client

Présenté à l'ESRS S4, section 3.3.4.4.1

Axe 4 : Veille et expérimentation, conditions clés de l'innovation

Présenté à l'ESRS S3, section 3.3.3.3.2

Les indicateurs relatifs à l'usage des ressources et à l'économie circulaire (réemploi, contenu recyclé, valorisation des déchets, passeport matériaux) sont présentés à l'ESRS E5, section 3.2.5.5.

3.1.3.5 Objectifs et indicateurs liés à la lutte contre l'obsolescence des actifs

3.1.3.5.1 Tableau des objectifs

Politique	Périmètre	Objectif	Echéance	Situation au 31/12/25
Anticiper et dépasser les standards réglementaires et environnementaux : les labels	Groupe – Toutes les activités	100% des hôtels certifiés (N)	Fin 2025 et permanent	99,9 % (97,5 % fin 2024)
	Groupe / Hotels	**Green Key** : 100% des hôtels WiZiU	Fin 2025	86 % des hôtels en murs et fonds déjà labellisés et 100 % en process
Concevoir des immeubles flexibles, réversibles et durables	Groupe	Etudier le potentiel de reconversion des actifs Bureaux	Permanent	2 projets de reconversion bureaux en hôtels dans le pipeline

(N) *Objectif Stratégie Nature*

Les **effets financiers** de ce plan d'actions sont principalement liés au plan de Capex prévu dans le cadre du plan d'atténuation. Le pipeline de transformation bureaux/hôtels et de rénovation participe également à la stratégie de lutte contre l'obsolescence du portefeuille. Les coûts liés aux certifications et labels sont intégrés aux budgets des opérations ou immeubles en exploitation.

3.1.3.5.2 Méthodologie et suivi des indicateurs liés à la lutte contre l'obsolescence des actifs

Le taux de certification environnementale exprime la valeur totale des actifs bénéficiant d'une certification rapportée à la valeur totale du portefeuille Part du Groupe. Les certifications incluses sont celles se rapportant au bâti (HQE, BREEAM, LEED…) et/ou à l'exploitation (BREEAM In Use, HQE Exploitation, Green Key…). Le portefeuille retenu est le patrimoine core hors exclusions telles que précisées dans le périmètre de reporting (foncier non bâti et commerces), soit 2 % de la valeur totale des actifs détenus par Covivio Hotels.

Cet indicateur est calculé mensuellement par la Direction du Développement Durable en lien avec les équipes opérationnelles et suivi par le Comité de Pilotage Développement Durable. Il joue un rôle structurant dans les décisions d'investissement, de travaux et d'arbitrage du patrimoine. Il est également intégré dans le calcul de l'intéressement long terme et/ou la part variable des mandataires sociaux et managers concernés.

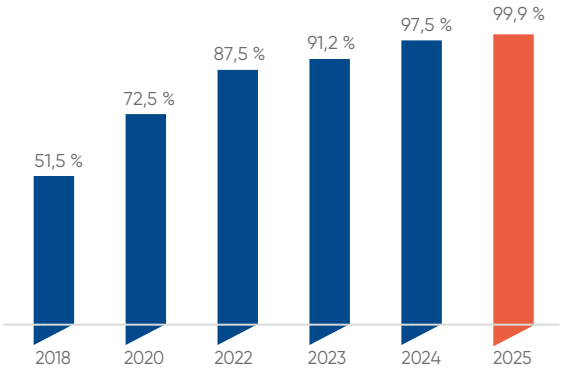
Le suivi permet :

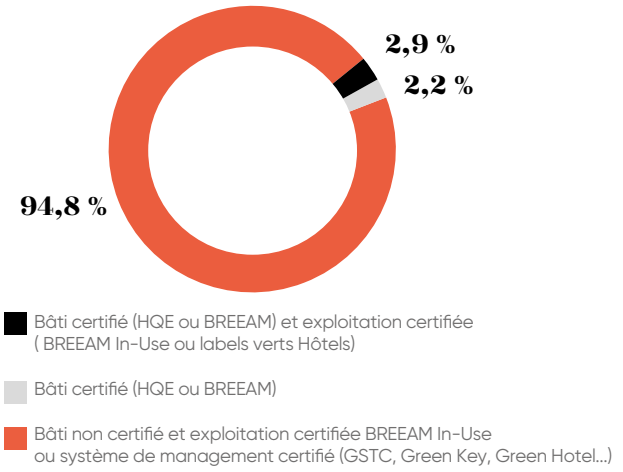
- d'identifier les certifications à lancer sur les actifs non certifiés ou à renouveler pour les certifications en exploitation
- d'évaluer le potentiel d'amélioration du niveau de certification dans le cas des renouvellements et les mesures à mettre en œuvre pour y parvenir
- d'adapter les référentiels, notamment pour les hôtels, afin de choisir un label pertinent pour l'activité et pour l'enseigne.

3.1.3.5.3 Les indicateurs liés à la lutte contre l'obsolescence des actifs

Portefeuille Hôtels

Part des immeubles certifiés et répartition par type de certification (en valeur PdG)





- **WiZiU** : 100% des hôtels opérés par WiZiU sont labellisés Green Key ou engagés dans le processus de labellisation

3.2 Informations environnementales

3.2.1 Changement climatique (ESRS E1)

La norme ESRS E1 porte sur le changement climatique. Elle couvre l'atténuation du changement climatique et l'adaptation à celui-ci. Elle porte également sur les questions liées à l'énergie, dans la mesure où elles sont pertinentes au regard de cet enjeu.

Il s'agit ici d'expliquer la manière dont Covivio influe sur le changement climatique en détaillant ses incidences matérielles positives et négatives, réelles et potentielles ainsi que ses efforts d'atténuation passés, présents et futurs, conformes à l'Accord de Paris et compatibles avec la limitation du réchauffement de la planète à 1,5 °C.

Il est préalablement rappelé que les informations concernant l'intégration des performances en matière de durabilité dans les mécanismes incitatifs, en particulier vis-à-vis du Directeur Général et du Directeur Général Adjoint, sont explicitées dans l'ESRS 2, section 3.1.2.2.4.

3.2.1.1 Plan de transition pour l'atténuation du changement climatique (E1-1)

3.2.1.1.1 Objectifs de réduction de l'empreinte carbone du Groupe

Covivio Hotels est pleinement intégré dans le plan de transition pour l'atténuation du changement climatique établi à l'échelle du Groupe Covivio pour ses différentes activités. Covivio Hotels est inclus dans le déploiement des politiques conduites en matière d'énergie et de carbone, de certification, de biodiversité, etc. Les activités de Covivio Hotels sont incluses dans le périmètre de la trajectoire définie par le Groupe. Ainsi, avec le soutien de la Direction Développement Durable de Covivio (transverse à toutes les activités), Covivio Hotels s'applique à mettre en place les actions permettant l'atteinte de ses différents objectifs RSE.

Capitalisant sur ses retours d'expériences en matière de réduction des consommations d'énergie et des émissions de gaz à effet de serre, Covivio a décidé en 2021 d'accélérer sa transition en relevant le niveau de ses ambitions sur l'ensemble de son patrimoine tertiaire en gestion directe, pour s'aligner sur une trajectoire 1,5 °C (basée sur les scénarios du GIEC).

Moins de trois ans après la publication de sa première trajectoire de réduction de ses émissions carbone, dont la compatibilité avec le scénario 2 °C de l'Accord de Paris avait été reconnue dès l'été 2018 par l'initiative *Science Based Target* (SBTi), Covivio a ainsi relevé le niveau de ses ambitions et se positionne une nouvelle fois comme un acteur majeur de la transition bas carbone du secteur immobilier en Europe. Couvrant l'ensemble des activités de Covivio en Europe, la trajectoire actualisée fin 2021 prend en compte l'expérience acquise par le Groupe dans la construction bas carbone et les expérimentations complémentaires sur les matériaux, l'économie circulaire ou la biodiversité. Ces objectifs ont reçu l'approbation de l'initiative SBT début 2022.

En s'impliquant dans des initiatives telles que l'Alliance HQE-GBC, l'association BBCA, Sekoya ou le Hub des Prescripteurs bas carbone (3.2.1.1.2.b), Covivio dispose d'une expertise forte sur le sujet, lui permettant de conforter sa vision à 10 ans. Les outils internes en matière de carbone, développés avec le CSTB, permettent d'éclairer et d'orienter les décisions depuis la conception jusqu'à l'exploitation des immeubles. Par exemple, l'ACV Express, portant sur la construction et la rénovation, permet d'estimer les performances carbone en amont d'un projet et de réaliser des sensibilités aux impacts en fonction du choix des matériaux ou de la forme du bâtiment.

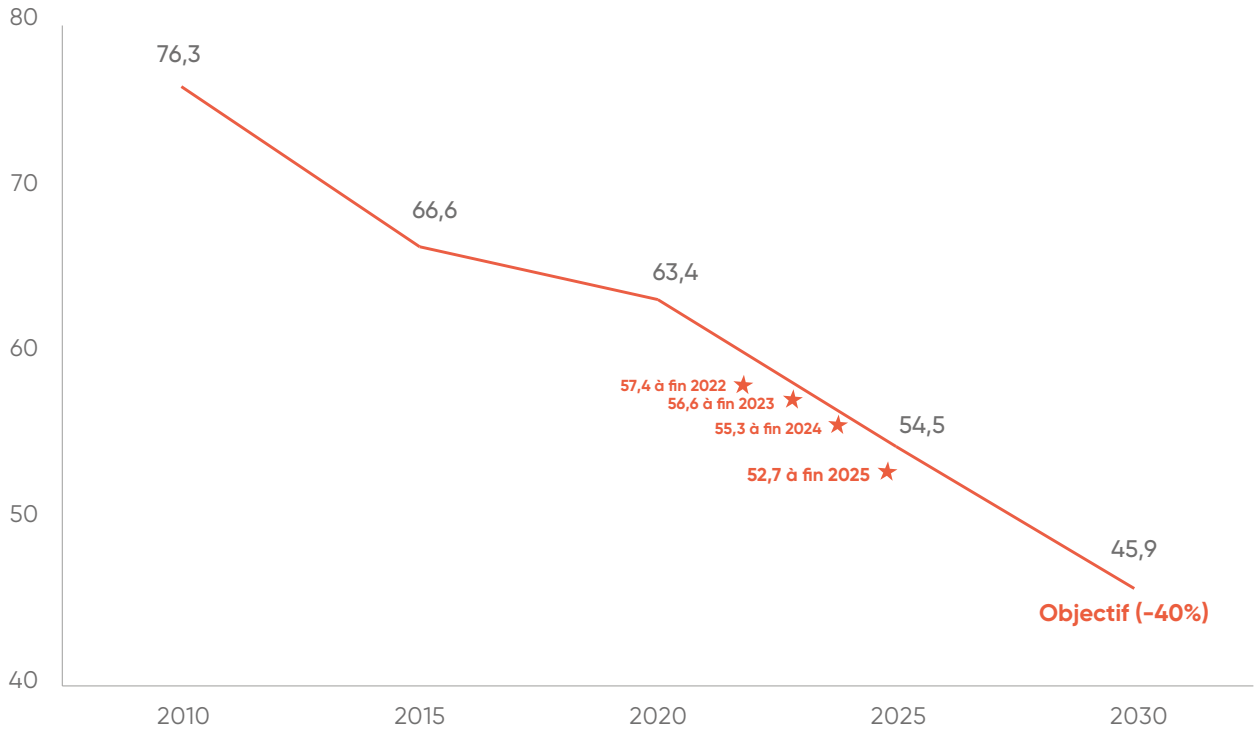
La mise à jour de la trajectoire carbone de Covivio a ainsi mené à la détermination des objectifs suivants :

- réduire les émissions de gaz à effet de serre de 40% entre 2010 et 2030 (Scopes 1, 2 et 3) en intensité carbone
- aligner les objectifs de ses activités sous gestion directe sur une trajectoire 1,5 °C, soit une réduction des émissions absolues de 63% entre 2015 et 2030, sur les scopes 1 et 2 (périmètre Bureaux, exploitation des parties communes des immeubles multilocataires et sièges sociaux)
- viser l'alignement au scénario « Well-Below 2 °C » (entre 1,5 et 2 °C) de la SBTi sur le scope 3 (construction, rénovation, exploitation des surfaces privatives des immeubles multilocataires, bureaux monolocataires, résidentiel et hôtels).

Par ailleurs, Covivio s'est engagé à avoir une contribution « Net Zero Carbon » dès 2030 sur son périmètre opérationnel. L'atteinte de la trajectoire carbone de chaque activité passe par la mise en œuvre de différentes actions, notamment la réalisation de travaux (Capex) sur le patrimoine. En 2022, ces travaux ont été identifiés et chiffrés par portefeuille (3.2.1.1.3).

Trajectoire 2030 du poids carbone moyen d'un m² (construction + restructuration + exploitation)

(Synthèse des différentes activités du groupe Covivio en Europe, en intensité carbone $kgCO_2/m^2/an$)



183 913 teqCO₂

Émissions liées à la construction et rénovation des actifs en Europe

15 611 teqCO₂	**110 695 teqCO₂**
Consommations d'énergie du périmètre « contrôle opérationnel » (parties communes de multilocataires bureaux et sièges sociaux)	Consommations d'énergie de tous les actifs détenus en Europe (hors périmètre « contrôle opérationnel ») et émissions liées à la production d'énergie
Scopes 1 & 2	*Scope 3*
Alignement 1,5°C et Contribution Net Zero carbon en 2030	Alignement *Well-below* 2°C

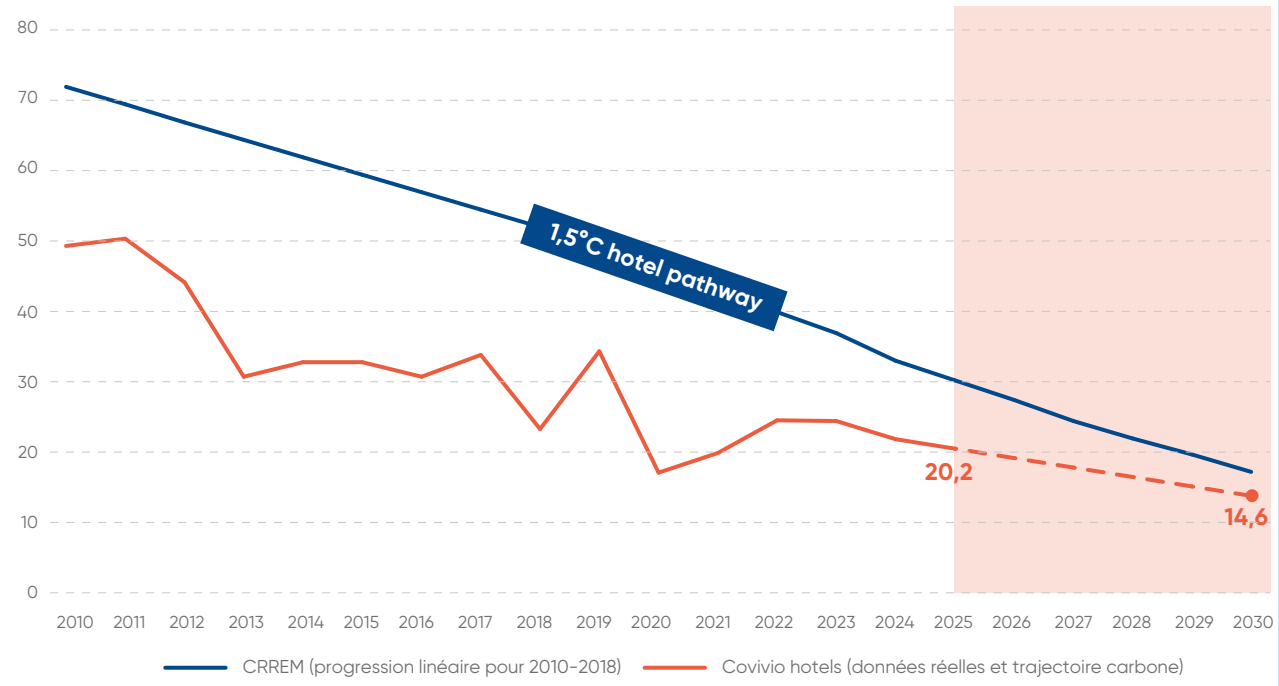
Objectifs

Zoom sur les scénarios du CRREM (*Carbon Risk Real Estate Monitoring*)

Dans le cadre de ses travaux avec MSCI sur la valeur à risque climatique (3.2.1.1.12), Covivio a notamment sélectionné la trajectoire CRREM 1,5 °C comme scénario de référence.

Pour chaque portefeuille, Covivio a rapproché les scénarios du CRREM aux données historiques d'émissions de gaz à effet de serre (GES) déjà publiées chaque année et aux données calculées à horizon 2030 dans le cadre de sa trajectoire carbone. Cela a permis de valider la cohérence des objectifs de réduction de GES sur les portefeuilles tertiaires, lesquels se situent sous les niveaux de « points de basculement [(1)] » identifiés par le CRREM. Les scénarios utilisés sont ceux publiés par le CRREM le 11 janvier 2023 et se situent à un niveau plus ambitieux que les précédents.

Rapprochement des scénarios du CRREM à la trajectoire carbone Covivio Hotels (V2 CRREM du 11/01/2023)



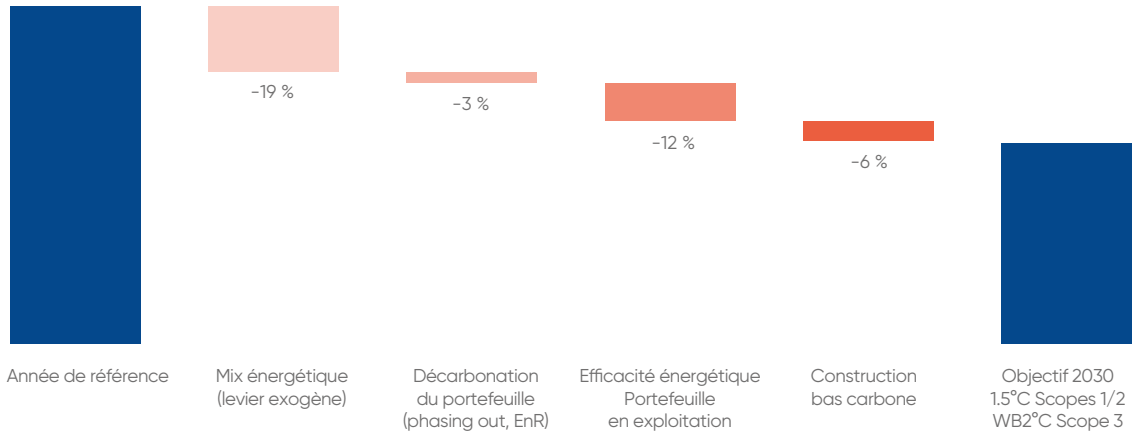
Covivio travaille actuellement à la mise à jour de ses objectifs suite à la publication d'un nouveau référentiel pour le secteur immobilier par l'initiative SBT et le CRREM. L'étude en cours vise à identifier les conditions dans lesquelles ces objectifs pourraient être conformes à une trajectoire 1,5 °C sur les trois scopes pour la partie exploitation. La mise à jour de ces objectifs pourrait être également l'occasion pour Covivio de préciser les conditions d'atteinte de sa contribution à la neutralité carbone au plus tard d'ici 2050 sur les 3 scopes. Un délai supplémentaire lié à l'instruction du dossier par SBTi sera également nécessaire avant la publication de nouveaux objectifs.

3.2.1.1.2 Leviers de réduction de l'empreinte carbone du Groupe

Pour atteindre une réduction de 40% de ses émissions de GES d'ici 2030, Covivio a identifié plusieurs leviers portant à la fois sur la phase d'utilisation et sur les nouveaux développements. La réussite de cette trajectoire repose également sur la capacité du Groupe à interagir avec les parties prenantes, à commencer par les clients mais aussi par une participation active à des groupes de travail dédiés. L'année de référence correspond à un volume global d'émissions de 455 kteqCO_2.

(1) Point de basculement : année à laquelle l'actif émet plus de CO_2 que le niveau requis pour respecter une trajectoire 1,5 °C, soit l'année à laquelle l'actif devient « échoué ».

Principaux leviers de la décarbonation



Ces leviers ont été complétés, suite à la définition de la stratégie Nature de Covivio et, les nouveaux engagements sur l'économie circulaire (ESRS E5, section 3.2.5.2) qui visent à réduire l'empreinte carbone des projets de développement.

3.2.1.1.2.a Leviers quantifiables

Décarbonation du portefeuille

Développer les énergies renouvelables sur site

Les énergies renouvelables constituent un levier fort de réduction de l'empreinte carbone liée à la consommation d'énergie des bâtiments. Dans les différents projets de développement et rénovation conduits par Covivio, le recours aux énergies renouvelables est systématiquement étudié, afin de déterminer les possibilités offertes en prenant en compte les spécificités liées à l'environnement et au contexte réglementaire : géothermie, photovoltaïque, etc. Dans la majorité des opérations, Covivio fait le choix de la végétalisation afin de répondre aux attentes des parties prenantes et à la stratégie Nature. Quand la situation le permet, végétalisation et installation de panneaux photovoltaïques ou solaires peuvent aller de pair.

Plusieurs sites ont été équipés de panneaux solaires thermiques (eau chaude sanitaire) ou de panneaux photovoltaïques (production d'énergie renouvelable). Afin d'atteindre l'objectif de doubler la production d'énergie solaire d'ici 2030 (stratégie Nature), Covivio étudie également la possibilité d'installer des équipements sur des actifs existants (toiture, ombrières au-dessus des parkings).

Covivio a fait le choix, lorsque cela est possible, de raccorder ses bâtiments aux réseaux de chaleur urbains. Le pourcentage d'énergies renouvelables dans les réseaux est variable selon les localités, mais les gestionnaires ont fixé des objectifs à plus ou moins long terme pour accroître la part d'énergies renouvelables dans leur mix.

La production photovoltaïque sur le portefeuille de Covivio

La production photovoltaïque sur le portefeuille hôtelier s'élève en 2025 à 235 MWh, elle était de 32 MWh en 2017. Les opérations de rénovations sont systématiquement l'occasion d'étudier la possibilité d'installation d'équipements photovoltaïques.

Contribuer à la neutralité carbone à l'échelle des bâtiments

La neutralité carbone ne peut pas être envisageable au moment de la construction ou de la rénovation du bâtiment, sauf à recourir à la compensation. En revanche, l'exploitation du bâtiment peut viser la neutralité en recourant à des énergies renouvelables afin de pourvoir aux différents besoins : éclairage, eau chaude sanitaire, chauffage, etc. Certains immeubles tertiaires de Covivio présentent ces caractéristiques lorsqu'ils utilisent exclusivement de l'électricité (également pour le chauffage ou alors de la géothermie par exemple) et bénéficient de contrats d'électricité verte. Ainsi, 9% des hôtels en gestion ont une intensité inférieure à 5 kgeqCO_2/m² (intensité market-based, hors amont).

De nombreux immeubles de Covivio Hotels bénéficient d'un contrat d'électricité verte, choix fait par les opérateurs, qui ont la charge de leurs consommations énergétiques. Alors que la part d'électricité verte dans la consommation totale d'électricité n'était que de 8% en 2017, elle s'élève aujourd'hui à 44%.

S'engager pour la construction bas-carbone en Europe

Les analyses de cycle de vie

Dès 2010, Covivio a réalisé des analyses du cycle de vie (ACV), afin de quantifier les impacts environnementaux d'opérations à chaque stade de leur cycle de vie (construction, exploitation de l'immeuble et enfin déconstruction). Ces ACV sont réalisées à partir de l'analyse de six modules (matériaux, énergie, eau, déplacements, chantier et déchets). En 2013, Covivio a fait réaliser la première ACV en France portant sur une rénovation d'immeuble (immeuble Steel – Paris 16e), et en 2014, la première ACV en France sur un hôtel (B&B Porte des Lilas).

La mesure est le premier niveau afin de pouvoir réduire efficacement les émissions de gaz à effet de serre d'un projet. En étant réalisée en amont, l'ACV permet d'identifier les principaux postes d'émissions et doit être affinée à mesure que l'opération avance afin de déterminer l'empreinte réelle du projet. Si des efforts sont encore nécessaires pour harmoniser les ACV à l'échelle européenne, l'ACV peut également être un outil de comparaison entre des projets à typologie proche dans un même pays.

Aujourd'hui la réglementation thermique et environnementale RE2020 intègre la nécessité de recourir à une ACV pour conjuguer performances énergétiques et carbone. L'ACV est également au cœur de la démarche BBCA (ci-dessous) et est requise par la taxonomie dans le cadre des nouvelles constructions.

Labels et certifications

Covivio est l'un des membres fondateurs de l'association BBCA constituée pour faire la promotion de pratiques bas carbone et qui a donné naissance au label BBCA. Ce label quantifie et valorise, grâce à une mesure certifiée indépendante, la réduction de l'empreinte carbone du bâtiment sur l'ensemble de son cycle de vie (construction/exploitation/fin de vie/stockage carbone). Dans le cadre de sa trajectoire 1,5 °C, Covivio s'appuie sur les principes du label BBCA pour atteindre ses objectifs en Europe. Covivio collabore en outre à l'initiative européenne LBCI (Low Carbon Building Initiative) coordonnée par BBCA et lancée en 2022 ; elle a abouti en janvier 2024 à la création d'un standard européen pour la construction d'immeubles bas carbone, avec le lancement de la méthodologie LCBI (version V1.0) (1) et du label associé. Le label BBCA pour les hôtels, dont Covivio Hotels a participé à l'élaboration, a été lancé en 2024, pour la construction neuve, la rénovation ou l'exploitation.

- Immeubles BBCA livrés ou en exploitation : 32 000m²
- Immeubles BBCA ou LCBI en projet : Meininger Porto, Vitae Milan (LCBI), Le Touquet (BBCA – référentiel Hôtels), Beige et Grands Boulevards à Paris (BBCA – Bureaux).

Choix des matériaux

Le choix des matériaux est déterminant dans l'impact carbone du bâtiment, en phase construction bien sûr, mais également en phase exploitation. Covivio accorde donc un soin particulier à ces décisions pour privilégier des matériaux de qualité, recyclés et recyclables, biosourcés et respectueux de la santé. En tant que développeur, Covivio travaille avec les fournisseurs dans le cadre de groupes de travail évoqués plus haut ou en direct. Cela passe notamment par les chartes chantier à faibles nuisances dans le cadre des projets de développement, qui permettent de structurer les objectifs adaptés à chaque projet. Des actions de sensibilisation sont menées auprès des équipes, de façon à intégrer les enjeux de l'économie circulaire dans les activités et dans le fonctionnement quotidien de l'entreprise (3.2.5). Le recours à des matériaux durables et plus facilement recyclables est aujourd'hui répandu dans les pratiques du Groupe, en phase avec les certifications environnementales visées. L'ensemble de ces enjeux est couvert par les cibles des certifications visées par Covivio dans le cadre des projets de développement. C'est par exemple le cas de la cible 3 du référentiel HQE, « Chantier à faible impact environnemental », portant sur l'optimisation de la gestion des déchets, la limitation des nuisances et pollutions sur le chantier, ou encore la limitation des consommations de ressources sur chantier.

▸ Pour plus d'information concernant les actions conduites par Covivio en matière d'économie circulaire : ESRS E5 section 3.2.5.3.

Améliorer l'efficacité énergétique du portefeuille

Fournir une information transparente et fiable

Covivio a testé différentes solutions de suivi de la performance énergétique et de commissioning sur ses immeubles de bureaux, notamment en recourant à des capteurs intelligents. En Allemagne, Covivio a conclu un contrat cadre avec un opérateur de capteurs intelligents pour le gaz et l'électricité qui concernera dans un premier temps 90 actifs. Depuis 2019, Covivio s'est doté d'une plateforme de supervision, PowerBat, lui permettant de recueillir des données de consommations en temps réel. Ce système couvre désormais 100% des immeubles multi-locataires en France. Leur analyse est effectuée avec le concours d'un *energy manager* unique pour le portefeuille. Cela permet d'optimiser la gestion énergétique des sites, identifier les dérives éventuelles, et s'assurer de l'atteinte des objectifs fixés.

Dans le cadre de ses travaux pour le chiffrage des investissements nécessaires à l'atteinte des objectifs de réduction de CO_2, Covivio a fait réaliser 133 nouveaux audits énergétiques volontaires sur ses portefeuilles tertiaires. Ces audits ont permis de gagner en connaissance sur les actifs et d'identifier les mesures les plus adaptées pour réduire la consommation des immeubles.

Afin de développer une compréhension commune et des objectifs cohérents avec les opérateurs hôteliers, Covivio Hotels a mis en place une plateforme de reporting détaillant la trajectoire CRREM, le suivi des DPE et des objectifs réglementaires, ainsi que la planification des investissements de décarbonation pour chacun des actifs.

(1) *https://www.covivio.eu/fr/immobilier-en-perspective/regards-experts/la-low-carbon-building-initiative-a-pour-objectif-dinciter-les-acteurs-de-limmobilier-a-accelerer-la-decarbonation-du-secteur/*

Ainsi, les émissions de gaz à effet de serre sont suivies conformément aux objectifs SBTi du Groupe et chaque actif dispose de son objectif pour l'année 2030. Les plans d'actions sont définis au regard des différents objectifs poursuivis, tant sur un critère de réduction des émissions que de réduction des consommations d'énergie primaire.

Cet outil est accessible aux équipes d'asset management internes de Covivio Hotels ainsi qu'aux équipes opérationnelles des opérateurs hôteliers. Les objectifs et la démarche sont partagés avec l'ensemble des parties prenantes, notamment les directeurs d'établissements qui sont concernés par la mise en œuvre et l'anticipation des différentes actions.

Une vision globale est consolidée à l'échelle de Covivio Hotels et par enseigne, permettant un suivi des quantités d'émissions annuelles à traiter d'ici à 2030 – exprimées en tonnes de CO_2e – ainsi que la maîtrise des coûts d'abattement (coûts d'une solution de décarbonation rapportés aux émissions de CO_2 évitées) de chaque action planifiée, exprimés en euros investis par tonne de CO_2e évitée .

S'engager pour la sobriété énergétique

En réaction à la crise énergétique et climatique, le gouvernement français avait requis en 2022 un effort de réduction de 10% des consommations énergétiques avant la fin 2024. Covivio est signataire de la **Charte Sobriété énergétique tertiaire** lancée alors sous l'égide du Plan Bâtiment Durable et en présence de la Ministre de la Transition Énergétique, Agnès Pannier-Runacher.

Depuis plusieurs années, Covivio avait déjà mis en œuvre plusieurs leviers, notamment *via* :

- la sensibilisation des clients (comités environnementaux), la tenue de réunions techniques sur le dispositif éco-énergie tertiaire (décret tertiaire)
- la maintenance des immeubles et le plan pluriannuel de travaux
- les rénovations et les développements qui intègrent la performance énergétique
- la mise en place de la supervision des consommations d'énergie (et d'eau) et un contrat d'*energy management*.

Dans la dynamique du déploiement des dispositions liées au décret tertiaire, Covivio s'attache à sensibiliser les locataires aux principaux écogestes à mettre en œuvre au bureau pour réduire et optimiser la consommation énergétique selon trois axes :

- **Adaptation des points de consigne (chauffage et climatisation) :** en période ouvrée, le point de consigne chauffage est à 19 °C et celui de la climatisation à 26 °C, avec une possibilité d'amplitude des télécommandes à +/- 1,5 °C. En période d'inoccupation de l'immeuble (heures non ouvrées, week-end, et jours fériés), le point de consigne du chauffage est à 18 °C et la climatisation suspendue (ou modulée). La climatisation doit être éteinte lorsque les fenêtres sont ouvertes.
- **Eclairage :** extinction de l'éclairage des parties communes (à l'exception de l'éclairage de sécurité) et des enseignes lumineuses de 21h à 7h. Extinction des éclairages dans les salles de réunion hors périodes d'utilisation et mise en place de détecteurs de présence. Le cas échéant, arrêt de l'éclairage des façades une partie de la nuit.
- **Bureautique :** extinction des équipements bureautiques y compris écrans digitaux (plutôt que mise en veille).

Les clients sont également invités à partager toutes suggestions qui pourraient participer à l'atteinte de cet objectif de sobriété. Ces bonnes pratiques sont rappelées à l'occasion des comités de performance environnementale avec les locataires.

Un plan pluriannuel de travaux ambitieux

L'amélioration de la performance environnementale du portefeuille vise à la fois à réduire l'empreinte énergie (3.2.1.5), carbone (3.2.1.6), eau (3.2.3.5), déchets (3.2.5.5), et également à accroître le confort et le bien-être des occupants, par le choix des matériaux, la qualité des espaces et de l'air dans les locaux, le soin apporté aux sujets comme la biophilie, les services…

Pour chaque portefeuille, le plan pluriannuel de travaux de Covivio intègre la performance énergétique et carbone, et plus globalement environnementale, comme un objectif prioritaire. L'installation, l'entretien ou le remplacement d'équipements plus performants participent directement à la réduction des émissions de gaz à effet de serre des actifs. La dynamique partenariale forte, au cœur de la stratégie du Groupe, est également un levier important pour l'atteinte des objectifs. Afin de mieux caractériser les risques et opportunités liés à sa trajectoire carbone, Covivio a procédé en 2022 à un chiffrage des investissements nécessaires à l'atteinte de ses objectifs de réduction des émissions de GES (3.2.1.1.3).

Pour le périmètre de Covivio Hotels, la priorité est donnée aux actions d'amélioration du fonctionnement des hôtels et au changement de vecteur énergétique. En effet, la particularité des hôtels est la forte consommation de chaleur pour la production d'eau chaude sanitaire, souvent produite avec une chaufferie gaz. Cela représente 50 à 70 kWh/m²/an d'énergie thermique et s'ajoute à la consommation de chaleur pour le chauffage en hiver. Ainsi, la consommation d'énergie fossile peut représenter jusqu'à 70% des consommations totales et plus de 80% des émissions de CO_2e, en particulier en France où l'électricité est bas-carbone.

La seule sortie des fossiles permettrait à Covivio Hotels d'atteindre et dépasser son objectif de 2030. Pour autant, cette vision doit être modulée : les technologies de pompes à chaleur pour la production d'eau chaude sanitaire sont encore peu matures – ce segment de marché est caractérisé par un déficit d'offre et des coûts peu compétitifs - et les bâtis anciens rendent difficiles ou impossible le remplacement des chaudières par des pompes à chaleur, notamment du fait de la taille, de l'encombrement, de la nuisance acoustique, du poids et du prix disproportionné de tels équipements quand ils doivent être mis en œuvre pour un bâtiment mal isolé.

Ainsi, le premier objectif est de valider la faisabilité de sortie des énergies fossiles de chaque actif et d'identifier les actions à mener au préalable. En parallèle, des plans d'actions sont développés pour la mise en œuvre de solutions de GRMS (*Guest Room Management System*) permettant une gestion fine de l'énergie consommée par les chambres inoccupées, et pour la modernisation des systèmes de ventilation des cuisines et espaces de restauration, des halls et des salles de réunion. Cette gestion optimisée permet de maîtriser les besoins de chauffage et refroidissement de ces espaces de grand volume. En effet, une adaptation des débits de ventilation à l'occupation réelle de chaque pièce permet de réduire de 15 à 20% la consommation d'énergie des hôtels (à partir des gammes « mid-scale », l'hôtellerie économique est moins concernée du fait de l'absence de services additionnels et des espaces d'accueil plus réduits).

Les hôtels concernés par une rénovation globale font l'objet d'une analyse plus complète, préalablement au lancement des missions d'ingénierie et d'architecture.

Mise en œuvre du décret tertiaire en France

En France, le dispositif éco-énergie tertiaire (attaché au décret dit « tertiaire »), dans la mouvance de la loi ELAN, impose, pour tout immeuble, partie d'immeuble ou ensemble immobilier d'au moins 1 000 m^2 SDP (surface de plancher), une réduction des consommations d'énergie de 40% d'ici 2030, 50% d'ici 2040 et 60% d'ici 2050. Ce décret a été complété par les arrêtés « méthode » et « valeurs absolues » à partir de 2020, définissant des seuils de consommation d'énergie finale (selon la typologie, zone géographique…), exprimés en valeur absolue (kWh/m^2/an). Ces seuils pourront être retenus comme objectif alternatif à l'objectif de -40%, notamment pour des immeubles déjà performants. Covivio a anticipé ces mesures dans le cadre des échanges noués avec ses locataires, notamment dans le cadre des Comités annexes environnementales. Fin 2020/début 2021, une première lettre d'information a été diffusée auprès de plus de 300 locataires afin de les informer de la mise en œuvre de ce dispositif, qui prévoit l'instauration d'une obligation de renseigner annuellement les consommations d'énergie sur la plateforme OPERAT (Observatoire de la Performance Énergétique, de la Rénovation et des Actions du Tertiaire), en complémentarité entre bailleur (charges communes) et preneur (parties privatives). Plus de 130 rendez-vous locataires ont été organisés en 2021 à ce sujet, couvrant 100% des clients bureaux et hôtels en France. En 2022, un audit des immeubles de bureaux a été réalisé pour s'assurer des conditions dans lesquelles les objectifs du décret et de ses arrêtés pourraient être atteints. Pour les hôtels, les seuils exprimés en valeur absolue n'ont été publiés que fin 2023, ce qui a retardé à 2024 une analyse identique à celle effectuée pour les bureaux.

3.2.1.1.2.b Leviers non-quantifiables

S'impliquer auprès d'acteurs de la filière sur les enjeux bas carbone

L'Alliance HQE-GBC [1] : membre de cette association depuis de nombreuses années, Covivio a activement collaboré à plusieurs travaux portant sur la réduction de l'empreinte carbone ou l'économie circulaire. Covivio ayant été pionnier dans la réalisation d'analyses du cycle de vie (ACV), dès 2010, il a naturellement été signataire et partenaire de l'initiative HQE Performance. Covivio a également collaboré au projet NZC Rénovation, qui vise à identifier les leviers spécifiques à la rénovation des bâtiments pour réduire les émissions de carbone, ainsi qu'au test HQE « Performance Économie Circulaire », ayant pour objet d'évaluer l'impact des actions réalisées en termes d'économie circulaire, en intégrant notamment une ACV et une analyse des flux de matière (MFA).

Sekoya [2] : Dédiée aux enjeux de la construction bas carbone et animée par Impulse Labs en partenariat avec Eiffage, Sekoya est une plateforme Carbone & Climat dont l'objet est d'identifier et mettre en valeur des solutions bas-carbone d'entreprises innovantes participant à la lutte contre le changement climatique et à l'émergence de la ville et des infrastructures durables. Cette initiative a permis à Covivio et à ses filiales d'identifier des solutions permettant de réduire significativement le poids carbone de ses opérations de développement et de rénovation.

Hub des Prescripteurs bas carbone [3] : Le Hub des Prescripteurs bas carbone a pour vocation la mutualisation des moyens d'analyse et de choix des solutions bas carbone dans le secteur du bâtiment. Instruite sous l'égide de l'IFPEB et Carbone 4, cette initiative offre une plateforme collaborative permettant à ses participants d'avoir accès à une série d'outils, de prestations ciblées ainsi que de l'information par famille de matériaux et soutient les prescripteurs du bâtiment dans le développement de solutions bas carbone. Cette initiative a permis à Covivio de mieux mesurer l'impact carbone de certains produits et matériaux, et participe à la sensibilisation de ses équipes à ces enjeux.

Covivio participe également à des initiatives locales ou nationales afin de partager et bénéficier de partages d'expérience. Par exemple, Covivio a signé le « Climate City contract [4]» de la ville de Milan en 2024, lors de la Milano Green Week qui se déroulait à Symbiosis. L'entreprise s'est engagée à participer à l'atteinte des objectifs de la ville dans le cadre de la mission européenne « Villes intelligentes et neutres en carbone [5]».

Réussir ensemble la transition environnementale

Covivio a conscience de la nécessité d'impliquer ses partenaires pour assurer la réussite de son action en matière de transition environnementale, notamment concernant sa trajectoire carbone 2030. La Raison d'Être de Covivio, « Construire du bien-être et des liens durables », traduit à la fois cet enjeu et son savoir-faire déployé en ce domaine.

En mettant en place différentes actions concrètes, telles que les annexes vertes ou les Comités de Partenariat développement durable, Covivio a établi les bases d'une relation d'échange efficace et constructive, afin d'optimiser les performances environnementales des bâtiments. Dans le cadre de ses relations privilégiées avec chaque client, Covivio organise en France des Comités de Développement Durable depuis 2010. Ceux-ci ont facilité et anticipé la mise en place de l'annexe environnementale, sur 100% des baux portant sur plus de 2 000 m² de bureaux ou d'hôtels situés en France. D'autres baux, non soumis à cette obligation, bénéficient également d'une telle annexe, ce qui traduit l'engagement des parties en matière RSE : énergie, carbone, eau, déchets, transports, biodiversité… Ces échanges facilitent l'obtention des certifications comme HQE Exploitation ou BREEAM In-Use, choisies en coordination avec les locataires. Ils ont également facilité la mise en œuvre du dispositif Éco Énergie Tertiaire ainsi que les actions liées au plan de sobriété.

Les opérateurs de Covivio Hotels ont mis en œuvre des politiques volontaristes, afin de réduire leurs dépenses en énergie et en eau, diminuer leur production de déchets et leur empreinte écologique, resserrer les liens avec leurs parties prenantes, et être reconnus comme des acteurs responsables et engagés face aux grands défis environnementaux et sociaux. Leurs propres clients, privés et professionnels, sont eux aussi de plus en plus demandeurs d'une alimentation saine et bio, et de produits et services vertueux.

Autre levier clé du plan de transition de Covivio, la politique Achats Responsables visant à s'assurer de l'engagement des fournisseurs, présentée dans ESRS S2, section 3.3.2.2.2.

(1) Test HQE Performance Économie Circulaire 2019 – Alliance HQE-GBC (hqegbc.org)
(2) https://www.sekoyacarboneclimat.com/
(3) https://www.ifpeb.fr/2019/11/25/hub-de-prescripteurs-bas-carbone/
(4) Mission 100 City - Milan Cambia Aria - Municipality of Milan
(5) Climate-neutral and smart cities - European Commission

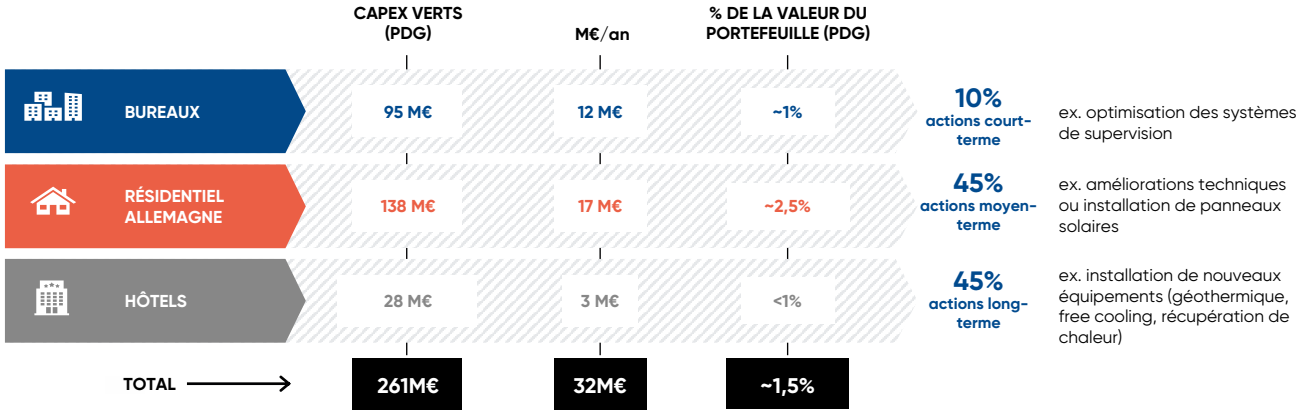
3.2.1.1.3 Investissements réalisés et prévus visant à soutenir le plan de transition

Afin de mieux caractériser les investissements nécessaires à l'atteinte de ses objectifs de réduction des émissions de GES, Covivio a procédé en 2022 à un chiffrage sur l'ensemble de son portefeuille.

Méthodologie retenue

- Revue de la performance des portefeuilles à partir des données historiques et *via* des interviews d'opérationnels, et réalisation d'audits énergétiques (hôtels Europe, Bureaux Italie, Bureaux Allemagne) :
  - en France, des travaux concomitants ont été réalisés dans le cadre de la mise en œuvre du décret tertiaire. Il s'agit de l'étude réalisée sur le parc par E-nergy pour vérifier la conformité des actifs aux objectifs du décret tertiaire
  - en Allemagne : un travail a été effectué avec un prestataire externe pour la mise en place d'une plateforme de suivi des consommations et de simulation des Capex verts à la maille actif sur le portefeuille résidentiel.
- Consolidation et extrapolation des mesures à mettre en œuvre pour atteindre les objectifs carbone par portefeuille. Tous les actifs ont été inclus au périmètre d'étude, certains ont bénéficié d'audits énergétiques poussés, lesquels ont été extrapolés sur d'autres actifs. Les mesures identifiées ont été découpées comme suit, afin d'orienter au mieux les plans pluriannuels de travaux :
  - *Quickwins* (ROI < 2 ans) : optimisation de la GTB, sensibilisation des locataires, sous-comptage, maintenance des équipements, capteurs de présence, réglage automatique de la température selon la météo
  - moyen terme (ROI 2-9 ans) : déploiement de luminaires LED, pompes à chaleur, équipements de chaleur plus performants, installation de panneaux solaires, dispositifs de protection solaire
  - long terme (ROI > 9 ans) : isolation thermique, remplacement et modernisation des fenêtres, installation de GTB, installation ou remplacement d'équipements divers
  - l'étude identifie aussi l'achat d'électricité verte comme levier complémentaire de réduction des émissions.

L'étude a abouti au chiffrage d'un plan travaux de 261 M€ (PdG) de Capex pour atteindre les objectifs carbone que le Groupe s'est fixés, soit 32 M€ par an en moyenne, permettant de réduire de 44% l'intensité carbone sur la phase exploitation entre 2020 et 2030 (année d'étude 2019 pour les hôtels et 2021 pour les Bureaux France et Italie).



Cas pratique

The Met Hotel - Leeds

L'hôtel de 125 chambres, construit en 1898, a fait l'objet d'une rénovation ambitieuse en 2025. Les façades ont été entièrement restaurées et dotées de double vitrage, intégré avec soin dans les menuiseries d'origine classées. Pour son chauffage, l'hôtel a désormais recours à des pompes à chaleur air-eau de dernière génération, fonctionnant au propane — un fluide frigorigène naturel à très faible pouvoir de réchauffement, exempt des polluants éternels visés par le règlement REACH. L'installation électrique a été reprise dans sa totalité, accompagnée de sous-comptages électriques couvrant les principaux postes de consommation. Une production d'énergie renouvelable a également été intégrée, avec l'ajout d'une centrale photovoltaïque en toiture. Le programme vise une conformité à la taxonomie et au CRREM en atteignant une réduction de 56 % des émissions de CO_2 en projection 2030.

3.2.1.1.4 Émissions de GES verrouillées

Les émissions de GES potentiellement verrouillées sont liées principalement aux équipements fonctionnant au gaz et encore en état de fonctionnement. Covivio intègre cette donnée dans ses projections et étudie systématiquement la possibilité de connecter ses immeubles aux réseaux urbains ou d'installer des pompes à chaleur lors des rénovations ou quand l'équipement gaz arrive en fin de vie.

3.2.1.1.5 Alignement des investissements soutenant le plan de transition à la taxonomie européenne

Les informations relatives à la taxonomie européenne sont présentées de manière détaillée en section 3.2.6.1. Les investissements visant à soutenir le plan de transition de Covivio sont à mettre en lien avec les activités suivantes telles que décrites dans la taxonomie européenne :

- investissements visant à améliorer la performance énergétique et carbone sur le patrimoine existant : activités 7.3 (équipements d'efficacité énergétique), 7.5 (instruments de mesure, contrôle et régulation), 7.6 (énergies renouvelables) et 9.3 (services professionnels liés à la performance énergétique des bâtiments)
- investissements réalisés sur les actifs en développement : activités 7.2 (rénovation) et 7.7 (nouvelles constructions pour location future).

Résultats 2025

En 2025, 11,2 M€ ont été investis pour contribuer à l'amélioration environnementale du portefeuille de Covivio Hotels en Europe (CAPEX liés aux activités 7.3 à 7.6 et 9.3). Par ailleurs, Covivio Hotels a investi 3,9 M€ en CAPEX de développement et 45 M€ d'acquisitions tous alignés à la taxonomie européenne.

	Part de CA/CA		Part de Capex/Capex	
	Aligné	Éligible	Aligné	Éligible
Atténuation du changement climatique	**32,6%**	**74,6%**	**85,8%**	**100%**

Compte tenu de la nature de ses activités, la détermination des OPEX vertes au sens de la taxonomie n'est pas jugée matérielle. Toutefois, Covivio identifie ce sujet pour l'avenir en lien avec son projet d'uniformisation de ses systèmes d'information à l'échelle européenne.

3.2.1.1.6 Investissements significatifs en faveur du charbon, du pétrole et du gaz

Covivio n'a pas de Capex significatifs investis en rapport avec des activités économiques liées au charbon, au pétrole ou au gaz. Les seuls investissements réalisés en lien avec ces activités concernent de la maintenance d'équipements existants.

3.2.1.1.7 Indices de référence « Accord de Paris »

Le secteur d'activité de Covivio n'est pas exclu des indices de référence « Accord de Paris ».

3.2.1.1.8 Intégration du plan de transition à la stratégie du Groupe et à la planification financière

Avec le plein soutien du Conseil d'Administration et de son Comité RSE, et avec l'engagement fort de ses équipes, Covivio ouvre la voie d'une transition à la fois environnementale et sociale. Il s'agit de poursuivre la transformation de l'entreprise, de ses produits, de ses services et de ses savoir-faire, avec une agilité et une vision à long terme qui contribuent à la réussite et à la résilience du Groupe (3.1.2.3). Le plan de transition est également inclus dans la stratégie de financement du Groupe (3.2.6) et est intégré en phase de diligence pour les opérations d'investissement (acquisition/développement).

3.2.1.1.9 Approbation du plan de transition par les organes de gouvernance

Le plan de transition climatique de Covivio est au cœur de la stratégie RSE du Groupe. Il est promu par la gouvernance telle que décrite dans l'ESRS 2 à la section 3.1.2.2. Le sujet climat est à l'ordre du jour de l'ensemble des réunions du Comité RSE depuis sa création.

3.2.1.1.10 Principaux progrès réalisés par le Groupe dans la mise en œuvre du plan de transition

Les différents objectifs RSE de Covivio sont présentés dans le plan d'action RSE (3.1.2.5). Les principaux indicateurs liés à la stratégie de lutte contre les changements climatiques de Covivio sont détaillés dans les sections correspondantes :

- **intensité énergétique du parc (3.2.1.5) :** 179,8 KWhef/m ²au 31/12/2025, soit - 14 % par rapport à 2019 – Objectif - 25 % d'ici 2035 (vs 2019)
- **émissions de gaz à effet de serre générées par l'activité (3.2.1.6) :** 20.2 kgCO_2/m² au 31/12/2025 soit - 59 % par rapport à 2010 – Objectif - 40 % d'ici 2030 (vs 2010) ;
- **certification environnementale du portefeuille (3.1.3.4)** : 99,9 % d'immeubles certifiés au 31/12/2025 – Objectif 100 % d'ici 2025 (seul un actif non certifié).

Structurants pour l'activité du Groupe, ces objectifs sont clés dans la réalisation du plan de transition.

3.2.1.1.11 Exigence de publication liée aux incidences, risques et opportunités importants et leur interaction avec la stratégie et le modèle économique (ESRS 2 SBM-3)

L'analyse de double matérialité a fait ressortir trois enjeux principaux dans cet ESRS, les trois étant considérés comme matériels à l'issue de l'analyse :

Thèmes	IRO	Positionnement dans la chaîne de valeur ⇐	❑	⇒	Description	Matérialité	Horizon temporel CT	MT	LT
E1 - Adaptation au changement climatique	Impacts	■	■		Impact sur les ressources : l'adaptation (climatisation et/ou l'artificialisation des sols) l'activité immobilière engendre des besoins importants de ressources et contribue à l'amplification des effets du changement climatique, que ce soit en exploitation (avec la climatisation par exemple) ou en phase de développement (artificialisation des sols, pression sur les matières premières critiques)	✓	■	■	■
			■	■	L'impact peut être maximal pour la sécurité et le bien-être des personnes en cas de mal-adaptation du bâtiment	✓			
			■		Impact positif : participation à la résilience urbaine, en luttant notamment contre les effets d'îlots de chaleur urbains				
	Risques		■		Risque financier lié à l'obsolescence, la dégradation, ou la dévaluation de certains actifs et à la hausse des coûts d'assurance				
		■	■		Risque financier lié aux interruptions d'activités et des chantiers ou à la baisse de l'activité en raison d'événements climatiques extrêmes				
	Opportunités		■		Renforcement de la résilience du portefeuille.				
E1 - Atténuation du changement climatique	Impacts	■	■	■	Impact sectoriel fort : le secteur du bâtiment représente 27% des émissions GES françaises (https://www.ecologie.gouv.fr/politiques-publiques/savoir-renovation-energetique). Il amplifie le changement climatique et participe par conséquent aux impacts négatifs sur le vivant Activité Développement : avec les émissions liées à la fabrication des matériaux de construction Activité Exploitation : Impact lié à l'exploitation des sites	✓	■	■	■
			■	■	Impact positif : Participation à l'effort de rénovation énergétique du parc immobilier européen				
	Risques		■	■	Risque de baisse des revenus locatifs et une perte de valeur des actifs en raison d'une mauvaise performance environnementale (augmentation des charges) ou d'un coût d'alignement élevé (investissements sur l'actif pour éviter d'être considéré comme "échoué")	✓			
			■		Risque sur la liquidité de l'actif dans un contexte réglementaire encourageant l'efficacité énergétique des bâtiments	✓			
			■		Risque financier et réputationnel en raison d'un engagement perçu insuffisant en faveur de l'atténuation du changement climatique, pouvant conduire à une procédure légale pour inaction face au changement climatique	✓			
		■	■		Risque financier lié à l'augmentation des coûts de construction				
	Opportunités		■		Développement d'une offre intégrant la performance environnementale à tous les niveaux (développement et exploitation) participant à l'image de marque de Covivio et à la liquidité des actifs	✓			
E1 - Energie (consommation, approvisionnement, EnR)	Impacts		■	■	Impact environnemental important du secteur du bâtiment qui représente 45% de la consommation énergétique nationale (https://www.ecologie.gouv.fr/politiques-publiques/savoir-renovation-energetique) Pour une foncière, cela se traduit par le fait de détenir des bâtiments énergivores et recourant aux d'énergie fossiles	✓			
			■	■	Impact positif : Participation à l'effort de rénovation énergétique du parc immobilier européen		■		
	Risques		■	■	Risque financier lié à la hausse des coûts de l'énergie, leur volatilité, et au coût d'alignement et de mise en œuvre de nouvelles réglementations dans le cas où elles n'auraient pas été anticipées (décret tertiaire, RE 2020 et équivalents européens)	✓			
	Opportunités		■		Développement d'une offre intégrant la performance énergétique participant à la baisse du niveau des charges des clients et à l'amélioration de l'image de marque de Covivio	✓			

€ Financier / Obsolescence des actifs · Réputation / Attractivité · Continuité des affaires · Bien-être physique et psychologique · Faune, Flore et environnement · ⇐ Amont / ❑ Opérations directes / ⇒ Aval

Les interactions des enjeux avec la stratégie et le modèle d'affaires sont présentés dans l'ESRS 2, en section 3.1.2.3.3. La section suivante présente les analyses de résilience conduites à l'échelle du Groupe pour nourrir les plans d'atténuation et d'adaptation.

3.2.1.1.12 Description des processus permettant d'identifier et d'évaluer les incidences, risques et opportunités importants liés au changement climatique (ESRS 2 – IRO-1)

Gestion des risques

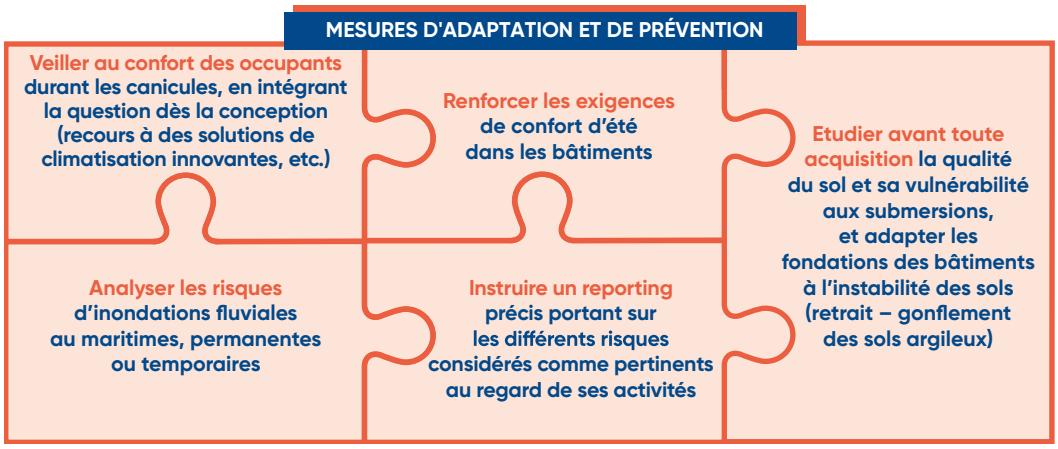
En 2018, une cartographie des risques RSE, validée par le Comité de Direction, a été réalisée, permettant d'identifier les risques inhérents et résiduels portant sur les différentes activités de Covivio. Parmi les risques RSE identifiés, les risques « Obsolescence des actifs / Valeur verte / Produits anticipant les évolutions sociétales », « Maîtrise des dépenses d'exploitation » et « Sûreté / Sécurité environnementale / Conformité règlementaire » relèvent des risques climatiques. Les plans de gestion de ces risques sont précisés dans leurs sections respectives. Ces deux cartographies font l'objet d'actualisations régulières.

En 2020/2021, une cartographie des risques liés aux achats (3.3.2.1.1) a été pilotée par la Direction du Développement Durable, en coordination avec la Direction Risques, Compliance, Audit et Contrôle Internes.

Covivio a réalisé en 2021 puis en 2025 une actualisation de sa cartographie des risques à l'échelle du Groupe, intégrant l'ensemble de ses filiales et activités. Cela a permis de faire un point sur l'amélioration du niveau de maîtrise des risques pour lesquels des plans d'actions spécifiques avaient été définis et mis en place, et de partager les niveaux de maitrise ainsi que les plans d'actions mis en place sur les risques majeurs de la société.

Les risques et opportunités liés au climat sont analysés sur les horizons de temps tels que présentés dans l'ESRS 2, section 3.1.2.4. Toutefois l'horizon privilégié sur ces aspects reste le long et très long terme, afin d'avoir une vision complète des enjeux. Par exemple, l'analyse MSCI *Climate Value at risk* permet d'avoir une vision à 2030/2050/2100 en retenant différents scénarii, en privilégiant un scénario 1,5 °C (REMIND ou CRREM) pour les risques de transition et un *worst case scenario* (RCP 8.5) pour les risques climatiques physiques.

Au-delà du respect de la réglementation locale (exemple en France : ERP – État des Risques et Pollutions), Covivio a identifié les principaux aléas qui pourraient avoir des impacts sur ses activités et a mis en place des mesures de prévention et d'adaptation qui sont décrites dans le schéma suivant. Le rapport Nature publié en 2024, aligné sur les recommandations TCFD et TNFD, offre également une vision sur la stratégie mise en œuvre par Covivio pour intégrer les conséquences du changement climatique et notamment une vision complète des impacts, risques, opportunités et dépendances liés à la nature.



Les réponses de Covivio aux enjeux de résilience des bâtiments sont de deux ordres : d'une part réduire ses impacts et son empreinte environnementale, d'autre part s'adapter au changement climatique *via* une démarche éco-conception qui en anticipe les conséquences. La résilience peut également être améliorée en faisant évoluer les conditions d'utilisation de l'immeuble, grâce à l'implication des utilisateurs dans les choix d'aménagement des locaux, la mise en place d'une politique transports en commun, l'aménagement des horaires des salariés, la visio-conférence, des solutions Green IT, etc.

Afin d'évaluer la capacité des bâtiments à résister aux conséquences du changement climatique, des études sur l'exposition et la vulnérabilité aux risques ont été réalisées. Ces études ont permis au fil des années d'évaluer l'exposition et/ou l'impact potentiel sur la valeur locative. Les principales conclusions sont les suivantes :

- Selon l'étude annuelle MSCI, réalisée et enrichie annuellement depuis 2021, les principaux risques auquel le patrimoine de Covivio sera amené à faire face sont les inondations fluviales, côtières et les vagues de chaleur (cf. ci-après).
- L'étude WRI conduite sur le portefeuille a démontré que 21,7% et 13,4% du périmètre de reporting eau se situent respectivement en zone à haut et très haut risque, soit 21% et 15% de la consommation d'eau reportée en 2023 (ESRS E3 à la section 3.2.3.3.2). Cette étude est désormais intégrée à l'analyse de MSCI.
- Selon la cartographie de proximité du patrimoine aux aires protégées, 42% des sites de Covivio se situent à moins d'un kilomètre d'une aire protégée, 25% à moins de 500 m et cinq sites sont situés directement au sein de ces zones (ESRS E4 à la section 3.2.4.3.1).

Ces études ont permis d'aboutir à plusieurs recommandations permettant de renforcer le sujet de résilience dans l'étude des actifs, notamment en phase de due diligence précédant les investissements (développement ou acquisition), et d'orienter les engagements climat, eau et biodiversité.

Études des risques climatiques et physiques

En 2025 Covivio Hotels a réalisé une nouvelle édition de l'analyse de risques climatiques en collaboration avec **MSCI Real Assets**, portant sur son portefeuille à fin 2024 (282 actifs analysés pour une valeur totale de plus de 5,9 milliards d'euros qp).

a. Cadrage de l'étude

La solution de MSCI permet d'évaluer deux dimensions complémentaires des risques :

- Le risque physique, correspondant à l'impact financier potentiel des aléas climatiques sur les bâtiments reposant sur des données climatiques localisées.
- Le risque de transition, c'est-à-dire le coût potentiel lié à la mise en œuvre de politiques de transition vers une économie bas carbone selon différents scénarios.

L'analyse s'appuie sur plusieurs scénarios prospectifs permettant d'évaluer les risques climatiques. Ces scénarios, dont ceux cités par le GIEC [(1)], décrivent différentes trajectoires possibles d'évolution des émissions de gaz à effet de serre, des systèmes énergétiques et de l'activité économique, selon divers niveaux de réchauffement. Ils offrent ainsi un cadre solide pour apprécier à la fois les risques physiques liés aux effets du changement climatique et les risques de transition liés aux politiques climatiques, aux évolutions technologiques ou aux changements de marché.

Cette étude est réalisée à partir des données communiquées par Covivio Hotels portant sur les caractéristiques des actifs : localisation, surface, typologie du bâtiment, consommations énergétiques, émissions de CO_2, DPE.

b. Analyse des risques physiques

L'analyse d'exposition aux risques physiques est menée avec une granularité fine issus des modèles, adaptée à chaque aléa climatique. Ce tableau récapitule les risques couverts par l'étude à ce jour en distinguant les risques déclenchés par des événements climatiques extrêmes des risques liés à l'évolution à long terme des conditions climatiques (chroniques). Le modèle MSCI d'analyse des risques physiques utilisé est en constante amélioration afin d'affiner l'évaluation des risques et de tenir compte des évolutions réglementaires, notamment en lien avec l'analyse requise dans le cadre de la taxonomie européenne. MSCI travaille actuellement à l'intégration, d'ici fin 2026, de nouveaux risques, notamment liés au glissement et à la dilatation des sols ou encore les vagues de chaleur et tornades.

(1) Groupe d'Experts Intergouvernemental sur l'Evolution du Climat

Risques physiques extrêmes			Risques physiques chroniques		
Risque	Qualification	Nature des coûts	Risque	Qualification (Résolution de 42 km x 56 km)	Nature des coûts
Inondations côtières	Niveau d'inondation (mètres) Résolution de 23 m × 30 m	Dommages sur les actifs Interruption de l'activité ou perte de revenus immobiliers	Froid extrême	Nombre de jours < 0 °C et < - 10 °C	Coûts opérationnels liés au chauffage du bâtiment
Inondations fluviales			Chaleur extrême	Nombre de jours > 30 °C et > - 35 °C (mesure air sec)	Coûts opérationnels liés au refroidissement du bâtiment
Inondations pluviales			Chutes de neige extrême	Nombre de jours avec des chutes > 5 cm et > 20 cm	Non quantifié dans le modèle
Cyclones tropicaux	Vitesse du vent (mètres/seconde) Résolution de 9 km x 11 km	Dommages sur les actifs Interruption de l'activité	Précipitations extrêmes	Nombre de jours avec des précipitations > 20 mm et > 50 mm	
Feux de forêt	Probabilité de feu (% annuel) Résolution de 355 m x 460 m	Dommages sur les actifs Interruption de l'activité ou perte de revenus immobiliers	Rafales de vents	Nombre de jours avec des rafales > 24 m/s et > 28 m/s	
			Stress hydrique	Nombre de jours > 60% et > 100% de stress hydrique	

Les coûts potentiels liés aux dommages, aux interruptions d'activité ainsi qu'aux surconsommations d'énergie nécessaires pour chauffer ou climatiser les bâtiments (estimés pour les risques physiques extrêmes) sont actualisés afin d'obtenir une valeur actuelle nette. Cette valeur est ensuite rapportée à la valorisation des biens, ce qui permet de déterminer le pourcentage de valeur à risque. L'impact financier présenté reflète l'exposition du portefeuille aux risques physiques climatiques sur moyen long terme. Cet impact correspond à l'évolution des risques physiques entre la situation actuelle et 2050.

Impact financier des risques physiques pour le portefeuille de Covivio Hotels selon différents horizons de temps

	Portefeuille			
Risques physiques [% valeur]	2030	2040	2050	2100
3°C REMIND – Current Policies	-0,06%	-0,18%	-0,26%	-0,38%
Scénario IPCC 5°C SSP5-8.5	-0,07%	-0,22%	-0,35%	-0,63%

Source : MSCI Real Assets

Selon le scénario **3°C REMIND – Current Policies**, les **principaux aléas physiques à** horizon 2050 pour Covivio sont :

- **Inondations pluviales** : -0.06% de valeur à risque, ce risque étant le plus important. 138 actifs ont un résultat d'impact financier « modéré », principalement en Allemagne et en France.
- **Inondations fluviales** : -0.03% de valeur à risque, impactant 9 actifs en France, Allemagne et Italie de manière « modérée ».
- **Inondations côtières** : -0.03% de valeur à risque avec 2 actifs ayant un risque « modéré » ou « significatif ».
- **Chaleur extrême :** en moyenne, le nombre de jours à plus de 30 °C augmente de 9 jours entre 2024 et 2050 sur le portefeuille, passant de 21,5 à 30,1. Les actifs les plus exposés à une augmentation significative du nombre de jours de chaleur extrême entre 2024 et 2050 (soit plus de 15 jours supplémentaires au-delà de 30 °C) sont situés en Espagne, Italie et le sud de la France.
- **Stress hydrique :** bien que n'ayant pas d'impact sur la valeur à risque dans le modèle, 77 actifs sont exposés à plus de 200 jours par an de stress hydrique supérieur à 60%, principalement en Espagne et dans le croissant Lilles-Bruxelles-Amsterdam-Hambourg ainsi que dans les régions de Londres et du Sud de l'Italie. En moyenne, le nombre de jours avec un niveau de stress hydrique supérieur à 60% est de 58 jours sur le portefeuille.

Le scénario 5°C SSP5-8.5 entraîne une hausse du risque physique global par rapport au scénario 3°C REMIND, qui s'explique principalement par un renforcement du risque d'inondations pluviales et une exposition accrue à la chaleur extrême, rendant le portefeuille plus vulnérable dans un contexte climatique plus sévère.

Cette dynamique se retrouve également dans l'univers MSCI Europe (plus de 31 000 actifs immobiliers analysés à fin 2024) : le risque physique atteint -0,62% dans un scénario 5°C, soit une augmentation de +0,11% par rapport au scénario 3°C REMIND, confirmant la tendance à une intensification des risques sous des trajectoires climatiques plus extrêmes.

c. Analyse du risque de transition

Quels sont les principaux risques de transition pour Covivio Hotels :

	Risques	Description des risques	Impact financier potentiel	Stratégie Covivio
Risques de transition	**Politique et juridique (moyen terme)**			
	Taxation énergies fossiles/ carbone	Mise en place de taxation carbone sur la construction, les bâtiments émetteurs ou les énergies fossiles	**Construction :** Augmentation des coûts **Exploitation :** Augmentation des coûts	Politique de construction bas carbone Calcul de l'impact CO_2 des choix de matériaux
	Évolutions réglementaires	Risque de non-conformité	**Exploitation :** Risques judiciaires susceptibles d'entraîner sanctions et surcoûts	Calcul de l'impact CO_2 des actions d'efficacité énergétique
	Évolution du marché (long terme)			
	Obsolescence	Perte d'attractivité du patrimoine	**Exploitation :** Augmentation des coûts d'exploitation Baisse de la liquidité	Politique de restructuration
	Ralentissement économique	Baisse de pouvoir d'achat	**Exploitation :** Incapacité à payer les loyers	Politique de diversification
	Demande de bâtiments responsables	Risques réputationnels	**Exploitation :** Perte d'attractivité des actifs	Certification des bâtiments

Dans le modèle MSCI, le risque de transition est calculé en intégrant l'intensité carbone, la surface et les valeurs des biens, ainsi que les projections de prix du carbone issus des modèles.

Selon le scénario REMIND 1.5°C Net Zero, le risque de transition s'élève à -4,81% de la valeur du portefeuille à horizon 2050, niveau qualifié de modéré.

Impact financier du risque de transition selon différents horizons de temps, par secteur

	Portefeuille			
	2030	2040	2050	2100
Risques de transition [% valeur]	-0,39%	-2,22%	-4,72%	-4,72%

Source : MSCI Real Assets

Ce résultat est inférieur à celui de l'univers MSCI Europe Annual à -4.91%. L'univers Europe compte plus de 31 000 actifs, pour lesquels le risque de transition est analysé avec des proxys.

Selon le scénario CRREM 1.5°C CO_2, le risque de transition du portefeuille s'élève à -2.67% à horizon 2050, niveau qualifié de modéré.

Échelle du niveau de risque selon la méthodologie MSCI Real Assets, en % de la valeur du portefeuille

-100% - -25%	-25% - -5%	-5% - -0,5%	-0,5% - 0%	0%	0% - 0,5%	0,5% - 100%
Sévère	Important	Modéré	Négligeable	Non identifiable	Réduction négligeable	Réduction

Le portefeuille de Covivio présente un profil global d'évolution du risque climatique modéré, inférieur au résultat de l'univers couvert par MSCI en Europe à fin décembre 2024 (Climate VaR= –5.10%* pour le portefeuille *vs* -5.53% [(1)]* pour l'univers).

L'essentiel du risque est porté par le risque de transition tandis que le portefeuille demeure faiblement exposé à l'évolution des risques physiques.

(1) Scénario IPCC 5°C SSP5-8.5 / Scenario REMIND 1.5°C Net Zero

3.2.1.2 Politiques liées à l'atténuation du changement climatique et à l'adaptation à celui-ci (E1-2)

Gouvernance climat

La gouvernance et l'organisation de Covivio sont structurées de manière à aborder les enjeux climatiques de manière stratégique. Les différentes instances présentées ci-dessous ont des rôles clairement définis afin d'assurer la mise en œuvre des objectifs de Covivio en la matière :

- Le Conseil d'Administration, directement ou *via* son Comité RSE, contrôle les risques et opportunités liés au changement climatique, par le suivi de la performance RSE de la société et les orientations stratégiques données au Groupe. Le Directeur Général porte lui-même les sujets de développement durable et de changement climatique au sein du Conseil, appuyé par des Administrateurs aguerris sur les thématiques RSE. Pour formaliser l'engagement du Conseil dans les sujets de développement durable un Comité RSE a été créé en 2021. Son objet est d'assister le Conseil dans la conduite de ses travaux en matière de RSE, afin de permettre à celui-ci d'aller plus loin dans l'analyse des enjeux environnementaux, sociaux et sociétaux. Le changement climatique occupe naturellement une place importante dans les sujets traités par le Comité RSE.
- Le Comité Exécutif est en charge du déploiement de la stratégie du Groupe, pour mettre en œuvre les objectifs du Groupe en matière de climat notamment. Les membres du Comité Exécutif se voient fixer des objectifs en lien avec ce plan d'actions, notamment dans leur rémunération variable. Suite aux recommandations du Comité RSE, les objectifs RSE inclus dans la rémunération du Directeur Général et du Directeur Général Délégué ont été précisés en 2023 et complétés en 2024. Ils représentent un poids de 15%. Le taux de certification du patrimoine et les objectifs liés à la trajectoire carbone sont notamment inclus dans l'Intéressement Long Terme des mandataires sociaux, à hauteur de 15% (ESRS 2, section 3.1.2.2.4).
- La Direction du Développement Durable propose et coordonne, avec l'appui de la Direction Générale et du Comité RSE, les initiatives en matière de lutte contre le changement climatique dans les activités du Groupe. La Direction du Développement Durable travaille en lien continu avec le Comité Exécutif, à la mise en œuvre des plans d'actions décidés.

Tableau MDR-P

Politique	Une description des principaux éléments de la politique, notamment ses objectifs généraux et les incidences, risques et opportunités importants auxquels la politique se rattache et la procédure de surveillance ;	Une description du cadre de la politique, ou de ses exclusions, en ce qui concerne les activités, la chaîne de valeur en amont et/ou en aval, la portée géographique et, le cas échéant, les groupes de parties intéressées touchées ;	Le niveau hiérarchique le plus élevé dans l'organisation de l'entreprise qui est responsable de la mise en œuvre de la politique ;	Scénarios utilisés	Une référence, le cas échéant, aux normes ou initiatives tierces que l'entreprise s'engage à respecter tout au long de la mise en œuvre de la politique	Le cas échéant, une description de l'attention portée aux intérêts des principales parties intéressées lors de l'élaboration de la politique ;	Le cas échéant, de quelle manière l'entreprise met la politique à la disposition des parties intéressées potentiellement touchées, ainsi que des parties intéressées qui doivent participer à sa mise en œuvre.
(a) **Atténuation du changement climatique**	L'ensemble de ces sujets sont couverts par la stratégie climat du Groupe (cf. E1-1). L'étude MSCI Climate VAR conduite à l'échelle du Groupe couvre les volets adaptation et atténuation. La trajectoire carbone vise à atténuer l'impact de Covivio sur le changement climatique, en incluant les volets efficacité énergétique des bâtiments et décarbonation du mix énergétique des immeubles *via* le recours aux EnR. Objectifs : -40% d'intensité carbone entre 2010 et 2030 (scopes 1, 2, 3) -25% d'intensité d'énergie primaire sur le parc tertiaire 100% d'électricité verte sur le parc bureaux directement géré	Amont Opérations directes (incluant l'ensemble des immeubles sous gestion directe) Aval	Cf. schéma de gouvernance des sujets développement durable (ESRS 2). - Au niveau exécutif : COPIL Développement Durable composé du : Directeur Général ; Secrétaire Général ; Directeur DD ; - Au niveau du Conseil d'Administration : le Comité RSE	Scénarios 1,5 °C, WB2D, CRREM 1,5 °C (en référence de comparaison, notamment dans le cadre des *Green Bonds*))	Renvois : Implication des parties prenantes dans le plan de transition du Groupe Collaborateurs : ESRS S1 Fournisseurs : ESRS S2 Clients : ESRS S4 Investisseurs/Banques : Taxonomie et finance durable Par ailleurs, Covivio est membre de différentes initiatives sectorielles et trans-sectorielles, à l'instar du Pacte Mondial, de l'Alliance HQE-GBC, de l'OID, de l'association BBCA, de Orée, du Hub des Prescripteurs Bas carbone (ESRS 2). Covivio est également signataire des chartes suivantes : - Charte EcoWatt - Charte « Bâtiments connectés, bâtiments solidaires et humains » - Charte d'engagement pour la sobriété des bâtiments tertiaires		
(b) **Adaptation au changement climatique**	Doubler la production d'énergie solaire entre 2023 et 2030	Amont Opérations directes Aval		RCP 2.6 à 8.6			
(c) **Efficacité énergétique**		Opérations directes Aval		CRREM (en référence de comparaison)			
(d) **Déploiement des énergies renouvelables**		Opérations directes (avec des objectifs renforcés sur le périmètre en gestion directe) Aval					
(e) **Certification environnementale des bâtiments**	100% d'actifs certifiés d'ici 2025 100% des nouveaux développements visant une certification ≥ Excellent/Gold	Opérations directes Aval Hors immeubles non core					
(f) **Sensibilisation des clients et utilisateurs finaux**	100% des nouveaux baux intégrant une clause verte dans les baux bureaux Sensibilisation des clients et utilisateurs finaux *via* les canaux de communication habituels (*welcome booklet*, application immeuble)	Opérations directes Aval					

3.2.1.3 Actions et ressources en rapport avec les politiques en matière de changement climatique (E1-3 MDR-A)

	Objectif principal	Gouvernance et périmètre	Actions	Ressources déployées	Instruments financiers et lien avec la taxonomie
Atténuation du changement climatique	-40% d'intensité carbone entre 2010 et 2030 (scopes 1-2-3)	3.2.1.2	3.2.1.1.2	3.2.1.1.5	Cf. section taxonomie et finance durable Taxonomie : Objectif Atténuation : activités immobilières de la taxonomie (7.1 à 7.7 + 9.3) GB framework : critères d'éligibilité
Adaptation au changement climatique	100% du parc couvert par une analyse de risques climatiques physiques		3.2.1.1.12	Frais d'étude Mesures d'adaptation directement intégrées dans les coûts de projet pour les développements	Section taxonomie et finance durable Objectif Adaptation : activités immobilières de la taxonomie (7.1 à 7.7 + 9.3)
Efficacité énergétique	-25% d'intensité d'énergie primaire sur le parc tertiaire entre 2019 et 2030		3.2.1.1.1	3.2.1.1.5	Cf. section taxonomie et finance durable Taxonomie : Objectif Atténuation : activités immobilières de la taxonomie (7.2 à 7.7) GB framework : critères d'éligibilité
Déploiement des énergies renouvelables	Doubler la capacité de photovoltaïque entre 2023 et 2030 à l'échelle du Groupe		3.2.1.1.2.a		Cf. section taxonomie et finance durable Taxonomie : Objectif Atténuation : activités immobilières de la taxonomie (4.1) GB framework : critères d'éligibilité
Certification environnementale des bâtiments	100% des immeubles certifiés d'ici 2025 et 100% des développements visant une certification ≥ Excellent/Gold		3.1.3	Frais de certification	Cf. section taxonomie et finance durable GB framework : critères d'éligibilité
Sensibilisation des clients et utilisateurs finaux	100% des nouveaux baux intégrant une clause verte dans les baux bureaux		3.2.1.1.2.b	Ressources humaines et réalisation des études de satisfaction	Cf. section taxonomie et finance durable Taxonomie : Minimum safeguards GB framework : critères minimaux

Solutions fondées sur la nature

Parmi les solutions envisagées dans le plan de transition, Covivio identifie la création d'espaces végétalisés en ville comme levier de performance environnementale pour ses bâtiments mais aussi pour le quartier en aidant à lutter contre l'effet d'îlot de chaleur urbain (le béton peut atteindre 60 à 70 °C, là où une toiture végétalisée dépasse rarement 20 °C). En effet, les terrasses végétalisées ont plusieurs atouts : en termes de biodiversité en recréant des continuités écologiques, de gestion de l'eau en accroissant la rétention des eaux de pluie, de qualité de l'air grâce à la photosynthèse (d'après le CSTB, 1 m2 de toit vert capture environ 0,2 kg de particules en suspension dans l'air par jour), mais aussi pour le bâtiment en tant qu'isolant phonique et thermique et en tant que barrière de protection pour l'immeuble en limitant les chocs thermiques. Enfin, Covivio s'attache à rendre ces terrasses végétalisées accessibles et à en faire des lieux de convivialité.

3.2.1.4 Cibles liées à l'atténuation du changement climatique et à l'adaptation à celui-ci (E1-4)

Tableau MDR-T

	Cible –40% Groupe 2010-2030
a) Une description du rapport entre la cible et les objectifs de la politique	Objectif central du plan de transition du Groupe (3.2.1.1)
b) Le niveau à atteindre, y compris, le cas échéant, s'il s'agit d'une cible absolue ou relative, ainsi que l'unité dans laquelle elle est mesurée	• -40% d'intensité carbone par m^2 détenu scopes 1-2-3 (émissions cumulées) entre 2010 et 2030 ($KgeqCO_2/m^2/an$) • Cet objectif en intensité a été obtenu en tenant compte de la révision des objectifs SBTi de 2021 en absolu fixés entre 2015 et 2030 : • -63% Scopes 1-2 (1,5 °C) • -37,5% (scope 3) (WB2D)
c) Les contours de la cible, y compris les activités de l'entreprise et/ou sa chaîne de valeur en amont et/ou en aval, le cas échéant, et les limites géographiques.	Scope 1 – émissions directes de GES résultant de la combustion de sources d'énergie directes utilisées pour les bâtiments de l'entreprise. Pour Covivio, cela correspond à la consommation de gaz naturel, de bois et de carburant dans ses bâtiments directement exploités (siège et parties communes des immeubles de bureaux multilocataires). Scope 2 – émissions indirectes liées à l'achat d'électricité, de chauffage et de refroidissement. Pour Covivio, cela correspond à la consommation d'électricité et aux réseaux de chauffage et de refroidissement dans les bâtiments gérés directement. Les émissions de GES du Scope 2 sont calculées sur la base du marché. Scope 3 – autres émissions indirectes provenant des biens et services achetés et des actifs loués en aval. - Biens et services achetés comprennent les émissions provenant de l'extraction, de la production et du transport (c'est-à-dire les émissions de la conception à la livraison) des biens et services acquis par une entreprise au cours de l'année de déclaration, qui ne sont pas inclus dans une autre catégorie en amont. Pour Covivio, il s'agit des émissions liées à la construction/rénovation de bâtiments (sur la base des livraisons réelles et des données modélisées avec le consultant CSTB de Covivio, elles comprennent les émissions du bâtiment amorties sur une période de 50 ans). Cela comprend tous les postes liés à la construction / rénovation des bâtiments. Les actifs loués en aval comprennent l'exploitation des actifs appartenant à l'entreprise (bailleur) et loués à d'autres entités au cours de l'année de déclaration, non inclus dans les scopes 1 et 2 - déclarés par le bailleur. Pour les propriétaires de bâtiments (y compris les exploitants et les gestionnaires), les émissions provenant des actifs loués à d'autres organisations au cours de l'année de déclaration.
d) La valeur de référence et l'année de référence à partir desquelles les progrès sont mesurés.	En intensité : 2010 : 76,3 $KgeqCO_2/m^2$ 2030 : 45,9 $KgeqCO_2/m^2$ En valeur absolue : 2015 = 433 298 $teqCO_2$ (scope 3) 2015 = 21,242 $teqCO_2$ (scopes 1-2) Mesure annuelle (E1-6)
e) La période couverte par la cible et, le cas échéant, les éventuelles étapes ou objectifs intermédiaires.	2010-2030
f) Les méthodes et les principales hypothèses utilisées pour définir les cibles, y compris, le cas échéant, le scénario sélectionné, les sources des données, l'alignement sur les objectifs stratégiques nationaux, de l'UE ou internationaux et la manière dont les cibles tiennent compte du contexte plus large du développement durable et/ou du contexte local dans lequel les incidences surviennent.	Cf. point c) et validation des objectifs en valeur absolue servant de référence pour l'objectif en intensité par l'initiative SBT. Contribution aux ODD de l'ONU : ODD 11 : Rendre les villes et les établissements humains inclusifs, sûrs, résilients et durables. ODD 13 : Prendre des mesures urgentes pour lutter contre le changement climatique et ses conséquences. Cf. E1-6 pour méthodologie de comptabilité carbone.
g) Si les cibles de l'entreprise liées aux questions environnementales reposent sur des preuves scientifiques concluantes.	Trajectoires 1,5 °C (scopes 1-2) et Well-below 2 °C (scope 3)
h) Quelle part les parties intéressées ont prise dans la définition des cibles, le cas échéant, pour chaque question de durabilité importante.	3.2.1.1.2.b 3.2.1.2
i) Tout changement dans les cibles et les métriques correspondantes ou dans les méthodes de mesure sous-jacentes, les principales hypothèses, les limites, les sources et le processus de collecte des données, intervenu dans l'horizon temporel défini. Cela inclut les raisons de ces changements ainsi qu'une explication de leur effet sur la comparabilité (voir exigence de publication BP-2 Publication d'informations relatives à des circonstances particulières de la présente norme).	3.2.1.1.2.a 3.2.1.6
j) Les résultats par rapport aux cibles annoncées, y compris des informations sur la manière dont la cible est contrôlée et examinée, et les métriques utilisées, si les progrès correspondent à ce qui avait été prévu initialement ainsi qu'une analyse des tendances ou des changements majeurs dans les résultats enregistrés par l'entreprise pour atteindre la cible.	-31 % à fin 2025

L'atteinte de cette cible est directement liée à deux autres objectifs, directement en lien avec les IRO matériels identifiés :

- la baisse des consommations énergétiques du portefeuille (3.2.1.5)
- la certification environnementale des immeubles (3.1.3.4).

Cet objectif Groupe est décliné opérationnellement en sous objectifs tels que présentés dans le plan d'action (ESRS2, 3.1.2.5), notamment *via* des objectifs portant sur l'exploitation pour chaque portefeuille :

Portefeuille	Objectif 2030 (Trajectoire carbone exploitation)	% 2010/2030	Atteint à fin 2025	Intensité CRREM 1,5 °C de référence
Hôtels Europe	14,6 KgeqCO$_2$/m^2/an	-59%	20,2	30,6 (pondération par pays de présence)

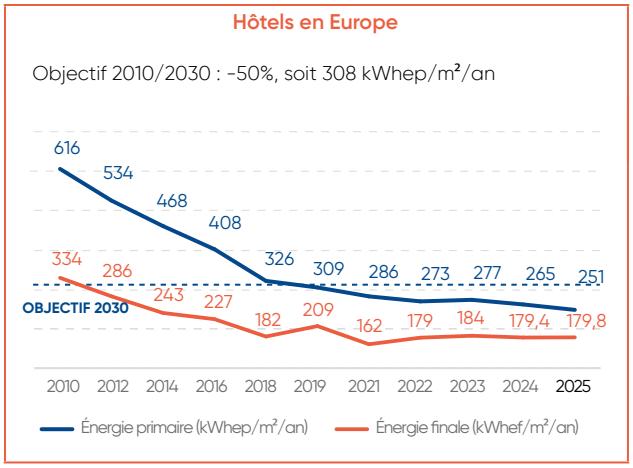
3.2.1.5 Consommation d'énergie et mix énergétique (E1-5)

Évolution de la consommation énergétique des différents portefeuilles

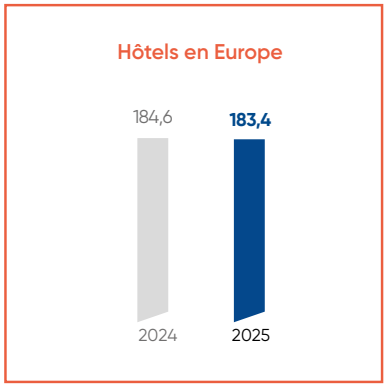
La consommation énergétique du parc est stable en 2025 (de 179,4 à 179,8 kWhef/m²) en données absolues. A périmètre constant et surfaces constantes, la consommation diminue de 1% sur le parc. En retraitant les données pour prendre en compte les effets liés à la campagne de fiabilisation et d'harmonisation des surfaces à l'échelle européenne, cette baisse est un peu plus marquée (x2). Cette diminution est liée à la poursuite des efforts entrepris par Covivio et ses clients pour assurer la sobriété au sein de ses immeubles. Il est également à noter que la correction climatique est cette année négative (+0,2% sur les consommations).

À noter également que l'intensité en énergie primaire continue de baisser plus rapidement que l'intensité en énergie finale cette année, principalement grâce à la hausse du recours à l'électricité verte.

Le taux de couverture est en hausse à 98,4% et intègre 0.9% de données estimées. Ces estimations sont principalement des estimations pour les mois de fin d'année (factures non reçues à la clôture du reporting). Afin de réconcilier les données avec le périmètre financier, une collecte a été initiée depuis 2024 sur les actifs atypiques (c'est-à-dire ayant un usage différent du portefeuille auquel ils appartiennent) et les actifs livrés récemment, acquis ou cédés en cours d'année. Pour assurer la continuité avec le reporting précédemment publié, ces données ont été ajoutées dans une catégorie séparée et reportée en bas du tableau des consommations présenté ci-après.



Évolution de la consommation énergétique à périmètre constant sur les portefeuilles (en kWhef/m^2)



Données environnementales consolidées (Abs)

ENERGIE – CONSOMMATION ABSOLUE	GRI	EPRA SBPR	HOTELS EN M&F 2024	HOTELS EN M&F 2025	TOTAL PORTEFEUILLE 2024	TOTAL PORTEFEUILLE 2025
Couverture du périmètre de reporting en surface (en m²)			564 151	495 732	1 599 032	1 579 232
Couverture du périmètre de reporting en surface (en %)			**99%**	100%	96,3%	98,4%
Couverture du périmètre (nombre d'immeubles)			53/54	50/50	268/279	265/268
Proportion de données de consommations estimées			3%	2,6%	2,8%	3,9%
Intensité (en kWhef/m²/an)		**Energy-Int**	**183,6**	**177,4**	**179,4**	**179,8**
Intensité (en KWhep/m²/an)			**276,5**	**250,1**	**265,3**	**251,3**
Total énergie directe (en kWhef)	**302-1**	**Fuel-Abs**	**19 259 906**	**17 174 519**	**82 123 055**	**88 343 427**
Gaz naturel (énergie directe)			17 446 167	15 369 870	80 010 356	86 202 021
dont origine renouvelable			794 546	-	794 546	-
Fioul (énergie directe)			1 813 739	1 804 649	2 112 698	2 141 406
Bois (énergie directe)			-	-	-	-
Total énergie indirecte (en kWhef)			**84 317 172**	**70 746 259**	**204 701 475**	**195 625 771**
Électricité (énergie indirecte)		**Elec-Abs**	56 080 448	48 751 877	166 186 044	161 465 711
dont renouvelable - garanties d'origine			11 740 905	19 826 190	55 064 563	70 381 524
dont renouvelable - mix énergétique			4 093 466	2 927 335	7 216 829	7 386 595
Production d'énergie solaire (revendue, non comptabilisée)			23 277	-	41 543	234 978
Réseaux de chaleur (énergie indirecte)		**DH&C-As**	27 287 780	21 302 305	36 746 657	32 716 050
dont renouvelable			6 926 611	13 130 241	9 633 093	18 666 753
Réseaux de froid (énergie indirecte)			948 944	692 077	1 768 775	1 444 010
dont renouvelable			293 224	214 544	546 551	447 643
Consommation totale d'énergie (en kWhef)			**103 577 078**	**87 920 779**	**286 824 529**	**283 969 197**
dont origine renouvelable			23 848 752	36 098 310	73 255 582	96 882 515
Consommation totale d'énergie (en GJ)			372 877	316 515	1 032 568	1 022 289
Consommation totale d'énergie (en KWhep)			**156 003 745**	**123 988 028**	**424 285 927**	**396 806 201**
Consommation totale d'énergie (en kWhef) extrapolée sur le périmètre de reporting (en kWhef)			105 097 637	87 920 779	297 885 660	288 608 313
Consommation totale d'énergie (en kWhef) extrapolée sans corrections climatiques			96 335 293	85 453 086	270 600 957	283 364 066
Réconciliation avec les états financiers						
Consommations résiduelles des immeubles vacants			-		-	-
Consommations des commerces et actifs à typologie atypique (en kWhef)			-		33 829 864	35 107 149
Consommations proratée des actifs livrés, acquis ou cédés durant l'année			-		33 668 326 (1)	5 537 628
Consommations totale d'énergie extrapolée + consommation hors périmètre de reporting (en kWhef)			**105 097 637**	**87 920 779**	**365 295 906**	**329 253 090**

La CSRD impose désormais de répartir les consommations selon leur origine de production, la part de renouvelable dans les énergies de réseaux est ainsi indiquée ici à partir des mix énergétiques communiqués par les fournisseurs, ou à défaut en retenant le mix résiduel.

Cette année, les données extrapolées sur les parties privatives sont directement incluses dans le périmètre, de manière à donner une vision complète des immeubles.

Les données sont indiquées en kWh et non en MWh.

(1) L'année était marquée par l'échange d'actifs entre Covivio Hotels et Essendi ayant eu lieu en novembre 2025, conduisant à plusieurs cessions

Données environnementales consolidées (LfL)

	TOTAL PORTEFEUILLE		
ENERGIE – LFL CONSOMMATIONS	2024	2025	Var
Couverture du périmètre de reporting en surface (en m^2)	1 471 401		
Couverture du périmètre de reporting en surface (en %)	95%		
Total Électricité (en kWh) (Elec-LfL)	158 493 220	152 014 583	-4,1%
Total Réseaux chauds et froids (en kWh) (DH&C-LfL)	34 726 302	32 150 566	-7,4%
Total Gaz-fioul-bois (en kWh) (Fuel-Lfl)	78 346 033	85 670 676	9,3%
Consommation totale (en kWhef) **(Energy-Int)**	**271 565 555**	**269 835 825**	**-0,6%**
Consommation totale (en KWhep)	**401 814 603**	**373 901 511**	**-6,9%**
Intensité (en kWhef/m²/an)	**184,6**	**183,4**	**-0,6%**
Intensité (en kWhep/m²/an)	**273,1**	**254,1**	**-6,9%**

Mix énergétique

	TOTAL PORTEFEUILLE	
ANNEE	2024	2025
Contrat d'électricité verte dans la consommation totale d'électricité	33,1 %	43,6 %
Part des énergies renouvelables dans la consommations totale d'énergie	25,5 %	34,1 %

	TOTAL PORTEFEUILLE	
ANNEE	2024	2025
(1) Consommation de combustible provenant du charbon et des produits à base de charbon (en MWh)	8 877 (1)	0
(2) Consommation de combustible provenant du pétrole brut et de produits pétroliers (en MWh)	2 780	2 176
(3) Consommation de combustible provenant du gaz naturel (en MWh)	99 096	87 610
(4) Consommation de combustible provenant d'autres sources fossiles (en MWh)	0	0
(5) Consommation d'électricité, de chaleur, de vapeur et de froid achetés ou acquis à partir de sources fossiles (en MWh)	29 081	31 178
(6) Consommation totale d'énergie fossile (en MWh) **(calculée comme la somme des lignes 1 à 5)**	**139 834**	**120 965**
Part des sources fossiles dans la consommation totale d'énergie (en %)	**48,8%**	**41,9%**
(7) Consommation provenant de sources nucléaires (en MWh)	**73 736**	**69 178**
Part de la consommation provenant de sources nucléaires dans la consommation totale d'énergie (en %)	**25,7%**	**24,0%**
(8) Consommation de combustible provenant de sources renouvelables, y compris de la biomasse (comprenant également des déchets industriels et municipaux d'origine biologique, du biogaz, de l'hydrogène renouvelable, etc.) (en MWh)	752	0
(9) Consommation d'électricité, de chaleur, de vapeur et de froid achetés ou acquis à partir de sources renouvelables (en MWh)	72 504	98 465
(10) Consommation d'énergie renouvelable non combustible autoproduite (en MWh)	0	0
(11) Consommation totale d'énergie renouvelable (en MWh) (calculée comme la somme des lignes 8 à 10)	**73 256**	**98 465**
Part des sources renouvelables dans la consommation totale d'énergie (en %)	**25,5%**	**34,1%**
CONSOMMATION TOTALE D'ÉNERGIE (en MWh)	**286 825**	**288 608**

(1) Cette donnée correspondait au mix énergétique de l'électricité non verte. Réintégré en 2025 dans la ligne (5).

Intensité énergétique sur la base du produit net (37)

Covivio Hotels réalise la quasi-totalité de son chiffre d'affaires dans le secteur immobilier, pouvant être considéré comme secteur à fort impact climatique.

	2024	2025	Référence
Loyers nets et EBITDA (1)	345,3 M€	359,2 M€	Chap. 4.1.
Consommation totale d'énergie (MWh)	365 296	329 253	E1-6
Intensité portefeuille (MWh/€)	0,001057909	0,000916629	

Diagnostics de performance énergétique

Conformément à la directive européenne sur la performance énergétique des bâtiments (EPBD) et sa transposition en droit national dans les pays où Covivio exerce son activité, le Groupe s'assure de la réalisation de diagnostics de performance énergétique sur ses bâtiments. Les méthodologies retenues par chaque pays étant différentes, il s'avère difficile de faire des comparaisons entre les niveaux de performance. Une attention particulière est portée à l'évolution de la note obtenue à la suite d'une rénovation, afin d'apprécier le gain de performance énergétique.

Taux de diagnostics réalisés sur le portefeuille

Hôtels Europe : 88% en valeur / 85,4% en surface

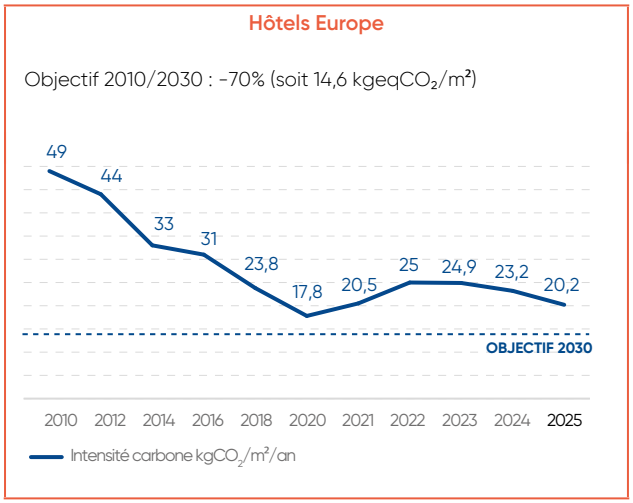
Répartition des diagnostics de performance énergétique sur le portefeuille (en valeur)

	A	B	C	D	Soit de A à D	< D	Sans DPE
Hôtels	2,1%	7,1%	25,5%	15,5%	50,2%	37,8%	12%

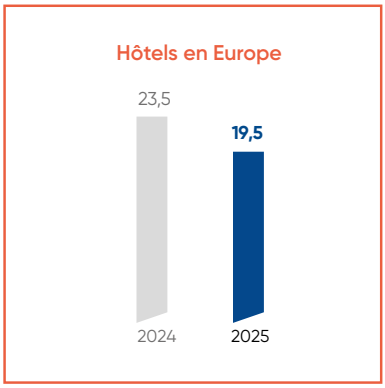
Conformément à la réglementation en vigueur à la date de réalisation des DPE, certains des diagnostics vierges sont inclus dans les taux présentés ci-dessus (0,6% pour les hôtels).

3.2.1.6 Émissions brutes de GES de périmètres 1, 2, 3 et émissions totales de GES (E1-6)

Évolution de l'intensité carbone du portefeuille hôtels



Évolution de la consommation énergétique à périmètre constant sur les portefeuilles (en kWhef/m²)



(1) Cette donnée fait référence à la somme des loyers perçus en valeur PdG au 31 décembre 2025 (cf.. Chap. 4) et à l'EBITDA des hôtels en exploitation

Données environnementales consolidées (Abs)

			TOTAL PORTEFEUILLE	
GHG – EMISSIONS ABSOLUES	GRI	EPRA SBPR	2024	2025
Couverture du périmètre de reporting en surface (en m²) – Scopes 1-2			564 151	495 732
Couverture du périmètre de reporting en surface (en m²) – Scopes 1-2-3			1 599 032	1 579 232
Couverture du périmètre de reporting en surface (en %) **– Scopes 1-2**			**99%**	**100%**
Couverture du périmètre de reporting en surface (en %) **– Scopes 1-2-3**			**96%**	**98%**
Proportion de données estimées			2,8%	3,9%
GHG Protocol				
Scope 1		GHG-Dir-Abs	3 865	3 671
Scope 2 *Market based*		GHG-Indir-Abs	10 168	4 197
Scope 3 *Downstream leased assets MB*		GHG-Indir-Abs	23 116	24 073
Total émissions reporting (teqCO_2)			**37 150**	**31 941**
Intensité Carbone (en kgeqCO_2/m²/an) **reporting Scopes 1-2**		**GHG-Int**	**24,9**	**15,9**
Intensité Carbone (en kgeqCO_2/m²/an) **reporting Scopes 1-2-3**		**GHG-Int**	**23,2**	**20,2**
Scopes 1-2 Location based			*15 332*	*10 110*
Scope 3 Downstream leased assets LB			*32 194*	*31 294*
Émissions non corrigées MB (Scopes 1-2-3)			*35 394*	*30 385*
Réconciliation avec les états financiers et la trajectoire carbone				
Surface totale (m²)			1 700 243	1 605 032
Scope 1-2 MB extrapolé			14 240	7 868
Scope 3 *Downstream* MB extrapolé			24 343	24 646
Scope 3 – Extrapolation actifs atypiques			548	-
Scope 3 *Upstream/T&D* energy extrapolé			2 396	2 656
Total émissions exploitation intégrées dans la trajectoire carbone Groupe (teqCO_2)			**41 527**	**35 171**
Émissions non incluses dans la trajectoire carbone (teqCO_2)				
Scope 1 - Réfrigérants sur périmètre opérationnel			836	420
Scope 3 - Emissions liées aux actifs cédés (extrapolation si absence de données réelles) et parcs d'activité			10 288	6 872
Scope 3 - T&D			679	544
Scope 3 (Voir détail plus bas)			-	

Pour cette année, il n'y a pas d'émissions biogéniques comptabilisées.

Covivio s'appuie sur la méthodologie du GHG Protocol et aligne son reporting sur une approche contrôle financier (dans lequel les actifs en contrôle opérationnel sont inclus). Les immeubles mis en location sont sous le contrôle financier de Covivio dès lors qu'ils restent comptabilisés au bilan en vertu des contrats de location-opérationnelle IFRS 16. Conformément au GHG Protocol et aux pratiques de reporting du marché, le Groupe distingue d'une part les émissions des actifs loués pour lesquels le locataire a la gestion effective de l'énergie et d'autre part les actifs sur lesquels Covivio a le contrôle opérationnel (scopes 1-2). Ainsi, les émissions de GES liées aux locataires de ces immeubles en scope 3 dans la catégorie 13 « downstream leased assets », représentant 32 515 teqCO_2 en 2025. Le calcul des émissions biogéniques n'est pas fait cette année mais n'est pas significatif pour le Groupe.

Données environnementales consolidées (LfL)

	TOTAL PORTEFEUILLE		
CARBONE – EMISSIONS LFL	2024	2025	Var
Couverture du périmètre de reporting en surface (en m²) – Scopes 1-2	**483 677**		
Couverture du périmètre de reporting en surface (en m²) – Scopes 1-2-3	**1 471 401**		
Couverture du périmètre de reporting en surface (en %) **– Scopes 1-2**	**98%**		
Couverture du périmètre de reporting en surface (en %) **– Scopes 1-2-3**	**95%**		
GHG Protocol			
Scope 1	3 560	3 671	3,1%
Scope 2 *Market based*	9 194	4 033	-56,1%
Scope 3 *Downstream leased assets MB*	21 875	20 995	-4,0%
Total émissions reporting ($teqCO_2$)	**34 630**	**28 699**	**-17,1%**
INTENSITÉ CARBONE ($kgeqCO_2/m²/an$) **reporting Scopes 1-2**	**26,4**	**15,9**	**-39,6%**
INTENSITÉ CARBONE ($kgeqCO_2/m²/an$) **reporting Scopes 1-2-3**	**23,5**	**19,5**	**-17,1%**

Emissions de GES (E1-6 - AR-48)

		HISTORIQUE			ÉTAPES ET ANNÉES CIBLES	
Répartition par pays	Année de référence	2024	2025	écart (%)	2030	2050
ÉMISSIONS DE SCOPE 1						
Émissions brutes de GES de scope 1 Émissions [$teqCO_2$]		**4 763**	**4 097**	**-14%**		
Pourcentage d'émissions de GES de scope 1 résultant des systèmes d'échange de quotas d'émission réglementés (en %)		-				
ÉMISSIONS DE GES DE SCOPE 2						
Émissions brutes de GES de scope 2 location-based ($teqCO_2$)		**15 557**	**10 110**	**-35%**		
Émissions brutes de GES de scope 2 market-based ($teqCO_2$)		**10 318**	**4 197**	**-59%**		
ÉMISSIONS SIGNIFICATIVES DE GES DE SCOPE 3						
Émissions totales brutes indirectes de GES (scope 3) ($teqCO_2$)						
1 Biens et services achetés [Sous-catégorie facultative: Services d'informatique en nuage et de centre de données]		83 844	80 846	-4%		
2 Biens d'investissement		3 142	2 956	-6%		
3 Activités relevant des secteurs des combustibles et de l'énergie (non incluses dans les scopes 1 et 2)		3 076	3 200	4%		
4 Transport et distribution en amont		-	-			
5 Déchets produits lors de l'exploitation	Non calculé	5 527	3 700	-33%	-70% en intensité (exploitation Scopes 1-2-3.3 et 3.13)	Non défini
6 Voyages d'affaires		6	1	-90%		
7 Déplacements domicile-travail des salariés		1 165	**1 514**	**30%**		
8 Actifs loués en amont		-	-			
9 Acheminement en aval		-	-			
10 Transformation des produits vendus		-	-			
11 Utilisation des produits vendus		-	-			
12 Traitement en fin de vie des produits vendus		-	-			
13 Actifs loués en aval location-based		49 748	39 596	-20%		
13 Actifs loués en aval market-based		36 826	32 437	-12%		
14 Franchises		-	-			
15 Investissements		1 881	2 664	42%		
EMISSIONS TOTALES DE GES DE SCOPE 3 (LOCATION-BASED)		**148 388**	**134 476**	**-9%**		
EMISSIONS TOTALES DE GES DE SCOPE 3 (MARKET-BASED)		**135 467**	**127 317**	**-6%**		
Émissions totales de GES (*location-based*) ($teqCO_2$)		**168 709**	**148 683**	**-12%**		
Émissions totales de GES (*market-based*) ($teqCO_2$)		**150 547**	**135 611**	**-10%**		

Répartition des émissions par pays (Scopes 1-2-3 Exploitation)

Répartition par pays (Périmètre de reporting : 98 % de couverture)	Total d'émissions Scopes 1-2-3 Exploitation
France	7 474
Italie	1 103
Allemagne	4 763
Espagne	7 031
Pologne	-
Portugal	187
Irlande	186
Pays-Bas	1 297
Royaume-Uni	4 101
Hongrie	1 201
République Tchèque	2 091
Belgique	2 506
TOTAL (TEQCO$_2$)	**31 941**

Méthodologie appliquée sur le scope 3

Les catégories qui ne sont pas incluses dans la trajectoire sont celles qui ne sont pas matérielles ou pour lesquelles peu ou pas de leviers de réduction ont été identifiés.

Catégorie	Sous-catégorie	Détails	Méthodologie	Source / Facteurs d'émission	Total teqCO$_2$ 2025	Inclus dans la trajectoire	Si Non, pourquoi
1. Biens et services achetés	Activité de développement	Total des émissions liées à nos nouveaux projets de construction	Emissions liées à la construction/rénovation des bâtiments (sur la base de nos livraisons réelles et des données modélisées avec notre consultant CSTB, elles incluent les émissions du bâtiment amorties sur une période de 50 ans). Il comprend tous les postes liés à la construction/rénovation de bâtiments. Méthode spécifique au fournisseur	**Calculs faits en collaboration avec le CSTB**	53 318	Oui	
	Maintenance	Entretien des bâtiments – Périmètre de contrôle opérationnel	Émissions liées à l'entretien des bâtiments, calculées comme suit : sur la base d'un ratio de €/m^2 d'entretien par an calculé sur la base de nos hôtels gérés directement (auparavant nous utilisions un facteur générique), qui peut être traduit en émissions de CO_2 grâce au ratio ADEME de 170 kgCO_2/K€. Nous avons décidé d'exclure ce poste de nos objectifs carbone car il ne représente pas un levier majeur de réduction de carbone au regard de nos activités. ***Méthode basée sur les dépenses***	***Basé sur les données comptables interne***	2 137	Non	Purement lié à l'entretien quotidien des bâtiments, aucun levier sur ce sujet.
	Périmètre *corporate*	Les biens et services achetés pour le fonctionnement de l'entreprise. Les principales catégories sont les suivantes : biens, services administratifs, restauration, services de *cloud computing*.	Basé sur l'analyse de l'empreinte carbone totale de l'entreprise réalisée avec l'aide d'un consultant externe dans le cadre de notre projet C4C (Covivio 4 Climate). ***Méthode des données moyennes et basée sur les dépenses***	***Basé sur les données comptables interne***	-	Non	Comptabilisé à l'échelle du Groupe Covivio
	Hôtels en exploitation	Hôtels en exploitation, les principales catégories incluses sont : F&B, fournitures et linge, services de nettoyage, mobilier, autres services liés à l'entreprise.	Hotel Scope : basé sur des analyses réelles de l'empreinte carbone effectuées sur des hôtels en exploitation, puis extrapolées à l'ensemble du portefeuille de MF. Les frais de restauration sont calculés sur la base des dépenses totales liées à la restauration au cours de l'année, telles qu'elles figurent dans le compte de résultat. ***Méthode des données moyennes et basée sur les dépenses***	***Basé sur les données comptables et opérationnelles interne***	25 314	Non	Voir section ci-dessous
	Eau	Consommation d'eau de notre portefeuille en exploitation (eau payée par Covivio et refacturée au locataire)	Sur la base de la consommation d'eau que nous contrôlons dans notre portefeuille, nous calculons les émissions correspondantes. ***Méthode des données moyennes***	***Sur la base des données des fournisseurs d'eau (factures)***	76	Non	Non matériel
2. Biens d'équipement	Immobilisations	Tous les nouveaux amortissements de l'année	Sur la base des données comptables, nous avons calculé les émissions liées aux biens d'équipement pour chaque catégorie pertinente : mobilier, équipement informatique, parc automobile, matériel de construction. ***Méthode basée sur les dépenses moyennes***	Base Empreinte ADEME : ratios monétaires utilisés pour chaque catégorie (sauf pour les véhicules, avec ratio unitaire). ***Basé sur les données comptables interne***	2 956	Non	Compte tenu de notre activité, nous considérons que cette catégorie n'est pas matérielle

Catégorie	Sous-catégorie	Détails	Méthodologie	Source / Facteurs d'émission	Total teqCO_2 2025	Inclus dans la trajectoire	Si Non, pourquoi
3. Activités liées aux combustibles et à l'énergie	A. Émissions en amont des combustibles achetés B. Émissions en amont de l'électricité achetée	Émissions liées à l'amont sur les projets de développement	Sur la base de l'ACV, ces données représentent la partie relative au site de travail de l'ACV. ***Méthode spécifique au fournisseur***	Pour chaque projet de construction, une ACV est réalisée par le consultant environnemental du projet. ***Basé sur les données des fournisseurs***	-	Oui	
	A. Émissions en amont des combustibles achetés B. Émissions en amont de l'électricité achetée	Émissions liées à l'amont liées à l'utilisation de nos bâtiments sous contrôle opérationnel	Sur la base du reporting annuel sur l'énergie, cela couvre la consommation totale d'énergie de notre portefeuille sous gestion directe (bureaux multilocatifs, siège social, hôtels sous gestion). ***Méthode des données moyennes***	IEA Factors : total des données en amont par pays	2 656	Oui	
	C. Pertes de transmission et de distribution (T&D)	Portefeuille sous contrôle opérationnel	Sur la base du reporting annuel sur l'énergie, cela couvre la consommation totale d'énergie de notre portefeuille sous gestion directe (bureaux multilocatifs, siège social, hôtels sous gestion). ***Méthode des données moyennes***	Électricité : Facteurs par pays, émissions de gaz à effet de serre sur l'ensemble du cycle de vie associées aux pertes de transmission et de distribution par kwh d'électricité (gCO_2eq/kWh) DH&C : DEFRA	544	Oui	
4. Transport et distribution en amont			Prise en compte du fait que la T& D en amont est déjà incluse dans les facteurs d'émission que nous avons utilisés, au moins pour les catégories matérielles.		-	Non	
5. Déchets générés dans les opérations		Portefeuille sous contrôle opérationnel	Sur la base du reporting sur les déchets et d'une extrapolation pour les bâtiments pour lesquels nous ne disposons pas de la quantité de déchets. ***Méthode spécifique au fournisseur***	Base empreinte ADEME pour les déchets non recyclables et recyclables	3 700	Non	
6. Voyages d'affaires	Voyages d'affaires	Tous les modes de transport	Basé sur l'analyse de l'empreinte carbone de l'entreprise réalisée à partir des données de voyage réelles des agences de voyages ou de la comptabilité. ***Méthode des données moyennes***	Déclaration faite soit par notre agence de voyages, soit par calcul direct sur la base des facteurs de l'ADEME.	1	Non	Non matériel d'après notre nombre d'employés
7. Déplacements des salariés	Déplacements quotidiens des collaborateurs du Groupe pour se rendre au travail		Basé sur l'analyse de l'empreinte carbone de l'entreprise suite à une étude de mobilité réalisée sur le périmètre de Covivio. Et un facteur de données d'émission moyen pour l'hôtel en exploitation. ***Méthode des données moyennes***	ADEME	1 514	Non	
8. Actifs loués en amont		Sans objet : Pas d'actifs loués en amont			-		
9. Transport et distribution en aval		Sans objet : Pas de transport et de distribution en aval			-		
10. Traitement des produits vendus		Sans objet : Pas de transformation des produits vendus			-		
11. Utilisation des produits vendus	Cession d'actifs		Les émissions de phase d'utilisation directe liées aux actifs développés ou rénovés par Covivio et qui ne sont pas amortis à la date de cession (hypothèse de 50 ans pour les nouvelles constructions et de 25 ans pour les rénovations). Les émissions sont calculées en fonction de la localisation, en se basant sur l'hypothèse de la décarbonisation du mix électrique.	Les données sont basées sur les rapports réels que nous avons de nos actifs, y compris les hypothèses sur la décarbonisation du mix énergétique à l'avenir. CRREM : hypothèse de décarbonation du mix électrique. Base Empreinte ADEME et équivalent : facteurs d'émission 2023, fluides frigorigènes	-	Non	
12. Traitement en fin de vie des produits vendus		Sans objet : Pas de fin de vie, hypothèse selon laquelle tous nos bâtiments seront restructurés et comptabilisés dans les autres catégories du champ d'application en tant que projets de développement.			-		
13. Actifs loués en aval	Consommation totale d'énergie du portefeuille (hors scopes 1-2)		Émissions liées à la consommation d'énergie de nos actifs de contrôle non opérationnels. Toutes les informations relatives au rapport énergétique de chaque portefeuille sont disponibles dans notre rapport sur le développement durable. Cela inclut les périmètres couverts par des données réelles. Des extrapolations sont effectuées sur les surfaces pour lesquelles nous ne disposons pas d'informations.	*Approche market-based*	24 646	Oui	
	Consommation totale des actifs non inclus dans le reporting				6 872	Non	
	Réfrigérants		Extrapolation réalisée sur la base des actifs pour lesquels nous disposons d'un rapport réel		919	Non	

Catégorie	Sous-catégorie	Détails	Méthodologie	Source / Facteurs d'émission	Total $teqCO_2$ 2025	Inclus dans la trajectoire	Si Non, pourquoi
14. Franchises		Non applicable : Pas de franchises			-		
15. Investissements	Émissions liées aux actifs que nous détenions par le biais de coentreprises		Cette catégorie représente les émissions liées aux actifs que nous détenons par l'intermédiaire de coentreprises sans contrôle opérationnel (20% de participation). Ces émissions sont basées sur des données énergétiques réelles et calculées conformément à notre protocole de reporting.	Approche *market based*, même calcul que pour la catégorie 13 – DLA	2 664	Non	

Les données du scope 3 sont principalement collectées auprès de la chaîne de valeur. Les catégories matérielles (1, 3, 13) sont constituées à partir de données d'activité obtenues *via* les fournisseurs ou *via* les locataires. Elles sont ensuite recalculées selon la méthodologie indiquée en utilisant des facteurs d'émission tels que ceux de l'AIB ou de l'ADEME.

Focus sur l'activité d'exploitation hôtelière

Précédemment non incluse dans l'empreinte carbone de Covivio et faisant suite à l'opération de remembrement d'hôtels ex-AccorInvest (lien communiqué de presse), Covivio a procédé au calcul du bilan carbone de cette activité. Cela a également eu pour conséquence la reclassification des émissions liées à la consommation d'énergie de ces actifs en émissions de scopes 1 et 2 (*vs.* Scope 3 précédemment). Afin de garantir la continuité dans les informations publiées, Covivio continue de distinguer ses émissions de scopes 1 et 2 (périmètre historique) et ses émissions de scopes 1 et 2 suivant cette nouvelle catégorisation.

L'activité d'exploitation impacte les postes du scope 3 suivants :

Scope 3 ($teqCO_2$)	Calcul
7. Déplacements domicile-travail	1 514
1. Biens et services achetés (F&B, Blanchisserie, Nettoyage)	25 314
5. Déchets générés dans les opérations	3 700

Le poste lié à la restauration représente la première source d'émission (hors énergie en scopes 1 et 2). Le processus de labellisation Green Key permet ainsi de collecter davantage de données sur l'exploitation et permettra de fixer des objectifs opérationnels, couvrant notamment ce poste d'émission, à commencer par l'obtention de données plus précises sur les achats alimentaires (dont les émissions sont aujourd'hui estimées avec un ratio monétaire).

Ces calculs ont été faits en grande majorité sur la base de données financières (achats) et à partir des facteurs de la Base Empreinte ADEME.

Dans le cadre de ses activités, Covivio n'est pas directement soumis à des systèmes réglementés d'échange de quotas d'émissions.

Intensité des GES sur la base du produit net (39)

	2025	Référence
Loyers nets et EBITDA	359,2 M€	Chap. 4.1.
Emissions totales market-based ($teqCO_2$)	135 611	E1-6
Intensité portefeuille market-based ($teqCO_2$/€)	0,000377537	

3.2.1.7 Projets d'absorption et d'atténuation des GES financés au moyen de crédits carbone (E1-7)

À ce jour, Covivio n'a pas mis en place de projets systématiques d'atténuation ou d'absorption au moyen de crédits carbone à l'exception de quelques projets ponctuels de plantation d'arbres (non significatifs) dans le cadre de ses activités *corporate* (communication et finance). Covivio examine ce sujet dans le cadre de sa veille et à terme pour la fixation d'objectifs net zero au-delà de 2030 et au plus tard à horizon 2050. Covivio Hotels n'est pas directement soumis au *EU trading scheme*.

3.2.1.8 Tarification interne du carbone (E1-8)

Covivio a étudié la possibilité de mettre en place une tarification interne du carbone mais n'a pas considéré cette piste comme prioritaire au regard des autres leviers de sa trajectoire carbone et compte tenu du fait que le volet carbone est d'ores et déjà intégré aux prises de décision, notamment lors des comités d'investissement (instance de gouvernance pour tous les projets d'investissement (acquisition ou développement) d'un montant supérieur à 5 M€).

3.2.1.9 Incidences financières escomptées des risques physiques et de transition importants et opportunités potentielles liées au changement climatique (E1-9)

Covivio détaille les principaux risques financiers liés au changement climatique, quantifiés notamment grâce à l'étude MSCI Climate Value at-risk. Les principaux types de risques et opportunités ayant un impact sur les états financiers sont résumés ici :

	Poste des états financiers affectés	Description résumée	Estimation / chiffrage du risque
Risques physiques climatiques	Valeur des actifs	Dégâts matériels sur les actifs Risque de liquidité	MSCI
Risques de transition	Valeur des actifs	Risque de décote, notamment en lien avec la réglementation concernant l'efficacité énergétique des bâtiments	MSCI A noter que le modèle ne prend pas en compte les Capex qui seront investis pour ramener les actifs sur leur trajectoire
Risques de transition	Capex	Risque d'actifs « échoués » pour lesquels les Capex à investir seraient trop importants	Budget Capex calculé et maîtrisé, plan d'actions par actif
Risques de transition	Revenus	Augmentation des charges liées à l'énergie et perte d'attractivité des immeubles les moins performants du marché	
Risques physiques	Capex/Revenus	Interruptions d'exploitation ou de chantiers liées à des événements climatiques extrêmes	Retards de livraison, baisse du chiffre d'affaires en hôtellerie
Opportunité – Marché	Revenus	Croissance des revenus liés à des activités qualifiées de durables	32,5% d'alignement sur l'objectif d'atténuation et 43,3% en ne retenant que les activités immobilières
Opportunité – Marché	Capex	Investissements dans des activités qualifiées de durable	67% d'alignement sur l'objectif d'atténuation et 83% sur l'objectif d'adaptation
Opportunité – Marché	Valeur	Croissance des financements liés à des critères ESG	Facilitation des financements (64% de dette verte)

3.2.2 Pollution (ESRS E2)

La norme ESRS E2 porte sur la présentation des informations relatives à la pollution de l'air, de l'eau, du sol et des substances préoccupantes.

Les risques liés à la pollution de l'air, de l'eau et des sols constituent des risques inhérents à l'activité de Covivio, c'est-à-dire des risques identifiés et caractérisés avant toute mise en œuvre de dispositif de maîtrise. Ces risques de pollution sont présents lors des phases de construction ou de rénovation, puis durant la phase d'exploitation de l'immeuble. Ils sont fortement encadrés par les réglementations des différents pays européens où le Groupe opère, et par un suivi attentif de la part d'équipes dédiées chez Covivio.

L'analyse de double matérialité n'a pas fait ressortir cet ESRS comme étant matériel au regard des activités du Groupe en incluant les enjeux liés à sa chaîne de valeur. Toutefois, Covivio a choisi de documenter ses politiques et actions de prévention de la pollution (air, eau, sols, substances dangereuses) afin de répondre aux attentes de ses parties prenantes et de renforcer la transparence, même en dehors d'une obligation stricte de reporting CSRD.

3.2.2.1 Impacts, Risques et Opportunités liés à la pollution (E2.IRO-1)

Les activités de Covivio peuvent générer différents types de pollutions :

- Air (poussières, particules fines, COV, émissions liées aux fluides frigorigènes)
- Eau (rejets en phase chantier, ruissellements, pollutions accidentelles)
- Sols (pollution liée aux déchets, risques sanitaires, risques ERP)
- Substances préoccupantes (produits dangereux utilisés en travaux ou en exploitation).

Ces risques sont encadrés par des réglementations strictes dans chacun des pays où Covivio opère. Ils peuvent avoir des conséquences environnementales, sanitaires, financières et réputationnelles. Ils recèlent également des opportunités, notamment *via* la promotion de la qualité de l'air intérieur, l'obtention de labels environnementaux (HQE, BREEAM, WELL, OsmoZ…) ou encore le développement de solutions innovantes.

Thèmes	IRO	Positionnement dans la chaîne de valeur ⇐	❑	⇒	Description	Matérialité	Horizon temporel CT	MT	LT
E2 - Pollution de l'air, l'eau, des sols	Impacts	■	■	■	Impact potentiel sur le bien-être humain en cas de pollution avérée				
		■			Impact potentiel sur l'environnement (eau notamment) lors des opérations de construction		■	■	
		■			Impact positif : dépollution des sols dans le cadre d'opérations de développement				
	Risques		■		Risque financier (coûts des mesures de précaution pour éviter les infiltrations, des éventuelles dépollutions et des amendes en cas de pollution) et risque réputationnel				
E2 - Utilisation de substances dangereuses	Impacts	■	■	■	Impact potentiel lié à l'usage des produits phytosanitaires Covivio Hotels détient des espaces végétalisés sur son patrimoine qui nécessitent un entretien, le recours aux produits phytosanitaires y est de plus en plus limité Egalement le cas pour les substances à risques (amiante, COV), notamment à l'occasion des développements		■	■	
	Risques		■	■	Risque réputationnel et juridique couplé à un risque sanitaire concernant notamment l'usage de produits phytosanitaires				

€ Financier / Obsolescence des actifs · Réputation / Attractivité · Continuité des affaires · Bien-être physique et psychologique · Faune, Flore et environnement · ⇐ Amont / ❑ Opérations directes / ⇒ Aval

3.2.2.2 Politiques liées à la pollution (E2-1)

Périmètre d'application	Toutes les activités (Développement, Opérations)	
Supervision	• Direction Technique • Direction Développement • Direction Environnement • Direction du Développement Durable	
Référence aux normes ou initiatives tierces	• Diagnostics environnementaux (DPE, plomb, amiante, Etat des Risques, pollution) • Installations classées pour la Protection de l'Environnement (ICPE, France) • Normes DIN/ISO,label « Blue Angel » pour les peintures et vernis (Allemagne) ; WELL (Italie) • Certifications environnementales (HQE, BREEAM, DGNB, LEED) • Textes réglementaires DepV et ErsatzbaustoffV (Allemagne) • Taxonomie européenne : DNSH pollution pour les activités immobilières • Arrêtés français relatifs aux produits dangereux (10/10/1983, 21/02/1990)	
Documents clés en lien avec les politiques	***Documents entre Covivio et***	***ses parties prenantes :***
	• Charte chantier à faibles nuisances • Plateforme Provexi • Documents contractuels entre Covivio et ses parties prenantes • Communication régulière et sensibilisation des compagnons de chantier	• Entreprises partenaires, gestionnaires, opérateurs hôteliers • Prestataires, fournisseurs • Salariés, fournisseurs, riverains

Covivio met en œuvre des politiques spécifiques selon le type de pollution : elles visent à prévenir, réduire et traiter les impacts négatifs potentiels sur l'air, l'eau, les sols et la biodiversité.

Prévenir et maîtriser la pollution de l'air (Périmètre : Groupe - Toutes les activités)

Covivio se donne pour ambition de réduire les émissions de poussières, de particules fines, de composés organiques volatils (COV) et de fluides frigorigènes. Pour cela, l'entreprise privilégie l'usage de matériaux et d'équipements à faibles émissions, ainsi que le recours à des techniques permettant de limiter la propagation des poussières.

Covivio suit également des objectifs de qualité de l'air intérieur dans le cadre des certifications environnementales et de bien-être sur ses projets.

Lien avec les IRO : *Préservation du bien-être et de la santé humaine, limitation des émissions de particules (COV) et conformité aux standards de confort intérieur*

Protéger les ressources en eau et les milieux naturels (Périmètre : Groupe - Toutes les activités)

La protection des ressources en eau et des milieux naturels est un enjeu majeur pour Covivio, et essentiel à la préservation des écosystèmes ainsi qu'à la lutte contre la pollution diffuse. L'eau est considérée non seulement comme une ressource vitale mais aussi comme un patrimoine collectif à préserver, tandis que les sols et écosystèmes associés sont vus comme des leviers de résilience environnementale.

Covivio s'engage à prévenir tout risque de pollution de l'eau et des milieux naturels tout au long du cycle de vie de ses actifs, depuis les phases de construction et de rénovation jusqu'à leur exploitation. Le Groupe privilégie des dispositifs de rétention adaptés pour les substances potentiellement dangereuses (hydrocarbures, solvants, produits de traitement), met en place des méthodes efficaces de confinement et recourt à des prestataires agréés pour assurer le traitement des terres ou des eaux contaminées.

Lien avec les IRO : *Prévention des impacts environnementaux lors de la construction, réduction des risques financiers liés aux infiltrations et à la décontamination*

Assurer la conformité réglementaire en matière de sécurité environnementale et sanitaire (Périmètre : Groupe - Développement)

La qualité des sols et des sous-sols constitue un facteur essentiel de durabilité et de résilience des actifs immobiliers. Covivio s'attache à sécuriser et à réhabiliter les sols afin de prévenir les pollutions futures, mettre en sécurité les sites présentant des risques, connaître, surveiller et maîtriser les impacts environnementaux, traiter et réhabiliter les sols en fonction de l'usage futur des actifs et garantir la pérennité de ces usages. Cette politique vise également à conserver la mémoire des actions entreprises et à impliquer l'ensemble des parties prenantes dans la démarche. Elle repose sur la réalisation de diagnostics environnementaux lors des acquisitions, cessions et rénovations. Elle s'appuie sur les réglementations nationales, telles que les Installations Classées pour la Protection de l'Environnement (ICPE) en France ou leurs équivalents en Allemagne et en Italie, et intègre également les standards HQE, BREEAM, DGNB et LEED. En adoptant cette approche, Covivio affirme sa volonté de protéger l'environnement, de garantir la santé des usagers et de préserver durablement la valeur patrimoniale de ses actifs.

Lien avec les IRO : *Réduction du risque juridique, sécurisation de la valeur des actifs immobiliers et gestion des diagnostics de pollution*

Réduire l'usage des substances dangereuses (Périmètre : Groupe - Toutes les activités)

L'entreprise favorise la substitution systématique des produits chimiques de construction et phytosanitaires par des alternatives moins nocives, en excluant les substances les plus toxiques. Pour la gestion des espaces verts, Covivio encourage le « zéro phyto » et le recours à des solutions préventives et biologiques, telles que la diversité végétale, les auxiliaires naturels et les pièges à phéromones.

Cette approche permet de limiter l'exposition des usagers, prestataires et riverains aux substances dangereuses, tout en favorisant des environnements plus sains et durables.

Lien avec les IRO : *Limitation de l'exposition aux substances à risques (amiante, COV) et réduction du risque sanitaire lié aux produits phytosanitaires*

Modalités de mise en œuvre et supervision des politiques

La mise en œuvre des politiques de Covivio s'appuie sur une organisation structurée et des dispositifs de suivi précis. En France par exemple, la Direction Environnement, rattachée directement à la Direction des Opérations, applique un suivi rigoureux afin d'assurer la conformité réglementaire sur ces sujets en s'appuyant notamment sur un outil dédié.

Elle assure notamment le suivi :

- des diagnostics environnementaux (DPE, plomb, amiante, États des Risques et Pollutions, pollution des sols)
- des installations classées pour la protection de l'environnement (ICPE) et de leurs équivalents en Allemagne et en Italie (Genehmigungsbedürftige Anlagen nach BImSchG, Impianti soggetti ad AIA)
- des commissions de sécurité pour les hôtels du Groupe
- des certifications environnementales en exploitation (HQE Exploitation, BREEAM In Use, Wiredscore, Activescore, BBCA Exploitation…).

Dans le cadre des projets de développement, la Direction Environnement peut également être amenée à intervenir en soutien de la Direction du Développement pour la supervision des études conduites sur ces sujets. Ces démarches visent à assurer la sécurité des biens et des personnes, à renforcer la résilience des immeubles et à anticiper tout risque susceptible d'affecter la valeur patrimoniale des actifs ou d'engager la responsabilité de l'entreprise.

3.2.2.3 Plan d'action lié à la pollution (E2-2)

Politique	Actions clés	Périmètre / Responsabilité	KPI / Cible	Impacts attendus	Exemple
Prévenir et maîtriser la pollution de l'air	• Charte chantier à faibles nuisances (limitation poussières, particules, COV) • Utilisation de matériaux/faibles émissions • Ventilation adaptée lors de pose produits	Groupe / Développement & Exploitation / Directions techniques pays	100% projets de développement avec charte chantier à faibles nuisances Allemagne : produits référencés dans les guides d'achat	Réduction des polluants atmosphériques, amélioration de la qualité de l'air intérieur	Expérimentation immeuble L'Atelier : Suivi qualité de l'air avec 12 balises Monitoring de la qualité de l'air sur 7 actifs multilocataires
Protéger les ressources en eau et les milieux naturels	• Gestion des eaux de ruissellement • Séparation eaux claires / eaux chargées • Kits anti-pollution sur chantiers • Traitement par prestataires agréés	Groupe / Développement	100% chantiers avec dispositifs anti-pollution conformes	Prévention pollution eau, conformité réglementaire, protection biodiversité	Chartes chantiers France (retenues hydrocarbures)
Assurer la conformité réglementaire en matière de sécurité environnementale et sanitaire	• Diagnostics (pollution sols, amiante, ERP)	Groupe / Développement & Acquisition	100% acquisitions / rénovations avec diagnostics France : 100% sites suivis pour risques sanitaires et environnementaux (Provexi)	Conformité réglementaire, réduction risques sanitaires et environnementaux, sécurité et réhabilitation des sols	Diagnostics ERP et pollution sols – France
Réduire l'usage des substances dangereuses	• Substitution systématique des produits chimiques • Zéro phyto pour les espaces verts • Lutte biologique et biotechnique (pièges à phéromones, auxiliaires naturels)	Groupe / Exploitation (espaces verts), Développement	Tendre vers « zéro produits phytosanitaires »	Réduction exposition usagers et riverains, amélioration santé & sécurité	Chartes biodiversité Covivio

3.2.2.3.1 Plan d'action : Prévenir et maîtriser la pollution de l'air (Groupe - Toutes les activités)

Covivio considère la qualité de l'air intérieur comme un enjeu central de santé publique et de confort pour les occupants de ses immeubles, qui passent en moyenne 90% de leur temps dans des environnements clos.

Covivio agit simultanément sur deux fronts :

- la maîtrise des émissions liées aux chantiers (poussières, particules, COV, engins de construction)
- et la garantie d'une qualité de l'air intérieur durable pour les usagers de ses bâtiments en exploitation.

Face à ces enjeux, Covivio a développé une approche proactive et systémique, intégrée à l'ensemble de ses activités de développement et d'exploitation. Cette démarche s'inscrit dans une logique d'amélioration continue et de dépassement des exigences réglementaires, visant à offrir des environnements de vie et de travail sains tout en préservant la qualité de l'air des territoires d'implantation.

1. Déploiement de la charte chantier à faibles nuisances

Dans le cadre de ses projets de développement certifiés, Covivio partage une charte chantier à faibles nuisances ou a minima des principes visant à réduire les nuisances liées au chantier, à l'ensemble des parties prenantes du projet. Cette charte fixe un cadre strict pour l'utilisation de produits et de techniques, garantissant la prévention des émissions polluantes. Elle intègre notamment le fait de limiter la diffusion de poussières, particules fines et composés organiques volatils (COV) issus des activités de construction, tout en renforçant la protection des riverains, des collaborateurs et des futurs occupants des immeubles.

Encadrement rigoureux des produits dangereux : La charte impose l'application stricte des règles de classement et d'étiquetage conformes à la réglementation européenne (Directive CEE 67/548) et française. Les produits classés nocifs, toxiques ou très toxiques sont interdits sur les chantiers (sauf dérogation exceptionnelle validée et accompagnée de mesures renforcées). Les produits irritants ne peuvent être utilisés qu'avec des précautions spécifiques documentées.

Limitation systémique des émissions de poussières : La charte impose l'équipement obligatoire de tous les outils de coupe (scies, meuleuses) et de ponçage avec des systèmes d'aspiration intégrés, permettant de capturer les particules à la source. L'utilisation de matériaux faiblement émissifs, comme le ciment sans poussière, est privilégiée dans les cahiers des charges. Des protocoles de nettoyage des engins et le couvercle obligatoire des contenants de déchets pulvérulents limitent la propagation des poussières.

Maîtrise des émissions des engins de chantier : Les voiries temporaires de chantier font l'objet d'un empierrage systématique pour limiter la formation de poussières liées à la circulation des véhicules. En période sèche, des techniques d'humidification des terres sont utilisées (hors restrictions préfectorales). Les engins susceptibles d'émettre des substances toxiques (gaz d'échappement) sont équipés de systèmes d'évacuation de l'air vicié pour préserver la qualité de l'air intérieur.

La charte précise également les mesures à adopter en cas d'émission accidentelle : activation immédiate des procédures de confinement et de ventilation.

2. Prise en compte de critères dans la sélection des matériaux et produits

Covivio a intégré dans sa stratégie d'approvisionnement une démarche de sélection privilégiant systématiquement les matériaux et produits à faibles émissions polluantes (en requérant notamment un niveau A/A+ en matière de qualité de l'air) afin de préserver la santé des occupants et des intervenants sur chantier. Cette approche préventive permet de réduire le risque à la source plutôt que de le traiter *a posteriori*.

- Ces exigences sont incluses dans les cahiers des charges et marchés de travaux : Critères de sélection renforcés (matériaux certifiés faibles émissions / labels environnementaux reconnus).
- Évaluation systématique des alternatives moins polluantes pour chaque poste de travaux.
- Veille technologique active sur les innovations éco-sourcées et faiblement émissives.

3. Adapter les façons de travailler

Afin de réduire les émissions de COV pendant les chantiers, différents principes sont à prendre en compte :

- Zones de stockage spécialisées pour matériaux absorbants.
- Chronologie stricte des phases de pose (les matériaux émetteurs sont séchés avant installation de matériaux absorbants).
- Respect d'un délai minimum de séchage de 24h (au moins) pour les apprêts durs.
- Ventilation renforcée programmée : après chaque étape, des ventilations intensives sont prévues, notamment après les phases de peinture et sur-ventilation avant livraison.

La ventilation en phase exploitation doit également être pensée pendant la conception afin de dimensionner les systèmes selon l'usage et ajuster le renouvellement d'air.

4. Monitoring et contrôle continu de la qualité de l'air

En l'absence d'obligation réglementaire, le Groupe réalise chaque année des analyses de la qualité de l'air sur la majorité de ses immeubles multilocataires en France. Ces campagnes portent sur des paramètres microbiologiques (germes, moisissures, etc.) et physiques (hygrométrie, COV, CO_2, etc.), afin de garantir un suivi continu de la qualité de l'air.

Le dispositif Octopus Lab, après une première phase pilote, a été déployé dans une dizaine d'immeubles multilocataires en gestion directe. Il permet, grâce à des capteurs, de monitorer en temps réel la qualité de l'air intérieur et de corriger rapidement les dérives, tout en optimisant les consommations énergétiques liées au renouvellement d'air.

Noème – Label IntAirieur

Covivio vise des labels innovants comme IntAirieur, appliqué par exemple au projet de transformation tertiaire en logements à Bordeaux (Noème, îlot 1). Ce label repose sur quatre piliers :

- sensibilisation à l'importance de la qualité de l'air intérieur dès la conception
- adaptation des bâtiments aux contraintes environnementales locales (trafic, agriculture, etc.)
- choix d'équipements et matériaux limitant les sources de pollution
- optimisation de la ventilation pour assurer un renouvellement d'air efficace.

3.2.2.3.2 Plan d'action : Prévenir et maîtriser la pollution de l'air (Groupe - Développement)

1. Identification des risques

Covivio identifie deux sources principales de risque de pollution de l'eau dans ses activités : les eaux de ruissellement de chantier, susceptibles de véhiculer des huiles et hydrocarbures, et les eaux usées, qui, lorsqu'elles ne sont pas raccordées au réseau communal, nécessitent un système d'assainissement géré par une entreprise spécialisée.

2. Prévention et bonnes pratiques

Covivio agit de manière préventive en intégrant dans ses chartes chantier ou contrats des exigences en matière de gestion des rejets et ruissellements : interdiction de tout rejet polluant dans le milieu naturel ou le réseau communal, obligation de dispositifs de rétention et consignes précises en cas de déversement accidentel. Elles imposent également la rétention des eaux de pluie pour limiter le ruissellement et la séparation stricte des eaux claires et chargées afin de réduire la quantité d'eau à traiter.

3. Gestion des rejets et équipements de sécurité

Sur site, Covivio prévoit :

- la mise en rétention obligatoire des hydrocarbures et huiles. Les huiles utilisées doivent être biodégradables afin de limiter les risques de pollution des sols et eaux souterraines
- la séparation des eaux claires et chargées
- l'installation de conteneurs adaptés pour stocker peintures, solvants ou autres produits dangereux.

4. Réactivité en cas d'incident

En cas de pollution accidentelle, une procédure stricte, relevant de la responsabilité des prestataires, est activée : confinement immédiat, alerte, puis évacuation des terres ou eaux contaminées vers un centre de traitement agréé. Des équipements de confinement et de nettoyage des déversements sont ainsi mis à disposition sur les chantiers. Des kits anti-pollution sont systématiquement présents sur site et les équipes sont formées à les utiliser. Ces mesures garantissent une réaction rapide et contribuent à limiter les impacts sur l'environnement. Aucune pollution accidentelle n'a été reportée en 2025.

3.2.2.3.3 Plan d'action : Assurer la conformité réglementaire en matière de sécurité environnementale et sanitaire (Groupe -Toutes les activités)

Covivio met en œuvre une démarche structurée pour garantir la conformité réglementaire et prévenir les risques environnementaux et sanitaires à chaque étape de cycle de vie de ses actifs. Cette démarche repose sur trois axes : diagnostiquer, gérer les risques et les incidents et superviser la conformité.

1. Réaliser des diagnostics environnementaux et sanitaires

Lors de chaque acquisition, cession ou opération de rénovation, Covivio réalise systématiquement des diagnostics environnementaux. Ces études couvrent les pollutions potentielles (hydrocarbures, métaux lourds), la présence éventuelle d'amiante ou de plomb, ainsi que les risques naturels ou technologiques. En cas d'information incomplète, des investigations complémentaires sont engagées pour fiabiliser l'évaluation des impacts à court et long terme.

En France, sur la plateforme Provexi, les diagnostics amiante, plomb, pollution des sols et risques naturels/technologiques sont centralisés et mis à jour régulièrement. Cette plateforme, partagée avec les équipes internes (Direction de l'Environnement, Direction Technique, Asset et Property Managers) et certains prestataires, permet un pilotage en temps réel grâce à un système de code couleur (vert/orange/rouge). Cet outil illustre la volonté de Covivio d'assurer transparence et traçabilité vis-à-vis de ses parties prenantes. Une analyse documentaire approfondie est réalisée en due diligence pour sécuriser les acquisitions et répondre aux questions des acquéreurs lors des cessions.

2. Gérer les risques et incidents environnementaux

Mesures immédiates en cas de risque ou de pollution identifiée

En cas de risque ou de pollution identifiée, Covivio déploie des mesures adaptées, qui peuvent aller d'une mise en sécurité immédiate à un suivi environnemental régulier, voire à une réhabilitation complète proportionnée à l'usage futur du site. Cette approche favorise la maîtrise des risques à court et long terme.

Prévenir les risques : organisation et vigilance en amont

Afin de limiter les impacts potentiels, Covivio intègre dans ses chartes chantier à faibles nuisances des procédures spécifiques. Ces procédures incluent le stockage sécurisé des produits dangereux dans des zones adaptées, la séparation stricte des eaux claires et des eaux chargées pour limiter la contamination et la présence obligatoire de kits anti-pollution sur site. Ces dispositifs renforcent la vigilance quotidienne et garantissent que chaque chantier dispose des moyens nécessaires pour prévenir un incident majeur.

Limiter les impacts : préparation et formation des équipes

Covivio attache une importance particulière à la formation des intervenants. Les formations sont régulièrement mises à jour et accompagnées d'exercices pratiques afin de maintenir un haut niveau de réactivité. Cette anticipation réduit la probabilité d'un sinistre mal maîtrisé et garantit que, même en cas d'imprévu, les impacts environnementaux seront limités.

3. Superviser la conformité réglementaire et assurer un cadre opérationnel renforcé

Covivio s'appuie sur des équipes spécialisées en sécurité environnementale dans chaque pays pour garantir la conformité réglementaire et la maîtrise des risques à toutes les étapes (acquisition, exploitation, cession).

La Direction Environnement (4 ETP) supervise les obligations ICPE et réalise systématiquement les États des Risques et Pollutions (ERP), dépassant les exigences légales pour sécuriser les transactions et offrir une vision fiable des risques. Covivio s'appuie également sur les certifications HQE et BREEAM pour intégrer la maîtrise des pollutions de l'air et de l'eau dans ses projets.

3.2.2.3.4 Plan d'action : Réduire l'usage des substances dangereuses (Groupe - Toutes les activités)

La réduction de l'usage des substances dangereuses s'inscrit pleinement dans la stratégie de Covivio visant à protéger la santé des usagers, des riverains et des salariés, tout en favorisant des environnements durables et respectueux de la biodiversité.

1. Encadrement strict des produits dangereux dans le cadre des développements et de l'exploitation

Les principes mis en œuvre sur les chantiers (clauses contractuelles, charte chantier) encadrent l'utilisation de produits dangereux. En fonction de leurs propriétés, indiquées par la fiche de données de sécurité, les produits doivent être classés et étiquetés conformément :

- soit au système de classement de la CEE (Directive 67/548, 6e amendement)
- soit au système en vigueur en France (arrêtés du 10 octobre 1983, du 21 février 1990 et modificatifs, ainsi que l'arrêté du 21 février 1990 modifié).

Sauf cas exceptionnel dûment justifié et validé par le maître d'ouvrage, l'utilisation de produits classés nocifs, toxiques ou très toxiques est interdite. Concrètement, cela inclut les produits étiquetés R20 à R29, R31 à R33, R40, R45 à R49 de la CEE, ainsi que Xn (nocif), T (toxique) et T+ (très toxique) dans la réglementation française. Les produits moins nocifs Xi (irritants) ne sont tolérés qu'avec des précautions strictes, garantissant l'absence d'émissions ultérieures gênantes pour les occupants. Sur les chantiers, les produits irritants tolérés ne peuvent être employés qu'avec des mesures compensatoires adaptées (ventilation, confinement, équipements de protection), afin de garantir une réaction maîtrisée en cas de risque d'exposition.

Par ailleurs, la politique d'achats permet de prévenir le recours à des substances dangereuses en phase exploitation et petite rénovation. En Allemagne par exemple, les produits que les fournisseurs peuvent acheter sont référencés dans le « *Pricing agreement* » qui détaille les qualités techniques, environnementales et sanitaires du produit et notamment leur classement en substance extrêmement préoccupante (SVHC) au sens de REACH. Dans la plupart des cas, les produits de construction ou utilisés dans le cadre de l'exploitation ne contiennent pas de SVHC mais Covivio s'engage à étudier l'existence d'un substitut si une SHVC venait à être listée.

2. Politique « zéro phyto » pour la gestion des espaces verts

Les chartes biodiversité (conception et gestion) rappellent que seuls les produits conformes à la réglementation sont tolérés, et que l'objectif prioritaire est la non-utilisation de produits phytosanitaires, dès la conception comme durant l'exploitation. Pour limiter les risques en amont, Covivio privilégie des approches prophylactiques et de substitution dès la conception des espaces verts :

- diversification des plantes et associations végétales afin de réduire la pression parasitaire
- nettoyage systématique et soigné des outils utilisés
- suivi des populations d'insectes ravageurs pour détecter précocement les menaces et agir de façon appropriée et ciblée.

Ces pratiques préventives, associées à la substitution des produits chimiques dangereux par des alternatives moins nocives, permettent de réduire significativement les impacts sanitaires et environnementaux.

Lorsque, malgré ces mesures, une intervention s'avère nécessaire, Covivio impose le recours exclusif à des solutions de lutte respectueuses de l'environnement :

- lutte biologique par conservation : favoriser la colonisation spontanée d'auxiliaires naturels
- libération d'auxiliaires et installation d'hôtels à insectes pour prédater les ravageurs
- lutte biotechnique à l'aide de pièges (phéromones sexuelles, pièges alimentaires, etc.).

Cette approche globale illustre un engagement fort du Groupe : protéger la santé des usagers et des riverains, limiter l'exposition aux substances chimiques, et contribuer à la restauration de la biodiversité urbaine (plus d'informations : ESRS E4).

3.2.2.4 Objectifs liés à la pollution (E2-3)

Covivio a défini une série d'objectifs qualitatifs et quantitatifs, traduisant sa volonté de réduire l'impact de ses activités sur l'air, l'eau, les sols et la biodiversité. Ces objectifs couvrent aussi bien les phases de développement que d'exploitation et s'appliquent à l'ensemble du périmètre européen.

Politique	Périmètre	Objectif	Echéance	Situation au 31/12/2025
Prévenir et maîtriser la pollution de l'air	Groupe -Développement	Déployer une charte chantier à faibles nuisances ou un équivalent sur 100% des nouveaux développements	2028	En cours de déploiement
Assurer la conformité réglementaire en matière de sécurité environnementale et sanitaire	Groupe -Développement	Analyser les risques sanitaires et environnementaux sur les nouveaux projets d'investissement	Permanent	ERP réalisés sur les acquisitions
Réduire l'usage des substances dangereuses	Groupe -Exploitation (espaces verts)	Adopter des pratiques de gestion durable des espaces verts sur l'ensemble du portefeuille géré directement	Permanent	En cours de déploiement
Anticiper et gérer les situations d'urgence environnementale	Groupe -Développement	Disposer systématiquement de kits anti-pollution, procédures de confinement et protocoles d'urgence.	Permanent	Kits anti-pollution sur les chantiers + Chartes chantiers intègrent les protocoles d'urgence

3.2.2.5 Indicateurs et suivi liés à la pollution (E2-4, E2-5)

Pour mesurer l'efficacité de ces objectifs, Covivio est amené à suivre différents indicateurs clés selon les typologies d'actifs et les différents impacts considérés mais n'est pas en mesure de consolider des résultats :

- **Nombre de diagnostics environnementaux réalisés** (air, eau, sols, ERP)
- **Indicateurs de qualité de l'air intérieur** (COV, CO_2, particules fines)
- **Nombre et traitement des incidents de pollution** recensés sur les chantiers et sites en exploitation
- **Part des sites sans phytosanitaires** dans la gestion des espaces verts.

3.2.2.6 Exigence de données complémentaires CSRD

Effets financiers sur les IRO (E2-6)	À ce jour, Covivio n'a pas encore produit d'évaluation quantitative consolidée des conséquences financières que pourraient présenter les risques et opportunités matériels découlant des impacts liés à la pollution. Les impacts financiers potentiels concernent principalement : les **provisions** liées à la dépollution éventuelle de sites, les **surcoûts de travaux** (désamiantage, retrait plomb, gestion déchets pollués), les **risques de sinistres** environnementaux pouvant engager la responsabilité de Covivio. Covivio prévoit de renforcer progressivement l'analyse quantitative des impacts financiers dans le cadre de la montée en conformité CSRD Covivio ne dispose pas de provision constituée pour une éventuelle procédure concernant un risque de pollution.

3.2.3 Ressources aquatiques et marines (ESRS E3)

La norme ESRS E3 porte sur la présentation des informations relatives aux ressources en eau et aux ressources marines. L'enjeu est d'expliquer comment l'entreprise a recours à l'eau (de surface ou souterraine) et comment elle est impactée *via* ses produits, services, rejets… Il s'agira de présenter la stratégie de Covivio en matière d'adaptation pour avoir une utilisation durable de l'eau. Enfin, il sera exposé comment l'entreprise analyse et gère les risques d'inondations, stress hydrique, etc.

3.2.3.1 Impacts, Risques et Opportunités des ressources aquatiques et marines (E3 – IRO – 1)

La consommation d'eau de Covivio est principalement liée à l'exploitation des bâtiments. Elle constitue donc une charge d'exploitation et est supportée par le locataire. Sur les chantiers, la consommation d'eau est traitée dans les chartes chantier à faibles nuisances. Les principaux usages sont détaillés ci-dessous et ont été clés dans la définition des impacts, risques et opportunités liés à cet enjeu. L'analyse de double matérialité a fait ressortir le fait que les enjeux liés aux ressources aquatiques et marines n'étaient pas matériels pour Covivio, contrairement aux aspects liés à la consommation, l'approvisionnement et la présence d'actifs dans des zones à risque de stress hydrique. Pour autant, l'eau participe du niveau de confort et de standing d'un hôtel *via* différents services : douches, blanchisserie, piscine… elle constitue donc un enjeu important pour Covivio Hotels, comme pour l'ensemble du secteur hôtelier, avec un niveau de consommation élevé et des usages spécifiques pouvant faire l'objet de restrictions en cas de sécheresse. Les aspects liés à la pollution de l'eau sont traités dans la section pollution (3.2.2) et ne ressortent pas comme matériels au regard des activités de Covivio.

Les principaux usages de l'eau dans les activités de Covivio

1/ Exploitation			2/ Chantier
Tous portefeuilles	Spécifique Corporate	Spécifique Hôtels	
• Eau chaude sanitaires/ Eau froide. • Arrosage des espaces verts. • Fuite sur les réseaux.	• Consommations de services (Restauration, café, etc.). • Eau glacée pour rafraîchissement des immeubles.	• Spa, piscines. • Restauration. • Eau glacée pour rafraîchissement des immeubles.	• Nettoyage chantier et véhicules. • Eau utilisée (ciment sur site). • Base vie.

Tableau récapitulatif des IRO liés à l'eau et aux ressources marines

Thèmes	IRO	Positionnement dans la chaîne de valeur ⇐	❑	⇒	Description	Matérialité	Horizon temporel CT	MT	LT
E3 - Eau (consommation, approvisionnement, risque hydrique)	Impacts		■	■	Impact sur les ressources en eau avec un risque de participer à renforcer le niveau de stress hydrique de certaines zones. L'usage de l'eau est plus important pour l'activité hôtelière (douches, restauration, piscines) et s'accroit avec la montée en gamme des établissements	✓			
	Risques		■	■	Risque d'exploitation dans les zones à haut niveau de stress hydrique	✓		■	■
			■	■	Risque réputationnel pour les hôtels avec des piscines qui peuvent être ciblés par les médias et les associations pendant les périodes de restriction				
			■	■	Risque financier, augmentation des coûts de fonctionnement et charges d'exploitation pour les locataires (hausse de 10% du prix de l'eau en moyenne en France entre 2011 et 2020; https://www.banquedesterritoires.fr/une-facture-deau-en-hausse-de-plus-de-10-en-moyenne-depuis-10-ans-en-france?)				
E3 - Ressources marines	Impacts		■		Pressions sur les ressources marines liés à la restauration pour l'activité hôtelière (approvisionnement de poissons, crustacés)				■
	Risques		■		Risque financier lié à l'augmentation des coûts (restauration) avec la mise en place d'un approvisionnement responsable.				

€ Financier / Obsolescence des actifs · Réputation / Attractivité · Continuité des affaires · Bien-être physique et psychologique · Faune, Flore et environnement · ⇐ Amont / ❑ Opérations directes / ⇒ Aval

3.2.3.2 Politiques liées à la gestion de l'eau (E3-1)

Périmètre d'application	Tous les actifs détenus et/ou gérés par Groupe (périmètre consolidé)	
Supervision	• Direction du Développement pour l'activité construction et rénovation • Direction Technique de Covivio Hotels pour l'exploitation des hôtels • Direction de l'Environnement et Direction du Développement Durable	
Référence aux normes ou initiatives tierces	• Plan de sobriété eau en France d'avril 2023 : viser -10% de prélèvements d'ici 2030 • *Aqueduct Water Risk Atlas* (WRI) et modèles climatiques (GIEC – CMIP6) pour les risques de stress hydrique • Directive européenne concernant la politique communautaire dans le domaine de l'eau	
Documents clés en lien avec les politiques	***Documents entre Covivio et***	***ses parties prenantes :***
	• Politique environnementale • Charte chantier à faibles nuisances • Contrats d'entretien des espaces verts	• Entreprises de construction • Exploitants hôtels • Entreprises sous-traitantes

L'eau est appelée à devenir un enjeu majeur en Europe, à mesure que les changements climatiques vont s'imposer. Covivio s'est doté depuis 2008 d'un reporting des consommations d'eau par immeuble, lui permettant de suivre les objectifs fixés dans le cadre de l'exploitation de son parc.

La cartographie des risques RSE réalisée par Covivio a fait ressortir l'enjeu de maîtrise des dépenses d'exploitation comme significatif, notamment en raison des implications en termes de satisfaction du client locataire et d'attractivité de ses hôtels. En coordination avec les locataires, Covivio Hotels réalise des rénovations d'ampleur dans ses actifs. L'obtention de certifications environnementales (HQE, BREEAM…) sur 100% des projets de développement permet d'atteindre de hauts niveaux de performance, notamment en termes de consommations d'énergie et d'eau.

La question de l'eau devient cruciale pour les établissements hôteliers car ils sont à la fois fortement dépendants et consommateurs. La moyenne fluctue selon les catégories des hôtels. Plus les établissements sont étoilés, plus la consommation moyenne est significative, du fait des services proposés aux clients. Elle dépend de nombreux critères comme le nombre de chambres, la présence de piscines, de restauration, d'espaces verts, de blanchisserie.

Les clients sont de plus en plus conscients des impacts environnementaux liés à la consommation de l'eau. Ainsi, selon une étude de Booking [1] (2022), 27% des personnes interrogées préfèrent renoncer au service de nettoyage quotidien des chambres afin de minimiser la consommation d'eau.

L'eau consommée sur le parc en exploitation et lors des opérations de développement provient exclusivement des réseaux d'eau de ville. La question de l'eau est également présente en amont de la chaîne d'approvisionnement des hôtels et particulièrement de leurs restaurants (activité « Food and Beverage »).

Compte tenu de ses activités, l'eau consommée sur le parc en exploitation et lors des opérations de développement provient exclusivement des réseaux d'eau de ville et est également rejetée pour la grande majorité dans les réseaux (à l'exception de l'eau contenue dans les matériaux et dans les milieux naturels pour l'arrosage). Covivio n'a donc pas à effectuer de traitements de l'eau, que ce soit pour pouvoir l'utiliser ou la rejeter. La pollution de l'eau est un sujet non matériel mais le Groupe met toutefois en place des mesures pour prévenir la pollution de l'eau utilisée sur ses chantiers (ESRS E2).

Les politiques détaillées ci-dessous s'appliquent aux différentes activités et étapes du cycle de vie de l'immeuble. Ces politiques s'appliquent à tous les actifs, situés en zone de stress hydrique ou non, en étant plus attentifs, s'agissant du secteur hôtelier, lorsque des équipements plus consommateurs en eau sont présents (spa, piscine), d'autant que les actifs concernés situés en zone de stress hydrique peuvent ainsi faire l'objet de restrictions.

Maîtriser et réduire la consommation d'eau sur l'ensemble du cycle de vie des immeubles (Groupe - Toutes les activités)

Covivio a mis en place une politique visant à réduire la consommation d'eau sur l'ensemble de son portefeuille immobilier, tant au stade du développement et de la construction qu'à celui de l'exploitation des actifs.

Cette politique repose sur trois axes principaux :

- **Suivi systématique des consommations** dans les immeubles gérés en direct, afin d'identifier rapidement les dérives et d'engager des actions correctives.
- **Équipements et solutions techniques** intégrés dès la conception ou lors des rénovations : dispositifs hydro-économiques, récupérateurs et systèmes de réutilisation de l'eau, détecteurs de fuites et coupures automatiques, contribuant à limiter l'empreinte hydrique.
- **Intégration des standards environnementaux** (HQE, BREEAM, LEED) dans 100% des projets de développement, garantissant une prise en compte renforcée des enjeux liés à l'eau dès la phase de conception.

En agissant à la fois sur les chantiers et dans la gestion quotidienne des immeubles, Covivio cherche à optimiser l'utilisation de cette ressource, à réduire les coûts d'exploitation et à accroître la durabilité de son parc immobilier.

(1) https://news.booking.com/climate-community-and-choice-bookingcom-reveals-the-trends-shaping-sustainable-travel-in-2022

Identification des zones à risque de stress hydrique (Groupe - Toutes les activtés)

Covivio procède depuis plusieurs années à la cartographie de son parc en exploitation au regard des zones à haut niveau de stress hydrique en s'appuyant sur des modèles reconnus (WRI Aqueduct et désormais *via* la solution de MSCI Climate). Cette étape d'identification est également incluse dans la grille d'analyse ESG des investissements.

Le positionnement dans une telle zone peut conduire à adopter des actions adaptées (réduction de l'arrosage, récupération des eaux de pluie, réutilisation partielle des eaux grises) en fonction du contexte local.

Impliquer les parties prenantes externes et sensibiliser les clients (Groupe - Toutes les activités)

Covivio considère que la gestion durable de l'eau ne peut pas reposer uniquement sur ses propres pratiques, mais doit mobiliser l'ensemble de son écosystème : fournisseurs, exploitants hôteliers, partenaires locaux, locataires et clients. La politique vise donc à créer une dynamique collective de sobriété hydrique et de réduction de l'empreinte environnementale.

Elle s'articule autour de trois leviers :

- **Fournisseurs et prestataires** : *via* la Charte Achats Responsables, ils s'engagent à limiter leur consommation d'eau et à réduire leurs impacts hydriques indirects, notamment en privilégiant des matériaux locaux, biosourcés, recyclés ou recyclables, ainsi que des produits écolabellisés. Covivio veille à ce que ces engagements soient intégrés dans les contrats et évalués régulièrement.
- **Partenaires hôteliers et exploitants** : dans les hôtels, la gestion de l'eau constitue un enjeu matériel majeur. Covivio a lancé en 2024 une démarche de labellisation Green Key, dont un volet spécifique encadre la consommation et le suivi de l'eau (sanitaires, blanchisserie, restauration, piscines et spas). Les exploitants sont accompagnés dans la mise en œuvre de bonnes pratiques et dans le suivi des performances.
- **Usagers et clients** : Covivio met en place des actions de sensibilisation (affichages, guides pratiques, communications digitales et pédagogiques, ateliers dans les hôtels et bureaux) pour promouvoir les écogestes liés à l'eau (douches courtes, réduction du linge lavé, limitation de l'arrosage individuel, etc.). L'objectif est d'impliquer directement les utilisateurs dans la réduction des consommations.

3.2.3.3 Plan d'action lié à la gestion de l'eau (E3-2)

Politique	Actions clés	Périmètre / Responsabilité	Indicateurs	Impacts attendus et liens avec le modèle d'affaires
Maîtriser et réduire la consommation d'eau sur l'ensemble du cycle de vie des immeubles	Mesurer et réduire la consommation d'eau sur le portefeuille en exploitation	Groupe Directions technique, Property management	Part de sites couverts par un reporting eau Intensité eau des actifs (m^3/m^2/an) Part de sites avec des équipements hydro-économes	Réduction de la consommation d'eau Réduction des charges
	Réduire la consommation d'eau sur les chantiers	Groupe Directions du Développement et Directions Technique	Part de projets certifiés intégrant des mesures d'économie d'eau Mise en œuvre des chartes chantiers à faibles nuisances	Limitation de l'empreinte hydrique des projets de construction et de rénovation, respect des objectifs de sobriété, exemplarité environnementale auprès des partenaires
	Obtenir le Label Green Key	Hôtels – Europe Directions Asset management et Technique	Part d'hôtels M&F labellisés :	Réduction des consommations, sensibilisation des clients
Identification des zones à risque de stress hydrique	Cartographier la présence et l'impact de Covivio dans les zones à risque de stress hydrique	Groupe Direction Développement Durable	Cartographie des zones à risque Consommation d'eau dans ces zones	Anticipation des tensions hydriques Adaptation des pratiques
Impliquer les parties prenantes externes	Mobiliser l'écosystème	Groupe Directions Développement Durable et Relation clients	Part de baux couverts par des annexes ou clauses vertes Part de fournisseurs couverts par la politique achats responsables	Réduction de la consommation d'eau Identification de Covivio comme un acteur engagé

Le plan d'action de réduction des consommations d'eau ne donne pas lieu à un budget spécifique, dans la mesure où les initiatives qu'il recouvre sont intégrées dans les coûts de travaux (construction, rénovations) ou charges d'exploitation.

3.2.3.3.1 Plan d'action: Maîtriser et réduire la consommation d'eau sur l'ensemble du cycle de vie des immeubles

Mesurer et réduire la consommation d'eau sur le portefeuille en exploitation (Groupe - Exploitation)

Depuis 2010, Covivio suit systématiquement les consommations d'eau de ses actifs et s'est fixé des objectifs en la matière. De manière générale, le suivi se fait principalement *via* les factures ou les données communiquées par les locataires. Certains hôtels bénéficient d'un suivi en temps réel *via* la GTB. Ce suivi constitue la première brique de la stratégie eau, permettant de comparer les performances entre immeubles, de détecter les anomalies (fuites, surconsommations) et de fixer des objectifs adaptés.

Il est important de souligner un niveau de qualité de données plus faible que pour l'énergie dans la mesure où la facturation peut s'appuyer sur des estimations, donnant lieu à des régularisations plus ou moins régulières selon les villes. Le taux de couverture s'élève toutefois à 99 % en 2025, avec 1,6% d'estimations, principalement des factures du dernier trimestre qui n'ont pu être récupérées à temps. À titre de comparaison, le taux de données exploitables dans le cadre du Baromètre de l'OID est de 29% à l'échelle de l'ensemble de leurs contributeurs [1].

▸ **Installation d'équipements hydro-économiques**

En France, Covivio s'est concentré sur les deux principaux postes en termes de consommation : les sanitaires et les espaces de restauration, afin de les doter d'équipements hydro-économiques, tels que des mousseurs et limiteurs de débit, des chasses d'eau économes (3 litres/6 litres), des robinets à détection. En lien avec la taxonomie et avec les certifications environnementales, qui définissent des niveaux de débit d'eau pour les équipements de plomberie, les prescriptions d'achats ont été adaptées pour les intégrer dans les consignes d'achat.

▸ **Installation de récupérateurs d'eau**

Le Groupe déploie des systèmes de récupération des eaux de pluie, servant notamment à l'arrosage des espaces verts ou de manière plus innovante à l'irrigation d'un système alternatif pour fournir les toilettes d'un bâtiment. Les équipes développement étudient la possibilité d'installer des systèmes de récupération d'eau,dès que la situation le permet. La part d'eau stockée, réutilisée et recyclée n'est pas significative pour Covivio et n'est pas mesurée.

Réduire la consommation d'eau sur les chantiersPérimètre (Groupe - Développement)

Sur ses chantiers de construction et de rénovation, Covivio intègre des mesures spécifiques de réduction de la consommation d'eau dans le cadre des certifications environnementales (HQE, BREEAM, LEED) et de ses chartes « chantiers à faibles nuisances » ou équivalent. Les entreprises partenaires sur ces projets certifiés s'engagent à appliquer des dispositifs techniques visant à limiter l'empreinte hydrique des opérations, notamment :

- coupure automatique programmable de l'alimentation en eau en dehors des horaires de travail, afin de limiter les fuites
- récupération et réutilisation des eaux pluviales
- utilisation d'équipements de nettoyage sobres (par ex. rouleaux de peinture)
- aires de lavage des bennes avec recyclage de l'eau.

Ces pratiques contribuent à réduire l'impact hydrique des projets et à aligner les chantiers sur les objectifs de sobriété en matière de ressources.

Obtenir le Label Green Key (Hôtels Europe)

En 2025, 100% des hôtels WIZIU sont labelisés ou en cours de labelisation Green Key**.** Afin d'obtenir la labellisation Green Key, les hôtels doivent répondre positivement à quatorze critères regroupant la gestion de l'eau. Ainsi, les hôtels doivent mettre en place ou renforcer 7 actions pour la préservation de la ressource, en s'appuyant sur un suivi et une analyse comparative des consommations ainsi que 6 actions sur leurs équipements et une action sur l'arrosage.

Des audits des sites sont réalisés directement par les équipes de Green Key pour la labellisation puis régulièrement afin de vérifier le maintien de la conformité dans les établissements.

Critères de gestion de l'eau

(Grille Green Key)

Préservation de la ressource	Robinetterie et équipements, Arrosage
L'établissement est conforme à la réglementation sur la distribution, la collecte et le traitement de l'eau	Au moins 75% des robinets ont un débit inférieur à 8 L/minute
Présence d'un système de récupération des graisses dans vos cuisines professionnelles	Au moins 75% des douches ont un débit inférieur à 9L/minute
Un suivi mensuel des consommations d'eau et un bilan comparatif annuel sont effectués	Au moins 50% des WC sont équipés d'une chasse d'eau inférieure à 6 L ET lors du remplacement des installations, les nouveaux WC sont systématiquement équipés d'une double-chasse 3/6 L ou d'une chasse d'eau inférieure à 6 L
Présence d'un compteur par arrivée d'eau dans l'établissement (réseau de distribution, source, puits, forage).	Si l'établissement est équipé d'urinoirs, ils disposent de bouton-poussoir, de capteurs, d'un système d'économiseur d'eau ou fonctionnent sans eau
Les produits d'entretien ménager et les produits piscine sont conservés dans des conditions ne permettant aucun dommage pour l'environnement et la santé : système de rétention et local sécurisé	Existence d'une procédure permettant de déceler les fuites d'eau sur l'ensemble des robinetteries, des tuyauteries, des WC et le cas échéant des piscines de l'établissement
Les lave-vaisselle et lave-linge nouvellement acquis sont économes en eau et énergie	Les lave-vaisselle à tunnel et à capot nouvellement acquis utilisent moins de 3,5 L par charge/panière
Chaque WC dispose d'une poubelle	Si l'établissement est équipé d'urinoirs, ils disposent de bouton-poussoir, de capteurs, d'un système d'économiseur d'eau ou fonctionnent sans eau

▸ Pour plus d'information Lien vers le site Clef Verte

(1) https://www.taloen.fr/ressources/ff1ccfa3-40dc-44ad-abdd-0a6b2439355d

3.2.3.3.2 Plan d'action: Gestion des zones à stress hydrique

Cartographier la présence et l'impact de Covivio dans les zones à risque de stress hydrique (Groupe)

Pour aller plus loin dans l'identification des risques liés à l'eau (l'évaluation de l'usage et de la dépendance), Covivio procède à une analyse annuelle de son portefeuille au regard du risque de stress hydrique. Cette analyse est faite à partir d'un référentiel public, l'outil Aqueduct Water Risk Atlas développé par le World Resource Institute's (WRI). Cet outil a permis d'établir une cartographie du patrimoine de Covivio en zone de stress hydrique. Selon cet outil, une zone de stress hydrique élevé est celle dans laquelle la quantité totale d'eau prélevée atteint un pourcentage élevé (*i.e.*, 40-80%) ou extrêmement élevé (*i.e.*, plus de 80%).

D'après la cartographie Beta Aqueduct réalisée en 2023, respectivement 21,7% et 13,4% du périmètre eau se situent en zone à haut et très haut risque, soit 21% et 15% de la consommation d'eau reportée (détail par portefeuille en 3.2.3.4).

Depuis 2024, Covivio publie également annuellement la part d'eau consommée dans des zones à risque de stress hydrique en s'appuyant sur l'outil MSCI Climate Value at Risk. Le stress hydrique est défini comme le nombre de jours par an où la demande en eau dépasse 60% de l'offre disponible, à l'échelle du bassin versant. Il est modélisé à partir de modèles climatiques CMIP6 (IPCC) et d'un modèle hydrologique haute résolution. Les niveaux sont définis selon le nombre de jours dans l'année au-dessus de ce seuil : 211 à 254 jours = haut risque, >254 jours = très haut risque.

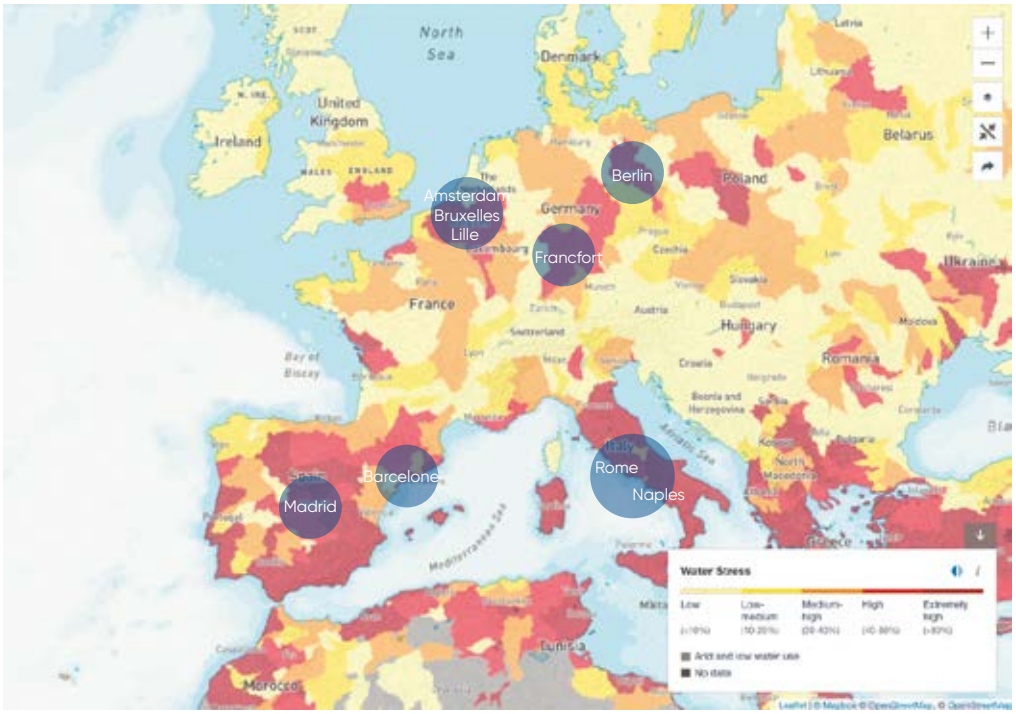
Données sur les actifs situés en zone à risque de stress hydrique élevé

	2025
Consommation située dans une zone à risque de stress hydrique élevé (m^3)	200 518
Consommation située dans une zone à risque de stress hydrique très élevé (m^3)	273 079
Chiffre d'affaires généré dans une zone à risque de stress hydrique très élevé	42 M€ (1)

(1) Cette donnée est obtenue en rapportant la part de consommation d'eau dans des zones tendues à la consommation totale, soit 11,7% de la consommation totale, rapportée au chiffre d'affaires - 359,2M€.

Ces informations permettent d'adapter les pratiques locales (réduction de l'arrosage, récupération des eaux de pluie, optimisation des équipements) et d'améliorer la résilience du portefeuille face aux tensions hydriques. Le risque de stress hydrique n'est en revanche pas financiarisé dans le cadre de l'étude MSCI, le principal risque étant une restriction conduisant à l'arrêt partiel ou total de certaines activités dans le secteur hôtelier pour les zones les plus à risque.

Cartographe des zones à risque de stress hydrique et principales localisations du Groupe



Principales zones à haut niveau de stress hydrique dans le portefeuille Covivio

3.2.3.3.3 Plan d'action: Impliquer les parties prenantes externes

Mobiliser l'écosystème (Groupe)

Covivio considère la mobilisation de son écosystème comme essentielle pour atteindre ses objectifs en matière de sobriété hydrique. L'entreprise s'appuie sur un dialogue continu avec ses parties prenantes clés (locataires, exploitants, clients, fournisseurs) afin de co-construire des solutions et diffuser une culture de responsabilité partagée.

- **Opérateurs et gestionnaires hôteliers** : Le secteur hôtelier étant particulièrement consommateur en eau (sanitaires, blanchisserie, restauration, piscines et spas), les acteurs ont mis en place très tôt des actions de réduction de la consommation. Covivio travaille de pair avec les opérateurs et gestionnaires pour poursuivre ces efforts. Le recours à des certifications et labels permet de renforcer les actions en faveur de la réduction de l'empreinte environnementale de l'exploitation. Le label Green Key, par exemple, impose des standards exigeants en matière de suivi et de réduction des consommations d'eau, de maintenance des équipements, et de sensibilisation active des clients. Des affichages pédagogiques, des incitations à réduire le lavage du linge ou encore des actions de formation auprès du personnel complètent le dispositif. L'enjeu est double : optimiser les consommations d'eau dans les établissements et impliquer directement les clients dans une démarche d'éco-gestes.
- **Fournisseurs et prestataires** : Les fournisseurs et prestataires sont mobilisés à travers la *Charte Achats Responsables* de Covivio. Celle-ci prévoit des engagements concrets pour limiter l'empreinte hydrique indirecte de leurs activités : utilisation de matériaux recyclés ou biosourcés, recours à des produits écolabellisés, réduction des pollutions liées aux procédés industriels. Covivio intègre ces critères dans ses appels d'offres et assure un suivi régulier des pratiques, afin de s'assurer que ses partenaires contribuent à l'atteinte de ses objectifs environnementaux.

Cette approche participative associe l'ensemble de la chaîne de valeur – du fournisseur jusqu'au client final – et crée un effet de levier collectif. Elle permet non seulement de réduire l'empreinte hydrique directe de Covivio, mais aussi d'embarquer ses partenaires et usagers dans une dynamique partagée de sobriété et de responsabilité.

3.2.3.4 Objectifs liés à la gestion de l'eau (E3-3)

Objectifs pluriannuels de consommation d'eau

Sur l'ensemble de son portefeuille, le Groupe s'est fixé les objectifs de consommation d'eau figurant dans le tableau ci-après. Covivio observe depuis quelques années l'atteinte d'un plancher sur les bureaux en France (autour de 0,40 m^3/m^2/an) et les hôtels en Europe (autour de 1,5 m^3/m^2/an). Les résultats obtenus sur ces portefeuilles sont cohérents, et en légère surperformance, avec les données du Baromètre OID à des niveaux de 0,39m^3/m^2/an sur les bureaux et 1,51 sur les hôtels. Les objectifs consistent donc à rester en deçà de ces seuils déjà performants.

Il est à noter que la présence croissante d'espaces verts sur les immeubles conduit à une augmentation de la consommation d'eau, en particulier sur les sites où la récupération ne peut être mise en place ou n'est pas suffisante.

Objectifs pluriannuel eau

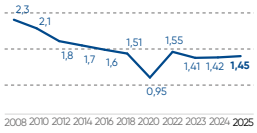
Périmètre	Objectifs	Échéance	Réalisations 2025	Avancement
Hôtels Europe	≤ 2 m^3/m^2/an	Permanent	-37% par rapport à 2008	

Tableau des objectifs de gestion de l'eau

Politique	Périmètre	Objectif	Échéance	Situation au 31/12/25
Maîtriser et réduire la consommation d'eau sur l'ensemble du cycle de vie des immeubles	Hôtels en exploitation	-10% d'intensité moyenne de l'eau dans le périmètre de contrôle opérationnel (N)	2019-2030	-22% par rapport à 2019
	Hôtels Groupe	100% des hôtels Murs et fonds labellisés Green Key	Permanent	96% et 100% avec les en cours
Gestion des zones à stress hydrique	Groupe	Cartographier l'ensemble du portefeuille	2025	Réalisée *via* Aqueduct WRI
		Suivre la consommation d'eau dans les zones à haut et très haut niveau de stress hydrique	2025	Zone à risque : axe Lille-Bruxelles-Amsterdam, Europe du Sud
Mobilisation des parties prenantes	France	Inclure une clause verte dans 100% des nouveaux baux tertiaire incluant le partage des données de consommation d'eau	Permanent	Réalisé depuis 2024

(N) *Objectif Stratégie Nature*

3.2.3.5 Indicateurs liés à la gestion de l'eau (E3-4)

L'intensité moyenne présentée ici a été calculée pour quantifier l'empreinte globale de Covivio Hotels en matière de consommation d'eau. Son périmètre prend en compte les hôtels détenus en Europe (en bail classique et en murs et fonds - M&F)

3.2.3.5.1 Consommation totale d'eau sur le portefeuille

Covivio définit la consommation d'eau comme celle étant facturée et non comme la soustraction des retraits des rejets (méthodologie CDP – Water). Toutes les consommations proviennent des réseaux publics ; Covivio ne réalise pas de prélèvements directs dans les nappes.

Les consommations d'eau présentées ci-dessous sont issues des factures, celles-ci s'appuient pour une majorité sur des estimations réalisées par les fournisseurs donnant lieu à des régularisations (pouvant aller d'un à trois ans dans certains cas), pouvant conduire à d'importantes évolutions.

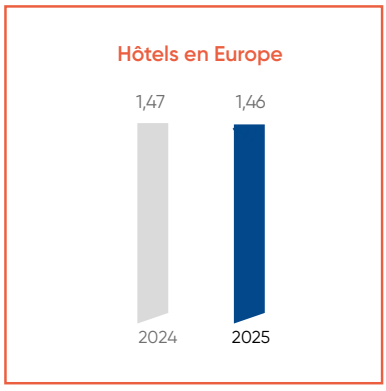
En 2025, les consommations d'eau sont légèrement hausse à périmètre courant, notamment à cause de la campagne de mise à jour des surfaces visant à harmoniser les calculs à l'échelle européenne. En corrigeant cet effet, l'intensité aurait été stable. La consommation diminue toutefois à périmètre constant (-0,9%) et sur le périmètre opérationnel, à périmètre et surfaces constants, l'intensité diminue de 6%. L'intensité eau des revenus est de 0,0069m^3/€ en 2025.

			HOTELS EN M&F		TOTAL PORTEFEUILLE	
EAU - Consommation totale (m^3)	GRI	EPRA SBPR	2024	2025	2024	2025
Couverture du périmètre de reporting en surface (m²)			559 898	495 732	1 554 041	1 581 746
Couverture du périmètre de reporting en surface (%)			98%	100%	94%	99%
Couverture du périmètre en nombre d'immeubles			52/54	50/50	240/279	262/268
Proportion de données estimées			2,0%	0,4%	2,1%	1,6%
Consommation totale d'eau (m³)	**303-5**	**Water-abs**	**634 908**	**578 991**	**2 210 746**	**2 293 667**
INTENSITÉ EAU (m³/m²/an)			**1,13**	**1,17**	**1,42**	**1,45**
Consommation totale d'eau extrapolée (m³)			**649 123**	**578 991**	**2 362 474**	**2 327 434**
Consommation d'eau en zone à haut niveau de stress hydrique			18 218	19 543	199 491	200 518
Consommation d'eau en zone à très haut niveau de stress hydrique			121 759	127 776	415 999	273 079

Réconciliation avec les états financiers		
Consommations résiduelles des immeubles vacants (kWhef)	-	-
Consommations des actifs à typologie atypique (m³)	128 117	130 018
Consommations proratée des actifs livrés, acquis ou cédés durant l'année (m³)	272 487	22 936
Consommations totale d'énergie extrapolée + consommation hors périmètre de reporting (m³)	2 763 078	2 480 388

3.2.3.5.2 Évolution de la consommation à périmètre constant (intensité m^3/m^2)

EAU - Consommation totale à périmètre constant (m^3)	TOTAL PORTEFEUILLE 2024	2025
Couverture du périmètre de reporting en surface (m²)	1 425 847	
Couverture du périmètre de reporting en surface (%)	92%	
Consommation totale d'eau (m³)	**2 093 719**	**2 074 815**
INTENSITÉ EAU (m³/m²/an)	**1,47**	**1,46**
Variation	**-0,9%**	



3.2.4 Biodiversité (ESRS E4)

La norme ESRS E4 impose aux entreprises de rendre compte de leurs incidences réelles et potentielles, positives comme négatives, sur la biodiversité et les écosystèmes, ainsi que des mesures prises pour les éviter, les atténuer et, lorsque cela est possible, contribuer à leur restauration.

Le secteur de la construction et de l'immobilier est identifié comme un contributeur majeur à l'érosion de la biodiversité. Il participe directement au changement d'usage des sols (imperméabilisation, fragmentation) et indirectement *via* l'extraction et la transformation de grandes quantités de matières premières (sable, gravier, bois, acier, etc.) nécessaires pour la construction et la rénovation.

Conscient des liens étroits entre climat et biodiversité, Covivio a choisi de les conjuguer en définissant une stratégie « Nature ». Celle-ci complète ses objectifs climatiques avec de nouveaux engagements relatifs à l'usage des sols et à la restauration écologique, afin de couvrir l'ensemble de ses impacts sur le vivant. Fruit de deux ans de travaux et d'un diagnostic approfondi (risques, opportunités, impacts et dépendances – ROID), elle fixe un cap à horizon 2030 et constitue désormais le socle de l'engagement de Covivio en matière de climat et de biodiversité.

La stratégie Nature de Covivio s'appuie sur une vision globale qui reconnaît les interdépendances entre climat et biodiversité. Elle a mobilisé de nombreuses parties prenantes internes et externes (clients, investisseurs, fournisseurs, bureaux d'études), avant d'être validée en 2024 par le Comex et le Comité RSE.

Covivio Hotels s'intègre pleinement dans déploiement de la stratégie Nature de Covivio. En tant que filiale, elle bénéficie de l'expertise et de l'accompagnement de la Direction Développement Durable du Groupe. Elle partage les politiques et stratégies et s'efforce, par la mise en place d'actions spécifiques à ses activités, de participer à l'atteinte des objectifs du Groupe.

3.2.4.1 Plan de transition et prise en considération de la biodiversité et des écosystèmes dans la stratégie et le modèle d'affaires (E4-1)

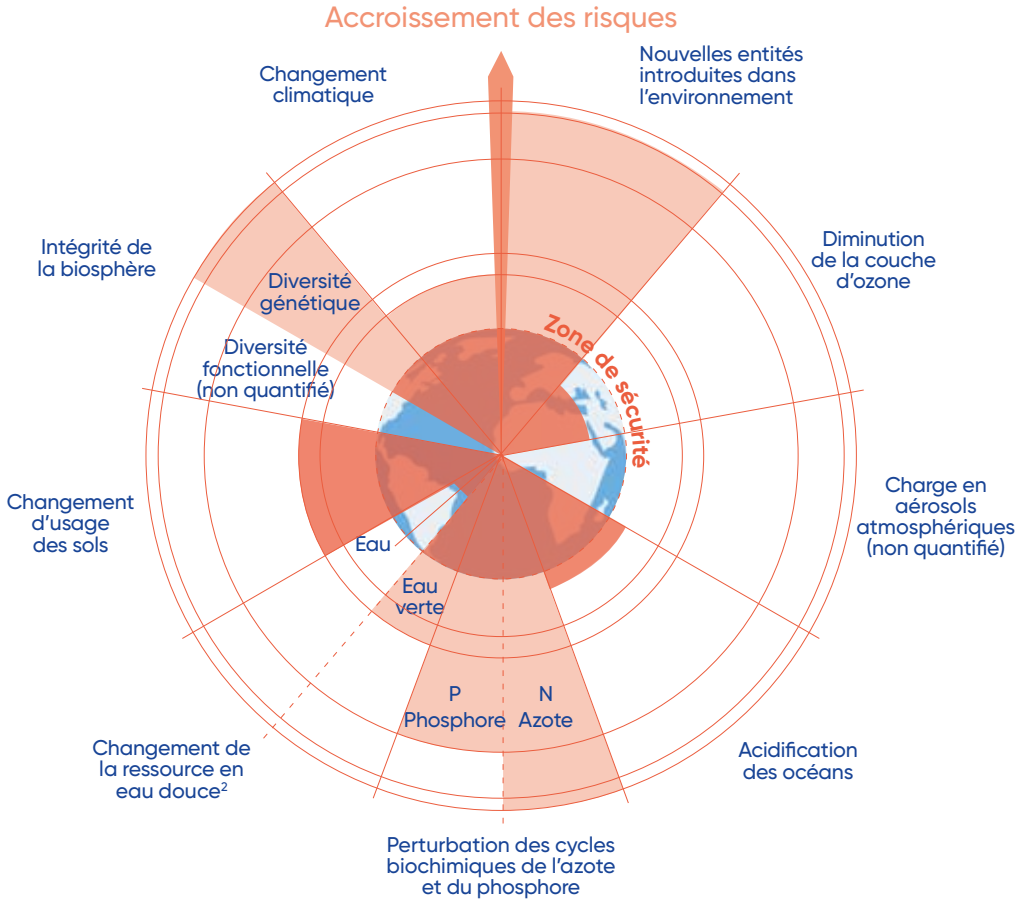
La Nature constitue un socle vital pour l'économie mondiale (plus de 50% du PIB mondial dépend directement des services écosystémiques [1] et pour la vie humaine (cycle de l'eau, régulation du climat, sécurité alimentaire). Pourtant, en 2019, 75% des terres étaient déjà altérées par l'action humaine, plus de 85% des zones humides avaient disparu et les populations d'animaux sauvages avaient chuté de 69% entre 1970 et 2018 (Source IPBES). Ces constats soulignent l'urgence d'intégrer la biodiversité au cœur des modèles économiques.

Si l'érosion de la biodiversité n'est pas nouvelle, le sujet bénéficie d'une attention renforcée depuis la COP15 (Accord de Kunming-Montréal ou Cadre Mondial pour la Biodiversité, 2022). À l'échelle européenne et internationale, les cadres (CSRD, Taxonomie, TNFD, SBTN [2], etc.) et les stratégies nationales (France, Italie, Allemagne) imposent désormais aux entreprises d'intégrer la biodiversité dans leur stratégie et de communiquer de façon transparente sur leurs impacts.

Les secteurs de la construction et de l'immobilier jouent un rôle majeur dans cette érosion : artificialisation des sols, imperméabilisation et consommation de matières premières pour la production de matériaux (ciment, acier, bois). Les étapes d'extraction (graviers, sable…) et de transformation (*clinker*, etc.) concentrent une large part des impacts sur la biodiversité (pollutions, émissions, déforestation). Toutefois, au-delà de la réduction de leurs impacts, ces secteurs peuvent contribuer positivement en favorisant la densification urbaine, la réhabilitation des bâtiments existants et le développement d'espaces de nature en ville.

(1) IPBES reports reveal huge opportunities for biodiversity action - Environment
(2) TCFD (Taskforce on Nature-related Financial Disclosures), SBTN (Science Based Targets Network)

Prise en compte des limites planétaires



² Utilisation de l'eau bleue (les lacs, les rivières et les nappes souterraines) / l'eau verte (humidité des sols).

Les limites planétaires quantifient les risques que les perturbations anthropiques font peser sur la planète : pour neuf grands processus impliqués dans le fonctionnement du « système Terre », les scientifiques (1) définissent neuf limites. Franchir chaque limite augmente le risque de déstabiliser l'environnement planétaire de manière irréversible, avec des impacts majeurs pour les êtres vivants et les sociétés humaines. Parmi ces limites, on retrouve l'érosion de la biodiversité ainsi que d'autres phénomènes accélérant eux aussi la perte de biodiversité : le changement climatique, les pollutions, le changement d'usage du sol, etc.

L'objectif de réduction des émissions de GES de Covivio est validé par l'initiative SBT, permettant de valider l'alignement avec la limite planétaire relative au changement climatique. Conscient des nombreuses interactions entre l'ensemble des dimensions environnementales que recoupent les limites planétaires, Covivio a choisi d'étendre le périmètre et la portée des objectifs de sa stratégie. La stratégie Nature du Groupe inclut désormais des objectifs sur la réduction des impacts du Groupe sur l'eau, les sols, le climat, l'utilisation des ressources et l'économie circulaire ainsi que la biodiversité. Covivio analyse actuellement l'alignement de ses objectifs climatiques avec le nouveau référentiel Immobilier de l'initiative SBT (2). Dans un second temps, le Groupe étudiera la possibilité de se fixer des objectifs validés par le SBTN, notamment sur l'usage des sols et l'eau.

3.2.4.1.1 Identifier les impacts et dépendances des activités de Covivio sur toute la chaîne de valeur

Covivio, acteur du secteur immobilier et de la construction, fortement dépendant et contributeur aux pressions sur la biodiversité, a engagé dès 2019 des diagnostics pour mieux comprendre ses impacts, dépendances, risques et opportunités "Nature" (climat, eau, biodiversité). Entre 2021 et 2024, une étude approfondie (Risques, Opportunités, Impacts, Dépendances-ROID) couvrant l'ensemble des activités a permis d'évaluer la résilience du modèle et a constitué le socle de la Stratégie Nature.

(1) Les limites planétaires ont été définies et sont suivies par le Stockholm Resilience Center depuis 2009 : https://www.stockholmresilience.org/research/planetary-boundaries.html

(2) https://sciencebasedtargets.org/sectors/buildings

En 2023, Covivio a mené une évaluation de ses principaux impacts sur la biodiversité et de ses dépendances vis-à-vis des services écosystémiques tout au long de sa chaîne de valeur, en s'appuyant notamment sur les outils **GBS**, **ENCORE**, et les travaux du **WBCSD** [1] sur le secteur du bâtiment (« *Roadmap to Nature Positive, Foundations for the built environment system* »). Ces diagnostics ont permis d'identifier les principaux postes d'impact et de dépendance, et ont constitué le socle de la Stratégie Nature de Covivio.

Principaux impacts

Conformément à la méthodologie GBS, les impacts mesurés par Covivio se distinguent entre impacts statiques (historiques, soit la somme des impacts passés liés au patrimoine de Covivio à la date de réalisation de l'étude) et dynamiques (annuels). Les impacts statiques correspondent à la « dette écologique », c'est-à-dire au cumul des dégradations de la biodiversité passées dont les effets persistent aujourd'hui. Les impacts dynamiques, quant à eux, traduisent les dégradations additionnelles générées chaque année par les activités du Groupe.

Les activités de Covivio représentent une perte de biodiversité équivalente à :

- Impacts statiques (historiques) terrestres : 48 MSA.km^2 (soit la moitié de Paris).
- Impacts statiques (historiques) aquatiques : 11 MSA.km^2 (1/4 du lac du Bourget).
- Impacts dynamiques (annuels) terrestres : 2 MSA.km^2 (soit la taille du 6^e arrondissement de Paris), autrement dit les activités de Covivio contribuent à une perte de biodiversité équivalente à la destruction d'une zone de nature abondante sur une surface de 2 km^2.

Principaux impacts de Covivio sur la biodiversité, par scope et par pression [2]

Pressions IPBES	Pressions GBS	Scope 3 Amont Fournisseurs	Scope 2 Approv. en électricité	Scope 1 Opérations du Groupe	Scope 3 Aval Clients
Utilisation et changement d'usage des écosystèmes	Usage et changement d'usage du sol dans les bassins versants des rivières, des zones humides et sur terre Empiétement et fragmentation	**Impact élevé**	Impact faible	**Impact élevé**	**Impact élevé**
Surexploitation des ressources	Perturbation hydrique causée par la consommation d'eau (pression statique uniquement)	Impact moyen	Impact faible	Impact faible	Impact moyen
Changement climatique	Émissions de GES (Pression dynamique uniquement)	**Impact élevé**	Impact faible	Impact faible	**Impact élevé**
Pollution	Ecotoxicité (Pression dynamique uniquement)	**Impact élevé**	Impact faible	Impact faible	Impact moyen
	Retombées atmosphériques d'azote	Impact faible	Impact faible	Impact faible	Impact faible
	Eutrophisation de l'eau douce (pression statique uniquement)	**Impact élevé**	Impact faible	Impact faible	Impact faible
Espèces invasives	Non pris en compte	Non évalué			

Au regard de ces analyses, près de deux tiers des impacts de Covivio sont liés à l'approvisionnement en matériaux de construction (aluminium, ciment, acier, bois). Un quart des impacts dynamiques sont liés à la consommation d'énergie et d'eau des locataires. Environ 10 % proviennent de l'usage et de la conversion des terres liés au parc immobilier existant (notamment résidentiel en Allemagne, le plus grand parc du Groupe en termes de surface). Le faible impact de ce poste est également lié au fait que Covivio opère principalement dans des zones déjà urbanisées et que l'activité de développement immobilier n'est pas majoritaire dans le Groupe (113 000 m^2 de bureaux livrés en 2025 dont 66% de réhabilitations).

Les modèles disponibles ne permettent pas encore d'évaluer les impacts sur les communautés humaines affectées (au-delà des clients). Ces dimensions sont principalement abordées *via* la politique d'achats responsables.

A l'échelle de Covivio Hotels, compte tenu du faible de taux de rotation du portefeuille et d'un nombre réduit d'opérations de développement nouveaux ces dernières années, les résultats font ressortir deux principaux enseignements :

- La consommation d'énergie et d'eau des locataires est le sujet le plus matériel tant en amont (en raison des émissions de GES liées à ces consommations) qu'en aval ;
- Les impacts statiques des activités directes, liés au parc existant, sont relativement plus élevés que pour les autres activités en raison de la surface dudit parc et d'une activité de développement plus réduite ces dernières années permettant de réduire les impacts amont liés à la construction.

Principales dépendances

Les activités de Covivio dépendent directement de plusieurs services écosystémiques essentiels, tout au long de leur chaîne de valeur. Ces dépendances concernent à la fois l'amont (approvisionnement en matériaux), les opérations directes et l'aval (utilisation et résilience des actifs).

(1) GBS (Global Biodiversity Score), ENCORE (Exploring Natural Capital Opportunities, Risks and Exposure), WBCSD (World Business Council for Sustainable Development)

(2) La définition des pressions directes sur la biodiversité sont détaillées sur le site de l'IPBES

Les dépendances clés identifiées concernent :

- **la disponibilité et la qualité de l'eau**, nécessaire à l'extraction et à la fabrication des matériaux (ciment, acier, etc.), au déroulement des chantiers (préparation de mortier, refroidissement, etc.) et au fonctionnement des bâtiments en exploitation
- **la production et la disponibilité des matériaux de construction** (sable, gravier, bois…), directement liés à la santé des écosystèmes
- **la régulation du climat et la protection contre les risques naturels** (inondations, tempêtes, érosion des sols), indispensables à la pérennité des actifs, à la sécurité des chantiers et à la résilience des sites d'extraction et de transformation.

Analyse des dépendances de Covivio sur la biodiversité, par scope et par nature

	Amont	Opérations directes	Aval
Eau superficielle	**Élevée**	**Élevée**	**Élevée**
Eau souterraine	Moyenne	Moyenne	Moyenne
Stabilisation de la masse et contrôle de l'érosion	**Élevée**	Moyenne	Moyenne
Qualité de l'eau	Non évaluée	**Élevée**	**Élevée**
Fibres et autres matériaux	**Élevée**	Non évaluée	Non évaluée
Protection contre les inondations et les tempêtes	Moyenne	**Élevée**	**Élevée**
Régulation du climat	Élevée	Moyenne	Moyenne

Méthodologie

L'évaluation repose sur deux outils principaux :

- L'outil **GBS (*Global Biodiversity Score***), lancé en 2020 par CDC Biodiversité [(1)], s'appuie sur les données économiques et physiques (surfaces/m^2, consommations d'eau et d'énergie, etc.) de l'entreprise pour évaluer la contribution de ses activités à plusieurs pressions sur la biodiversité, sur les opérations directes et la chaîne d'approvisionnement. Cette contribution est exprimée à travers une métrique unique, l'abondance moyenne des espèces (MSA [(2)]) par km^2, proxy de la dégradation de la biodiversité (1 MSA.km^2 représente 1 km^2 de biodiversité vierge qui a été détruit).
- L'outil **ENCORE**, qui identifie les services écosystémiques dont dépendent les secteurs économiques. Les résultats de l'outil ont ensuite été revus et complétés grâce au rapport du WBCSD « Roadmap to Nature Positive, Foundations for the built environment system ».

Ces analyses ont été consolidées par les résultats du bilan carbone (ESRS E1), confirmant les interdépendances entre climat, ressources et biodiversité.

- Plus d'informations sur la méthode GBS ici : https://www.cdc-biodiversite.fr/le-global-biodiversity-score/
- Plus d'informations sur la méthode ENCORE ici.

3.2.4.1.2 Identifier les risques Nature pour mieux les prévenir, identifier les opportunités pour mieux les saisir

Pour prévenir et gérer les risques climat et biodiversité, Covivio s'appuie sur la cartographie des risques Groupe, régulièrement mise à jour sous le contrôle de la Direction Risques, Compliance, Audit et Contrôle Internes, ainsi que sur des cartographies des risques RSE réalisées en 2019 (pour la mise en œuvre de la DPEF) et en 2020 (pour les achats responsables).

Une première évaluation des risques climat a été réalisée en 2020 sur le périmètre Bureaux *via* l'outil **MSCI Climate Value-at-Risk**, puis étendue à l'ensemble du Groupe. Elle est depuis actualisée chaque année et complétée par d'autres analyses thématiques sur les enjeux biodiversité ou le stress hydrique (**WRI Aqueduct**) ainsi que par l'outil **PREDICT** permettant d'analyser l'exposition du patrimoine Covivio à l'augmentation des vagues de chaleur et des inondations. Enfin, Covivio réalise depuis plusieurs années une cartographie de ses sites au regard des zones d'intérêt en termes de biodiversité (3.2.4.5).

En 2024, une étude des risques Nature, réintégrant l'ensemble de ces travaux a été réalisée, permettant d'alimenter la structuration de la stratégie éponyme. Cette étude, validée par le Comité de pilotage Développement Durable et le Comité RSE, a été conduite par la Direction Développement Durable, les relais pays et avec l'appui d'experts externes. Les risques et opportunités Nature identifiés dans le cadre de cette étude ainsi que les scénarios utilisés sont présentés en annexe (3.2.4.5) et dans le Rapport Nature publié en 2024.

Méthodologie

L'évaluation s'est appuyée sur les recommandations de la TNFD et les scénarios prospectifs de l'ADEME « Transition(s) 2050 ». Trois étapes ont été suivies :

- identification des risques/opportunités par catégorie (réglementaires, marché, physiques, réputationnels)
- évaluation de la probabilité d'occurrence et de l'ampleur des impacts *via* un travail documentaire et des ateliers d'experts
- validation et priorisation par les opérationnels pays lors d'ateliers de travail.

- Pour plus d'informations sur les forces et faiblesses de Covivio pour faire face aux risques et saisir les opportunités Nature : Rapport Nature.

(1) Créée en 2008 par la Caisse des Dépôts et Consignations, CDC Biodiversité est une filiale du groupe CDC. Sa principale mission est de concilier biodiversité et développement économique au service de l'intérêt général.

(2) La Mean Species Abundance (MSA) - est un indicateur qui traduit l'abondance moyenne des espèces terrestres originelles (mammifères, oiseaux, amphibiens, reptiles, invertébrés et plantes vasculaires) d'un territoire, rapporté à leur abondance dans les écosystèmes originels non perturbés (developpement-durable.gouv.fr)

3.2.4.1.3 Impacts, Risques et Opportunités liés à la biodiversité et aux écosystèmes(SBM-3)

Thèmes	IRO	Positionnement dans la chaîne de valeur ⇐	❑	⇒		Description	Matérialité	Horizon temporel CT	MT	LT
E4 -Biodiversité	Impacts		■			Impact sur l'occupation des sols (artificialisation et imperméabilisation des sols)	✓			
		■				Impact amont l'achat de matériaux de construction pour son patrimoine existant et dans le cadre des développements et rénovations : l'utilisation des ressources (extraction et fabrication des matériaux) exerce une pression sur les habitats et peut être source de perturbations hydrologiques et de pollution	✓			
			■	■		Impact lié à la consommation d'énergie et d'eau des bâtiments détenus pouvant exercer une pression sur le changement climatique, un des cinq facteurs conduisant à l'effondrement de la biodiversité (https://www.ofb.gouv.fr/les-menaces-sur-la-biodiversite)	✓			
		■	■	■		Impact positif: utilisation des espaces verts du parc pour contribuer à la continuité écologique ou à la restauration de la biodiversité dans les centres-villes, principalement sur de grandes emprises (désimperméabilisation, regévétalisation…) A l'échelle de l'actif, impact positif pour les utilisateurs en termes de santé et bien-être		■	■	■
	Risques	■	■			Les risques financiers peuvent être importants mais restent difficiles à caractériser notamment parce qu'ils sont spécifiques à chaque projet : mesures préventives, augmentation des coûts liés à la préservation de la biodiversité. Sur les projets de développement, cela peut conduire à la réalisation d'études complémentaires, voire aller jusqu'à un refus de permis de construire	✓			
		■	■	■		Risque réputationnel important avec des parties prenantes de plus en plus sensibles et vigilantes quant au respect de la biodiversité	✓			

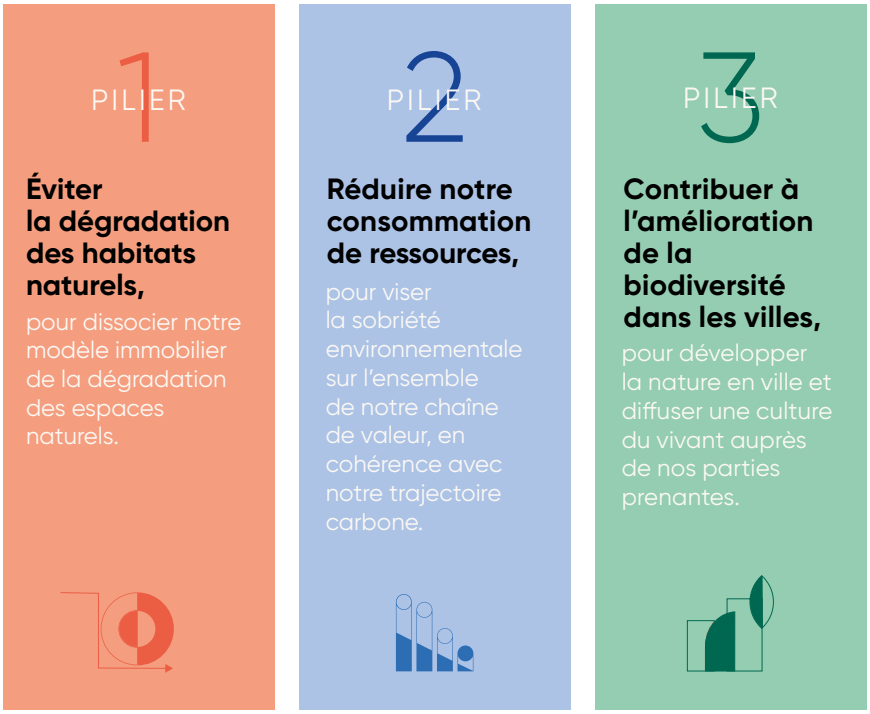
Financier / Obsolescence des actifs · Réputation / Attractivité · Continuité des affaires · Bien-être physique et psychologique · Faune, Flore et environnement · ⇐ Amont / ❑ Opérations directes / ⇒ Aval

Les enjeux liés à la préservation des écosystèmes en lien avec les politiques d'Achats Responsables notamment en lien avec l'activité d'hôtellerie (agriculture et pêche durable) sont évoqués dans l'ESRS S2 mais ne sont pas considérés comme un IRO matériel pour Covivio.

3.2.4.2 Politiques liées à la biodiversité et aux écosystèmes (E4-2)

Périmètre d'application	Toutes les activités (développement, exploitation – bureau, résidentiel, hôtels)	
Supervision	• Direction Pays • Direction du Développement Durable • Direction des Opérations • Comité de pilotage Nature	
Référence aux normes ou initiatives tierces	• Initiatives internationales : Cadre « Éviter, Réduire, Compenser/Transformer » inspiré des travaux du SBTN (Science-Based Target Network) ; Accord de Kunming-Montréal /2022 ; Act4Nature International • Labels et certifications : BiodiverCity® Construction & Life, EcoJardin, etc. • Stratégies nationales (France, Allemagne, Italie) et directives européennes	
Documents clés en lien avec les politiques	***Documents entre Covivio et***	***ses parties prenantes :***
	• Les chartes internes (charte espaces verts, charte chantiers à faibles nuisances) ; les cahiers des charges projets intégrant systématiquement des critères biodiversité. • Les annexes environnementales et clauses vertes dans les baux. • La communication externe (Rapport RSE, site institutionnel, participation aux initiatives sectorielles).	• Salariés, entreprises de construction, maîtres d'œuvre et prestataires techniques, *via* cahiers des charges et chartes. • Locataires et exploitants (bureaux, résidentiel, hôtels), *via* clauses vertes et comités propriétaire / locataires. • Investisseurs et parties prenantes financières.

Sur la base des diagnostics effectués, Covivio a défini une stratégie Nature structurée autour de trois piliers :



Cette stratégie s'est construite sur la base du cadre « Éviter, Réduire et Transformer », inspiré du « Éviter, Réduire, Régénérer, Restaurer et Transformer » promus par les travaux du Science-Based Target Network et de la séquence « Eviter, Réduire, Compenser » (ERC) des engagements nationaux en France. Elle vise à limiter les impacts négatifs (évitement et réduction) et à contribuer activement à la restauration de la biodiversité.

La stratégie s'applique à toutes les activités du Groupe, en tenant compte des différences entre développement immobilier et exploitation d'actifs. Si cette stratégie vise principalement des sujets environnementaux, elle a également vocation à avoir des impacts sociaux, notamment sur le bien-être des occupants et des communautés affectées. L'analyse des risques, opportunités, impacts et dépendances liés à la Nature a fait ressortir l'importance de considérer ces enjeux de manière holistique. Afin de répondre aux exigences de la CSRD, seuls les aspects n'étant pas couverts dans les autres ESRS (notamment E1, E3 et E5) sont traités ici.

Eviter la dégradation des habitats naturels (Groupe - Toutes les activités)

Les impacts biodiversité de Covivio sont liés à l'artificialisation des sols (première source de dégradation du vivant), causée par ses opérations de développement, mais aussi à l'amont de sa chaîne de valeur (extraction et transformation des matières premières). La politique vise donc à préserver les écosystèmes naturels et à limiter l'empreinte écologique des projets immobiliers**.**

Le Groupe s'engage à :

- inscrire ses activités dans une trajectoire de Zéro Artificialisation Nette (ZAN) en priorisant la réhabilitation et la densification urbaine
- éviter et réduire les impacts sur les zones écologiquement sensibles**,** en intégrant systématiquement la biodiversité dans l'analyse des projets
- améliorer la traçabilité et le choix des matériaux pour limiter les impacts indirects liés à leur extraction et transformation.

Lien avec les IRO : *Limitation de l'artificialisation des sols (ZAN), réduction de la pression sur les ressources en amont et préservation des écosystèmes fragiles*

Réduire la consommation de ressources (Groupe - Toutes les activités)

Deux tiers des impacts de Covivio se produisent en amont sur sa chaîne de valeur. Il importe donc de diminuer le recours aux matières premières neuves en développant l'économie circulaire et de proposer des bâtiments sobres en termes d'utilisation d'eau et d'énergie. Au-delà de la diminution des impacts environnementaux du Groupe, ces engagements permettent de renforcer la résilience de Covivio vis-à-vis des risques Nature.

Lien avec les IRO : *Atténuation des impacts liés à l'extraction des matériaux, renforcement de la résilience face aux risques "Nature" et réduction de l'empreinte énergie/eau*

Contribuer à l'amélioration de la biodiversité dans les villes (Groupe - Toutes les activités)

Au-delà de la réduction des impacts, Covivio souhaite jouer un rôle moteur dans la régénération de la biodiversité urbaine et la sensibilisation des parties prenantes.

Le Groupe s'engage à :

- renforcer la présence de la nature dans ses projets afin de générer des bénéfices écologiques et sociaux pour les usagers et les territoires
- développer une culture de la biodiversité auprès de ses collaborateurs et partenaires, en intégrant cet enjeu dans les pratiques et les savoir-faire
- associer clients et parties prenantes à la démarche pour en faire un levier de différenciation et de valorisation des actifs.

Lien avec les IRO : *amélioration du bien-être des usagers et valorisation patrimoniale des actifs*

3.2.4.3 Plan de transition : Actions et ressources liées à la biodiversité et aux écosystèmes (E4-3)

Les politiques et plans d'action présentés ci-dessus constituent les fondations de la stratégie Nature de Covivio. La synthèse du plan de transition formalise les engagements pris par le Groupe, les objectifs datés, la gouvernance associée ainsi que les liens avec la performance financière. Elle permet de traduire la stratégie en une trajectoire opérationnelle, lisible et mesurable, et d'en assurer le pilotage dans la durée, conformément aux attentes de l'ESRS E4 et en cohérence avec les cadres internationaux.

Horizon temporel	Objectifs stratégiques (ERC)	Actions clés	KPI/ Cibles	Périmètre / Responsable	Impacts attendus et liens avec le modèle d'affaires
2025-2028 (court terme)	**Eviter** la dégradation des habitats naturels	Mesurer l'impact des projets sur la biodiversité en utilisant des outils de mesure (CBS)	CBS suivi sur 100% des nouveaux projets de développement à partir de 2025	Développement / Direction Développement Durable	• Intégration des résultats aux décisions d'investissement • Réduction des risques de non-conformité et de surcoûts de conception. • Priorisation des solutions d'aménagement avec gains écologiques.
		Cartographier les aires protégées autour des sites	100% du patrimoine Core cartographiés (section 3.2.4.5)	Direction du Développement Durable	• Anticipation des contraintes (permis, servitudes). • Choix fonciers éclairés (éviter les zones sensibles). • Prise en compte du potentiel écologique dans la gestion des espaces
		Limiter l'artificialisation et les impacts sur les milieux	Concourir au zéro artificialisation nette à l'échelle du pipeline engagé, cumulatif depuis le 01/01/2024, pour les actifs à conserver	Développement / Directions Pays / Direction du Développement Durable	• Conformité réglementaire et baisse du risque juridique. • Meilleure valorisation des actifs (marché/labels).
2030 (court à moyen terme)	**Réduire** la consommation de ressources	Renvoi vers les autres ESRS pour les autres actions liées à la stratégie Nature : Matériaux et économie circulaire, Exiger des fournisseurs des matériaux labellisés (ex. FSC, PEFC, béton bas carbone) : ESRS E5 Consommation d'eau : ESRS E3 Consommation d'énergie et émissions de GES : ESRS E1			
2040 (court à long terme)	**Contribuer** à l'amélioration de la biodiversité dans les villes	Déployer des aménagements favorables à la biodiversité	Sensibiliser les locataires aux actions conduites dans le cadre des opérations labellisées BiodiverCity	Toutes les activités/ Direction Développement Durable	• Confort d'usage et bien-être des utilisateurs (ombrage, îlot de chaleur). • Résilience accrue des actifs.
		Sensibiliser et impliquer les parties prenantes	100% des membres de la Direction formés aux questions de biodiversité du secteur -	Groupe / Direction Développement Durable	• Qualité d'entretien et réduction des dégradations.
Cadres de référence		Contribution à l'**Accord de Kunming-Montréal :** Cible 2 (restaurer 30% des écosystèmes d'ici 2030) et Cible 15 (intégration biodiversité par les entreprises). **TNFD**/**SBTN** pour la gestion des risques/dépendances. **Taxonomie européenne** concernant les critères liés à l'utilisation durable des sols et à la protection des écosystèmes en tant que critère de contribution substantielle pour l'activité hôtelière et en tant que DNSH pour les activités immobilières (3.2.6).			
Effets financiers attendus des risques et opportunités matériels liés à la biodiversité et aux écosystèmes (E4-6)		À ce stade, Covivio n'a pas encore quantifié de manière exhaustive les impacts financiers liés à la biodiversité. Toutefois, l'intégration progressive des diagnostics ROID, des outils GBS et ENCORE, ainsi que le suivi du CBS, visent à alimenter une évaluation chiffrée. Cette analyse sera intégrée dans les exercices futurs de planification financière et de gestion des risques, afin de renforcer le pilotage et l'anticipation des effets économiques liés à la biodiversité. A titre d'exemple, pour la rénovation de l'Atelier à Paris, le budget directement alloué à la biodiversité s'est élevé à 3% du montant total des travaux. Les ressources déployées dans le cadre de ce plan d'action sont détaillées en section 3.2.4.3.5.			

3.2.4.3.1 Plan d'action : Eviter la dégradation des habitats naturels

Mesurer l'impact des projets sur la biodiversité en utilisant des outils de mesure (CBS)- (Groupe - Toutes les activités)

Covivio a choisi, en collaboration avec le bureau d'études ARP Astrance, d'élaborer son propre indicateur : le Coefficient de Biotope par surface (CBS). Cet outil se base sur la littérature scientifique et différentes méthodologies de CBS, à l'instar du calcul de Berlin ou de Strasbourg. Il mesure le rapport entre les surfaces favorables à la biodiversité (espaces non imperméabilisés, végétalisés, favorisant la biophilie) et la surface totale du site. Chaque type de surface est pondéré selon son intérêt écologique, avec une échelle allant de 0 (surface imperméabilisée) à 1,2 (surface à fort intérêt écologique). Le CBS de Covivio intègre huit types de surfaces selon leurs caractéristiques (épaisseur du substrat, perméabilité) et 17 éléments de bonus (panneaux de sensibilisation, nichoirs, prairies fleuries, etc.). Ces bonus reflètent les enjeux du Groupe en matière de biodiversité, de services écosystémiques et de gestion écologique des espaces verts. Cet indicateur permet de comparer l'état initial d'un site avec différents scénarios d'aménagement, ou de suivre son évolution dans le temps.

Depuis 2022, sur 14 projets livrés ou en cours depuis 2022 analysés en France, soit une superficie (emprise) de 70 826 m², exclusivement en milieu dense urbanisé, le CBS est multiplié par 2 par rapport à la situation initiale. Le recours au CBS est désormais généralisé sur le portefeuille Bureaux et a été testé sur un projet de rénovation en hôtellerie et un projet de construction résidentielle. L'objectif est de systématiser la démarche sur l'ensemble des opérations.

Cartographier la proximité des actifs de Covivio avec les aires protégées (Groupe - Toutes les activités)

En 2024, Covivio a analysé la localisation de ses 1 641 sites par rapport aux aires protégées, dans la continuité des études menées en 2015, 2017 et 2020. Cette analyse révèle que 42% des sites se situent à moins d'un kilomètre d'une aire protégée, 25% à moins de 500 mètres et cinq sites directement à l'intérieur d'aires protégées. Les résultats détaillés de cette étude sont détaillés plus bas en section 3.2.4.5.

Cette proximité implique une vigilance accrue pour limiter les impacts et mettre en place des plans d'action adaptés : respect des réglementations locales, réduction des impacts liés à l'exploitation, sensibilisation des équipes et des occupants, et coopération avec les acteurs locaux. Ces sites constituent également une opportunité pour renforcer les liens avec les parties prenantes engagées dans la préservation de la biodiversité et ancrer l'engagement du Groupe à l'échelle locale. Par ailleurs, au-delà de l'atténuation des impacts négatifs, il est pertinent de réfléchir aux moyens dont Covivio dispose pour contribuer au maintien, voire à la restauration, des espaces naturels et des trames vertes, bleues et noires via une stratégie de conception et gestion durable des espaces verts.

Limiter l'artificialisation et les impacts sur les milieux (Groupe - Toutes les activités)

À l'échelle d'un projet ou d'un territoire, l'artificialisation est définie comme « l'altération durable de tout ou partie de fonctions écologiques d'un sol, en particulier de ses fonctions biologiques, hydriques et climatiques, ainsi que de son potentiel agronomique par son occupation ou son usage » (Art. 192 – Loi Climat et Résilience). Sa définition peut toutefois différer selon les réglementations à l'échelle locale, nationale ou européenne, notamment dans la précision de ce qui est considéré comme déjà artificialisé, influant donc sur la compréhension du « Zéro Artificialisation Nette ». L'outil CBS utilisé par Covivio pour, entre-autres, maîtriser l'artificialisation et la désartificialisation associées à ses projets, considère qu'une surface est artificialisée si elle est imperméabilisée. Covivio s'attache ainsi à lutter contre l'artificialisation et l'étalement urbain, principalement en privilégiant la restructuration mais aussi la densification. Le Groupe s'engage ainsi pour la construction de la ville sur la ville à plusieurs titres : 65 % du pipeline tertiaire (en budget PdG) de Covivio consistent en des opérations de restructuration.

3.2.4.3.2 Plan d'action : Contribuer à l'amélioration de la biodiversité en ville

Déployer des aménagements favorables à la biodiversité (Groupe - Toutes les activités)

Pour Covivio, intégrer la nature dans la ville est une réponse stratégique aux défis climatiques, à la perte de biodiversité et aux attentes sociétales en matière de qualité de vie. Chaque projet devient une opportunité de recréer des écosystèmes fonctionnels et de renforcer la résilience urbaine.

Les solutions mises en œuvre incluent :

- toitures et façades végétalisées pour améliorer la régulation thermique et la gestion des eaux pluviales
- jardins partagés et prairies fleuries pour créer des habitats diversifiés et renforcer la convivialité
- zones de pleine terre et corridors écologiques pour restaurer la continuité des habitats et limiter l'imperméabilisation des sols.

Ces dispositifs sont intégrés dès la conception pour maximiser leur efficacité écologique et leur contribution à la santé et au confort des usagers.

Afin d'assurer la prise en compte des enjeux liés à la biodiversité, deux chartes internes ont été rédigées en 2014 et actualisées en 2019 puis 2024. La première concerne la création d'espaces verts, destinée aux opérations de développement ou de rénovation complète d'espaces verts, la deuxième encadre la gestion des espaces verts pour les actifs en exploitation.

Pour garantir leur pertinence, Covivio s'appuie sur des référentiels reconnus comme BiodiverCity®, qui apportent un cadre méthodologique et valorisent les engagements auprès des investisseurs et collectivités. Ainsi, chaque projet contribue activement à la trame verte urbaine et à la création d'espaces de vie attractifs, durables et résilients.

Covivio ne met pas directement en œuvre des mesures de compensation ex-situ dans le cadre de ses projets (exemple : financement de projets de reboisement par un tiers pour compenser l'artificialisation générée sur un projet). Les calculs effectués en matière d'artificialisation sont faits à l'échelle d'un site, il est donc entendu, en lien avec la réglementation, que toute opération générant l'artificialisation d'une surface devra être compensée par l'aménagement d'espaces verts d'une surface équivalente ou supérieure. Il est à noter que la majorité des opérations de développement du Groupe sont effectuées dans des zones urbanisées.

Sensibiliser et impliquer les parties prenantes (Groupe - Toutes les activités)

Sensibiliser les locataires aux enjeux biodiversité : La réussite des projets ne dépend pas seulement des aménagements écologiques, mais aussi de l'adhésion des acteurs qui les vivent au quotidien. Covivio considère la sensibilisation comme un levier stratégique pour :

- assurer la pérennité des aménagements écologiques en favorisant des comportements responsables (entretien raisonné, respect des zones végétalisées)
- renforcer la valeur sociale et environnementale des projets en impliquant occupants, collaborateurs et partenaires dans la gestion et l'animation des espaces verts
- répondre aux attentes des investisseurs et des collectivités : la pédagogie et la transparence renforcent la crédibilité des engagements RSE et facilitent la coopération locale.

Les actions mises en œuvre incluent des ateliers pédagogiques pour expliquer les bénéfices des aménagements écologiques ; des signalétiques et panneaux explicatifs pour valoriser la faune et la flore locales ; des partenariats avec des associations pour animer des projets participatifs (plantations, inventaires de biodiversité) ; et des campagnes de communication pour diffuser les bonnes pratiques.

Cette démarche vise à transformer la nature en ville en un projet collectif, où chaque acteur contribue à la préservation de la biodiversité et à la qualité de vie.

S'impliquer dans des initiatives sectorielles : Au-delà de ses actions opérationnelles, Covivio s'engage dans des initiatives collectives pour amplifier son impact et contribuer à la transformation du secteur. En 2021, le Groupe a rejoint Act4nature international [1], une initiative lancée par l'association française Entreprises pour l'Environnement afin de mobiliser les entreprises sur leurs impacts et dépendances vis-à-vis de la nature. À cette occasion, Covivio a souscrit aux dix engagements communs [2] et défini des objectifs individuels SMART (spécifiques, mesurables, additionnels, réalistes et temporellement encadrés), validés par le comité international d'Act4nature (réseaux d'entreprises, ONG, organismes scientifiques).

3.2.4.3.3 Gouvernance et suivi de la biodiversité et des écosystèmes

La mise en œuvre de la stratégie Nature de Covivio repose sur une gouvernance claire et intégrée à la gouvernance RSE globale du Groupe.

- **Supervision stratégique** : le Comité RSE du Groupe supervise la stratégie Nature et s'assure de son alignement avec les autres priorités environnementales, sociales et de gouvernance. Il rend compte au Conseil d'Administration de l'avancement et des résultats.
- **Pilotage opérationnel** : la Direction Développement Durable coordonne le déploiement du plan d'action, en lien avec les Directions Pays et les métiers (Développement, *Asset Management*, *Property Management*, Hôtels). Elle veille à l'intégration systématique des enjeux biodiversité dans les processus de décision et dans la conduite des projets.
- **Comité de pilotage Nature** : créé spécifiquement pour accompagner la stratégie, il réunit régulièrement la direction du Développement Durable et des représentants des équipes opérationnelles. Il valide les priorités annuelles, arbitre les choix méthodologiques et suit les plans correctifs en cas d'écarts.
- **Suivi et indicateurs** : la performance biodiversité est suivie *via* un double système d'indicateurs. A l'échelle projet, grâce au CBS et aux labels de référence (BiodiverCity®, EcoJardin, etc.) ; à l'échelle portefeuille et Groupe, *via* le GBS (Global Biodiversity Score) et les cartographies d'actifs par rapport aux zones protégées.

Par ailleurs, des objectifs liés à la mise en œuvre de cette stratégie ont été inclus dans les critères d'attribution des bonus des mandataires sociaux (ESRS 2, section 3.1.2.2.4).

3.2.4.3.4 Ressources déployées

Il reste difficile d'appréhender les ressources allouées à la biodiversité tant le sujet est lié à d'autres enjeux. Il est toutefois possible d'identifier différents types de ressources directement en lien avec la préservation de la biodiversité :

- **Ressources humaines** : en interne avec la Direction du Développement Durable et les opérationnels travaillant à la mise en œuvre du plan d'action Nature. L'élaboration de la stratégie Nature a mobilisé environ une trentaine d'interlocuteurs en interne, à l'échelle européenne.
- **Ressources financières liées à l'accompagnement** : les frais d'étude et de conseil sont évidemment nécessaires à différents niveaux. D'une part, à l'échelle d'un projet de développement dans le cadre de la mise en œuvre des principes de la Charte Biodiversité avec un écologue ou du label BiodiverCity® (entraînant des frais de labélisation) par exemple, ou à l'échelle d'une mission spécifique comme avec Arp Astrance afin de mettre au point l'indicateur CBS pour Covivio. D'autre part, à plus long terme, comme cela a été le cas sur la stratégie Nature pour laquelle Covivio a mandaté le cabinet Utopies afin de bénéficier de son expertise en matière de biodiversité et également de management du changement.
- **Ressources financières liées aux aménagements** : la prise en compte de la biodiversité sur site (patrimoine en exploitation ou développement) nécessite des aménagements particuliers sur les espaces extérieurs en suivant les recommandations des principes de la charte et, le cas échéant, de l'écologue du projet.

3.2.4.4 Objectifs liés à la biodiversité et aux écosystèmes (E4-4)

Politique	Périmètre	Objectif	Échéance	Situation au 31/12/25
Eviter la dégradation des habitats naturels	Groupe - Développement	Suivi d'indicateurs d'artificialisation (dont le CBS) sur 100% du pipeline (N)	Fin 2025 et permanent	Test du CBS sur une opération Hôtel (Le Touquet)
	Groupe - Exploitation	100% du patrimoine couvert par le référencement des actifs situés à proximité des espaces naturels (N)	Permanent (actualisé si évolution majeure du parc)	100% depuis 2024
	Groupe - Développement	Concourir au zéro artificialisation nette (solde au niveau du pipeline engagé, cumulatif à partir du 01/01/2024 sur le pipeline à conserver) (N)	Permanent	100 % des opérations hôtels consistent en des rénovations
	Groupe - Développement	Favoriser la restructuration plutôt que la démolition/reconstruction : au moins 30% des Capex de développement liés à de la restructuration ou de la surélévation (N)	Fin 2028	

(1) https://www.act4nature.com/wp-content/uploads/2021/11/COVIVIO-VF-2.pdf
(2) https://www.act4nature.com/wp-content/uploads/2022/05/A4-act4nature-international-04-22.pdf

Politique	Périmètre	Objectif	Échéance	Situation au 31/12/25
Contribuer à la nature en ville	Groupe – Développement	Amélioration du CBS après le projet par rapport à la situation avant le projet pour 90% des nouvelles constructions (N)	Fin 2025 et permanent	Test du CBS sur une opération Hôtel (Le Touquet)
	Groupe – Exploitation	Gain net de biodiversité (basé sur des indicateurs tels que la quantité de zones végétalisées créées, les zones dévégétalisées, la prise en compte des corridors verts et sombres, etc.) sur les 20 plus grandes emprises du portefeuille en gestion directe (N)	Fin 2030	Identification des zones à analyser et premiers CBS en cours de réalisation
	Groupe – Corporate	100% des membres de la Direction formés aux questions de biodiversité du secteur (N)	Fin 2025 et permanent	Fait en 2024 et 2025 *via* la préparation de la stratégie Nature
	Groupe – Corporate	100% des nouvelles opérations examinées par le Comité d'Investissement font l'objet d'une évaluation de la biodiversité (acquisition ou développement) (N)	Fin 2026 et permanent	Intégration d'une section Nature dans la grille d'analyse ESG des investissements
	Groupe – Développement	Inclusion d'écologues dans 100% des projets de développement/rénovation à grande échelle (> 5 000 m2 de surface locative) ET sensibilisation des équipes opérationnelles aux enjeux de la biodiversité (N)	Fin 2026 et permanent	Référents biodiversité en France Plusieurs animations organisées en 2025 en lien avec la stratégie Nature
	Groupe – Exploitation	Sensibiliser les clients sur des sujets liés au climat et à la nature et inclure ces sujets dans les baux tertiaires (N)	Fin 2026 et permanent	Sensibilisation lancée sur les enjeux climat et eau

(N) *Objectif Stratégie Nature*

3.2.4.5 Indicateurs liés à la biodiversité : cartographie biodiversité du patrimoine de Covivio (E4-5)

Covivio se conforme depuis plusieurs années à la version G4 de la *Global Reporting Initiative* (GRI). Dans ce cadre, en 2015, une évaluation de la performance des sites par rapport aux indicateurs GRI a été réalisée sur 16 sites de bureaux. Étendue à 157 sites (échantillon des portefeuilles tertiaires et résidentiel dans chaque pays), cette étude a été mise à jour en 2017 et 2020. Ces travaux ont permis de répondre aux indicateurs GRI 304-1 (sites opérationnels dans ou à proximité des aires protégées et zones riches en biodiversité) et 304-4 (liste des espèces menacées dans les zones affectées par les activités). Ils sont présentés en synthèse dans le Rapport de performance durable 2020 de Covivio, publié en 2021 (pages 92 et 93). Les principales conclusions peuvent être ainsi résumées :

- sites opérationnels se situant dans des aires protégées ou riches en biodiversité ou y étant adjacents (Disclosure GRI 304-1). Conclusion : sur le critère 304-1, l'activité de Covivio peut être considérée comme « Performante »
- description des impacts des activités sur la biodiversité (Disclosure GRI 304-2). Conclusion : sur le critère 304-2, l'activité de Covivio peut être considérée comme « Performante »
- habitats protégés ou restaurés (Disclosure GRI 304-3). Conclusion : sur le critère 304-3, l'activité de Covivio peut être considérée comme « Performante » à « Très performante »
- impact des sites sur les espèces figurant sur les listes rouges de l'UICN (Disclosure GRI 304-4). Conclusion : sur le critère 304-4, l'activité de Covivio peut être considérée comme « Très Performante ».

L'étude réalisée en 2024 et présentée ci-après va plus loin en étudiant la proximité de l'ensemble des sites de Covivio en Europe vis-à-vis d'aires protégées ou plus généralement de zones de biodiversité sensibles en Europe, afin d'identifier les sites à fort enjeu sur la biodiversité locale et de mettre en œuvre des mesures associées.

1. Éléments méthodologiques

Périmètre : L'étude porte sur l'ensemble des 1 641 sites de Covivio détenus au 30/06/2024, classifiés selon la typologie suivante :

- 510 sites dits « commerciaux », couvrant les bureaux avec des implantations en France, Italie et Allemagne et les hôtels
- 1 131 sites dits « résidentiels » situés en Allemagne (regroupements effectués à l'échelle de quartiers).

Ces sites sont répartis dans 12 pays européens, avec une concentration de plus de 90% des sites dans trois pays principaux : l'Allemagne, la France et l'Italie. Les sites situés hors de ces trois pays sont tous des hôtels.

Définition des zones de biodiversité sensible : L'étude s'est basée sur un recoupement des coordonnées GPS des sites Covivio avec la base de données WDPA (*World Database on Protected Areas*), recensant :

- les aires protégées soumises à une réglementation spécifique et/ou ayant un statut de protection à l'échelle nationale, européenne ou internationale : zones Natura 2000, sites RAMSAR (zones humides), parcs nationaux et régionaux, réserves de biosphère, etc.
- les autres mesures de conservation efficaces par zones (AMCEZ) : aires géographiques « réglementées et gérées de façon à obtenir des résultats positifs et durables à long terme pour la conservation » bien qu'elles ne soient pas considérées comme des aires protégées (exemple : zones gérées par des peuples autochtones, réserves militaires avec restrictions d'accès, etc.).

Méthodologie : La réalisation de la présente étude permet d'identifier les sites à fort enjeu pour la biodiversité en superposant la carte des actifs Covivio avec celles des zones protégées/conservées sur le territoire européen. Réalisé par le cabinet UTOPIES, ce travail s'articule autour de 3 étapes.

Étape 1 : Collecte des informations

- Coordonnées GPS des actifs de Covivio : tri par activité (résidentiel, commercial Allemagne, Italie et France, hôtels) et localisation (pays, région).
- Coordonnées des aires protégées et conservées issues de la base de données *World Database on Protected Areas*.

Étape 2 : Analyse et traitement des informations

- Rapprochement et superposition des informations à partir du registre des sites fourni par Covivio et de la base de données WDPA avec les techniques de calcul géospatial (Python, Geopandas, RTree) : calcul de la distance entre chaque site Covivio et l'ensemble des aires protégées situées dans un rayon de 10 km, en prenant le point le plus proche de l'aire protégée comme référence.
- Catégorisation des sites de Covivio selon leur proximité avec l'aire protégée/conservée la plus proche sur la base des seuils suivants : Dans une aire protégée/conservée/A moins de 500 m/Entre 500 m et 1 km/Entre 1 km et 5 km/A plus de 5 km d'une aire protégée (1).
- Analyse des résultats selon ces catégories, par pays et par type de site (Résidentiel, Bureaux, Hotels).

Étape 3 : Formalisation du rapport d'étude

2. Résultats

Sur l'ensemble des 1 641 sites de Covivio, plus de 25% se situent dans ou à moins de 500 m d'une aire protégée et 17% supplémentaires se situent entre 500 m et 1 km d'une aire protégée. **Au total, 42% des sites de Covivio se situent à moins d'1 km d'une aire protégée.** Ces sites se concentrent dans les 7 pays suivants : France, Allemagne, Italie, Espagne, Grande Bretagne, Belgique et Pologne. **L'Allemagne et la Grande Bretagne se distinguent avec près de la moitié de leurs actifs concernés.** Dans un premier temps, les résultats sont présentés en proportion de nombre de sites et non en surface pour avoir une vision globale de l'exposition de Covivio à des sites ayant potentiellement un impact négatif sur les zones sensibles en termes de biodiversité.

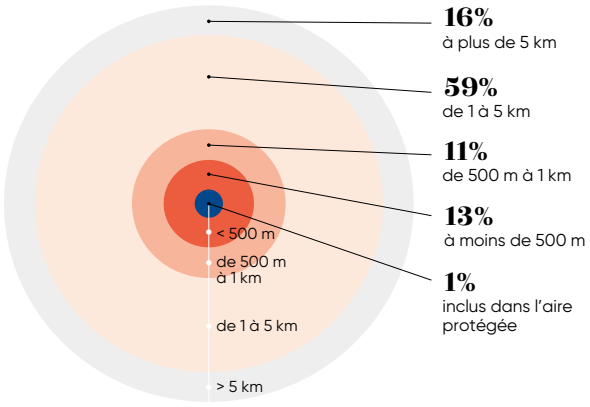
Cinq sites se situent spécifiquement au sein d'une aire protégée :

- trois sites en France
- un site en Grande Bretagne
- un site en Allemagne.

Il s'agit notamment d'hôtels et d'actifs résidentiels.

À l'échelle européenne, la majorité des actifs de Covivio (plus de 900 sites soit 58%) se situent à plus d'1 km d'une zone protégée mais seulement 7% à plus de 5 km.

Positionnement de l'actif par rapport à une aire protégée	Nombre d'actifs	Surface
Inclus	5 actifs - 0.3 % (4 hôtels en France et au UK, 1 actif résidentiel en Allemagne)	19 900 m² - 0,3 %
< 500 mètres	415 actifs - 17,9 %	1 230 000 m² - 17,9 %
500 - 1km	278 actifs - 16,9 %	860 000 m² - 12,5 %
1 - 5km	826 actifs - 50,3 %	3 700 000 m² - 53,7 %
>5km	117 actifs - 7,1 %	1 080 000 m² - 15,6 %



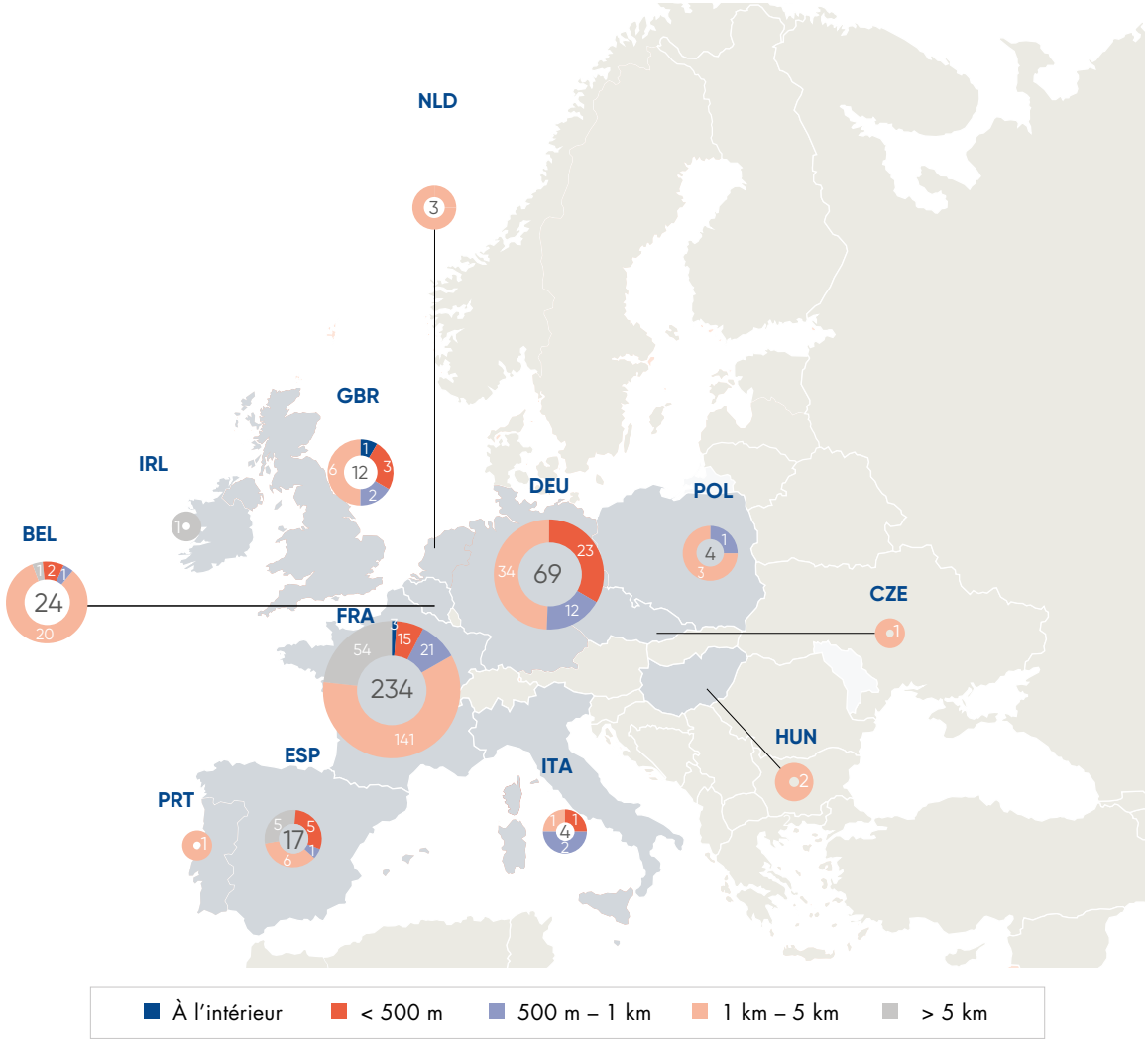
Au regard de ces résultats, Covivio analyse de plus près les sites en question pour :

- identifier précisément les réglementations s'appliquant au sein des aires protégées concernées et de s'assurer que le site s'y conforme
- mener une évaluation d'impact environnemental pour évaluer les effets actuels et potentiels du projet sur les écosystèmes
- élaborer et déployer un plan d'action local visant à réduire et minimiser les impacts potentiels liés à l'exploitation du lieu (mobilité durable, énergie et gestion des ressources, respect des périodes sensibles, etc.).

Ces sites peuvent également être des espaces privilégiés pour sensibiliser et former les équipes Covivio ainsi que les occupants aux enjeux de préservation de la biodiversité locale dans le cadre de la mise en œuvre de la stratégie Nature.

(1) La présente étude identifie les actifs à enjeux en termes de biodiversité à l'aune de leur proximité aux aires protégées/conservées. À ce titre, elle n'intègre pas les impacts potentiels des actifs Covivio sur la biodiversité au-delà de 5 km (pollutions des eaux, émissions de composés organiques volatils, etc.).

Carte de la répartition des sites de Covivio selon leur distance à des aires protégés et selon les pays



Focus sur l'activité hôtelière au titre de l'objectif de protection et restauration de la biodiversité et des écosystèmes

L'Acte Délégué (1) relatif aux quatre autres objectifs environnementaux, dont la protection de la biodiversité, a été publié en juin 2023. Il introduit l'activité hôtelière dans le scope de la taxonomie. Cela signifie pour Covivio que le chiffre d'affaires généré par ses hôtels en exploitation est éligible à la taxonomie. Le calcul d'alignement, requis pour l'exercice 2024, nécessitera de respecter cinq conditions techniques incluant elles-mêmes des sous-critères détaillés :

- contribution aux activités de conservation ou de restauration
- plan d'action pour contribuer à la conservation de la nature
- chaîne d'approvisionnement et système de management environnemental durables
- exigences minimales pour qualifier la performance
- audit des informations mentionnées ci-dessus.

Covivio a initié en 2023 les premiers travaux d'analyse de ces critères afin de lancer une collecte d'information sur ses hôtels détenus en murs et fonds dès 2024. A la suite de cette revue, aucun hôtel ne répond à la totalité des critères mentionnés ci-dessus mais certains hôtels feront l'objet d'une analyse approfondie afin d'identifier les potentielles mesures additionnelles à mettre en oeuvre pour les aligner..

(1) https://eur-lex.europa.eu/legal-content/FR/TXT/PDF/?uri=OJ:L_202302486

3.2.5 Gestion des ressources et économie circulaire (ESRS E5)

Les objectifs de l'ESRS E5 sont de comprendre quelles ressources matérielles sont utilisées par l'entreprise tout au long de sa chaîne de valeur et comment elle intègre les principes de l'économie circulaire dans son modèle d'affaires.

L'économie circulaire est un système économique dans lequel la valeur des produits, matériaux et autres ressources de l'économie est maintenue aussi longtemps que possible, en améliorant leur utilisation efficace dans la production et la consommation. Il s'agira notamment de favoriser le réemploi, réduire l'impact environnemental des matériaux et minimiser la production de déchets.

Selon le plan d'action de l'UE en faveur de l'économie circulaire, la transition de l'économie européenne vers un modèle circulaire est une condition indispensable pour atteindre l'objectif de neutralité climatique à l'horizon 2050 et éviter l'effondrement de la biodiversité.

3.2.5.1 Impacts, Risques et Opportunités liés à l'économie circulaire, la gestion des ressources et des déchets (E5-IRO-1)

La gestion des déchets est devenue un enjeu majeur pour les établissements hôteliers soucieux de réduire leur impact environnemental. Elle est encadrée par des réglementations strictes visant à minimiser l'impact environnemental. Le décret n°2016-288 du 10 mars 2016 impose aux hôtels produisant plus de 1 100 litres de déchets par semaine de trier et de faire collecter cinq flux distincts : papier, métal, plastique, verre et bois. La loi anti-gaspillage pour une économie circulaire (dite loi AGEC), adoptée en 2020, renforce ces exigences en imposant à compter de 2024 aux restaurants de plus de 20 couverts de trier leurs biodéchets (les déchets alimentaires). Les huiles alimentaires usagées (HUA) représentent une catégorie de déchets dangereux en raison de leur potentiel de pollution des sols et des eaux. Les professionnels de l'hôtellerie-restauration générant plus de 60 litres de déchets dangereux par an, y compris les huiles alimentaires, doivent les trier et les faire collecter par une entreprise agréée par le préfet.

Depuis février 2022, les hôtels, restaurants et autres établissements recevant du public doivent mettre à disposition des fontaines à eau accessibles à leurs visiteurs et employés, et ne peuvent plus distribuer de bouteilles d'eau en plastique.

L'analyse de double matérialité réalisée à l'échelle du Groupe a fait ressortir les enjeux « Gestion des déchets sur son patrimoine exploitation » et « Promotion de l'économie circulaire et de la gestion des ressources dans le cadre de ses projets de développement » à des niveaux de matérialité assez différents, le premier ressortant comme matériel uniquement pour Covivio Hotels et le second comme matériel pour Covivio. À l'issue de la déclinaison concernant Covivio Hotels, il a été décidé de rassembler ces deux enjeux, compte tenu de l'importance du sujet tant en phase construction qu'en phase exploitation, en particulier dans le secteur hôtelier.

Tableau récapitulatif des IRO liés à l'économie circulaire et la gestion des ressources et des déchets

Thèmes	IRO	Positionnement dans la chaîne de valeur ⇐	❑	⇒		Description	Matérialité	Horizon temporel CT	MT	LT
E5 -Economie circulaire, gestion des ressources et des déchets	Impacts		■	■		Exploitation :La gestion des déchets est un enjeu important dans le secteur hôtelier (restauration)	✓			
		■	■			Développement : L'impact est lié à l'extraction et à la transformation des matières nécessaires à la construction et à la rénovation (épuisement des ressources, pression sur la biodiversité, pollution...). Les déchets de chantier s'ajoutent à cet impact	✓			
		■	■		€	Impact positif: participation au développement de la filière de l'économie circulaire (retombées économiques pour les communautés locales)				
	Risques		■	■		Exploitation : Le risque financier est limité, bien qu'il y ait une augmentation du coût de la gestion des déchets et un risque de coût additionnels en cas d'absence de valorisation		■	■	
			■	■	€	Exploitation : Le risque pour la continuité de l'activité dans l'hôtellerie est lié uniquement à des facteurs externes (grève des éboueurs par exemple). Ce risque est renforcé dans l'hôtellerie, avec un risque de réputation encore plus important compte tenu de l'aspect commercial.				
		■				Développement : Risque financier lié à des difficultés d'approvisionnement de certaines ressources (raréfaction type bois ou sable) qui peut augmenter les coûts des matières premières et en conséquence les coûts de construction avec des retards dans les projets				
		■	■		☆☆☆	Développement : Risque de réputation au niveau des projets : la revalorisation devient un élément clé, y compris dans la communication des entreprises du secteur.				

€ Financier / Obsolescence des actifs ☆☆☆ Réputation / Attractivité ⚙ Continuité des affaires ♥ Bien-être physique et psychologique 🌐 Faune, Flore et environnement ⇐ Amont / ❑ Opérations directes / ⇒ Aval

3.2.5.2 Politiques liées à l'économie circulaire, la gestion des ressources et des déchets (E5-1)

Périmètre d'application	Toutes les activités (développement, opérations)	
Supervision	• Direction du Développement. • Direction des Opérations. • Direction de Covivio Hotels. • Direction du Développement Durable.	
Référence aux normes ou initiatives tierces	• EU : Directive européenne 2008/98/CE sur les déchets. • FR : Loi Anti-Gaspillage et Économie Circulaire (AGEC, 2020). • FR : Loi relative à la Transition Énergétique pour la Croissance Verte (LTECV, 2015). • FR : Réglementation Environnementale de 2020 (RE2020, 2022). • DE : Kreislaufwirtschaftsgesetz (Loi sur l'économie circulaire, révisée en 2012). ▸ IT : Décret législatif 152/2006 (gestion des déchets);	
Documents clés en lien avec les politiques	***Documents entre Covivio et***	***ses parties prenantes :***
	• Cahier des charges AMO économie circulaire, contrats, communications aux partenaires • Documents internes.	• Fournisseurs, prestataires, clients, utilisateurs… • Salariés de Covivio.

Covivio place l'économie circulaire et la gestion durable des ressources au cœur de sa stratégie, pour l'ensemble du cycle de vie des bâtiments : développement, rénovation, exploitation et déconstruction. Les politiques du Groupe, détaillées ci-après, définissent un cadre clair, traduisant les engagements de la Stratégie Nature en principes opérationnels et objectifs mesurables.

Accélérer la transition vers l'économie circulaire (Groupe - Développement)

Covivio place l'économie circulaire au cœur de sa stratégie de développement immobilier, avec l'ambition de réduire l'empreinte environnementale des projets et de renforcer la résilience du parc immobilier. Cette politique s'inscrit dans une logique de transformation durable et vise à intégrer les principes de circularité dès la phase de conception, en cohérence avec les engagements de la Stratégie Nature.

Elle repose sur plusieurs orientations clés :

- intégrer la circularité dès la phase amont, en orientant les choix de conception pour limiter les impacts environnementaux et anticiper les évolutions réglementaires
- concevoir des bâtiments durables et adaptables, capables d'évoluer pour accueillir différents usages au fil du temps, afin d'allonger leur durée de vie et limiter les impacts liés à la construction neuve
- favoriser le réemploi et la valorisation des matériaux et équipements, en intégrant ces pratiques dans les processus de conception et en mobilisant des solutions innovantes pour réduire la dépendance aux matières premières vierges
- renforcer la collaboration avec l'ensemble des parties prenantes, notamment les acteurs locaux et les associations de l'économie sociale et solidaire, pour maximiser l'impact social et territorial des projets
- déployer des standards et des référentiels internes exigeants, garantissant des choix responsables en matière de matériaux et d'équipements, et encourageant l'adoption de solutions à faible impact environnemental.

Lien avec les IRO : *Continuité des affaires, amélioration de la réputation de Covivio et développement de la filière économie circulaire*

Optimiser la gestion des ressources et des déchets (Groupe - Toutes les activités)

Covivio affirme son engagement à intégrer les principes de l'économie circulaire non seulement lors de la construction, mais aussi dans la gestion quotidienne et durable de l'ensemble de ses actifs. Cette politique constitue la traduction opérationnelle du **Pilier 2 de la Stratégie Nature : Réduire la consommation de ressources**, qui vise à limiter l'usage des ressources naturelles et à renforcer la résilience du Groupe face aux risques liés à leur raréfaction.

L'objectif est double :

- optimiser en continu la gestion des ressources et des déchets sur l'ensemble des projets et du patrimoine en exploitation
- concilier performance environnementale, efficacité opérationnelle et satisfaction des utilisateurs, en intégrant des pratiques responsables dans toutes les étapes du cycle de vie des bâtiments.

Engagements clés :

- les bâtiments du Groupe du périmètre opérationnel doivent être exemplaires en matière de gestion des déchets en impliquant les différentes parties prenantes et mettant en œuvre des mesures adaptées
- la dépendance de Covivio aux matières premières vierges est réduite par le recours accru aux matériaux recyclés en amont et par la mise en œuvre de pratiques de déconstruction sélective et de récupération en aval.

Cette politique traduit la volonté de Covivio de dépasser la simple conformité réglementaire pour adopter une approche proactive, visant à réduire l'empreinte environnementale des activités, anticiper les évolutions réglementaires et renforcer la résilience du Groupe face aux tensions sur les ressources.

Lien avec les IRO : *Réduction des coûts en particulier pour l'hôtellerie, gestion des risques d'exploitation liés aux déchets*

3.2.5.3 Plan d'action lié à l'économie circulaire, la gestion des ressources et des déchets (E5-2)

Les actions présentées ci-après sont spécifiques aux différentes activités du Groupe et ne sont pas exhaustives. De nombreuses initiatives en faveur d'une meilleure gestion des ressources et d'une économie circulaire sont réalisées avec ou par les fournisseurs (notamment pour la construction) et les gestionnaires, le sujet étant très lié à la politique RSE Corporate des enseignes. La mise en œuvre est assurée par les opérationnels (services travaux) et suivie dans le cadre du Comité de suivi Stratégie Nature. Ce plan d'action est particulièrement en lien avec le pilier 2 de la stratégie Nature « Réduire la consommation de ressources » (présentation des 3 piliers de la stratégie en section 3.2.4.2).

Politique	Actions clés	Périmètre/ Responsable	Indicateurs	Impacts attendus et liens avec le modèle d'affaires
Accélérer la transition vers l'économie circulaire	Se doter d'outils et de référentiels afin de structurer la démarche à l'échelle de chaque projet	Groupe / Développement	Part de projets bénéficiant d'une ACV / d'un PEMD ou équivalent Part de projets BBCA ou équivalent	Meilleure maîtrise des impacts environnementaux sur tout le cycle de vie Optimisation des choix constructifs et anticipation de la réglementation Renforcement de l'attractivité des projets
	Prolonger la durée de vie des bâtiments et des équipements	Groupe / Développement	Part de rénovations dans le pipeline de développement	Réduction des impacts liés à la construction neuve Limitation des coûts liés aux matériaux et équipements neufs
	Travailler en collaboration avec les parties prenantes et la filière	Groupe / Développement	Part de projets bénéficiant d'une charte chantier ou équivalent	Déploiement efficace du réemploi et du tri sur les chantiers Montée en compétence de l'écosystème et création de valeur sociale et territoriale
Optimiser la gestion des ressources et réduire la production de déchets	Identifier les ressources clés et réduire le recours aux ressources primaires	Groupe	Description des ressources entrantes Suivi des matériaux recyclés	Résilience face aux tensions d'approvisionnement en particulier concernant les matériaux critiques Réduction de l'impact carbone et biodiversité lié aux matériaux
	Suivre la gestion et la production des déchets sur les chantiers	Groupe / Développement	Part de projets bénéficiant d'un suivi des déchets Taux de recyclage sur les chantiers	Réduction du volume de déchets éliminés et des charges associées Amélioration de la performance environnementale des chantiers et conformité réglementaire (y compris taxonomie)
	Suivre la gestion et la production des déchets sur le patrimoine en exploitation	Groupe / Exploitation	Part de sites bénéficiant d'un reporting déchets	Optimisation des charges locatives Qualité et fiabilité des données pour le reporting CSRD et l'obtention de certification et labels exploitation
	Déployer des actions ciblées sur le portefeuille en exploitation pour réduire la production de déchets	Groupe / Exploitation	Part des activités d'exploitation visées par une politique « zéro plastique » Part d'hôtels en M&F bénéficiant d'actions contre le gaspillage alimentaire	Réduction des déchets à la source et conformité réglementaire Baisse des coûts d'exploitation

3.2.5.3.1 Plan d'action : Accélérer la transition vers l'économie circulaire

Elément fort de la stratégie du Groupe, la démarche d'économie circulaire est mise en œuvre opérationnellement de manière très locale, souvent à l'échelle de chaque projet. Fort de l'expérience acquise, un groupe de travail s'est constitué au sein de l'équipe Développement en France (tertiaire et résidentiel) en lien avec la direction du Développement Durable afin de :

- faire le bilan des opérations passées pour dresser une liste de retours d'expérience et de partenaires à mobiliser dans le cadre d'une démarche de réemploi
- orienter les opérations futures pour assurer la prise en compte d'une démarche de circularité tout au long du projet.

Ce groupe de travail a abouti à fixer les objectifs en la matière et à la rédaction d'un cahier des charges destiné à encadrer les missions d'un AMO Economie circulaire / Réemploi sur les projets, tout en alimentant une base de retours d'expérience sur les initiatives déjà menées. Les résultats ont ensuite été présentés à l'ensemble de la direction du Développement ainsi qu'aux responsables des services Ingénierie immobilière et Innovation. Cette démarche a également été présentée à l'échelle européenne lors d'un Comité Nature.

Se doter d'outils et de référentiels afin de structurer la démarche à l'échelle de chaque projet (Groupe - Développement)

Dès 2010, Covivio a réalisé des analyses du cycle de vie (ACV), afin de quantifier les impacts environnementaux d'opérations à chaque stade de leur cycle de vie (construction, exploitation de l'immeuble et enfin déconstruction). Ces ACV sont réalisées à partir de l'analyse de plusieurs modules : matériaux, équipements, énergie, eau, chantier, déchets. Elles ont été clés dans la mise en place d'une démarche d'économie circulaire sur les opérations de Covivio (plus d'information en section 3.2.1.1.2.a). Le réemploi et l'utilisation de matériaux recyclés constituent un levier fort d'amélioration de l'empreinte carbone des projets. Les ACV permettent d'identifier rapidement les lots prioritaires pour réduire l'empreinte carbone, mais doivent être analysées en considérant d'autres facteurs (techniques, économiques et réglementaires).

En France, le Diagnostic PEMD (Produits, Équipements, Matériaux, Déchets) est obligatoire depuis le 1er juillet 2023, remplaçant l'obligation de diagnostic déchet instaurée en 2011, pour les projets impliquant la rénovation, déconstruction de plus de 1 000 m² ou tout bâtiment ayant hébergé des substances dangereuses.

L'objectif est de réemployer ou valoriser des composants des PEMD du bâtiment. Chaque projet de Covivio commence par ce diagnostic afin d'identifier les éléments réemployables ou recyclables et d'optimiser les flux de matériaux. Ces matériaux sont ensuite mutualisés *via* des canaux internes ou des plateformes de partenaires externes, permettant leur transfert vers d'autres projets du Groupe.

Différents modes de traitement des PEMD

<table>
<tr><td colspan="6">– vertueux >>> >>> >>> >>> >>> >>> >>> >>> >>> >>> >>> + vertueux</td></tr>
<tr><td colspan="2">ÉLIMINATION</td><td colspan="3">VALORISATION</td><td>RÉEMPLOI</td></tr>
<tr><td colspan="2" rowspan="2">Stockage
Incinération sans valorisation énergétique</td><td>Valorisation énergétique</td><td colspan="2">Valorisation matière</td><td rowspan="2">Usage identique</td></tr>
<tr><td>Incinération avec valorisation énergétique</td><td>Remblaiement
Conversion de déchets en combustibles</td><td>Recyclage
Réutilisation
Régénération
Compostage</td></tr>
</table>

Prolonger la durée de vie des bâtiments et des équipements (Groupe - Toutes les activités)

Covivio défend une logique de circularité en privilégiant la rénovation plutôt que la démolition/reconstruction, et en intégrant, dès la conception une réflexion sur la flexibilité et l'adaptabilité des bâtiments. Cette approche vise à prolonger la durée de vie des actifs et à anticiper les évolutions d'usage.

65% du pipeline tertiaire consiste en des restructurations ou transformations (bureaux > hôtels) d'immeubles permettant de conserver la structure existante (cf. ESRS E1). Lorsque la démolition partielle ou totale s'avère nécessaire, par exemple dans le cadre de la transformation de bureaux en logements lorsque l'état du bâtiment ne permet pas sa conversion, Covivio privilégie une logique de déconstruction visant à identifier et valoriser le potentiel de réemploi et de recyclage des matériaux. En amont, la conception des projets intègre désormais une réflexion sur l'adaptabilité et la flexibilité des bâtiments, afin de prolonger leur durée de vie et permettre l'accueil de différents usages au fil du temps en limitant les modifications structurelles.

Optimisation et seconde vie des équipements

Un examen technique de l'état des équipements peut permettre d'optimiser leur durée de vie ou d'étudier la possibilité de leur donner une seconde vie. Cette démarche a été initiée en 2024 dans le cadre du projet de rénovation du Campus Dassault Systèmes à Vélizy, et poursuivie en 2025 sur la tour CB21 à La Défense. La première étape consiste systématiquement en un audit technique des équipements afin d'évaluer le niveau d'obsolescence des composants et ainsi définir ce qui peut être remis en état. Les partenaires spécialisés assurent ensuite la dépose soignée, le conditionnement puis la remise en état et le remplacement des composants défectueux avant de les tester pour en assurer la qualité. Ces opérations de « rétrofit » permettent de réduire significativement l'empreinte carbone des travaux tout en garantissant une amélioration de la performance énergétique du bâtiment.

Travailler en collaboration avec les parties prenantes et la filière (Groupe - Toutes les activités)

Adopter une démarche d'économie circulaire nécessite de mobiliser un écosystème de parties prenantes, allant de ses fournisseurs à des partenariats académiques pour participer à faire avancer la filière sur le sujet.

En tant que développeur, Covivio engage ses parties prenantes dans le cadre de ses chantiers de travaux *via*, pour chaque projet certifié en France, quatre documents clés exigés, qui qualifient les performances techniques et environnementales :

- la notice environnementale
- le système de management de l'opération
- l'évaluation de la qualité environnementale du bâtiment (HQE ou BREEAM)
- la charte chantier à faibles nuisances.

La charte chantier à faibles nuisances engage tous les acteurs du chantier et détaille les principes environnementaux à suivre, ainsi que des objectifs précis adaptés selon les projets. Elle couvre notamment la gestion des déchets, la réduction des nuisances acoustiques, la consommation des ressources, la communication avec les riverains, le choix des matériaux et les aspects sociaux (confort, sécurité, bien-être). Elle rappelle également des exigences fortes, telles qu'un taux de valorisation des déchets d'au moins 70% et un recours à du bois certifié PEFC ou FSC à hauteur de 80%.

Pour aller plus loin et en fonction des typologies d'immeubles, Covivio noue des partenariats avec des acteurs locaux, notamment des associations œuvrant dans le domaine de l'insertion professionnelle et du retour à l'emploi. Ces collaborations sont particulièrement pertinentes pour les opérations nécessitant des travaux de démontage, de manutention et de tri, renforçant ainsi l'impact social des projets. En France, une clause d'insertion est intégrée au cahier des charges global des opérations.

Covivio participe activement aux travaux sur l'économie circulaire en lien avec des associations professionnelles (Alliance HQE-GBC, BBCA, Orée, IFPEB, Sekoya), des fournisseurs et le monde universitaire. En 2020, le projet So Pop a ainsi contribué au test HQE Performance Économie Circulaire organisé par l'Alliance HQE-GBC, permettant d'expérimenter l'analyse de flux de matières (MFA Bâtiment) pour calculer des indicateurs de circularité sur l'ensemble du cycle de vie d'un bâtiment.

3.2.5.3.2 Plan d'action : Optimiser la gestion des ressources et réduire la production de déchets (E5-4)

Dans la continuité de la démarche d'économie circulaire du Groupe, Covivio s'engage à réduire sa consommation de ressources naturelles à la source et sa production de déchets tout au long du cycle de vie de l'immeuble.

Identifier les ressources clés et réduire le recours aux ressources primaires (Groupe - Toutes les activités)

Le Groupe considère la traçabilité des matériaux et le recours à des matériaux recyclés ou réemployés comme un élément clé de sa stratégie Nature. L'analyse des impacts réalisée en 2023-2024 (3.2.4.1.1) a montré que près de deux tiers des impacts statiques du Groupe sur la nature sont liés à l'approvisionnement en matières premières – notamment aluminium, ciment, acier et bois – pour les activités de construction et de rénovation.

Au-delà de l'aspect environnemental, l'enjeu est clé en termes d'accessibilité aux ressources et de risque de rupture d'approvisionnement. Les chaînes de valeur sont en effet exposées à des risques croissants liés aux événements physiques extrêmes (vagues de chaleur, feux de forêt) et chroniques (épuisement des ressources en eau), ainsi qu'aux tensions géopolitiques et à l'évolution des réglementations.

Impacts observés et tendances :

- bois : La production dépend fortement de la santé des écosystèmes. Une hausse de la demande combinée à une baisse de productivité accroît la vulnérabilité. En 2021, les feux de forêts en Colombie-Britannique ont provoqué une flambée immédiate des prix du bois aux États-Unis
- béton : Étroitement lié à la disponibilité en eau, ce matériau est menacé par le stress hydrique. D'ici 2050, 75% des zones de captage [1] nécessaires à sa production seront situées en zones de stress hydrique
- sable : Deuxième ressource la plus consommée après l'eau, sa demande mondiale pourrait augmenter de 45% d'ici 2060, accentuant les tensions sur cette ressource finie [2].

Pour atténuer ces risques, Covivio recourt à des sociétés de construction travaillant avec un panel diversifié de fournisseurs. Cette diversification accroît la résilience mais n'élimine pas la vulnérabilité du Groupe aux fluctuations de prix et aux ruptures sur des matériaux clés, en particulier ceux liés à la performance environnementale (bois, sable, béton). Dans ce contexte, l'amélioration de la traçabilité, la réduction du recours aux matériaux neufs et la meilleure connaissance des fournisseurs constituent des axes majeurs de la stratégie Nature (Pilier 1, axe 3).

Un curage circulaire : le site Bobillot à Paris

Le curage du site de Bobillot à Paris a fait l'objet d'un travail préparatoire important afin d'optimiser le réemploi et le recyclage des matériaux et équipements présents sur site. Sur le chantier de curage, une quarantaine de matériaux réemployables ont été identifiés. Les équipes ont ainsi mobilisé tout un écosystème d'acteurs de l'économie circulaire implantés en région parisienne : fournisseurs de matériaux, plateforme de centralisation, bureaux d'étude spécialisés. Parmi les solutions de reprise identifiées : faux-plancher, lots techniques (WC, radiateurs en fonte, gaines et chemins de câble), portes et fenêtres. Les radiateurs de Bobillot ont été récupérés au profit de l'opération Beige (Paris 8e). Au total, le site de Bobillot affiche un taux significatif de réemploi de 40% (matériel déposé/matériel réemployé).

Cette opération a également permis de mieux cerner les difficultés, en termes de contraintes logistiques (calendrier, stockage, tarifs) notamment. Elle servira à nourrir l'expérience pour les futures opérations et à préciser la stratégie de Covivio en la matière.

(1) Impacts of booming concrete production on water resources worldwide, A Miller et al, Nature Sustainability, 2018
(2) NewScientist – We are running out of sand and global demand could soar 45 % by 2060

Identification des ressources clés

Les principaux flux de ressources à l'échelle du Groupe concernent :

- **matériaux de construction et équipements** mis en œuvre sur les projets et immeubles en exploitation pour en assurer la bonne gestion. Ce poste fait l'objet d'une attention particulière dans le cadre de la stratégie Nature
- **produits et fournitures pour l'exploitation** : tels que le mobilier ou la décoration, les produits alimentaires et boissons, les articles d'hygiène et de nettoyage.

Ces produits et matériaux sont principalement des produits finis au moment où ils sont mis en œuvre sur les projets et immeubles. Certains d'entre eux font l'objet d'une attention particulière pour assurer une bonne traçabilité des matières premières. C'est notamment le cas des ressources forestières qui sont utilisées à différents niveaux : bois de construction, mobilier, carton, papier. Covivio s'engage ainsi à utiliser des produits forestiers provenant de forêts gérées durablement, en recourant aux labels PEFC ou FSC. Cet engagement est rappelé aux parties prenantes dans les chartes chantiers à faibles nuisances et intégré dans les commandes passées avec les fournisseurs du périmètre *corporate*.

Recours à des matériaux durables, réemployés et recyclés

Un des premiers leviers de réduction du recours à des matières premières est le fait d'identifier et d'utiliser des matériaux réemployés ou recyclés et plus facilement recyclables. Cette pratique est aujourd'hui intégrée dans les pratiques du Groupe et est aussi un enjeu de conformité réglementaire dans certains cas (pour l'atteinte des seuils carbone RE2020 par exemple). Ce levier est réaffirmé dans la stratégie Nature, qui fixe de nouveaux objectifs pour augmenter le recours aux matériaux recyclés et réemployés. Le groupe de travail dédié à la direction du développement en France a également travaillé à l'intégration de cet impératif dans le cahier des charges définissant la mission d'un AMO réemploi. Au-delà de l'accompagnement en phase curage et déconstruction sélective, celui-ci doit également accompagner Covivio et ses partenaires sur une opération dans l'approvisionnement en réemploi. Cette mission vient en complément des démarches environnementales initiées dans le cadre des certifications, notamment en matière de construction bas carbone.

Certaines ressources, longtemps considérées comme difficiles à recycler, font l'objet d'initiatives spécifiques. La façade représente 10 à 25% du poids carbone d'un bâtiment (Hub des Prescripteurs bas carbone - Brief façade), ce qui rend la revalorisation des vitrages essentielle pour réduire l'empreinte du projet. En lien avec ses partenaires, Covivio a participé à deux projets de circularité sur le verre (The Line à Paris 8e et Monceau à Paris 17e).

Sensibilisation et pratiques opérationnelles

Des actions de sensibilisation sont menées auprès des équipes pour intégrer ces enjeux dans les pratiques du quotidien. En Allemagne, par exemple, l'utilisation de laine de verre ou d'autres matériaux recyclables est systématisée pour l'isolation des façades et des toitures des logements. Ces pratiques sont couvertes par les certifications visées, notamment la cible 3 du référentiel HQE, « Chantier à faible impact environnemental », qui porte sur l'optimisation de la gestion des déchets, la limitation des nuisances et pollutions sur le chantier, ou encore la limitation des consommations de ressources sur chantier.

Suivre la gestion et la production des déchets sur les chantiers (Groupe - Développement)

Pour l'ensemble de ses programmes de rénovation de bâtiments, Covivio s'attache à être en conformité avec la législation européenne sur les déchets. La Directive 2008/98/CE impose que 70% (en poids) des déchets de construction et de démolition non dangereux soient traités pour réutilisation, valorisation ou recyclage. Ce critère de 70% est repris comme critère par la Taxonomie, et par Covivio comme objectif *a minima* sur ses chantiers.

Les opérations de développement et les rénovations font également l'objet d'un contrôle rigoureux quant au traitement des déchets. Ainsi, des procédures dédiées sont mises en place sur les chantiers afin d'assurer le recyclage en application de ces chartes chantier à faibles nuisances.

Du déchet à la ressource : le cas du Touquet

Dans le cadre de la démarche d'économie circulaire initiée par la Direction du Développement en France, la gestion logistique et la revalorisation du mobilier et des équipements existants a fait l'objet d'attentions spécifiques lors de la rénovation de l'hôtel Holiday Inn au Touquet avant sa fermeture pour travaux. Pour y parvenir, Covivio a fait appel à Smartback, spécialiste de la revalorisation du mobilier et des équipements. Pour ce chantier, les équipes de SmartBack ont proposé une solution de valorisation pour plus de 2 500 objets – soit 38 tonnes de meubles – incluant le mobilier et la literie des 88 chambres, les équipements des espaces communs et des extérieurs, et les équipements techniques de l'hôtel.

Grâce à ce partenariat innovant, chaque pièce a trouvé une seconde vie : un tiers du mobilier a été vendu à des repreneurs professionnels et à des salariés de l'hôtel. Les recettes de la vente ont ensuite pu être reversées au profit de l'association Les Hôtels Solidaires. Les 2/3 restants ont été donnés à des associations locales (Emmaüs, Foyer International d'Accueil et de Culture – FIAC, Artois Tenois Récupération Emploi – ATRE, Il était deux fois), pour soutenir le réemploi solidaire et l'insertion professionnelle.

Cette opération exemplaire a permis d'éviter l'émission de 88 tonnes eq. CO_2 et la mise en décharge de 35 bennes de mobilier, tout en générant un impact social fort grâce à la mobilisation d'un écosystème local : près de 50 personnes ont contribué au chantier, dont plus de 30 en parcours d'insertion. Les dons permettent aujourd'hui d'équiper des logements sociaux, des habitats intergénérationnels et des commerces solidaires, en circuit court, à moins de 200 km du site. Plus d'informations dans le Livre blanc Rénovation hôtelière .

Suivre la gestion et la production des déchets sur le patrimoine en exploitation (Groupe – Exploitation)

Les communes ou leurs concessionnaires en charge de l'enlèvement ne communiquent pas d'éléments sur les volumes ou tonnages de déchets. Dans ce contexte, depuis plus de dix ans, Covivio a mis en œuvre un suivi de la production de déchets dans le cadre de son reporting annuel sur ses différents portefeuilles en exploitation et s'assure de la présence d'équipements de collecte sélective sur tous ses immeubles. Ce reporting a permis de nourrir la politique en lien avec ce sujet, qui repose principalement sur deux actions :

- la mise à disposition d'équipements de collecte sélective pour l'enlèvement des déchets. En 2024, tous les sites sont équipés de points de collecte sélective
- la sensibilisation des utilisateurs finaux (sur les immeubles de sièges, les locaux exploités par Wellio, ou encore les hôtels détenus en murs et fonds) : selon les niveaux de contrôle opérationnel de Covivio sur les actifs détenus, différentes mesures peuvent être mises en œuvre pour améliorer la qualité du tri et la réduction à la source de la production de déchets. Par exemple, la pesée régulière des flux permet d'identifier les leviers d'optimisation et de sensibiliser les équipes.

Périmètre : Hotels M&F : L'exploitation des immeubles détenus par Covivio Hotels est réalisée selon les standards définis par les différentes enseignes. Sur le périmètre détenu et exploité en murs et fonds, Covivio Hotels prévoit dans les contrats (de franchise ou de management) un cadre ambitieux en faveur de la gestion des déchets et de la lutte contre le gaspillage alimentaire. Ces dispositions rejoignent les plans d'actions conduits par les enseignes en ce domaine et les exigences du label Green Key que chaque hôtel du périmètre en exploitation doit obtenir (86% à fin 2025).

La rubrique déchets du label Green Key (ou Clef Verte en France), comporte 16 critères dont 14 obligatoires. Le label comporte en tout 120 critères dont 69 obligatoires. Ainsi, selon la grille d'analyse Green Key, les hôtels doivent mettre en place ou renforcer 8 actions pour le tri des déchets et 8 actions pour la réduction des déchets .

Les 16 critères du label Green Key

Tri des déchets	Réduction des déchets
Mise en place du tri pour toutes les catégories de déchets	Au maximum, cinq catégories de produits alimentaires sont conditionnées en emballage individuel
Gestion appropriée et sécurisée des déchets dangereux	Suppression de la vaisselle jetable
Fréquence de collecte et nombre de conteneurs suffisant pour gérer le volume	Limitation de l'utilisation de papier d'impression et brochure
Mise en place de solutions au cas où la fréquence ne serait pas suffisante ou si les autorités locales ne collectent pas les déchets séparés	Mise en place d'initiatives pour limiter le gaspillage alimentaire
Compost des déchets organiques (sur site ou *via* un prestataire)	Mise à disposition d'eau en carafe aux clients quand la qualité de l'eau le permet
Mesure/estimation du poids/volume des déchets	Suppression des produits d'hygiène corporelle en conditionnement individuel
Tri possible dans les chambres ou *a minima* dans l'établissement	Mise à disposition des produits d'accueil sur demande (critère conseillé)
Communication claire et visible concernant les lieux et consignes de tri	Politique d'achat visant à réduire le volume de déchet et l'usage du plastique (critère conseillé)

Déployer des actions ciblées sur le portefeuille en exploitation pour réduire la production de déchets (Périmètre défini pour chaque action)

- **Éliminer les plastiques à usage unique (Groupe - Toutes les activités)**

La production de déchets plastiques chez Covivio provient principalement des activités d'exploitation des bâtiments. Conscient de l'impact environnemental de ces déchets, le Groupe s'est engagé dans une démarche ambitieuse visant à supprimer progressivement le recours aux plastiques à usage unique sur l'ensemble des sites gérés en direct, et ceci d'ici fin 2026. Cette initiative s'inscrit dans le cadre du projet **Covivio for Climate (C4C)** et reflète la volonté du Groupe de promouvoir des pratiques responsables et durables. Pour ce faire, un inventaire des cas d'utilisation du plastique a été fait et des actions concrètes ont été déployées pour identifier des alternatives au plastique.

Tous les immeubles de siège du Groupe sont équipés de fontaines à eau et ont de la vaisselle réutilisable à disposition des collaborateurs. Cette démarche s'accompagne d'une sensibilisation des collaborateurs sur le sujet, notamment pour les encourager à opter pour des emballages réutilisables lors de leurs repas, ce type de déchets étant un des principaux flux identifiés sur les immeubles de bureaux.

La démarche s'étend également à l'activité hôtelière. Tous les hôtels détenus et exploités par Covivio Hotels sont engagés dans une politique « zéro plastique », avec des initiatives adaptées à chaque enseigne : suppression des bouteilles d'eau individuelles dans les chambres, remplacement des mini-flacons de produits d'accueil par des flacons rechargeables, et mise en place de solutions innovantes pour réduire les emballages à usage unique.

▸ **Lutter contre le gaspillage alimentaire (Périmètre : Hôtels WiZiU)**

Depuis plusieurs années, les hôtels exploités par WiZiU ont inclus la lutte contre le gaspillage alimentaire dans leur stratégie et déclinent cet objectif à l'échelle des hôtels. Au Méridien Nice par exemple, l'établissement est partenaire de Too Good To Go. Cette application mobile offre à ses utilisateurs la possibilité de récupérer des produits frais auprès de restaurants ou commerces locaux, permettant ainsi de lutter contre le gaspillage de ces denrées.

▸ **Développer un approvisionnement durable**

Les hôtels détenus par Covivio (en bail ou murs et fonds) et disposant d'un restaurant possèdent des politiques d'Achats Responsables pour les aliments et boissons. Celles-ci sont variables selon les enseignes, mais dans l'ensemble, l'accent est mis sur les engagements suivants :

- achats de poissons issus de la pêche durable (MSC) ou saisonnière
- carte exemptée de produits issus d'espèces menacées (produits carnés, poissons, crustacés)
- produit carné ayant un label de durabilité ou circuit court
- utilisation des produits provenant de volaille élevée en plein air ou bio
- mise en place d'un quota minimum de produits issus de l'agriculture biologique, commerce équitable, produits localement dans le respect de l'environnement et/ou issus des circuits courts
- proposition d'un plat minimum végétarien sur la carte restauration des établissements ; achats de fruits et légumes de saisons, communication et engagement auprès des fournisseurs et prestataires
- meubles recourant à du bois FSC ou PEFC
- articles de papier (bureau et hygiène) issus de forêts gérées durablement.

3.2.5.4 Objectifs pour l'économie circulaire, la gestion des ressources et des déchets (E5-3)

La **Stratégie Nature** de Covivio repose sur trois piliers et 21 objectifs, conçus pour aller au-delà des exigences réglementaires et renforcer l'intégration des enjeux environnementaux dans les activités du Groupe. À l'issue des analyses menées, l'économie circulaire s'est imposée comme un levier clé pour atteindre les objectifs en matière de climat et de biodiversité.

Dans ce cadre, Covivio a défini des objectifs ambitieux visant à intégrer l'économie circulaire et la gestion durable des ressources à toutes les étapes de ses activités : développement, rénovation, exploitation et déconstruction des bâtiments. Ces objectifs, alignés avec les politiques internes de gestion des ressources, s'inscrivent pleinement dans la Stratégie Nature, qui vise à concilier performance économique, performance environnementale et impact social positif.

La mise en œuvre de ces objectifs s'appuie sur deux principes clés :

- maximiser la circularité des matériaux et équipements, en favorisant le réemploi, le recyclage et l'allongement de la durée de vie des bâtiments
- mesurer et piloter la performance environnementale, en suivant des indicateurs précis sur les flux de matières, les déchets, les matériaux recyclés et les impacts associés.

En lien avec le groupe de travail dédié constitué en France, des objectifs ont été fixés pour chaque projet de développement (redéveloppement). Ces objectifs traduisent les politiques en actions mesurables. Ils constituent les prérequis à respecter *a minima* et devront être complétés suivant les possibilités offertes par chaque projet. Ils sont rappelés dans le cahier des charges AMO économie circulaire des projets. Ce cahier des charges a pour vocation à être inclus sur tous les nouveaux projets en France et à être partagé à l'échelle européenne. En définissant des objectifs liés à l'usage de matériaux recyclés, Covivio contribue à limiter la pression exercée sur le stock des ressources planétaires.

Politique	Périmètre	Objectif	Échéance	Situation au 31/12/25
Accélérer la transition vers l'économie circulaire	Développement	Expérimenter une certification ou un label économie circulaire de type CircoLab, Ecocycle, 2EC, Cradle to Cradle	2026 à 2030	Expérimentation du label Circolab dans le cadre d'un projet de rénovation à Paris (1er)
	Développement	S'engager dans une démarche de recyclage des vitrages existants, matériaux qui se retrouvent dans les actifs Covivio et utilisant des ressources en tension (eau, sable…) ; et mettre en œuvre des vitrages bas carbone.	Permanent	Réalisé sur The Line, Beige
	Développement	Pour chaque opération, mettre en place une démarche économie circulaire et réaliser systématiquement un diagnostic PEMD (Produits, Équipements, Matériaux, Déchets) en phase curage pour toutes les opérations de démolition à grande échelle (> 5 000 m² de surface locative) et engagement à conserver/réutiliser *(in-situ* ou *ex-situ* 30% des matériaux (calcul en masse) (N)	Fin-2030 et permanent	Réalisé sur Le Touquet
	Groupe	Développement de partenariats avec des acteurs clés du secteur de la réutilisation et des matériaux durables, par pays (N)	Permanent	Exemple de Smartback sur le Touquet, ou Proclus sur CB21
Optimiser la gestion des ressources et déchets	Développement (bureaux et résidentiel)	Structurer un processus de traçabilité des principaux matériaux de construction (béton, verre, acier, etc.) utilisés dans les opérations (N)	Fin 2026	Pour les sujets liés à l'économie circulaire sur les projets de développement, se référer à l'ESRS E5 du DEU de Covivio
	Développement (bureaux et résidentiel)	Suivi de la consommation des matériaux ayant le plus grand impact sur au moins 80% des nouvelles opérations de développement (par exemple, le béton, le verre, l'acier et l'aluminium). (N)	Fin-2026	
	Groupe (avec un focus particulier sur les activités de développement)	Renforcer la politique d'Achats Responsables en intégrant et en déployant de nouveaux critères pour les matériaux clés (recyclés, à faible teneur en carbone, origine, etc.) (N)	Fin 2028	
	Développement (puis exploitation)	Développement de l'utilisation de [30*] % d'acier recyclé, [30*] % d'aluminium recyclé et [30*] % de béton bas carbone et augmentation des volumes de matériaux recyclés par m² construit (N)	Fin-2030 et permanent	
	Développement	Atteindre un taux de revalorisation de 80% de la masse totale des déchets dont 50% par une valorisation matière et 100% pour les déchets inertes ;		
	Exploitation	Collecte sélective généralisée dans 100% des sites	Permanent	Réalisé
		Objectif zéro plastique sur tous les sites gérés directement, avec inventaire et identification des alternatives	Fin 2026	Pratique généralisée sur une majorité d'hôtels à ce jour
	Exploitation- Hôtels	Suivi du poids et du volume des déchets recyclables et non recyclables *via* le label Green Key, avec définition d'un objectif pluriannuel en poids et en volume dès 2025		Avec Green Key, les données pourront être consolidées

(N) *Objectif Stratégie Nature*

3.2.5.5 Indicateurs et ressources pour l'économie circulaire, la gestion des ressources et des déchets (E5-4)

Covivio s'appuie sur un ensemble structuré d'indicateurs et de ressources pour assurer la mise en œuvre de ses politiques de gestion des ressources et d'économie circulaire. Ces dispositifs permettent de couvrir à la fois les flux entrants (ressources consommées : eau, énergie, matériaux) et les flux sortants (déchets générés et valorisés), sur les phases de développement et d'exploitation. Ces éléments permettent de :

- mesurer la performance environnementale
- piloter les actions sur les chantiers et en exploitation
- communiquer de manière transparente auprès des investisseurs et autres parties prenantes.

Les indicateurs sont collectés à la fois au niveau des projets et consolidés au niveau Groupe, garantissant un suivi fin et transversal des performances en matière de circularité. Le suivi des déchets et des ressources repose sur :

- des reportings réguliers réalisés par les responsables environnement des projets et les facility managers
- la collecte des données auprès des locataires et des prestataires selon les modalités d'exploitation (immeubles multilocataires ou monolocataires, hôtels, résidentiel).

3.2.5.5.1 Ressources sortantes - Inventaire des typologies de déchets (E5-5)

La gestion des déchets constitue un enjeu majeur de circularité pour Covivio, aussi bien en phase de chantier qu'en exploitation. Le Groupe applique les obligations réglementaires de tri et de traçabilité, tout en intégrant des objectifs internes de réemploi et de valorisation.

3.2.5.5.1.a Déchets de chantier

Les opérations de construction et de rénovation génèrent trois grandes catégories de déchets :

- **Déchets inertes** (≈ 83% sur la base des moyennes nationales) : Déchets qui ne subissent aucune modification physique, chimique ou biologique significative (béton, briques, pierres, gravats, terre non polluée). Traitement : valorisation matière (remblaiement, concassage), stockage en installation dédiée.
- **Déchets non dangereux - DND** (≈ 13,4%) : Déchets ne présentant pas de risque particulier pour la santé ou l'environnement (bois non traité, métaux, plastiques, cartons, terre végétale). Traitement : recyclage, valorisation énergétique ou compostage selon la nature.
- **Déchets dangereux – DD** (≈ 3,6%) : Déchets toxiques, corrosifs, inflammables, mutagènes ou polluants (solvants, huiles usagées, peintures, bois traité, amiante, DEEE (Déchets d'Équipements Électriques et Électroniques). Traitement : filières spécialisées avec traçabilité obligatoire *via* bordereaux.

La réglementation impose un tri à la source et une valorisation minimale de 70%. Covivio dépasse cette exigence avec un objectif sur les projets certifiés de 80%, dont 50% de valorisation matière.

Le suivi est assuré par les responsables environnement des projets et les collecteurs agréés. Les données sont consolidées afin de :

- contrôler le respect des obligations de tri
- garantir la traçabilité
- mesurer la performance des chantiers (réemploi, recyclage, valorisation).

3.2.5.5.1.b Déchets en exploitation

Le portefeuille en exploitation est soumis aux obligations réglementaires de tri des 7 flux (papier/carton, métal, plastique, verre, bois, plâtre et fractions minérales pour les entreprises de construction), auxquelles s'ajoute depuis 2024 la collecte obligatoire des biodéchets.

Les déchets non recyclables sont orientés vers les DIB (déchets industriels banals).

Méthodes de collecte et de suivi

- Pour les immeubles multilocataires : données collectées par les *facility managers* ou les sociétés de collecte, couvrant parties communes et privatives.
- Pour les immeubles monolocataires et hôtels en gestion directe : données fournies par les locataires ou structures de gestion.
- Les données sont soit :
  - des relevés précis fournis par les prestataires
  - soit des estimations (par fréquences et volumes de ramassage). Dans ce cas, Covivio précise la part estimée.

Facteurs influençant la production de déchets

La production varie fortement selon les usages et services présents sur site :

- présence de restaurants ou espaces événementiels → plus de biodéchets et de verre
- existence d'espaces verts → production de déchets verts, souvent gérés directement par les sociétés d'entretien.

Spécificités sectorielles

- **Hôtels** : proportion élevée de biodéchets (petits-déjeuners, restauration), réduction progressive des plastiques à usage unique, flux additionnels possibles (textiles).

Reporting et consolidation

Pour les actifs disposant de contrats avec une société spécialisée, un reporting déchets est mis à disposition et permet de suivre :

- la performance du tri
- la proportion de recyclage, réemploi et compostage
- les flux générés par catégorie.

À ce stade, les précisions sur les modes de traitement (recyclage, valorisation énergétique, enfouissement) ne sont pas systématiquement disponibles de manière fiable, ce qui empêche une consolidation complète au niveau Groupe. Covivio rend donc compte prioritairement de la part de déchets recyclés, réutilisés ou compostés.

3.2.5.5.1.c Déchets dangereux et DEEE

Covivio et ses sous-traitants peuvent générer ou collecter des déchets dangereux, qui font l'objet de procédures spécifiques :

- Traçabilité obligatoire *via* bordereaux réglementaires
- Prise en charge par des filières spécialisées et agréées
- Suivi intégré dans les contrats de *facility management*, garantissant la conformité et la sécurité des opérations.

Pour les équipements numériques (ordinateurs, smartphones), Covivio a développé des initiatives sur son périmètre *Corporate* afin de maximiser leur réemploi. Des prestataires spécialisés assurent la remise en état (nettoyage, sécurisation des données) avant redistribution, notamment auprès d'associations partenaires de la Fondation Covivio. Covivio considère toutefois que, compte tenu de son activité, les DEEE restent un flux non matériel à l'échelle du Groupe et ne sont donc pas intégrés dans les tableaux de reporting consolidé.

Covivio n'est pas concerné par la production de déchets radioactifs.

3.2.5.5.2 Ressources sortantes – Reporting (E5-5)

Covivio assure le suivi consolidé des données déchets de son portefeuille afin de mesurer la performance environnementale, d'assurer la transparence vis-à-vis de ses parties prenantes et de piloter ses plans d'action. Les indicateurs sont collectés au niveau des immeubles et consolidés au niveau Groupe.

Le tableau qui suit présente la couverture du périmètre (m^2, nombre d'immeubles), la part de données estimées, les volumes de déchets non dangereux (et leur valorisation) ainsi que l'intensité déchets (kg/m^2). La tendance 2025 confirme une amélioration de la qualité des données (baisse des estimations, meilleure couverture) et des taux de valorisation stables autour de 30 % selon les pays. Un taux toutefois en baisse cette année en raison d'une augmentation du périmètre de reporting et le fait que certains hôtels n'ont pas la distinction dans leur reporting.

			HOTELS EN M&F		TOTAL PORTEFEUILLE	
DECHETS - Production totale (tonnes)	GRI	EPRA SBPR	2024	2025	2024	2025
Couverture du périmètre de reporting en surface (m^2)			409 430	411 657	721 534	1 161 059
Couverture du périmètre (%)			72%	83%	43%	72%
Couverture du périmètre (nombre d'immeubles)			25/54	38/50	49/279	212/268
Proportion de données estimées			26%	40%	36,9%	50,0%
Total déchets dangereux (tonnes)			**-**	**-**	**-**	**-**
Intensité déchets (kg/m^2)			**8,0**	**7,5**	**8,7**	**9,3**
Total déchets non dangereux (tonnes)			**3 271**	**3 072**	**6 284**	**10 849**
dont déchets recyclés, réutilisé ou composté	**306-2**	**Waste-Abs**	1 432	1 066	2 477	3 071
soit en %			**44%**	**35%**	**39%**	**28%**
Actifs équipés de dispositifs de tri sélectif			**100%**	**100%**	**100%**	**100%**
Production totale de déchets extrapolée			4 573	3 700	17 432	14 998

3.2.5.5.3 Ressources déployées

La mise en œuvre des politiques repose sur une combinaison de ressources humaines, techniques et financières :

- **Ressources techniques et intellectuelles** : mobilisation d'experts internes et externes (BET/AMO Environnement, AMO économie circulaire, associations locales, entreprises spécialisées), pour garantir la réussite des démarches de réemploi, de recyclage et de valorisation.
- **Ressources humaines** : implication des équipes internes sur les projets de développement et de rénovation, ainsi que sur la gestion opérationnelle des bâtiments, pour assurer le respect des pratiques et favoriser la montée en compétences sur l'économie circulaire. La collecte et la consolidation centralisées sont assurées par les équipes Environnement et Développement Durable.
- **Ressources financières** : budget additionnel nécessaire pour la dépose soignée des équipements et matériaux sur site, l'achat de dispositifs de tri, la sensibilisation des utilisateurs et la valorisation des déchets. Ces coûts peuvent être partiellement compensés par la revente ou le réemploi des matériaux et équipements. À moyen et long terme, la montée en compétence de la filière et l'expérience accumulée permettront d'optimiser ces gains. Covivio ne réalise pas d'estimation complète des coûts financiers anticipés résultant des risques et impacts matériels liés à ces enjeux.

En phase de développement, la mobilisation de ces ressources est essentielle pour atteindre les objectifs ambitieux de réemploi et de valorisation sur les chantiers.

En exploitation, les ressources sont orientées vers le suivi des flux de déchets, la collecte sélective, la sensibilisation des utilisateurs et la limitation des plastiques à usage unique.

3.2.6 Contribuer à la mise en œuvre de la finance durable

La finance peut être qualifiée de durable lorsqu'elle prend en compte des critères ESG (Environnement, Social, Gouvernance) ; elle regroupe l'investissement socialement responsable (ISR), la finance solidaire ou encore la finance verte [1]. Les investisseurs prennent de plus en plus en compte les critères ESG dans leurs analyses et leurs choix d'investissements. Covivio organise régulièrement des *roadshows*, centrés sur les sujets financiers et ESG, voire exclusivement ESG.

La finance durable est un levier nécessaire pour impulser la transition vers une économie neutre en carbone et susceptible de limiter le réchauffement climatique. En Europe, le plan d'action « Financer la croissance durable » a pour ambition de donner un élan majeur pour favoriser l'investissement responsable. Au premier rang de la dizaine de mesures identifiées, figure la création d'une Taxonomie Européenne (*EU Taxonomy*), dont l'objectif est d'encadrer le marché des produits financiers « verts » ou « durables » et d'orienter les investissements vers des activités compatibles avec les objectifs européens de transition écologique.

3.2.6.1 Quelle conformité avec la taxonomie « verte » européenne ?

La taxonomie « verte » a vocation à devenir le socle sur lequel s'appuieront les futures réglementations européennes portant sur l'investissement durable. La Commission Européenne a déterminé six grands objectifs environnementaux (détaillés dans le tableau synthétique plus bas), et répertorie les activités pouvant y apporter une contribution positive tout en ne nuisant pas à l'atteinte des autres objectifs (*Do No Significantly Harm* – DNSH) et en respectant des garanties minimales portant sur des sujets sociaux et liés aux Droits Humains. Pour chaque activité ainsi identifiée, des critères techniques sont à respecter pour revendiquer un chiffre d'affaires, CAPEX ou OPEX comme aligné au regard de chaque objectif. Compte tenu de la faible part d'OPEX entrant dans le périmètre de la taxonomie par rapport au total des OPEX du Groupe (moins de 10%), cet indicateur est considéré comme non matériel.

Pour se conformer à la réglementation en place depuis 2021, Covivio publie chaque année les indicateurs requis désormais sur l'ensemble des objectifs environnementaux.

Pour ce reporting, Covivio Hotels applique la version modifiée du règlement Taxonomie par le règlement délégué 2026/73 du 4 juillet 2025 et publié au Journal Officiel de l'Union Européenne le 8 janvier 2026, Covivio décide de déployer les modifications apportées par ce texte : publication des nouveaux tableaux de reporting des indicateurs, simplification du DNSH Pollution, exemption de publication des OPEX en l'absence de matérialité. En revanche, Covivio Hotels ne recourt par à l'exemption de matérialité dans le calcul des indicateurs de chiffre d'affaires et de CAPEX. Au regard de ses activités, Covivio Hotels peut être concerné par plusieurs activités (activités éligibles) identifiées par la taxonomie au regard des objectifs d'atténuation et d'adaptation au changement climatique, d'économie circulaire et de biodiversité :

Activités concernées		Objectif environnemental[1]	KPI concernés
Activités immobilières			
7.2/3.2	Rénovation de bâtiments existants	CCM, CE[2]	CAPEX de développement Chiffre d'affaires de promotion
7.3 7.4 7.5 7.6	Installation, entretien et réparation : Equipements favorisant l'efficacité énergétique Bornes de recharge pour véhicules électriques Gestion de la performance énergétique Énergie renouvelable et technologies connexes	CCM	CAPEX
7.7	Acquisition et détention d'actifs immobiliers	CCM	Chiffre d'affaires lié à la location d'actifs CAPEX sur le patrimoine en exploitation et des nouvelles constructions
9.3	Services spécialisés liés à la performance énergétique des bâtiments	CCM	CAPEX
Autres activités éligibles			
2.1	Hôtels, hébergements de vacances, campings et hébergements similaires	BIO	Chiffre d'affaires des hôtels en gestion

(1) CCM : Atténuation du changement climatique / CE : Transition vers une économie circulaire / BIO : Protection et restauration de la biodiversité et des écosystèmes.

(2) Covivio analyse cette activité au titre de l'objectif d'atténuation pour qualifier l'alignement.

(1) https://www.novethic.fr/decryptages-dexpert/tout-savoir-sur-lafinancedurable# :~:text=La%20finance%20durable%20d %C3 %A9signe%20des,vers%20une%20 %C3 %A9conomie%20plus%20durabl

Focus sur l'activité hôtelière au titre de l'objectif de protection et restauration de la biodiversité et des écosystèmes

L'Acte Délégué [1] relatif aux quatre autres objectifs environnementaux, dont la protection de la biodiversité, a été publié en juin 2023. Il introduit l'activité hôtelière dans le scope de la taxonomie. Cela signifie pour Covivio que le chiffre d'affaires généré par ses hôtels en exploitation est éligible à la taxonomie. Le calcul d'alignement, requis pour l'exercice 2024, nécessite de respecter cinq conditions techniques incluant elles-mêmes des sous-critères détaillés :

- contribution aux activités de conservation ou de restauration
- plan d'action pour contribuer à la conservation de la nature
- chaîne d'approvisionnement et système de management environnemental durables
- exigences minimales pour qualifier la performance
- audit des informations mentionnées ci-dessus.

Covivio a initié en 2023 les premiers travaux d'analyse de ces critères afin de lancer une collecte d'information sur ses hôtels murs & fonds dès 2024 permettant d'identifier les sites pouvant être éligibles et sur lesquels prioriser le plan d'action. À ce jour, compte tenu de la typologie des actifs de Covivio Hotels (principalement en cœur de ville, hors de zones d'intérêt majeur en termes de biodiversité) et de la complexité des critères d'alignement au titre de ces objectifs, le taux d'alignement reste à zéro.

La taxonomie impose de retenir le chiffre d'affaires brut à 100%, calculé en conformité avec les normes IFRS. Toutefois, afin de permettre un suivi plus comparable d'année en année et s'approcher de la réalité opérationnelle, Covivio publie également des indicateurs spécifiques à ses activités immobilières. Ces indicateurs s'appuient sur les mêmes données en ne retenant en dénominateur que les activités 7.1 à 7.7 et 9.3.

Éligibilité du Chiffre d'affaires et des Capex

À fin 2025, la part éligible des revenus de Covivio Hotels à la taxonomie est de 100%, dont 66,8% au titre de l'objectif de biodiversité pour l'activité d'exploitation hôtelière. Compte tenu de l'activité de Covivio Hotels, 100 % de ses CAPEX se rapportent à des activités immobilières et sont donc éligibles au titre des objectifs climat.

Alignement du chiffre d'affaires – Qu'est-ce qu'un bâtiment vert au sens de la taxonomie ?

La quasi-totalité du chiffre d'affaires aligné de Covivio Hotels est générée par l'activité d'acquisition et de détention immobilière (7.7). Le chiffre d'affaires qu'elle génère ne peut être considéré comme vert qu'au titre de l'objectif d'atténuation du changement climatique.

Deux critères doivent être pris en compte pour un actif générant du chiffre d'affaires afin d'être considéré comme vert :

1) pour les bâtiments construits avant le 31 décembre 2020, appartenance au top 15% régional en termes de consommation d'énergie primaire : Covivio s'appuie ici sur les études disponibles à date et réalisées à l'échelle nationale ou européenne, à savoir l'OID [2] (France) et l'ESG Index Deepki [3] pour les autres pays ; ou diagnostic de performance énergétique classe A (ou B pour l'Italie et la France au regard de la répartition des diagnostics sur ces pays [4] (source ZEBRA)) ;

2) pour les bâtiments dont le permis de construire est postérieur au 31 décembre 2020, atteinte du seuil NZEB -10% : en France, cela équivaut à RT2012 -10% ou RE2020 en fonction des dates de permis de construire.

À cela s'ajoutent d'autres exigences de contribution substantielle : les bâtiments d'une taille supérieure à 5 000 m^2 doivent également être équipés d'une GTB (Gestion Technique du Bâtiment) et les nouveaux bâtiments non résidentiels doivent faire l'objet d'une ACV (Analyse du Cycle de Vie) et d'une étude thermique et d'étanchéité à l'air au moment de la construction.

En s'arrêtant sur la définition immobilière, les résultats suivants sont atteints au 31/12/2025 :

Alignement du Chiffre d'affaires par activité - Périmètre immobilier	**Hôtels (Covivio Hotels)**
Objectif d'atténuation du changement climatique	
Activité 7.7 – Acquisition et détention	40,2%
Total CA aligné sur activités immobilières	**40,2%**
Soit	**92 688 464€**
vs. 2024	*31,9%*

(1) https://eur-lex.europa.eu/legal-content/FR/TXT/PDF/?uri=OJ:L_202302486
(2) https://resources.taloen.fr/resources/documents/6716_Taxinomie_OID__01.pdf
(3) https://index-esg.com/
(4) https://zebra-monitoring.enerdata.net/

Facteurs d'influence sur le taux d'alignement

Le taux global est en progression cette année, notamment grâce à une amélioration de la collecte de données. L'impact de l'évolution des seuils des top 15% et top 30% est compensé à l'échelle du Groupe mais reste inégal d'un pays à un autre. Certaines classes d'actif subissent également une baisse importante de leur seuil, notamment les hôtels au Royaume-Uni (-10%).

L'analyse conduite à la maille actif depuis plusieurs années dans le cadre de la mise en œuvre des indicateurs taxonomie a permis d'identifier des leviers d'amélioration rapides pour certains actifs. L'importante campagne de renouvellement des DPE lancée en 2024 afin de refléter la performance énergétique actuelle des sites a également permis d'aligner de nouveaux actifs. Les travaux conduits dans le cadre de la mise en œuvre de la trajectoire carbone du Groupe (3.3) permettent aussi d'accroître la part d'actifs alignés au fil des années tant grâce à l'amélioration de la performance du patrimoine en exploitation qu'aux engagements du Groupe Covivio en matière de construction bas carbone. De plus, l'amélioration du process de collecte de données à la maille chantier (taux de valorisation des déchets, étiquettes énergétiques des équipements, débits d'eau des installations sanitaires) est un levier identifié pour affiner les calculs sur l'activité de promotion.

Alignement des CAPEX – Qu'est-ce qu'un CAPEX vert au sens de la taxonomie ?

Suite à une évolution de l'interprétation relative aux Capex éligibles à l'objectif d'adaptation, le pourcentage d'éligibilité à l'activité CCA 7.7 (adaptation) évolue de manière matérielle. Cette nouvelle interprétation conduit à ne comptabiliser que les Capex liés à la mise en œuvre des plans d'adaptation des actifs comme éligibles à l'activité CCA 7.7.

La méthodologie adoptée ces dernières années visait à prendre en compte tous les CAPEX liés aux actifs comme alignés dès lors qu'une analyse des risques climatiques et un plan d'adaptation (si un risque est avéré) étaient mis en œuvre et que le DNSH atténuation était respecté (DPE C, top 30%). Cette méthodologie faisait ressortir un taux d'alignement des CAPEX de 84 % tel que publié en 2024. En conséquence, et bien que dommageable dans une logique de valorisation de la démarche d'amélioration continue de la performance environnementale de son portefeuille immobilier, Covivio publiera désormais ses indicateurs uniquement au titre de l'objectif d'atténuation (à l'instar de ce qui était déjà fait pour l'indicateur du chiffre d'affaires). Conformément à la FAQ 8 C/2023/305, le Groupe n'étant pas en mesure d'isoler les CapEx relatifs aux mesures d'adaptation, il publiera l'intégralité de ses Capex alignés au titre de l'objectif d'atténuation (à l'instar de ce qui était déjà fait sur l'indicateur du chiffre d'affaires). Afin de présenter des données comparables entre les deux exercices, les résultats présentés ci-après sont calculés à iso-méthodologie en ne retenant que l'objectif d'atténuation.

Objectif Atténuation du changement climatique	Acquisition et détention	Rénovation de bâtiments existants	CAPEX verts « par nature »
Type de CAPEX	CAPEX d'exploitation et de maintenance CAPEX de développements neufs (pour détention future)	CAPEX de développement liés aux opérations de restructuration	CAPEX d'exploitation visant à améliorer la performance environnementale des immeubles
Critère de contribution (voir ci-dessous pour les DNSH à respecter)	Respect de la définition d'un bâtiment vert (ci-dessus)	Gain de 30% en énergie primaire par rapport à l'état initial	Installation, maintenance et réparation d'équipements d'efficacité énergétique (en respectant les meilleurs standards), stations de recharge pour véhicules électriques, systèmes de management de la performance énergétique ou d'équipements de production d'énergie renouvelable

À fin 2025, **85,8%** des CAPEX de Covivio Hotels étaient ainsi alignés au sens de la taxonomie au regard de l'objectif d'atténuation. Ce taux est en progression par rapport à l'an dernier. Grâce à un important travail de remontée d'information et une accélération dans le déploiement du plan de CAPEX liés à la trajectoire carbone, Covivio a identifié environ 11,2 M€ de CAPEX d'efficacité énergétique (activités 7.3 à 7.6 et 9.3; *vs. 5M€* en 2024), soit 12,8% des CAPEX totaux.

Décomposition des CAPEX alignés par sous-activité

Objectif d'atténuation (CCM)	% CAPEX alignés
Activité 7.2 - Rénovation d'immeubles existants	4,5%
Activités 7.3 à 7.6 - Mesures d'efficacité sur les bâtiments existants	12,7%
Activité 7.7 – Acquisitions, Capex sur actifs alignés et développements de bâtiments neufs (1)	68,5%
Activité 9.3 - Services liés à la performance énergétique des bâtiments	0,1%
Total (hors doubles comptages)	**85,8%**

(1) *Le double compte est éliminé sur l'activité 7.7 en cas de CAPEX alignés sur plusieurs activités.*

Analyse climatique

En tant que critère de contribution substantielle pour les CAPEX d'adaptation (dans le cadre d'un plan d'adaptation) ou de DNSH pour l'objectif d'atténuation, la réalisation d'une analyse de risques climatiques est obligatoire dans tous les cas, afin de qualifier une activité verte. Pour répondre à cette nécessité, Covivio s'est appuyé sur l'étude MSCI Climate Value at-Risk réalisée depuis 2020 à la maille actif (3.2.1.1.12). Dans le cadre de cette analyse, Covivio retient le *worst case scenario*, tel que requis par le règlement taxonomie, soit le scénario RCP8.5. En complément, Covivio s'appuie également sur les analyses réglementaires, notamment pour les actifs inclus dans des plans de prévention des risques (au sens réglementaire, voir 3.2.2.2). Si un risque est considéré comme matériel pour l'actif analysé, des mesures d'adaptation et de prévention doivent être identifiées et mises en œuvre. Covivio s'appuie notamment sur le guide des actions adaptatives de l'OID [1] pour recenser les mesures mises en œuvre ou pouvant être mises en œuvre sur l'actif (3 .2.1). En cas d'absence de plan d'adaptation, l'actif est considéré comme non aligné de fait.

Respect des DNSH hors climat

Si l'alignement à un objectif climat pour l'activité principale de Covivio Hotels (7.7 – Acquisition et détention d'actifs immobiliers) ne requiert pas l'analyse d'autres DNSH au-delà des objectifs d'atténuation et d'adaptation, ce n'est pas le cas d'autres activités générant du chiffre d'affaires et des CAPEX alignés pour Covivio Hotels. Si Covivio Hotels n'a pas identifié de CAPEX de développement alignés en 2025, l'analyse suivante intègre cette activité :

DNSH	Activités	Principaux prérequis [2]	Vérification de l'alignement
Prévention et maîtrise de la pollution	7.1, 7.2, 7.3	Réduction des nuisances en phase chantier et étude pollution en cas de travaux en zone potentiellement contaminée. (7.1, 7.2). Analyse des produits contenant des substances préoccupantes (Annexe C Taxonomie, principalement pour le secteur : l'amiante, le plomb, le mercure et les fluides frigorigènes), recours à des produits peu émissifs en COV.	**Pour les développements :** • Inclusion de critères dans les CCTP et recueil des fiches techniques des produits. • Etude des sols et état des risques et pollutions • Charte chantier à faibles nuisances • Les certifications mises en œuvre sur les projets permettent également de garantir le respect d'exigences dépassant le niveau réglementaire [3]. Par exemple, le critère QAIR 1.2 du HQE BD v4 demande de s'assurer que le seuil maximal d'émissions Formaldéhyde sur tous les composants et matériaux de construction utilisés susceptibles d'entrer en contact avec les occupants est de 60 ug/m^3 et d'évaluer le niveau atteint en qualité de l'air intérieur sur la base des évaluations par BH (polluants concernés : COVT, Formaldéhyde, Benzène, NO2, PM2,5, PM10, CO_2). Le respect du critère oblige les acteurs à ne pas employer des matériaux de construction contenant les substances chimiques présentes dans la liste candidate du règlement (CE) n° 1907/2006 REACH. **Pour les actifs en exploitation :** • Inclusion dans les procédures d'achat et recueil des fiches techniques des produits utilisés permettant de vérifier l'absence de recours à des substances préoccupantes, notamment concernant les produits d'isolation, solvants, colles et peintures.
Utilisation et protection des ressources aquatiques et marines	7.1, 7.2	ECAU label A OU respect d'un certain flux par minute pour les équipements : robinets 6L/min / Douches 8L/min / WC 3-6L, etc. Etude sur la qualité de l'eau (7.1)	• Inclusion dans les CCTP (cahier des clauses techniques particulières) pour les éléments de plomberie. • Fiches techniques des équipements. • Charte chantier faibles nuisances et étude liée à la qualité de l'eau (en lien avec les schémas d'urbanisme locaux).
Protection et restauration de la biodiversité et des écosystèmes	7.1	Analyse de site et étude d'impact Non construction sur une zone protégée ou des terres arables, cultivées et fertile ou en forêt	• Etude préalable des sols • Etude d'impact écologique pour les grands projets • Engagement Zéro Artificialisation nette
Transition vers une économie circulaire	7.1, 7.2	Valorisation matière d'au moins 70% des déchets de construction et démolition (en poids) Etude liée à la circularité et à l'adaptabilité du bâtiment	• Suivi des déchets de chantier • Fixation d'objectifs en amont du projet • Diagnostic PEMD en cas de démolition • Etude d'adaptabilité et de démontabilité.

Les politiques, actions et objectifs liés à ces thématiques sont détaillés dans les ESRS correspondants (E1 à E5).

Respect des garanties minimales

Covivio a travaillé avec un tiers pour étudier la conformité de ses procédures et politiques en place en matière de garanties minimales. Les garanties minimales visées à l'article 3, point c) du règlement taxonomie sont des procédures qu'une entreprise met en œuvre pour s'aligner sur les principes directeurs de l'OCDE à l'attention des entreprises multinationales et les principes directeurs des Nations unies relatifs aux entreprises et aux droits de l'homme. Ces derniers comprennent les principes et les droits fixés par la Charte internationale des droits de l'homme et les huit conventions fondamentales citées dans la déclaration de l'Organisation Internationale du Travail relative aux principes et droits fondamentaux au travail.

(1) 1621_240117_Guide_des_actions_adaptatives_au_changement_climatique.pdf

(2) Ce tableau vise à présenter une vision succincte des critères, les précisions et définitions sont incluses dans le Règlement Taxonomie ainsi que sur le site dédié de la Commission Européenne : EU Taxonomy Compass

(3) Les liens avec les certifications sont indiqués en faisant référence aux notices techniques de l'OID, auxquelles Covivio a contribué : https://www.taloen.fr/ressources/60ff0e06-ab36-4f44-8c53-8e7fcddfc402

L'analyse conduite à l'échelle du Groupe Covivio s'est appuyée sur ces principes directeurs ainsi que les documents déjà publiés et les engagements pris par le Groupe : Charte Éthique Groupe et procédures internes, document d'enregistrement universel, *Communication on Progress du Global Compact*, Charte de la Diversité, Charte Achats Responsables, etc. Aucun point d'attention n'a été révélé à la suite de cette analyse au regard des 10 points d'étude suivants : Politique Droits Humains ; Cartographie des risques Droits Humains et due diligence ; Actions de prévention et d'atténuation et suivi de leur mise en œuvre ; Mécanisme d'alerte ; Communication ; Intérêts des consommateurs ; Anti-corruption ; Concurrence ; Fiscalité ; Analyse médias (étude des controverses). En tant que signataire de la Charte de la Diversité et du Pacte Mondial où il atteint le niveau *GC Advanced (Global Compact* – niveau avancé), Covivio s'attache à observer les huit conventions fondamentales de l'OIT, et à la faire respecter par ses fournisseurs.

Plus d'informations concernant les principes éthiques du Groupe en section 3.4.1 et concernant les droits humains en section 3.3.

Tableau récapitulatif des indicateurs taxonomiques au 31 décembre 2025

	Part de CA/CA		Part de Capex/Capex	
	Aligné	Éligible	Aligné	Éligible
Atténuation du changement climatique	13,3%	33,2%	85,8%	100%
Adaptation au changement climatique	0%	0%	0%	0%
Ressources aquatiques et marines	0%	0%	0%	0%
Économie circulaire	0%	0%	0%	5,2%
Pollution	0%	0%	0%	0%
Biodiversité et écosystèmes	0%	66,8%	0%	0%
TOTAL DÉFINITION RÉGLEMENTAIRE	**13,3%**	**100%**	**85,8%**	**100%**
TOTAL DÉFINITION IMMOBILIÈRE	**40,2% (/activités immo)**	**33,2% (climat)**	**85,8%**	**100%**

Liens avec les obligations vertes

Les cadres de financement de Covivio Hotels intègrent la taxonomie à plusieurs niveaux en tant que critère d'éligibilité dans le Green Financing framework de Covivio Hotels au titre des activités 7.2, 7.3 à 7.6 et 7.7 (objectif atténuation). Les modalités d'application concernant l'indicateur de chiffre d'affaires restant incertaines, l'indicateur retraité ne peut être fourni que sur les CAPEX. A fin 2025, 3,9 M€ de CAPEX alignés à la taxonomie sont liés à des développements. Pour éviter les double comptages, seuls les CAPEX d'efficacité énergétiques sur des actifs non éligibles au Green Bond sont financés dans le cadre des green bonds, soit 4,4 M€ en 2025. Le taux d'alignement de CAPEX retraité est donc de 80,7%.

3.2.6.2 Des financements indexés sur des critères ESG

Pionnier dans l'émission d'obligations vertes (*Green Bonds*) depuis 2016, Covivio a franchi une étape clé dans l'alignement de sa politique financière avec ses ambitions ESG, en finalisant la transformation de ses souches obligataires en *Green Bonds*, lui permettant ainsi d'avoir un portefeuille d'obligations Covivio et Covivio Hotels (3,2 Mds€ et 1,45 Mds€ Covivio Hotels) 100% vert. Par ailleurs, Covivio a signé de nouvelles lignes de crédit *corporate* intégrant des critères ESG, pour atteindre 74% de sa dette totale (*vs.* 64% en 2024).

3.2.6.2.1 Covivio Hotels, une étape supplémentaire franchie en 2023

Afin d'aligner sa politique financière avec ses ambitions ESG et de confirmer son rôle pionnier dans l'industrie hôtelière, Covivio Hotels est devenue la première foncière hôtelière en Europe à se doter d'un *Green Financing Framework*, avec l'engagement que ses prochaines émissions obligataires soient réalisées sous format *Green Bonds*. Dans le cadre de ce *Green Financing Framework*, les actifs éligibles en exploitation devront répondre à au moins un des critères suivants :

1) intensité carbone de l'actif inférieure au seuil de consommation nécessaire pour respecter la trajectoire 1,5 °C de l'Accord de Paris telle que définie par le CRREM et validée par SBTi *(Science Based Targets initiatives)*
2) alignement complet à la taxonomie pour l'activité d'acquisition et de détention d'actifs immobiliers
3) certification HQE 'Excellent'/BREEAM 'Excellent'/LEED ou DGNB 'Gold' ou supérieur.

En lien avec ses engagements historiques, les actifs devront également être situés à moins de 500 m des transports en commun et les nouveaux baux devront bénéficier de clauses vertes.

Par ailleurs, Covivio Hotels a prévu la possibilité d'inclure le financement de constructions neuves, de restructurations, d'installations d'équipements de production d'énergie renouvelable ainsi que de travaux d'efficacité énergétique.

Moody's Investors Services, dans sa Second Party Opinion, reconnaît la qualité du Green Financing Framework en lui attribuant la note SQS 2 *Very Good*, en ligne avec les meilleures notations au sein du secteur des foncières européennes. La contribution globale du *Green Financing Framework* au développement durable est qualifiée de 'Significant' et son alignement aux *Green Loan/Bond Principles* de 'Best Practices'.

3.2.6.2.2 Une performance vérifiée

Au-delà des vérifications menées en interne pour s'assurer de la conformité aux critères d'éligibilité, Covivio Hotels a de nouveau fait appel à Moody's ESG (ex Vigeo-Eiris) pour réaliser une *Second Party Opinion*. Par ailleurs, pour vérifier la bonne allocation des fonds conformément aux principes énoncés dans le *Green Bond Framework*, ainsi que les indicateurs de performance environnementale, Covivio s'engage à faire appel à un tiers indépendant annuellement. Le rapport de vérification du tiers indépendant ainsi que la liste des actifs sélections sont publiés dans l'Impact report, disponible à la page Dettes du site internet de Covivio Hotels. Les indicateurs sélectionnés dans le cadre du *Green Bond* et vérifiés par le tiers indépendant sont en cohérence avec les indicateurs GRI Standards et les recommandations des *Green Bond Principles*. Ils couvrent les indicateurs de reporting du portefeuille (3.2.1.5).

3.2.6.3 Informations relatives à la réglementation SFDR à destination des partenaires financiers de Covivio

Informations à destination des institutions financières dans le cadre de la réglementation SFDR (Directive européenne sur le reporting extra-financier pour les institutions financières).

Impacts négatifs sur les facteurs de durabilité		Métrique	Impact [2025]	Explications	Actions prises et actions prévues et objectifs fixés pour la prochaine année de référence
Combustibles fossiles	1. Exposition à des combustibles fossiles *via* des actifs immobiliers	Part d'investissement dans des actifs immobiliers utilisés pour l'extraction, le stockage, le transport ou la production de combustibles fossiles	0%	Covivio investit dans des actifs immobiliers. Aucun de ces bâtiments n'est dédié à l'extraction, au stockage, au transport ou à la production de combustibles fossiles.	
Efficacité énergétique	2. Exposition à des actifs immobiliers inefficaces sur le plan énergétique	Part d'investissement dans des actifs immobiliers inefficaces sur le plan énergétique	Covivio Hotels : 36% (35,7% en N-1)	Part d'actifs (en valeur) n'ayant pas un DPE a minima classe C ou n'appartenant pas au top 30% régional (voir méthodologie retenue pour la taxonomie [1])	Énergie : 3.2.1.5 Carbone : 3.2.1.3

(1) Dans une logique d'harmonisation avec la taxonomie, Covivio retient le DNSH relatif l'atténuation du changement climatique compte tenu du fait des limites liées à la prise en compte seule du DPE comme critère d'évaluation de l'efficacité énergétique.

L'ensemble des données environnementales (énergie, carbone, énergies renouvelables, eau, déchets) relatives au Groupe et aux sociétés Covivio Hotels et Covivio Immobilien sont présentées respectivement aux sections 3.2.1.5, 3.2.1.6, 3.2.3.4 et 3.2.5.5.

Les critères de gouvernance, d'éthique et ceux liés aux ressources humaines sont également présents dans ce document, notamment aux sections : 5.3 (structure de gouvernance et composition des instances de gouvernance), 3.1.2.4.2 et 3.1.2.2.5 (analyse de double matérialité et cartographie des risques RSE), 3.3.1.3 (relations collaborateurs et dialogue social), 3.3.1.5 (rémunération et écarts de rémunération, 4.2.6.9 (imposition), 3.3. (Droits Humains).

La Charte Éthique de Covivio est également à disposition de toutes ses parties prenantes sur son site Internet .

3.3 Informations sociales

Documents clés en lien avec les politiques liées aux parties prenantes des normes sociales ESRS S1 à S4

<table>
<tr><th>S1- Effectifs propres</th><th>S2 – Travailleurs de la chaîne de valeur</th><th>S3 - Communautés affectées</th><th>S4 – Clients et utilisateurs finaux</th></tr>
<tr><td colspan="4">Raison d'Être</td></tr>
<tr><td colspan="4">Stratégie Développement Durable / ESG - Politique Nature</td></tr>
<tr><td colspan="4">Politique Droits Humains</td></tr>
<tr><td colspan="4">Charte Ethique</td></tr>
<tr><td colspan="4">Procédure d'alerte</td></tr>
<tr><td colspan="4">Dispositifs Santé Sécurité, protection des données</td></tr>
<tr><td colspan="4">Charte Achats Responsables</td></tr>
<tr><td>Charte de la Diversité
Accord Egalité professionnelle et Diversité
Accord Qualité de Vie au Travail</td><td colspan="2">Dispositions prises dans le cadre des chantiers:
• Charte chantiers à faibles nuisances
• Clauses dans les contrats
• Mise à disposition d'outils de communication</td><td>Annexe environnementale et cahier des charges preneur (baux tertiaires)</td></tr>
</table>

Engagements et Politique en matière de Droits Humains (MDR-P)

Covivio opère dans des pays dotés de cadres légaux robustes en matière de droits sociaux et de protection des travailleurs. Les risques relatifs aux Droits Humains y sont donc modérés. Cependant, l'étude de double matérialité (ESRS 2, section 3.1.2.4.2) a fait ressortir que les activités du Groupe et celles de sa chaîne de valeur peuvent avoir des impacts directs ou indirects sur les parties prenantes.

Cet enjeu n'est pas seulement réglementaire : il constitue aussi un levier de confiance, d'attractivité employeur et de compétitivité vis-à-vis des investisseurs et clients.

Au-delà du respect strict des obligations légales, Covivio assume sa responsabilité d'entreprise et s'attache à respecter et promouvoir les Droits Humains tant dans le cadre de ses activités propres que sur l'ensemble de sa chaîne de valeur.

En 2024, le Groupe a publié une Politique Droits Humains qui constitue un engagement global en tant qu'employeur, donneur d'ordre et fournisseur de services. Cette politique s'inscrit dans la continuité des principes établis dans la Charte Éthique du Groupe (code de conduite au sens de la loi Sapin 2), la Charte Achats Responsables et les différents documents contractuels notamment dans le cadre des chantiers (chartes chantiers à faibles nuisances, clauses RSE). L'aspect Droits Humains a été renforcé dans la version actualisée de 2025 de la Charte éthique afin de rappeler notamment les valeurs de Covivio et les références aux grands principes internationaux sur le sujet. Ces documents servent de socle commun et sont diffusés auprès de l'ensemble des collaborateurs, des fournisseurs stratégiques et des parties prenantes externes.

Extrait de la Charte Éthique : « *Nous attendons également de nos parties prenantes (fournisseurs, partenaires, clients…) et plus généralement de toute personne avec laquelle Covivio est amené à collaborer, une adhésion aux principes édictés dans notre Charte Éthique* ».

Le respect de la Politique Droits Humains relève des Directeurs de chaque pays, en coordination avec les directions des ressources humaines. Son périmètre couvre ainsi l'ensemble des salariés et des entités du Groupe ainsi que toutes les opérations, y compris l'activité hôtelière gérée en direct.

L'engagement de Covivio repose sur un alignement avec les référentiels internationaux les plus exigeants :

- Charte internationale des Droits de l'Homme.
- Principes directeurs des Nations Unies relatifs aux entreprises et aux Droits Humains.
- Principes directeurs de l'OCDE à l'intention des entreprises multinationales sur la conduite responsable des entreprises.
- Déclaration de l'Organisation Internationale du Travail (OIT) relative aux principes et droits fondamentaux au travail et ses huit Conventions fondamentales.
- Dix principes du Pacte Mondial des Nations Unies (signataire depuis 2011).
- Objectifs de Développement Durable des Nations Unies pour 2030).
- Charte de la Diversité (et ses équivalents en Allemagne et en Italie), dont Covivio est signataire depuis 2010.

Ces références garantissent la cohérence des pratiques du Groupe avec les normes internationales en matière de Droits Humains et de conduite responsable des entreprises.

La Politique Droits Humains s'applique à l'ensemble des parties prenantes couvertes par les quatre ESRS sociaux :

- **S1 – Effectifs propres** : collaborateurs permanents et temporaires, ainsi que les non-salariés travaillant sous contrat direct avec Covivio.
- **S2 – Travailleurs de la chaîne de valeur** : salariés des fournisseurs, sous-traitants et prestataires intervenant sur les chantiers, en gestion ou maintenance.
- **S3 – Communautés affectées** : riverains, usagers des espaces publics et populations concernées par les projets immobiliers.
- **S4 – Clients et utilisateurs finaux** : occupants d'immeubles, hôtes d'hôtels et usagers des services du Groupe.

En 2024, une revue indépendante a confirmé la conformité du dispositif de Covivio aux garanties minimales prévues par la Taxonomie européenne, sans relever de points d'attention. Cette analyse externe a confirmé que les procédures du Groupe (Charte Éthique, Politique Droits Humains, Charte Achats Responsables, documents RSE, communication au Global Compact, etc.) satisfont aux exigences de l'article 3, point c) du Règlement Taxonomie, notamment sur la prévention des risques liés aux droits fondamentaux du travail, à la corruption, à la concurrence et à la fiscalité. Aucun point d'attention n'a été révélé à la suite de cette analyse au regard des 10 points d'étude suivants : Politique Droits Humains ; Cartographie des risques Droits Humains et due diligence ; Actions de prévention et d'atténuation et suivi de leur mise en œuvre ; Mécanisme d'alerte ; Communication ; Intérêts des consommateurs ; Anticorruption ; Concurrence ; Fiscalité ; Analyse médias (étude des controverses).

Actions liées au respect des Droits Humains (MDR-A)

La mise en œuvre de la Politique Droits Humains repose sur un ensemble d'actions concrètes déployées par Covivio et intégrées à ses pratiques opérationnelles. Ces actions traduisent les engagements du Groupe en dispositifs mesurables et ciblés, différenciés selon les parties prenantes concernées (S1 à S4). Conformément aux exigences des ESRS, les cibles et indicateurs sont détaillés dans les sections S1 à S4, afin d'assurer la cohérence entre les engagements, les indicateurs et les populations concernées.

Mesures de recours et système d'alerte

Afin de garantir un traitement rapide et équitable des situations pouvant constituer une atteinte aux Droits Humains, Covivio a déployé un système d'alerte confidentiel accessible à tous : collaborateurs, fournisseurs, sous-traitants et parties prenantes externes. Ce mécanisme incarne la volonté du Groupe de favoriser la transparence et de donner à chacun la possibilité de signaler des manquements sans crainte de représailles.

Ce dispositif permet de signaler :

- fraude, corruption ou trafic d'influence
- discrimination, harcèlement moral ou sexuel
- atteinte à la santé ou à la sécurité des personnes
- violations des Droits Humains ou des dispositions de la Charte Éthique.

La plateforme est accessible dans tous les pays d'implantation, rappelée dans la Charte Achats Responsables et mise en avant sur le site Internet. Pour l'activité hôtelière, les plateformes d'alerte mises à disposition par les marques hôtelières sont accessibles aux différentes parties prenantes. En parallèle, WiZiU a déployé son propre dispositif d'alerte interne, destiné à ses salariés. Chaque signalement est traité de manière confidentielle et indépendante, avec la mise en place de mesures correctives si nécessaire.

▸ Pour plus d'informations sur le système d'alerte de Covivio : ESRS G1, section 3.4.4.1

Lutte contre le travail forcé et le travail des enfants

Covivio opère dans des pays dotés de systèmes sociaux robustes interdisant le travail forcé et le travail des enfants. Aucun de ces pays n'est considéré comme étant à risque au sens de la classification définie par Éthifinance dans le cadre de sa notation Gaia.

Bien que ce risque soit jugé faible pour le Groupe, Covivio le prend en compte dans ses politiques et pratiques :

- rappel explicite de son engagement à respecter les conventions internationales (notamment celles de l'OIT) dans la Charte Achats Responsables et les autres documents de gouvernance
- vigilance accrue sur la traçabilité des matériaux et sur certains secteurs de la chaîne de valeur plus exposés à ces risques
- recours à la plateforme EcoVadis et à sa veille 360° pour détecter d'éventuelles controverses liées au travail forcé ou au travail des enfants chez ses fournisseurs
- possibilité de mettre fin à toute relation commerciale en cas de manquement avéré ou persistant.

Cet engagement va au-delà d'une simple conformité réglementaire. Il illustre la volonté de Covivio d'assumer pleinement sa responsabilité dans la chaîne de valeur, en refusant toute forme d'exploitation et en renforçant la confiance des parties prenantes.

Mise en œuvre de la vigilance raisonnable

La vigilance raisonnable (ou « diligence responsable ») appliquée aux Droits Humains s'inscrit dans le cadre global présenté en ESRS 2 (section 3.1.2.2.6). Elle se traduit par des dispositifs spécifiques pour les parties prenantes sociales (effectifs propres, travailleurs de la chaine de valeur, communautés affectées et consommateurs et utilisateurs finaux – S1 à S4), en lien avec la Politique Droits Humains et la Charte Éthique. Celle-ci ne se limite pas à répondre à une obligation réglementaire : elle traduit la volonté du Groupe d'anticiper les risques, de protéger toutes les parties prenantes (salariés, partenaires, communautés, usagers) et de renforcer la confiance dans sa chaîne de valeur.

Ces dispositifs incluent : politiques (Charte Éthique, Charte Achats Responsables), actions clés (clauses RSE, évaluations EcoVadis, formations anti-discrimination, accessibilité PMR) et indicateurs détaillés dans les sections S1 à S4.

Le tableau ci-dessous présente l'application concrète de cette démarche aux Droits Humains.

Étape	Dispositif en place chez Covivio	Exemples concrets	Parties prenantes concernées
Identification et évaluation	• Étude de double matérialité (ESRS 2) • Évaluations fournisseurs *via* EcoVadis • Veille « 360° » sur controverses Droits Humains • Encadrement de la sous-traitance et vérification administrative	• Suivi des cartes BTP (carte professionnelle Bâtiment Travaux Publics) sur chaque chantier •	Effectifs propres-S1 Travailleurs de la chaîne de valeur-S2 Communautés affectées-S3
Prévention et atténuation	• Clauses contractuelles intégrées progressivement (en anticipation de la directive européenne sur le devoir de vigilance) • Chartes (Achats Responsables, Éthique, Chantiers à faibles nuisances) • Santé-sécurité : suivi hebdomadaire accidentologie, coordonnateur SPS	• Clause RSE dans les appels d'offres • Formation des acheteurs et diffusion d'outils pour sensibiliser les fournisseurs	Effectifs propres-S1 Travailleurs de la chaîne de valeur-S2 Communautés affectées-S3 Consommateurs et utilisateurs finaux-S4
Remédiation et recours	Dispositif d'alerte confidentiel accessible aux collaborateurs, sous-traitants et parties prenantes externes	• Signalement possible en cas de fraude, corruption, harcèlement ou atteinte aux Droits Humains	Effectifs propres-S1 Travailleurs de la chaîne de valeur-S2 Communautés affectées-S3 Consommateurs et utilisateurs finaux-S4
Suivi et amélioration	• Impulsion et suivi par la Direction Développement Durable en coordination avec les équipes opérationnelles • Supervision par le Comité RSE (revue annuelle des indicateurs clés) • Analyse indépendante des « garanties minimales » Taxonomie (art. 3, c)	• Aucune non-conformité relevée lors de la revue 2024	Effectifs propres-S1 Travailleurs de la chaîne de valeur-S2 Communautés affectées-S3 Consommateurs et utilisateurs finaux-S4

Détails par catégorie de parties prenantes

S1 – Effectifs propres :

Covivio met en œuvre une politique active de diversité, d'égalité des chances et de prévention des discriminations. La Qualité de Vie au Travail (QVT), la santé-sécurité et le dialogue social sont des priorités du Groupe. Pour chacun de ces enjeux, les politiques, actions et objectifs sont présentés dans les sections correspondantes du chapitre 3.3.1.

Ces actions se traduisent concrètement par des accords collectifs négociés dans chaque pays, des dispositifs de prévention des risques psychosociaux (cellules d'écoute, enquêtes QVT) et un accompagnement individuel *via* la formation continue et le développement des compétences. Par ailleurs, la Charte éthique du Groupe, qui intègre le respect de la personne et des Droits Humains, tient lieu de code de conduite et est opposable aux collaborateurs. Cette charte est traduite en allemand, italien et anglais et est partagée à l'ensemble des collaborateurs dès leur arrivée. Covivio rappelle que, comme pour l'ensemble des principes énoncés dans cette Charte Ethique, tout comportement nuisant au respect des Droits Humains est prohibé. Ainsi, tout collaborateur (salarié ou dirigeant) se livrant à des agissements prohibés, dans le cadre de ses activités professionnelles, s'expose, outre les sanctions prévues par la loi, à des sanctions disciplinaires pouvant aller jusqu'au licenciement ou à la cessation des fonctions ou mandats.

Dans le périmètre hôtelier, la filiale WiZiU s'engage à promouvoir et respecter les Droits Humains fondamentaux à travers une charte éthique, diffusée systématiquement à chaque embauche. Depuis juillet 2025, la charte éthique est intégrée au SIRH (Système d'information ressources humaines), permettant une diffusion digitale et un suivi par établissement. Cette solution garantit traçabilité et accessibilité immédiate *via* la plateforme SIRH, illustrant la volonté de WiZiU d'agir de manière responsable et transparente. Pour les hôtels en murs et fonds opérés par d'autres gestionnaires, ce sont les chartes Ethiques des marques hôtelières qui s'appliquent.

S2 – Travailleurs de la chaîne de valeur

La chaîne d'approvisionnement constitue un levier majeur d'action. Depuis 2025, Covivio intègre des clauses contractuelles relatives aux Droits Humains et aux critères RSE dans les contrats de travaux et de gestion, en anticipation de la directive européenne sur le devoir de vigilance.

Les dispositifs clés incluent :

- Charte Achats Responsables : Les contrats de travaux ainsi que les contrats de gestion courante des activités comportent une clause au terme de laquelle le fournisseur s'engage à signer la Charte Achats Responsables de Covivio et à en respecter les différents principes, tant en matière d'éthique, de respect des Droits Humains et du travail, etc. Dans le cadre des appels d'offres et des renouvellements de contrats, les acheteurs ont été formés et disposent d'outils de communication (fiches, emails types, etc.) afin d'expliquer aux fournisseurs les motivations et les ressorts de sa politique Achats Responsables.
- Évaluation RSE des fournisseurs : recours à EcoVadis et à une veille « 360° » pour identifier d'éventuels controverses et litiges.
- Contrôle de la sous-traitance : Pour chaque chantier, Covivio exige de ses partenaires une déclaration des sous-traitants ainsi qu'une preuve que les travailleurs sont tous en situation régulière. Pour cela, une vérification systématique des cartes BTP est demandée sur chaque chantier.
- Santé-sécurité : suivi hebdomadaire de l'accidentologie, désignation de coordonnateurs SPS pour encadrer la co-activité sur chantiers.
- Sensibilisation : formation des acheteurs, diffusion d'outils pédagogiques et accompagnement des fournisseurs pour expliquer les exigences Droits Humains.

S3 – Communautés affectées

Covivio organise des concertations locales en amont de chaque projet immobilier et mène des études d'impact social et environnemental. Les chartes chantiers à faibles nuisances fixent des engagements concrets pour limiter les atteintes aux riverains (bruit, déchets, sécurité, accès aux services de proximité). Ces démarches dépassent le simple respect réglementaire : elles visent à instaurer un dialogue de confiance avec les communautés locales et à réduire les nuisances au quotidien. Elles sont complétées par des actions de mécénat et de solidarité portées par la Fondation Covivio, afin de contribuer positivement aux territoires dans lesquels le Groupe est implanté.

S4 – Clients et utilisateurs finaux

Covivio veille à la protection des droits fondamentaux dans l'usage de ses immeubles et hôtels :

- politique stricte de tolérance zéro face à la traite des êtres humains et à l'exploitation sexuelle, notamment des mineurs
- formation des salariés hôteliers sous gestion directe à la détection des signaux faibles
- intégration de standards éthiques dans les processus de relation client.

Indicateurs et objectifs (MDR-T)

Principaux indicateurs en lien avec les Droits Humains et les incidents liés au non-respect des Droits Humains

Indicateurs	Situation au 31/12/2025
Périmètre des salariés de Covivio	
Index égalité professionnelle – Périmètre immobilier France	94/100
Part de salariés couverts par une convention collective - Périmètre Hôtels en exploitation	94%
Part de salariés formés aux principes de la Charte éthique – Périmètre immobilier France	100%
Nombre de plaintes reçues sur des sujets liés à l'éthique (y compris le harcèlement et la discrimination dans toutes ses formes) - Périmètre Hôtels en exploitation	6
Remontées d'incidents graves en matière de Droits Humains liés à sa main-d'œuvre (par le Déontologue ou la plateforme d'alerte)	0
Montant total des amendes, pénalités et réparations matérielles résultant des incidents et plaintes mentionnés ci-dessus, ainsi qu'un rapprochement de ces montants monétaires avec le montant le plus pertinent présenté dans les états financiers	0 €
Périmètre des parties prenantes externes : S2 - Travailleurs de la chaîne de valeur	
Part de dépenses stratégiques couvertes par la politique Achats Responsables	88% en France - section 33242
Nombre d'alertes reçues de la part de fournisseurs sur le dispositif de *whistleblowing*	0
Périmètre des parties prenantes externes : S3 - Communautés affectées	
Nombre d'associations soutenues par la Fondation d'entreprise Covivio en lien avec la lutte pour l'égalité des chances	19
Périmètre des parties prenantes externes : S4 – Clients et utilisateurs finaux	
Nombre de plaintes reçues des clients et utilisateurs finaux *via* le dispositif de *whistleblowing*	0

Les objectifs en lien avec les Droits Humains

Covivio décline sa Politique Droits Humains à travers des objectifs précis adaptés à chaque catégorie de parties prenantes (S1 à S4).

Ces objectifs couvrent à la fois la prévention des risques, la mise en conformité réglementaire et l'amélioration continue. Ils portent par exemple sur la réduction de l'accidentologie (S1–S2), l'évaluation systématique des fournisseurs stratégiques (S2), la couverture des appels d'offres par des critères RSE (S2), ou encore la vigilance renforcée dans l'activité hôtelière (S4).

Ces objectifs constituent la traduction opérationnelle des engagements du Groupe en ce domaine et leur suivi permet de mesurer les progrès réalisés. Pour plus d'information concernant ces objectifs, se référer aux sections propres à chaque ESRS.

3.3.1 Effectifs propres (ESRS S1)

La norme ESRS S1 a pour but d'expliciter la stratégie de l'entreprise concernant ses effectifs propres, en distinguant les salariés et les non-salariés de Covivio Hotels.

Cette norme porte sur un ensemble de thématiques ayant trait aux conditions de travail, au dialogue social, à la négociation collective, à l'équilibre entre la vie professionnelle et la vie privée, la santé et la sécurité, l'égalité de traitement, etc.

3.3.1.1 Les effectifs propres de Covivio Hotels (périmètre et indicateurs)

Dans l'ESRS S1, le périmètre de reporting relatif au capital humain couvre tous les employés dont Covivio Hotels a contractuellement la responsabilité. Sont exclus, tous les salariés des hôtels détenus en bail. Pour les hôtels détenus en murs et fonds, la responsabilité est déterminée par le type de contrat signé avec l'exploitant de l'actif. Le tableau ci-après présente les différentes typologies d'effectifs présents chez Covivio Hotels.

Typologies de salariés par activité

Activité	Pays	Effectifs salariés	Effectifs non-salariés	Présenté dans
Siège et services supports	France	Contrat de travail direct	Stagiaires, salariés mis à disposition (intérim, placement), travailleurs indépendants	DEU Covivio
WiZiU Hôtels détenus en murs et fonds	France et Belgique	Contrat de travail direct avec les entités WiZiU concernées	Stagiaires, salariés mis à disposition (intérim, placement), travailleurs indépendants	DEU Covivio Hotels
Gestionnaires des hôtels détenus en murs et fonds	4 pays	Contrat de travail en contrat de management indirect	Stagiaires, salariés mis à disposition (intérim, placement), travailleurs indépendants	DEU Covivio Hotels
Gestionnaires des hôtels détenus en murs et fonds	2 pays	Contrat de management inversé : les effectifs sont des salariés du gestionnaire	Stagiaires, salariés mis à disposition (intérim, placement), travailleurs indépendants	N/A

Répartition géographique

Pays	**Nombre de collaborateurs au 31/12/2025**
Allemagne	672
France	1265
Italie	-
Luxembourg	4
Espagne	2
Belgique	375
Irlande	102
Total	**2420**

Répartition par genre

Genre	**Nombre de collaborateurs au 31/12/2025**
Femmes	1289
Hommes	1131
Autres	0
Non communiqué	0
Total	**2420**

Répartition par type de contrat

Nombres de collaborateurs au 31/12/2025	**Femmes**	**Hommes**	**Autres**	**Non communiqué**	**Total**
Contrats à durée indéterminée (CDI)	997	923	0	0	**1920**
Contrats à durée déterminée (CDD)	146	84	0	0	**230**
Minijobs (Allemagne)	30	42	0	0	**72**
Contrats à heures non garanties	0	0	0	0	**0**
Contrat d'apprentissage et de professionnalisation	116	82	0	0	**198**
TOTAL	**1289**	**1131**	**0**	**0**	**2420**

Les différents types de contrats :

- **Contrats directs** : conclus par Covivio Hotels ou WiZiU, filiale de Covivio Hotels
  - Sont désignés comme « salariés » : l'effectif en CDI, CDD, contrats en alternance (apprentissage et professionnalisation) pour les étudiants en formation initiale ; en ce cas, Covivio Hotels ou WiZiU est l'employeur direct qui recrute, rémunère, etc.
  - Sont désignés comme « non-salariés » : les travailleurs indépendants, les travailleurs mis à disposition au travers de contrats conclus avec des agences d'intérim et de placement (en référence au code NACE N78), stagiaires sous convention. Les personnels amenés à être présents sur site mais relevant de prestations de gardiennage ou de maintenance informatique par exemple, ne relèvent pas de ce périmètre mais de la sous-traitance.
- **Contrats en gestion déléguée :** conclus par un gestionnaire de Covivio Hotels et relevant de l'activité hôtelière (exploitation d'un fonds de commerce) dans le cadre d'une détention en murs et fonds. Dans ce cas, Covivio Hotels ne gère pas directement les salariés : ils sont recrutés et, payés par le gestionnaire, lequel dispose d'un pouvoir disciplinaire sur les effectifs. Covivio Hotels exprime des recommandations auprès des gestionnaires afin d'être le plus en ligne possible avec ses politiques RH et Droits Humains.
- **Contrats de management inversé :** également conclus par un gestionnaire de Covivio Hotels et relevant de l'activité murs et fonds. Dans ce cas, le gestionnaire de l'hôtel devient l'employeur unique des salariés. Toutes les responsabilités liées aux ressources humaines (le recrutement, la formation, la gestion quotidienne du personnel) sont prises en charge par le gestionnaire.

Covivio n'a eu recours à aucune forme de chômage partiel ou de réduction d'effectif pour motif économique en 2025 et ne prévoit aucun plan de restructuration entraînant des licenciements pour l'année 2026.

Informations sur l'effectif salarié

	GRI Standards/ EPRA		WiZiU		Covivio Hotels (y compris WiZiU)			Taux de couverture
			2024	2025	2024	2025	%	
		Nombre d'employés (CAP Inclus)	**583**	**860**	**1569**	**2414**		**100%**
Effectif total reporté par genre		Hommes	297	396	760	1131	47%	-
		Femmes	286	464	810	1283	53%	-
		France	**508**	-	**508**	**1265**	**52%**	**91%**
		Hommes	262	-	262	600	47%	-
		Femmes	246	-	246	665	53%	-
	Diversity-Emp	**Belgique**	**75**	-	**214**	**375**	**16%**	**91%**
		Hommes	35	-	119	174	46%	-
Effectif total reporté par zone géographique	**102-8**	Femmes	40	-	96	201	54%	-
		Allemagne	-	-	**750**	**672**	**28%**	**91%**
		Hommes	-	-	333	308	46%	-
		Femmes	-	-	417	364	54%	-
		Irlande	-	-	**97**	**102**	**4%**	**45%**
		Hommes	-	-	46	49	48%	-
		Femmes	-	-	51	53	52%	-

Au 31 décembre 2025, Covivio Hotels comptait à son siège social 24 collaborateurs (11 femmes, 13 hommes), tous à temps plein, dont 22 en CDI. La totalité des indicateurs Ressources Humaines relatifs à Covivio Hotels est présentée au chapitre 3.3 du document d'enregistrement universel de Covivio, dans le reporting de l'UES France.

Informations sur les effectifs non- salariés

		Covivio hotels 2025				
		Femmes	Hommes	Autres	Non communiqué	Total
Effectif non- salarié	**Étudiants stagiaires**	17	12	0	0	**28**
	Travailleurs temporaires	258	302	0	0	**560**
	Travailleurs indépendants	12	21	0	0	**33**
	Directeurs exécutifs	0	1	0	0	**1**
	TOTAL	**286**	**336**	**0**	**0**	**622**
	Part des non-salariés dans l'effectif total	18%	23%	0%	0%	26%

3.3.1.2 Impacts, risques et opportunités liés aux salariés propres (S1.SBM-3)

Tableau récapitulatif des IRO liés aux effectifs propres

Thèmes	IRO	Positionnement dans la chaîne de valeur ⇐	❑	⇒	Description	Matérialité	Horizon temporel CT	MT	LT
S1 - Conditions de travail / Diversité et égalité des chances / Respect des droits du travail et Droits Humains	Impacts		■		Conditions de travail: Impacts en termes de santé et sécurité des salariés (accidentologie, maladies professionnelles, risques psycho-sociaux)	✓			
			■		Diversité et égalité: Impact potentiel sur le bien-être psychologique des employés en cas de discrimination avérée. Impact limité à l'échelle du Groupe compte tenu de ses activités directes et de ses engagements en faveur de l'égalité des chances	✓			
			■		Droits humains : Impact limité en fréquence mais qui pourrait être important sur le bien-être des collaborateurs en cas de survenance (y compris pour l'aspect respect des données personnelles)				
			■		Impact positif : Amélioration du bien-être des salariés				
	Risques		■		Risques financiers liés à une potentielle mauvaise gestion des aspects liés à la sécurité et le bien-être des salariés pouvant conduire à une hausse de l'absentéisme et une baisse de la productivité Risques liés au travail de nuit (sécurité et santé à moyen et long terme)	✓	■		
			■		Risque éventuel de pertes de compétences et de savoir-faire en cas de turnover élevé ou de faible capacité à attirer, retenir et développer les talents. Ce risque de perte de compétences peut engendrer un risque sur la compétitivité de l'entreprise.	✓			
			■		Risque financier et/ou réputationnel en cas de non-respect des Droits Humains, pouvant conduire à une mauvaise appréciation de parties prenantes externes (investisseurs, clients, agences de notation)				
			■		Risque financier, pénal et réputationnel en cas de pratiques discriminatoires	✓			
	Opportunités		■		Marque employeur : WiZiU, la mise en place de la plateforme augmente l'attractivité				

€ Financier / Obsolescence des actifs — Réputation / Attractivité — Continuité des affaires — Bien-être physique et psychologique — Faune, Flore et environnement — ⇐ Amont / ❑ Opérations directes / ⇒ Aval

3.3.1.3 Politiques liées aux salariés propres (S1-1)

Périmètre d'application	Les salariés du siège social de Covivio Hotels, les salariés des actifs détenus en murs et fonds
Supervision	• Direction des Ressources Humaines Groupe et Direction Ressources Humaines WiZiU et de chaque gestionnaire / hôtel en exploitation • Direction de Covivio Hotels
Référence aux normes ou initiatives tierces	• Conventions fondamentales de l'Organisation Internationale du Travail (OIT) • Principes directeurs des Nations Unies (UNGP) • Charte de la Diversité (signataire depuis 2010) • Pacte Mondial des Nations Unies (signataire depuis 2011) • Objectifs de Développement Durable (ODD) • Normes nationales (Code du travail)
Documents clés en lien avec les politiques	***Documents entre Covivio et*** : • Livret d'accueil • Charte Éthique • Accord Qualité de Vie au Travail • Portail Covivio Academy • Accord Égalité professionnelle WiZiU • Accord Handicap WiZiU ***ses parties prenantes :*** • Salariés de Covivio Hotels et salariés des hôtels détenus en murs et fonds

La politique sociale de Covivio Hotels se décline à partir de celle du Groupe Covivio et s'inscrit dans une logique de long terme. Elle vise à garantir des conditions de travail respectueuses, à promouvoir la diversité et à soutenir le développement des compétences, en cohérence avec les standards européens et les valeurs du Groupe.

Covivio Hotels opère dans le secteur hôtelier européen en exploitant des hôtels soit directement par la filiale WiZiU, soit par des gestionnaires tiers sous contrat de marque.

Chacun possède ses propres politiques liées au recrutement et à la gestion du personnel. Néanmoins, celles-ci présentent de fortes similitudes, en raison des spécificités du secteur hôtelier. Les politiques présentées dans cette section s'appliquent au périmètre des hôtels exploités en murs et fonds soit directement par la filiale WiZiU, soit par d'autres exploitants. Elles visent en particulier les salariés et, dans un certain nombre de cas (précisés) également les non-salariés. Les hôtels en murs et fonds de Covivio Hotels sont majoritairement sous contrat avec une marque.

Compte tenu des spécificités liées à chaque gestionnaire, les politiques présentées ici ne font pas référence à une politique unique portée à l'échelle de Covivio Hotels mais bien à un ensemble de mesures mises en oeuvre sur les différents périmètres.

Attirer des talents en phase avec la stratégie

Covivio Hotels, WiZiU et les gestionnaires tiers mettent en œuvre des politiques destinées à renforcer leur attractivité dans un marché structurellement tendu. Cela passe par la valorisation de la marque employeur, la digitalisation du recrutement, la transparence des processus, des pratiques non-discriminatoires et un cadre d'emploi durable. L'objectif est de sécuriser les compétences clés nécessaires à la performance opérationnelle et à l'expérience client, essentielles dans l'hôtellerie.

Lien avec les IRO : *Continuité de l'activité, résilience du modèle d'affaires*

Développer les compétences

Covivio Hotels et les gestionnaires hôteliers déploient une politique structurée de formation continue et de développement des compétences techniques, comportementales et managériales. Les dispositifs s'adaptent aux exigences du secteur : conformité réglementaire (ERP, sécurité), maîtrise des outils numériques, montée en compétences opérationnelles, excellence de service et formation à l'inclusion. Cette approche soutient l'employabilité durable des collaborateurs et accompagne les transitions du secteur.

Lien avec les IRO : *Bien-être des salariés, continuité de l'activité*

Favoriser une évolution des carrières et retenir les talents

Covivio Hotels s'attache à offrir des parcours professionnels évolutifs et à assurer une rémunération équitable, afin de fidéliser les collaborateurs et d'accompagner leur développement dans la durée. Cette politique vise à anticiper les besoins futurs en compétences et à renforcer la motivation des équipes.

Lien avec les IRO : *Continuité de l'activité, risques financiers liés à l'absentéisme, développement de la marque employeur*

Assurer la santé et sécurité et favoriser la Qualité de Vie au Travail

Covivio Hotels et les gestionnaires hôteliers mettent en place des mesures de prévention des risques professionnels et psychosociaux adaptées aux spécificités des établissements : ergonomie, formation sécurité, prévention RPS, dispositifs d'écoute, DUERP, équipements innovants, charte de déconnexion, adaptation des postes et couverture sociale renforcée. L'ambition est d'offrir un environnement sécurisé, stable et soutenant, essentiel à la performance opérationnelle et à la protection de la santé.

Lien avec les IRO : *Bien-être des collaborateurs, marque employeur*

S'engager en faveur de la diversité et de l'inclusion

Covivio Hotels et les gestionnaires agissent pour garantir un environnement de travail respectueux et exempt de discrimination. La politique couvre l'égalité professionnelle, la non-discrimination, la diversité générationnelle, l'inclusion du handicap (accord spécifique WiZiU), et le recours à des dispositifs d'alerte et de prévention. Les pratiques combinent formations, partenariats, sensibilisations et politiques de recrutement inclusives. Cette démarche vise à renforcer la richesse des équipes et à favoriser l'innovation et la cohésion.

Lien avec les IRO : *Bien-être des collaborateurs, réduction du risque réputationnel*

Favoriser l'engagement et le dialogue social

Covivio Hotels maintient un dialogue social régulier et constructif avec les instances représentatives du personnel, en cohérence avec les obligations sociales locales. Les politiques visent à assurer un climat de confiance, à anticiper les attentes et à prévenir les tensions sociales. Elles s'appuient sur des dispositifs d'écoute (enquêtes, remontées terrain, échanges locaux), des accords collectifs et un management de proximité.

Lien avec les IRO : *Continuité de l'activité, bien-être des collaborateurs*

Focus WiZiU : une politique RH centrée sur l'humain et l'innovation

Sur le périmètre d'hôtels exploités par WiZiU, la politique Ressources Humaines s'inscrit dans une dynamique d'innovation et d'engagement humain, visant à attirer, fidéliser et développer les talents dans un environnement stimulant et inclusif. Les priorités s'articulent autour de quatre piliers principaux :

- Égalité, diversité et inclusion : WiZiU s'engage à promouvoir l'égalité femmes/hommes, à valoriser la diversité et à créer un environnement inclusif où chacun peut s'épanouir et contribuer pleinement.
- Un cadre de travail respectueux et stimulant : priorité donnée au bien-être, à la collaboration et à la qualité de vie au travail, avec des pratiques favorisant la créativité et la performance.
- Gestion proactive des carrières et des compétences : intégration d'outils digitaux pour optimiser le recrutement, programmes de formation sur mesure et accompagnement individualisé pour soutenir l'évolution professionnelle.
- Stabilité et reconnaissance : contrats durables privilégiés, politique de rémunération transparente.

Ces engagements visent à renforcer l'attractivité de WiZiU, à fidéliser les talents et à bâtir une organisation résiliente et innovante, capable de relever les défis du secteur hôtelier tout en répondant aux aspirations des équipes.

3.3.1.4 Plan d'action lié aux salariés propres (S1-2)

Politique	Actions clés	Périmètre/ Responsable	Indicateurs	Impacts attendus
Attirer des talents en phase avec la stratégie	Offrir une expérience candidat qualitative et un cadre d'emploi durable	DG, DGD, SG et DRH DRH WiZiU	Ancienneté moyenne des CDI Part de CDI dans l'effectif total Taux Turnover	Réduction du turnover, recrutement plus efficace, meilleure adéquation des profils au projet d'entreprise
	Favoriser l'emploi des jeunes talents		Effectif par tranche d'âge	Renouvellement des compétences, vivier de talents diversifié, préparation des compétences futures
Développer les compétences	Accompagner et former pour renforcer les compétences	DG, DGD, SG et DRH DRH WiZiU	% de collaborateurs formés Nombre moyen d'heures de formation par collaborateur	Alignement des compétences aux priorités stratégiques, montée en compétence ciblée, meilleure efficacité opérationnelle
Favoriser une évolution des carrières et retenir les talents	Structurer le dialogue de performance et de développement individuel	DG, DGD, SG et DRH DRH WiZiU	% de collaborateurs ayant réalisé l'entretien annuel	Alignement des objectifs, développement personnalisé, meilleure performance individuelle et collective
	Favoriser les mobilités internes et les transitions professionnelles		Nombre de mobilités interne	Réduction du turnover, parcours de carrière
	Soutenir l'équilibre vie professionnelle / vie personnelle pour renforcer la fidélisation		Part de salariés éligibles aux congés familiaux	Amélioration de la qualité de vie, attractivité accrue, réduction des départs liés aux contraintes organisationnelles
	Renforcer l'accompagnement des situations individuelles et des responsabilités familiales			Soutien aux parents et aidants, réduction des ruptures de parcours,
	Assurer une politique de rémunération attractive		Ratios d'équité	Motivation accrue, équité interne renforcée, résistance aux tensions du marché de l'emploi,
Assurer la santé et sécurité et favoriser la Qualité de Vie au Travail	Prévenir les risques professionnels et garantir des conditions de travail sûres	DG, DGD, SG et DRH DRH WiZiU	Taux d'accidents du travail	Réduction des accidents, conformité réglementaire, diminution des absences, Prévention des troubles physiques,
	Prévenir les risques psychosociaux		Taux d'absentéisme	Maintien dans l'emploi, bien-être accru, Climat de travail stabilisé, baisse des risques psycho-sociaux
	Garantir une protection sociale solide et équitable		Part de salariés couverts	Sécurisation des parcours, attractivité et confiance renforcées dans la politique sociale
S'engager en faveur de la diversité et de l'inclusion	Instaurer des pratiques et procédure visant à garantir un recrutement et un environnement de travail sans discrimination	DG, DGD, SG et DRH DRH WiZiU	Nombre de plaintes en matière de discrimination et droits humains	Création d'un environnement de travail inclusif, amélioration du climat social et renforcement de la performance collective grâce à la diversité des profils
	Promouvoir l'égalité professionnelle entre les femmes et les hommes		% de femmes dans les effectifs % de femmes managers • Index égalité professionnelle F/H	Diversité managériale accrue, performance collective améliorée, réduction des écarts F/H
	Favoriser l'inclusion et l'accompagnement des personnes en situation de handicap		% de salariés en situation de handicap	Inclusion sociale renforcée, innovation par diversité des profils,
	Accompagner l'emploi et la transition professionnelle des seniors		Nombre de collaborateur bénéficiant du temps partiel senior	Maintien dans l'emploi, transfert des savoirs, transition maîtrisée des fins de carrière
Favoriser l'engagement et le dialogue social	Développer l'engagement des collaborateurs	DG, DGD, SG et DRH DRH WiZiU	Résultats des enquêtes d'engagement	Climat social positif, détection précoce des signaux faibles, ajustements managériaux ciblés
	Structurer et garantir un dialogue social de qualité		% de salariés couverts par une convention collective	Relations sociales stabilisées, prévention des conflits, co-construction renforcée avec les représentants

3.3.1.4.1 Plan d'action : Attirer des talents en phase avec la stratégie

Offrir une expérience candidat qualitative et un cadre d'emploi durable

Covivio Hotels évolue dans un secteur où les compétences et l'attractivité des talents constituent des enjeux majeurs, identifiés comme matériels dans l'analyse de double matérialité. Le recrutement s'inscrit dans une politique de gestion des talents en phase avec la stratégie du Groupe. Cette approche est harmonisée pour le siège social de Covivio Hotels et pour WiZiU. Pour les hôtels en murs et fonds gérés par d'autres gestionnaires, les processus ne sont pas homogènes, mais les enjeux restent identiques : attirer les talents, garantir des conditions de travail équitables et favoriser la fidélisation.

1) Attirer : un cadre d'emploi stable et durable

Le contrat à durée indéterminée (CDI), symbole de stabilité et de confiance, est la forme privilégiée de relation de travail au sein de Covivio Hotels, participant ainsi à renforcer l'attractivité et la solidité du modèle social. Le recours aux contrats à durée déterminée (CDD) et à l'intérim est limité aux remplacements, ainsi qu'aux surcroîts d'activité temporaires, et constitue un vivier de recrutement CDI en cas d'ouverture de poste. Cette approche traduit la volonté d'offrir un environnement professionnel sûr, durable et équitable. Sur le périmètre français des hôtels en murs et fonds, 93% [1] des établissements disposent d'une politique d'attractivité. Celle-ci est majoritairement déployée par les marques.

WiZiU : une marque employeur intégrée au processus de recrutement

Afin de soutenir son développement opérationnel et sa capacité à recruter dans un marché de l'emploi particulièrement concurrentiel, WiZiU a structuré une véritable marque employeur, pour valoriser son identité et ses valeurs dans un contexte multimarque.

Depuis 2024, un site carrières dédié a permis de créer une vitrine attractive pour les métiers hôteliers, en mettant en avant la culture WiZiU, les avantages proposés et la qualité de vie au travail. Cette vitrine participe à moderniser l'image des métiers hôteliers et à rendre visibles les engagements de WiZiU en matière de qualité de vie au travail, de formation et d'évolution professionnelle.

Cette dynamique est soutenue par plusieurs actions concrètes visant à élargir et professionnaliser les canaux de recrutement :

- Création d'un compte LinkedIn WiZiU, permettant d'être proactif dans la recherche de candidats, de valoriser les équipes et de diffuser les offres plus largement.
- Développement de partenariats avec des plateformes spécialisées dans le recrutement hôtelier, telles que Journal des Palaces et Hosco, afin de cibler efficacement des profils qualifiés.
- Mobilisation des réseaux hôteliers existants, facilitant les mises en relation, les recommandations et la visibilité des offres au sein de la profession.
- Collaboration renforcée avec des institutions comme France Travail, pour toucher un large public de candidats et favoriser l'insertion professionnelle dans les métiers opérationnels.

Indicateurs clés	WiZiU	Covivio Hotels (y compris WiZiU)
Part de CDI dans l'effectif total	88%	79%

Répartition des effectifs par type de contrat (GRI- 102-8)		WiZiU		Covivio Hotels (y compris WiZiU)			Taux de couverture
		2024	2025	2024	2025	%	
Effectif total reporté par genre	**Nombre d'employés (CAP Inclus)**	583	860	1569	2414		100%
Effectif total par type de contrat de travail reporté par genre	**CDI**	**525**	**759**	**1152**	**1914**	**79%**	**100%**
	Hommes	278	349	575	923	48%	100%
	Femmes	247	410	577	991	52%	100%
	CDD	**23**	69	**140**	230	10%	**100%**
	Hommes	8	29	69	84	37%	100%
	Femmes	15	40	71	146	63%	100%
	Minijobs [2] (Allemagne)	**0**	**-**	**84**	**72**	**3%**	**100%**
	Hommes	0	-	38	42	58%	100%
	Femmes	0	-	46	30	42%	100%
	CAP	**35**	**32**	**193**	**198**	8%	**100%**
	Hommes	11	15	77	82	41%	100%
	Femmes	24	17	116	116	59%	100%
Effectif total par type d'emploi reporté par genre	**Temps plein**	**536**	**706**	**1294**	**1869**	**77%**	**100%**
	Hommes	284	357	665	943	50%	100%
	Femmes	252	349	629	926	50%	100%
	Temps partiel	**47**	**154**	**275**	**545**	**23%**	**100%**
	Hommes	13	36	104	183	34%	100%
	Femmes	34	118	171	362	66%	100%

(1) Taux de couverture : 73%. Résultats de l'enquête menée en 2025 par la Direction Développement Durable de Covivio auprès des gestionnaires des hôtels en exploitation de Covivio Hotels.

(2) Les minijobs en Allemagne correspondent à des contrats de travail dont le montant maximum de revenus est de 603€ par mois

2) Sélectionner : un processus de recrutement transparent et adapté

Covivio Hotels met en œuvre un processus de recrutement fondé sur la transparence et la qualité de l'expérience candidat. Le siège de Covivio Hotels et sa filiale WiZiU disposent respectivement d'un processus structuré qui garantit une expérience cohérente. Dans les hôtels en murs et fonds gérés par d'autres gestionnaires, les pratiques varient, mais les enjeux restent analogues : attirer les talents, garantir l'équité et favoriser la fidélisation.

Un parcours structuré pour les recrutements au siège Covivio Hotels

Pour les salariés corporate, la procédure suit les standards du Groupe. Elle repose sur plusieurs entretiens conçus comme des échanges, permettant aux candidats de comprendre les métiers et les enjeux stratégiques. Un test d'anglais est intégré pour répondre aux exigences d'intégration européenne, et un questionnaire de personnalité complète l'évaluation en apportant un éclairage sur les compétences comportementales et les motivations. Ces étapes visent à instaurer un dialogue équilibré et à construire une relation de confiance dès le départ. Un entretien avec la Direction Générale vient clore le processus, marquant la première étape d'un partenariat durable.

WiZiU : digitalisation et harmonisation des pratiques

Pour renforcer l'efficacité et la cohérence de ses processus de recrutement dans un environnement multimarque, WiZiU a déployé un Applicant Tracking System (ATS) permettant de centraliser l'ensemble des offres, homogénéiser les contenus et assurer une gestion structurée des candidatures. Cet outil apporte une meilleure visibilité aux opportunités, facilite le suivi des candidatures et permet une prise de décision fondée sur des données consolidées et comparables.

L'impact de cette démarche est significatif : le ratio de candidatures par offre est passé de 8 en 2022 à 23 en 2023, 44 en 2024, puis 75 en 2025, illustrant une montée en attractivité et une efficacité accrue du sourcing.

En parallèle, WiZiU a poursuivi la professionnalisation des managers recruteurs. En 2025, des formations dédiées, incluant le recrutement éthique, la non-discrimination et l'amélioration de l'expérience candidat, ont été renforcées. Un guide d'entretien structuré a également été déployé afin d'harmoniser les pratiques, garantir l'équité de traitement et soutenir une approche plus moderne, agile et conforme aux standards RH du secteur hôtelier.

Des processus adaptés aux différents postes dans les hôtels WiZiU

Les recrutements sont ajustés selon les postes afin d'assurer une évaluation pertinente et efficace des candidats :

- Pour les postes opérationnels (accueil, restauration, ménage), le processus se limite à un entretien unique avec le manager et/ou le responsable RH, suivi d'une validation à l'issue de cet échange. Pour un poste de chef de service, le recrutement implique un entretien avec les RH et le directeur d'établissement, garantissant une double évaluation.
- Pour les postes de direction ou au niveau du support, le candidat est reçu par le DRH, le N+1 concerné, et, si nécessaire, par la Directrice Générale de WiZiU, permettant ainsi une prise de décision collégiale et éclairée.

Autres gestionnaires : diversité des méthodes, objectifs communs

Dans les hôtels en murs et fonds gérés par des opérateurs tiers, chaque gestionnaire applique son propre processus de recrutement, en lien avec la marque sous laquelle il opère. Les méthodes peuvent différer par : en Allemagne, une journée d'essai est souvent organisée pour valider les compétences pratiques, mais les critères restent similaires : compétences techniques, expérience, *soft skills* et capacité à travailler en équipe.

Les objectifs sont communs : garantir la qualité des recrutements et la conformité sociale. Les critères de sélection incluent des compétences techniques spécifiques, une expérience pratique en adéquation, ainsi que des aptitudes non techniques telles que la communication, la capacité à travailler en équipe et la recherche de solutions. Les gestionnaires accordent une attention croissante aux *soft skills*, qui prennent une place importante dans l'évaluation des candidats. Même si les diplômes restent considérés, ils tendent à peser moins dans la décision finale. Les compétences linguistiques, notamment en anglais, sont également requises pour de nombreux postes. Enfin, les candidats doivent faire preuve de flexibilité, les horaires de travail étant souvent variables, incluant des soirées, des week-ends et des jours fériés.

3) Intégrer : un dispositif clair pour réussir l'arrivée des collaborateurs

L'intégration prolonge naturellement le processus de recrutement et a pour objectif de faciliter la prise de poste des nouveaux collaborateurs. Elle s'appuie sur un accompagnement structuré dès l'arrivée, conçu pour favoriser une adaptation rapide et efficace.

Une intégration structurée pour les collaborateurs du siège

Dès leur arrivée, les collaborateurs du siège bénéficient d'un dispositif organisé pour faciliter leur prise de poste et leur compréhension des enjeux du Groupe. Ce parcours inclut :

- un livret d'accueil regroupant les informations essentielles (organisation, gestion du temps, rémunération)
- un module e-learning sur les fondamentaux de l'immobilier *via* Covivio Academy
- un programme de parrainage ("Buddy Program") pour favoriser les échanges
- une journée d'intégration avec des représentants de chaque direction
- un rapport d'étonnement auprès de deux membres du Comité de Direction
- et un moment convivial avec la Direction Générale pour clôturer le processus.

Les nouveaux arrivants sont également prioritaires lors des visites de sites organisées chaque trimestre, afin de découvrir les actifs du Groupe et renforcer la transversalité entre métiers.

Une intégration adaptée dans les hôtels en murs et fonds

Dans les hôtels exploités par WiZiU ou par d'autres gestionnaires, l'intégration varie selon les pratiques locales, mais certaines étapes sont obligatoires. Chaque collaborateur bénéficie d'un accompagnement RH régulier, notamment pendant la période d'intégration. Quelle que soit l'enseigne, un temps dédié est prévu pour présenter les informations clés de l'établissement et les marques sous lesquelles il opère, conformément aux obligations des contrats de franchise. Cette présentation peut prendre la forme d'une journée d'intégration ou d'un rendez-vous individuel. Ces étapes sont essentielles pour garantir la compréhension des standards et des attentes, et pour assurer une cohérence avec les valeurs du Groupe.

4) Suivi consolidé des indicateurs RH

Le suivi des indicateurs RH permet d'évaluer la dynamique des recrutements et la fidélisation des collaborateurs, deux leviers essentiels pour la robustesse du modèle social et la performance opérationnelle.

Informations sur le recrutement (Covivio – périmètre immobilier, GRI 401-1, EPRA Emp-Turnover)

		WiZiU		Covivio Hotels (y compris WiZiU)		Taux
		2024	2025	2024	2025	de couverture
Taux de recrutement reporté par genre, contrat de travail et tranche d'âge	**Taux de recrutement (tous contrats)**	**53,1%**	**43%**	**nc**	**77%**	**88%**
	Taux de recrutement CDI	**35,1%**	**30%**	**nc**	**30%**	**88%**
	Total des entrées	**270**	399	**565**	1980	**99%**
	dont CDD	33,0%	191	283	1444	99%
	dont CAP (1)	nc	30	nc	95	99%
	dont recrutement CDI	**nc**	**178**	**nc**	**441**	**99%**
	dont création de postes (EPRA Emp-Turnover)	nc	20%	nc	11,7%	73%
	Hommes	152	51,1%	297	50,9%	90%
	Femmes	118	48,9%	268	49,1%	90%
	Moins de 30 ans	166	52,2%	344	54,4%	90%
	30-50 ans	79	37,6%	169	39,1%	90%
	Plus de 50 ans	25	10,1%	52	6,3%	90%

Les recrutements CDD sont justifiés de la manière suivante : 12 % de remplacement, 72% pour motif de surcroît de travail et 16% pour d'autres raisons ou sans précision.

Gestion du turnover : enjeux et spécificités

La fidélisation des collaborateurs constitue un indicateur majeur pour évaluer la solidité du modèle social. Le turnover dans l'hôtellerie reste structurellement élevé, influencé par plusieurs facteurs :

- conditions de travail exigeantes, souvent marquées par des horaires décalés, le travail en soirée, le week-end ou les jours fériés
- poids de la saisonnalité, particulièrement marqué dans les zones touristiques et générateur d'une forte rotation des équipes
- attentes évolutives des nouvelles générations, davantage orientées vers la diversité des expériences professionnelles que vers l'ancrage long terme dans une entreprise
- intensité opérationnelle, avec des périodes de forte activité pouvant entraîner un stress accru
- niveau de rémunération parfois perçu comme moins attractif que dans d'autres secteurs recherchant des profils comparables.

Pour atténuer ce phénomène, Covivio Hotels met en œuvre des actions ciblées visant à améliorer les conditions de travail et à renforcer l'attractivité des postes. Les établissements opérés par WiZiU, situés majoritairement dans de grandes villes européennes, sont moins exposés aux fluctuations saisonnières, ce qui contribue déjà à un meilleur ancrage des collaborateurs.

Le turnover, structurel dans le secteur, est désormais traité par WiZiU *via* deux leviers complémentaires :

- la professionnalisation des pratiques managériales, avec le déploiement en 2025 d'une formation Groupe au recrutement éthique et responsable, intégrée dans le parcours des managers
- la mise en place prévue en 2026 d'une ligne d'écoute confidentielle pour les collaborateurs, afin de renforcer notamment la prévention des risques psychosociaux.

Ces dispositifs s'ajoutent aux actions existantes pour améliorer la qualité de l'environnement de travail et limiter les départs évitables, en cohérence avec la stratégie RH de WiZiU centrée sur la fidélisation et l'engagement.

Informations sur le turnover des départs (Covivio – périmètre immobilier, GRI 401-1, EPRA Emp-Turnover)

		WiZiU		Covivio Hotels (y compris WiZiU)		Taux
		2024	2025	2024	2025	de couverture
Turnover du personnel reporté par genre, contrat de travail et tranche d'âge	**Total des départs CDI+CDD**	**266**	**492**	**540**	**1937**	**99%**
	dont CDD	90	283	160	1402	99%
	Turnover CDI + CDD	**34,1%**	**48%**	**-**	**78%**	**99%**
	Turnover CDI <2 ans	**nc**	**41,9%**	nc	nc	**nc**
	Turnover CDI	**45,6%**	**26%**	**-**	**25%**	**96%**
	Hommes	-	50,7%	-	48,6%	99%
	Femmes	-	49,3%	-	51,4%	99%
	Moins de 30 ans	-	40,7%	-	45,0%	99%
	30-50 ans	-	39,2%	-	40,4%	99%
	Plus de 50 ans	-	20,1%	-	14,6%	99%

Répartition des départs par motifs

Motif	Licenciement	Retraite	Rupture conventionnelle	Fin période d'essai	Démission	Fin de CDD	Décès	Autres raisons	Total départs
Wiziu	5,1%	1,4%	7,7%	11,6%	20,3%	50,2%	0,2%	3,5%	492
Covivio Hotels	4,3%	0,9%	3,1%	6,2%	15%	67,7%	0,2%	2,7%	1937

(1) Contrat d'Apprentissage et de Professionnalisation

Favoriser l'emploi des jeunes talents

L'accès à l'emploi des jeunes constitue un enjeu majeur pour Covivio Hotels, dans un secteur où les compétences humaines et techniques sont essentielles à la performance. Cette démarche s'articule autour de deux volets :

- au niveau corporate, une politique active d'alternance et de stages pour former et fidéliser les talents
- au niveau exploitation hôtelière, des partenariats locaux et des dispositifs d'intégration adaptés pour accompagner les jeunes dans les métiers opérationnels.

Un engagement fort au niveau corporate

Covivio Hotels met en œuvre une politique dynamique d'accueil et d'accompagnement des apprentis et stagiaires, avec l'objectif d'offrir une première expérience professionnelle valorisante et formatrice. Chaque étudiant bénéficie :

- d'un tuteur formé au management de l'alternance
- d'un suivi individualisé assuré par la Direction des Ressources Humaines
- d'une journée d'intégration spécifique, en présence de représentants du Comité de Direction
- d'un entretien de mi-parcours pour évaluer les missions, la charge de travail et les perspectives d'évolution.

Cette qualité d'accompagnement est reconnue par le label « Happy Trainees », renouvelé en 2025 pour la septième année consécutive, avec un taux de recommandation de 93,8 % et une note globale de 83,9/100 (source : ChooseMyCompany).

Des initiatives locales dans les hôtels

Des partenariats ont été noués avec des écoles locales et spécialisées, et différentes participations à des salons de l'emploi et journées de candidature renforcent l'attractivité du secteur. Des conférences et des visites d'hôtels sont organisées en faveur des étudiants afin de leur proposer des stages et des apprentissages.

Les stagiaires suivent un processus d'intégration structuré. Ils reçoivent une formation et bénéficient d'un suivi régulier avec les responsables de l'hôtel et les enseignants. Les hôtels exploités par WiZiU offrent également un accompagnement, des récompenses et une reconnaissance pour soutenir leur développement au sein des structures. Les hôtels allemands sont particulièrement investis dans ces partenariats. En effet, 100% (1) des établissements déclarent en avoir mis en place et 67% d'entre eux effectuent des évaluations afin d'identifier la pertinence et l'efficacité de telles actions.

Répartition des effectifs par tranche d'âge (GRI 401-1)		WiZiU		Covivio Hotels (y compris WiZiU)		Taux de couverture
		2024	2025	2024	2025	
Effectif total reporté par tranche d'âge	Moins de 30 ans	34,6%	29,4%	38,8%	33,8%	99%
	30-50 ans	44,1%	45,2%	39,2%	41,8%	99%
	Plus de 50 ans	21,3%	25,3%	21,9%	24,4%	99%

3.3.1.4.2 Plan d'action : Développer les compétences

Le développement des compétences constitue un levier essentiel de performance et d'engagement pour Covivio Hotels. L'objectif est double :

- garantir un haut niveau d'expertise au service des clients et partenaires
- offrir à chaque collaborateur des perspectives d'évolution attractives et durables.
- Cette démarche s'articule autour de deux volets :
- au niveau corporate, des dispositifs transversaux et stratégiques pour accompagner les évolutions métiers
- au niveau exploitation hôtelière, des formations techniques et réglementaires pour assurer la qualité de service et la conformité.

Accompagner et former pour renforcer les compétences au niveau corporate

Covivio Hotels structure son plan de formation autour de deux axes :

- Expertises métiers (immobilier, finance, outils informatiques)
- Compétences transversales (langues, digitalisation, *soft skills*).

Les priorités sont définies lors des *People Reviews* et ajustées *via* les entretiens annuels. Les formations de base en sécurité informatique et compliance sont également proposées aux intérimaires.

Dispositifs clés :

- Langues : anglais prioritaire pour la collaboration européenne.
- Digitalisation : plateforme Covivio Academy et portail Edflex pour l'e-learning et l'autoformation.
- Management et *soft skills* : programmes de leadership et *coaching* individuel (CoachHub).

Accompagner et former pour renforcer les compétences au niveau exploitation hôtelière

Dans les hôtels en murs et fonds, la formation vise à garantir la qualité de service et la conformité réglementaire. Chaque établissement définit son plan de formation annuel en fonction des priorités opérationnelles et des exigences des marques partenaires. La formation est un des sujets prioritaires dans le déploiement des politiques RH au sein des hôtels. En effet, 100% (2) d'un panel représentatif d'établissements dispose d'une politique structurée de formation, le plus souvent en lien avec la marque.

(1) Taux de couverture : 86% sur le périmètre allemand. Résultats de l'enquête menée en 2025 par la Direction Développement Durable de Covivio auprès des gestionnaires des hôtels en exploitation de Covivio Hotels.

(2) Taux de couverture : 55%. Résultats de l'enquête menée en 2025 par la Direction Développement Durable de Covivio auprès des gestionnaires des hôtels en exploitation de Covivio Hotels.

Axes principaux de formation

Les stratégies de formation dans le secteur hôtelier se déploient autour de plusieurs domaines clés :

- Service client : techniques d'accueil, communication, gestion des plaintes et satisfaction client
- Gestion et leadership : management d'équipe, développement des compétences en leadership
- Techniques opérationnelles : utilisation des logiciels de gestion hôtelière, maintenance et sécurité des installations
- Restauration : techniques de service en salle, hygiène et sécurité alimentaire
- Développement personnel : gestion du stress, compétences interpersonnelles.

Le tableau ci-après présente les informations relatives aux thématiques de formation, s'agissant de la première année de collecte, les données ne sont pas exhaustives et sont sous-évaluées par rapport à la réalité des plans de formation mis en oeuvre dans les hôtels.

Indicateurs clés : Part de salariés ayant suivi une formation sur les thématiques suivantes en 2025

	Covivio Hotels (y compris WiZiU)	Taux de couverture
Formation métier (compétences techniques)	45%	81%
Prévention des risques, santé et sécurité	71%	
Sujets environnementaux (hors actions de sensibilisation)	21%	
Digital et systèmes d'information	9%	
Soft skills	23%	
Management	16%	

Formations obligatoires et conformité

Les hôtels étant des établissements recevant du public (ERP), ils sont soumis à des obligations réglementaires spécifiques. Plusieurs formations dédiées sont obligatoires pour les salariés. Ces formations concernent quasi exclusivement la sécurité des clients et des salariés au sein de l'établissement (permis d'exploitation, accueil des personnes à mobilité réduite, sécurité incendie, sauveteur secouriste du travail, etc.). Responsable de site, employé ou personnel technique, chacun bénéficie de formations adaptées.

Au cours des deux dernières années, la stratégie de formation dans les hôtels gérés aujourd'hui par WiZiU s'est principalement concentrée sur les formations obligatoires afin d'assurer la conformité et le perfectionnement des équipes opérationnelles. Le plan de formation 2026 ciblera en priorité les formations obligatoires, ainsi que des modules comportementaux sur le bien-vivre ensemble en hôtellerie. En outre, afin de répondre aux contrats établis avec les marques, les salariés des hôtels en murs et fonds doivent également effectuer les formations e-learning mises en place par les différentes enseignes.

Indicateurs liés aux formations (GRI- 404-1)

		WiZiU	Covivio Hotels (y compris WiZiU)	
		2025	2025	Taux de couverture
% du personnel qui a reçu une formation	**Total**	**709**	**1 725**	**90%**
	Taux de formation	**82%**	**71%**	**90%**
	Hommes	321	819	
	Femmes	388	906	
	Managers	109	244	
	Non Managers	600	1481	82%
Nombre moyen d'heures de formation par salarié reporté par sexe et par catégorie professionnelle	**Total heures de formations par salarié formé**	**11,6**	**11,0**	**89%**
	Hommes	12,2	9,7	
	Femmes	11,2	10,0	
	Managers	17,3	12,9	
	Non Managers	10,6	8,6	82%
Nombre total d'heures de formation reporté par sexe et par catégorie professionnelle	**Nombre total d'heures de formation**	**8 233**	**19 041**	**90%**
	Hommes	3 902	7 924	
	Femmes	4 331	9 100	
	Managers	1 884	3 151	
	Non Managers	6 349	12 778	82%
% de la masse salariale consacrée à la formation	**Total**	**0,5%**	**0,6%**	**80%**

Le nombre d'heures de formation par salarié formé est en hausse cette année, à 11h contre 9,7 l'an dernier.

3.3.1.4.3 Plan d'action : Favoriser une évolution des carrières et retenir les talents

Le développement des carrières chez Covivio repose sur une approche intégrée combinant la gestion proactive des talents, l'accompagnement individuel et la promotion de la mobilité interne. Cette politique vise à offrir à chaque collaborateur des perspectives d'évolution cohérentes avec les besoins du Groupe et l'évolution des métiers.

Cette démarche s'articule autour de deux leviers :

- au niveau corporate, un dispositif structuré de gestion des talents et de dialogue de performance
- au niveau exploitation hôtelière, des entretiens réguliers et des outils digitaux pour accompagner les équipes opérationnelles.

Structurer le dialogue de performance et de développement individuel

Corporate : Au siège de Covivio Hotels, la gestion de carrière repose sur des entretiens annuels et des People Reviews :

- Entretien annuel : 100% des salariés en CDI sont éligibles. Il couvre deux volets : évaluation de la performance (objectifs, résultats, organisation) et développement des compétences (formation, évolution).
- Entretien de mi-année : organisé pour ajuster les objectifs et identifier les besoins.
- Entretien de parcours : obligatoire tous les deux ans en France, il permet d'aborder les projets de mobilité et les aspirations professionnelles. Les managers sont formés à une posture de « manager coach » pour favoriser un dialogue constructif.
- Les People ou Talent Reviews permettent d'identifier les enjeux de rétention, de développement et de recrutement, en cohérence avec l'évolution des métiers et du marché de l'emploi. Organisées ponctuellement pour les collaborateurs permanents, elles visent une population en particulier (jeunes talents, collaborateurs d'une direction ciblée) et débouchent sur un plan d'action individualisé pour accompagner la carrière des collaborateurs concernés.

Hôtels en murs et fonds : Dans la majorité des établissements, des entretiens annuels sont organisés pour évaluer la performance, fixer les objectifs et échanger sur les perspectives d'évolution. Ces échanges contribuent à la satisfaction des collaborateurs et à la rétention des talents.

WiZiU : un dispositif digitalisé et renforcé

En 2025, WiZiU franchit une nouvelle étape en digitalisant les entretiens professionnels, avec un lien direct vers les plans de formation définis dans chaque établissement. Cette évolution vise à mieux articuler l'évaluation des compétences et les besoins de développement, en intégrant les dispositifs de formation dans la gestion des carrières.

Les entretiens annuels constituent un pilier fondamental de la politique RH, en cohérence avec la vision d'un accompagnement personnalisé et équitable du parcours collaborateur. Chaque entretien repose sur deux dimensions clés : l'évaluation des objectifs fixés et l'analyse des comportements observés, en lien direct avec les valeurs du Groupe. Cette double lecture permet d'allier performance et posture, et de reconnaître les contributions au-delà des seuls résultats chiffrés.

Pour certaines fonctions managériales, notamment les chefs de service, un entretien intermédiaire est prévu en cours d'année pour ajuster les objectifs et renforcer la relation managériale. Ces entretiens sont également un moment d'écoute active et de projection, participant à la fidélisation, à l'identification des besoins de formation et à la construction de parcours adaptés. Ils constituent un levier fort pour renforcer l'engagement et l'attractivité de WiZiU.

Indicateurs liés à la formation et au développement des compétences (GRI-404-3)

		WiZiU	Covivio Hotels (y compris WiZiU)	
		2025	2025	Taux de couverture
Nombre de salariés recevant un entretien annuel de performance et développement reporté par genre	**Total**	**772**	**1 516**	**90%**
	Hommes	362	733	82%
	Femmes	410	783	82%

Favoriser les mobilités internes et les transitions professionnelles

La mobilité interne et la gestion des transitions professionnelles sont des leviers essentiels pour fidéliser les collaborateurs et répondre aux évolutions des métiers. Covivio Hotels met en œuvre des dispositifs structurés pour offrir à chacun des perspectives d'évolution adaptées.

Renforcer le dialogue sur les parcours professionnels

Au siège, l'entretien de parcours, obligatoire tous les deux ans, constitue un moment clé pour échanger sur les aspirations du collaborateur et ses projets de mobilité. Les managers, formés à une posture de « manager coach », favorisent un dialogue constructif et orienté développement. Cet entretien peut être suivi d'un rendez-vous avec la DRH pour qualifier la faisabilité du projet et mettre en place les accompagnements nécessaires : bilan de compétences, compte personnel de formation, coaching, formations métier ou dispositifs de transition professionnelle. L'expression d'un projet de mobilité à court terme (1 an) ou à moyen terme (3 ans) déclenche systématiquement un entretien exploratoire avec l'équipe RH. Ce rendez-vous permet d'identifier les opportunités internes et de proposer des solutions adaptées. Le document d'enregistrement universel de Covivio offre un schéma présentant le dispositif de gestion de carrières pour les salariés du siège.

Digitaliser et fiabiliser les entretiens professionnels dans les hôtels

Chez WiZiU, un nouveau processus d'entretien professionnel a été déployé en 2024 pour fiabiliser l'organisation et le suivi. Depuis 2025, ces entretiens sont digitalisés et reliés aux plans de formation définis par chaque établissement, afin d'assurer une cohérence entre les objectifs individuels et les besoins opérationnels.

Soutenir l'équilibre vie professionnelle / vie personnelle pour renforcer la fidélisation

La fidélisation des collaborateurs repose sur un cadre de travail attractif, conciliant performance et bien-être. Covivio Hotels déploie des dispositifs visant à soutenir l'équilibre vie professionnelle / vie personnelle, à accompagner les situations individuelles et à renforcer la cohésion.

Les salariés du siège social de Covivio Hotels bénéficient de l'accord Qualité de Vie au Travail (QVT) du Groupe. Signé pour la première fois en 2014, reconduit en 2018, il a fait l'objet d'une refonte en 2023. Englobant tous les dispositifs susceptibles de favoriser l'équilibre entre vie personnelle et vie professionnelle, l'accord signé en 2023 introduit la notion de droit à la déconnexion et couvre les risques psychosociaux liés à l'usage des nouvelles technologies de l'information et de la communication (NTIC). Les salariés de WiZiU peuvent également faire du télétravail lorsque leur poste le permet.

Cet accord QVT traite aussi des pratiques contribuant à l'amélioration de la qualité du travail et des conditions de travail, comme la qualité de la relation managériale et la formation des managers, l'ergonomie des postes, l'organisation du travail, la communication interne ou encore la clarté des missions de chacun.

WiZiU s'appuie sur une charte de déconnexion intégrée à l'accord sur le temps de travail, qui définit clairement les plages de communication, encadre l'usage des outils numériques et promeut des pratiques managériales respectueuses des temps de repos. Ce cadre vise à prévenir les risques psychosociaux associés à l'hyperconnexion et à garantir un équilibre sain entre vie professionnelle et vie personnelle.

Cette démarche s'inscrit pleinement dans le renforcement de la politique QVT de WiZiU, en cohérence avec le cadre légal et les attentes opérationnelles exprimées sur le terrain.

Renforcer l'accompagnement des situations individuelles et des responsabilités familiales

Covivio Hotels met en place des dispositifs adaptés pour accompagner les collaborateurs confrontés à des responsabilités familiales ou personnelles. L'objectif est de faciliter l'organisation du quotidien, de soutenir les salariés aidants et de proposer des solutions de garde ou d'accompagnement adaptées au contexte local.

Depuis 2025, WiZiU renforce cette dynamique avec un ensemble de mesures destinées à améliorer la qualité de vie et la fidélisation des équipes. Parmi ces initiatives figurent la prise en charge de la part employeur mutuelle à hauteur de 75%, la mise en place d'une prime d'ancienneté et de fidélité (WiZtrust), une prime de cooptation (WiZconnect), ainsi que des augmentations individuelles en complément des conventions. Des attentions personnalisées, comme la célébration des anniversaires, viendront compléter ces dispositifs. WiZiU introduira également des améliorations concrètes : suppression de la condition d'ancienneté pour bénéficier des jours fériés garantis et des journées « enfant malade », et augmentation des droits en cas de maladie avec 2,5 jours de congés payés (contre 2 jours prévus par la législation).

En France, un accompagnement spécifique est prévu pour les collaborateurs revenant après une absence de plus de 3 mois (maladie, congé maternité). Un entretien RH systématique permet d'évaluer les conditions de reprise et, si nécessaire, d'adapter le rythme de travail ou de prévoir l'intervention d'un ergonome. Ce dispositif vise à garantir une transition en douceur et à préserver la santé des collaborateurs.

Enfin, **100 % des collaborateurs**, qu'ils soient au siège, chez WiZiU ou chez d'autres gestionnaires, peuvent bénéficier de congés familiaux pour des événements importants tels que le mariage, la naissance d'un enfant ou le décès d'un proche. Ces droits, communiqués dès l'intégration, sont accordés sur simple justificatif, sans perte de salaire, afin de permettre à chacun de gérer sereinement les moments clés de sa vie personnelle.

Indicateurs en lien avec l'équilibre vie professionnelle / vie personnelle (GRI 414-2)

		WiZiU	Covivio Hotels (y compris WiZiU)	
		2025	2025	Taux de couverture
Congés parentaux	**Nombre d'employés ayant droit au congé parental (avec des enfants de moins de 3 ans)**	**291**	**598**	**83%**
	Hommes	117	247	83%
	Femmes	174	351	83%
	Employés ayant fait valoir leur droit au congé parental (temps plein ou temps partiel)	**12**	**47 (1)**	**79%**
	Hommes	-	10	73%
	Femmes	12	33	73%

(1) 4 collaborateurs pour lesquels le détail par genre n'a pas été communiqué

Assurer une politique de rémunération attractive

Dans une logique de juste rétribution et de rétention des talents, les salariés bénéficient d'une rémunération qui vise à prendre en compte à la fois les performances individuelles et collectives, mais également le profil et le niveau d'expérience des collaborateurs, ainsi que l'état du marché de l'emploi qui se veut de plus en plus compétitif.

Dans les hôtels, un programme de primes et d'incitations est organisé auprès des fonctions de soutien et des équipes de vente. Il tient compte des performances de l'établissement (EBITDA…) ainsi que de la satisfaction des clients, mesurée *via* différents outils (questionnaires, notation sur Internet, etc.). 94% [1] des gestionnaires déclarent déployer une politique de rémunération incitative mise en oeuvre sur leurs hôtels.

À l'échelle corporate, un accord est négocié annuellement avec les Délégués Syndicaux sur les salaires dans le cadre des Négociations Annuelles Obligatoires (NAO). Ces négociations couvrent les champs définis par la loi : principalement la rémunération et le partage de la valeur ajoutée, le temps de travail, l'égalité professionnelle entre les femmes et les hommes, la qualité de vie au travail.

Chez WiZiU, la politique de rémunération s'appuie sur une grille harmonisée et des mécanismes de bonus clairement définis pour garantir transparence et équité. En 2025, des bonus différenciés ont été mis en place selon les fonctions : 10% pour les chefs de service (siège et hôtels), 20% pour les commerciaux et 30% pour les directeurs/CODIR. Les modalités sont communiquées en début d'année *via* un feuillet individuel et un email avec accusé de réception, accompagné d'un document détaillant les règles de calcul pour assurer une information claire et accessible.

Salaire décent et ratios d'équité

Le salaire décent ne se limite pas au salaire minimum légal de chaque pays. Il correspond à une rémunération permettant à un salarié et à sa famille de couvrir l'ensemble de ses besoins essentiels : alimentation, logement, santé, habillement, éducation, mobilité, participation à la vie sociale, et la possibilité d'épargner.

Covivio Hotels veille à ce que tous ses salariés perçoivent un salaire décent, conformément à ses engagements sociaux et à sa politique d'attractivité. La détermination des salaires repose sur une approche équitable, tenant compte des réalités économiques locales, des besoins opérationnels et des pratiques du secteur.

Chez WiZiU, par exemple, la rémunération moyenne en France s'établit à 33 253 € en 2025, soit plus de 1,5 fois le salaire minimum en France. Bien que les grilles salariales soient alignées sur la convention collective HCR, WiZiU veille à garantir un niveau de rémunération cohérent avec les enjeux du secteur et les attentes du marché du travail, afin d'assurer un salaire décent pour chaque collaborateur.

Ratios d'équité (GRI 405-2)

		WiZiU	Covivio Hotels (y compris WiZiU)	Taux de couverture
Ratio d'équité	**Ratio d'équité - moyenne**	**3,88**	**13,03**	**75%**
	Ratio d'équité - médiane	**4,03**	**13,25**	**75%**

3.3.1.4.4 Plan d'action : Assurer la santé et sécurité et favoriser la Qualité de Vie au Travail

Covivio Hotels applique les huit conventions fondamentales de l'Organisation Internationale du Travail, garantissant la liberté syndicale, la négociation collective, l'élimination du travail forcé ou des discriminations, ainsi que la protection des travailleurs. Cette politique couvre les salariés comme les travailleurs non-salariés ainsi que les travailleurs relevant de la chaîne de valeur (ESRS S2) présents dans les hôtels en murs et fonds.

Prévenir les risques professionnels et garantir des conditions de travail sûres

Covivio Hotels met en œuvre des actions pour prévenir les risques physiques et organisationnels, particulièrement dans les hôtels où la nature des activités expose à des contraintes spécifiques (gestes répétitifs, manutention, risques de chute, coupures ou brûlures). Chaque année, le Document Unique d'Évaluation des Risques Professionnels (DUERP) du Groupe est mis à jour pour identifier les risques et définir des plans d'action correctifs. Le Groupe Covivio se fixe pour objectif qu'aucun salarié ne soit victime d'une maladie professionnelle ou d'un accident du travail, en renforçant chaque année ses dispositifs de prévention et de sensibilisation.

Un dispositif de prévention structuré au sein de WiZiU

Dans les hôtels, les accidents concernent principalement des blessures liées aux postures, à des chutes, coupures et quelques brûlures.

Chez WiZiU, la prévention inclut des formations obligatoires (sécurité incendie, SST, gestes et postures) et des équipements adaptés. Les hôtels en murs et fonds doivent également suivre les standards des marques partenaires, incluant des modules e-learning sur la sécurité et la conformité.

WiZiU adopte une organisation décentralisée de la santé-sécurité, pilotée par les directeurs et managers d'hôtels. Ce mode de fonctionnement permet d'adapter les actions aux réalités de terrain, tout en garantissant un pilotage consolidé. L'évaluation des risques professionnels (DUERP) et la prévention des risques psychosociaux sont suivies avec l'appui d'un prestataire externe, et le dispositif a été renforcé en 2025 pour améliorer la détection précoce des signaux faibles et accélérer les réponses correctives.

Pour structurer davantage la gouvernance, WiZiU a recruté en 2025 un Directeur technique travaux et sécurité. Cette fonction vient renforcer la culture sécurité, harmoniser les pratiques et assurer une montée en maturité des équipes sur l'ensemble des sites.

En 2025, WiZiU a également équipé ses hôtels de dispositifs de Protection du Travailleur Isolé (PTI), notamment pour les travailleurs de nuit et les collaborateurs susceptibles d'être seuls en situation opérationnelle. Ces dispositifs permettent d'alerter en cas d'incident, renforçant ainsi la sécurité individuelle et la capacité d'intervention rapide.

(1) Taux de couverture : 55%. Résultats de l'enquête menée en 2025 par la Direction Développement Durable de Covivio auprès des gestionnaires des hôtels en exploitation de Covivio Hotels.

Ergonomie et aménagement des espaces de travail

Covivio accorde une attention particulière à l'ergonomie et au confort des espaces de travail, afin de prévenir les troubles musculosquelettiques et d'améliorer la qualité de vie des collaborateurs. Cette démarche se traduit par des aménagements adaptés et des initiatives concrètes, tant au niveau corporate que dans les hôtels.

Au siège, le nouveau bâtiment parisien inauguré en 2024 illustre cette volonté : conçu en concertation avec les collaborateurs et les représentants du personnel, il intègre des espaces ergonomiques modernisés. Des actions de sensibilisation au travail sur écran complètent ces dispositifs, afin de prévenir la fatigue visuelle et les postures inadaptées.

Dans les établissements hôteliers, la prévention des risques liés aux gestes répétitifs, aux manutentions et aux postures contraignantes constitue un axe prioritaire. Des solutions innovantes ont été mises en place pour alléger les contraintes physiques des équipes opérationnelles.

La technologie pour améliorer les conditions de travail : les lèves-lits de l'Ibis Styles Gare Beffroi de Lille

En 2023, les 140 chambres de cet hôtel ont été équipées de lève-lits électriques, permettant aux femmes de chambre d'ajuster la hauteur du lit à leur posture. Cet équipement réduit significativement les efforts de flexion, améliore le confort lors de la réalisation des lits et facilite le passage de l'aspirateur. Les retours d'expérience montrent une diminution des douleurs liées aux manutentions et une amélioration du confort quotidien des équipes.

Cet exemple reflète la volonté de WiZiU et des autres gestionnaires partenaires d'investir dans des technologies qui améliorent concrètement les conditions de travail.

WiZiU prévoit également d'étendre ces initiatives à d'autres établissements, en intégrant des solutions ergonomiques dans les espaces de travail et en renforçant la formation aux gestes et postures. Ces actions s'inscrivent dans une stratégie globale visant à conjuguer performance opérationnelle et santé des équipes.

Indicateurs liés à la santé et à la sécurité au travail (GRI 403-1/2, EPRA H&S Emp)

		WiZiU	Covivio Hotels (y compris WiZiU)	
		2025	2025	Taux de couverture
Taux de maladies professionnelles reporté par genre	**Total**	**0,9%**	**0,55%**	**71%**
	Hommes	0,5%	0,33%	71%
	Femmes	0,4%	0,22%	71%
Taux d'accident du travail reporté par genre	**Total**	**22,3%**	**14,0%**	**82%**
	Hommes	9,7%	6,5%	82%
	Femmes	12,6%	7,4%	82%
	dont accidents de trajet	10,4%	34%	82%
	Taux de fréquence	**30,14**	**38,63**	**72%**
	Taux de gravité	**1,10**	**3,25**	**80%**
	Nombre de décès liés au travail	**0**	**0**	**100%**
Part de collaborateurs ayant suivi une formation santé-sécurité		**63%**	**71%**	**81%**

Actions pour le bien-être et la prévention des risques psychosociaux (RPS)

Covivio Hotels place la qualité de vie au travail au cœur de sa stratégie sociale, en combinant initiatives de bien-être et dispositifs de prévention des risques psychosociaux (RPS). L'ambition est double : créer un environnement favorable à la santé physique et mentale des collaborateurs, et renforcer la cohésion des équipes dans un secteur particulièrement exigeant.

Au niveau corporate, le siège parisien illustre cette ambition. Il dispose de deux salles de sport accessibles à tous, complétées par des cours collectifs hebdomadaires (yoga, pilates, renforcement musculaire) et des tournois internes. Ces espaces favorisent non seulement la pratique sportive, mais aussi les échanges informels, contribuant à la convivialité et au bien-être.

Dans les établissements hôteliers, Covivio Hotels et WiZiU déploient des actions ciblées pour répondre aux contraintes spécifiques des métiers opérationnels. Les équipes bénéficient ainsi de formations dédiées à la gestion du stress, de modules sur le droit à la déconnexion et de séances régulières de sensibilisation menées directement sur le terrain. Ces dispositifs sont complétés par des initiatives locales, moments de cohésion, animations internes ou actions favorisant l'entraide, qui contribuent à renforcer les liens au sein des équipes.

Des formations dédiées à la gestion du stress et au droit à la déconnexion sont proposées, afin d'aider les équipes à mieux gérer les situations à risque. Ces dispositifs s'accompagnent de sensibilisations régulières et d'initiatives locales, telles que des moments de cohésion ou des programmes internes favorisant l'entraide et la communication.

En complément, des outils numériques et des cellules d'écoute sont accessibles pour offrir un soutien psychologique à distance, garantissant une prise en charge rapide et confidentielle en cas de besoin. WiZiU a mis en place début 2026 une assistance confidentielle accessible aux collaborateurs par téléphone ou une application (programme WiZcare). Ces mesures s'inscrivent dans une approche globale visant à prévenir les risques psychosociaux tout en renforçant la qualité de vie au travail.

Taux d'absentéisme par genre (Covivio – Périmètre immobilier, GRI 403-2)		WiZiU	Covivio Hotels (y compris WiZiU)	
		2025	2025	Taux de couverture
Taux d'absentéisme reporté par genre	**Total**	**11,8%**	**8,3%**	**90%**
	Hommes	9,2%	6,8%	90%
	Femmes	13,6%	9,1%	90%

Le taux d'absentéisme se calcule comme suit : nombre de jours d'absence / (nombre de jours de travail (excluant congés payés et congés sans solde) x effectif moyen).

Les absences incluent : maladie, arrêts de travail pour accident et maladies professionnelles.

Garantir une protection sociale solide et équitable

Situé sur le territoire de l'Union européenne, l'effectif salarié et non-salarié de Covivio Hotels bénéficie d'un modèle social favorable du fait des réglementations. Santé, sécurité et conditions de travail, horaires, droits à congés payés, formation obligatoire, protection en cas de perte d'emploi ou de maladie, salaire minimum, égalité des genres, liberté syndicale et dialogue social, droit à la déconnexion… autant de champs dans lesquels l'Union européenne définit des minima garantissant la protection des travailleurs sur son sol.

Tous les salariés des gestionnaires de Covivio Hotels sont couverts, dans le cadre de programmes publics ou de prestations proposées par l'entreprise, par une protection sociale contre les pertes de revenus dues à la maladie, au handicap, aux accidents du travail, au chômage, aux congés maternité et parentaux ainsi qu'au départ à la retraite.

En France, les salariés de WiZiU bénéficient d'une couverture santé supplémentaire (mutuelle) financée par l'entreprise à hauteur de 75% pour les non-cadres et 100% pour les cadres, et d'un maintien de leur salaire dès le premier jour d'absence pour arrêt maladie, et ce pendant trois mois.

3.3.1.4.5 Plan d'action : S'engager en faveur de la diversité et de l'inclusion

Instaurer des pratiques et procédure visant à garantir un recrutement et un environnement de travail sans discrimination

Covivio s'engage à combattre toutes formes de discrimination et a mis en place des mesures couvrant l'ensemble des salariés directs de ses activités en Europe. Ces mesures couvrent l'ensemble des critères reconnus par la réglementation et les bonnes pratiques européennes, incluant notamment : l'âge, le sexe, l'identité de genre, le nom, l'origine, la situation de famille, l'orientation sexuelle, les mœurs, les caractéristiques génétiques, l'appartenance vraie ou supposée à une ethnie, une nation, la langue parlée, l'apparence physique, le handicap, l'état de santé, l'état de grossesse, les opinions politiques, les opinions philosophiques, les convictions religieuses, les activités syndicales, la domiciliation bancaire, le lieu de résidence, la particulière vulnérabilité liée à la situation économique, et la perte d'autonomie.

Des processus de recrutement encadrés et transparents

En matière de recrutement, le Groupe Covivio analyse systématiquement le suivi des candidatures et des convocations en entretien afin de garantir la diversité réelle des profils considérés pour chaque poste. Dans l'ensemble du Groupe, chaque processus de recrutement doit inclure au moins une candidature de chaque sexe, et le guide du recruteur, à destination des recruteurs RH et des managers, vient rappeler les principes de non-discrimination à l'embauche et les réglementations en la matière. Les recruteurs au sein de la DRH France suivent tous les 3 ans une formation à la lutte contre la discrimination à l'embauche, et un module e-learning est diffusé à tous les managers recruteurs.

Des initiatives élargies pour renforcer l'inclusion

Chez Covivio la diversité est considérée comme une richesse essentielle. Pour incarner cette vision, des partenariats sont établis avec des associations dédiées à la promotion de la diversité et de l'inclusion. Ces collaborations reflètent l'engagement de Covivio et ses filiales à bâtir un monde plus équitable et inclusif. Sur le périmètre *corporate,* un module e-learning de 25 minutes « Prévenir les agissements sexistes » a été diffusé à l'occasion de la journée nationale de lutte contre le sexisme en 2024, et reste accessible à tous sur le portail Covivio Academy.

WiZiU a déployé en 2025 une formation spécifique dédiée à la conduite des entretiens de recrutement, intégrant les principes de diversité, d'inclusion et de non-discrimination. Suivie par l'ensemble des managers concernés, cette formation a renforcé la professionnalisation des pratiques et l'harmonisation des processus. Les offres d'emploi sont désormais rédigées de manière inclusive (mention femmes/hommes/non-binaire). Par ailleurs, WiZiU s'appuie sur des programmes complémentaires proposés par les marques partenaires, en cohérence avec leurs standards et politiques d'inclusion, afin de consolider encore davantage cette démarche.

Un dispositif d'alerte actif et renforcé

En 2025, aucune plainte liée à la discrimination n'a été émise auprès du Déontologue en France (périmètre corporate), et aucune condamnation n'a été prononcée contre Covivio en la matière. Le dispositif d'alerte couvre également les questions de harcèlement et protège les lanceurs d'alerte. En France, un double référent sur le harcèlement sexuel a également été nommé (l'un au sein du Comité d'Entreprise, l'autre au sein de la Direction des Ressources Humaines) dans le cadre de la loi Travail 2017. Il permet de multiplier les canaux possibles d'alerte et d'intervention. Un module e-learning sur la prévention des agissements sexistes est disponible pour l'ensemble des collaborateurs *via* Covivio Academy.

Si le dispositif d'alerte de Covivio est accessible à toutes les parties prenantes du groupe, la plupart des gestionnaires ont également mis en oeuvre un système d'alerte à l'échelle de leur périmètre. Les plaintes reçues en 2025 ont mené à des enquêtes internes et des solutions ont été apportées (plans d'action et formation obligatoire avec suivi régulier). Aucune alerte n'a été effectuée en 2025 au sein des établissements gérés par WiZiU.

Suivi des alertes et conformité	WiZiU	Covivio Hotels (y compris WiZiU)	
	2025	2025	Taux de couverture
Plaintes sur des sujets liés à l'éthique (y compris le harcèlement, la discrimination sous toutes ses formes)	0	6	90%
Montant des amendes pour motifs éthiques ou de discrimination	0	0	90%

Promouvoir l'égalité professionnelle entre les femmes et les hommes

Covivio Hotels s'inscrit dans une démarche active pour garantir l'égalité professionnelle entre les femmes et les hommes, en cohérence avec les engagements pris par le Groupe. Signataire de la Charte de la Diversité [1] depuis 2010 et du Pacte Mondial [2] depuis 2011, Covivio réalise régulièrement des analyses des écarts de rémunération au sein des mêmes catégories de métiers afin d'assurer l'équité salariale.

Un accord dédié chez WiZiU

En 2024, WiZiU a franchi une étape importante en signant un accord spécifique sur l'égalité professionnelle. Ce dispositif vise à renforcer la présence des femmes aux postes stratégiques et à garantir des pratiques de recrutement équitables. Pour soutenir cette ambition, un guide d'entretien standardisé a été élaboré pour les postes de direction au siège, et une formation à son utilisation a été déployée dans les hôtels en 2025, formant ainsi 82 managers à travers le Groupe. Ces mesures s'accompagnent d'une dynamique de recrutement qui a permis d'accroître la représentation féminine dans les fonctions clés.

Ex-Aequo : un programme structurant

Depuis 2017, le programme Ex-Aequo constitue un levier majeur pour promouvoir l'égalité des chances. Il repose sur deux volets complémentaires :

- Sensibilisation : organisation de sondages et de réunions internes pour informer et mobiliser l'ensemble des collaborateurs sur les enjeux de l'égalité femme-homme
- Mentoring : accompagnement personnalisé des femmes souhaitant développer leur carrière, grâce à un mentor issu de l'équipe de Direction européenne. À ce jour, 25 collaboratrices du Groupe Covivio bénéficient de ce dispositif.

Sensibilisation *via* la formation

Pour renforcer la prévention, un module e-learning dédié à la lutte contre les agissements sexistes est disponible sur la plateforme Covivio Academy. Il aide collaborateurs et managers à identifier les comportements inappropriés et à adopter les bons réflexes pour agir en conséquence.

Vers une représentation équilibrée dans l'encadrement et les fonctions de direction

Les indicateurs confirment que Covivio maintient une dynamique solide en faveur de l'équilibre femmes-hommes, avec une représentation féminine globalement stable dans les effectifs et l'encadrement.

Féminisation des instances de direction : le COMEX compte 33% de femmes et le Conseil de Surveillance 54%.

Répartition des effectifs par genre et niveau de management		WiZiU		Covivio Hotels (y compris WiZiU)		
		2024	2025	2024	2025	Taux de couverture
Effectif total par type de catégories professionnelles reporté par genre	**Manager** [3]	**70**	**130**	194	**367**	**100%**
	Hommes	48	69	112	185	100%
	Femmes	22	61	82	182	100%
	Non Manager	**513**	**730**	**1 375**	**2 047**	**100%**
	Hommes	249	325	666	942	100%
	Femmes	264	405	709	1105	100%
Répartition des effectifs du top management [4] (membres des instances de direction des hôtels)	**Total**	**-**	**17**	**-**	**57**	**100%**
	Hommes	-	47,1%	-	54,4%	100%
	Femmes	-	52,9%	-	45,6%	100%

Informations relatives aux salaires (GRI 405-2, EPRA Diversity-Pay)		Covivio Hotels (y compris WiZiU)		
		2024	2025	Taux de couverture
Ratio du salaire de base et de la rémunération des femmes par rapport aux hommes, par catégorie professionnelle	**Rapport F/H (hors CAP et suspension)**	**-6 %**	**-4,5 %**	**99 %**
	Rapport F/H (hors CAP et suspension)	**-7 %**	**-3,5 %**	**78 %**
	Rapport F/H manager	**-8 %**	**1,9 %**	**95 %**
	Rapport F/H non manager	**-7 %**	**-4,6 %**	**99 %**

(1) Principes de la charte : https://www.charte-diversite.com/charte-de-la-diversité/
(2) https://unglobalcompact.org/what-is-gc/participants/15495-Covivio
(3) Conformément au protocole de reporting, un manager est défini comme un collaborateur encadrant au moins une personne
(4) Covivio définit le top management comme les membres des CODIR France / Allemagne / Italie (incluant les membres du COMEX) (S1-9)

Favoriser l'inclusion et l'accompagnement des personnes en situation de handicap

Covivio Hotels s'engage à favoriser l'intégration et le maintien dans l'emploi des personnes en situation de handicap, en cohérence avec les valeurs d'inclusion portées par le Groupe. À compétences égales, les candidatures de personnes en situation de handicap sont privilégiées. Le Groupe développe également des formes d'emploi indirect en collaborant avec des Etablissements ou Services d'Aide par le Travail (ESAT) et des Entreprises Adaptées pour différentes prestations.

Une politique structurée et des objectifs ambitieux

Depuis le lancement de la Mission Handicap en 2021, l'entreprise a structuré son action, aboutissant en 2023 à la signature d'une convention avec l'Association nationale de gestion du fonds pour l'insertion professionnelle des personnes handicapées (AGEFIPH) avec le soutien du Comité Social et Économique. En signant une convention, Covivio s'engage sur des objectifs de progression concrets à horizon 2026 : continuer la formation en impliquant davantage les managers ; atteindre les 4% d'emplois directs en France ; renforcer l'accompagnement de carrière des collaborateurs RQTH (Reconnaissance de la Qualité de Travailleur Handicapé) au sein des équipes Covivio ; doubler nos achats auprès du secteur adapté et protégé.

Des actions concrètes au niveau corporate

En 2025, plusieurs actions concrètes ont été mises en place : la diffusion d'un bulletin handicap mensuel, la création d'une page dédiée à la Mission Handicap sur Coline Care, l'organisation d'une conférence sur les troubles psychiques au travail, ainsi que des interventions d'une nutritionniste-diététicienne sur les liens entre alimentation et maladies chroniques inflammatoires, et d'un ostéopathe sur les troubles musculosquelettiques. L'année a également été marquée par des actions de sensibilisation à la RQTH dès le recrutement, une initiation à la langue des signes française durant la Semaine pour l'Emploi des Personnes Handicapées (SEEPH), ainsi que par l'organisation d'événements solidaires. Covivio a en outre participé à des initiatives d'insertion telles que le DuoDay.

Un accord spécifique chez WiZiU

WiZiU a signé un accord triennal sur le handicap (2023-2025), qui intègre la prise en compte du handicap à chaque étape du parcours professionnel : recrutement, maintien dans l'emploi, diversité et inclusion. Cet accord se traduit par des actions concrètes, notamment :

- formations pour les référents RH et hôteliers
- ateliers dédiés aux managers
- sessions de sensibilisation pour l'ensemble des collaborateurs.

Ces actions contribuent à améliorer la compréhension et le soutien des équipes. WiZiU développe également des partenariats avec des sites spécialisés et des associations comme l'Arpejeh [1], permettant par exemple d'organiser des visites d'hôtels pour des étudiants en situation de handicap.

En 2025, des ergonomes sont intervenus dans plusieurs établissements afin d'adapter les postes de travail et de garantir des conditions optimales pour les collaborateurs concernés. Pour diversifier ses canaux de recrutement, WiZiU a par ailleurs noué un partenariat avec la plateforme OK Handicap, tout en renforçant ses actions de sensibilisation auprès des équipes et des managers.

Grâce à cette dynamique, le taux d'emploi est passé de 1,1% en 2022 à 3,9% fin 2025, confirmant l'impact positif des engagements pris.

Enfin, WiZiU collabore avec l'AGEFIPH pour favoriser l'insertion des jeunes : diffusion d'offres, visites d'établissements, présentation des métiers de l'hôtellerie et partenariats avec des écoles locales viennent compléter ce dispositif, traduisant une volonté d'agir durablement en faveur de l'inclusion.

		WiZiU	Covivio Hotels (y compris WiZiU)	
		2025	2025	Taux de couverture
Salariés en situation de handicap	**Total**	**3,9%**	**4%**	**78%**
Recrutement de salariés en situation de handicap		7	13	78%

Dispositif d'accueil des salariés en situation de handicap: l'exemple du Park Inn Louvain (Belgique)

- Égalité des chances en matière d'emploi : Toutes les pratiques en matière d'emploi, y compris l'embauche, la promotion et la rémunération, sont exemptes de toute discrimination fondée sur un handicap.
- Aménagements spécifiques : Mise en place des aménagements nécessaires pour permettre aux employés en situation de handicap de s'acquitter sereinement et efficacement de leurs tâches professionnelles. Ces aménagements comprennent des modifications de l'environnement de travail, des horaires de travail flexibles et des technologies d'assistance.
- Accessibilité : Les installations sont conçues pour être accessibles aux personnes handicapées, y compris les entrées, les toilettes et les espaces de travail.
- Formation et développement : Adaptation des programmes de formation pour encourager les employés en situation de handicap à développer leurs compétences et à progresser dans leur carrière.
- Soutien et ressources : Accès à des ressources telles que des programmes d'aide aux employés, des conseils et des groupes de soutien.

(1) Arpejeh : organisme de soutien et de services aux personnes handicapées à Paris

Accompagner l'emploi et la transition professionnelle des seniors

En matière d'accompagnement des seniors dans l'emploi, Covivio a mis en place un entretien dédié au suivi de carrière des salariés seniors, réalisé dans l'année du 55e anniversaire, entretien renouvelé tous les ans pour les salariés qui le souhaitent. Cet entretien permet de faire le point sur le poste de travail, les évolutions souhaitées et les actions à mettre en place, notamment en matière d'ergonomie. De manière générale, les collaborateurs seniors expriment le souhait de réaliser cet entretien tous les deux ou trois ans plutôt que chaque année, afin qu'il s'inscrive davantage dans les temps clés de leur parcours professionnel. Sur le périmètre hôtelier, 53% [1] des gestionnaires déclarent avoir mis en place une politique senior.

Un accord relatif aux seniors favorisant le maintien dans l'emploi des salariés âgés et la préservation de leurs conditions de travail a été signé en 2020. Dans ce cadre, les salariés de plus de 55 ans peuvent notamment bénéficier d'un temps partiel avec maintien des cotisations retraite sur une base temps plein facilitant l'adaptation des rythmes de travail en fin de carrière ou encore bénéficier d'un Compte Epargne Temps (CET) afin de partir à la retraite de manière anticipée. Des formations sont par ailleurs proposées aux collaborateurs proches de l'âge de la retraite afin de préparer cette étape d'un point de vue administratif et psychologique. Ce dispositif s'intègre dans une politique plus large visant à soutenir l'employabilité des collaborateurs seniors.

3.3.1.4.6 Plan d'action : Favoriser l'engagement et le dialogue social

Développer l'engagement des collaborateurs

La politique d'engagement de Covivio vise à créer un environnement de travail où chaque collaborateur se sent soutenu, valorisé et motivé, impliquant en retour un haut niveau de motivation et une fidélisation dans la durée. Elle s'appuie sur les valeurs et la culture d'entreprise de Covivio, en maintenant une communication ouverte et transparente avec les collaborateurs.

Covivio s'engage à promouvoir une culture de respect et d'inclusion. Chaque collaborateur, indépendamment de son origine, de son genre, de son âge, de sa religion ou de toute autre caractéristique personnelle, doit se sentir valorisé et respecté. Aucune forme de discrimination ou de harcèlement n'est tolérée. Covivio encourage également les collaborateurs à s'impliquer dans des initiatives de responsabilité sociale et environnementale, favorisant la fierté d'appartenance et contribuant à renforcer le sens donné au travail.

WiZiU a inscrit, dans sa feuille de route 2027, la mise en place d'un questionnaire pour les salariés des hôtels en exploitation.

Dans les autres hôtels, en bail ou en murs et fonds, ce type de dispositif est géré par l'enseigne.

Mesure de l'engagement des salariés

Covivio a la conviction qu'un engagement mutuel, nourrit à toutes les étapes de la relation de travail (du recrutement au départ du collaborateur) est la clé du succès à long terme. Il est mesuré au travers du Baromètre Engagement (périmètre immobilier), et chacun des membres du Comité Exécutif, plus haute instance dirigeante exécutive de Covivio, en est le garant au quotidien. Son édition 2025 témoigne, avec un taux de participation de 81%, à la fois du sentiment d'appartenance, de la confiance, et de la qualité des conditions de travail de chacun. Avec une moyenne de réponses positives de 75%, Covivio obtient la certification Great Place to Work dans ses trois pays (+19 pts au-dessus de l'échantillon représentatif des entreprises européennes).

Des mesures de l'engagement sont également réalisées à l'échelle des hôtels et portées directement par les gestionnaires qui s'en servent pour adapter leur plan d'action. Sur la base des questionnaires envoyés aux gestionnaires, 32%[13] ont déclaré en avoir réalisé une en 2025.

Structurer et garantir un dialogue social de qualité

Covivio Hotels étant l'entité cotée soumise à la CSRD, le CSE compétent concernant les sujets liés à la CSRD est celui de l'UES Covivio qui comprend sa filiale Covivio Hotels. Covivio entretient un dialogue permanent avec les instances représentatives du personnel (IRP), de manière transparente et constructive. Les Instances Représentatives du Personnel jouent un rôle fondamental dans la représentation et la défense des intérêts des salariés, et servent de relais entre les employés et la direction, assurant que les préoccupations et les besoins des travailleurs sont entendus et pris en compte. Les IRP sont impliquées dans la négociation des conditions de travail, la sécurité au travail, et les politiques de rémunération. Elles veillent également à ce que les droits des salariés soient respectés, notamment en matière de licenciements, de restructurations et de conditions de travail. En agissant comme médiateurs à la demande des salariés qui le souhaitent, les IRP contribuent à maintenir un climat social apaisé et à favoriser un dialogue constructif entre les différentes parties prenantes de l'entreprise. Dans ce cadre vertueux, Covivio s'engage à promouvoir le dialogue social et la liberté syndicale. Tout salarié peut librement adhérer au syndicat professionnel de son choix et les syndicats professionnels peuvent s'organiser librement conformément aux dispositions du Code du travail. Covivio s'engage à ne discriminer aucun salarié appartenant à un syndicat, notamment en matière de recrutement, de conduite et de répartition du travail, de formation professionnelle, d'avancement, de rémunération et d'octroi d'avantages sociaux, de mesures de discipline et de rupture du contrat de travail.

(1) Taux de couverture : 55%. Résultats de l'enquête menée en 2025 par la Direction Développement Durable de Covivio auprès des gestionnaires des hôtels en exploitation de Covivio Hotels.

En France, la négociation des accords collectifs se fait avec les délégués syndicaux. Elle permet une écoute et l'identification de signaux faibles à même de « remédier aux effets négatifs sur ses propres travailleurs » selon la définition de cet ESRS. Les canaux d'alerte sont décrits en France dans l'accord QVT (périmètre immobilier) et au niveau Groupe dans la Charte Éthique. Au cas où un ou une salarié(e) serait en souffrance du fait de son activité chez Covivio, un dispositif permet à l'intéressé, ou à des témoins au sein de l'entreprise, de faire remonter l'information afin de mettre en place une solution adaptée.

L'organisation du dialogue social dans les hôtels en exploitation est à l'échelle de chaque hôtel ou groupement. 94% des salariés de ces hôtels bénéficiaient d'instances représentatives et 96% d'une convention collective (en France l'accord de branche HCR (hôtel, café, restaurant)). Le dialogue social est organisé selon les conditions réglementaires propres à chaque pays d'opération.

De manière spécifique, pour les hôtels exploités par WiZiU, les réunions du CSE sont organisées tous les deux mois pour les établissements de plus de 50 salariés et une fois par mois pour ceux de moins de 50 salariés. En fonction des besoins, les réunions avec les CSE peuvent être plus fréquentes. WiZiU a signé plusieurs accords (handicap, l'intéressement, la qualité de vie au travail, l'égalité hommes-femmes et le temps de travail) qui s'appliquent dans la majorité des établissements qu'il exploite. En 2025, WiZiU a lancé en complément, une initiative baptisée WiZmeal, visant à renforcer les échanges informels et réguliers entre les collaborateurs et les directions de site. Ce dispositif, déployé à l'échelle de la France et de la Belgique, prend la forme de petits-déjeuners ou déjeuners trimestriels, hors cadre IRP, pour favoriser un dialogue de proximité.

Covivio Hotels ou ses gestionnaires n'ont pas été condamnés en 2025 en matière de droit du travail ou de liberté syndicale.

Dispositifs d'alerte et médiation interne

Ces instances permettent une écoute et l'identification de signaux faibles à même de « remédier aux effets négatifs sur ses propres travailleurs » selon la définition de l'ESRS. Les canaux d'alerte sont encadrés en France *via* l'accord QVT, et au niveau du Groupe *via* la Charte Ethique avec le système d'alerte anonyme et confidentiel (ESRS G1, section 3.4.4.1).

La Direction des Ressources Humaines (DRH) joue également un rôle clé en tant que canal d'écoute au sein de l'entreprise. Elle facilite la communication entre les salariés et la direction, permettant aux employés d'exprimer leurs préoccupations, leurs besoins et leurs suggestions. La DRH est attentive aux feedbacks des employés et travaille à résoudre les problèmes, améliorer le bien-être au travail et créer un environnement de travail apaisé et productif. Toute demande d'entretien est traitée dans un délai raisonnable et les griefs éventuels sont traités en lien avec le management, le membre du Comité de Direction en charge du département concerné étant systématiquement informé, ainsi que le Directeur Général (en fonction de la nature et/ou de la gravité des faits). Le cas échéant, un dispositif d'enquête peut être déclenché, et des mesures de sauvegarde peuvent être prises. Au cas où un ou un salarié(e) serait en souffrance du fait de son activité chez Covivio, un dispositif permet à l'intéressé, ou à des témoins au sein de l'entreprise, de faire remonter l'information afin de mettre en place une solution adaptée.

Un dispositif d'alerte interne a été mis en place par WiZiU. Destiné uniquement à ses collaborateurs, ce dispositif garantit la protection des donneurs d'alerte, conformément aux dispositions prévues par la loi Sapin 2. Les autres gestionnaires des hôtels en murs et fonds disposent des plateformes d'alerte des marques hôtelières.

	GRI Standards/ EPRA	WiZiU	Covivio Hotels (y compris WiZiU)	
		2025	2025	Taux de couverture
% des salariés couverts par une convention collective		100%	95%	90%
% des salariés couverts par des représentants du personnel	**102-41**	100%	94%	90%
Part de l'effectif total représenté dans des comités mixtes Direction-salariés d'hygiène et de sécurité au travail visant à surveiller et à donner des avis sur programme SST	**403-1**	100%	100%	90%

3.3.1.4.7 Ressources déployées

Collaborateurs RH En ETP (Equivalent Temps Plein)	*Corporate*	WiZiU
Nombre de salariés en charge de la paye	2	0,5
Nombre de salariés en charge des sujets diversité et inclusion	0,2	0,2

Au-delà des ressources humaines, les politiques s'appuient sur différentes ressources techniques (outils, systèmes d'information) et financières notamment concernant la formation.

3.3.1.5 Objectifs liés aux effectifs propres

Pour rappel, les gestionnaires sont libres dans la gestion de leur politique ressources humaines, dans les limites du cadre fixé par le contrat de management. Covivio Hotels n'intervient pas directement. Ces objectifs sont donc un tronc commun arrêté sur les priorités des différents gestionnaires. Wiziu, plateforme hôtelière de Covivio Hotels, a quant à lui des objectifs spécifiques et restant encore à étoffer en raison de sa récente création (2024). Le plan d'action relatif au périmètre corporate (salariés de la société Covivio Hotels) est présenté dans le DEU de Covivio (section 3.3.1.5).

Politique	Périmètre/ Responsable	Objectifs Covivio Hotels (périmètre complet)	Spécificités WiZiU	Echéance	Situation au 31/12/25
Attirer des talents en phase avec la stratégie	Groupe / DRH/ RH locales / Managers		Développer la marque employeur Wiziu	2025 et permanent	Déploiement de la stratégie marque employeur
Développer les compétences	Groupe / DRH/ RH locales / Managers	≥ 75% des collaborateurs formés/an en Europe	Mettre en oeuvre un système centralisé de suivi des formations - ≥ 8 h de formation/an/ collaborateur	Permanent	81% de salariés formés 11,6 h de formation (Wiziu)
Favoriser une évolution des carrières	Groupe / DRH/ RH locales / Managers	Favoriser l'emploi stable	≥ 75% d'entretiens annuels réalisés	Permanent	79% de CDI 90% d'entretiens réalisés (Wiziu)
Retenir les talents	Groupe / DRH/ RH locales / Managers	100% des salariés couverts par une convention collective	Mettre en place des bonus différenciés selon les fonctions	Permanent	94% des collaborateurs couverts par une convention collective Système de bonus déployé en 2025 (Wiziu)
Assurer la santé & sécurité et favoriser la QVT	Groupe / DRH/ RH locales / Managers	Assurer la sécurité des salariés sur le lieu de travail Déployer un suivi de l'accidentologie sur 100% des hôtels	-	2028 et permanent	Suivi de l'accidentologie sur 77% des hôtels (taux de 15% d'accidents) 0,9% maladies professionnelles sur le périmètre Wiziu
S'engager en faveur de la diversité et de l'inclusion	Groupe / DRH/ RH locales / Managers	≥ 40% de femmes managers	4% de l'effectif en situation de handicap	Permanent	49% de femmes managers 3,9% de personnes en situation de handicap (Wiziu)

3.3.1.6 Exigence de données complémentaires CSRD (S6 à S16)

(S1-6)	Méthodes et hypothèses utilisées pour compiler les données	La définition du périmètre des indicateurs, de la méthodologie utilisée pour les consolider est indiquée dans le protocole de reporting des indicateurs sociaux. Ce dernier est consultable directement sur le site Internet de Covivio.
(S1-7)	Effectifs non-salariés	Les explications sur les périmètres, les méthodes et les hypothèses utilisées pour compiler les données RH, sont disponibles dans le protocole de reporting social de Covivio, directement accessible dans son site Internet
	Prévention des risques de corruption	Les formations matinales du Process (ESRS G1) sensibilisent les collaborateurs aux principes éthiques et aux bonnes pratiques, renforçant la compréhension et l'usage du dispositif d'alerte.
	Évaluation de la connaissance des salariés des processus d'alerte - S1 Q33	La procédure de suivi et traitement des alertes reçues par Covivio *via* la plateforme Whistleblowing est expliquée dans l'ESRS G1, section 3.4.2.4.
(S1-8)	Pourcentage global de salariés couverts au niveau de l'établissement par des représentants des travailleurs	Dans les hôtels en bail : Covivio Hotels n'intervient pas auprès du personnel et la représentation du personnel est gérée par l'opérateur Dans les hôtels détenus en murs et fonds : 100% Au siège Covivio Hotels : 100%
(S1-8)	Accord de représentation des travailleurs par un Comité d'Entreprise européen (CEE)	Compte tenu de sa structure juridique Covivio Hotels n'a pas de Comité d'Entreprise européen (CEE). Il en est de même pour WiZiU, pour la même raison.
(S1-9)	Répartition par sexe du top management/ cadres supérieurs	La répartition par genre est présentée dans le tableau des indicateurs sociaux, le CODIR Covivio Hotels est composé de 40 % de femmes
(S1-14)	Couverture Santé et Sécurité de salariés	UES Covivio France (dont salariés Covivio Hotels) : 100% Périmètre WiZiU : 100%

3.3.2 Travailleurs de la chaîne de valeur (ESRS S2)

Bénéficier d'une chaîne d'approvisionnement responsable est un enjeu stratégique pour Covivio. La performance du Groupe et de ses immeubles repose notamment sur celles de ses fournisseurs et sous-traitants.

La norme ESRS S2 a pour objectif de présenter la manière dont Covivio et ses filiales influent sur et interagissent avec les travailleurs au sein de sa chaîne de valeur. Sont concernés tous les travailleurs qui ne sont pas intégrés dans le périmètre de la main-d'œuvre propre, pour lesquels les informations sont communiquées dans la section dédiée (ESRS S1).

3.3.2.1 Impacts, Risques et Opportunités liés aux travailleurs de la chaîne de valeur (S2.SBM-3)

3.3.2.1.1 Périmètre des travailleurs de la chaîne de valeur

Afin de définir le périmètre couvert et la matérialité des enjeux, Covivio a identifié les principaux types de travailleurs impliqués dans sa chaîne de valeur. Cette analyse s'appuie notamment sur la cartographie des risques RSE liés aux achats, réalisée en 2020 (voir annexe 3.3.2.5)

Deux grandes catégories de travailleurs sont caractérisées :

- **en amont** : les travailleurs pris en compte sont en particulier les salariés des fournisseurs intervenant dans le cadre de la construction ou de la rénovation d'hôtels : personnels des constructeurs, fournisseurs, intervenants : ingénieurs, architectes, techniciens, ouvriers…
- **en aval** : les personnes travaillant à l'exploitation des hôtels loués ou exploités :
  - pour les actifs détenus en murs et fonds : personnels des sociétés de maintenance (ascenseurs, ménage, etc.), de sécurité, de blanchisserie, de transport et de logistique, mais aussi de sociétés d'évènementiel et de prestataires informatiques pour les systèmes de gestion hôtelière
  - pour les actifs donnés à bail : les salariés des entreprises locataires qui assurent l'exploitation de l'hôtel.

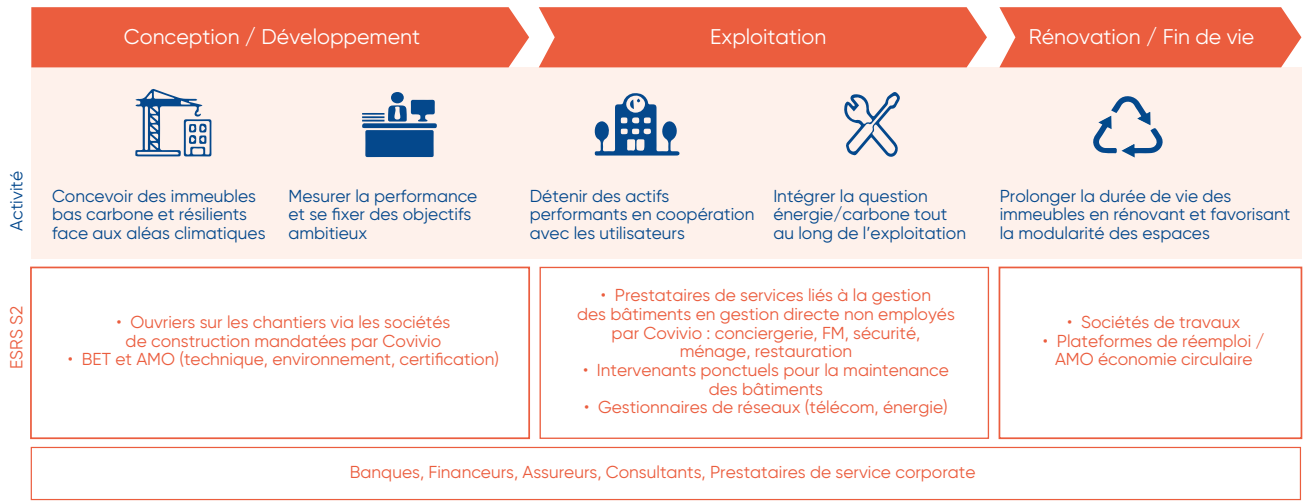
Il s'agit aussi des consultants et auditeurs intervenant dans le cadre de la gestion des actifs. Les personnels des acheteurs et investisseurs ne sont pas inclus dans ce périmètre.

Ces deux catégories présentent des impacts et risques élevés dans la mesure où :

- les emplois concernés présentent des risques « Santé – Sécurité » et « Droits Humains » (selon la dénomination de la CSRD) plus importants, notamment pour le secteur de la construction ou de l'hôtellerie
- le travail est exécuté sur un site appartenant à Covivio bien que la responsabilité en termes de contrat reste du côté des employeurs (les sociétés avec lesquelles Covivio contractualise pour l'exécution de travaux ou de services).

C'est sur la base de ces éléments que Covivio a établi la cotation des Impacts, Risques et Opportunités (IRO) liés à l'ESRS S2.

Travailleurs de la chaîne de valeur



D'autres catégories de travailleurs ont également été identifiées dans la chaîne de valeur, mais présentent des enjeux jugés moins matériels pour Covivio lors de la cotation des enjeux. Il s'agit notamment :

- des fournisseurs de matériaux et producteurs de matières premières
- des fabricants de technologies énergétiques et de composants électroniques
- des fabricants de mobilier et des grossistes en équipements.

3.3.2.1.2 Identification des IRO liés aux travailleurs de la chaîne de valeur

Tableau récapitulatif des IRO liés aux conditions de travail et au respect des Droits Humains sur la chaîne de valeur

Thèmes	IRO	Positionnement dans la chaîne de valeur ⇐	❑	⇒	Description	Matérialité	Horizon temporel CT	MT	LT
S2 - Conditions de travail et respect des droits humains sur la chaîne de valeur	Impacts	■			Développement : Impact maximal sur la santé/sécurité et le bien-être des personnes sur les chantiers. Les accidents de travail sont plus fréquents dans le secteur du BTP que dans les autres secteurs en raison des conditions de travail souvent exigeantes et des risques inhérents aux activités de construction				
		■			Impact sur les Droits Humains, notamment avec certains emplois précarisés (temps partiel, CDD, intérim)				
	Risques	■			Risque pénal limité dans l'activité de travaux car la responsabilité pénale relève du constructeur		■		
		■	■		Risque réputationnel fort en cas d'accident sur un des chantiers ou au sein d'un site en exploitation. Même si la responsabilité pénale relève du constructeur, la réputation de Covivio Hotels qui est donneur d'ordres peut être affectée	✓			
	Opportunités	■	■	■	Attractivité de la marque et de la réputation grâce à des relations de confiance avec les partenaires et fournisseurs				

Financier / Obsolescence des actifs · Réputation / Attractivité · Continuité des affaires · Bien-être physique et psychologique · Faune, Flore et environnement · ⇐ Amont / ❑ Opérations directes / ⇒ Aval

Covivio n'a pas identifié, lors de la cotation de ses enjeux, d'IRO spécifique à l'égard des travailleurs de la chaîne de valeur qui ont un impact sur des groupes spécifiques.

Cas spécifique des contrats de management inversés

Cinq hôtels du portefeuille en exploitation de Covivio Hotels sont opérés en contrat de management inversé, les 552 collaborateurs de ce périmètre (données du reporting 2024, 48% d'hommes et 52% de femmes) sont directement rattachés aux gestionnaires et non à Covivio Hotels. Les impacts, risques et opportunités attachés à cette catégorie d'effectifs sont ceux présentés dans l'ESRS S1 de Covivio Hotels et les niveaux de politiques et plan d'actions attendus sont également les mêmes. Cela se traduit notamment par un emploi stable (86% de CDI) et une importante politique de formation mise en œuvre par les acteurs hôteliers (96% de collaborateurs formés).

3.3.2.2 Politiques liées aux travailleurs de la chaîne de valeur (S2-1)

Périmètre d'application	Groupe	
Supervision	• Direction Développement Durable. • Direction du Développement. • Directions Opérationnelles. • Directions Pays ;	
Référence aux normes ou initiatives tierces	• Pacte Mondial des Nations Unies. • Conventions fondamentales de l'Organisation Internationale du Travail (OIT).	
Documents clés en lien avec les politiques	***Documents entre Covivio et***	***ses parties prenantes***
	• Charte Achats Responsables. • Charte chantiers à faibles nuisances. • Cahier des charges techniques. • Charte Ethique. • Contrats de gestion hôtelière.	• Fournisseurs et prestataires. • Salariés.

Covivio a défini un ensemble de politiques structurantes visant à garantir des conditions de travail responsables et sûres tout au long de sa chaîne de valeur. Le cadre offert par la politique Droits Humains de Covivio présenté en introduction des ESRS sociaux (3.3) vise à limiter les risques en la matière sur notre chaîne de valeur, notamment concernant le travail forcé et le travail des enfants (S2-18).

Prévenir les accidents sur les chantiers et les sites en exploitation (Groupe- Toutes les activités)

Covivio place la santé et la sécurité au cœur de ses engagements. Covivio met en œuvre un ensemble de dispositifs destinés à prévenir les accidents et à renforcer la santé-sécurité des salariés des entreprises partenaires.

Cette politique :

- s'applique à l'ensemble des intervenants externes (prestataires, sous-traitants, partenaires de chantiers, opérateurs de services) agissant sur les sites et chantiers du Groupe
- vise à prévenir les accidents, réduire les situations à risque et garantir un environnement de travail sûr et conforme aux réglementations locales dans tous les pays d'implantation de Covivio
- définit un socle commun d'exigences contractuelles et opérationnelles, et repose sur un principe de vigilance partagée : chaque intervenant doit alerter et agir en cas de danger
- s'inscrit dans une logique d'amélioration continue, fondée sur l'évaluation régulière des risques, le suivi des indicateurs de performance et la diffusion des bonnes pratiques
- est déployée par les Directions du Développement et les Directions Opérationnelles.

***Lien avec les IRO** : Bien-être physique des travailleurs de la chaîne de valeur, réduction du risque pénal et de réputation*

Déployer la politique Achats Responsables (Groupe- Développement, Exploitation, Corporate)

Depuis 2011, Covivio s'est doté d'une politique d'Achats Responsables. Celle-ci a été élargie depuis 2022 à toutes ses activités en France, Allemagne et Italie. Cette politique encadre les relations avec les fournisseurs et consultants dits stratégiques ce qui correspond à des commandes supérieures à 200K€ HT pour des travaux et maintenance et 50K€ HT pour des dépenses de la sphère Corporate. Elle repose sur plusieurs engagements structurants : respect des obligations légales (loi Sapin 2), alignement sur les principes du Pacte mondial des Nations Unies, engagements sociaux et sociétaux, etc.

Elle encadre les relations avec les fournisseurs et prestataires en intégrant des critères éthiques, sociaux et environnementaux dès les phases d'appel d'offres et de contractualisation. Elle repose sur des principes clairs : respect des droits fondamentaux des travailleurs, lutte contre le travail forcé ou des enfants, égalité de traitement, santé et sécurité, traçabilité des matières premières et intégrité dans les affaires. Cette politique a pour objectif d'assurer que les produits, travaux et services acquis par Covivio contribuent positivement à la transition durable, tout en préservant les conditions de travail dans toute la chaîne de valeur.

***Lien avec les IRO** : Droits humains, conformité réglementaire, gestion des risques sociaux dans la chaîne de valeur*

Sélectionner et évaluer les fournisseurs en tenant compte de leur politique RSE (Groupe- Développement, Exploitation, Corporate)

La sélection des partenaires constitue une étape déterminante pour garantir la qualité, la conformité et la durabilité des activités de Covivio. Sa politique d'évaluation des fournisseurs établit un processus rigoureux visant à vérifier les capacités techniques, financières et sociales des entreprises candidates, ainsi que leur engagement en matière de responsabilité sociétale. Cette politique prévoit l'intégration systématique des critères sociaux et environnementaux dans l'analyse des offres et dans l'évaluation continue des fournisseurs référencés. Les fournisseurs stratégiques et à risque font l'objet d'une attention renforcée, avec des obligations de transparence et de progrès continu avec en particulier le recours au dispositif déployé avec EcoVadis. En cas de manquements répétés ou graves, des mesures correctives seraient imposées, allant le cas échéant jusqu'au déréférencement.

Cette approche garantit que les relations avec les fournisseurs s'inscrivent dans une logique de partenariat durable, contribuant à la prévention des risques sociaux et à la promotion de conditions de travail responsables.

***Lien avec les IRO** : Continuité des affaires, résilience de la chaîne de valeur, attractivité de la marque*

Ces politiques et plans d'actions ont été complétés au fil des années en se nourrissant des retours d'expérience de la part des équipes et des partenaires du Groupe. Les travailleurs de la chaîne de valeur n'ont pas été directement consultés et il n'existe pas à ce jour d'accord cadre global entre les différentes entités du Groupe (AR-19).

3.3.2.3 Plan d'action lié aux travailleurs de la chaîne de valeur (S2-2)

Politique	Actions clés	Périmètre	Responsable	Indicateurs	Impacts attendus
Prévenir les accidents sur les chantiers et les sites en exploitation	Déployer la charte chantiers à faibles nuisances	Groupe / Développement	Direction Développement + Direction Technique Pays/produits	Part de chantiers avec charte à faibles nuisances	Respect de l'environnement et de la santé des travailleurs, réduction des accidents, continuité des projets, conformité légale
	Mettre en œuvre des bonnes pratiques en matière de santé-sécurité sur les sites	Groupe / Exploitation	Direction des opérations	Suivi de la conformité des immeubles en matière de santé-sécurité	
	Assurer un contrôle et un suivi de la sécurité sur les chantiers	Groupe / Développement	Direction développement + Direction Technique Pays/produits	Taux de fréquence et gravité des accidents	
Déployer la politique Achats Responsables	Faire signer la Charte Achats Responsables aux fournisseurs	Groupe – toutes les activités	Acheteurs des différents métiers (immobilier, corporate)	Inclu dans les contrats de développement	Réduction des risques sociaux et éthiques, conformité réglementaire
	Systématiser le recours aux clauses RSE	Groupe – toutes les activités	Acheteurs des différents métiers (immobilier, corporate)	/-	
Sélectionner et évaluer les fournisseurs en tenant compte de leur politique RSE	Évaluer les fournisseurs *via* EcoVadis	Groupe – toutes les activités	Acheteurs des différents métiers (immobilier, corporate)	Part des dépenses couvertes par l'évaluation Ratings d'EcoVadis	Amélioration continue des pratiques RSE, réduction des risques réputationnels
	Sensibiliser les acheteurs	Groupe – toutes les activités	Direction Développement Durable	Nombre de services sensibilisés	Renforcement de la culture achats responsables en interne

3.3.2.3.1 Plan d'action : Prévenir les accidents sur les chantiers et les sites en exploitation

Déployer la charte chantiers à faibles nuisances sur 100% des projets de construction ou de restructuration (Groupe - Développement)

Covivio a mis en place des chartes chantiers à faibles nuisances qui définissent un cadre exigeant en matière de santé, sécurité et conditions de travail. Ces chartes précisent notamment :

- la mise à disposition d'équipements adaptés pour les salariés (toilettes, douches et vestiaires, casiers verrouillables)
- la formation obligatoire en santé-sécurité pour toutes les équipes, avec émargement attestant de la participation
- l'identification des salariés présents *via* un système de badges avec photo
- des exigences de sécurité du site (archivage systématique des incidents, présence d'un nombre suffisant de secouristes et d'équipements de premiers soins)
- des conditions d'accès sécurisées et appropriées (parkings, navettes, proximité de transports en commun).

Ces chartes sont intégrées aux clauses contractuelles des marchés de travaux. Les mécanismes de contrôle incluent des audits réguliers et un suivi hebdomadaire des conditions de sécurité. Les salariés des sous-traitants de Covivio ont accès à la plateforme d'alerte mise en place par le Groupe pour signaler toute situation de non-conformité (ESRS G1, section 3.4.4.1).

Mettre en œuvre des bonnes pratiques en matière de santé-sécurité sur les sites (Groupe - Exploitation des immeubles)

Différents sous-traitants sont amenés à intervenir sur des sites Covivio afin d'en assurer leur exploitation : gardiennage, ménage, conciergerie, *facility management*, opérateurs de réseaux. Deux niveaux d'atténuation des risques sont identifiés :

- Le contrat régissant la relation entre Covivio et les entreprises employant ces intervenants : rappel des obligations, charte éthique Covivio, responsabilité de l'employeur en matière de santé-sécurité.
- Les informations disponibles sur site : règles de sécurité, procédures d'urgence, référents (en lien avec l'ESRS S4 sur les règles régissant l'exploitation des immeubles pour la sécurité des clients).

Pour les salariés des fournisseurs des gestionnaires des hôtels, Covivio Hotels ne donne pas d'instructions en direct. Les gestionnaires sont responsables de l'adaptation de leurs organisations aux attentes et besoins de leurs travailleurs. De la même manière, si des communautés vulnérables sont amenées à travailler dans ces établissements, le gestionnaire doit s'assurer de leur bonne application des règles de santé et sécurité.

Néanmoins, les politiques achats déployées au sein des hôtels concourent à l'amélioration des conditions de travail. Par exemple, une attention particulière est portée sur l'usage de produits nettoyants (ménage, blanchisserie…) éco-responsables. Ces derniers, en plus d'un moindre impact sur l'environnement, permettent de diminuer l'exposition des salariés à des substances chimiques. Le recours à l'innovation technologique est également favorisé pour réduire les risques physiques liés à certaines tâches. L'exemple des lève lits installés à l'Ibis Styles Beffroi de Lille est présenté dans l'ESRS S1 à la section 3.3.1.4.4.

Sur le périmètre des hôtels en contrat de management inversé (552 collaborateurs d'après l'étude menée en 2024), le taux d'accidents du travail s'élevait à 9,7 %.

Assurer un contrôle et un suivi de la sécurité sur les chantiers (Groupe - Développement)

Pour les chantiers, Covivio ne donne pas d'ordres ou d'instruction aux salariés (ouvriers, techniciens, ingénieurs). Néanmoins, en tant que maître d'ouvrage, il donne des recommandations aux entreprises et opère un suivi de l'accidentologie. S'agissant des travailleurs marginalisés ou vulnérables, des exigences sont formulées notamment dans les Chartes chantier à faibles nuisances. Celles-ci prévoient par exemple que des panneaux, notices et livrets doivent être édités dans les langues des minorités étrangères travaillant sur le site.

La délégation de pouvoirs donne tous pouvoirs au fournisseur pour assurer, de manière effective et permanente le strict respect de l'ensemble des règles d'hygiène et de sécurité, et de lutte contre le travail illégal incombant au maître d'ouvrage. En conséquence, c'est le fournisseur qui assume, à titre personnel, le strict respect de ces obligations.

Covivio a également mis en œuvre un suivi de l'accidentologie sur les chantiers afin de caractériser l'occurrence de cet impact sur les travailleurs œuvrant sur les chantiers Covivio (section 3.3.2.4.2).

La cartographie des risques liés aux fournisseurs de Covivio (3.3.2.5), a identifié principalement des risques RSE (déchet, pollution, santé et sécurité) et des risques éthiques. Concernant les travailleurs de la chaîne de valeur, les risques portent majoritairement sur la santé et la sécurité. Pour y répondre, Covivio a mis en place un dispositif renforcé de suivi et de prévention.

- Sur ses opérations de développement et de restructuration, un suivi systématique de l'accidentologie sur les chantiers est assuré. En France, cette mission est confiée à un coordinateur Santé-Sécurité au Travail (SST).
- Les contrats conclus avec les entreprises de travaux incluent des clauses précises visant à garantir la sécurité des travailleurs, quelle que-soit la taille des chantiers.
- En France, le Coordonnateur Sécurité et Protection de la Santé (CSPS) est missionné pour prévenir les risques liés à la coactivité de plusieurs intervenants. En phase de conception, il prévoit l'usage de moyens communs (logistiques, infrastructures, protections collectives). En phase de réalisation, il s'assure de la mise en œuvre effective des mesures de sécurité. Il est missionné, à raison d'une visite par semaine, afin de contrôler les conditions de travail. À l'issue de sa visite, le coordinateur fait part de ses observations dans un rapport, celles-ci s'imposant à l'entreprise comme autant d'obligations. Un équivalent CSPS existe également en Allemagne et en Italie sur les chantiers.
- Une attention particulière est portée aux métiers les plus à risque (couverture, façades, surélévations, démolition, électricité, etc.) *via* des mesures de prévention spécifiques encadrées par les CSPS.

Lors de la survenue d'un accident d'un travailleur de la chaîne de valeur, le Coordonnateur SPS doit s'assurer que l'accident est signalé et que les mesures correctives sont mises en place pour éviter un autre accident. Il doit également mettre à jour les documents en adaptant le PGC SPS (Plan Général de Coordination en matière de sécurité et protection de la santé) et le DIUO (dossier d'intervention ultérieure sur l'ouvrage) si l'accident révèle un risque qui n'était pas identifié. Le coordonnateur SPS centralise les informations des entreprises et sous-traitants et les communique au maître d'ouvrage *via* les rapports et suivi du PGC et DIUO.

Covivio met ainsi en place les conditions pour réduire autant que possible la survenue d'accident, en collaboration avec ses fournisseurs, tout en rappelant que la responsabilité juridique de la sécurité reste contractuellement portée par ces derniers.

Covivio Hotels ne donne pas directement d'ordres ou d'instruction aux salariés (ouvriers, techniciens, ingénieurs) intervenant sur les chantiers. Néanmoins, en tant que maître d'ouvrage, il donne des recommandations aux entreprises et opère un suivi de l'accidentologie. S'agissant des travailleurs marginalisés ou vulnérables, des exigences sont formulées notamment dans les Chartes chantier à faibles nuisances. Celles-ci prévoient par exemple que des panneaux, notices et livrets doivent être édités dans les langues des minorités étrangères travaillant sur le site.

La délégation de pouvoirs donne tous pouvoirs au fournisseur pour assurer, de manière effective et permanente le strict respect de l'ensemble des règles d'hygiène et de sécurité, et de lutte contre le travail illégal incombant au maître d'ouvrage. En conséquence, c'est le fournisseur qui assume, à titre personnel, le strict respect de ces obligations.

Sur l'ensemble de ses opérations en cours de développement et restructuration en Europe, Covivio réalise un suivi de l'accidentologie. Covivio Hotels n'a déploré en 2025 aucun décès au sein de ses fournisseurs et entreprises sous-traitantes dans le cadre de ses chantiers de rénovation.

3.3.2.3.2 Plan d'action : Déployer la politique Achats Responsables

Covivio a été l'une des premières foncières européennes à se doter, dès 2011, d'un dispositif d'évaluation des fournisseurs et conseils. Celui-ci couvrait notamment les dépenses de fonctionnement de l'entreprise sur son périmètre Corporate (sièges sociaux).

Ce dispositif, géré en interne, s'appuyait notamment sur une charte interne signée par le fournisseur, une clause permettant de contractualiser l'engagement RSE des fournisseurs dans les contrats et cahiers des charges des marchés de maintenance et de travaux. Un questionnaire d'enquête, ainsi qu'une vérification des réponses à celui-ci par un organisme tiers indépendant auprès d'un certain nombre de répondants chaque année, avaient également été mis en place.

Certaines enseignes comme Accor disposent d'une centrale d'achat qui analyse les fournisseurs potentiels notamment selon des critères RSE. Les hôtels exploités sous contrat avec des marques ont l'obligation contractuelle de passer par leurs centrales d'achats.

Faire signer la Charte Achats Responsables aux fournisseurs (Groupe - Toutes les activités)

La charte constitue le socle d'engagement vis-à-vis de l'ensemble des fournisseurs et partenaires du Groupe. Elle s'appuie sur plusieurs initiatives et cadres internationaux de référence, tels que le Pacte Mondial des Nations Unies, la Charte de la Diversité, les conventions de l'Organisation Internationale du Travail (OIT) et la Charte Éthique de Covivio.

En la signant, les fournisseurs de Covivio s'engagent non seulement à respecter ses principes, mais également à les répercuter au sein de leurs propres chaînes de valeur, en exerçant un devoir de vigilance renforcé sur les questions sociales, environnementales et éthiques. De la même manière, Covivio partage les mêmes engagements vis à vis de ses fournisseurs. Au travers de cette charte et au-delà des dispositions légales, le prestataire s'engage à réduire son impact environnemental en privilégiant des choix technologiques et produits responsables, en optimisant la consommation d'eau et d'énergie, et en assurant le recyclage ou la destruction appropriée des déchets. Il propose des améliorations pour répondre aux nouvelles réglementations, préserver les ressources et garantir la sécurité des personnes et des biens. Il veille au respect des normes de sécurité et de travail, à la non-discrimination, à la protection des droits humains et à la conformité légale, tout en fournissant les fiches techniques et attestations nécessaires.

La Charte formalise onze principes RSE, alignés sur les Objectifs de Développement Durable (ODD) de l'ONU pour 2030. Parmi eux, plusieurs sont directement liés aux droits humains, aux conditions de travail :

- principe 1 « Le fournisseur ou conseil concerné s'engage à initier une politique RSE adaptée et structurée en recourant notamment à la mise en place d'un système de gestion environnementale et sociale en phase avec les exigences environnementales, sociales et sociétales de la présente Charte »
- principe 8 : « Le fournisseur s'engage à garantir dans l'exercice de son activité le respect des règles de sécurité et d'hygiène à l'égard de ses salariés, sous-traitants ou fournisseurs. Dans le cas de réalisation d'un chantier de travaux, il s'engage aussi à mettre en place un système approprié de détection et de prévention des risques et des accidents, ainsi que des procédures d'atténuation en cas de réalisation des risques, en premier lieu en cas d'accidents, comme la disponibilité de kits de premiers secours, la présence d'un médecin ou une rapide évacuation vers la structure hospitalière la plus proche, etc. »
- principe 9 : « Le fournisseur s'engage à promouvoir la diversité en condamnant fermement toute forme de discrimination (âge, origine, sexe, handicap…) telle que définie à l'article 225-1 du Code Pénal et selon les critères de la Charte de la Diversité dont Covivio est signataire. Le fournisseur est notamment encouragé à recourir au secteur adapté et protégé dans le cadre de ses contrats de sous-traitance. »
- principe 10 : « Le fournisseur s'engage à respecter la réglementation du travail en vigueur, notamment les huit Conventions Fondamentales de l'OIT portant notamment sur les questions de juste rémunération, de non-discrimination (âge, origine, sexe, handicap…) ou encore de travail forcé, ainsi qu'à respecter les dispositions de l'article 32 de la Charte des droits fondamentaux de l'Union européenne portant sur l'interdiction du travail des enfants et la protection des jeunes au travail. Le fournisseur s'engage également à garantir le droit d'association et syndical à ses salariés. »
- principe 11 : « Le fournisseur s'engage à respecter et à promouvoir les droits et libertés inscrits dans la Déclaration Universelle des Droits de l'Homme ainsi que les Dix principes du Pacte Mondial des Nations Unies. ».

Le déploiement de cette charte constitue un levier concret de réduction des risques sociaux, éthiques et réputationnels pour Covivio. En 2024, son périmètre a été élargi aux dépenses corporate, avec une première étape intégrant les dépenses des services RH, Communication et Juridique.

Covivio Hotels en tant que filiale bénéficie de l'expertise des fonctions support du Groupe et de leurs politiques. Concernant la politique achats, le déploiement est différent selon le type d'actifs.

Pour les hôtels en bail : Covivio Hotels n'a pas vocation à interférer dans la politique achats de ses locataires et exploitants. Néanmoins, ses locataires sont de plus en plus engagés en matière d'achats responsables. Par exemple, les hôtels exploités sous marque Accor bénéficient de la centrale d'achat de la marque. Cette dernière ne référence que les fournisseurs répondant positivement à ses exigences de durabilité.

Pour les hôtels en murs et fonds exploités par WiZiU : Covivio Hotels s'est doté d'une politique Achats Responsables complémentaire à celle du Groupe. Celle-ci détaille les engagements de l'entreprise liés aux activités spécifiques de l'exploitation hôtelière :

- **Promouvoir une alimentation responsable** : pêche durable (Label MSC - Marine Stewardship Council) de saison, carte exemptée de produits issus d'espèces menacées (produits carnés, poissons, crustacés), privilégier les fruits et légumes de saison, mettre en place d'un quota minimum de produits issus de l'agriculture biologique, du commerce équitable, et/ou issus des circuits courts, prioriser les achats de matières premières afin de privilégier les produits « fait maison », proposer a minima un plat végétarien sur la carte.
- **Favoriser les produits** et équipements issus de filières gérées durablement : acheter des matériels à faible consommation d'énergie, favoriser des meubles certifiés FSC ou PEFC, acheter des articles de papier (bureau et hygiène) issus de forêts gérées durablement, privilégier les produits dont les compositions sont éco-responsables (produits de nettoyages écologiques).

Les actifs détenus en Murs et Fonds sont exploités sous des marques différentes. Si des valeurs éthiques élevées sont partagées, elles sont cependant mises en œuvre au moyen de chartes et procédures propres à chacune de ces enseignes. Depuis 2025, Covivio Hotels a mis en place une Direction des achats sur le périmètre WiZiU. Le dialogue avec les fournisseurs est renforcé pour les sensibiliser aux enjeux RSE et éthique de Covivio.

Les politiques achats, en particulier concernant les aliments, les produits d'entretien, la blanchisserie et les textiles, restent attachées aux politiques développées par chaque enseigne. Chacune des enseignes dispose d'une politique achats responsables qui s'impose à l'exploitant. Dans certains contrats de franchise, il est notifié une obligation de passer exclusivement par la centrale d'achat de la marque. Dans le cadre du déploiement de WiZiU, la gestion des hôtels détenus en Murs et Fonds donnera progressivement lieu à une convergence des pratiques d'achats.

Intégrer une clause RSE dans les contrats (Groupe -Toutes les activités)

Afin de renforcer la diffusion de ses engagements RSE auprès de ses partenaires, Covivio a intégré une clause RSE dans les contrats et cahiers des charges des marchés de maintenance et de travaux. Les clauses RSE intégrées aux contrats et CCG (cahier des charges général) renvoient à une charte commune : la Charte Achats Responsables. Cette charte est prise comme référentiel contractuel qui porte des engagements RSE (environnement, social, éthique) et rappelle la conformité aux lois et règlements. La Charte est intégrée et opposable aux prestataires. Elle constitue un socle commun d'engagements demandés pour les fournisseurs avec lesquels Covivio travaille.

En France, dans la cadre de la norme ISO 50001, Covivio engage ses fournisseurs à contribuer à la réduction des impacts environnementaux en limitant leurs consommations d'énergie et en favorisant des solutions éco-responsables, tout au long de la chaîne d'approvisionnement. Le fournisseur s'engage également à transmettre les critères de performance énergétique et la durée de vie des produits. Ils s'engagent à proposer des alternatives plus performantes énergétiquement lorsque cela est possible économiquement et techniquement.

Cette démarche contribue à homogénéiser les standards RSE dans l'ensemble du Groupe, tout en tenant compte des spécificités locales et réglementaires de chaque pays. Elle permet également à Covivio de mieux maîtriser les risques sociaux et environnementaux liés à sa chaîne de valeur et d'assurer une convergence progressive des pratiques de ses partenaires.

3.3.2.3.3 Plan d'action : Sélectionner et évaluer les fournisseurs en tenant compte de leur politique RSE

Évaluer les fournisseurs via EcoVadis (Groupe - Toutes les activités)

Depuis 2022, Covivio s'appuie sur le dispositif déployé par EcoVadis, ce qui permet à présent une évaluation homogène des fournisseurs à travers l'Europe et de bénéficier d'une plateforme centralisée, avec des données mises à jour en temps réel et des benchmarks sectoriels. EcoVadis évalue les fournisseurs sur 21 critères regroupés en quatre piliers : environnement, social et droits humains, éthique et achats responsables. Le dispositif s'applique aux fournisseurs dits « stratégiques », à savoir :

- aux commandes supérieures à 200 K€ HT pour les dépenses immobilières (achats de prestations, travaux, études concourant à la construction, rénovation, le *facility* ou le *property management*, etc.)
- aux commandes supérieures à 50 K€ HT pour les dépenses corporate (achats réalisés par les services supports et par Wellio).

Sont exclus de la démarche : impôts, taxes et redevances, les syndics de copropriété, les huissiers, les frais de financement et les dépenses intragroupe.

Les résultats fournissent une note RSE détaillée des fournisseurs, mettent en évidence les points forts et les axes de progrès. Cette approche peut aussi permettre à un fournisseur qui n'a pas encore structuré sa démarche RSE de se servir de ces résultats et des outils d'accompagnement (webinaires, bonnes pratiques) pour l'initier.

Ce dispositif crée un cadre commun qui aide chaque partenaire à progresser sur les enjeux environnementaux, sociaux et éthiques, dans une logique d'amélioration continue.

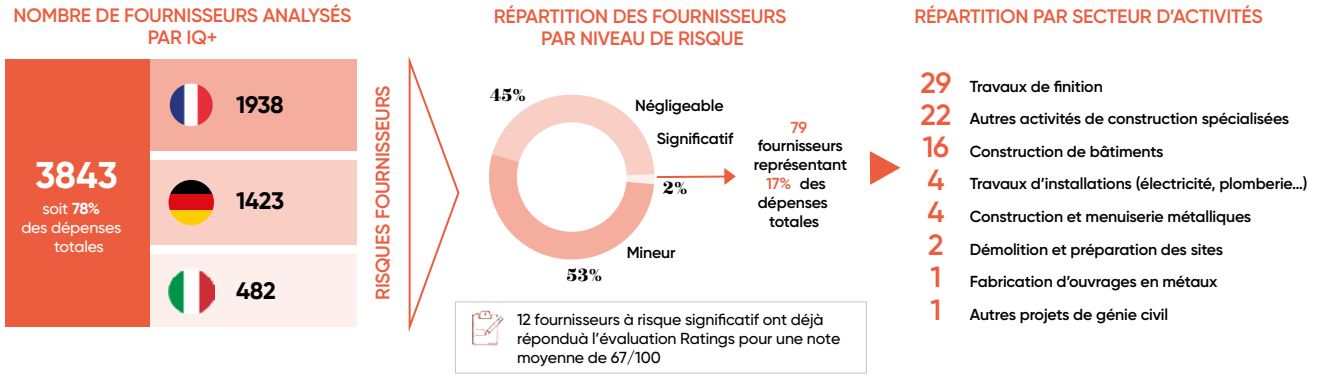
IQ Plus : gérer les risques RSE sur la chaîne de valeur

IQ Plus est un outil développé par EcoVadis pour permettre aux entreprises d'identifier les risques RSE dans leur chaîne d'approvisionnement. Il permet de caractériser des profils détaillés des fournisseurs en intégrant les risques propres au secteur, au pays d'implantation et aux données disponibles sur l'entreprise. Covivio recourt à cet outil depuis 2025 en complément des évaluations sollicitées.

Il a pour objet de :

- **cartographier rapidement les risques RSE** (éthiques, sociaux, environnementaux, achats) sur l'ensemble des fournisseurs
- **accéder à une veille en temps réel** grâce à un suivi automatisé des actualités et des documents publics (certifications, chartes, codes de conduite)
- **répondre aux obligations réglementaires croissantes** (loi Sapin 2, loi allemande LkSG [1] sur la diligence raisonnable dans les chaînes d'approvisionnement, future directive européenne sur la diligence raisonnable…), en priorisant les actions à mettre en place pour prévenir les risques.

Secteur d'activité des fournisseurs représentant un risque significatif



La note IQ Plus est liée au risque inhérent à l'activité (principalement construction, travaux de finition), au pays, etc. ce qui manifestement n'empêche pas les fournisseurs de démontrer une belle performance RSE via Ratings. L'objectif de Covivio va donc être d'inciter plus particulièrement les fournisseurs classés à risque dans IQ Plus à répondre à l'analyse Ratings.

Principales étapes à court et moyen terme concernant l'évaluation et la sélection des fournisseurs

2025-2026	2026-2028	2028-2030
Première analyse des risques RSE avec IQ-Plus	Couvrir ⅔ des dépenses stratégiques et 100% des appels d'offre selon les seuils de 50k€ et 200k€	Suivi des fournisseurs identifiés à risque selon IQ-Plus
Continuer la sensibilisation des acheteurs dans toutes les directions du Groupe	Inciter plus particulièrement les fournisseurs classés à risque dans IQ Plus à répondre à l'analyse Ratings	Exclure les fournisseurs en situation de non-conformité récurrente concernant des standards sociaux, environnementaux ou éthiques
	Soumettre à validation d'un manager les commandes auprès d'un fournisseur stratégique n'ayant pas encore adhéré à la politique Achats Responsables de Covivio	

(1) (LkSG = Lieferkettensorgfaltspflichtengesetz, applicable aux entreprises ≥ 1000 salariés depuis le 01/01/2024)

Sensibiliser les acheteurs (Groupe - Toutes les activités)

Lors de la mise en place de la politique Achats Responsables, la Direction Développement Durable a organisé des sessions de présentation à destination des différents services concernés, afin de leur exposer les enjeux, les objectifs et le processus interne associé. Ces échanges ont permis de clarifier les rôles et responsabilités de chacun dans l'application de cette politique, tout en favorisant une appropriation collective des bonnes pratiques. Des réunions de suivi sont organisées avec les acheteurs et les équipes des périmètres immobilier et corporate. Elles constituent également un cadre propice pour réactualiser les connaissances des collaborateurs sur le processus interne et renforcer l'alignement entre les services. Les acheteurs ont accès à la plateforme EcoVadis, qui constitue un outil clé dans l'évaluation de la performance RSE des fournisseurs. Covivio encourage vivement ses équipes à suivre les modules de formation disponibles sur cette plateforme, afin de renforcer leur expertise en matière d'achats responsables et de contribuer activement à l'amélioration continue des pratiques.

3.3.2.3.4 Gouvernance et suivi des politiques liées aux travailleurs de la chaîne de valeur

La politique Achats Responsables est impulsée et supervisée par la Direction du Développement Durable de Covivio en coordination avec les différents services du Groupe. Le suivi de ses indicateurs fait l'objet d'un examen régulier lors du Comité de Pilotage Développement Durable mensuel (cf. section 3.1.2.2.3) et d'un reporting auprès du Comité RSE.

La gouvernance des enjeux liés aux travailleurs de la chaîne de valeur repose sur une articulation entre le niveau stratégique et le niveau opérationnel :

- **Supervision centrale** : la Direction du Développement Durable pilote la mise en œuvre des politiques (achats responsables, sélection et évaluation des fournisseurs). Elle coordonne les travaux avec les Directions Pays et s'assure de la cohérence des pratiques sur l'ensemble du Groupe.
- **Implication opérationnelle** :
  - les Directions Développement et Opérationnelles intègrent les exigences sociales dans la gestion des projets de construction et d'exploitation (clauses contractuelles, suivi accidentologie, chartes chantiers)
  - les Directions Pays (France, Allemagne, Italie) déclinent les plans d'action au niveau local en tenant compte des spécificités réglementaires et du tissu fournisseurs.
- **Rôle des Comités** : le suivi est présenté au Comité RSE au moins une fois par an. Ce comité valide l'avancement des engagements (prévention maximale des accidents, taux de couverture EcoVadis, intégration des clauses RSE) et statue sur les priorités d'action. Les résultats les plus significatifs (accidentologie, conformité fournisseurs stratégiques) sont également communiqués au Conseil d'Administration *via* le Comité d'Audit et RSE.

Cette gouvernance permet d'assurer un suivi continu des risques et opportunités identifiés, et de garantir que les engagements pris en matière de conditions de travail dans la chaîne de valeur soient intégrés dans les décisions d'investissement, les appels d'offres et le pilotage opérationnel des projets.

3.3.2.3.5 Engagement et suivi des parties prenantes dans la chaîne de valeur

L'engagement avec les travailleurs de la chaine de valeur est réalisé par les représentants légaux des sociétés employant les travailleurs de la chaine de valeur.

Pour l'activité de construction et rénovation, ce dialogue avec les fournisseurs s'exprime *via* des rencontres, visites d'immeubles remarquables, etc. Ces échanges avec les fournisseurs ne donnent pas lieu à un suivi quantifiable (statistiques ou autre) compte tenu du très grand nombre de fournisseurs et de gestionnaires.

Pour l'activité d'exploitation des hôtels détenus en Murs et Fonds, le dialogue est constant entre la direction de chaque établissement et les représentants des sociétés intervenant dans la chaine de valeur (blanchisserie, ménage, sécurité, transport...). Des rencontres sont effectuées régulièrement afin d'échanger sur le respect des engagements et d'adapter les services aux évolutions de l'activité. De plus, un certain nombre d'exploitants d'hôtels rappellent aux fournisseurs, par lettres d'information, leurs engagements environnementaux afin de renforcer le partage des enjeux RSE.

Par ailleurs, Covivio met à disposition de toutes ses parties prenantes, y compris les salariés de ses sous-traitants, une plateforme d'alerte. Ce dispositif, présenté dans la section ESRS G1 (3.4.4.1), permet de signaler de manière sécurisée et confidentielle tout manquement présumé aux règles sociales, environnementales ou éthiques.

L'évaluation des besoins des parties prenantes externes (salariés des fournisseurs)

Covivio n'a pas encore mis en place un dispositif d'évaluation des besoins ou préoccupations des parties prenantes. En particulier, Covivio n'a pas mené d'enquête sur le niveau de confiance des travailleurs de ses fournisseurs au sein de la chaîne de valeur envers le système d'alerte. Néanmoins, les équipes de Covivio sont en relation permanente avec les représentants des fournisseurs dans le cadre des travaux et de la gestion des immeubles, ainsi que les gestionnaires pour l'exploitation des hôtels. Cela qui permet d'identifier un certain nombre de signaux faibles et de points d'amélioration des conditions de travail des salariés des fournisseurs.

3.3.2.3.6 Ressources déployées

La mise en œuvre des plans d'actions détaillés précédemment mobilise à la fois des :

- **ressources humaines :** suivi et animation du dispositif (environ 3 ETP répartis sur plusieurs collaborateurs du Groupe)
- **ressources financières** : abonnement annuel à la plateforme EcoVadis, dispositifs de formation interne, suivi santé-sécurité (missions des CSPS externes)
- **ressources techniques** : procédures et politiques, plateformes d'évaluation, outils de suivi, expertise interne et externe.

Les fournisseurs contribuent également au financement *via* leur abonnement EcoVadis, favorisant une logique de responsabilité partagée et d'amélioration continue.

3.3.2.4 Objectifs et indicateurs liés aux travailleurs de la chaîne de valeur (ESRS S2-5)

3.3.2.4.1 Objectifs liés aux travailleurs de la chaîne de valeur

Covivio n'implique pas les fournisseurs ni les travailleurs de sa chaîne de valeur dans la définition de ses objectifs, mais les implique dans la réalisation de ceux-ci.

Politique	Périmètre	Objectif	Échéance	Situation au 31/12/25
Prévenir les accidents sur les chantiers et les sites en exploitation	Groupe – Développement	100% des chantiers couverts par des procédures santé-sécurité	Permanent	100 % des chantiers couverts 90 % des chantiers avec un suivi d'accidentologie 0 décès recensé en 2025
Evaluer les fournisseurs en tenant compte de leur politique RSE	Groupe – Toutes activités	Conduire annuellement une analyse des risques RSE sur l'ensemble des fournisseurs	2026	Analyse IQ+ réalisée sur 78 % des dépenses couvertes (3 843 fournisseurs)
		66% des dépenses couverts par l'évaluation effectuée via EcoVadis et couvrir 100 % des appels d'offres	2026	48% des dépenses Groupe Objectif atteint en France

3.3.2.4.2 Indicateurs liés aux travailleurs de la chaîne de valeur

Reconnaissance de ces actions

En 2025, Covivio a de nouveau reçu de la part du CDP (ex-*Carbon Disclosure Project*) la reconnaissance de leader en termes d'engagement des fournisseurs (*CDP Supplier Engagement Leader A-List*).

Covivio a par ailleurs obtenu la 74/100 à sa septième évaluation EcoVadis, se plaçant parmi les 15 % d'entreprises les mieux notées par cet organisme et bénéficiant ainsi du niveau Silver. Covivio Immobilien GmbH, qui porte l'activité résidentielle en Allemagne, a obtenu en 2025 la note 77/100, obtenant ainsi le niveau Gold.

Évaluation EcoVadis

Les évaluations EcoVadis mettent en évidence une corrélation entre la taille des entreprises et leur niveau de maturité RSE : les grands groupes disposent de politiques plus formalisées et de certifications, tandis que les petites entreprises agissent souvent de manière plus informelle. Les enjeux sociaux, et notamment la qualité de vie au travail (QVT), sont globalement bien intégrés, tandis que les volets environnementaux présentent encore des disparités, malgré une prise en compte croissante de la gestion des déchets et des achats responsables.

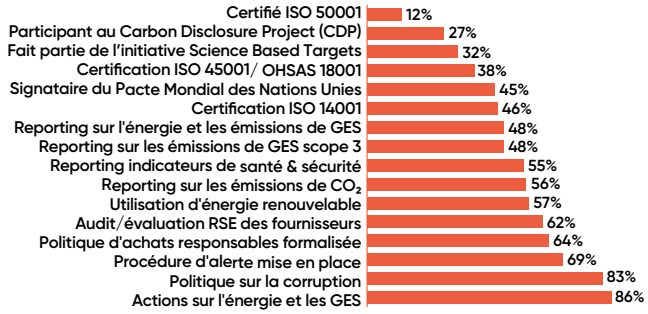
À fin 2025, la note EcoVadis moyenne observée sur les fournisseurs de Covivio atteint 66,1/100, en hausse de 3 % comparé à 2024 et, supérieur à la moyenne mondiale (49,7/100) et en hausse par rapport à 2024 (47,66/100). Pour le secteur de la construction, la moyenne est de 64,4/100 contre 49,7/100 pour la moyenne EcoVadis de ce secteur.

Hors exclusions (notaires, financement, etc.)	**2025**
Nombre de fournisseurs avec lesquels Covivio a travaillé pendant l'année	6236
Nombre de fournisseurs évalués par EcoVadis	457
Part des dépenses couvertes par une notation EcoVadis	43,8%
Nombre de fournisseurs stratégiques (>200K€)	805
Nombre de fournisseurs stratégiques ayant répondu à EcoVadis	204
Part des dépenses stratégiques couvertes par une notation EcoVadis	48%
Nombre de fournisseurs évalués selon IQ-Plus (risques RSE)	3843
Part de fournisseurs présentant un risque significatif	2%

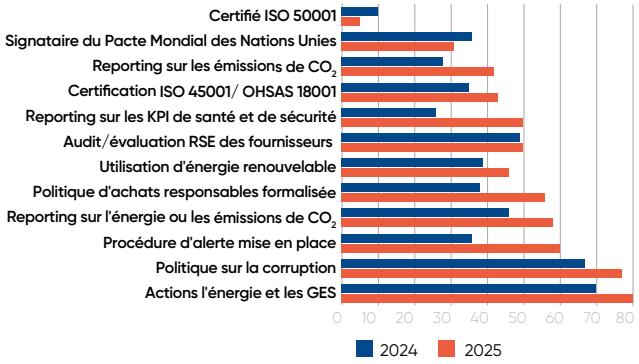
Au-delà du suivi des indicateurs que constituent le nombre de fournisseurs notés et de signataires de sa Charte Achats Responsables, Covivio dispose aussi des rapports de performances RSE de ses fournisseurs, fournis par la plateforme EcoVadis. Ces rapports permettent à Covivio de mesurer l'engagement de ses fournisseurs ainsi que leurs évolutions.

- En 2025, EcoVadis apporte à Covivio plusieurs informations sur ses fournisseurs : Pour l'ensemble des fournisseurs, 2025 marque une amélioration nette des pratiques RSE, avec davantage de répondants et une progression claire sur les dispositifs structurants comme la procédure d'alerte, le reporting énergie et GES, ainsi que le suivi des émissions de scope 3. Les politiques existantes, notamment anticorruption, restent à des niveaux élevés, tandis que seules quelques certifications reculent légèrement.
- Dans le secteur de la construction, les progrès sont particulièrement visibles : les actions liées à l'énergie et aux émissions de GES s'intensifient, les différents reportings s'améliorent nettement, et l'utilisation d'énergies renouvelables progresse. Les pratiques de contrôle, comme l'audit RSE ou la procédure d'alerte, montent également en maturité, confirmant une dynamique d'amélioration globale.

Part de fournisseurs répondant positivement à ces items au questionnaire EcoVadis (sélection d'actions)



Focus construction – % de réponses positives



3.3.2.5 Annexes liées aux travailleurs de la chaîne de valeur

Méthodologie

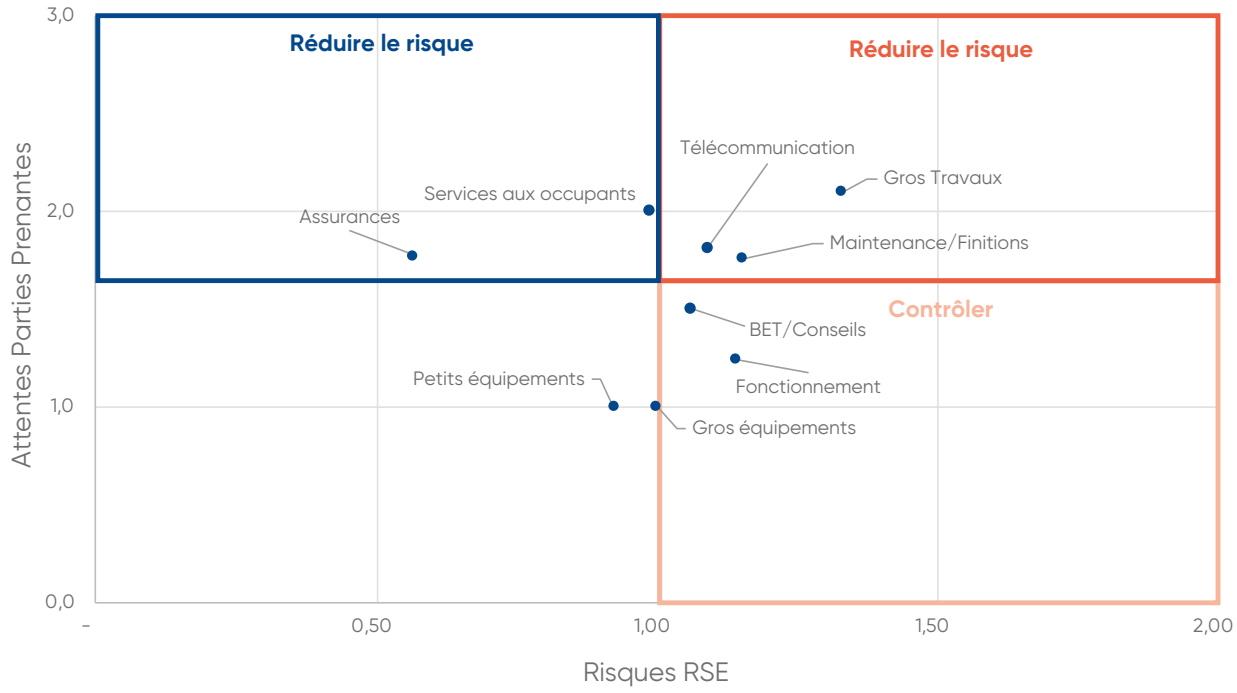
Plusieurs familles d'achats ont été déterminées dans chacun des trois pays, sur la base des dépenses de l'année 2019 : neuf en France, sept en Italie et six en Allemagne. Les familles communes à chacun des pays sont : télécommunication, maintenance, bureaux d'étude/conseil, gros travaux et assurances. Les familles d'achat Petits équipements, Gros équipements sont spécifiques à la France, et Services aux occupants et Dépenses de fonctionnement à la France et à l'Italie. Pour chacune de ces familles, deux analyses distinctes ont eu lieu :

- une analyse sur le contexte de la famille d'achat : risque de rupture de la chaîne d'approvisionnement, possibilité d'alternatives, possibilité d'influence des fournisseurs, exposition médiatique, attentes des principales parties prenantes, etc.
- une analyse des grandes familles de risques RSE :
  - risques environnementaux : consommations énergétiques, émissions de CO_2, biodiversité, pollution, etc.
  - sociaux : santé/sécurité, qualité de vie au travail, respect des Droits de l'Homme, etc.
  - clients : bien-être, sécurité des données, etc.
  - éthiques : corruption, blanchiment, etc.
  - territoriaux : nuisances pour les riverains, développement économique, etc.

Les risques analysés sont les risques résiduels qui subsistent après la mise en place d'actions et de mesures spécifiques. Les acteurs interviewés ont dû quantifier ces différents risques sur une échelle allant d'inexistant à critique, en passant par limité, significatif et majeur, et ce, sur la base de leur expérience d'acheteurs. Cette étude a permis d'aboutir aux résultats suivants : en France, les risques RSE perçus sont globalement limités car gérés en interne. Le risque environnemental est le plus prégnant de manière globale. Les risques Sociaux et Clients ne sont également pas à négliger, respectivement sur la famille gros travaux et BET/Conseil. En Allemagne, ce sont les risques liés à l'éthique des affaires qui sont perçus comme les plus importants et, en Italie, ceux liés au développement local. Les résultats divergent donc d'un pays à l'autre.

Le graphique ci-après place les familles d'achats étudiées en fonction de leurs niveaux de risques RSE respectifs (moyenne de chacun des risques évoqués ci-dessus), en les croisant avec les attentes des parties prenantes vis-à-vis de chacune d'entre elles. Plus le point est en haut à droite sur le graphique, plus les attentes et les risques sont significatifs. Plus les attentes des parties prenantes sont importantes, plus le risque final sera important à gérer, car celui-ci ne concernera pas seulement Covivio, mais également son écosystème. Les familles d'achat Gros Travaux et Maintenance sont identifiées comme les plus à risque en matière de RSE et celles sur lesquelles les parties prenantes ont le plus d'attente. Les risques sont principalement environnementaux (déchets, pollutions) et sociaux (notamment santé et sécurité des personnes). Les risques éthiques ont également été soulevés, ainsi que les risques susceptibles d'avoir un impact sur l'activité des locataires (notamment liés à la maintenance sur site par exemple). Ces catégories pourront donner lieu à des actions spécifiques. Les autres familles identifiées comme ayant des risques à réduire sont Assurances et Conseil, nécessitant des actions spécifiques.

Matrice de priorisation / Risques RSE et attentes des parties prenantes



3.3.3 Communautés affectées (ESRS S3)

La norme ESRS S3 porte sur les communautés dites « affectées » par les activités de l'entreprise et de sa chaîne de valeur. L'enjeu est d'expliquer la manière dont les impacts et les dépendances de l'entreprise à l'égard de ces communautés, peuvent créer des risques et opportunités pour Covivio. Pour ce faire, l'identification et la gestion des impacts significatifs sur les communautés affectées sont présentés dans les pages qui suivent.

3.3.3.1 Impacts, risques et opportunités liés aux communautés affectées (S3.SBM-3)

Périmètre

Toutes les communautés susceptibles d'être matériellement impactées par les activités de Covivio sont intégrées dans le champ de l'ESRS S3. Cela inclut notamment :

- les riverains, habitants des territoires, collectivités locales et pouvoirs publics, dans le cadre des opérations de développement et de gestion immobilière
- les bénéficiaires des actions sociétales menées par Covivio, notamment *via* sa Fondation, qui soutient des associations œuvrant pour l'égalité des chances.

Concernant les droits des populations autochtones, l'analyse de double matérialité (ESRS 2, section 3.1.2.4.2) a conclu à une non-matérialité de ce sujet, en raison de la nature des activités du Groupe et de ses zones d'implantation. Le chapitre décrit également la manière dont les intérêts, le point de vue et les droits des communautés affectées sont intégrés dans le modèle économique (SBM-2). L'introduction de la partie 3.3. présente la politique de Covivio concernant les Droits Humains et les liens potentiels avec les différentes parties prenantes, y compris les communautés affectées.

Tableau récapitulatif des IRO liés aux communautés affectées

Le tableau suivant présente les différents IRO qui ont été identifiés lors de l'analyse de double matérialité, les liens entre les IRO matériels et le modèle d'affaires sont présentés en section 3.1.2.3.3. Covivio a intégré dans cette analyse toutes les communautés potentiellement affectées par ses activités, y compris les populations potentiellement vulnérables en raison de caractéristiques particulières (localisation, niveau de vie, minorités).

Thèmes	IRO	Positionnement dans la chaîne de valeur ⇐	❑	⇒	Description	Matérialité	Horizon temporel CT	MT	LT
S3 - Implication sociétale - intégration dans la ville durable	Impacts	■		■	Impact sur le bien-être des riverains en cas de nuisances lors des chantiers				
			■	■	Impacts positifs liés à l'exploitation des hôtels : participation au dynamisme de l'économie locale et à la régénération de quartiers				
	Risques	■	■		Risque sur la continuité de l'activité : l'intégration dans le territoire et son écosystème est nécessaire notamment dans le cadre des projets de rénovation pour emporter l'adhésion des communautés locales	✓		■	■
			■	■	Risque sur la valeur des actifs en cas de mauvaise accessibilité (PMR et transports en commun)				
			■		Risque réputationnel élevé auquel s'ajoute un risque de non réalisation de projet	✓			
S3 - Droit des populations indigènes	Impacts	■			L'impact principal est le non-respect par un fournisseur des droits des populations indigènes, notamment concernant l'extraction et la production de matières premières				■
	Risques	■			Risque réputationnel en cas d'un incident survenant sur la chaîne de valeur de Covivio Hotels.				

Financier / Obsolescence des actifs · Réputation / Attractivité · Continuité des affaires · Bien-être physique et psychologique · Faune, Flore et environnement · ⇐ Amont / ❑ Opérations directes / ⇒ Aval

3.3.3.2 Politiques liées aux communautés affectées (S3-1)

Périmètre d'application	Toutes les activités	
Supervision	• Direction Générale • Direction du Développement • Direction du Développement Durable	
Référence aux normes ou initiatives tierces	• Pacte Mondial des Nations Unies • Principes Directeurs de l'OCDE • Conventions fondamentales de l'OIT • Fédération des Entreprises Immobilières (FEI)	
Documents clés en lien avec les politiques	***Documents entre Covivio et***	***ses parties prenantes :***
	• Charte éthique • Charte chantier à faibles nuisances • Communication auprès des parties prenantes • Plateforme d'alerte	• Salariés, fournisseurs, sous-traitants, clients, riverains, collectivités…

Les engagements de Covivio se traduisent par des politiques déployées à l'échelle du Groupe, visant à réduire les impacts négatifs, favoriser l'acceptabilité sociale des projets et créer de la valeur partagée avec les territoires.des

Collaborer avec les riverains et le territoire et réduire les nuisances liées aux projets de développement (Groupe- Développement)

Covivio considère le dialogue avec les communautés locales comme un levier stratégique pour la réussite de ses projets. Cette politique vise à instaurer un dialogue structuré, continu et adapté aux spécificités territoriales, afin de favoriser l'acceptabilité sociale, anticiper les attentes locales et renforcer l'ancrage du Groupe dans les territoires. Ceci passe en premier lieu par la réduction des nuisances liées aux chantiers (bruit, pollution, gêne visuelle) dans le cadre de ses opérations de développement.

***Lien avec les IRO** : Réduction des risques juridiques et de retard de chantier, amélioration de l'acceptabilité sociale*

S'investir dans la vie de la cité/ Soutenir le développement social et sociétal (Groupe- Toutes les activités)

Covivio mène une politique sociétale ambitieuse, fondée sur des partenariats durables avec le monde associatif. Centrée sur l'égalité des chances, l'insertion professionnelle, la solidarité et la culture, cette politique s'appuie sur le mécénat de compétences, l'implication directe des collaborateurs et le soutien à l'économie locale. Covivio soutient également la formation des futurs acteurs du secteur immobilier à travers des partenariats académiques, associatifs et professionnels.

Cette politique vise à maximiser les retombées positives des activités de Covivio pour les communautés locales, à renforcer son ancrage territorial, à réduire les inégalités sociales et à créer de la valeur partagée avec ses parties prenantes.

***Lien avec les IRO :** Optimisation des impacts socio-économiques, réduction des risques réputationnels, amélioration de l'attractivité des territoires, acceptabilité des projets.*

3.3.3.3 Plan d'action lié aux communautés affectées (S3-3)

Politiques	Actions clés	Périmètre/ Responsable	Indicateurs	Impacts attendus
Collaborer avec les riverains et le territoire et réduire les nuisances liées aux projets de développement	Suivre les éventuelles nuisances	Directions du Développement	-	Réduction des nuisances, limitation des risques juridiques et de retard
	Mettre en place des actions de communication dans la gestion des relations avec les riverains	Directions du développement	-	Transparence, amélioration de l'acceptabilité sociale des projets
	Déployer une offre éphémère sur les projets de développement	Directions du Développement / Direction commercialisation et marketing	-	Valorisation des actifs, image de marque, création de nouvelles sources de revenus
S'investir dans la vie de la cité/ Soutenir le développement social et sociétal	Renforcer les liens avec les territoires et contribuer à la vie locale	Groupe / Direction de la Communication	Nombre d'initiatives locales, événements organisés, partenariats territoriaux	Renforcement du lien avec les territoires, valorisation des actifs, contribution à la vie locale
	Développer l'emploi local	France / Direction du Développement	/	Soutien à l'emploi local, inclusion sociale, dynamisation économique des territoires
	Soutenir l'égalité des chances *via* la Fondation Covivio	Groupe / Direction de la Communication	Nombre d'associations soutenues, budget alloué, nombre de collaborateurs impliqués	Réduction des inégalités, accompagnement des publics fragiles, ancrage sociétal
	Encourager les partenariats académiques et associatifs	Groupe / Fondation	Nombre de partenariats actifs, nombre d'interventions de collaborateurs	Développement du capital humain, diffusion des compétences, anticipation des évolutions du secteur

3.3.3.3.1 Plan d'action : Collaborer avec les riverains et le territoire et réduire les nuisances liées aux projets de développement

Suivre les éventuelles nuisances (Groupe – Développement)

Dans le cadre de ses opérations de développement et de rénovation, Covivio met en œuvre des actions spécifiques pour limiter les nuisances générées par les chantiers sur les populations locales. Ces actions visent à prévenir les impacts négatifs, à renforcer la transparence et à favoriser l'acceptabilité sociale des projets.

Une première série de mesures concerne le suivi des nuisances environnementales. Sur les chantiers situés en zone urbaine dense, Covivio déploie des dispositifs de surveillance pour mesurer le niveau de bruit et contrôler les pollutions visuelles et atmosphériques. Ces outils permettent d'anticiper les risques de procédure liés aux nuisances (bruit excessif, dégradation du paysage urbain, etc.) et de limiter les retards de livraison. La charte chantier à faibles nuisances (ou son équivalent) déployée sur les projets de développement certifiés formalise ces engagements et intègre des standards exigeants en matière de réduction des nuisances pour les employés intervenant sur le chantier et les riverains. Elle couvre notamment la prévention des risques, la gestion des déchets, la pollution des sols et de l'air, et la sécurité des intervenants. L'efficacité de cette collaboration est évaluée notamment par le niveau d'acceptation des projets à leur livraison, le nombre de plaintes exprimées pendant les travaux, et leur résolution. Toutefois, chaque projet étant spécifique, Covivio adapte ses méthodes de suivi en fonction du contexte local.

Mettre en place des actions de communication dans la gestion des relations avec les riverains (Groupe – Développement)

En complément, Covivio met en place des actions de collaboration et de communication avec les riverains. Tous les projets de développement intègrent des mécanismes d'alerte et de traitement des plaintes (ESRS G1, section 3.4.4.1). Pour certains projets résidentiels en France, les riverains disposent d'un contact direct avec Covivio, leur permettant de signaler rapidement toute gêne ou préoccupation. Sur les sites les plus sensibles, soit par la typologie du projet soit par sa localisation, des dispositifs renforcés sont déployés. C'est le cas du projet Beige à Paris, où une application dédiée a été mise en place par l'entreprise en charge des travaux. Cette plateforme permet aux riverains de suivre les actualités du chantier, d'être informés des phases bruyantes, et de communiquer directement avec les équipes. Des lettres d'information sont également diffusées à chaque étape clé du chantier. En cas de plainte, Covivio est immédiatement alerté et veille à la mise en œuvre de solutions adaptées en lien avec les entreprises concernées. Ces actions traduisent la volonté de Covivio de concilier performance immobilière et respect des territoires. Elles contribuent à réduire les risques juridiques, à améliorer la réputation locale du Groupe et à renforcer la confiance des parties prenantes dans les projets menés.

Déployer une offre éphémère sur les projets de développement (Groupe – Développement / Commercialisation)

Covivio fait vivre autrement ses immeubles de bureaux avant leur transformation et propose à la location des espaces en attente de réhabilitation, à travers son offre événementielle unique : Ephémère by Covivio. Une nouveauté sur le plan commercial, qui se conjugue à une expérimentation fructueuse pour questionner l'organisation et les usages des espaces de travail. C'est ainsi que de multiples événements (défilés durant la fashion week, expositions artistiques…) ont été organisés sur certains des immeubles tels que Grands Boulevards et Beige. Cette dynamique devrait se poursuivre avec la mise à la location d'espaces au sein d'autres immeubles singuliers en attente de travaux.

3.3.3.3.2 Plan d'action : S'investir dans la vie de la cité / Soutenir le développement social et sociétal

Renforcer les liens avec les territoires et contribuer à la vie locale (Groupe – Toutes les activités)

Covivio considère que la qualité des interactions avec les communautés locales est un facteur clé de réussite de ses projets immobiliers. Pour renforcer son ancrage territorial et favoriser l'acceptabilité sociale de ses opérations, le Groupe a mis en place un réseau d'agences locales au plus près de ses actifs et de ses parties prenantes. En France, en complément des implantations à Paris et Metz, Covivio dispose de quatre agences régionales situées à Lille, Lyon, Bordeaux et Marseille. En Allemagne, des bureaux et agences de gestion ont été ouverts dans plusieurs villes (Berlin, Dresde, Essen, Hambourg, Leipzig…), en appui du siège historique d'Oberhausen. En Italie, les équipes sont basées à Rome et Milan. Covivio est également représenté au Luxembourg et en Espagne, avec des collaborateurs dédiés au développement local. Ces implantations permettent de maintenir un lien direct avec les territoires, de participer à des événements publics et de mieux intégrer les attentes des riverains, des collectivités et des partenaires locaux.

Pour l'activité d'hôtellerie : Avec un parc de 274 hôtels représentant près de 38 500hambres dans les principales capitales européennes, Covivio est un acteur majeur de l'hôtellerie en Europe. Cette position lui confère une responsabilité particulière dans la manière dont ces établissements s'intègrent dans leur environnement urbain.

Pour répondre à cet enjeu, Covivio encourage ses partenaires hôteliers à ouvrir leurs espaces aux riverains et à développer des services hybrides qui dépassent la simple fonction d'hébergement. Concrètement, cela se traduit par :

- l'aménagement d'espaces accessibles à tous : bars, restaurants, cafés, terrasses en rooftop, espaces de coworking, bibliothèques et zones de détente. Ces lieux deviennent des points de rencontre pour les habitants, favorisant la mixité sociale et l'animation des quartiers
- une programmation culturelle et événementielle : certains hôtels accueillent des expositions, des concerts ou des ateliers, contribuant à la vie culturelle locale et renforçant leur rôle de « tiers-lieux » ouverts sur la ville
- une conception architecturale tournée vers l'extérieur : les projets récents privilégient des rez-de-chaussée décloisonnés, des façades vitrées et des espaces conviviaux, afin de créer une continuité entre l'hôtel et l'espace public.

Un exemple emblématique est l'hôtel Zoku, intégré au programme mixte Stream Building à Paris, lauréat du concours « Réinventer Paris ». Cet établissement propose des espaces modulables où se mêlent hébergement, restauration, coworking et événements, illustrant la volonté de Covivio de faire de l'hôtellerie un vecteur d'ouverture et de dynamisme urbain.

Ces initiatives contribuent à renforcer l'attractivité des quartiers, à favoriser les échanges entre voyageurs et habitants et à créer des externalités positives pour les territoires.

Développer l'emploi local (France – Développement)

Covivio met en œuvre une démarche proactive pour favoriser l'emploi local dans le cadre de ses projets immobiliers. Cette action repose sur plusieurs leviers :

- la signature de clauses d'insertion dans les marchés de travaux, permettant de réserver un volume d'heures à des publics éloignés de l'emploi
- le recours privilégié à des fournisseurs et sous-traitants locaux, afin de maximiser les retombées économiques sur les territoires concernés
- la réalisation de cartographies des acteurs territoriaux pour identifier des partenaires potentiels et co-construire des solutions adaptées aux besoins locaux.

L'objectif est de maximiser les retombées économiques des projets sur les territoires concernés, tout en répondant aux attentes des collectivités. Covivio peut être amené à s'engager dans le cadre d'initiatives locales, à l'instar de la Charte entreprise-territoire de Plaine Commune dans le cadre de son projet à Saint Ouen livré en 2022 (Charte_cadre_2023.pdf).

Covivio s'attache également à soutenir les publics éloignés de l'emploi, en collaborant avec des structures d'insertion ou des entreprises du secteur protégé et adapté, qui emploient des personnes en situation de handicap. Cette approche permet non seulement de renforcer l'impact social des projets, mais aussi d'améliorer leur acceptabilité locale. Elle s'inscrit dans une logique de co-construction avec les parties prenantes territoriales, en intégrant les contraintes et opportunités propres à chaque site.

Le soutien à l'égalité des chances via la Fondation Covivio (Groupe – Toutes les activités)

Créée en 2020, la Fondation Covivio structure et renforce les actions de mécénat menées par le Groupe depuis plus de quinze ans. Elle concentre ses efforts sur des projets favorisant l'égalité des chances, en agissant sur trois leviers majeurs :

- accès à l'éducation et à la formation
- insertion professionnelle et retour à l'emploi
- soutien aux publics fragilisés (logement, inclusion sociale).

Présente dans les trois pays d'implantation du Groupe (France, Allemagne, Italie), la Fondation soutient une vingtaine d'associations partenaires, sélectionnées pour leur impact social et leur ancrage territorial.

Si le soutien financier demeure essentiel, la volonté de la Fondation est de déployer des partenariats 360° qui vont au-delà et permettent de créer des liens forts et sur-mesure avec chacune des associations soutenues. Cette approche repose sur trois piliers :

- mécénat financier pour assurer la pérennité des projets
- mécénat en nature (mise à disposition d'espaces, dons de mobilier et d'équipements)
- mécénat de compétences, mobilisant l'expertise des collaborateurs (voir action dédiée à la mobilisation des collaborateurs).

En 2025, la Fondation a investi 328 000 € en dons financiers et 230 000 € en mécénat en nature et de compétences, soutenant des initiatives variées : accompagnement de jeunes en difficulté ou en situation de handicap (Culture Prioritaire, Fratries), actions de développement en faveur de l'emploi des femmes (Descodeuses), ou encore accueil de réfugiés (Refugee Food, JRS).

Ces actions contribuent à renforcer l'impact sociétal de Covivio et à incarner ses engagements en matière de droits humains et de responsabilité sociale, dans le prolongement de son adhésion au Pacte mondial des Nations Unies. Pour garantir un suivi de proximité, des comités locaux composés de salariés issus des différents métiers ont été créés dans chaque pays. Ils assurent le suivi des associations soutenues et proposent de nouveaux projets au Conseil d'Administration de la Fondation.

40 associations
soutenues depuis la création de la Fondation

19 associations
soutenues fin 2025

Dont 6 soutenues depuis au moins 3 ans

Plus de 430 collaborateurs
ont pris part à une mission depuis 2021

▸ Plus d'informations sur les associations soutenues sur le site internet de Covivio

Le Conseil d'Administration de la Fondation d'entreprise Covivio

Le Conseil d'Administration, qui se réunit 2 à 3 fois par an, fixe la feuille de route de la Fondation, pilote le budget, valide les principaux projets à financer, suit la coordination européenne des actions soutenues et veille à une bonne communication entre la Fondation et les équipes de Covivio. Il est composé de 3 membres externes qualifiés et de 5 membres internes.

En décembre 2023, à l'occasion du SIMI (Salon de l'immobilier à Paris), Covivio a reçu le prix « Mécénat & Solidarités dans la ville », dans la catégorie « Engagement sociétal ». Ce prix, qui récompense les différentes actions de solidarité portées par des entreprises immobilières et remis par la FEI (Fédération des entreprises de l'Immobilier), vient souligner l'impact positif du travail réalisé par la Fondation Covivio depuis sa création.

Impliquer les équipes dans des actions solidaires concrètes

Covivio considère que l'engagement sociétal passe aussi par la mobilisation de ses collaborateurs. Chaque année, les salariés du Groupe peuvent consacrer du temps, sur la base du volontariat, à des missions au profit d'associations partenaires de la Fondation Covivio.

Les actions proposées sont variées et adaptées aux besoins des associations :

- ateliers de confection de repas avec des structures comme Refugee Food
- tri et distribution de vêtements avec La Cravate Solidaire
- coaching RH et ateliers d'insertion pour accompagner des publics éloignés de l'emploi
- activités sociales et culturelles auprès de jeunes ou de personnes en situation de fragilité.

En 2025, 437 missions solidaires ont été réalisées par les collaborateurs, représentant 1 718 heures de bénévolat. Ces chiffres témoignent d'un engagement croissant et d'une forte adhésion interne. Au-delà de l'impact direct pour les associations, ces initiatives renforcent la cohésion interne, favorisent le sentiment d'appartenance et contribuent à diffuser une culture d'entreprise solidaire et responsable.

En Italie, un banc rouge contre les violences faites aux femmes

À l'occasion de la journée internationale pour l'élimination de la violence à l'égard des femmes, Covivio, Fastweb et la Fondazione Libellula ont inauguré le 22 novembre 2024 un banc rouge sur la Piazza Adriano Olivetti, au cœur du quartier Symbiosis à Milan. Ce banc rouge, symbole universel de la lutte contre les violences faites aux femmes, s'ajoute à ceux déjà présents à Milan et dans de nombreuses autres villes italiennes, formant ainsi un réseau symbolique qui rappelle l'engagement collectif à lutter contre toutes les formes d'abus et de discriminations liées au genre. Ce geste se veut un avertissement et une invitation à promouvoir une culture fondée sur le respect et l'égalité, tant dans les espaces publics et sociaux que dans les contextes de travail, afin que le changement touche tous les domaines de notre vie quotidienne.

Engagement artistique et sociétal de Covivio (Groupe - Toutes les activités)

Convaincu que l'art contribue à l'identité d'un lieu et à la construction d'un espace commun tout en dynamisant les échanges et la créativité, Covivio a adhéré en 2018 au programme « 1 immeuble, 1 œuvre », placé sous l'égide du ministère de la Culture. Ce programme engage ses membres à commander ou acquérir une œuvre d'art auprès d'un artiste vivant, soutenant ainsi la création contemporaine dans le respect des bonnes pratiques du métier d'artiste. L'art s'est ainsi imposé comme une évidence pour Covivio, qui adopte une démarche globale et engagée au niveau du Groupe pour développer un marqueur fort sur ses actifs, faciliter la rencontre entre l'art et les usagers de la ville et créer des espaces communs fédérateurs. Covivio encourage ainsi l'émergence d'artistes qui respectent l'environnement dans leur processus créatif.

Cette démarche artistique se déploie dans les principaux immeubles neufs ou rénovés – bureaux, hôtels ou résidentiel – en France, en Italie et en Allemagne. À ce jour, une vingtaine d'œuvres enrichissent le patrimoine Covivio, du Street Art à la sculpture monumentale, de Marseille à Milan en passant par Berlin.

L'art comme vecteur d'identité et de lien social

L'hôtel Ibis Montmartre accueille depuis 2021 une fresque murale du forum Génération Egalité réalisée par l'artiste espagnole Lula Goce. Le Forum Génération Egalité s'est associé à ONU Femmes et Street Art for Mankind pour créer une série de trois fresques murales dans plusieurs endroits du monde. Ces fresques murales visent à amplifier à travers l'art la vision de progrès plus rapides en faveur de l'égalité entre les sexes dans le monde.

Encourager les partenariats académiques et associatifs (Groupe – Toutes les activités)

Covivio soutient la formation, la recherche et l'innovation dans le secteur immobilier à travers des partenariats académiques, associatifs et professionnels, déployés dans ses principaux pays d'implantation. Cette démarche contribue à faire progresser la connaissance, à accompagner la transformation du secteur et à favoriser l'émergence de solutions durables.

Partenariats académiques et associatifs

En Italie, Covivio collabore avec le Politecnico di Milano, notamment au sein du Joint Research Center (JRC) Proptech, créé en 2019 avec plusieurs partenaires industriels (BNP Paribas RE, Bosch, Accenture, Edison, Vodafone). Deux études ont été menées en 2021 : l'une sur le projet Vitae à Milan, lauréat du concours Reinventing Cities, et l'autre sur le projet Symbiosis, intégrant un système innovant de rafraîchissement naturel de façade. Covivio participe également au projet AR4CUP, consacré à la réalité augmentée pour la planification urbaine collaborative. Des ateliers et programmes de mentoring sont également organisés pour renforcer le lien entre formation et pratique professionnelle.

En France, Covivio est membre fondateur de la Fondation Palladio, créée sous l'égide de la Fondation de France. Elle soutient les réflexions sur la ville de demain et la collaboration entre acteurs publics et privés. Covivio y contribue *via* un mécénat financier, la participation de ses dirigeants dans les projets et évènements, notamment l'Université de la Ville de Demain (thèmes 2024 : Prendre soin de la ville ; 2025 : La ville européenne, un modèle à défendre ?) et la signature de la Charte de l'Université de la Ville de Demain.

Par ailleurs, des collaborateurs interviennent régulièrement dans des cursus spécialisés (ESTP, Université Paris-Dauphine) pour partager leur expertise sur le développement durable et la transformation urbaine.

En Allemagne, Covivio soutient des initiatives éducatives et sociales locales, telles que des projets pédagogiques liés à l'habitat durable, ainsi que des programmes de mécénat pour des écoles et des structures sociales.

Axe 4 de la stratégie d'innovation de Covivio : Veille et expérimentation, conditions clés de l'innovation

Innover de manière pérenne suppose de maintenir une veille active et continue, afin d'identifier les tendances émergentes, d'anticiper les évolutions des usages et d'explorer de nouvelles opportunités créatrices de valeur. Cette capacité d'observation et d'expérimentation constitue un prérequis essentiel pour nourrir et structurer la dynamique d'innovation de Covivio dans la durée.

À ce titre, Covivio s'appuie sur plusieurs leviers complémentaires :

- une collaboration étroite avec un écosystème de start-up à l'échelle européenne. Le Groupe travaille ainsi avec une cinquantaine de jeunes entreprises innovantes intervenant dans des domaines variés tels que la gestion automatisée des espaces, la mobilité urbaine ou encore les nouvelles offres de restauration. Ces partenariats opérationnels permettent de tester, en conditions réelles, des solutions innovantes répondant aux besoins des clients et aux enjeux spécifiques des immeubles du portefeuille.
- une gouvernance dédiée à l'innovation, conçue pour structurer la veille et favoriser l'émergence de nouvelles tendances. Celle-ci repose notamment sur la diffusion d'une newsletter innovation mensuelle à l'échelle européenne, ainsi que sur un Comité Innovation se réunissant tous les trois mois. Ce comité rassemble plusieurs directions opérationnelles (Bureaux, Hôtellerie, Directions Techniques, Développement Durable, Exploitation, DSI, Innovation…) afin de partager les retours d'expérience, et identifier des opportunités d'expérimentation.

Ces actions combinées – partenariats académiques, engagement associatif et innovation ouverte – contribuent à renforcer l'impact sociétal de Covivio et à incarner ses engagements en matière de droits humains, de responsabilité sociale et d'innovation durable, en cohérence avec son adhésion au Pacte mondial des Nations Unies et les principes qu'il promeut.

3.3.3.3.3 Ressources déployées

La mise en œuvre des politiques repose sur une combinaison de ressources humaines, techniques et financières :

- **ressources techniques et intellectuelles** : le suivi de ces politiques s'effectue majoritairement *via* des ressources internes ou *via* les outils des fournisseurs (systèmes de remontée des plaintes par exemple)
- **ressources humaines** : Sur les projets de développement, le suivi fait partie des missions courantes des responsables de projet. Concernant les actions liées à la Fondation, celles-ci mobilisent 430 collaborateurs depuis 2021. Par ailleurs, un comité des Parties Prenantes a été créé en 2020, composé de membres internes et externes (paragraphe ci-dessous).
- **ressources financières** : Les principales ressources financières sont celles déployées pour le fonctionnement de la Fondation et son soutien aux associations (en 2025 :328 000 € en dons financiers et 230 000 € en mécénat en nature et de compétences).
- **Focus : Le Comité des Parties Prenantes**

Il mène depuis 2020 un travail prospectif, en explorant et analysant les grandes tendances et signaux faibles impactant directement ou indirectement le champ d'intervention de Covivio. Ses membres se réunissent deux à trois fois par an autour d'un fil rouge thématique. Les travaux menés sont ensuite partagés avec les différentes parties prenantes internes et externes. Le comité réunit des personnalités issues de l'urbanisme, de l'innovation, de l'architecture, de la société civile et de l'entreprise. Il contribue à enrichir la réflexion stratégique du Groupe, à mieux comprendre les attentes sociétales et à renforcer la pertinence des actions menées sur les territoires.

▸ Pour plus d'informations : La synthèse des travaux du Comité des Parties Prenantes – La fabrique des rythmes sociaux 2023/2024

3.3.3.4 Exigence de données complémentaires CSRD (S3-4; 5)

Traitement des réclamations	Les communautés qui seraient affectées par les activités de Covivio sont autorisées à utiliser les canaux précités pour soulever des préoccupations ou des besoins. Le recours à des procédures d'alerte ne peut pas donner lieu à des représailles tant qu'il n'est pas diffamatoire. Les plaintes sont traitées de façon confidentielle, dans le respect des droits à la vie privée ainsi qu'à la protection des données. Les signalements anonymes peuvent être pris en considération à condition que les faits rapportés soient suffisamment graves et détaillés.
Identification des actions appropriées et mesure de leur efficacité	La diversité des actions mises en place en termes de collaboration et de communication, et leurs natures très variables ne permettent pas d'organiser une quantification ni un suivi consolidé de l'efficacité des processus mis en place pour remédier aux impacts négatifs des communautés affectées.
Indication si et comment l'entreprise cherche à utiliser son influence avec les relations commerciales pertinentes pour gérer les impacts négatifs matériels affectant les communautés affectées	Covivio est membre de la Fédération des Entreprises Immobilières (FEI) et de l'European Public Real Estate Association (EPRA) à l'échelle européenne. Ces deux organismes représentent les foncières auprès d'un certain nombre d'instances et contribuent à définir et exprimer des positions sectorielles en ce domaine (Réponses à consultations sur des textes organisant la taxonomie, le décret tertiaire (FEI), etc.).
Les 17 Objectifs de Développement Durable de l'ONU pour 2030	En 2015, 193 gouvernements du monde entier ont adopté le Programme de développement durable à l'horizon 2030, comprenant 17 objectifs de développement durable (ODD) et 169 cibles. Ce programme vise à éradiquer l'extrême pauvreté, combattre les inégalités et le changement climatique d'ici 2030. Covivio se réfère explicitement aux 17 ODD de l'ONU depuis 2016, en particulier dans ses différentes publications RSE que l'on retrouve sur son site Internet ou sur le site dédié de l'ONU en tant que signataire du Pacte Mondial. Les objectifs RSE pluriannuels de Covivio présentés dans ce document sont en cohérence avec les ODD auxquels ils contribuent. En outre, Covivio adhère également aux Principes Directeurs de l'OCDE pour les multinationales et aux huit conventions fondamentales de l'Organisation Internationale du Travail. L'étude conduite en interne en 2017 et complétée en 2018 puis en 2020, basée sur une matrice d'analyse, a permis de caractériser les neuf ODD majeurs pour Covivio, compte tenu de ses cibles :  Les enjeux que représente chacun de ces objectifs occupent une place importante dans la politique RSE de Covivio et dans son modèle économique. Chacun renvoie à la fois aux actions conduites au sein des portefeuilles d'immeubles développés et détenus par Covivio ainsi qu'en interne, sur le périmètre corporate de l'entreprise, en tant qu'employeur.
Objectifs pour limiter les impacts sur les communautés affectées (S3-5)	L'étude d'impacts socio-économiques réalisée sur l'ensemble des activités du Groupe en Europe permet de quantifier le soutien de Covivio en matière d'emplois directs et indirects. Cette étude est présentée à la section 3.3.3.1.3. Les résultats sont fonction du volume d'opérations développées, gérées ou données à bail. Ils ne peuvent se traduire en objectifs quantifiés.

3.3.3.5 Indicateurs liés aux communautés affectées (S3-4)

Etude socio-économique : la mesure de l'impact territorial des activités de Covivio

Conscient de son poids économique et de son ancrage territorial dans plusieurs grandes métropoles européennes, Covivio s'attache à caractériser et quantifier les retombées socio-économiques de ses activités depuis 2014, sur un périmètre désormais étendu à l'ensemble des activités du Groupe dans ses pays de présence en Europe. Ces études sont conduites avec la société Utopies selon la méthodologie LOCAL FOOTPRINT®.

Le modèle LOCAL FOOTPRINT®

Le modèle LOCAL FOOTPRINT® est un outil statistique d'évaluation de type RIMS (Regional Input-Output Modeling System) qui reproduit de manière la plus fidèle possible le fonctionnement de l'économie des territoires. Ce modèle a recours à différentes sources (Eurostat, INSEE et BEA sur 380 secteurs), complétées des coefficients de localisation de l'Université de Bristol. Sur la base des données réelles ou modélisées d'achats, de masse salariale et de fiscalité des entreprises, LOCAL FOOTPRINT® permet de simuler les retombées socio-économiques de l'activité d'une entreprise sur un territoire donné.

L'analyse présentée en synthèse ci-après, réalisée en 2024 sur les données 2023, porte sur l'ensemble des activités du Groupe (*corporate*, patrimoine en exploitation, développement). Elle est fondée sur les données collectées concernant les activités Bureaux (France, Allemagne et Italie), Résidentiel (Allemagne) et Hôtels (Europe).

Répartition des 17 000 emplois soutenus par type d'impacts (source : Utopies)

IMPACTS DIRECTS

1 000 emplois Covivio

1 500 emplois Hôtels Murs et Fonds

(chiffres arrondis)

Impacts directs correspondent aux 1 000 salariés de Covivio en Europe et aux 1 500 salariés des Hôtels Murs et Fonds (Équivalent Temps Plein à fin 2023).

IMPACTS INDIRECTS

6 700 emplois soutenus dans la chaîne de fournisseurs

Impacts indirects traduisent les retombées générées par les achats de Covivio, qui engendrent de l'activité économique chez ses fournisseurs et l'ensemble de la chaîne d'approvisionnement. Covivio soutient ainsi 6 700 emplois en Europe (dont 2 700 en France, 3 100 en Allemagne et 600 en Italie), répartis ainsi : 4 300 (64 %) chez ses fournisseurs directs (de rang 1) et 2 400 (36 %) chez ses fournisseurs de rang 2 et suivants.

IMPACTS INDUITS

4 100 emplois soutenus par la consommation des ménages

3 700 emplois soutenus par les dépenses des administrations publiques

Impacts induits correspondent à :

- la consommation des ménages, soutenue par les salaires versés aux salariés de Covivio, mais aussi aux salariés de sa chaîne d'approvisionnement, contribue au maintien ou à la création de 4 100 emplois en Europe (dont 2 300 en France, 1 200 en Allemagne et 400 en Italie).
- les dépenses des administrations publiques, générées par la fiscalité versée par Covivio et celles de sa chaîne d'approvisionnement, permettent de soutenir 3 700 emplois en Europe (dont 2 100 en France, 1 100 en Allemagne et 300 en Italie).

Emplois soutenus au total

17 000

Impacts totaux (en part de groupe*) : ils correspondent à la somme des impacts directs, indirects et induits. Covivio soutient 17 000 emplois dans ses pays de présence en Europe, dont 7 900 en France (46 %), 6 800 en Allemagne (40 %), 1 500 en Italie (9 %) et 800 dans les autres pays de présence (5 %). Ainsi, pour 1 emploi chez Covivio, 6 emplois supplémentaires sont soutenus. De plus, Covivio génère 2,2 Md€ de PIB de façon directe, indirecte et induite.

* Le nombre total d'emplois soutenus est calculé en part de groupe (quotepart portefeuille de détention des immeubles, et quotepart d'investissement de Covivio dans ses filiales). En 100 %, le total s'élève à 23 600 emplois soutenus, soit une évolution de +56 % par rapport aux 15 100 emplois soutenus en 2018. En 100 % toujours, pour 1 emploi chez Covivio, 9 emplois supplémentaires sont soutenus.

CONSTRUCTION
2 500 emplois soutenus (15 % des 17 000 emplois soutenus)

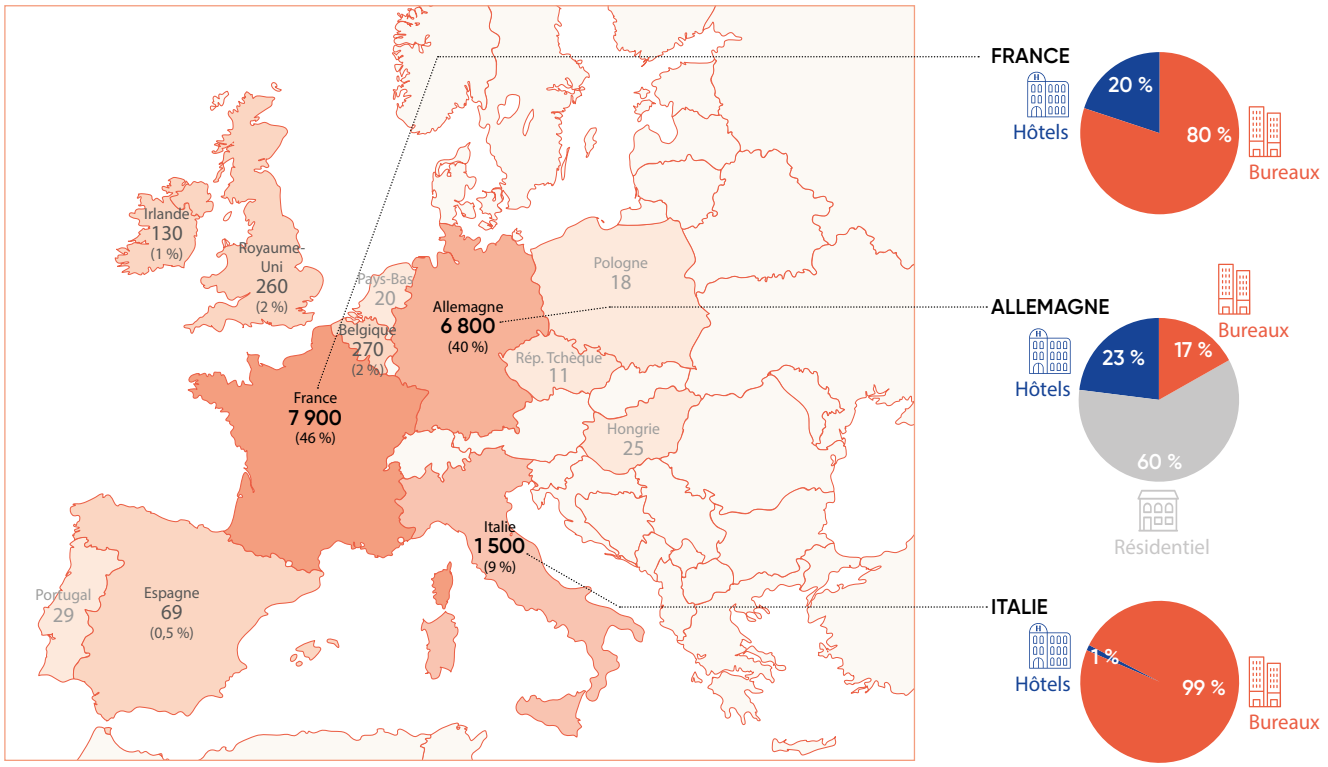
HÔTELLERIE, RESTAURATION
2 300 emplois soutenus (14 %)

ÉDUCATION, SANTÉ ET AUTRES SERVICES PUBLICS
2 100 emplois soutenus (12 %)

ADMINISTRATION PUBLIQUE
1 600 emplois soutenus (9 %)

SERVICES SUPPORT AUX ENTREPRISES
1 600 emplois soutenus (9 %)

Carte des impacts socio-économiques de Covivio en Europe (17 000 emplois soutenus)



Les 17 000 emplois que soutient Covivio dans ses pays de présence sont majoritairement concentrés en France, Allemagne et Italie : ces trois pays représentent 95% des emplois soutenus. Quatre autres pays représentent la plus grosse partie des 5% restants : Belgique, Royaume-Uni, Irlande et Espagne. Enfin, cinq autres pays sont concernés dans une moindre mesure : Portugal, Hongrie, Pays-Bas, Pologne et République Tchèque.

Focus sur les emplois catalytiques

Les sociétés locataires des bureaux et des hôtels ont une activité économique qui entraîne des impacts socio-économiques à l'échelle européenne.

Ces impacts, appelés impacts catalytiques, sont estimés en Part de Groupe, à l'échelle de toute l'Europe (non seulement des pays de présence) :

- 375 000 emplois catalytiques liés aux entreprises occupant les bureaux loués par Covivio (en France, Allemagne et Italie)
- 15 000 emplois catalytiques liés aux entreprises exploitant les hôtels loués par Covivio (dans 10 pays européens).

Cette contribution n'étant pas directement attribuée à Covivio, mais à ses locataires, elle n'est pas à additionner ou à comparer avec les retombées économiques (17 000 emplois soutenus) liés à l'activité de gestion et développement de Covivio.

Pays	Emplois catalytiques Bureaux	Emplois catalytiques Hôtels
France	171 000	9 000
Allemagne	50 000	2 000
Italie	95 000	1000
Reste Europe	59 000	3 000
TOTAL EUROPE	**375 000**	**15 000**

Ces impacts catalytiques se décomposent en :

- **emplois directs**, chez les entreprises occupant les bureaux loués par Covivio et chez les entreprises exploitant les hôtels loués par Covivio
- **emplois indirects et induits**, soutenus par les activités de ces entreprises (achats réalisés, salaires versés, taxes acquittées, valeur ajoutée dégagée).

Les emplois directs ont été estimés à 91 000 ETP chez les entreprises occupant les bureaux loués par Covivio, et à 10 000 ETP chez les entreprises exploitant les hôtels loués par Covivio.

L'impact en emplois catalytiques peut être évalué *via* des indicateurs adaptés : par m^2 de bureau ou par chambre d'hôtel. Il a ainsi été estimé, en Part de Groupe :

- 0,25 emploi catalytique par m^2 de bureau
- 1 emploi catalytique par chambre d'hôtel.

Ces indicateurs permettent de mesurer les externalités positives du foncier loué à des entreprises tierces, et donc l'influence élargie de l'écosystème Covivio, en particulier au niveau local, dans les villes de présence.

3.3.4 Clients et utilisateurs finaux (ESRS S4)

La norme ESRS S4 porte sur les consommateurs et les utilisateurs finaux liés aux activités et à la chaîne de valeur de l'entreprise. L'enjeu est d'expliquer la manière dont les impacts et les dépendances de l'entreprise à l'égard des consommateurs et des utilisateurs finaux peuvent engendrer des risques et opportunités. Il s'agira de présenter l'approche générale de Covivio en termes d'identification et de gestion des impacts significatifs sur les consommateurs et les utilisateurs finaux. Cela concerne en particulier les impacts liés à l'information, la sécurité personnelle et l'inclusion sociale.

3.3.4.1 Clients et utilisateurs finaux de Covivio – (S4.SBM-3)

Covivio place l'utilisateur au centre de chacun de ses projets. Sa Raison d'Être, « Construire du bien-être et des liens durables » s'en fait l'écho, avec la volonté de continuer à optimiser la satisfaction des clients et des occupants des immeubles.

Covivio s'est développé en nouant et en développant des liens forts avec ses principales parties prenantes. Son activité implique une multitude de relations avec différentes parties prenantes, privées et publiques, de tailles et de secteurs très variés. Le succès du Groupe étant pour partie basé sur la qualité de la relation avec les parties prenantes externes (clients, financeurs, collectivités…), celle-ci a été jugée comme constitutive d'un risque, lequel a été analysé comme très bien maîtrisé. Des stratégies spécifiques ont été mises en place afin de répondre au mieux aux attentes notamment des clients, fournisseurs ou conseils. Au-delà de la qualité de la relation et de la confiance cultivée dans le cadre de partenariats structurants, Covivio appréhende la coopération avec ses parties prenantes externes comme un véritable levier d'innovation et de croissance.

Les clients (« consommateurs » selon la CSRD) de Covivio sont principalement les locataires des actifs détenus par Covivio, les clients de sa filiale Wellio, ou de ses hôtels en exploitation. Il convient de distinguer :

- Les **consommateurs** de Covivio Hotels : il s'agit principalement des entreprises locataires des actifs en bail et les gestionnaires des hôtels détenus en murs et fonds.
- Les **utilisateurs finaux** de Covivio Hotels : il s'agit des clients de ses hôtels détenus en bail ou en murs et fonds.

3.3.4.2 Impacts, Risques et Opportunités liés aux clients et utilisateurs finaux (S4- IRO 1)

L'attractivité des immeubles constitue un enjeu central :

- **Sur le plan locatif**, la satisfaction et la fidélité des locataires favorisent un taux de renouvellement élevé et un faible taux de vacance.
- **Sur le plan financier**, un immeuble attractif et pleinement occupé génère des revenus stables et bénéficie d'une meilleure liquidité et valorisation.

L'étude de double matérialité réalisée dans le cadre de la CSRD a permis de mettre à jour les risques RSE du Groupe. Deux enjeux ressortent comme les plus matériels vis-à-vis des clients et utilisateurs finaux : la sécurité et la qualité des informations communiquées.

Les locataires de Covivio Hotels n'exercent pas leurs activités dans des « contextes particuliers » selon la terminologie de l'ESRS S4, de sorte qu'ils ne présentent pas de risques spécifiques. Covivio Hotels n'est pas dans un schéma de dépendance à l'égard d'un client qui représenterait une part excessive de son chiffre d'affaires. Dans l'ensemble, les enseignes locataires de Covivio Hotels sont dotées de politiques RSE ambitieuses et possèdent des niveaux d'engagement forts.

Tableau des IRO liés aux clients et utilisateurs finaux

Thèmes	IRO	Positionnement dans la chaîne de valeur ⇐	❑	⇒	Description	Matérialité	Horizon temporel CT	MT	LT
S4 - Informations aux clients et utilisateurs finaux	Impacts		■	■	Impact sur les clients en cas de défaillances (fuite de données)				
			■	■	Impact positif : l'offre servicielle renforce l'attrait de l'entreprise locataire pour attirer et fidéliser ses propres salariés				
	Risques		■		Risque financier lié à la protection des données (sanctions RGPD jusqu'à 4% du chiffre d'affaires d'une entreprise en cas d'infraction)		■		
			■		Risque réputationnel : principe du Name and Shame en cas d'infraction RGPD				
	Opportunités		■		Stabilité financière à long terme	✓			

Thèmes	IRO	Positionnement dans la chaîne de valeur ⇐	❑	⇒		Description	Matérialité	Horizon temporel CT	MT	LT
S4 - Sécurité des clients et utilisateurs finaux	Impacts		■	■		Impact sur le bien-être et la santé des occupants en cas de non respect de procédures sanitaires ou d'urgence en cas de survenance d'un risque (incendie par exemple). L'impact sur la santé des occupants a été remis en avant après la pandémie COVID en 2020				
			■	■		Impact positif : bien-être aux occupants				
	Risques		■	■	€	Risque financier en cas de défaut de sécurité (accidents, risques sanitaires...) sur les immeubles, pouvant aussi conduire à un arrêt de l'activité ou un report d'ouverture pour les développements		■		
			■	■		Risque réputationnel en cas d'incident grave en matière de sécurité	✓			
	Opportunités		■		€	Stabilité financière à long terme renforcée par l'amélioration continue de la relation client				
S4 - Inclusion sociale des clients et utilisateurs finaux	Impacts		■	■		Impact sur le bien-être des salariés des entreprises locataires et/ ou clients en situation de handicap si les bâtiments et les services des hôtels ne sont pas adaptés				
	Risques		■	■	€	Risque financier : La mise en conformité peut entraîner des coûts additionnels, toutefois déjà intégrés dans les budgets des opérations depuis plusieurs années		■		
	Opportunités		■		€	Stabilité financière à long terme grâce à une relation partenariale renforcée				

€ Financier / Obsolescence des actifs — Réputation / Attractivité — Continuité des affaires — Bien-être physique et psychologique — Faune, Flore et environnement — ⇐ Amont / ❑ Opérations directes / ⇒ Aval

3.3.4.3 Politiques liées aux clients et utilisateurs finaux (S4-1)

Périmètre d'application	Toutes les actifs en murs et fonds
Supervision	• Direction des Opérations et Asset management. • Direction des systèmes d'information.
Référence aux normes ou initiatives tierces	• Règlement général sur la protection des données (RGPD). • Législations locales concernant le droit du travail. • Certifications globales et labels bien-être.
Documents clés en lien avec les politiques	***Documents entre Covivio et*** : • Contrat de gestion. • Cahier des charges. ***ses parties prenantes :*** • Les gestionnaires des actifs. • Les utilisateurs finaux (clients hôteliers). • Les sous-traitants interagissant avec les clients et utilisateurs finaux.

Les sujets relatifs à la prise en compte des Droits Dumains des clients et utilisateurs finaux sont traités en introduction de la section 3.3.2. Les politiques ci-dessous s'appliquent à l'ensemble du Groupe et à toutes les activités.

Promouvoir l'innovation numérique et s'engager pour la cybersécurité (Groupe - Toutes les activités)

Parties prenantes : Salariés, locataires des actifs en bail, clients finaux, prestataires IT- partenaires technologiques, utilisateurs des plateformes numériques

Dans un contexte de digitalisation accélérée de l'immobilier, Covivio intègre la cybersécurité et la protection des données comme des piliers stratégiques de sa relation avec les clients et utilisateurs finaux. La transformation des immeubles en smart buildings, interconnectés avec leur environnement urbain, expose les actifs à des risques croissants : cyberattaques, pertes ou vols de données, atteintes à la sécurité des systèmes techniques.

Conscient de ces enjeux, Covivio déploie une approche globale visant à offrir une expérience digitale fluide, sécurisée et innovante, tout en assurant la protection des intérêts des clients et la valorisation durable des actifs immobiliers.

- Protection des données personnelles et techniques, dans le respect du RGPD et des réglementations locales.
- Intégration de la cybersécurité dès la conception des bâtiments et des services, en lien avec les standards techniques du secteur.
- Déploiement de stratégies de sécurité adaptées aux spécificités de l'immobilier connecté, incluant des audits, des plans d'assurance sécurité et des contrôles réguliers.
- Promotion des standards élevés de connectivité et de sécurité numérique, à travers des labels reconnus (R2S, WiredScore, SmartScore).
- Modernisation des architectures informatiques, avec des outils de supervision énergétique et des plateformes de gestion intelligente des données.
- Transparence et pédagogie dans l'usage des technologies numériques, pour renforcer la confiance des clients et des utilisateurs finaux.

***Lien avec les IRO** : Protège les données et la continuité de service, réduit le risque d'incident et de non-conformité RGPD, et maintient la confiance des clients.*

Assurer la sécurité, la santé et le bien-être des clients au sein des bâtiments (Groupe - Toutes les activités)

Parties prenantes : Locataires des actifs en bail, utilisateurs finaux (salariés, résidents, clients hôteliers), prestataires de maintenance et sécurité, bureaux de contrôle, collectivités locales

La sécurité des clients et des utilisateurs finaux constitue un enjeu prioritaire pour Covivio, intégré à toutes les étapes de la vie d'un actif immobilier : conception, développement, exploitation et rénovation. Cette politique s'inscrit dans une démarche globale de prévention des risques, de conformité réglementaire et de valorisation des actifs.

Covivio applique les réglementations européennes, très exigeantes en matière de sécurité (incendie, accessibilité, amiante, etc.), tout en allant au-delà grâce à l'adoption de standards élevés. Ces standards sont notamment intégrés dans les certifications environnementales, bien être et techniques que le Groupe vise pour ses immeubles. Covivio mobilise également des équipes spécialisées et des outils de suivi pour garantir la conformité des bâtiments aux normes en matière de qualité de l'air, de choix de matériaux non nocifs, et de gestion des risques sanitaires (exemple : amiante).

La sécurité est également abordée sous l'angle de la sécurité des données des utilisateurs, en lien avec le RGPD.

Cette politique vise à :

- prévenir les risques pour les occupants et les tiers
- renforcer la confiance des clients dans la gestion des immeubles
- améliorer la qualité de vie au sein des espaces
- valoriser les actifs par une approche responsable et sécurisée.

***Lien avec les IRO** :Assure la conformité et la prévention des incidents, améliore l'expérience des occupants et sécurise l'attractivité/valorisation des actifs*

Promouvoir la mobilité durable et l'inclusion en améliorant l'accessibilité des bâtiments (Groupe - Toutes les activités)

Parties prenantes : Personnes en situation de handicap, locataires des actifs en bail, clients des hôtels, urbanistes et architectes

Covivio considère l'accessibilité comme un levier essentiel de performance durable, d'inclusion sociale et de qualité d'usage. L'objectif est de garantir à tous les utilisateurs – quelque soient leurs besoins, capacités ou situations – un accès équitable, fluide et sécurisé aux espaces gérés par Covivio.

L'accessibilité est pensée de manière globale, selon trois dimensions complémentaires : physique (aménagements pour les personnes à mobilité réduite, signalétique adaptée), fonctionnelle et sensorielle (confort d'usage, dispositifs pour les personnes en situation de handicap visuel ou auditif), et géographique (implantation dans des zones bien desservies, promotion des mobilités douces).

Dès la phase de conception, Covivio intègre des exigences spécifiques dans ses cahiers des charges pour améliorer l'accessibilité sur ces trois dimensions. Ces engagements sont suivis dans les actifs en exploitation dans une logique d'amélioration continue.

Cette politique vise à favoriser l'inclusion de tous les profils d'utilisateurs; réduire les inégalités d'accès aux espaces urbains; renforcer l'attractivité et la valeur d'usage des actifs; et, contribuer à la transition vers des mobilités durables.

***Lien avec les IRO** :Facilite l'accès et l'inclusion, limite les risques réglementaires et d'obsolescence d'usage, et renforce la valeur d'usage des immeubles*

Améliorer le niveau de satisfaction client et renforcer l'attractivité des immeubles (Groupe - Toutes les activités)

Parties prenantes : Locataires des actifs en baim, utilisateurs finaux, responsables clients Covivio

Covivio Hotels s'attache à renforcer l'attractivité des hôtels et à fidéliser les clients, en collaborant avec les opérateurs pour adapter les services et les aménagements aux attentes des hôtes.

La politique privilégie une offre lisible, une information claire avant/pendant/après le séjour et une qualité de service constante, avec ajustements fondés sur les retours clients.

L'objectif est de garantir une expérience de séjour de qualité, engageante et évolutive, en cohérence avec les standards de marque et les exigences d'exploitation

***Lien avec les IRO** : fidélisation des clients, sécurisation des revenus et performance à long terme.*

Favoriser l'engagement environnemental et sociétal des clients (Groupe - Toutes les activités)

Parties prenantes: Locataires des actifs en bail, clients hôtels, collectivités locales, associations citoyennes

Covivio place le bien-être des utilisateurs, la performance environnementale et l'impact sociétal au cœur de sa stratégie immobilière. Cette politique s'applique à l'ensemble des actifs du Groupe et s'incarne à travers des engagements concrets en matière de santé, de confort, de durabilité et de lien social. Covivio partage ses engagements environnementaux avec ses clients et utilisateurs finaux afin d'assurer une transparence totale et de favoriser leur adhésion aux objectifs communs.

Au-delà de l'environnement bâti, Covivio agit également pour renforcer le lien social et culturel avec les utilisateurs ainsi que les riverains des territoires où il est implanté. L'art, la culture et l'engagement citoyen sont intégrés dans la stratégie de création de valeur durable du Groupe.

Les actions menées visent à :

- répondre aux nouveaux usages en développant des lieux hybrides, ouverts, inclusifs et adaptés aux attentes des usagers
- promouvoir un immobilier responsable, notamment dans l'hôtellerie, en lien avec les enjeux environnementaux et culturels locaux
- Impliquer les clients dans des actions solidaires, *via* des événements, collectes et partenariats associatifs.

***Lien avec les IRO** :Soutient les taux d'occupation ainsi que la satisfaction et la fidélisation des locataires et des clients, améliore la performance opérationnelle et plus globalement la maîtrise des charges locatives.*

3.3.4.4 Plan d'action lié aux clients et utilisateurs finaux (S4-2)

Politiques	Actions clés	Périmètre/ Responsable	Indicateurs	Impacts attendus
Promouvoir l'innovation numérique et s'engager pour la cybersécurité	Plan d'action cybersécurité	Groupe – Bureaux / Direction IT, ACI	Formations et sensibilisations aux risques cyber	Renforcement de la résilience numérique et de la sécurité des données
Assurer la sécurité, la santé et le bien-être des clients au sein des bâtiments	Offrir aux clients un environnement sain, sécurisé et confortable	Direction Technique	Conformité réglementaire sur 100% des actifs	Amélioration du bien-être voire de la productivité en sites tertiaires
Promouvoir la mobilité durable et l'inclusion en améliorant l'accessibilité des bâtiments	Mobilité douce et incitation aux transports durables	Direction Asset Management	Distance des actifs vis-à-vis des transports en commun	Réduction de l'empreinte carbone et accessibilité renforcée
	Accessibilité des personnes en situation de handicap	Direction Technique	Niveau d'accessibilité des bâtiments	Inclusion et confort pour tous les profils d'utilisateurs
Améliorer le niveau de satisfaction client et renforcer l'attractivité des immeubles	Pilotage et amélioration continue de la satisfaction client	Groupe / Direction Opérations	Intégration de la satisfaction clients dans les objectifs annuels des équipes	Amélioration continue de la qualité de service
	Déploiement d'un système de gestion des incidents et retours clients	Groupe / Direction Opérations	-	Amélioration de la réactivité, fluidité des échanges, suivi des impacts négatifs
Favoriser l'engagement environnemental et sociétal des clients	Engagements environnementaux partagés avec les clients	Direction Asset Management / Développement Durable	Annexes environnementales en France et clauses vertes incluses dans les nouveaux baux en Europe	Réduction des impacts environnementaux

3.3.4.4.1 Plan d'action : Promouvoir l'innovation numérique et s'engager pour la cybersécurité

Plan d'action cybersécurité (Groupe - Bureaux)

Pour garantir la protection des données et la sécurité numérique de ses actifs, Covivio a mis en place un plan d'actions structuré autour de deux axes majeurs.

Le premier axe vise à **intégrer la cybersécurité dès la conception des projets.** Dès 2016, Covivio a anticipé les enjeux en mandatant ARP Astrance pour mener une étude spécifique sur les risques liés aux équipements techniques, tels que les systèmes de gestion technique du bâtiment (GTB/GTC), les caméras ou encore les dispositifs de contrôle d'accès. À la suite de cette étude, des standards de sécurité ont été définis et sont désormais systématiquement intégrés dans les projets neufs ainsi que dans les opérations de rénovation.

Le deuxième axe porte sur **la sensibilisation et la formation.** Covivio veille à impliquer l'ensemble de ses collaborateurs et utilisateurs finaux dans la démarche de cybersécurité. Des formations régulières sont organisées pour diffuser les bonnes pratiques, renforcer la vigilance face aux risques numériques et favoriser une culture de la sécurité partagée.

▸ Plus d'informations sur: les mesures mises en place afin de réduire les risques liés à la cybercriminalité: chapitre 2, section 2.1.2

Protection des données personnelles

Covivio respecte les obligations du Règlement Général sur la Protection des Données (RGPD) afin de garantir la confidentialité et la sécurité des données personnelles des clients et utilisateurs. Seules les informations nécessaires sont collectées et utilisées pour des finalités clairement définies. Des mesures techniques et organisationnelles assurent la protection des données et un accès limité, sous la supervision de trois Data Protection Officers (France, Allemagne, Italie) et de correspondants RGPD dans chaque service. Les personnes concernées disposent de droits (accès, rectification, suppression) qu'elles peuvent exercer *via* des canaux dédiés. La Charte éthique du Groupe rappelle également ces principes. Plus d'informations sur le traitement des données : Protection des données personnelles du site Covivio; et les Data Protection Officers : ESRS G1, 3.4.1.

3.3.4.4.2 Plan d'action : Assurer la sécurité, la santé et le bien-être des clients au sein des bâtiments

Offrir aux clients un environnement sain, sécurisé et confortable

Dans le cadre de ses contrats de gestion pour ses hôtels en murs et fonds, Covivio incite contractuellement ses gestionnaires à appliquer les réglementations en termes de santé et sécurité, et à satisfaire aux attentes et besoins des clients. Pour rappel, certains contrats prévoient la non-atteinte de performance qualitative comme un motif de fin de contrat.

Confort et qualité environnementale (Groupe – Toutes les activités)

Le confort des clients et utilisateurs de Covivio se conjugue avec les impératifs de qualité environnementale que le groupe s'est fixés. Cela recouvre notamment :

- **La dimension acoustique** dès la conception des projets, afin d'offrir des environnements propices à la concentration, à la créativité et au bien-être. Le bruit étant reconnu comme un facteur de stress et de baisse de productivité, des mesures spécifiques sont mises en œuvre : choix de matériaux et finitions absorbants / organisation des espaces pour limiter les nuisances (zones calmes, cloisonnements) / réduction des nuisances liées aux chantiers, notamment dans les projets de rénovation ou de restructuration.
- **Qualité de l'air intérieur** : installation de capteurs, analyses régulières, choix de matériaux peu émissifs, expérimentation du label IntAirieur. (Section 3.2.2.3).
- **Végétalisation** : création de rooftops, patios, serres et jardins partagés pour favoriser la détente, la biodiversité et la convivialité.
- **Restauration responsable** : sélection de prestataires selon des critères RSE stricts, avec un focus sur l'approvisionnement local et la lutte contre le gaspillage alimentaire.

Par ailleurs, Covivio conçoit et gère ses immeubles dans une logique de haute performance environnementale, en visant systématiquement les certifications les plus exigeantes (ESRS RE, section 3.2.3.5), l'objectif étant d'offrir des environnements sains, durables et agréables à vivre.

3.3.4.4.3 Plan d'action : Promouvoir la mobilité durable et l'inclusion en améliorant l'accessibilité des bâtiments

Covivio déploie une série d'actions concrètes pour garantir un haut niveau d'accessibilité dans l'ensemble de ses actifs, en agissant à plusieurs niveaux.

Mobilité douce et incitation aux transports durables (Groupe - Toutes les activités)

Les projets immobiliers intègrent systématiquement des équipements favorisant la mobilité douce : parkings vélos sécurisés, douches, casiers, stations de gonflage... Par ailleurs, Covivio et les opérateurs hôteliers poursuivent également le déploiement d'infrastructures de recharge pour véhicules électriques (IRVE) sur son patrimoine. L'accessibilité et la localisation constituent des critères primordiaux pour les hôtels et représentent un élément de valorisation. Covivio Hotels intègre ce critère dans ses choix d'implantations.

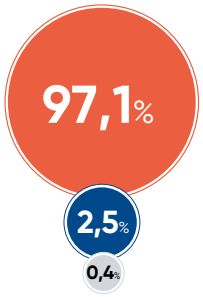
Sur le portefeuille Hôtels, plus de deux tiers des actifs bénéficient d'une note d'emplacement sur le site TripAdvisor de plus de 90/100, démontrant ainsi la qualité des localisations en termes d'accessibilité mais aussi de proximité de restaurants et de lieux culturels et d'intérêt.

Accessibilité des personnes en situation de handicap (Groupe)

Covivio porte une attention particulière à l'accessibilité de ses immeubles aux personnes en situation de handicap et à la suppression des barrières architecturales dans les espaces publics. Le cadre législatif des pays dans lesquels Covivio exerce ses activités prévoit des paramètres techniques à garantir : largeur minimale des portes, caractéristiques des escaliers, notamment afin de favoriser leur utilisation pour les premiers étages plutôt que l'ascenseur, dimension des ascenseurs, rampes d'accès, caractéristiques des toilettes, etc. Les développements et rénovations de Covivio sont conformes aux standards d'accessibilité les plus ambitieux. Différentes solutions ont été déployées pour les immeubles neufs et ceux en exploitation, afin d'améliorer la qualité de vie des personnes souffrant d'un handicap visuel ou auditif, notamment *via* l'installation de signaux sonores ou de marquages lumineux.

Accessibilité des transports en commun au 31/12/2025 (en valeur PdG)

Hôtels Europe



Hilton Lille : Améliorer l'expérience hôtelière pour les personnes en situation de handicap

Un certain nombre d'hôtels bénéficient d'ores et déjà d'équipements allant au-delà des contraintes imposées par la réglementation, afin de favoriser le confort et l'inclusion des clients en situation de handicap. C'est le cas notamment de l'hôtel Hilton Lille qui offre :

- ascenseur équipé d'un système braille
- réveil numérique avec son et coussinet vibrant et/ou avertisseur lumineux
- appareils de télécommunications pour personnes malentendantes à disposition des hôtes
- alarmes visuelles pour les personnes malentendantes
- sous-titrage sur les téléviseurs ou décodeurs de sous-titrage
- instructions d'évacuation d'urgence abaissées
- chaises de douche portables
- installations sportives accessibles aux personnes à mobilité réduite.

3.3.4.4.4 Plan d'action : Améliorer le niveau de satisfaction client et renforcer l'attractivité des immeubles

Pilotage et amélioration continue de la satisfaction client (Groupe)

Avec plus de 300 hôtels en patrimoine, répartis dans 12 pays, Covivio Hotels est le partenaire immobilier de plusieurs grands opérateurs hôteliers en Europe (AccorInvest, IHG, NH Hotel Group, B&B HOTELS, Meininger Hotels, Radisson Hotel Group...). En plaçant l'expérience client au cœur de sa stratégie, Covivio Hotels contribue au renouvellement de l'offre et de l'expérience hôtelière en identifiant les meilleurs concepts et en contribuant au déploiement des enseignes les plus innovantes.

La satisfaction des clients est un enjeu crucial. Les clients disposent désormais de plusieurs moyens pour exprimer leurs satisfactions ou insatisfactions après un séjour. Ils peuvent par exemple donner leur avis sur les plateformes en ligne (Booking, Expédia, Google...) ou encore *via* les questionnaires envoyés par les opérateurs hôteliers. Ces avis constituent un double enjeu pour les opérateurs :

- la qualité de la réponse apportée à un client insatisfait est primordiale pour s'assurer de le compter à nouveau parmi ses clients
- ces commentaires sont précieux pour identifier les sujets prioritaires à améliorer dans les établissements, notamment en phase préparatoire de travaux de rénovation.

Covivio Hotels recourt à plusieurs outils pour s'assurer de la qualité du service proposé aux clients dans ses hôtels :

- la gestion des commentaires et des réclamations clients est contractualisée avec les opérateurs hôteliers. La direction de chaque hôtel est responsable de la réponse et du suivi des commentaires clients. Il peut y avoir des pénalités si les gestionnaires ne répondent pas aux litiges conformément aux contrats (délais de réponse, dédommagements...)
- les données liées aux commentaires/ réclamations des clients font l'objet d'un suivi mensuel (analyse du taux, du type de réponse) par les équipes de Covivio Hotels
- un niveau de satisfaction client, correspondant à la moyenne de la note de satisfaction en ligne et de la note du questionnaire de la marque, est défini pour l'attribution d'une prime variable en faveur de l'opérateur. Certains contrats prévoient la non-atteinte de performance qualitative comme un motif de fin de contrat.

Hilton Zoku - Paris : De nouveaux usages pour de nouvelles offres en hôtellerie

Les usages évoluent : moins de voyages *business* mais sur des durées plus longues, des voyages loisirs au cours desquels on télétravaille, une envie de vivre des expériences marquantes... La clientèle des hôtels se fait plus hybride, et les opérateurs s'adaptent.

De nouveaux usages qui amènent des offres nouvelles. C'est ainsi que l'immeuble Stream Building, livré en 2022, accueille le premier hôtel Zoku en France. Son concept : proposer des lofts, véritables micro-appartements qui permettent à la fois de vivre, travailler et recevoir amis et relations professionnelles. En tout, 109 lofts, des espaces de coworking, un restaurant, un bar, ainsi qu'un vaste rooftop. Les espaces de travail et de convivialité sont ouverts à tout public.

Déploiement d'un système de gestion des incidents et retours clients (Groupe)

L'activité de Covivio est basée sur un service qui se veut « premium ». Celui-ci s'appuie notamment sur une recherche permanente d'optimisation de la satisfaction de ses clients, de sorte que Covivio ne soit pas porteur d'impacts négatifs pour ses clients. Néanmoins, les rencontres et contacts fréquents avec les clients ainsi que les enquêtes de satisfaction permettent d'identifier des points d'amélioration pour Covivio, ses fournisseurs et exploitants.

Les dispositifs mis en place dans les hôtels, les canaux de communications utilisés ainsi que les résultats d'enquête, démontrent la confiance des clients (3.3.4.3.2). Les verbatims des enquêtes réalisées auprès des clients, sont transmis directement au gestionnaire de site. Celui-ci doit proposer un plan d'action pour remédier à chaque impact négatif soulevé. La Direction des Opérations de Covivio Hotels suit les propositions d'amélioration et veille à leur mise en place.

Dans tous les pays où Covivio exerce ses activités, si les clients ou utilisateurs souhaitent communiquer un impact négatif autrement que par le bais de leurs interlocuteurs dédiés, ils peuvent utiliser la plateforme d'alerte de Covivio (3.4.4.1). Celle-ci est en effet accessible à toutes ses parties prenantes internes et externes. En 2024, aucune alerte de client n'a été remontée.

3.3.4.4.5 Plan d'action : Favoriser l'engagement environnemental et sociétal des clients

Engagements environnementaux partagés avec les clients (Groupe)

En mettant en place différentes actions concrètes, telles que les annexes environnementales ou les comités de partenariat Développement Durable, Covivio a établi les bases d'une relation d'échange efficace et constructive, afin d'optimiser les performances environnementales des bâtiments. Dans le cadre de ses relations privilégiées avec chaque client, Covivio organise en France des Comités de Développement Durable depuis 2010. Ceux-ci contribuent à la sensibilisation des locataires à différents sujets environnementaux : énergie, carbone, eau, déchets, etc. Covivio souhaite désormais renforcer la sensibilisation sur les enjeux nature en intégrant la biodiversité. Ces Comités ont facilité et anticipé la mise en place de l'annexe environnementale, sur 100% des baux portant sur plus de 2 000 m^2 de commerces ou de bureaux en France. Ces échanges ont facilité la mise en œuvre du dispositif Éco Énergie Tertiaire (décret tertiaire) ainsi que les actions liées au plan de sobriété lancé fin 2022.

Les locataires et les opérateurs des immeubles de Covivio Hotels ont mis en œuvre des politiques volontaristes, afin de réduire leurs dépenses en énergie et en eau, diminuer leur production de déchets et leur empreinte écologique, resserrer les liens avec leurs parties prenantes et être reconnus comme des acteurs responsables et engagés face aux grands défis environnementaux et sociaux. Leurs clients, privés et professionnels, sont eux-aussi de plus en plus sensibles aux sujets environnementaux et demandeurs d'une alimentation saine et de produits et services vertueux.

3.3.4.5 Objectifs liés aux clients et utilisateurs finaux (S4-5)

Covivio s'est développé en nouant et en développant des liens forts avec ses principales parties prenantes. Covivio appréhende la coopération avec ses parties prenantes externes comme un véritable levier d'innovation et de croissance. Ainsi, les objectifs ont été définis afin de répondre au mieux aux attentes identifiées des clients et utilisateurs des immeubles du Groupe. Ces derniers ne sont pour l'instant pas impliqués dans le suivi de la performance de Covivio sur ces enjeux.

Le tableau ci-dessous présente les différents objectifs que Covivio s'est fixés pour répondre qualitativement aux attentes et besoins de ses clients et utilisateurs finaux.

Politiques	Périmètre	Objectif	Échéance	Situation au 31/12/25
Promouvoir l'innovation numérique et s'engager pour la cybersécurité	Groupe – Bureaux	100% des nouveaux projets labellisés	Permanent	En cours – plusieurs programmes labellisés en France, Italie, Allemagne
Assurer la sécurité, la santé et le bien-être des clients au sein des bâtiments	Groupe	100% des développements labellisés en matière de bien-être Version COVH : Label Green Key sur périmètre Murs et Fonds	Depuis 2020	61% du pipeline
Promouvoir l'inclusion en améliorant l'accessibilité des bâtiments	Groupe	Accessibilité aux transports en commun : au moins 95% des immeubles à moins de 1 km à pied des transports en commun	Permanent	97,1% des actifs à moins de 500 m et 99,6 % à moins de 1 km
Améliorer le niveau de satisfaction client et renforcer l'attractivité des immeubles	France – Bureaux	Optimiser la satisfaction des locataires et utilisateurs finaux	Permanent	100%
Favoriser l'engagement environnemental et sociétal des clients	Hôtels	100% des nouveaux baux intégrant des clauses ou annexes vertes	Depuis 2022	Réalisé depuis 2024

3.3.4.6 Ressources déployées

La mise en œuvre des politiques repose sur une combinaison de ressources humaines, techniques et financières :

- **Ressources techniques et intellectuelles** : Provexi pour les sujets de conformité sanitaire et environnementale. Covivio s'appuie également sur des prestations intellectuelles pour le suivi de la satisfaction de client.
- **Ressources humaines** : Des équipes dédiées à la relation client sont présentes dans chacun des pays, elles sont X personnes à fin 2025 et travaillent en étroite collaboration avec les directions techniques. Les directions Environnement et Juridique immobilier sont également très impliquées sur les sujets en lien avec la conformité réglementaire et le suivi des baux. Enfin, les Data Protection Officers veillent à la conformité RGPD dans les trois principaux pays d'opération.
- **Ressources financières** : Les principales ressources financières sont celles liées aux études de satisfaction, coûts d'études et potentiels coûts d'alignement en cas de non-conformité ou non accessibilité.

3.4 Informations liées à la conduite des affaires

La norme ESRS G1 porte sur la présentation des processus, procédures et plus généralement de la performance en matière de conduite des affaires. Cette dernière désigne un ensemble de thématiques ayant trait à l'éthique, à la transparence et aux relations de l'entreprise avec ses fournisseurs. L'enjeu est de partager et de faire comprendre la stratégie et l'approche de l'entreprise.

3.4.1 Gouvernance et dispositif de vigilance (GOV-1)

Covivio Hotels, société cotée sur le compartiment A d'Euronext Paris est aujourd'hui le premier investisseur en immobilier hôtelier en Europe. Avec 274 hôtels en patrimoine, Covivio Hotels possède un patrimoine hôtelier unique, implanté dans le centre des grandes métropoles européennes et est aujourd'hui le partenaire de 17 enseignes hôtelières, représentant une trentaine de marques en Europe, avec un patrimoine constitué à 67% d'hôtels économiques et moyenne gamme et 33% d'établissements haut de gamme. Covivio Hotels accompagne les enseignes dans leurs projets en bail, en murs et fonds ou en développement.

La gouvernance de Covivio Hotels est adaptée pour répondre efficacement aux enjeux d'un modèle d'affaires multisectoriels (hôtellerie en murs, hôtels en gestion et les commerces d'exploitation). L'analyse de la cartographie des risques réalisée en 2025 ne place pas les risques relatifs à la gouvernance parmi les risques les plus sensibles pour le Groupe. Toutefois, Covivio Hotels entend s'appuyer sur une gouvernance toujours plus efficace et dotée des compétences adéquates pour répondre aux défis présents et futurs de la société.

Afin de s'assurer de la conformité de sa gouvernance avec les meilleures pratiques, Covivio Hotels s'appuie sur :

- le Code AFEP-MEDEF, référentiel de gouvernance des sociétés cotées qui vise à renforcer la transparence et le bon fonctionnement des organes de direction
- les travaux du Haut Comité de gouvernement d'entreprise (HCGE)
- les recommandations de l'Autorité des Marchés Financiers (AMF), de l'EPRA
- le Code de déontologie de la Fédération des Entreprises Immobilières (FEI).

Le Conseil de Surveillance veille à rassembler des compétences diversifiées, apportant une expertise immobilière, hôtelière et financière. Cette diversité permet de statuer de manière éclairée et indépendante sur les états financiers et le respect des normes comptables. Une attention particulière est portée à la qualité et à la complémentarité des parcours professionnels des membres.

Pour plus d'informations sur les organes de Gouvernance : chapitre 5, section 5.2.2.1. Les statuts et le Règlement Intérieur de Covivio Hotels sont disponibles sur le site internet, section Gouvernance.

3.4.1.1 Équilibre des pouvoirs

L'équilibre des pouvoirs s'appuie sur une séparation entre la gérance et le Conseil de Surveillance. La conduite des affaires de Covivio Hotels repose également sur la structure de gouvernance de Covivio, lequel a un Conseil d'Administration majoritairement indépendant à 50% et des comités spécialisés. Ce dispositif de gouvernance vise à assurer une conduite des affaires exemplaire et conforme aux standards les plus élevés.

3.4.1.2 Organisation du dispositif de vigilance éthique et de conformité

Pour rappel, Covivio Hotels est pleinement intégré à la gouvernance opérationnelle du Groupe Covivio, bénéficiant de la même structure de direction et des mêmes processus décisionnels.

Conformément aux recommandations de l'AMF, le dispositif de contrôle interne de Covivio repose sur des objectifs clairs, une répartition des responsabilités et une gestion adéquate des ressources et des compétences.

Des délégations et subdélégations de pouvoirs organisent la répartition des responsabilités entre dirigeants et opérationnels. Elles sont revues et auditées régulièrement afin de garantir leur pertinence et leur efficacité.

Pour plus d'informations sur :

- les composantes du dispositif de contrôle interne, de gestion des risques et de conformité : section 2.2.2 du DEU Groupe Covivio
- le contrôle interne de l'information comptable et financière, section 2.2.3. du DEU Groupe Covivio.

Les déontologues : Trois déontologues ont été désignés (France, Allemagne, Italie). Leur rôle est central dans la prévention des conflits d'intérêts et la garantie d'un cadre éthique. Afin d'assurer leur efficacité et leur indépendance, ils ne rendent compte qu'à la Direction Générale. Ils disposent d'un devoir strict de confidentialité. Ses missions principales sont :

- conseiller les collaborateurs (conflits d'intérêts, cadeaux et avantages reçus/offerts)
- rappeler des règles de droit boursier
- contrôler l'application des règles déontologiques
- assurer une veille réglementaire sur le plan de la déontologie.

Le Group Compliance Officer : Créé en 2018, ce poste s'appuie sur des relais locaux et renforce la structure de gouvernance pour la prévention des risques. Ses missions principales sont :

- l'élaboration et la mise à jour de la Charte Éthique
- s'assurer de sa diffusion et de son appropriation par les collaborateurs
- le suivi de sa mise en œuvre et la vérification des moyens déployés par chaque direction
- la cartographie des risques de corruption et de trafic d'influence et la mise en œuvre des recommandations associées
- les due diligences des parties tierces
- le suivi et la correction des manquements éventuels.

Les Data Protection Officer : Trois DPO ont été désignés (France, Allemagne, Italie). Ils veillent :

- au respect du RGPD et des législations locales
- à la conformité des traitements de données personnelles
- à l'accompagnement des collaborateurs dans leurs pratiques
- et assurent un reporting régulier auprès de la Direction Générale.

Pour plus d'informations sur :

- les composantes du dispositif de contrôle interne, de gestion des risques et de conformité : section 2.2.2
- le contrôle interne de l'information comptable et financière : section 2.2.3..

3.4.1.3 Expertise des organes de Gouvernance en matière de conduite des affaires

Conformément aux exigences de la CSRD, Covivio Hotels documente les compétences, expertises et formations de ses mandataires sociaux non exécutifs. Les informations détaillées figurent dans la section 5.2.2.1.3, mais un résumé est présenté ci-dessous pour faciliter la lecture :

Expertise des Administrateurs	Description	Référence
Compétences et expertises	Couvrent la gouvernance d'entreprise, la stratégie, les risques financiers, le développement durable et la conduite des affaires.	5.2.2.1.3
Expérience de sociétés cotées	85% d'entre eux ont une expérience de sociétés cotées	
Formations et expériences	Parcours détaillés dans les CV des mandataires	5.2.2.1.3
Parcours d'intégration	Les nouveaux Administrateurs suivent un programme d'intégration adapté à leurs compétences et expertises, afin d'appréhender les enjeux stratégiques de Covivio.	5.3.2.1.3 du DEU Groupe Covivio
Diversité	La diversité des membres du Conseil d'Administration permet un partage d'expériences en termes de gouvernance d'entreprise et de conduite des affaires.	5.2.1.5

3.4.2 Impacts, Risques et Opportunités liés à la conduite des affaires (G1-SBM 3)

Tableau récapitulatif des IRO liés à la conduite des affaires

Thèmes	IRO	Positionnement dans la chaîne de valeur ⇐	❑	⇒	Description	Matérialité	Horizon temporel CT	MT	LT
G1 - Ethique des affaires	Impacts	■	■	■	L'impact en cas de retard de paiement des fournisseurs est fort et peut engendrer des défaillances d'entreprises		■		
	Risques	■	■	■	Risque sur la relation de confiance avec les parties prenantes qui pourraient considérer l'entreprise comme un partenaire à risque si un cas de corruption avérée devait survenir	✓			
		■	■	■	Risque réputationnel, risque financier ou encore frein du développement des activités en cas de manquement aux règles déontologiques de la profession et aux procédures internes du Groupe	✓			
	Opportunités	■	■	■	Identification de Covivio comme un acteur fiable				

Financier / Obsolescence des actifs · Réputation / Attractivité · Continuité des affaires · Bien-être physique et psychologique · Faune, Flore et environnement · ⇐ Amont / ❑ Opérations directes / ⇒ Aval

3.4.3 Politiques liées à la conduite des affaires (G1-1)

Périmètre d'application	Tous les actifs détenus et/ou gérés par Covivio Hotels (périmètre consolidé)	
Supervision	• Direction Risques, Compliance, Audit et Contrôle Interne Covivio	
Référence aux normes ou initiatives tierces	• Dispositions du 10ème principe du Pacte Mondial. • Travaux du Haut Comité de gouvernement d'entreprise (HCGE). • Recommandations de l'Autorité des Marchés Financiers (AMF), de l'EPRA. • Code de déontologie de la Fédération des Entreprises Immobilières (FEI).	
Documents clés en lien avec les politiques	***Documents entre Covivio Hotels et***	***ses parties prenantes :***
	• Charte Ethique tenant lieu de Code de Conduite de Covivio Hotels et WiZiU. • Plateforme *Whistleblowing*. • Charte Achats Responsables Covivio Hotels et WiZiU	• L'ensemble des collaborateurs Groupe. • Les parties prenantes internes et externes. • Les fournisseurs et sous-traitants.

L'éthique et la lutte contre la fraude et la corruption sont des piliers de la gouvernance de Covivio. Pour y contribuer, le Groupe a mis en place de nombreuses actions de maîtrise du risque, en conformité avec la réglementation des différents pays dans lesquels il opère et les standards internationaux les plus reconnus dans le secteur.

Assurer une conduite des affaires éthique (Périmètre Groupe - Toutes les activités)

Covivio Hotels place l'éthique et l'intégrité au cœur de sa gouvernance. La Charte Éthique définit les principes fondamentaux applicables à tous les collaborateurs et parties prenantes : respect des lois, lutte contre la corruption, protection des personnes et de l'environnement, préservation des actifs du Groupe, transparence de l'information et protection des données personnelles.

***Lien avec les IRO** : Identification de Covivio comme acteur fiable, préservation de la relation de confiance avec les parties prenantes*

Prévenir les risques de fraude (Périmètre Groupe - Toutes les activités)

Covivio Hotels veille à l'application de son dispositif de prévention des risques en matière de fraude, de corruption et d'infractions assimilées, tel le trafic d'influence. La séparation entre les opérations d'ordonnancement (la commande) et de lancement (le règlement) ainsi que les procédures liées aux seuils de mise en concurrence réduisent significativement les risques de fraude. Une cartographie des risques de Fraude, Corruption et Traffic d'influence est réalisée et a été revue intégralement en 2024. Lors des « Matinales du Process » organisées à l'échelle du groupe Covivio, la société sensibilise les collaborateurs en charge des transactions au risque de fraude et de corruption, et leur rappelle le niveau de « tolérance zéro ». Des audits dits « anti-fraude » sont réalisés régulièrement dans le Groupe. Ces mesures font l'objet d'un dispositif de contrôle et d'évaluation interne, dans le cadre des plans d'audit validés par le Comité d'Audit.

***Lien avec les IRO :** Réduction du risque de corruption, limitation des risques financiers et de réputation, respect des règles déontologiques*

S'assurer d'une concurrence loyale (Périmètre Groupe - Toutes les activités)

Covivio Hotels, dans l'exercice de ses activités, et plus particulièrement lors des processus de vente, d'acquisition et de réalisation de travaux, entend se conformer aux dispositions prévues en matière de concurrence par les réglementations en place dans chaque pays. La société s'appuie sur les procédures mises en place par Covivio : ainsi, la mise en concurrence est obligatoire à partir de certains seuils d'affaires, et les procédures mises en place et validées par la Direction Générale fixent le cadre dans lequel les appels d'offres doivent être effectués. En fonction des montants et types d'opérations, la consultation de plusieurs entreprises doit être effectuée. De la même façon, une procédure d'ouverture de plis avec participation d'au moins deux collaborateurs et rédaction d'un procès-verbal d'ouverture de plis, a été mise en place lors de certains appels d'offres, afin de s'assurer de la plus grande transparence et mise en concurrence. Des audits sont réalisés régulièrement afin de contrôler le respect des procédures internes en la matière. Le risque lié à des comportements anticoncurrentiels (dit Antitrust) est limité dans le cadre des activités du Groupe, la détention d'actifs immobiliers étant très dispersée.

***Lien avec les IRO :** Conformité aux procédures internes du Groupe, maintien de l'attractivité et de la réputation de l'entreprise sur ses marchés*

3.4.4 Plan d'action et outils de mise en œuvre liés à la conduite des affaires (G1-2; G1-3; G1-4)

Politiques	Actions clés	Périmètre	Responsabilité	Modalité de mise en oeuvre
Assurer une conduite des affaires éthique	Diffuser et actualiser la Charte Éthique	Groupe - Toutes les activités	Direction Risques, Compliance, Audit et Contrôle Internes	Diffusion à l'embauche et lors des mises à jour ; e-learning ou sessions de sensibilisation selon les pays
	Déployer et administrer la plateforme *Whistleblowing*			Accessible à toutes les parties prenantes ; traitement confidentiel, possibilité d'anonymat ; enquête interne avec archivage anonymisé
	Renforcer le dispositif KYC (Know Your Customer)	Groupe- Toutes les activités (vente, location, domiciliation)	Direction Risques, Compliance, Audit et Contrôle Internes	Vérification systématique de l'identité, de la probité et des risques liés *via* plateformes de probité
	Intégrer et promouvoir la Charte Achats Responsables	Groupe - Toutes les activités	Direction Développement Durable	Politique achats responsables : section 3.3.2
Prévenir les risques de fraude	Déployer les Matinales du Process / audits « anti-fraude »	Groupe – Toutes les activités	Direction Risques, Compliance, Audit et Contrôle Internes	Sessions de formation annuelles sur la fraude et la corruption ; rappel de la tolérance zéro Audits annuels pour vérifier séparation des tâches et respect des procédures de mise en concurrence
	Lutter contre le blanchiment			
S'assurer d'une concurrence loyale	Mettre en oeuvre les procédures de mise en concurrence	Groupe – appels d'offres, travaux, acquisitions	Direction Générale / Direction Développement	Consultation obligatoire de plusieurs entreprises ; procès-verbaux d'ouverture des plis avec plusieurs collaborateurs, la cartographie des Risques de Fraude, Corruption et Trafic d'Influence qui est en place depuis 2018 et revue régulièrement

3.4.4.1 Plan d'action : Assurer une conduite des affaires éthique

Diffuser et actualiser la Charte Ethique (Groupe - Toutes les activités)

Élément fondamental de la démarche éthique et conformité de Covivio (y compris Covivio Hotels), la Charte Éthique s'applique à l'ensemble des collaborateurs du Groupe à l'échelle européenne. Adaptée aux spécificités légales et réglementaires de chaque pays, elle est consultable sur les sites Internet et intranet de Covivio. Elle est remise lors du parcours d'intégration des nouveaux collaborateurs. Le non-respect de ses dispositions peut donner lieu à des sanctions pouvant aller jusqu'à la rupture du contrat de travail ou du mandat.

La charte définit les règles et principes éthiques que tout collaborateur se doit d'appliquer dans ses pratiques professionnelles et ses comportements vis-à-vis de l'ensemble de ses parties prenantes. Les principes fondamentaux énoncés par cette charte sont les suivants : respect des lois et des réglementations (prévention des délits d'initiés, lutte contre le blanchiment d'argent, la corruption et toute infraction assimilée…) ; respect de l'environnement et des personnes (santé et sécurité au travail, prévention et lutte contre les actes discriminatoires, respect des tiers…) ; protection des actifs de la société (réputation, biens, ressources…) ; transparence de l'information délivrée ; protection des données à caractère personnel, cybersécurité et Intelligence Artificielle. La charte rappelle notamment la « tolérance zéro » de Covivio en matière de corruption et de trafic d'influence, ainsi que la possibilité, pour toute partie prenante (interne ou externe), de signaler tout agissement contraire aux principes de la charte à travers le système d'alerte, *via* la plateforme *Whistleblowing* du Groupe.

Juridiquement opposable, elle tient lieu de Code de conduite au sens de la loi Sapin 2. Révisée en 2015, 2018, 2022, 2024 et 2025, elle rappelle notamment la tolérance zéro en matière de corruption et trafic d'influence, ainsi que le recours possible à la plateforme *Whistleblowing*.

En 2025 (comme en 2024), aucun collaborateur n'a fait l'objet d'une sanction disciplinaire liée au non-respect de la Charte Éthique. Par ailleurs, Covivio n'a fait l'objet d'aucune condamnation pour ces motifs.

Charte IA

En 2025, Covivio a adopté une charte dédiée à l'intelligence artificielle afin d'encadrer l'usage de ces technologies dans ses activités. Cette initiative répond à la montée en puissance des outils d'IA et aux enjeux éthiques, réglementaires et sociétaux qu'ils soulèvent. L'objectif est de garantir une utilisation responsable et sécurisée, en cohérence avec la stratégie d'innovation et les attentes des parties prenantes.

Une Charte Éthique WiZiU

La Charte Éthique de WiZiU a pour objectif de définir un ensemble de principes et de règles applicables à l'entreprise et tient également lieu de Code de conduite au sens de la loi n° 2016-1691 du 9 décembre 2016 relative à la transparence, à la lutte contre la corruption et à la modernisation de la vie économique dite loi Sapin 2. Cette charte élaborée en 2018, a été mise à jour en 2024. Elle s'applique aux hôtels opérés par WiZiU ou en contrat de franchise, ou encore en marque blanche. Elle porte sur des thématiques communes avec celle du Groupe : discriminations, harcèlement, corruption, trafic d'influence, politique cadeaux, conflit d'intérêts. Néanmoins, plusieurs sujets sont spécifiques à l'activité hôtelière et justifient le besoin d'avoir une charte dédiée à cette activité. Les dispositions spécifiques concernent en particulier :

- le blanchiment d'argent lié aux encaissements en espèces
- la lutte contre la fraude (liée aux encaissements)
- la lutte contre la prostitution, le proxénétisme et la pédophilie
- la gestion de la confidentialité vis-à-vis des clients (des données et de leurs images)
- la sécurité et l'hygiène alimentaire.

La Charte précise qu'il est attendu des partenaires des hôtels (opérateurs, fournisseurs et plus généralement toute personne avec laquelle l'entreprise est amenée à collaborer) « qu'ils adoptent un comportement éthique conforme à l'esprit de cette Charte, notamment dans les domaines du respect de la personne, des conditions de travail et de la lutte contre la corruption. »

Chaque directeur d'établissement est responsable de la bonne connaissance et de la bonne application de la Charte Éthique.

Déployer et administrer la plateforme Whistleblowing (Groupe - Toutes les activités)

Covivio s'est doté d'un dispositif d'alerte interne dès 2015. Les faits susceptibles d'être couverts par l'alerte sont multiples : crime ou délit, violation grave et manifeste d'une réglementation nationale ou internationale, menace ou préjudice graves pour l'intérêt général. Elle permet également à toute partie prenante de dénoncer les manquements aux principes édictés par la Charte Éthique, et plus généralement, dans les domaines suivants : financier, comptable, bancaire, lutte contre la corruption, lutte contre les discriminations et le harcèlement au travail.

Le dispositif est mis à la disposition des collaborateurs du Groupe ainsi que de l'ensemble des parties prenantes. Il fait l'objet d'une procédure interne diffusée et expliquée à l'échelle européenne. La plateforme est accessible dans les principales langues du Groupe (français, allemand, italien et anglais). Son existence est également portée à la connaissance des partenaires et fournisseurs *via* le site Internet de Covivio et la mention qui est faite dans la Charte Achats Responsables (ESRS S2, section 3.3.2.2.2).

Covivio applique les dispositions de la loi n°2022-401 du 21 mars 2022 visant à améliorer la protection des lanceurs d'alerte. Elles ont été intégrées à la nouvelle procédure d'alerte lancée en janvier 2024.

Covivio s'engage à protéger le lanceur d'alerte :

- *via* le maintien de la confidentialité de son identité
- contre d'éventuelles représailles, sanctions disciplinaires ou poursuites, à condition que l'utilisation de l'alerte ne soit pas abusive et soit effectuée en toute bonne foi.

La plateforme *Whistleblowing* mise en place en 2023 (France, Allemagne et Italie), permet de mieux gérer la confidentialité des lanceurs d'alerte. Elle permet également de signaler anonymement tout comportement répréhensible. Les collaborateurs de Covivio peuvent signaler des faits dont ils ont eu directement ou indirectement connaissance. Une telle démarche doit être lancée en toute bonne foi et sans contrepartie financière directe. Ces alertes sont traitées si la gravité des faits mentionnés est établie et que des éléments factuels sont suffisamment détaillés.

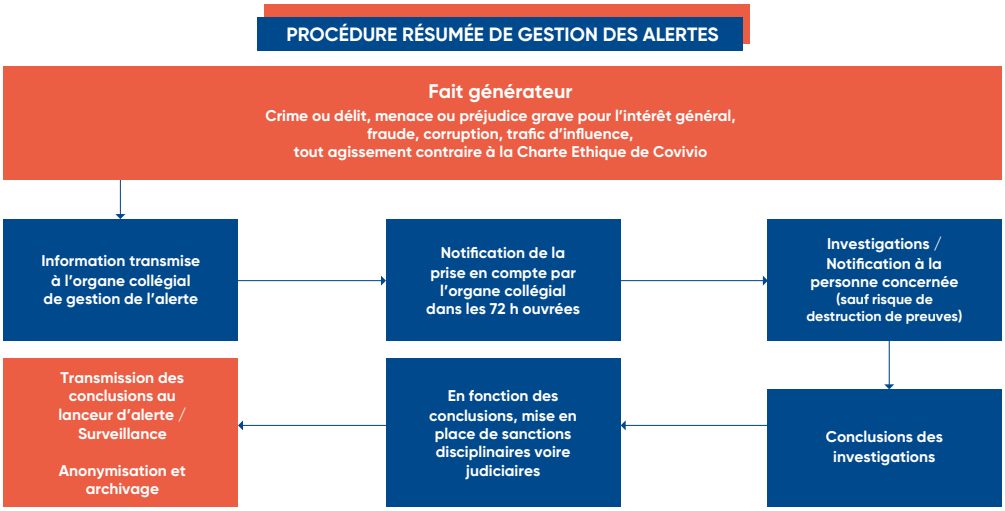
C'est l'organe collégial de l'alerte qui diligente l'enquête. Il s'agit d'un organe interne à Covivio qui constitue le premier palier de signalement. Il est composé du Secrétaire Général et la Directrice Compliance, Risque, Audit et Contrôle Internes, qui peuvent s'adjoindre toutes personnes utiles pour mener leurs diligences. Il est indépendant et garantit tant la confidentialité de l'identité du lanceur d'alerte que celle de la personne mise en cause. Il a un devoir de confidentialité quant aux informations qui lui sont transmises. Il peut être saisi par tout moyen à la convenance des collaborateurs mais également des tiers (prestataires de services, partenaires commerciaux, fournisseurs, clients…), notamment *via* la plateforme. Après avoir investigué, et au regard des preuves en sa possession, l'organe collégial conclut si les allégations sont fondées ou non.

En cas d'allégations non fondées, l'organe collégial supprimera, dans un délai maximum de deux mois, tous les documents ayant servi à son enquête et ne conservera qu'un dossier Excel dans lequel aucun nom n'apparaîtra, sauf en cas d'action judiciaire. Ce dossier aura pour seul objectif l'analyse du dispositif. La personne qui fait l'objet d'une alerte ne peut en aucun cas obtenir communication de l'identité du lanceur d'alerte, sur le fondement de son droit d'accès. L'organe collégial archive immédiatement après la clôture de l'enquête les données rendues anonymes pour un traitement statistique.

Si les allégations sont fondées, des sanctions disciplinaires voire judiciaires sont mises en place avec le support de la Direction des Ressources Humaines et les autorités judiciaires compétentes le cas échéant.

En 2025, deux alertes ont été transmises par l'intermédiaire de la plateforme (aucune en 2024). Pour l'une d'entre elle, l'instruction menée conformément à la procédure de gestion des alertes n'a mis en évidence aucun cas avéré de fraude, de corruption ou de non-respect des Droits Humains. L'alerte a donc été clôturée après vérification. La deuxième alerte est toujours en cours d'instruction.

Procédure résumée de gestion des alertes



Renforcer le dispositif KYC (Know Your Customer – vérification de l'identité et de l'intégrité des clients) (Groupe - Toutes les activités)

Covivio vérifie la probité de ses clients et fournisseurs jugés sensibles *via* des analyses adaptées et un contrôle comptable renforcé. Les opérations sensibles (acquisitions, ventes, travaux) sont encadrées par des procédures spécifiques, incluant la connaissance des intermédiaires. Une plateforme de probité (en complément d'EcoVadis) analyse la conformité des sociétés, représentants légaux et filiales, en intégrant notamment la vérification des sanctions internationales, de la presse négative et des Personnes Politiquement Exposées (PEP). La plateforme indique le niveau de risque pour chacune des catégories suivantes : risque pays, risque activité, risque presse négative, risque PEP, et risque sanctions. A partir de ce rapport, la Direction Compliance émet un rapport de probité avec accord ou non sur la poursuite de la relation d'affaires.

La procédure KYC est déployée dans les trois pays du Groupe, avec des adaptations locales (par exemple pour les activités de location en Allemagne). Elle garantit un alignement avec les standards du Groupe, y compris lorsque la réglementation nationale est moins exigeante. C'est le Compliance Officer qui supervise la mise en œuvre et conduit, si nécessaire, des analyses renforcées ou des signalements aux autorités compétentes.

Des contrôles réguliers sont réalisés sur l'application des politiques KYC, notamment sur un échantillon du périmètre chaque année. Il peut arriver que certains dossiers nécessitent des compléments d'information ; dans ce cas, un retour formalisé est effectué par le contrôle interne auprès des équipes concernées afin d'assurer la complétude et la conformité du dispositif.

3.4.4.2 Plan d'action : Prévenir les risques de fraude

Déployer les « matinales du Process » / Audits « anti-fraude » (Groupe - Toutes les activités)

Les « Matinales du Process » constituent le dispositif phare de sensibilisation des collaborateurs aux enjeux de conformité et de bonne conduite des affaires. Ces sessions, mises en place par la Direction Risques, Compliance, Audit et Contrôle Internes, sont régulières et obligatoires pour l'ensemble des collaborateurs du siège social.

Elles couvrent un large spectre de thématiques essentielles à l'éthique des affaires : respect des règles en matière de cybersécurité et de protection des données, lutte contre la corruption et le trafic d'influence, prévention des risques de fraude, respect de la séparation stricte des fonctions (commande / règlement), procédures de mise en concurrence, politique du Groupe en matière de cadeaux et invitations, utilisation du système d'alerte interne et rappel de la « tolérance zéro » en matière de fraude et de corruption. Les sessions incluent également un rappel des procédures internes, des bonnes pratiques et des ressources documentaires disponibles.

En complément, des audits spécifiques dits « anti-fraude » sont régulièrement réalisés par la Direction de l'Audit interne, sous validation du Comité d'Audit. Ils permettent de vérifier le respect des procédures de mise en concurrence, la séparation effective des tâches, ainsi que la traçabilité et la conformité des opérations financières.

Ainsi, les « Matinales du Process » et les audits « anti-fraude » forment un dispositif intégré, associant prévention par la formation et contrôle effectif des pratiques, garantissant la robustesse du système de vigilance interne de Covivio.

Lutter contre le blanchiment (Groupe - Toutes les activités)

En tant que professionnel de l'immobilier, Covivio est assujetti à la réglementation contre le blanchiment dans ses activités de location, de domiciliation d'entreprises, d'achats et de ventes d'immeubles, de fonds de commerce, d'actions ou de parts de sociétés immobilières, pouvant masquer une ou plusieurs activités de blanchiment passibles de sanctions pénales. Réalisant des opérations impliquant des mouvements de capitaux, Covivio se voit également imposer une obligation de déclaration au Procureur de la République des opérations douteuses dont il a connaissance. Covivio et ses filiales ont mis en place un dispositif global de lutte contre le blanchiment de capitaux et le financement du terrorisme (LBC/FT), adapté aux spécificités légales et réglementaires nationales, sous la forme d'une procédure qui recense et décrit les actions à mener par les collaborateurs en charge des opérations concernées.

La Directrice Risques, Compliance, Audit et Contrôle Internes est responsable « LBC/FT » ainsi que correspondante et déclarante TRACFIN. Le dispositif repose sur la vigilance dès l'entrée en relation d'affaires et à l'égard des tiers concernés. La mise en place du dispositif LCB/FT est soutenue par des campagnes de formations régulières lors des « Matinales du Process ».

Le dispositif comprend :

- vérification de la probité des tiers *via* plateformes spécialisées (Altares, probity check)
- déclaration au Procureur ou à TRACFIN en cas de soupçon
- cartographie des risques LBC/FT
- campagnes de formation dédiées intégrées aux « Matinales du Process ».

3.4.4.3 Plan d'action : S'assurer d'une concurrence loyale

Appliquer les procédures de mise en concurrence (Groupe - appels d'offres, travaux, acquisitions)

La société applique strictement les réglementations nationales en matière de concurrence, notamment lors des appels d'offres, acquisitions et ventes.

- mise en concurrence obligatoire dès certains seuils financiers
- consultation de plusieurs entreprises
- procédure d'ouverture de plis avec procès-verbal en présence de plusieurs collaborateurs
- audits réguliers de conformité.

Ces procédures garantissent la transparence et limitent les risques de comportements anticoncurrentiels (antitrust).

3.4.4.4 Formations en lien avec la conduite des affaires (G1-3)

La formation constitue un levier essentiel de la stratégie de Covivio en matière de gouvernance et d'intégrité. Le dispositif combine :

- des sessions générales obligatoires (« Matinales du Process »)
- des modules digitaux adaptés aux pays
- des formations réglementaires spécifiques (loi Hoguet)
- et des formations ciblées pour les fonctions les plus exposées.

Cette approche graduée assure que chaque collaborateur, quel que soit son rôle ou sa localisation, dispose du niveau de connaissance nécessaire pour prévenir les risques liés à la conduite des affaires.

Formation	Périmètre	Obligation	Cible	Atteinte 2025	Description
Matinales du process	France	Obligatoire tous les 2 ans	100% des collaborateurs formés aux principes de la charte éthique	99% de collaborateurs formés par pays	Section 3.4.4.2
Formations Loi Hoguet	France	42 heures réparties sur 3 ans	Détenteurs de la carte gestion et/ou transaction ou titulaires d'attestations loi Hoguet	En 2025, les 28 personnes concernées ont été formées	Dans le cadre du respect des obligations de la loi Hoguet qui réglemente les conditions d'exercice des professions immobilières, Covivio organise des formations destinées aux collaborateurs concernés. Les modules incluent l'éthique des affaires.
E-learning cybersécurité	Groupe	Obligatoire	100% des collaborateurs	100% des salariés formés	Sensibilisation aux risques cyber et bonnes pratiques (phishing, sécurisation des données, comportements à adopter). La formation est complétée par des tests de phishing organisés régulièrement.
Formations des fonctions les plus à risque en matière de corruption	France	Obligatoire pour les fonctions identifiées à risque	Fonctions en charge marchés de travaux et les collaborateurs en charge des relations publiques et relations institutionnelles.	100 % des fonctions à risque	La cartographie des risques de corruption a permis de faire ressortir les principales fonctions jugées les plus à risque. Ces fonctions font l'objet de procédures strictes afin d'avoir une bonne maîtrise de ces risques. De plus des contrôles et audits sont réalisés régulièrement pour assurer un bon respect des process.

3.4.4.5 Les mesures de prévention Sapin 2 (G1-3)

Tableau de synthèse des 8 mesures de prévention des risques de corruption et de trafic d'influence régies par la loi Sapin 2

Mesure Sapin 2	Description	Mise en oeuvre/ responsabilité
1) Cartographie des risques de corruption	Élément central du dispositif, cette cartographie a été réalisée avec l'appui d'un conseil externe afin d'assurer une méthodologie robuste. Des ateliers par direction ont permis d'identifier les risques potentiels et les mesures associées. Elle a été mise à jour en 2024 pour tenir compte de l'évolution des activités	Validation Direction Générale ; Déploiement européen par les *Compliance Officers* ; Suivi régulier par le Comité d'Audit et les Comités de Direction des pays.
2) 3) Procédures d'évaluation de la situation des clients et des fournisseurs et procédures de contrôle comptable	Voir section 3.4.4.1	Direction Risques, Compliance, Audit et Contrôle Internes.
4) 5) Code de conduite et régime disciplinaire	La Charte Éthique de Covivio, conforme à la loi Sapin 2, tient lieu de Code de conduite. voir section 3.4.4.1	Direction Risques, Compliance, Audit et Contrôle Internes / Direction Générale / Direction Ressources Humaines
6) Le dispositif d'alerte	Voir section 3.4.4.1 : plateforme *Whistleblowing*	Organe collégial
7) Formation des collaborateurs	Voir section 3.4.4.4 – Formations en lien avec la conduite des affaires.	Direction Risques, Compliance, Audit et Contrôle Internes / Direction des Ressources Humaines
8) Dispositif de contrôle et d'évaluation des mesures mises en œuvre	Covivio s'assure du bon déploiement de ses mesures de prévention grâce à des contrôles réguliers. Ces vérifications sont intégrées dans les plans annuels d'audit, validés par le Comité d'Audit, garantissant ainsi un suivi structuré et indépendant de l'efficacité du dispositif.	Direction Risques, Compliance, Audit et Contrôle Internes

Conformément à la loi Sapin 2, Covivio a mis en place un dispositif robuste de prévention de la corruption et du trafic d'influence. Ces huit mesures couvrent l'ensemble du cycle de prévention : identification des risques, évaluation des tiers, formalisation de règles (Charte Éthique), dispositifs de signalement, formation et contrôle. Elles renforcent la crédibilité et la conformité du Groupe sur l'ensemble de ses marchés et sont auditées régulièrement pour garantir leur efficacité.

3.4.4.6 Ressources déployées

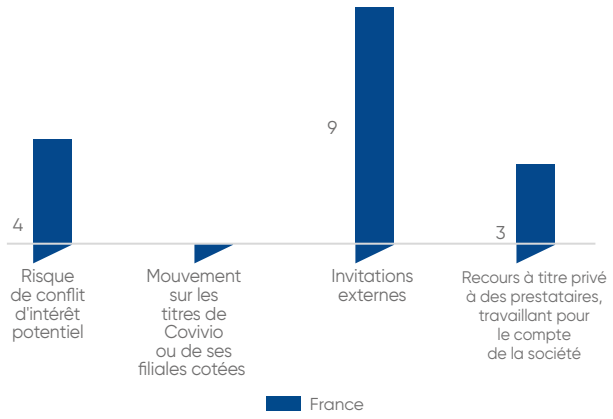
En complément de la cartographie générale des risques et des analyses spécifiques effectuées annuellement sur certains sujets pouvant présenter des risques particuliers (tels que les risques Cyber, les risques Fraude et Corruption et les risques RSE), le Conseil d'Administration a procédé, au cours de l'exercice2025, à la revue des plans d'actions mis en place pour les principaux risques identifiés et a validé la politique de gestion des risques et le plan d'audit 2026.

Compte tenu de l'absence d'infraction aux principes de la Charte Éthique, aucune mesure de remédiation n'a été mise en œuvre. Pour rappel, le non-respect des règles qui y sont édictées, et notamment tout fait de corruption avérée, pourrait, au-delà des sanctions légales, donner lieu à des sanctions strictes pouvant aller jusqu'à la rupture du contrat de travail ou du mandat de la personne en cause.

- **Ressources humaines** : L'équipe d'audit et de contrôle internes est composée de 6 personnes.
- **Ressources financières** : En fonction des thématiques ou complexité d'audit, l'équipe d'audit peut faire appel à des prestataires externes : c'est le cas notamment pour les tests d'intrusion IT réalisés chaque année avec des prestataires experts en cybersécurité.
- **Ressources techniques** : plateforme de probité, plateforme de *Whistleblowing*

3.4.5 Indicateurs liés à la conduite des affaires (G1-4)

Nombre de sollicitations des Déontologues en 2025



Indicateurs de suivi des infractions

	2024	2025
Nombre de condamnations pour infraction à la législation sur la lutte contre la corruption et les actes de corruption	0 Aucune condamnation	0 Aucune condamnation
Montant des amendes pour infraction à la législation sur la lutte contre la corruption et les actes de corruption	0 Aucune amende	0 Aucune amende
Nombre total des cas avérés de corruption ou de versement de pots-de-vin	0 Aucun cas de corruption	0 Aucun cas de corruption
Informations sur la nature des cas avérés de corruption ou de versement de pots-de-vin	Non applicable	Non applicable
Nombre de cas avérés ayant entraîné le renvoi ou la sanction de travailleurs pour corruption ou versement de pots-de-vin	0 Aucun cas	0 Aucun cas
Nombre de cas avérés relatifs à des contrats avec des partenaires commerciaux qui ont été résiliés ou non renouvelés en raison de violations liées à la corruption ou au versement de pots-de-vin	0 Aucun cas	0 Aucun cas
Informations sur les détails des affaires judiciaires publiques concernant la corruption ou le versement de pots-de-vin intentées contre l'entreprise et ses propres travailleurs et sur les résultats de ces affaires	0 Non applicable	0 Non applicable

3.4.6 Gestion des relations avec les fournisseurs (G1-2)

3.4.6.1 Prévenir les retards de paiement

La Charte Achats Responsables de Covivio promeut une relation responsable avec ses partenaires commerciaux. Cette charte s'appuie sur les principes du Pacte Mondial des Nations Unies, de la Charte de la Diversité, de l'Organisation Internationale du Travail (OIT) et promeut les valeurs éthiques de Covivio. Ces dernières visent notamment au respect des délais de paiement des fournisseurs et conseils, à la lutte contre la corruption et le trafic d'influence, le blanchiment d'argent ainsi que les pratiques anticoncurrentielles, à la limitation de la dépendance économique et la prévention des conflits d'intérêts.

Conscient de l'impact des pratiques de paiement sur la santé financière de ses fournisseurs, et en particulier des plus petites structures, Covivio s'attache à observer les délais de paiement convenus contractuellement. Ses procédures de paiement sont organisées dans le respect des dispositions de la loi de modernisation de l'économie, dite LME du 4 août 2008, qui réglemente les délais de paiement. Ces derniers sont explicités à la section 1.4.1.7. du DEU du Groupe. Les données présentées sont calculées à l'échelle du périmètre comptable de Covivio en France et n'incluent pas le périmètre européen de Covivio Hotels.

▸ Pour plus d'informations sur la politique Achats Responsables de Covivio : ESRS S2, section 3.3.2.3.2

3.4.6.2 Indicateurs des délais de paiement des fournisseurs (G1-6)

Métriques sur les délais de paiement - Périmètre France en 2025

	2025
Nombre moyen de jours pour payer une facture à partir de la date où le délai de paiement contractuel ou légal commence à être calculé	22 jours
Description des conditions de paiement standard de l'entreprise en nombre de jours par principale catégorie de fournisseurs	Conditions de règlement Groupe : virement à 30 jours. Exception pour les « fluides » (EDF, Orange…) : prélèvement possible
Pourcentage de paiements conformes aux conditions de paiement standard	85% des factures sont réglées à 30 jours ou moins (date de réception)
Nombre de procédures judiciaires en cours pour retards de paiement	Aucune

3.4.7 Relations avec la sphère publique (G1-5)

3.4.7.1 Représentation d'intérêts et lobbying

Covivio bénéficie d'une procédure spécifique venant encadrer les activités suivantes :

- participation des sociétés du Groupe à des opérations de dons (y compris sponsoring, mécénat), adhésions ou contributions à des associations professionnelles, non professionnelles ou à des fondations
- opérations de lobbying (représentation d'intérêt) /Relations Publiques dans l'hypothèse d'un recours à un cabinet spécialisé.

Cette procédure rappelle notamment le principe selon lequel, tout en respectant les engagements de ceux de ses collaborateurs qui, en tant que citoyens, participent ou souhaitent participer –à titre privé– à la vie publique, Covivio ne finance aucun agent public, parti politique, titulaire de mandat public ou candidat à un tel mandat, ni aucune organisation syndicale ou religieuse qui ne serait pas reconnue d'intérêt général.

Les opérations de dons, mécénat, sponsoring ou assimilées liées à l'égalité des chances ont vocation à être effectuées *via* la Fondation d'entreprise Covivio créée en 2020. Toute autre action est centralisée par la Direction de la Communication, qui soumet la demande au *Compliance Officer* en vue de la réalisation des diligences préalables à la validation *in fine* du projet par la Direction Générale.

L'adhésion à des associations professionnelles par les collaborateurs de Covivio (et dont la cotisation est prise en charge par la société) fait également l'objet de processus internes de validation. Le *Compliance Officer* peut être sollicité pour diligenter une enquête préalable de probité.

Covivio Développement, filiale de Covivio, intervient pour les projets de bureaux et d'hôtels situés en France. Cette filiale étant amenée à travailler avec des collectivités locales, elle reporte ses échanges sur le Répertoire des Représentants d'Intérêts tenu par la Haute Autorité pour la Transparence de la Vie Publique (HATVP) et ceci conformément à la réglementation.

Covivio peut également adhérer à des associations professionnelles réalisant des activités de représentation d'intérêt, ou encore faire appel ponctuellement à des cabinets spécialisés qui font l'objet d'une vigilance particulière et dont le recours est strictement encadré par les procédures de Covivio.

Ainsi, toute demande de recours à un tel cabinet est adressée au Directeur des Relations Institutionnelles, lequel, avec l'appui du *Compliance Officer*, procède aux diligences suivantes :

- il vérifie l'adhésion du Cabinet spécialisé aux règles et principes éthiques édictés par la loi n° 2013-907 du 11 octobre 2013 relative à la transparence de la vie publique
- il obtient de ce Cabinet envisagé tout document attestant du respect de ces règles, notamment *via* la signature d'une Charte de Déontologie (exemple : Charte de l'Association Française des Conseils en Lobbying et Affaires Publiques)
- il vérifie le bon enregistrement du Cabinet au Répertoire des Représentants d'intérêts mis à disposition de la Haute autorité pour la Transparence de la Vie Publique
- il formalise, dans le cadre de l'établissement du contrat, les missions du Cabinet et établit une structure de rémunération basée sur un taux horaire : rapports d'activités écrits et comptes-rendus de rendez-vous formels

- il s'assure que le contrat devra notamment rappeler les obligations stipulées par l'article 18-5 de la loi n° 2013-907 du 11 octobre 2013 relative à la transparence de la vie publique, et plus particulièrement l'interdiction de :
  - offrir un quelconque présent à un agent public, à l'un de ses proches ou de ses mandataires, quel qu'en soit le montant
  - rémunérer un responsable public pour le faire intervenir dans un colloque
  - essayer d'obtenir des informations par des moyens frauduleux
  - vendre les informations ou les documents qu'il obtient auprès d'un responsable public.

S'il le juge nécessaire, le *Compliance Officer* pourra diligenter une enquête de probité du Cabinet envisagé dont il remettra les résultats à la Direction Générale, seule instance habilitée à signer ce type de contrat.

Aucun des membres du Conseil d'Administration de Covivio ou du Conseil de Surveillance de Covivio Hotels n'a antérieurement, dans les deux années de sa nomination, occupé un poste analogue dans l'administration publique. Les CV des Administrateurs sont reportés à la section 5.3.2.1.3 du document d'enregistrement universel de Covivio et au chapitre 5, section 5.2.2.1. du présent document d'enregistrement universel de Covivio Hotels.

3.4.7.2 Implication dans des organisations nationales ou internationales du secteur de l'immobilier

Covivio en tant que Groupe et pour le compte de ses filiales (Hôtels, Développement…) contribue activement à la politique publique de l'immobilier par ses engagements forts au sein de groupes de travail et associations professionnelles. Covivio est membre de la Fédération des Entreprises Immobilières (FEI), dont Christophe Kullmann, Directeur Général de Covivio est président et dont Jean-Éric Fournier, Directeur du Développement Durable de Covivio, est Président de la Commission RSE. Jean-Éric Fournier est par ailleurs Vice-Président de l'Alliance HQE-GBC France, membre du Conseil d'Administration de l'association Orée, du Bureau du Plan Bâtiment Durable, et animateur du Groupe Professionnel Sustainability de la RICS France. L'implication de Covivio dans différents groupes de travail en lien avec des associations (Alliance HQE-GBC, Orée, SBA-Smart Building Alliance…) et auprès d'organismes scientifiques (Politecnico di Milano…), sa participation à des études (Palladio, IFPEB, OID…), sa qualité de supporter de TCFD et TNFD et son engagement auprès du Pacte Mondial ou de la Charte de la Diversité par exemple, témoignent de la contribution forte du Groupe en faveur de l'immobilier durable.

3.4.7.3 Indicateurs liés aux représentations avec la sphère publique

	2024	2025	Observations
Contributions politiques financières ou en nature	0 Aucune	0 Aucune	Covivio ne soutient aucun parti politique
Montant des dépenses directes de *lobbying* interne et externe	0	0	Déclaration des contacts élus dans un registre annuel
Montant payé pour l'adhésion aux associations de *lobbying*	184 K€	184 K€	Limité à des associations professionnelles : Afep, FEI et EPRA
Description de la manière dont la valeur monétaire des contributions en nature est estimée	Sans objet	Sans objet	Covivio ne soutient aucun parti politique

3.4.8 Exigence de données complémentaires CSRD (G1-1)

Traitement des déclarations d'incidents	En application avec la procédure mentionnée ci-dessus, Covivio s'engage à enquêter rapidement, indépendamment et objectivement sur les incidents liés à la conduite des affaires La base incidents : section 2.2.2.2.2
Bien-être animal	Cet enjeu n'est pas ressorti dans l'analyse de double matérialité compte tenu des activités de Covivio. Toutefois, ce sujet est souvent intégré par les exploitants hôteliers dans le cadre de démarches plus globales liées à l'alimentation responsable. C'est notamment le cas avec la mise en œuvre du label Green Key que Covivio Hotels déploie sur l'ensemble de ses hôtels en gestion directe
Élaborer, promouvoir et évaluer la culture d'entreprise	La marque employeur : 3.3.1.4 L'évaluation de l'engagement : 3.3.1.4.2

3.5 Performance RSE

3.5.1 Tableaux de concordance

3.5.1.1 Tableaux multi-référentiels

ESRS	DR CSRD	EPRA	GRI	ISSB STANDARDS	TNFD	ODD
ESRS 2	**GOV-1** 3.1.2.2.1 , 3.1.2.2.2	Gov-Board	2-9, 2-11	S2.6(a), (b) S1.21(b)	Governance A, Governance B	
	GOV-2 3.1.2.2.2		2-12, 2-13, 2-16, 2-24		Governance A, Governance B, Governance C	
	GOV-3 3.1.2.2.4		2-19, 2-20	S2.6(a) (v), S1.21(b), S2.22(b)(i), (ii) S2.29(g)(i), (ii)	Governance A	
	GOV-4 3.1.2.2.6		2-23		Governance C	
	GOV-5 3.1.2.1.4		2-14		Governance A	
	BP-1		2-2, 3-1			
	BP-2		2-4	S2.10(d)		
	SBM-1 3.1.2.3		2-6, 2-7, 2-22, 3-3		Risk and impact management (ii)	
	SBM-2 3.1.2.3.2		2-12, 2-29		Governance C	
	SBM-3 3.1.2.3.3		3-2, 3-3, 201-2, 306-1	S2.10(a), (c), S2.13(a), (b), S2.14(a), S2.15(a), (b), S2.16(a), (b), (c), (d), S2.25(b)	Governance C, Strategy A-D Risk and impact management (ii), Metrics and targets B	
	IRO-1 3.1.2.4		2-14, 3-1	S2.25(a), (b), (c)	Governance B-C Strategy A/D Risk and impact management A (i), (ii), B, C	
	MDR-A 3.1.2.5			S2.14(a), (c), S2.25(a)(v)	Strategy B, C, Metrics and targets B	
	MDR-M 3.1.2.5				Metrics and targets A-B	
	MDR-P 3.1.2.5				Governance B, C, Strategy B, Metrics and targets B	
	MDR-T 3.1.2.5			S2.29(a)(iii)(1–3), S1.50(c), S2.33, S2.B67, S2.33, S2.34, S2.35,	Strategy B, Metrics and targets C	
Enjeux sectoriels		Cert-Tot				

ESRS	DR CSRD	EPRA	GRI	ISSB STANDARDS	TNFD	ODD
E1 Changement climatique	**E1-1** 3.2.1.1		201-2	S2.10(b), S2.14(a), (c), S2.22(a), (b) S1.23, S1.B42(c), S2.25(a), (b), S2.29(e)	Strategy B, Metrics and targets C	
	E1-2 3.2.1.2		3-3	S2.25(a), (b), S2.33(e), (g), S2.36(a), (b)	Strategy B, Risk and impact management B	
	E1-3 3.2.1.3		3-3, 305-5	S2.14(a), (b)	Strategy B, C	
	E1-4 3.2.1.4		3-3, 305-1, 305-2, 305-3, 305-5	S2.14(a)(ii-iii), S2.33, S2.34(a), S2.36(a), (b), (d)	Strategy B	
	E1-5 3.2.1.1	Elec-Abs, Elec-LfL, DH&C-Abs, DH&C-LfL, Fuels-Abs, Fuels-LfL, Energy-Int	302-1, 302-2, 302-3, 302-4, 302-5	S2.29(a)(i)(3), S2.B38-B57, S2.29(a)(ii), (iii)(1–3), S2.B19		
	E1-6 3.2.1.1	GHG-Dir-Abs, GHG-Indir-Abs, GHG-Int	305-1, 305-2, 305-3	S2.29(a), S2.B38–B57, S2.29(a), S2.B30, S2.B31, S2.B32, S2.B56(a), (b), S2.B34		
	E1-7 3.2.1.7			S2.36(e)		
	E1-8 3.2.1.8			S2.29(f), S2.36(e)(iii)		
	E1-9 3.2.1.1.3		201-2	S2.25(b), S2.29(b-d)		
E2 Pollution	**E2-1** 3.2.2.1		3-3		Strategy B, Risk and impact management B	
	E2-2 3.2.2.2		3-3		Strategy B, Strategy C	
	E2-3 3.2.2.3		3-3, 303-2		Strategy B, Metrics and targets C	
	E2-4 3.2.2.4				Metrics and targets B	
	E2-6 N.A				Strategy B-C, Metrics and targets A	
E3 Ressources hydriques et marines	**E3-1** 3.2.3.1		3-3		Strategy B, Risk and impact management B	
	E3-2-3 3.2.3.2 - 3.2.3.3		3-3, 303-1, 303-4		Strategy B-C, Metrics and targets C	
	E3-4 3.2.3.5	Water-Abs, Water-LfL, Water-Int	3-3, 303-3, 303-5		Metrics and targets B	
	E3-5 3.2.3.4				Strategy B, Metrics and targets A	
E4 Biodiversité et écosystèmes	**E4-1** 3.2.4.1		3-3		Strategy C	
	E4-2 3.2.4.1		3-3		Governance C, Risk and impact management B	
	E4-3 3.2.4.2		3-3, 304-3		Governance C, Strategy C	
	E4-4 3.2.4.3		3-3, 304-3		Metrics and targets C	
	E4-5 3.2.4.4 - 3.2.4.5		304-1, 304-2, 304-4		Metrics and targets B	
	E4-6 N.A				Strategy C, Metrics and targets A	

ESRS	DR CSRD	EPRA	GRI	ISSB STANDARDS	TNFD	ODD
E5 **Économie circulaire**	**E5-1** 3.2.5.1		3-3		Risk and impact management B	
	E5-2 3.2.5.2		3-3, 306-2		Strategy C	
	E5-3 3.2.5.3		3-3		Metrics and targets C	
	E5-4 3.2.5.5		301-1, 301-2, 306-1		Metrics and targets B	
	E5-5 3.2.5.5	Waste-Abs, Waste-LfL	306-3, 306-4, 306-5		Metrics and targets B	
S1 **Personnel de l'entreprise**	**S1-1** 3.3.1.3	Diversity-Emp	2-23, 2-25, 2-29, 3-3, 404-2, 405-1, 407-1, 408-1, 409-1			
	S1-2 3.3		2-29, 3-3, 402-1, 407-1			
	S1-3 3.3.1.4		2-25, 2-26, 403-2			
	S1-4 3.3.1.4.7		2-24, 3-3, 403-1, 403-9, 403-10			
	S1-5 3.3.1.4.6		3-3			
	S1-6 3.3.1.1	Diversity-Emp, Diversity-Pay, Emp-Training, Emp-Dev, Emp-Turnover, H&S-Emp	2-7, 401-1, 403-2, 403-9, 403-10, 404-1, 404-3, 405-1, 405-2			
	S1-7 3.3.1.1		2-8			
	S1-8 3.3.1.4		2-30			
	S1-11 3.3.1.5		403-3			
	S1-14 3.3.1.4.5		403-3, 403-8			
	S1-15 3.3.1.4		401-3			
	S1-16 3.3.4.7		2-21, 405-2			
	S1-17 3.3		2-27, 406-1			
S2 **Travailleurs de la chaîne de valeur**	**SBM-3** 3.3.2.1		408-1, 409-1			
	S2-1 3.3.2.2		2-23, 2-25, 2-29, 3-3			
	S2-2 3.3.2.3		2-29, 3-3			
	S2-3 3.3		2-25, 2-26			
	S2-4 3.3.2.3		2-24, 3-3, 308-1, 403-7, 414-1			
	S2-5 3.3.2.4		3-3			

ESRS	DR CSRD	EPRA	GRI	ISSB STANDARDS	TNFD	ODD
S3 Communautés affectées	**SBM-3** 3.3.3.1		203-2, 204-1, 411-1, 413-2		Governance C	
	S3-1 3.3.3.2		2-23, 2-25, 2-29, 3-3, 203-1, 413-1		Governance C	
	S3-2 3.3.3.3	Comty-Eng	2-29, 3-3			
	S3-3 3.3		2-25, 2-26			
	S3-4 3.3.3.5		2-24, 2-25, 3-3		Strategy B	
	S3-5 3.3.3.4		3-3			
S4 Consommateurs et utilisateurs finaux	**S4-1** 3.3.4.3	H&S-Asset, H&S-Comp	2-23, 2-25, 2-29, 3-3			
	S4-2 3.3.4.4		2-29, 3-3			
	S4-3 3.3.4.4		2-25, 2-26, 418-1			
	S4-4 3.3.4.4		2-24, 2-25, 3-3, 416-1			
	S4-5 3.3.4.4		3-3			
G1 Conduite des affaires	**GOV-1** 3.4.1		2-9, 2-12, 2-15, 405-1			
	G1-1 3.4.3		2-13, 2-16, 2-23, 2-24, 2-26, 3-3, 206-1			
	G1-2 3.6		3-3		Strategy B	
	G1-3 3.4.4		2-26, 3-3, 205-2			
	G1-4 3.4.4 , 3.4.5		2-27, 205-3			
	G1-5 3.4.7		2-28, 3-3, 415-1		Governance C	
Chap 2 du DEU			2-17, 2-18			
Chap 5 du DEU		Gov-Select, Gov-COI	2-10, 2-11, 2-12, 2-13, 2-15			

Les ESRS matériels pour Covivio Hotels sont présentés dans l'ESRS 2, section 3.1.2.3.3

3.5.1.2 Index SASB – RealEstate Standard

Sustainability Disclosure Topics & Accounting metrics

Topic	Accounting Metric	Category	Unit of Measure	Code	Hotels/ Europe
Energy Management	Energy consumption data coverage as a percentage of total floor area, by property subsector	Quantitative	% by floor area	IF-RE-130a.1	3.2.1.5
	Total energy consumed by portfolio area with data coverage, percentage grid electricity, and percentage renewable, by property subsector	Quantitative	kWh, %	IF-RE-130a.2	3.2.1.5
	Like-for-like percentage change in energy consumption for the portfolio area with data coverage, by property subsector	Quantitative	%	IF-RE-130a.3	3.2.1.5
	Percentage of eligible portfolio that has an energy rating and is certified to energy performance standards, by property subsector	Quantitative	% by floor area	IF-RE-130a.4	3.2.1.5
	Description of how building energy management considerations are integrated into property investment analysis and operational strategy	Discussion and analysis	N/A	IF-RE-130a.5	3.2.1.3
Water Management	Water withdrawal data coverage as a percentage of total floor area and floor area in regions with High or Extremely High Baseline Water Stress, by property subsector	Quantitative	% by floor area	IF-RE-140a.1	3.2.1.5
	Total water withdrawn by portfolio area with data coverage and percentage in regions with High or Extremely High Baseline Water stress, by property subsector	Quantitative	m^3, %	IF-RE-140a.2	3.2.1.5
	Like-for-like percentage change in water withdrawn for portfolio area with data coverage, by property subsector	Quantitative	%	IF-RE-140a.3	3.2.1.5
	Description of water management risks and discussion of strategies and practices to mitigate those risks	Discussion and analysis	N/A	IF-RE-140a.4	3.2.1.5
Management of tenant sustainability impacts	Percentage of new leases that contain a cost recovery clause for resource efficiency-related capital improvements and associated leased floor area, by property subsector	Quantitative	% by floor area, m^2	IF-RE-410a.1	
	Percentage of tenants that are separately metered or submetered for grid electricity consumption and water withdrawals, by property subsector	Quantitative	% by floor area	IF-RE-410a.2	N.A.
	Discussion of approach to measuring, incentivizing, and improving sustainability impacts of tenants	Discussion and analysis	N/A	IF-RE-410a.3	3.3.4
Climate change adaptation	Area of properties located in 100-year flood zones, by property subsector	Quantitative	m^2	IF-RE-450a.1	3.2.3
	Description of climate change risk exposure analysis, degree of systematic portfolio exposure, and strategies for mitigating risks	Discussion and analysis	N/A	IF-RE-450a.2	3.2.1

Activity Metric	Category	Unit of Measure	Code	Hotels in Europe
Number of assets, by property subsector	Quantitative	Number	IF-RE-000.A	274
Leasable floor area, by property subsector (including land plots)	Quantitative	m^2	IF-RE-000.A	38 400 rooms
Percentage of indirectly managed assets, by property subsector	Quantitative	% by floor area	IF-RE-000.C	68%
Average occupancy rate, by property subsector	Quantitative	%	IF-RE-000.C	100%

3.5.1.3 Tableau : Risques environnementaux, probabilité d'occurrence, niveau d'impact

Forces et faiblesses de Covivio pour y faire face et axes de la stratégie associés

Catégorie TNFD	Description	Probabilité d'occurrence par scénario (Sc.)	Niveau d'impact prenant en compte la vulnérabilité	Forces et faiblesses	Axes associés de la stratégie Covivio
Physique – Ponctuel et chronique	● Perturbation des chaînes d'approvisionnement et pénuries de matériaux dues à des événements extrêmes (ex., pénuries de bois dues à des feux de forêt, parasites, pénuries de béton dues au stress hydrique). - > Principaux risques financiers : retards de chantier, augmentation du coût des matériaux.	Sc. 1 : Certain ; Sc. 2 : Très probable	Sc. 1 : Moyen ; Sc. 2 : Faible	Covivio dispose d'une grande diversité de fournisseurs et peut à ce titre s'adapter à des évolutions de la disponibilité des matériaux. Les ruptures peuvent néanmoins entraîner des augmentations de coûts et des délais de livraison. Une stratégie d'approvisionnement à l'échelle du Groupe, ainsi qu'un ancrage plus local pourront être examinés. Covivio a déployé une politique Achats Responsables depuis 2010 et l'a renforcée en 2023 en étendant son périmètre à l'ensemble des activités du Groupe et en souscrivant aux services d'EcoVadis. 186 fournisseurs du Groupe étaient notés à fin 2023.	Pilier 1 – Éviter la dégradation des espaces naturels – Axe #3 – Mettre en place une norme de traçabilité pour les matériaux clés. Et Pilier 2 – Réduire la consommation de ressources – Axe #2 – Réduire la dépendance à l'égard des nouvelles matières premières.
	● Perte de productivité des travailleurs due aux vagues de chaleur. - > Principaux risques financiers : retards de chantier en cas de vagues de chaleur prolongées.	Sc. 1 : Très probable ; Sc. 2 : Probable	Sc. 1 : Elevé ; Sc. 2 : Faible	Malgré l'identification du risque, la marge de manœuvre paraît restreinte pour Covivio, qui dispose de peu de leviers d'action sur l'organisation des chantiers de construction. Parmi les solutions adoptées par les sociétés de construction, les horaires décalés ou le report de certains travaux hors jours de vagues de chaleur.	Ce risque n'est pas directement lié à un objectif du plan d'actions mais s'intègre à la stratégie d'adaptation du Groupe, commençant par un engagement à cartographier les différents risques sur son parc en utilisant des scénarios scientifiques reconnus.
	● Dommages aux actifs immobiliers dus aux changements climatiques (inondations, température, sols, etc.). - > Principaux risques financiers : perte de valeur et obsolescence accélérée, travaux de réparation.	Sc. 1 : Très probable ; Sc. 2 : Probable	Sc. 1 : Moyen ; Sc. 2 : Très faible	Ce risque est bien identifié par Covivio. Néanmoins, les études réalisées ont permis de constater que les actifs du Groupe font face à une exposition limitée aux aléas climatiques. L'étude MSCI 2023 conclut que, sur la base d'un scénario 5 °C – ROE 8.5, à 2050 (*worst-case scenario*), les risques physiques représentent 0,24% de la valeur des actifs analysés (-0,45% à horizon 2100). Sur la même période, 14% (en surface) des actifs analysés devraient faire face à une augmentation de plus de 1 °C. De plus, 29% des actifs analysés pourraient faire face à 20 jours de canicule (respectivement 13% contre 25 jours de canicule), et 13% pourraient connaître en moyenne 10 jours de pluies intenses par an.	
	● Dommages aux actifs immobiliers en lien avec l'élévation du niveau de la mer, l'augmentation de la température et la diminution de l'entretien des sols. - > Principaux risques financiers : perte de valeur et obsolescence accélérée, travaux de réparation.	Sc. 1 : Très probable ; Sc. 2 : Probable	Sc. 1 : Élevé ; Sc. 2 : Moyen	Ce risque est bien identifié par Covivio : selon les études réalisées, très peu d'actifs sont exposés mais ceux qui le sont seraient fortement affectés (jusqu'à 2% de la valeur des actifs concernés). Des mesures de renforcement des constructions ont été prises pour atténuer les risques d'inondations sur tous les nouveaux projets à risque. Les caractéristiques du sol sont également prises en compte pour les nouveaux projets.	

Catégorie TNFD	Description	Probabilité d'occurrence par scénario (Sc.)	Niveau d'impact prenant en compte la vulnérabilité	Forces et faiblesses	Axes associés de la stratégie Covivio
Transition – Politique	● Obligation d'installer des panneaux solaires ou des toitures végétalisées sur 30% à 50% de la surface pour tout bâtiment ou entrepôt commercial, industriel, artisanal neuf (ou construit après 2019) (loi Climat et Énergie) et sur les bâtiments existants dans un horizon plus lointain. - > Principaux risques financiers : surcoûts liés aux équipements et installations.	Sc. 1 : Très probable ; Sc. 2 : Certain	Sc. 1 : Moyen ; Sc. 2 : Faible	De façon générale, Covivio recourt aux toitures végétalisées et/ou à l'installation de panneaux solaires sur les bâtiments qu'il construit ou rénove. Des contraintes techniques pour les bâtiments existants, ou certaines réglementations locales peuvent néanmoins freiner le développement de ces dispositifs.	Pilier 3 – Contribuer à l'amélioration de la biodiversité en ville.
	● Création et augmentation de la taxe carbone affectant les prix d'importation des matériaux (ex. le ciment dans le cadre du nouvel ETS de l'UE). - > Principaux risques financiers : surcoûts liés à l'augmentation du prix des matériaux.	Sc. 1 : Probable ; Sc. 2 : Certain	Sc. 1 : Medium ; Sc. 2 : Faible	La création d'une taxe carbone pourrait remettre en cause la rentabilité de certains projets, notamment sur le secteur résidentiel. Les équipes restent en veille sur la mise en œuvre effective de ces taxes.	Pilier 2 – Réduire la consommation de ressources – Axe #1 – Les bâtiments sont exemplaires pour permettre aux clients de réduire leur consommation d'eau et d'énergie.
	● Obligation de réaliser un reporting RSE de plus en plus exhaustif et détaillé en lien avec la réglementation et les exigences des investisseurs (ex. divulgation d'une empreinte biodiversité complète, avec des indicateurs, d'informations sur la chaîne de valeur et la localisation des activités (lien avec SBTN), plan de transition). - > Principaux risques financiers : coûts liés à la charge additionnelle de reporting.	Sc. 1 : Très probable ; Sc. 2 : Certain	Sc. 1 : Moyen ; Sc. 2 : Faible	Le reporting de Covivio est déjà bien structuré, des difficultés d'obtention de certaines données en lien avec les réglementations récentes sont cependant identifiées, particulièrement sur la chaîne de valeur. Un ensemble d'études type MSCI ont été réalisées et permettent de calibrer le plan de transition du Groupe.	Pilier 1 Éviter la dégradation des habitats naturels – Axe #3 – Mettre en place une norme de traçabilité pour les matériaux clés.
	● Obligation de démontrer que les achats de matières premières sont compatibles avec la réglementation zéro déforestation importée pour les marchandises importées en Europe (le bois et le caoutchouc sont déjà couverts, la réglementation pourrait être étendue aux produits miniers). - > Principaux risques financiers : coûts de vérification et de reporting.	Sc. 1 : Probable ; Sc. 2 : Certain	Sc. 1 : Faible ; Sc. 2 : Faible	Des engagements relatifs à l'obtention de certains labels impliquent une collecte d'information sur la provenance de certains matériaux. Ces exercices sont aujourd'hui très ponctuels.	Pilier 1 – Éviter la dégradation des espaces naturels – Axe #3 – Mettre en œuvre une norme de traçabilité pour les matériaux clés.

Catégorie TNFD	Description	Probabilité d'occurrence par scénario (Sc.)	Niveau d'impact prenant en compte la vulnérabilité	Forces et faiblesses	Axes associés de la stratégie Covivio
Transition – Politique	● Étiquetage obligatoire des bâtiments concernant l'utilisation de matériaux biosourcés (ex. : RE2020, E+C-, etc.). - > Principaux risques financiers : surcoûts des matériaux dans la mesure où la filière n'est pas encore structurée.	Sc. 1 : Peu probable ; Sc. 2 : Très probable	Sc. 1 : Moyen ; Sc. 2 : Moyen	L'obtention d'un certain nombre de certifications (ex. HQE, BREEAM, LEED, BBCA) pour certains projets garantit la présence des compétences nécessaires au sein des équipes mobilisées. La structuration de ces initiatives à l'échelle de la stratégie du Groupe est néanmoins nécessaire. Ces initiatives sont également peu évoquées ou valorisées dans les référentiels, ce qui n'incite pas à leur mise en œuvre. Les difficultés associées à l'approvisionnement en matériaux durables et à l'augmentation des coûts sont également à anticiper.	Pilier 1 – Éviter la dégradation des espaces naturels – Axe #3 – Mettre en œuvre une norme de traçabilité pour les matériaux clés.
	● Obligation de respecter la réglementation liée à la limitation de l'urbanisme, à l'artificialisation des sols et à la protection des espaces naturels (ex : Objectif de 30% d'aires protégées du CDB, corridors verts et bleus, etc.). - > Principaux risques financiers : coûts des travaux (toutefois déjà intégrés dans les projets globaux).	Sc. 1 : Certain ; Sc. 2 : Certain	Sc. 1 : Moyen ; Sc. 2 : Très faible	La limitation de l'artificialisation des sols fait partie des objectifs stratégiques de Covivio. La plupart des projets du Groupe sont des projets de densification dans des zones urbanisées. La recréation de milieux naturels dans des zones artificialisées peut cependant présenter des difficultés techniques.	Pilier 1 – Éviter la dégradation des espaces naturels – Axe #2 – Le développement immobilier est dissocié de la dégradation des espaces naturels.
Transition – Marché	Augmentation des prix des matières premières en lien avec les besoins croissants des secteurs prioritaires (ex. les besoins en béton et en acier du secteur éolien). - > Principaux risques financiers : augmentation des coûts.	Sc. 1 : Probable ; Sc. 2 : Probable	Sc. 1 : Élevé ; Sc. 2 : Faible	La rénovation de bâtiments, notamment dans le cadre de la l'amélioration des performances énergétiques, est identifiée comme un marché porteur par Covivio. La profitabilité économique de ces projets peut néanmoins varier en fonction du prix des matériaux utilisés.	Pilier 1 – Éviter la dégradation des espaces naturels – Axe #2 – Le développement immobilier est dissocié de la dégradation des espaces naturels.
	Évolution des préférences des clients/locataires en faveur de la conception de bâtiments durables (ex., matériaux sains, éco-énergétiques, matériaux de construction écologiques, modulaires, comprenant la restauration d'habitats naturels, etc.). - > Principaux risques financiers : baisse des revenus, augmentation des coûts de construction.	Sc. 1 : Probable ; Sc. 2 : Très probable	Sc. 1 : Moyen ; Sc. 2 : Faible	Covivio est déjà soumis aux exigences des clients concernant la performance énergétique des bâtiments et sait s'adapter à cette demande en proposant des offres associées. Au-delà des équipements, les changements nécessaires dans l'architecture des bâtiments peuvent constituer une difficulté technique en termes d'efficacité énergétique.	Pilier 1 – Éviter la dégradation des espaces naturels – Axe #2 – Le développement immobilier est dissocié de la dégradation des espaces naturels.
Transition – Techno-logie	Multiplication des designs prenant en compte le besoin de flexibilité dans l'usage des bâtiments (ex. : *coworking* pour bureaux, conversion facile de bureaux en résidentiel, co-usage, etc.) conduisant à une réduction de l'artificialisation. - > Principaux risques financiers : augmentation des coûts liés aux matériaux/ équipements déployés et à l'énergie.	Sc. 1 : Très probable ; Sc. 2 : Très probable	Sc. 1 : Moyen ; Sc. 2 : Faible	La prise en compte de la flexibilité dans l'usage des bâtiments est bien intégrée dans la vision du Groupe, ce qui a pour effet positif l'allongement de la durée de vie du bâtiment en réduisant son potentiel d'obsolescence dès la conception. Ces désirs de flexibilité peuvent néanmoins entrer en conflit avec des contraintes économiques car générant des surcoûts.	Pilier 2 – Réduire la consommation de ressources – Axe #1 – Les bâtiments sont exemplaires pour permettre aux clients de réduire leur consommation d'eau et d'énergie.

Catégorie TNFD	Description	Probabilité d'occurrence par scénario (Sc.)	Niveau d'impact prenant en compte la vulnérabilité	Forces et faiblesses	Axes associés de la stratégie Covivio
Transition – Réputation et responsabilité	Conflits locaux liés à la disponibilité des terres, à la réduction de l'espace disponible pour le développement et à la qualité des sols. - > Principaux risques financiers : potentiels coûts de contentieux.	Sc. 1 : Très probable ; Sc. 2 : Probable	Sc. 1 : Faible ; Sc. 2 : Faible	La majeure partie des projets du Groupe n'implique pas de conversion d'espaces naturels, bien que la création d'un nouveau bâtiment puisse toujours être une source de conflit localement.	Pilier 1 – Éviter la dégradation des espaces naturels – Axe #2 – Le développement immobilier est dissocié de la dégradation des espaces naturels.
	Conflits locaux liés à l'utilisation de l'eau, pendant la phase de construction et la phase d'utilisation des bâtiments. - > Principaux risques financiers : arrêt d'exploitation ou de certains équipements spécifiques sur des actifs (notamment en hôtellerie).	Sc. 1 : Certain ; Sc. 2 : Probable	Sc. 1 : Moyen ; Sc. 2 : Medium	L'ensemble des nouveaux projets et des bâtiments rénovés de Covivio sont équipés de dispositifs d'économie d'eau. Le sujet est particulièrement identifié en interne sur le parc d'hôtels, où la consommation d'eau est la plus importante et sur lequel des restrictions spécifiques peuvent se matérialiser en cas de pénurie (piscines par exemple). L'équipement des bâtiments anciens demeure plus complexe.	Pilier 1 – Éviter la dégradation des espaces naturels – Axe #2 – Le développement immobilier est dissocié de la dégradation des espaces naturels.
	Risque de réputation lié à des scandales concernant l'approvisionnement dans la chaîne de valeur ou à une attaque pour non-respect de la réglementation environnementale. - > Principaux risques financiers : contentieux ou réputationnel avec un impact potentiel sur la commercialisation.	Sc. 1 : Probable ; Sc. 2 : Certain	Sc. 1 : Faible ; Sc. 2 : Faible	En dehors de l'obtention de certains labels pour lesquels des critères spécifiques relatifs à la provenance des matériaux doivent être respectés, la traçabilité des matériaux est suivie à grosse maille à l'échelle des projets. Les quelques initiatives de suivi renforcé de la traçabilité doivent être structurées à l'échelle du Groupe.	Pilier 2 – Réduire notre consommation de ressources – Axe #1 – Les bâtiments sont exemplaires pour permettre aux clients de réduire leur consommation d'eau et d'énergie.
	Attaques pour exagération des revendications sur les pratiques durables (*greenwashing*). - > Principaux risques financiers : essentiellement réputationnel pouvant causer une baisse de confiance de nos partenaires.	Sc. 1 : Peu probable ; Sc. 2 : Très probable	Sc. 1 : Faible ; Sc. 2 : Faible	Covivio se positionne comme un acteur au reporting environnemental rationnel et étayé, au plus près, voire en anticipation des exigences réglementaires, dans une logique de transparence.	Pilier 1 – Éviter la dégradation des espaces naturels – Axe #3 – Mettre en œuvre une norme de traçabilité pour les matériaux clés.
Stabilité des écosystèmes	Pénuries locales d'eau potable. - > Principaux risques financiers : risque d'exploitation plutôt modéré à l'échelle du Groupe mais pouvant impacter plus particulièrement l'hôtellerie localement.	Sc. 1 : Très probable ; Sc. 2 : Probable	Sc. 1 : Élevé ; Sc. 2 : Faible	Ce risque est bien identifié par Covivio : selon l'étude Aqueduc WRI réalisée en 2023, plus de 50% du portefeuille de Covivio est situé dans des régions à fort stress hydrique (non seulement le sud, mais aussi les régions très densifiées avec une plus faible ressource relative disponible comme le nord de la France, la Belgique ou des villes comme Francfort).	
	Pénuries de certains matériaux biosourcés (par exemple le bois, le sable). - > Principaux risques financiers : retards de chantier et coûts de substitution potentiels.	Sc. 1 : Très probable ; Sc. 2 : Probable	Sc. 1 : Moyen ; Sc. 2 : Faible	Covivio dispose d'une grande diversité de fournisseurs et peut à ce titre s'adapter à des évolutions de la disponibilité des matériaux. Les ruptures peuvent néanmoins entraîner des augmentations de coûts et des délais de livraison. Une stratégie d'approvisionnement à l'échelle du Groupe, ainsi qu'un ancrage plus local de celui-ci serait nécessaire.	

● Principaux risques identifiés lors de l'analyse.

Tableau : Principaux opportunités environnementaux, probabilité d'occurrence, niveau d'impact, forces et faiblesses de Covivio pour y faire face et axes de la stratégie associés

Catégorie TNFD	Description	Probabilité d'occurrence par scénario	Niveau d'impact prenant en compte la vulnérabilité	Forces et faiblesses	Axes associés de la stratégie Covivio
***Business* – Marché**	● Nouveau marché de rénovation et de la déconstruction, en lien avec les politiques de zéro artificialisation nette.	Sc. 1 : Probable ; Sc. 2 : Certain	Sc. 1 : Moyen ; Sc. 2 : Faible	Il existe une expertise sur une partie de ces offres au sein du Groupe, notamment sur le parc de bureaux, où la moitié des opérations sont déjà des rénovations et un quart concerne des projets de densification ou d'implantation dans des zones déjà artificialisées. Cependant, les projets de rénovations peuvent présenter plus de contraintes techniques et s'avérer plus coûteux pour les bâtiments anciens. Le Groupe doit par ailleurs encore développer son expertise sur l'économie circulaire en phase curage/déconstruction, aujourd'hui encore au stade pilote.	Pilier 1 – Éviter la dégradation des espaces naturels – Axe #2 – Le développement immobilier est dissocié de la dégradation des espaces naturels
	● Nouveau marché pour la conception de bâtiments durables (ex. économes en énergie, matériaux de construction écologiques, modulaires, comprenant la restauration d'habitats naturels, etc.)	Sc. 1 : Peu probable ; Sc. 2 : Certain	Sc. 1 : Moyen ; Sc. 2 : Faible	La conception des projets intègre différents dispositifs permettant d'optimiser la performance environnementale des bâtiments, en lien avec la stratégie de longue date de certification des immeubles. Le recours aux matériaux durables est une pratique courante, mais non systématique, faute de politique structurée à l'échelle du Groupe à cet égard. Le prix de ces matériaux peut aussi constituer un frein à leur utilisation, notamment dans un contexte économique tendu.	Pilier 1 – Éviter la dégradation des espaces naturels – Axe #2 – Le développement immobilier est dissocié de la dégradation des espaces naturels
	Baisse du coût des matières recyclées et biosourcées grâce à une plus grande maturité de la filière, à des incitations économiques, etc.	Sc. 1 : Probable ; Sc. 2 : Très probable	Sc. 1 : Moyen ; Sc. 2 : Faible	Il existe des ressources internes sur l'utilisation des matériaux recyclés et biosourcés, des projets pilotes, et des formations sont en cours pour affiner cette expertise, bien que le recours à ces matériaux ne soit pas systématisé. Néanmoins, l'utilisation de certains de ces matériaux reste un défi en termes d'approvisionnement, de cadre réglementaire et/ou de modèle économique. Le travail avec des partenaires du secteur reste clé pour Covivio.	Pilier 2 – Réduire la consommation de ressources – Axe #2 – La dépendance à l'égard des nouvelles matières premières est réduite.
***Business* – Utilisation efficiente des ressources**	● Mesures de sobriété sur la consommation d'énergie et d'eau pour les bâtiments résidentiels et bureaux. Réduction des coûts pour les locataires associés au chauffage des bâtiments résidentiels et à la production d'énergie renouvelable.	Sc. 1 : Probable ; Sc. 2 : Certain	Sc. 1 : Faible ; Sc. 2 : Faible	La rénovation des immeubles (tant sur le parc tertiaire que résidentiel) est aussi un levier fort identifié (mise en œuvre du plan de Capex verts de 261 M€ de 2023 à 2030 dans le cadre de la trajectoire carbone). Les équipes travaillent de façon continue sur l'optimisation des consommations énergétiques des actifs. Des annexes et clauses vertes intégrées aux baux permettent d'engager locataires et propriétaire sur ces enjeux. Ces efforts sont cependant plus difficiles à mettre en place sur les actifs existants que sur les nouveaux projets, et les résultats dépendent également des pratiques des locataires, que le Groupe vise également à sensibiliser.	Pilier 2 – Réduire la consommation de ressources – Axe #1 – Les bâtiments sont exemplaires car nous permettons à nos clients de réduire leur consommation d'eau et d'énergie
***Business* – Flux de capitaux et financements**	● Augmentation des opportunités de financements liées au développement de projets immobiliers durables (obligations vertes, investissements privés ou publics, financement de la conservation, etc.)	Sc. 1 : Probable ; Sc. 2 : Certain	Sc. 1 : Faible ; Sc. 2 : Faible	Les activités du Groupe sont déjà identifiées par les acteurs des marchés financiers comme susceptibles de bénéficier de financements verts. Deux *Green Bond frameworks* précisent les conditions d'éligibilité des actifs (ex. l'alignement complet avec les critères de la Taxonomie pour la branche hôtelière).	Pilier 3 – Contribuer à l'amélioration de la biodiversité en ville – Axe #1 – Avoir un impact positif sur la biodiversité dans 100% de nos opérations

Catégorie TNFD	Description	Probabilité d'occurrence par scénario	Niveau d'impact prenant en compte la vulnérabilité	Forces et faiblesses	Axes associés de la stratégie Covivio
***Business* – Réputation**	Opportunités de réputation liées à la qualité environnementale et de vie qu'offre le parc.	Sc. 1 : Probable ; Sc. 2 : Très probable	Sc. 1 : Moyen ; Sc. 2 : Moyen	De par sa mobilisation sur les sujets de qualité de vie pour ses locataires, avec l'introduction d'espaces verts, des mesures d'efficacité énergétique et d'économie d'eau, Covivio est identifié comme un bailleur engagé sur le plan environnemental par ses locataires. Ceci a notamment été confirmé par une étude indépendante réalisée sur le périmètre allemand.	Pilier 3 – Contribuer à l'amélioration de la biodiversité en ville – Axe #1 – Avoir un impact positif sur la biodiversité dans 100% de nos opérations
Performance de durabilité – Utilisation durable des ressources naturelles	Concevoir des bâtiments de façon à optimiser l'utilisation ressources, en mettant l'accent sur la rénovation et l'optimisation de la fin de vie des bâtiments.	Sc. 1 : Probable ; Sc. 2 : Certain	Sc. 1 : Faible ; Sc. 2 : Faible	Les équipes travaillent ponctuellement sur de nouveaux *designs* et la réduction de l'utilisation de ressources notamment, *via* le recours aux analyses de cycle de vie ainsi qu'au système BIM (*Building Information Modeling*). Cependant, ces démarches reposent encore sur des opportunités commerciales et pourraient être associées à des objectifs stratégiques définis.	Pilier 2 – Réduire la consommation de ressources – Axe #2 – Réduire la dépendance à l'égard des nouvelles matières premières.
Performance de durabilité – Protection, restauration et régénération des écosystèmes	● Utilisation des espaces verts du parc pour contribuer à la continuité écologique ou pour restaurer la biodiversité dans les centres-villes (sur la base des diagnostics écologiques)	Sc. 1 : Peu probable ; Sc. 2 : Certain	Sc. 1 : Faible ; Sc. 2 : Faible	La restauration des continuités écologiques fait parfois partie des objectifs environnementaux associés à la réalisation de certains projets. Elle est alors effectuée sur la base d'études écologiques et est valorisée par le calcul du CBS (coefficient de biotope par surface) avant et après le projet – calcul par ailleurs réalisé sur tous les projets français. Le recours à ce genre de diagnostic et de pratiques doit cependant faire l'objet d'une systématisation à l'échelle du Groupe.	Pilier 3 – Contribuer à l'amélioration de la biodiversité en ville

● Principales opportunités identifiées lors de l'analyse

Détails des scénarios prospectifs utilisés pour l'analyse des risques et des opportunités

L'analyse des risques et opportunités climat et biodiversité s'est basée sur deux scénarios conçus sur la base des quatre scénarios prospectifs de transition à horizon 2050 proposés par l'ADEME dans sa publication « Transition(s) 2050 : Quatre scénarios et leurs feuilletons pour atteindre la neutralité carbone en 2050 ». Les deux scénarios utilisés sont les suivants :

	Adaptation opportuniste Dans un contexte réglementaire peu contraignant, la transition vers des modèles plus durables se fait difficilement, et plus lentement que les changements environnementaux. Certains manques institutionnels engendrent des surcoûts et des stratégies de mal-adaptation sont constatées. Les écosystèmes sont dégradés, le réchauffement de la température atteint + 3°C à horizon 2050.	**Transformation planifiée** Fortement encouragée par la réglementation, la société évolue vers un modèle plus durable, basé sur l'économie des ressources et l'adaptation. La structure de l'économie se transforme en profondeur, permettant aux acteurs économiques de repenser leurs modèles. Les écosystèmes sont préservés, le réchauffement de la température est maintenu à + 2°C à horizon 2050.
État des écosystèmes	Le réchauffement climatique et la dégradation de la biodiversité ne sont pas enrayés. Les services écosystémiques sont dégradés, un recours aux solutions technologiques est sollicité, générant des surcoûts.	La nature est sanctuarisée, des solutions fondées sur la nature sont mises en place. Les services écosystémiques ont maintenu un niveau fonctionnel, l'accès aux ressources naturelles est très régulé.
Disponibilité du foncier	Développement des grandes villes et de l'artificialisation	Réduction drastique du nombre de constructions neuves
Changement des habitudes alimentaires	Faible, la consommation de viande baisse légèrement.	Forte, la consommation de viande diminue de façon importante.
Énergie	Légère baisse de la consommation, recours important à la biomasse, et aux EnR.	Baisse très importante de la consommation d'énergie, rénovation massive des bâtiments.
Matière et économie circulaire	Les quantités d'acier, d'aluminium, de verre, et de papier-carton et des plastiques venant du recyclage ont augmenté.	Les quantités d'acier, d'aluminium, de verre, et de papier-carton et des plastiques venant du recyclage sont majoritaires.
Agriculture	Intensification de l'agriculture, notamment en lien avec les besoins énergétiques	Extensification de l'agriculture
Commerce international	Rôle très important des importations dans une économie globalisée favorisant les échanges	Production industrielle contractée et resserrage de l'offre sur le « Made in France »
Contexte réglementaire	Peu contraignant, basé sur la transparence des pratiques et les mesures incitatives	Contraignant, basé sur des sanctions fortes en cas de non-respect

3.5.2 Tableaux réglementaires liés à la taxonomie européenne

PROPORTION DU CHIFFRE D'AFFAIRES, DES DÉPENSES D'INVESTISSEMENT ET DES DÉPENSES D'EXPLOITATION PROVENANT DE PRODUITS OU SERVICES ASSOCIÉS À DES ACTIVITÉS ÉCONOMIQUES ÉLIGIBLES OU ALIGNÉES SUR LA TAXONOMIE – ANNÉE N (ICP RÉSUMÉS)

Exercice financier 2025

					Répartition par objectifs environnementaux		
ICP (1)	**Total (2)**	**Pourcentage d'activités éligibles à la Taxonomie (3)**	**Activités alignées sur la Taxonomie (4)**	**Pourcentage d'activités alignées sur la Taxonomie (5)**	**Atténuation du changement climatique (6)**	**Adaptation au changement climatique (7)**	**Eau (8)**
Chiffre d'affaires	695 343 639 €	100,0%	92 688 464 €	13,3%	13,3%	0,0%	0,0%
CapEx	87 282 513 €	100,0%	74 885 448 €	85,8%	69,7%	0,0%	0,0%
OpEx	332 474 880 €	0	- €	0,0%	NC	NC	NC

PROPORTION DU CHIFFRE D'AFFAIRES, DES DÉPENSES D'INVESTISSEMENT ET DES DÉPENSES D'EXPLOITATION PROVENANT DE PRODUITS OU SERVICES ASSOCIÉS À DES ACTIVITÉS ÉCONOMIQUES ÉLIGIBLES OU ALIGNÉES SUR LA TAXONOMIE – ANNÉE N (VENTILATION PAR ACTIVITÉ)

ICP reporté (Chiffre d'affaires) 695 343 639 €

					Objectif environnemental des		
Activités économiques (1)	**Code (2)**	**ICP éligible à la Taxonomie (Part éligible du chiffre d'affaires) (3)**	**ICP aligné sur la Taxonomie (valeur monétaire du chiffre d'affaires) (4)**	**ICP aligné sur la Taxonomie (Part alignée du chiffre d'affaires) (4)**	**Atténuation du changement climatique (6)**	**Adaptation au changement climatique (7)**	**Eau (8)**
Acquisition et détention	CCM 7.7	33,2%	92 688 464 €	13,3%	13,3%	0,0%	0,0%
Hôtels, hébergements touristiques, terrains de camping et hébergements similaires	BIO 2.1	66,8%	- €	0,00%	0,00%	0,0%	0,0%
Somme de l'alignement par objectif				%	13,3%	0,0%	0,0%
TOTAL DE L'ICP (CHIFFRE D'AFFAIRES)		**100,0%**	**92 688 464 €**	**13,3%**	**13,3%**	**0,0%**	**0,0%**

ICP reporté (CAPEX) 87 282 513 €

					Objectif environnemental des		
Activités économiques (1)	**Code (2)**	**ICP éligible à la Taxonomie (Part éligible des CapEx) (3)**	**ICP aligné sur la Taxonomie (valeur monétaire des CapEx) (4)**	**ICP aligné sur la Taxonomie (Part alignée des CapEx) (4)**	**Atténuation du changement climatique (6)**	**Adaptation au changement climatique (7)**	**Eau (8)**
Rénovation de bâtiments	CCM 7.2, CE 3.2	4,5%	3 893 000 €	4,5%	4,5%	0,0%	0,0%
Installation, maintenance et réparation d'équipements favorisant l'efficacité énergétique	CCM 7.3	11,7%	10 183 688 €	11,7%	11,7%	0,0%	0,0%
Installation, maintenance et réparation de stations de recharge pour véhicule électrique	CCM 7.4	0,0%	- €	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
Installation, maintenance et réparation d'instruments et de dispositifs de mesure, de régulations et de contrôle de la performance énergétique des immeubles	CCM 7.5	1,0%	850 050 €	1,0%	1,0%	0,0%	0,0%
Installation, maintenance et réparation de technologies liées aux énergies renouvelables	CCM 7.6	0,1%	62 100 €	0,1%	0,1%	0,0%	0,0%
Acquisition et détention de bâtiments	CCM 7.7	82,7%	59 821 818 €	68,5%	68,5%	0,0%	0,0%
Services professionnels liés à l'efficacité énergétique des bâtiments	CCM 9.3	0,1%	74 793 €	0,1%	0,1%	0,0%	0,0%
Somme de l'alignement par objectif					69,7%	0,0%	0,0%
TOTAL DE L'ICP (CAPEX)		**100,0%**	**74 885 448 €**	**85,8%**	**85,8%**	**0,0%**	**0,0%**

des activités alignées sur la Taxonomie

Economie circulaire (9)	Pollution (10)	Biodiversité (11)	Pourcentage d'activités habilitantes (12)	Pourcentage d'activités transitoires (13)	Activités non évaluées considérées comme non matérielles (14)	Activités alignées sur la Taxonomie sur l'exercice financier précédent (N-1) (15)	Pourcentage d'activités alignées sur la Taxonomie sur l'exercice financier précédent (N-1) (16)
0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	432 479 536 €	32,6%
0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	511 222 982 €	83,6%
NC	NC	NC	NC	NC	0,0%	NC	NC

activités Taxonomie alignées

Economie circulaire (9)	Pollution (10)	Biodiversité (11)	Activité habilitante (12)	Activité transitoire (13)	Proportion des activités alignées par rapport aux activités éligibles (14)
0,0%	0,0%	0,0%			40,2%
0,0%	0,0%	0,0%			0,0%
0,0%	0,0%	0,0%			
0,0%	**0,0%**	**0,0%**	**0,0%**	**0,0%**	**13,3%**

activités Taxonomie alignées

Economie circulaire (9)	Pollution (10)	Biodiversité (11)	Activité habilitante (12)	Activité transitoire (13)	Proportion des activités alignées par rapport aux activités éligibles (14)
0,0%	0,0%	0,0%		T	100,0%
0,0%	0,0%	0,0%	H		100,0%
0,0%	0,0%	0,0%	H		0,0%
0,0%	0,0%	0,0%	H		100,0%
0,0%	0,0%	0,0%	H		100,0%
0,0%	0,0%	0,0%			82,8%
0,0%	0,0%	0,0%	H		100,0%
0,0%	0,0%	0,0%	0	0	
0,0%	**0,0%**	**0,0%**	**0,0%**	**0,0%**	**85,8%**

3.6 Vérification du tiers indépendant

3.6.1 Rapport de certification des informations en matière de durabilité et de contrôle des exigences de publication des informations prévues à l'article 8 du règlement (UE) 2020/852 de la société Covivio Hotels relatives à l'exercice clos le 31 décembre 2025

À l'Assemblée Générale de la société Covivio Hotels,

Le présent rapport est émis en notre qualité de commissaires aux comptes de la société Covivio Hotels. Il porte sur les informations en matière de durabilité et les informations prévues à l'article 8 du règlement (UE) 2020/852, relatives à l'exercice clos le 31 décembre 2025 et incluses dans la section « Rapport de durabilité » du rapport sur la gestion du groupe (ci-après le « Rapport de durabilité »).

Nos travaux, qui portent sur ces informations, ont été réalisés dans un contexte évolutif caractérisé par des incertitudes sur l'interprétation des textes et le développement de pratiques de place.

En application de l'article L. 233-28-4 du code de commerce, la société Covivio Hotels est tenue d'inclure les informations précitées au sein d'une section distincte dans le rapport sur la gestion du groupe.

Ces informations permettent de comprendre les impacts de l'activité du groupe sur les enjeux de durabilité, ainsi que la manière dont ces enjeux influent sur l'évolution des affaires du groupe, de ses résultats et de sa situation. Les enjeux de durabilité comprennent les enjeux environnementaux, sociaux et de gouvernement d'entreprise.

En application du II de l'article L. 821-54 du code précité, notre mission consiste à mettre en œuvre les travaux nécessaires à l'émission d'un avis, exprimant une assurance limitée, portant sur :

- la conformité aux exigences découlant des normes d'information en matière de durabilité adoptées par la Commission européenne en vertu de l'article 29 ter de la directive (UE) 2013/34 du Parlement européen et du Conseil du 26 juin 2013, telle que modifiée par la directive (UE) 2022/2464 du Parlement européen et du Conseil du 14 décembre 2022 (ci-après ESRS pour *European Sustainability Reporting* Standards) du processus mis en œuvre par la société Covivio Hotels pour déterminer les informations publiées, qui incluent, lorsque l'entité y est soumise, l'obligation de consultation du comité social et économique prévue au sixième alinéa de l'article L. 2312-17 du code du travail
- la conformité des informations en matière de durabilité incluses dans le Rapport de durabilité avec les dispositions de l'article L. 233-28-4 du code de commerce, y compris avec les ESRS ; et
- le respect des exigences de publication des informations prévues à l'article 8 du règlement (UE) 2020/852.

L'exercice de cette mission est réalisé en conformité avec les règles déontologiques, y compris d'indépendance, et les règles de qualité prescrites par le code de commerce.

Il est également régi par les lignes directrices de la Haute Autorité de l'Audit « *Mission de certification des informations en matière de durabilité et de contrôle des exigences de publication des informations prévues à l'article 8 du règlement (UE) 2020/852* ».

Dans les trois parties distinctes du rapport qui suivent, nous présentons, pour chacun des axes de notre mission, la nature des vérifications que nous avons opérées, les conclusions que nous en avons tirées, et, à l'appui de ces conclusions, les éléments qui ont fait l'objet, de notre part, d'une attention particulière et les diligences que nous avons mises en œuvre au titre de ces éléments. Nous attirons votre attention sur le fait que nous n'exprimons pas de conclusion sur ces éléments pris isolément et qu'il convient de considérer que les diligences explicitées s'inscrivent dans le contexte global de la formation des conclusions émises sur chacun des trois axes de notre mission.

Enfin, lorsqu'il nous semble nécessaire d'attirer votre attention sur une ou plusieurs informations en matière de durabilité fournies par la société Covivio Hotels dans son rapport de gestion, nous formulons un paragraphe d'observations.

Limites de notre mission

Notre mission ayant pour objectif d'exprimer une assurance limitée, la nature (choix des techniques de contrôle) des travaux, leur étendue (amplitude), et leur durée, sont moindres que ceux nécessaires à l'obtention d'une assurance raisonnable.

Cette mission ne consiste pas à garantir la viabilité ou la qualité de la gestion de la société Covivio Hotels, notamment à porter une appréciation, qui dépasserait la conformité aux prescriptions d'information des ESRS sur la pertinence des choix opérés par la société Covivio Hotels en termes de plans d'action, de cibles, de politiques, d'analyses de scénarios et de plans de transition.

En outre, s'agissant des informations prospectives, qui présentent par nature un caractère incertain, leurs réalisations futures différeront parfois de manière significative des informations prospectives présentées dans le rapport de gestion.

Notre mission permet cependant d'exprimer des conclusions concernant le processus de détermination des informations en matière de durabilité publiées, les informations elles-mêmes, et les informations publiées en application de l'article 8 du règlement (UE) 2020/852, quant à l'absence d'identification ou, au contraire, l'identification, d'erreurs, omissions ou incohérences d'une importance telle qu'elles seraient susceptibles d'influencer les décisions que pourraient prendre les lecteurs des informations objet de nos vérifications.

Les informations en matière de durabilité et les informations prévues à l'article 8 du règlement (UE) n° 2020/852 peuvent être sujettes à une incertitude inhérente à l'état des connaissances scientifiques et à la qualité des données externes utilisées. Certaines informations sont sensibles aux choix méthodologiques, hypothèses et/ou estimations retenus pour leur établissement et présentés dans le rapport de gestion.

Conformité aux exigences découlant des normes ESRS du processus mis en œuvre par la société Covivio Hotels pour déterminer les informations publiées

Nature des vérifications opérées

Nos travaux ont consisté à vérifier que :

- le processus défini et mis en œuvre par la société Covivio Hotels lui a permis, conformément aux ESRS, d'identifier et d'évaluer ses impacts, risques et opportunités liés aux enjeux de durabilité, et d'identifier ceux de ces impacts, risques et opportunités matériels qui ont conduit à la publication des informations en matière de durabilité dans le Rapport de durabilité et
- les informations fournies sur ce processus sont également conformes aux ESRS.

Conclusion des vérifications opérées

Sur la base des vérifications que nous avons opérées, nous n'avons pas relevé d'erreurs, omissions ou incohérences importantes concernant la conformité du processus mis en œuvre par la société Covivio Hotels avec les ESRS.

Éléments qui ont fait l'objet d'une attention particulière

Les informations relatives à la revue des Impacts, Risques et Opportunités (« IRO ») de Covivio Hotels sont mentionnées dans le paragraphe « 3.1.2.3.3 Résilience du modèle d'affaires (SBM-3) » du Rapport de durabilité.

Nous avons, par entretien avec la direction et les personnes que nous avons jugé appropriées et par inspection de la documentation disponible, pris connaissance des analyses menées par l'entité pour actualiser son analyse de double matérialité.

Sur la base de notre jugement professionnel, nos diligences ont notamment consisté à :

- exercer notre esprit critique sur la documentation des analyses menées par l'entité ainsi que sur la démarche mise en œuvre par cette dernière
- apprécier si l'analyse sectorielle disponible que nous avons jugé pertinente ne remet pas en cause les IRO réels et potentiels identifiés par l'entité
- apprécier le caractère approprié du processus d'évaluation de la matérialité d'impact et financière mis en œuvre par l'entité pour déterminer les informations matérielles publiées (y compris la fixation de seuils) au regard de notre connaissance de l'entité.

Conformité des informations en matière de durabilité incluses dans le Rapport de durabilité avec les dispositions de l'article L. 233-28-4 du code de commerce, y compris avec les ESRS

Nature des vérifications opérées

Nos travaux ont consisté à vérifier que, conformément aux prescriptions légales et règlementaires, y compris aux ESRS :

- les renseignements fournis permettent de comprendre les modalités de préparation et de gouvernance des informations en matière de durabilité incluses dans le Rapport de durabilité, y compris les modalités de détermination des informations relatives à la chaîne de valeur et les exemptions de divulgation retenues
- la présentation de ces informations en garantit la lisibilité et la compréhensibilité
- le périmètre retenu par la société Covivio Hotels relativement à ces informations est approprié ; et
- sur la base d'une sélection, fondée sur notre analyse des risques de non-conformité des informations fournies et des attentes de leurs utilisateurs, que ces informations ne présentent pas d'erreurs, omissions, incohérences importantes, c'est-à-dire susceptibles d'influencer le jugement ou les décisions des utilisateurs de ces informations.

Conclusion des vérifications opérées

Sur la base des vérifications que nous avons opérées, nous n'avons pas relevé d'erreurs, omissions, incohérences importantes concernant la conformité des informations en matière de durabilité incluses dans le Rapport de durabilité avec les dispositions de l'article L. 233-28-4 du code de commerce, y compris avec les ESRS.

Éléments qui ont fait l'objet d'une attention particulière

Informations fournies en application des normes environnementales (ESRS E1)

Les informations publiées au titre du changement climatique (ESRS E1) sont mentionnées au paragraphe « 3.2.1 Changement climatique (ESRS E1) » du Rapport de durabilité. Nos diligences ont notamment consisté à :

- sur la base des entretiens menés avec les personnes concernées, en particulier, la direction développement durable, apprécier si la description des politiques, actions et cibles mises en place par l'entité couvre les domaines suivants : atténuation du changement climatique, adaptation au changement climatique, consommation d'énergie
- apprécier le caractère approprié de l'information présentée dans le paragraphe précité du Rapport de durabilité et sa cohérence d'ensemble avec notre connaissance de l'entité.
- En ce qui concerne les informations publiées au titre des émissions de gaz à effet de serre :
  - nous avons pris connaissance du protocole d'établissement de l'inventaire des émissions de gaz à effet de serre utilisé par l'entité pour évaluer la présentation de ses émissions de gaz à effet de serre
  - nous avons apprécié le caractère approprié des facteurs d'émission utilisés et le calcul des conversions afférentes ainsi que les hypothèses de calcul et d'extrapolation pour les postes les plus significatifs
  - nous avons rapproché, sur la base de tests, les données sous-jacentes servant aux calculs des émissions de gaz à effet de serre avec les pièces justificatives
  - nous avons mis en œuvre des procédures analytiques
  - en ce qui concerne les estimations que nous avons jugées structurantes auxquelles l'entité a eu recours, pour le calcul de ses émissions de gaz à effet de serre, par entretien avec la direction développement durable, nous avons pris connaissance de la méthodologie de calcul des données estimées et des sources d'informations sur lesquelles reposent ces estimations.

En ce qui concerne le plan de transition pour l'atténuation du changement climatique, nos travaux ont principalement consisté à apprécier si les informations publiées au titre du plan de transition répondent aux prescriptions d'ESRS E1, décrivent de manière appropriée les hypothèses structurantes sous-tendant ce plan, étant précisé que nous n'avons pas à nous prononcer sur le caractère approprié ou le niveau d'ambition des objectifs de ce plan de transition.

Informations fournies en application des normes sociales (ESRS S1)

Les informations publiées au titre du personnel de l'entreprise (ESRS S1) figurent à la section « 3.3.1 Effectifs propres (ESRS S1) » du Rapport de durabilité.

Nos principales diligences sur ces informations ont consisté à :

- examiner le périmètre des activités sur lequel les informations ont été établies, en particulier pour le périmètre Murs et Fonds de Covivio Hotels
- prendre connaissance de l'information en matière de durabilité au titre du personnel de l'entreprise intégrée dans la section précitée du Rapport de durabilité. Ces diligences ont notamment porté sur les politiques décrites par l'entité au titre du personnel de l'entreprise portant sur la santé et la sécurité, la diversité et la rémunération
- comparer les informations obtenues à notre connaissance du groupe, aux éléments figurant dans les comptes consolidés et aux publications relatives à ces sujets que nous aurions pu identifier
- examiner les modalités de mise en œuvre par le groupe des concepts clés de la norme ESRS S1 relatifs à cette information, tels que la notion de salariés ou non-salariés, les composantes complémentaires au salaire de base ou les éléments variables pris en compte dans la rémunération, etc.
- définir et mettre en œuvre des procédures analytiques adaptées à l'information examinée
- examiner la conformité des justificatifs avec les informations correspondantes sur une sélection d'informations.

Respect des exigences de publication des informations prévues à l'article 8 du règlement (UE) 2020/852

Nature des vérifications opérées

Nos travaux ont consisté à vérifier le processus mis en œuvre par la société Covivio Hotels pour déterminer le caractère éligible et aligné de ses activités.

Ils ont également consisté à vérifier les informations publiées en application de l'article 8 du règlement (UE) 2020/852, ce qui implique la vérification :

- de la conformité aux règles de présentation de ces informations qui en garantissent la lisibilité et la compréhensibilité
- sur la base d'une sélection, de l'absence d'erreurs, omissions, incohérences importantes dans les informations fournies, c'est-à-dire susceptibles d'influencer le jugement ou les décisions des utilisateurs de ces informations.

Conclusion des vérifications opérées

Sur la base des vérifications que nous avons opérées, nous n'avons pas relevé d'erreurs, omissions, incohérences importantes concernant le respect des exigences de l'article 8 du règlement (UE) 2020/852.

Éléments qui ont fait l'objet d'une attention particulière

Les informations relatives à la Taxonomie européenne sont présentées au paragraphe 3.2.6 « Contribuer à la mise en œuvre de la finance durable » du Rapport de durabilité.

Nous vous présentons ci-après les éléments ayant fait l'objet d'une attention particulière de notre part concernant le caractère aligné des activités.

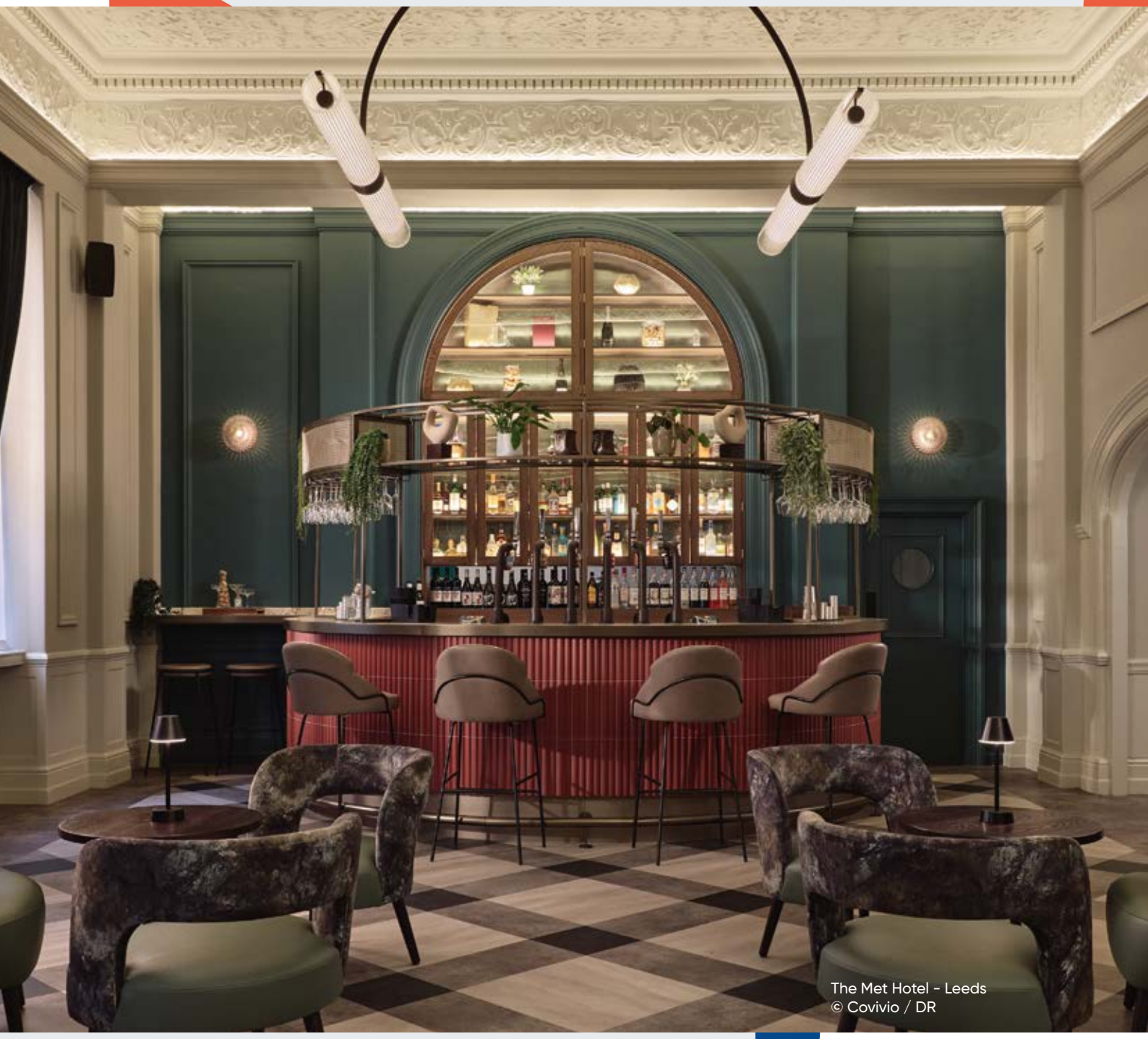
Nos diligences ont notamment consisté à :

- mener des entretiens avec la Direction en charge de la durabilité au sein du groupe ou les personnes concernées pour prendre connaissance du processus d'identification des activités alignées
- apprécier, par entretien et par inspection de la documentation afférente, la conformité de l'analyse du groupe sur le caractère aligné de ses activités au titre de l'activité CCM 7.7, au regard des critères définis par les annexes des actes délégués complétant le règlement (UE) 2020/852 du Parlement européen et du Conseil.

Paris-La Défense, le 17 mars 2026

Les Commissaires aux Comptes

KPMG S.A.	**ERNST & YOUNG et Autres**
Sandie TZINMANN	Pierre LEJEUNE
Associée	Associé



The Met Hotel - Leeds
© Covivio / DR

6,6 Md€ de valeur du patrimoine hôtelier.

4

Comptes consolidés au 31 décembre 2025

4.1 Comptes consolidés au 31 décembre 2025 267
4.1.1 État de situation financière 267
4.1.2 État du résultat net 269
4.1.3 État du résultat global 270
4.1.4 État de variations des capitaux propres 270
4.1.5 Tableau des flux de trésorerie 271
4.2 Annexe aux comptes consolidés 272
4.2.1 Principes généraux 272
4.2.2 Gestion des risques financiers 274
4.2.3 Périmètre de consolidation 277
4.2.4 Événements significatifs de la période 283
4.2.5 Notes relatives à l'état de situation financière 284
4.2.6 Notes sur l'état du résultat net 303
4.2.7 Autres éléments d'information 308
4.2.8 Information sectorielle 310
4.2.9 Événements postérieurs à la clôture 313
4.3 Rapport des Commissaires aux comptes sur les comptes consolidés 314
4.4 Comptes individuels au 31 décembre 2025 319
4.4.1 Bilan 319
4.4.2 Compte de Résultat 321
4.4.3 Événements significatifs de l'exercice 322
4.4.4 Principes, règles et méthodes comptables 324
4.4.5 Explications des postes du bilan 325
4.4.6 Notes sur le compte de résultat 337
4.4.7 Engagements hors bilan 341
4.4.8 Renseignements divers 344
4.5 Rapport des Commissaires aux comptes sur les comptes annuels 349
4.6 Rapport spécial des Commissaires aux comptes sur les conventions réglementées 353
4.7 Ordre du jour et texte des projets de résolutions proposées à l'Assemblée générale mixte du 14 avril 2026 361
4.7.1 Ordre du Jour 361
4.7.2 Texte des projets de résolutions 362
4.8 Rapport des commissaires aux comptes sur la réduction du capital 375
4.9 Rapport des commissaires aux comptes sur l'émission d'actions et de diverses valeurs mobilières avec maintien et/ou suppression du droit préférentiel de souscription 376
4.10 Rapport des commissaires aux comptes sur l'émission d'actions et/ou de diverses valeurs mobilières réservée aux adhérents d'un plan d'épargne d'entreprise 378

4.1 Comptes consolidés au 31 décembre 2025 267

4.1.1 État de situation financière 267

4.1.2 État du résultat net 269

4.1.3 État du résultat global 270

4.1.4 État de variations des capitaux propres 270

4.1.5 Tableau des flux de trésorerie 271

4.2 Annexe aux comptes consolidés 272

4.2.1 Principes généraux 272

4.2.1.1 Référentiel comptable 272

4.2.1.2 Estimations et jugements 273

4.2.1.3 Prise en compte des effets des changements climatiques 273

4.2.1.4 Secteurs opérationnels (IFRS 8) 273

4.2.1.5 IFRS 7 – Table de correspondance 273

4.2.1.6 Méthode de conversion 273

4.2.2 Gestion des risques financiers 274

4.2.2.1 Risque de liquidité 274

4.2.2.2 Risque de taux 274

4.2.2.3 Risque de contreparties financières 275

4.2.2.4 Risque de contreparties locatives 275

4.2.2.5 Risque lié aux variations de valeur du patrimoine 275

4.2.2.6 Risque de taux de change 275

4.2.2.7 Risque lié aux variations de valeur des actions et obligations 276

4.2.2.8 Risque de commercialisation des immeubles en développement 276

4.2.2.9 Environnement fiscal 276

4.2.3 Périmètre de consolidation 277

4.2.3.1 Principes comptables relatifs au périmètre de consolidation 277

4.2.3.2 Variation de taux de détention et changement de méthode de consolidation 277

4.2.3.3 Liste des sociétés consolidées 278

4.2.3.4 Évaluation du contrôle 282

4.2.4 Événements significatifs de la période 283

4.2.4.1 Environnement macroéconomique 283

4.2.4.2 Point sur l'activité 283

4.2.4.3 Protocole Vauban 283

4.2.4.4 Opération en capital 283

4.2.4.5 Cession d'actifs 283

4.2.4.6 Financement et remboursement 283

4.2.5 Notes relatives à l'état de situation financière 284

4.2.5.1 Patrimoine 284

4.2.5.2 Autres actifs financiers non courants 290

4.2.5.3 Participations dans les entreprises associées et co-entreprises 290

4.2.5.4 Impôts différés à la clôture 292

4.2.5.5 Autres actifs financiers courants 293

4.2.5.6 Stocks et en cours 293

4.2.5.7 Créances clients 293

4.2.5.8 Créances fiscales et autres créances 294

4.2.5.9 Charges constatées d'avance 294

4.2.5.10 Trésorerie et équivalents de trésorerie 294

4.2.5.11 Capitaux propres 295

4.2.5.12 Passifs courants et non courants 295

4.2.5.13 Provisions courantes et non courantes 300

4.2.5.14 Autres passifs courants 301

4.2.5.15 Comptabilisation des actifs et passifs financiers 302

4.2.5.16 Comptes de régularisation 302

4.2.6 Notes sur l'état du résultat net 303

4.2.6.1 Principes comptables 303

4.2.6.2 Résultat d'exploitation 303

4.2.6.3 Résultat de cessions 304

4.2.6.4 Variation de Juste Valeur des Immeubles 304

4.2.6.5 Coût de l'endettement financier net 305

4.2.6.6 Résultat financier 305

4.2.6.7 Impôts exigibles et impôts différés 305

4.2.7 Autres éléments d'information 308

4.2.7.1 Frais de personnel 308

4.2.7.2 Résultat par action et résultat dilué par action 308

4.2.7.3 Engagements Hors Bilan 308

4.2.7.4 Transactions entre parties liées 309

4.2.7.5 Rémunération des dirigeants 309

4.2.7.6. Tableau des honoraires des Commissaires aux comptes 310

4.2.8 Information sectorielle 310

4.2.8.1 Principes comptables relatifs aux secteurs opérationnels – IFRS 8 310

4.2.8.2 Immobilisations incorporelles et corporelles 311

4.2.8.3 Immeubles de placement/actifs détenus en vue de la vente 311

4.2.8.4 Passifs financiers courants et non courants 311

4.2.8.5 Compte de résultat par secteur opérationnel 312

4.2.9 Événements postérieurs à la clôture 313

4.3 Rapport des Commissaires aux comptes sur les comptes consolidés 314

4.1 Comptes consolidés au 31 décembre 2025

4.1.1 État de situation financière

Actif

(En millions d'euros)	Note 4.2.5	31/12/2025	31/12/2024
Goodwill	*1.2*	324,0	325,0
Autres immobilisations incorporelles	*1.2*	1,0	0,9
Immeubles d'exploitation (valorisés au coût)	*1.2*	1 566,4	1 653,0
Immeubles de placement (valorisés à la juste valeur)	*1.3*	4 053,6	3 950,1
Autres immobilisations corporelles	*1.2*	10,3	10,7
Participations dans les entreprises mises en équivalence	*3.2*	195,5	216,7
Autres actifs financiers non courants	*2.2*	68,9	76,0
Impôts Différés Actifs	*4*	6,8	9,5
Instruments dérivés non courants	*12.5*	93,1	112,2
Total actifs non courants		**6 319,5**	**6 354,0**
Actifs détenus en vue de la vente	*1.3*	6,7	68,6
Stocks et en-cours	*6*	2,5	2,8
Créances clients	*7.2*	36,2	40,6
Autres créances d'exploitation	*8*	49,4	40,3
Autres actifs financiers courants	*5*	11,7	17,5
Instruments dérivés courants	*12.5*	30,6	44,5
Trésorerie et équivalent de trésorerie	*10.2*	337,5	577,0
Charges constatées d'avance	*9*	2,8	10,0
Total actifs courants		**477,3**	**801,3**
TOTAL ACTIF		**6 796,9**	**7 155,3**

Passif

(En millions d'euros)	Note 4.2.5	31/12/2025	31/12/2024
Capital		632,0	592,6
Primes		1 625,8	1 486,4
Actions propres		- 0,2	- 0,1
Réserves consolidées		1 126,1	1 131,0
Résultat consolidé		307,7	224,6
Capitaux propres part du groupe	*2.1.4*	**3 691,4**	**3 434,5**
Participations ne donnant pas le contrôle		170,1	166,5
Total capitaux propres	*11.2*	**3 861,5**	**3 601,0**
Passifs financiers non courants	*12.2*	2 181,4	2 243,5
Passifs locatifs non courants	*12.6*	276,8	291,2
Instruments dérivés non courants	*12.5*	24,5	38,6
Impôts Différés Passifs	*4*	173,2	208,2
Dépôts et cautionnements	*14*	9,3	9,4
Provisions non courantes	*13*	6,9	7,1
Autres passifs non courants		0,0	0,0
Total passifs non courants		**2 672,1**	**2 797,9**
Passifs détenus en vue de la vente	*4.2.4.3*	0,0	0,0
Passifs financiers courants	*12.2*	87,3	536,8
Passifs locatifs courants	*12.6*	5,4	5,8
Provisions courantes	*13.2*	2,3	2,4
Instruments dérivés courants	*12.5*	13,0	25,2
Dettes fournisseurs	*14*	62,8	72,4
Dettes fournisseurs d'immobilisations	*14*	5,0	10,8
Dettes fiscales et sociales	*14*	48,3	47,8
Autres passifs courants	*14*	35,2	43,1
Produits constatés d'avance	*16*	4,1	12,2
Total passifs courants		**263,3**	**756,5**
TOTAL PASSIF ET CAPITAUX PROPRES		**6 796,9**	**7 155,3**

4.1.2 État du résultat net

(En millions d'euros)	Note 4.2.6	31/12/2025	31/12/2024
Revenus locatifs	*2.1*	230,5	270,1
Charges locatives non récupérées	*2.2*	- 2,2	- 3,0
Charges sur immeubles	*2.2*	- 1,4	- 3,4
Charges nettes des créances irrécouvrables	*2.2*	1,1	- 1,0
Loyers nets		**228,0**	**262,7**
Chiffre d'affaires des hôtels en gestion	*6.2.3*	464,8	315,4
Charges d'exploitation des hôtels en gestion	*6.2.3*	- 333,6	- 232,8
EBITDA des hôtels en gestion	*2.3*	**131,2**	**82,6**
Résultat des autres activités		0,0	0,0
Revenus de gestion et d'administration	*2.4*	4,9	8,1
Frais de structure	*2.4*	- 25,8	- 23,2
Amortissements des biens d'exploitation	*2.5*	- 97,3	- 56,7
Variation des provisions	*2.5*	0,1	- 0,8
Autres produits et charges d'exploitation	*2.5*	14,5	15,5
Résultat d'exploitation		**255,8**	**288,2**
Résultat des cessions d'actifs immobiliers	*3*	- 2,2	12,6
Résultat de cession de titres	*3*	7,4	- 0,4
Résultat des ajustements de valeurs	*4*	112,7	51,3
Résultat des variations de périmètre	*4.2.3*	0,4	- 4,9
Résultat opérationnel		**374,1**	**346,8**
Produits financiers liés au coût de l'endettement		74,1	91,1
Charges financières liées au coût de l'endettement		- 122,6	- 148,5
Coût de l'endettement financier net	*5*	**- 48,5**	**- 57,3**
Charges d'intérêts sur passifs locatifs	*6*	- 15,4	- 15,7
Variation de juste valeur des instruments dérivés	*6*	- 7,3	- 21,4
Amortissements exceptionnels des frais d'émission d'emprunts	*6*	- 0,3	- 1,2
Autres charges et produits financiers	*6*	- 1,4	0,9
Quote-part de résultat des entreprises mises en équivalence	*4.2.5.3.2*	8,6	15,1
Résultat net avant impôts		**309,8**	**267,2**
Impôts	*7.2*	9,9	- 30,5
Résultat net de la période		**319,7**	**236,7**
dont résultat net attribuable aux participations ne donnant pas le contrôle		12,0	12,1
Résultat net de la période – part du groupe		**307,7**	**224,6**
Résultat Net de base Groupe par action (en euros)	**4.2.7.2**	**1,99**	**1,52**
Résultat Net Groupe dilué par action (en euros)	**4.2.7.2**	**1,99**	**1,52**

4.1.3 État du résultat global

(En millions d'euros)	31/12/2025	31/12/2024
Résultat net de la période	**319,7**	**236,7**
Écarts de conversion	- 11,5	15,2
Autres éléments du Résultat Global recyclables en résultat	**- 11,5**	**15,2**
Autres éléments du Résultat Global non recyclables en résultat	**0,3**	**0,0**
Autres éléments du résultat global	**- 11,3**	**15,2**
Résultat global de la période	**308,4**	**251,9**
dont part attribuable aux propriétaires de la société mère	296,5	239,8
dont part attribuable aux participations ne donnant pas le contrôle	12,0	12,1

4.1.4 État de variations des capitaux propres

(En millions d'euros)	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
Situation au 31 décembre 2023	**592,6**	**1 659,5**	**- 0,1**	**1 135,2**	**3 387,1**	**163,6**	**3 550,7**
Distribution de dividendes		- 173,1		- 19,4	- 192,6	- 9,2	- 201,8
Augmentation de capital	0,0	- 0,0		0,0	0,0	- 0,1	- 0,1
Élimination des actions propres			0,1	0,0	0,1	0,0	0,1
Autres		0,0		0,0	0,0	0,0	0,0
Résultat Global Total de la période			**- 0,0**	**239,8**	**239,8**	**12,1**	**251,9**
dont résultat net				224,6	224,6	12,1	236,7
dont écarts de conversion				15,2	15,2		15,2
Situation au 31 décembre 2024	**592,6**	**1 486,4**	**- 0,1**	**1 355,5**	**3 434,4**	**166,5**	**3 601,0**
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
Élimination des actions propres			- 0,1	0,1	0,0	0,0	0,0
Autres		0,0		- 0,0	- 0,0	- 0,0	- 0,0
Résultat Global Total de la période			**0,0**	**296,4**	**296,4**	**12,0**	**308,4**
dont résultat net				307,7	307,7	12,0	319,7
dont gains et pertes comptabilisés en capitaux propres :				- 11,3	- 11,3	0,0	- 11,3
Écarts actuariels sur provision retraite nets d'impôts différés				0,3	0,3	0,0	0,3
dont écarts de conversion				- 11,5	- 11,5	0,0	- 11,5
Changement de périmètre	0,0	0,0		- 0,0	- 0,0	- 0,9	- 0,9
SITUATION AU 31 DÉCEMBRE 2025	**632,0**	**1 625,8**	**- 0,2**	**1 433,8**	**3 691,4**	**170,1**	**3 861,5**

4.1.5 Tableau des flux de trésorerie

(En millions d'euros)	Note 4.2	31/12/2025	31/12/2024
Résultat net de la période		**319,7**	**236,7**
Dotations nettes aux amortissements et provisions (à l'exclusion de celles liées à l'actif circulant)		97,5	57,5
Gains et pertes latents liés aux variations de juste valeur	*5.12.5 & 6.4*	- 105,4	- 29,8
Charges et produits calculés liés aux paiements en actions		0,0	- 0,1
Autres produits et charges calculés	*6.6*	4,6	2,2
Plus et moins-values de cession	*2.2.6.3*	- 3,6	- 12,2
Quote-part de résultat des sociétés mises en équivalence	*5.3.2*	- 8,6	- 15,1
Capacité d'autofinancement après coût de l'endettement financier net et impôt		**304,2**	**239,2**
Coût de l'endettement financier net et charges d'intérêts sur passifs locatifs	*6.5 & 5.12.6*	61,3	68,2
Charge d'impôt (y compris impôts différés)	*6.7.2*	- 9,9	30,5
Capacité d'autofinancement avant coût de l'endettement financier net et impôt		**355,6**	**337,8**
Impôt versé		- 13,7	- 16,2
Variation du BFR lié à l'activité	*5.7.2*	- 30,9	26,6
Flux net de trésorerie généré par l'activité		**311,1**	**348,2**
Investissement en titres consolidés	*4.2.6.3*	- 2,2	- 254,3
Désinvestissement de titres consolidés	*4.2.6.3*	25,1	97,7
Incidence des variations de périmètre	*4.2.6.3*	23,0	- 156,6
Décaissements liés aux acquisitions d'immobilisations corporelles et incorporelles	*5.1.2*	- 53,4	- 135,3
Encaissements liés aux cessions d'immobilisations corporelles et incorporelles	*5.1.2*	75,7	368,0
Dividendes reçus (sociétés mises en équivalence, titres non consolidés)	*5.3.2*	28,2	6,1
Variation des prêts et avances consentis	*5.2.2*	1,1	- 1,5
Flux net de trésorerie des opérations d'investissement		**74,6**	**80,8**
Incidence des variations de périmètre		1,6	0,0
Sommes reçues des actionnaires lors d'augmentations de capital :			
Versées par les actionnaires de la société mère	*4.1.4*	0,3	0,1
Versées par les intérêts non contrôlant	*4.1.4*	0,0	0,0
Acquisitions et cessions d'actions propres		- 0,1	0,1
Dividendes mis en paiement au cours de l'exercice :			
Dividendes versés aux actionnaires de la société mère	*4.1.4*	- 39,4	- 192,6
Dividendes versés aux participations ne donnant pas le contrôle de sociétés consolidées	*4.1.4*	- 7,7	- 9,2
Encaissements liés aux nouveaux emprunts	*5.12.2*	323,4	722,9
Remboursements d'emprunts (y compris dettes sur passifs locatifs)	*5.12.2*	- 843,7	- 417,8
Intérêts financiers nets versés (y compris intérêts sur passifs locatifs)		- 60,0	- 62,8
Autres flux sur opérations de financement	*5.12.5*	- 0,6	- 2,0
Flux net de trésorerie des opérations de financement		**- 626,3**	**38,8**
Impact de la variation des taux de change		0,6	0,1
Variation de la trésorerie nette		**- 239,9**	**467,9**
Trésorerie nette disponible d'ouverture		576,6	108,7
Trésorerie nette disponible de clôture	*4.2.5.12.2*	336,6	576,6
VARIATION DE TRÉSORERIE NETTE DISPONIBLE		**- 239,9**	**467,9**

4.2 Annexe aux comptes consolidés

4.2.1 Principes généraux

4.2.1.1 Référentiel comptable

Les comptes consolidés au 31 décembre 2025 du groupe Covivio Hotels sont établis en conformité avec les normes et interprétations comptables internationales édictées par l'IASB (*International Accounting Standards Board*) et adoptées par l'Union européenne à la date d'arrêté. Ces normes comprennent les IFRS (*International Financial Reporting Standards*) et IAS (*International Accounting Standards*) ainsi que leurs interprétations.

Les comptes ont été arrêtés par la gérance le 13 février 2026.

Principes et méthodes comptables retenus

Les principes comptables appliqués pour les comptes consolidés au 31 décembre 2025 sont identiques à ceux utilisés dans les comptes consolidés au 31 décembre 2024 à l'exception des nouvelles normes et amendements dont l'application est obligatoire à compter du 1er janvier 2025 et qui n'avaient pas été appliqués de façon anticipée par le Groupe.

Les améliorations annuelles aux normes IFRS – volumes 11 se limitent à des changements qui permettent de (i) clarifier certaines formulations incluses dans les normes comptables ou bien (ii) remédier à des omissions ou à des contradictions entre les dispositions des normes.

L'amendement ci-dessous d'application obligatoire au 1er janvier 2025 n'a pas eu d'incidence sur les comptes consolidés du Groupe :

- Amendement IAS 21 – Effet des variations des cours des monnaies étrangères – Absence de convertibilité

Cet amendement apporte des précisions sur le traitement des transactions en devises étrangères lorsque le taux de change spot n'est pas disponible. En plus des précisions sur le taux spot, cet amendement précise les modalités de mise en œuvre des procédures de conversion dans la monnaie fonctionnelle des transactions libellées dans une monnaie étrangère. Compte tenu de l'implantation du Groupe, cet amendement n'a pas d'impacts sur les comptes du Groupe.

Amendements et normes en vigueur pour les exercices ouverts à partir du 1er janvier 2026, sous réserve de leur adoption par l'Union européenne :

- 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. Ces amendements sont applicables à partir des périodes comptables (annuelles ou intermédiaires) ouvertes à partir du 1er janvier 2026. Ils peuvent faire l'objet d'une application anticipée.

Ces amendements sont applicables à partir des périodes comptables (annuelles ou intermédiaires) ouvertes à partir du 1er janvier 2026. Ils peuvent faire l'objet d'une application anticipée.

- 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.

Sous réserve de son adoption par l'Union européenne, l'application de la norme IFRS 18 sera obligatoire pour les exercices ouverts à compter du 1er janvier 2027, de manière 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. Le Groupe reste dans l'attente de Guidelines de l'EPRA en vue d'une application sectorielle homogène.

- 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.

Sous réserve de son adoption par l'Union européenne, l'application de la norme IFRS 19 sera obligatoire pour les exercices ouverts à compter du 1er janvier 2027.

- 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.

L'application de la norme IAS 21 est requise pour les exercices ouverts à compter du 1er janvier 2027, avec une application anticipée possible.

4.2.1.2 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 révise 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 4.2.1.3 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.

4.2.1.3 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, atteint 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. Ce rapport, disponible sur le site Internet de Covivio Hotels à la section Dettes, inclut également la liste des actifs couverts et le montant du portefeuille éligible.

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.

4.2.1.4 Secteurs opérationnels (IFRS 8)

Les secteurs opérationnels du groupe Covivio Hotels sont détaillés dans le paragraphe 4.2.8.1

4.2.1.5 IFRS 7 – Table de correspondance

• Risque lié aux variations de valeur de patrimoine	• § 4.2.2.5
• Risque de liquidité	• § 4.2.2.1
• Sensibilité des frais financiers	• § 4.2.2.3
• Sensibilité de la juste valeur des immeubles de placement	• § 4.2.5.1.3
• Risque de contrepartie	• § 4.2.2.3
• *Covenants*	• § 4.2.5.12.7
• Risque de change	• § 4.2.2.6

4.2.1.6 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.

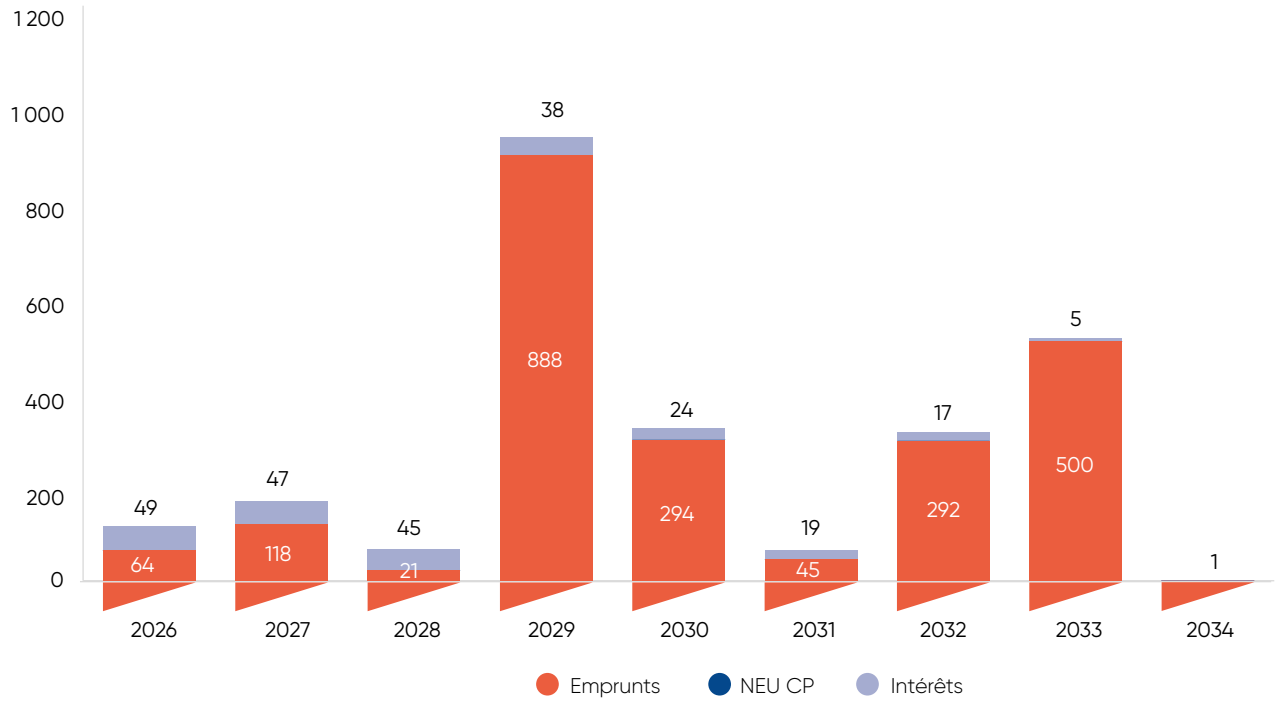
4.2.2 Gestion des risques financiers

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

4.2.2.1 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 31 décembre 2025, les disponibilités de Covivio Hotels s'élèvent à 789 M€ et sont composées de 410 M€ de lignes de crédits confirmées, de 338 M€ de placements et équivalents de trésorerie et de 41 M€ de découverts autorisés et non utilisés.

Le graphique ci-dessous reprend les échéanciers des emprunts (en M€) y compris charges d'intérêts au 31 décembre 2025.



(En millions d'euros)	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035 et plus
Emprunts	64	118	21	888	294	45	292	500	0	36-
NEU CP	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Intérêts	49	47	45	38	24	19	17	5	1	1-

Le montant de la dette du groupe Covivio Hotels s'élève à 2 259,3 M€ au 31 décembre 2025 (cf. 4.2.5.12).

Les intérêts qui seraient versés jusqu'à l'extinction de l'intégralité de la dette, estimés sur la base de l'en-cours existant au 31 décembre 2025 et du taux moyen de la dette s'élèvent à 246 M€.

Le détail des échéances de la dette est fourni en note 4.2.5.12.3 et une description des *covenants* bancaires et des clauses d'exigibilité anticipée prévues dans les conventions de crédit est présentée en note 4.2.5.12.7.

4.2.2.2 Risque de taux

L'exposition du Groupe au risque de variation des taux d'intérêts 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. 4.2.5.12.5). Au 31 décembre 2025, après prise en compte des *swaps* de taux d'intérêts, la couverture active moyenne s'établit à 103,6% 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 31 décembre 2025 est de –1.5 M€ sur le Coût de l'endettement net part du groupe de 2025
- l'impact d'une hausse de 50 bps sur les taux au 31 décembre 2025 est de -0,8 M€ sur le Coût de l'endettement part du groupe de 2025
- l'impact d'une baisse de 50 bps sur les taux au 31 décembre 2025 est de +0,9 M€ sur le Coût de l'endettement part du groupe de 2025.

4.2.2.3 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 souscrits 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 31 décembre 2025, le montant est de -2,2 M€ contre -5,2 M€ au 31 décembre 2024.

4.2.2.4 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, NH…), 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.

4.2.2.5 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, sur l'évolution du chiffre d'affaires Essendi et de la probabilité d'application de clauses de sous-performance majeure sur le patrimoine au Royaume-Uni pour les hôtels concernés.

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 § 4.2.5.1.3.

4.2.2.6 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 République Tchèque 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.

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

	31/12/2025 (en M£)	Baisse réelle de -4,9% du taux de change GBP/EUR	Baisse de -5% du taux de change GBP/EUR (en M€)	Baisse de -10% du taux de change GBP/EUR (en M€)
Patrimoine immobilier	690	-32,3	-32,8	-66,6
Achat à terme	250	-12,1	-12,2	-24,5
Dette bancaire	255	12,3	12,5	25,0
Cross currency swap	250	12,1	12,2	24,5
Impact Capitaux propres		**-20,0**	**-20,3**	**-41,6**

4.2.2.7 Risque lié aux variations de valeur des actions et obligations

Le Groupe est exposé aux risques pour deux catégories d'actions (cf. § 4.2.5.2.2 et § 4.2.5.3.2) :

- 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 inaugural en septembre 2018, remboursé cette année, un emprunt obligataire en juillet et novembre 2021 et un nouvel emprunt obligataire de 500 M€ en mai 2024 dont les caractéristiques sont présentées au § 4.2.5.12.4.

4.2.2.8 Risque de commercialisation des immeubles en développement

Le Groupe réalise des développements immobiliers. À 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 31 décembre 2025.

4.2.2.9 Environnement fiscal

Le groupe n'observe pas d'évolution majeure de l'environnement fiscal impactant les résultats de l'exercice 2025 en France et dans les autres pays autres que l'Allemagne, dont le taux d'impôt sur les sociétés sera progressivement réduit de 15,825% à 10,55% entre 2028 et 2032. Ce changement a un effet immédiat sur les impôts différés, représentant une baisse des impôts différés passifs des sociétés Allemandes de 16,7 millions d'euros.

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. 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 31 décembre 2025. Aucun impôt au titre de l'application de PILIER 2 n'a été provisionné dans les comptes au 31 décembre 2025..

4.2.2.9.1 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 31 décembre 2025, dont les effets seraient susceptibles d'affecter de manière significative le résultat ou la situation financière de Covivio Hotels.

4.2.2.9.2 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, Pologne, Portugal, République Tchèque, 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%). À 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 1er 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 Balaïa a été transformée en véhicule exonéré d'impôt sur les sociétés, soumise au régime REIC, à compter du 1er janvier 2025.

4.2.3 Périmètre de consolidation

4.2.3.1 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 influer 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 comptabilisées 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 comptabilisées 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.

4.2.3.2 Variation de taux de détention et changement de méthode de consolidation

Néant.

4.2.3.3 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.

195 Sociétés	Pays	Secteur d'activité	Méthode de consolidation	% d'intérêt 2025	% d'intérêt 2024
SCA Covivio Hotels	**France**	**Multi activité**	**Société mère**	**-**	**-**
Cleanotels Portugal SA	Portugal	Hôtellerie	IG	100,00	-
Foncière Diegem	Belgique	Murs et Fonds	IG	100,00	-
Rocky 1	France	Hôtellerie	IG	100,00	100,00
Rocky 2	France	Hôtellerie	IG	100,00	100,00
Rocky 3	France	Hôtellerie	IG	100,00	100,00
Rocky 4	France	Hôtellerie	IG	100,00	100,00
Rocky 5	France	Hôtellerie	IG	100,00	100,00
Rocky 6	France	Hôtellerie	IG	100,00	100,00
Rocky 7	France	Hôtellerie	IG	100,00	100,00
Rocky 8	France	Hôtellerie	IG	100,00	100,00
Rocky 9	France	Hôtellerie	IG	100,00	100,00
Rocky 10	France	Hôtellerie	IG	100,00	100,00
Rocky 11	France	Hôtellerie	IG	100,00	100,00
SCI Hôtel Porte Dorée	France	Hôtellerie	IG	100,00	100,00
Foncière B4 Hôtel Invest	France	Hôtellerie	IG	50,20	50,20
SARL Loire	France	Hôtellerie	IG	100,00	100,00
Foncière Otello	France	Hôtellerie	IG	100,00	100,00
Foncière B2 Hôtel Invest	France	Hôtellerie	IG	50,20	50,20
OPCI B2 Hôtel Invest	France	Hôtellerie	IG	50,20	50,20
Foncière B3 Hôtel Invest	France	Hôtellerie	IG	50,20	50,20
FDM Gestion Immobilière	France	Hôtellerie	IG	100,00	100,00
Roco Italy Holdco SRL	Italie	Hôtellerie	IG	100,00	100,00
Dei Dogi Venice Propco S.r.l (Roco Italy)	Italie	Hôtellerie	IG	100,00	100,00
Bellini Venice Propco S.r.l (Roco Italy)	Italie	Hôtellerie	IG	100,00	100,00
Palazzo Gaddi florence Propco S.r.l (Roco Italy)	Italie	Hôtellerie	IG	100,00	100,00
Palazzo Naiadi Rome Propco S.r.l (Roco Italy)	Italie	Hôtellerie	IG	100,00	100,00
New York Palace PropCo Ltd (Roco Hongrie)	Hongrie	Hôtellerie	IG	100,00	100,00
SC Czech AAD, s.r.o. (Roco République Tchèque)	Rép. Tchèque	Hôtellerie	IG	100,00	100,00
Sardobal *Investment* (B & B Pologne)	Pologne	Hôtellerie	IG	100,00	100,00
Redewen *Investment* (B & B Pologne)	Pologne	Hôtellerie	IG	100,00	100,00
Noxwood *Investment* (B & B Pologne)	Pologne	Hôtellerie	IG	100,00	100,00
Cerstook *Investment* (B & B Pologne)	Pologne	Hôtellerie	IG	100,00	100,00
Forsmint *Investment* (B & B Pologne)	Pologne	Hôtellerie	IG	100,00	100,00
Rocky Covivio Limited	Royaume Uni	Hôtellerie	IG	100,00	100,00
Blythswood Square Hotel Glasgow Holdco Ltd (opération Rocky)	Royaume Uni	Hôtellerie	IG	100,00	100,00
George Hotel *Investments* Holdco Ltd (opération Rocky)	Royaume Uni	Hôtellerie	IG	100,00	100,00
Grand Central Hotel Company Holdco Ltd (opération Rocky)	Royaume Uni	Hôtellerie	IG	100,00	100,00
Lagonda Palace Holdco Ltd (opération Rocky)	Royaume Uni	Hôtellerie	IG	100,00	100,00
Lagonda Russell Holdco Ltd (opération Rocky)	Royaume Uni	Hôtellerie	IG	100,00	100,00
Oxford Spires Hotel Holdco Ltd (opération Rocky)	Royaume Uni	Hôtellerie	IG	100,00	100,00
Oxford Thames Holdco Ltd (opération Rocky)	Royaume Uni	Hôtellerie	IG	100,00	100,00
Roxburghe *Investments* Holdco Ltd (opération Rocky)	Royaume Uni	Hôtellerie	IG	100,00	100,00
The St David's Hotel Cardiff Holdco Ltd (opération Rocky)	Royaume Uni	Hôtellerie	IG	100,00	100,00

195 Sociétés	Pays	Secteur d'activité	Méthode de consolidation	% d'intérêt 2025	% d'intérêt 2024
Blythswood Square Hotel Glasgow Ltd (opération Rocky-Propco)	Royaume Uni	Hôtellerie	IG	100,00	100,00
George Hotel *Investments* Ltd (opération Rocky- Propco)	Royaume Uni	Hôtellerie	IG	100,00	100,00
Grand Central Hotel Company Ltd (opération Rocky – Propco)	Royaume Uni	Hôtellerie	IG	100,00	100,00
Lagonda Palace PropCo Ltd (opération Rocky – Propco)	Royaume Uni	Hôtellerie	IG	100,00	100,00
Lagonda Russell PropCo Ltd (opération Rocky – Propco)	Royaume Uni	Hôtellerie	IG	100,00	100,00
Oxford Spires Hotel Ltd (opération Rocky – Propco)	Royaume Uni	Hôtellerie	IG	100,00	100,00
Oxford Thames Limited (opération Rocky – Propco)	Royaume Uni	Hôtellerie	IG	100,00	100,00
Roxburghe *Investments* Propco Ltd (opération Rocky – Propco)	Royaume Uni	Hôtellerie	IG	100,00	100,00
The St David's Hotel Cardiff Ltd (opération Rocky – Propco)	Royaume Uni	Hôtellerie	IG	100,00	100,00
HEM Diestelkade Amsterdam BV (opération LHI 2)	Pays-Bas	Hôtellerie	IG	100,00	100,00
Delta Hotel Amersfoort BV	Pays-Bas	Hôtellerie	IG	100,00	100,00
Hôtel Amsterdam Noord	Pays-Bas	Hôtellerie	IG	100,00	100,00
Hôtel Amersfoort	Pays-Bas	Hôtellerie	IG	100,00	100,00
NH Amsterdam Center Hôtel BV	Pays-Bas	Hôtellerie	IG	100,00	100,00
Hôtel Amsterdam Center Propco	Pays-Bas	Hôtellerie	IG	100,00	100,00
MO Lux 1 SARL	Luxembourg	Hôtellerie	IG	100,00	100,00
LHM Holding Lux SARL	Luxembourg	Hôtellerie	IG	100,00	100,00
LHM PropCo Lux SARL	Luxembourg (1)	Hôtellerie	IG	90,00	90,00
H Invest Lux	Luxembourg (1)	Hôtellerie	IG	100,00	100,00
H Invest Lux 2	Luxembourg (1)	Hôtellerie	IG	100,00	100,00
Murdelux SARL	Luxembourg	Hôtellerie	IG	100,00	100,00
Las Dalias Propco S. L	Espagne	Hôtellerie	IG	100,00	100,00
FDM Rocatiera	Espagne	Hôtellerie	IG	100,00	100,00
Trade Center Hotel	Espagne	Hôtellerie	IG	100,00	100,00
B & B Invest Espagne SLU	Espagne	Hôtellerie	IG	100,00	100,00
Portmurs	Portugal	Hôtellerie	IG	100,00	100,00
B & B Invest Lux 1	Allemagne	Hôtellerie	IG	100,00	100,00
B & B Invest Lux 2	Allemagne	Hôtellerie	IG	100,00	100,00
B & B Invest Lux 3	Allemagne	Hôtellerie	IG	100,00	100,00
MO First Five	Allemagne	Hôtellerie	IG	84,60	84,60
B & B Invest Lux 4	Allemagne	Hôtellerie	IG	100,00	100,00
MO Dreilinden, Niederrad	Allemagne	Hôtellerie	IG	94,00	94,00
MO Berlin et Koln	Allemagne	Hôtellerie	IG	94,00	94,00
Ringer	Allemagne	Hôtellerie	IG	100,00	100,00
B & B Invest Lux 5	Allemagne	Hôtellerie	IG	93,00	93,00
Covivio Hotels Belgique	Belgique	Hôtellerie	IG	100,00	100,00
Foncière No Bruxelles Aéroport	Belgique	Hôtellerie	IG	100,00	100,00
Foncière IB Bruxelles Aéroport	Belgique	Hôtellerie	IG	100,00	100,00
Foncière Bruxelles Expo Atomium	Belgique	Hôtellerie	IG	100,00	100,00
Sunparks Oostduinkerke	Belgique	Hôtellerie	IG	100,00	100,00
Foncière Vielsam	Belgique	Hôtellerie	IG	100,00	100,00
Sunparks Trefonds	Belgique	Hôtellerie	IG	100,00	100,00
Foncière Kempense Meren	Belgique	Hôtellerie	IG	100,00	100,00
Dresden III (propco Ibis Hotel Dresden) – Rock	Allemagne	Murs et Fonds	IG	94,90	94,90
Dresden IV (propco Ibis Hotel Dresden) – Rock	Allemagne	Murs et Fonds	IG	94,90	94,90
Opco BKL Hotelbetriebsgesellschaft (Dresden II to IV)- Rock	Allemagne	Murs et Fonds	IG	94,90	94,90
Dresden V (propco Pullman Newa Dresden)- Rock	Allemagne	Murs et Fonds	IG	94,90	94,90

195 Sociétés	Pays	Secteur d'activité	Méthode de consolidation	% d'intérêt 2025	% d'intérêt 2024
Leipzig I (propco Westin Leipzig) – Rock	Allemagne	Murs et Fonds	IG	94,90	94,90
Opco HotelgesellschaftGerberst. Betriebs (Westin Leipzig) – Rock	Allemagne	Murs et Fonds	IG	94,90	94,90
Leipzig II (propco Radisson Blu Leipzig) – Rock	Allemagne	Murs et Fonds	IG	94,90	94,90
Opco Hotel Deutschland Leipzig Betriebs (Radisson Blu) – Rock	Allemagne	Murs et Fonds	IG	94,90	94,90
Opco Grand Hôtel Berlin Betriebs (Westin Berlin) – Rock	Allemagne	Murs et Fonds	IG	94,90	94,90
Berlin II (Propco Park Inn Alexanderplatz) – Rock	Allemagne	Murs et Fonds	IG	94,90	94,90
Berlin I (propco Westin Grand Berlin) – Rock	Allemagne	Murs et Fonds	IG	94,90	94,90
Opco Hotel Stadt Berlin Betriebs (Park-Inn) – Rock	Allemagne	Murs et Fonds	IG	94,90	94,90
Berlin III (Propco Mercure Potsdam) – Rock	Allemagne	Murs et Fonds	IG	94,90	94,90
Opco Hotel Potsdam Betriebs (Mercure Potsdam) – Rock	Allemagne	Murs et Fonds	IG	94,90	94,90
Dresden II (propco Ibis Hotel Dresden) – Rock	Allemagne	Murs et Fonds	IG	94,90	94,90
SNC Hôtel René Clair	France	Murs et Fonds	IG	100,00	100,00
Exhotel	France	Murs et Fonds	IG	100,00	100,00
Porte de Saint Cloud	France	Murs et Fonds	IG	100,00	100,00
SHPES	France	Murs et Fonds	IG	100,00	100,00
WIZIU SAS	France	Murs et Fonds	IG	100,00	100,00
OPCO Rosace	France	Murs et Fonds	IG	100,00	100,00
SCI Rosace	France	Murs et Fonds	IG	100,00	100,00
WIZIU HIR	France	Murs et Fonds	IG	100,00	100,00
WIZIU HG	France	Murs et Fonds	IG	100,00	100,00
WIZIU HDB	France	Murs et Fonds	IG	100,00	100,00
WIZIU GHB	France	Murs et Fonds	IG	100,00	100,00
WIZIU CP	France	Murs et Fonds	IG	100,00	100,00
WIZIU AD	France	Murs et Fonds	IG	100,00	100,00
Société nouvelle de l'hôtel Plaza Sas (opco Nice) (Roco France)	France	Murs et Fonds	IG	100,00	100,00
Constance	France	Murs et Fonds	IG	100,00	100,00
Nice – M	France	Murs et Fonds	IG	100,00	100,00
Hermitage Holdco	France	Murs et Fonds	IG	100,00	100,00
Ruhl Côte d'Azur	France	Murs et Fonds	IG	100,00	100,00
WIZIU CDM	France	Murs et Fonds	IG	100,00	100,00
WIZIU Belgique	Belgique	Murs et Fonds	IG	100,00	100,00
Ulysse OpCo Belgium	Belgique	Murs et Fonds	IG	100,00	100,00
OPCO 2 Bruges NV (Opco Belgique)	Belgique	Murs et Fonds	IG	100,00	100,00
Airport Garden Hotel NV	Belgique	Murs et Fonds	IG	100,00	100,00
Exco Hôtel	Belgique	Murs et Fonds	IG	100,00	100,00
Invest Hôtel	Belgique	Murs et Fonds	IG	100,00	100,00
Ulysse Belgique	Belgique	Murs et Fonds	IG	100,00	100,00
Ulysse Trefonds	Belgique	Murs et Fonds	IG	100,00	100,00
Foncière No Bruxelles Grand Place	Belgique	Murs et Fonds	IG	100,00	100,00
Foncière No Bruges Centre	Belgique	Murs et Fonds	IG	100,00	100,00
Foncière Gand Centre	Belgique	Murs et Fonds	IG	100,00	100,00
Foncière Gand Opéra	Belgique	Murs et Fonds	IG	100,00	100,00
Foncière IB Bruxelles Grand-Place	Belgique	Murs et Fonds	IG	100,00	100,00
Foncière IB Bruges Centre	Belgique	Murs et Fonds	IG	100,00	100,00
Foncière Antwerp Centre	Belgique	Murs et Fonds	IG	100,00	100,00
FDM M Lux	Luxembourg	Murs et Fonds	IG	100,00	100,00
Dresden Dev SARL	Luxembourg (1)	Murs et Fonds	IG	94,90	94,90

195 Sociétés	Pays	Secteur d'activité	Méthode de consolidation	% d'intérêt 2025	% d'intérêt 2024
Rock Lux opco	Luxembourg	Murs et Fonds	IG	100,00	100,00
Constance Lux 1	Luxembourg	Murs et Fonds	IG	100,00	100,00
Constance Lux 2	Luxembourg	Murs et Fonds	IG	100,00	100,00
Rock-Lux	Luxembourg	Murs et Fonds	IG	100,00	100,00
Lagonda Leeds Holdco Ltd (opération Rocky)	Royaume Uni	Murs et Fonds	IG	100,00	100,00
Lagonda York Holdco Ltd (opération Rocky)	Royaume Uni	Murs et Fonds	IG	100,00	100,00
Wotton House Properties Holdco Ltd (opération Rocky)	Royaume Uni	Murs et Fonds	IG	100,00	100,00
Lagonda Leeds PropCo Ltd (opération Rocky – Propco)	Royaume Uni	Murs et Fonds	IG	100,00	100,00
Lagonda York PropCo Ltd (opération Rocky – Propco)	Royaume Uni	Murs et Fonds	IG	100,00	100,00
Wotton House Properties Ltd (opération Rocky – Propco)	Royaume Uni	Murs et Fonds	IG	100,00	100,00
Lagonda Leeds Opco Ltd (Opco UK)	Royaume Uni	Murs et Fonds	IG	100,00	100,00
Lagonda York Opco Ltd (Opco UK)	Royaume Uni	Murs et Fonds	IG	100,00	100,00
Wotton House Properties Opco Limited (Opco UK)	Royaume Uni	Murs et Fonds	IG	100,00	100,00
Honeypool (Holding Hilton Dublin)	Irlande	Murs et Fonds	IG	100,00	100,00
Thornmont Ltd (Propco Hilton dublin)	Irlande	Murs et Fonds	IG	100,00	100,00
Kilmainham Property Holdings (Hilton Dublin)	Irlande	Murs et Fonds	IG	100,00	100,00
Iris Holding France	France	Hôtellerie	MEE/EA	19,90	19,90
OPCI Iris Invest 2010	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
Iris investor Holding Gmbh	Allemagne	Hôtellerie	MEE/EA	19,90	19,90
Iris General partner Gmbh	Allemagne	Hôtellerie	MEE/EA	10,00	10,00
Iris Bochum & Essen Gmbh	Allemagne	Hôtellerie	MEE/EA	19,90	19,90
Iris Frankfurt Gmbh	Allemagne	Hôtellerie	MEE/EA	19,90	19,90
Iris Verwaltungs Gmbh & co KG	Allemagne	Hôtellerie	MEE/EA	18,90	18,90
Iris Nurnberg Gmbh	Allemagne	Hôtellerie	MEE/EA	19,90	19,90
Iris Stuttgart Gmbh	Allemagne	Hôtellerie	MEE/EA	19,90	19,90
Narcisse Holding Belgique	Belgique	Hôtellerie	MEE/EA	19,90	19,90
Foncière Bruxelles Tour Noire	Belgique	Hôtellerie	MEE/EA	19,90	19,90
Foncière Louvain	Belgique	Hôtellerie	MEE/EA	19,90	19,90
Foncière Bruxelles Centre Gare	Belgique	Hôtellerie	MEE/EA	19,90	19,90
Tulipe Holding Belgique	Belgique	Hôtellerie	MEE/EA	19,90	19,90
Iris Tréfonds	Belgique	Hôtellerie	MEE/EA	19,90	19,90
Foncière Louvain Centre	Belgique	Hôtellerie	MEE/EA	19,90	19,90
Foncière Liège	Belgique	Hôtellerie	MEE/EA	19,90	19,90
Foncière Bruxelles Aéroport	Belgique	Hôtellerie	MEE/EA	19,90	19,90
Foncière Bruxelles Sud	Belgique	Hôtellerie	MEE/EA	19,90	19,90
Foncière Bruge Station	Belgique	Hôtellerie	MEE/EA	19,90	19,90
OPCI Camp Invest	France	Hôtellerie	MEE/EA	19,90	19,90
SAS Campeli	France	Hôtellerie	MEE/EA	19,90	19,90
SCI Dahlia	France	Hôtellerie	MEE/EA	20,00	20,00
Jouron (Phoenix Belgique)	Belgique	Hôtellerie	MEE/EA	33,33	33,33
Foncière Gand Cathedrale (Phoenix)	Belgique	Hôtellerie	MEE/EA	33,33	33,33
Foncière IGK (Phoenix)	Belgique	Hôtellerie	MEE/EA	33,33	33,33
Kombon SAS (Phoenix)	France	Hôtellerie	MEE/EA	33,33	33,33
OPCI Oteli (Phoenix)	France	Hôtellerie	MEE/EA	31,15	31,15

195 Sociétés	Pays	Secteur d'activité	Méthode de consolidation	% d'intérêt 2025	% d'intérêt 2024
CBI Orient (Phoenix)	France	Hôtellerie	MEE/EA	31,15	31,15
CBI Express (Phoenix)	France	Hôtellerie	MEE/EA	31,15	31,15
Holdco Phoenix	France	Murs et Fonds	MEE/EA	31,15	31,15
Mont du Centre	France	Murs et Fonds	MEE/EA	31,15	31,15
Holdco IRIS Dahlia	France	Murs et Fonds	MEE/EA	20,00	20,00
CTID	France	Murs et Fonds	MEE/EA	20,00	20,00
SARL Paris Clichy	France	Murs et Fonds	MEE/EA	20,00	20,00
Montreuilloise	France	Murs et Fonds	MEE/EA	20,00	20,00
Phoenix OpCo Belgium	Belgique	Murs et Fonds	MEE/EA	33,33	33,33
Iris OpCo Belgium	Belgique	Murs et Fonds	MEE/EA	20,00	20,00
Groen Brugge Hotel BV	Belgique	Murs et Fonds	MEE/EA	20,00	20,00
Erfurt I (propco Radisson Blu Erfurt) – Rock	Allemagne	Murs et Fonds	IG	-	94,90
Opco Hotel Kosmos Erfurt (Radisson Blu) – Rock	Allemagne	Murs et Fonds	IG	-	94,90

(1) Société luxembourgeoise ayant des actifs exploités en Allemagne.
MEE/EA : Mise en équivalence - Entreprise Associée (43).
IG : Intégration globale (153).

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 195 sociétés dont 153 sociétés en intégration globale et 41 sociétés mises en équivalence.

4.2.3.4 Évaluation du contrôle

OPCI Foncière B2 Hôtel Invest (entité structurée consolidée)

L'OPCI Foncière B2 Hôtel Invest détenue par Covivio Hotels à 50,2% au 31 décembre 2025 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.

4.2.4 Événements significatifs de la période

Les évènements significatifs de la période sont les suivants :

4.2.4.1 Environnement macroéconomique

- Reprise modérée du marché de l'investissement et du développement

En 2025, le marché immobilier en France et en Europe a confirmé la reprise amorcée en début d'année, mais dans un climat toujours prudent. Les investisseurs ont continué à privilégier des actifs jugés plus résilients, avec un regain d'intérêt pour les bureaux de qualité, tandis que les actifs secondaires sont restés moins attractifs. Toutefois, la détente progressive des conditions de financement et la baisse des taux ont favorisé une amélioration en fin d'année, permettant une reprise plus visible des transactions et des projets.

- L'inflation

L'année 2025 est marquée par une décélération de l'inflation, passée à 0,9% en fin d'année. L'effet de la volatilité des coûts de l'énergie est limité pour Covivio Hotels en raison de clauses de révision de loyer (ou d'indexation) ou de la refacturation de ces coûts aux locataires.

- Les taux d'intérêt

Après une hausse historique des taux d'intérêt en 2022-2023, une inflexion des taux longs s'observe en 2025. Les taux courts (Euribor 3M), en recul depuis mi-2024, poursuivent leur baisse et se rapprochent des niveaux observés fin 2022. La politique de gestion du risque de taux (note 4.2.2.5) permet à Covivio Hotels de se couvrir face aux risques d'augmentation des taux d'intérêt de sa dette à taux variable.

4.2.4.2 Point sur l'activité

L'exercice 2025 marque une dynamique globalement positive avec la poursuite de la hausse des RevPar et des taux d'occupation légèrement supérieur à 2024. Les revenus des hôtels en bail sont cependant en baisse, sous l'effet année pleine de l'opération de remembrement réalisée fin 2024 avec Essendi (-39,5 M€). Concomitamment, l'EBITDA des hotels en gestion augmente de 82,6 M€ suite à cette opération.
Le groupe a également acquit deux hotels au Portugal et en Belgique au second semestre pour 44,5 M€.
L'évolution de la Livre Sterling a été défavorable avec une baisse de -4,9% au 31 décembre 2025.

4.2.4.3 Protocole Vauban

Un accord avec Essendi (ex : AccorInvest) a été réalisé le 29 novembre 2024 et porte sur la cession de 16 actifs. En contrepartie, Covivio Hotels et ses partenaires ont reçu 43 fonds de commerces d'hôtels dont les murs étaient déjà détenus par le Groupe en France, Belgique et Allemagne. Cette opération de remembrement représente une valeur d'échange de près de 800 M€. Le prix définitif de l'opération s'est soldé par un remboursement de 3,1 M€.

4.2.4.4 Opération en capital

À la suite de l'Assemblée générale mixte des actionnaires réunie le 15 avril 2025, 9 848 860 actions ont été émises à 18,57 € soit 183 M€ pour une distribution effective de 222 M€.

Aussi, le versement d'un dividende au titre de l'exercice 2024 d'un montant de 1,50 € par action a été approuvé, ainsi que la possibilité pour chaque actionnaire d'opter pour le paiement du dividende en actions. À l'issue de la période de souscription, ouverte du 28 avril 2025 au 13 mai 2025 inclus, 82,31% du capital a opté pour le paiement du dividende en actions. Covivio a opté pour le paiement du dividende en actions et détient désormais 53,23% du capital de Covivio Hotels (+0,7 point).

4.2.4.5 Cession d'actifs

Au cours de l'exercice, le groupe Covivio Hotels a réalisé la vente de 5 hôtels en France pour 41,6 M€, 2 hôtels en Pologne pour 16,5 M€, mettant fin à l'activité de Covivio Hotels dans ce pays (les liquidations des sociétés se réaliseront en 2026) et 12 commerces en France pour 14,4 M€.
Le groupe a également cédé les titres de deux sociétés détenant les Murs et Fonds d'un hôtel en Allemagne pour 32,9 M€.
Les actifs sous promesse comprennent 6 commerces pour 6,7 M€.

4.2.4.6 Financement et remboursement

Un remboursement de billets de trésorerie a eu lieu durant le premier semestre 2025 pour 78 M€.

Le 24 septembre 2025, un emprunt obligataire de 350 M€ a été remboursé.

En fin d'année 2025, la dette de 270 M£ a été remboursée et un nouveau prêt 255 M£ a été souscrit.

4.2.5 Notes relatives à l'état de situation financière

4.2.5.1 Patrimoine

4.2.5.1.1 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 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 hotels 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^2 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 et le cas échéant pour les financements provenant d'emprunts généraux sur la base du taux moyen pondéré des dettes concernées.

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.

4.2.5.1.2 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.

L'opération avec Essendi permet à Covivio Hotels de renforcer sa présence hôtelière dans des zones à forte attractivité touristique et bénéficiant d'un potentiel de création de valeur significatif au travers de travaux de repositionnement et d'optimisation de la gestion.

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

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 millions d'euros)	31/12/2024	Cessions, mises au 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
GOODWILL	**325,0**	**0,0**	**-1,0**	**324,0**

Suite à la cession des sociétés détenant les Murs et Fonds de l'actif Erfurt, le goodwill de 9,4 M€ , totalement déprécié a été repris.
L'ajustement de -1M€ correspond à la réception du prix définitif de l'acquisition du portefeuille Vauban.

Au 31 décembre 2025, des tests de sensibilité sur les goodwill ont été effectués et n'ont pas donné lieu à des dépréciations. En revanche, une baisse de 2,5% des valeurs d'expertises entrainerait des dépréciations pour -0,3 M€ et une baisse de 5% des valeurs entrainerait des dépréciations complémentaires pour -1,1 M€.

Données au 31.12.2024

(En millions d'euros)	31/12/2023	Entrée de périmètre	Autres	31/12/2024
Valeurs brutes	227,7	210,1	-6,2	431,5
Amortissements/Dépréciations	-110,3	0,0	3,7	-106,6
GOODWILL	**117,4**	**210,1**	**-2,5**	**325,0**

Immobilisations incorporelles

(En millions d'euros)	31/12/2024	Acquisition	Dotations/reprises	31/12/2025
Valeurs brutes	3,1	0,3	0,0	3,4
Amortissements/Dépréciations	-2,2	0,0	-0,2	-2,4
AUTRES IMMOBILISATIONS INCORPORELLES	**0,9**	**0,3**	**-0,2**	**1,0**

Données au 31.12.2024

(En millions d'euros)	31/12/2023	Entrée de périmètre	Acquisition	Dotations/ reprises	Autres	31/12/2024
Valeurs brutes	2,2	0,3	0,6	0,0	-0,1	3,1
Amortissements/Dépréciations	-1,9	-0,2	0,0	-0,2	0,1	-2,2
AUTRES IMMOBILISATIONS INCORPORELLES	**0,2**	**0,2**	**0,6**	**-0,2**	**0,0**	**0,9**

Immeubles d'exploitation (valorisés au coût)

(En millions d'euros)	31/12/2024	Acquisitions/ Travaux	Cession, mise au rebut	Dotations/ reprises	Transferts	Indexation	Autres	31/12/2025
Immeubles d'exploitation et encours	2 296,4	45,4	-61,9	0,0	14,6	0,0	-5,0	2 289,5
Droits d'utilisation sur immeuble d'exploitation	48,7	0,0	0,0	0,0	0,0	0,1	-0,8	47,9
TOTAL VALEURS BRUTES	**2 345,1**	**45,4**	**-61,9**	**0,0**	**14,5**	**0,1**	**-5,8**	**2 337,4**
Immeubles d'exploitation et encours	-689,1	0,0	27,3	-92,6	-13,7	0,0	1,0	-767,3
Droits d'utilisation sur immeubles d'exploitation	-3,1	0,0	0,0	-0,7	0,0	0,0	0,0	-3,7
TOTAL AMORTISSEMENTS	**-692,2**	**0,0**	**27,3**	**-93,3**	**-13,7**	**0,0**	**1,0**	**-771,0**
IMMEUBLES D'EXPLOITATION (VALORISÉS AU COÛT)	**1 653,0**	**45,4**	**-34,6**	**-93,3**	**0,8**	**0,1**	**-4,8**	**1 566,4**

Le patrimoine des hôtels exploités en murs et fonds s'établit à 1 566,4 M€ au 31 décembre 2025 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 « Augmentation/travaux » pour 45,4 M€ comprend principalement :

- des travaux réalisés en Angleterre pour 14,3 M€
- des travaux réalisés sur le portefeuille Allemand pour 6,4 M€
- des travaux réalisés sur le portefeuille Hermitage pour 7,1 M€
- des travaux réalisés sur le portefeuille Vauban pour 6,0 M€
- des travaux réalisés sur les hotels de Bruges pour 5,6 M€
- l'achat et le renouvellement de mobiliers pour 3,2 M€.

La colonne « Cessions, mise au rebut » comprends principalement :

- la cession d'un actif et du fond en Allemagne (-32,9 M€)
- les mises au rebus de mobiliers sur le périmètre Murs et Fonds (-1,7 M€).

La colonne « Dotations/reprises » -93,3 M€, inclut l'amortissement de la période dont -44,6 M€ concerne le portefeuille Vauban.

La colonne « Autres » -4,8 M€ comprends principalement l'impact de la variation de change pour -4,8 M€ sur les hôtels exploités au Royaume-Uni.

La colonne « Transferts » (0,8 M€) correspond notamment à des reclassements entre immeubles d'exploitation et autres immobilisations corporelles.

Données au 31.12.2024

(En millions d'euros)	31/12/2023	Entrées de périmètre	Acquisitions/ Travaux	Cession, mise au rebut	Dotations/ reprises	Transferts	Indexation	Autres	31/12/2024
Immeubles d'exploitation et encours	1 574,5	81,8	34,3	-39,4	0,0	-58,8	0,0	704,0	2 296,4
Droit d'utilisation sur immeuble d'exploitation	45,2	0,0	0,0	0,0	0,0	2,5	0,4	0,7	48,7
TOTAL VALEURS BRUTES	**1 619,7**	**81,8**	**34,3**	**-39,4**	**0,0**	**-56,4**	**0,4**	**704,7**	**2 345,1**
Immeubles d'exploitation et encours	-510,4	-43,5	0,0	15,3	-53,4	53,7	0,0	-150,8	-689,1
Droits d'utilisation sur immeubles d'exploitation	-2,6	0,0	0,0	0,0	-0,7	0,3	0,0	0,0	-3,1
TOTAL AMORTISSEMENTS	**-513,0**	**-43,5**	**0,0**	**15,3**	**-54,0**	**54,0**	**0,0**	**-150,8**	**-692,2**
IMMEUBLES D'EXPLOITATION (VALORISÉS AU COÛT)	**1 106,7**	**38,4**	**34,3**	**-24,1**	**-54,0**	**-2,4**	**0,4**	**553,9**	**1 653,0**

Autres immobilisations corporelles

(En millions d'euros)	31/12/2024	Acquisitions/ Travaux	Cession, mise au rebut	Dotations/ 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
AUTRES IMMOBILISATIONS CORPORELLES	**10,7**	**3,2**	**-0,5**	**-3,7**	**0,3**	**0,3**	**0,0**	**10,3**

La colonne « Acquisition » (+3,2 M€) correspond à des travaux sur le portefeuille Allemand pour 2,1 M€.

Données au 31.12.2024

(En millions d'euros)	31/12/2023	Entrée de périmètre	Acquisition	Cession, mise au rebut	Dotations/ reprises	Transferts	31/12/2024
Valeurs brutes	15,1	1,0	4,9	-0,7	0,0	55,2	75,5
Amortissements/Dépréciations	-12,1	-0,6	0,0	0,0	-2,4	-49,7	-64,8
AUTRES IMMOBILISATIONS CORPORELLES	**3,0**	**0,4**	**4,9**	**-0,6**	**-2,4**	**5,5**	**10,7**

Immeubles de placement et actifs détenus en vue de la vente

(En millions d'euros)	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
Au 31/12/2024	**3 701,9**	**248,3**	**3 950,1**	**68,6**	**4 018,7**
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
Au 31/12/2025	**3 819,3**	**234,3**	**4 053,6**	**6,7**	**4 060,3**

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 « Augmentation, acquisitions » -2,6 M€ inclut principalement la révision à la baisse des travaux de l'hôtel Plaza Nice (-3,1 M€).

La ligne « Cessions » pour (-7,2 M€) sont liés aux cessions d'un hôtel en France et 4 commerces.

La ligne « Transferts » (-10,5 M€) inclut notamment :

- la résiliation anticipée d'un contrat de location en Italie (-4,5 M€)
- le reclassement en actifs détenus en vue de la vente de 6 commerces pour -4,1 M€.

La ligne « Variation de change » (-26,1 M€) inclut principalement :

- l'impact de la variation de change de la Livre Sterling (-36,6 M€)
- minoré par la variation de change du Forint Hongrois (+7,1 M€) et de la Couronne Tchèque (+2,4 M€).

Les « actifs détenus en vue de la vente » pour 6,7 M€ comprennent 6 commerces sous promesse. Le montant des cessions (-65,2M€) correspond à la vente de 2 hotels en Pologne, 4 hotels en France et 8 commerces.

La variation de la juste valeur des immeubles est en hausse de 113,1 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 -53,4 M€. Elle s'explique principalement par les « Augmentation/acquisitions » des immeubles d'exploitation (-44,5 M€), des autres immobilisations corporelles (-3,2 M€), des immeubles de placement pour (+2,6 M€), des immeubles destinés à la vente (-0,4 M€), à l'impact des variations sur les dettes sur acquisitions d'immobilisation (-6,4 M€), à l'impact des paliers de loyers et franchises inclus dans les valeurs d'expertises (-0,4 M€) et aux acquisitions d'immobilisations incorporelles (-0,3 M€).

Données au 31.12.2024

(En millions d'euros)	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
Au 31/12/2023	**4 411,9**	**243,4**	**4 655,2**	**161,9**	**4 817,2**
Augmentation, acquisitions	101,1	0,0	101,1	0,4	101,4
Cessions	-313,1	0,0	-313,1	-36,2	-349,4
Variation de juste valeur	48,6	-0,6	47,9	3,3	51,3
Transferts	-20,1	-3,5	-23,6	20,1	-3,5
Indexation, modification de contrat	0,0	1,4	1,4	0,0	1,4
Variation de change	23,0	7,7	30,7	0,1	30,8
Autres	-549,4	-0,1	-549,5	-81,0	-630,5
Au 31/12/2024	**3 701,9**	**248,3**	**3 950,1**	**68,6**	**4 018,7**

4.2.5.1.3 Paramètre des expertises

À 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 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 (en 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
Hôtels en bail	**Niveau 3**	**4,5%-9,2%**	**5,7%**	**5,7%-11,2%**	**7,4%**	**3 801,0**
Autres activités (non significatives)	Niveau 3	6,5%-10,0%	6,0%	8,3%-11,8%	7,5%	25,0
Total immeubles de placement, hors actifs en développement et droits d'utilisation						**3 826,0**
Droits d'utilisation	Niveau 3					234,3
TOTAL						**4 060,3**

Au 31 décembre 2024, 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 (en M€)
Allemagne	Niveau 3	4,6%-6,0%	5,4%	5,1%-7,8%	6,6%	590,9
Belgique	Niveau 3	6,9%-9,0%	8,6%	9%-11,2%	10,7%	121,5
Espagne	Niveau 3	4,3%-7,5%	5,2%	6,2%-9,4%	7,1%	641,3
France	Niveau 3	4,5%-6,5%	5,3%	6,0%-10,0%	7,2%	957,4
Pays-Bas	Niveau 3	5,3%-8,3%	5,9%	7,3%-10,3%	7,9%	159,1
Royaume-Uni	Niveau 3	4,5%-6,5%	5,1%	6,5%-8,5%	7,1%	712,1
Autres	Niveau 3	5,7%-7,7%	6,0%	7,9%-9,5%	8,1%	545,6
Hôtels en bail	**Niveau 3**	**4,3%-9,0%**	**5,7%**	**5,1%-11,2%**	**7,3%**	**3 727,9**
Autres activités (non significatives)	Niveau 3	6,5%-10,0%	7,6%	8,5%-12,0%	9,6%	42,5
Total immeubles de placement, hors actifs en développement et droits d'utilisation						**3 770,5**
Droits d'utilisation	Niveau 3					248,3
TOTAL						**4 018,7**

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

(En millions d'euros)	Rendement [1]	Taux Rendement -25 bps	Taux Rendement +25 bps
Hôtels en Europe	**5,7%**	**179,8**	**-164,3**

(1) 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 179,8 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 - 164,3 M€.

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

(En millions d'euros)	Taux d'actualisation -25 bps	Taux d'actualisation +25 bps
Hôtels en Europe	**87,2**	**-83,3**

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 +2,28%, soit +87,2 M€
- si le taux d'actualisation augmente de 25 bps (« +0,25 point »), la valeur vénale hors droits des actifs immobiliers baissera d'environ -2,18%, soit -83,3 M€.

4.2.5.2 Autres actifs financiers non courants

4.2.5.2.1 Principes comptables liés aux actifs financiers

Prêts

À 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 société 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.

4.2.5.2.2 Tableau des autres actifs financiers non courants

(En millions d'euros)	31/12/2024	Augmentations	Diminutions	Reclassement	31/12/2025
Prêts accordés aux sociétés mises en équivalence	59,0	2,6	-4,1	1,4	58,9
Titres non consolidés	0,2	0,0	0,0	0,0	0,2
Dépôts de garantie	4,7	0,3	-0,1	0,0	4,9
Avances et acomptes	2,6	0,2	-2,6	0,0	0,2
Autres actifs financiers	9,5	0,0	0,0	-4,7	4,7
TOTAL AUTRES ACTIFS FINANCIERS NON COURANTS	**76,0**	**3,0**	**-6,8**	**-8,1**	**68,9**

Les prêts accordés aux sociétés mises en équivalence sont principalement constitués de prêts subordonnés aux portefeuilles Phoenix (36,9 M€), Iris (3,4 M€) et à l'HoldCo Iris-Dahlia, société porteuse des titres d'une partie des fonds de commerces Vauban, pour 18,2 M€.

La colonne « Augmentations » (+3,0 M€) correspond au prêt complémentaire au portefeuille Phoenix Murs et Fonds pour +2,6 M€, des dépôts de garantie notamment en Espagne pour +0,3 M€ et des avances et acompte pour l'acquisition d'une société au Portugal pour +0,2 M€.

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

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.

4.2.5.3 Participations dans les entreprises associées et co-entreprises

4.2.5.3.1 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.

4.2.5.3.2 Tableau des participations dans les entreprises associées et coentreprises

(En millions d'euros)	% de détention	31/12/2025	31/12/2024	Quote-part de résultat	Distributions
OPCI CAMPINVEST	19,90%	19,9	21,5	1,3	-2,9
IRIS HOLDING France	19,90%	21,1	23,7	-0,3	-2,3
OPCI IRIS INVEST 2010	19,90%	16,9	25,2	0,7	-9,1
SCI DAHLIA	20,00%	20,6	22,5	0,2	-2,1
IRIS DAHLIA (Fonds de commerce)	20,00%	5,0	4,5	0,4	0,0
OPCI OTELI (Phoenix)	31,15%	72,8	74,0	3,9	-5,0
PHOENIX Fonds de commerce	31,15%	7,9	7,4	0,5	0,0
KOMBON (Phoenix)	33,33%	24,4	23,9	1,5	-1,0
JOURON (Phoenix)	33,33%	7,0	14,0	0,4	-1,4
TOTAL		**195,5**	**216,7**	**8,6**	**-29,7**

Les participations dans des sociétés associées s'élèvent à 195,5 M€ au 31 décembre 2025 contre 216,7 M€ au 31 décembre 2024. La variation du résultat est principalement liée aux distributions réalisées (-29,8 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. Une cession d'un hôtel en France a été réalisée sur le premier semestre 2025.

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. 3 cessions ont eu lieu sur le 1er semestre 2025.

4.2.5.3.3 Répartition de l'actionnariat des principales entreprises associées et coentreprises

	OPCI CAMPINVEST	IRIS HOLDING France	OPCI IRIS INVEST 2010	SCI DAHLIA	IRIS DAHLIA (Fonds de commerce)	OPCI OTELI (Phoenix)	PHOENIX Fonds de commerce	KOMBON SAS (Phoenix)	JOURON SPRL (Phoenix)
Groupe Covivio Hotels									
Covivio Hotels	19,9%	19,9%	19,9%	20,0%	20,0%	31,15%	31,15%	33,33%	33,33%
Tiers Hors Groupe									
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%

4.2.5.3.4 Principales informations financières des entreprises associées et coentreprises

(En millions d'euros)	Total Bilan	Total des actifs non courants	Trésorerie	Total Passifs non courants hors dettes financières	Total Passifs courants hors dettes financières	Dettes financières	Loyers	Coût de l'endettement financier net	Résultat net consolidé
OPCI CAMPINVEST	142,6	129,1	10,4	0,0	0,6	41,9	10,7	-1,2	6,5
IRIS HOLDING France	189,4	181,0	6,5	21,9	1,9	59,5	8,3	-2,5	-1,7
OPCI IRIS INVEST 2010	147,1	141,7	5,2	0,0	20,2	41,6	6,5	-1,8	4,2
SCI DAHLIA	178,7	152,6	24,5	0,0	4,0	71,6	1,1	-1,9	1,1
IRIS DAHLIA (Fonds de commerce)	75,9	41,2	17,2	0,7	16,0	34,4	0,0	-1,4	2,1
OPCI OTELI	295,4	270,8	23,5	0,0	1,6	60,2	12,9	-2,3	12,3
PHOENIX Fonds de commerce	72,5	59,9	4,3	0,5	10,3	36,4	0,0	-1,7	1,6
KOMBON SAS	141,7	137,8	3,7	13,6	0,4	54,5	7,5	-2,4	4,4
JOURON SPRL	24,1	19,7	4,2	2,1	1,0	0,0	0,0	0,5	1,2

4.2.5.4 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.

(En millions d'euros)	31/12/2024	Variation P & L	Transfert	Écart de conversion	Variation Capitaux Propres	Sortie de périmètre	31/12/2025
I.D.A. sur écarts temporaires	2,1	-5,6	-0,7	0,5	-0,0	2,9	-0,8
I.D.A. sur JV des immeubles	-1,9	-0,8	6,0	0,0	0,0	0,0	3,3
I.D.A. sur JV IFT	0,0	-0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
I.D.A. sur reports déficitaires	9,9	0,0	-1,8	0,0	0,0	0,0	8,2
	10,1	-6,3	3,5	0,5	-0,0	0.0	10,7
Compensation IDA/IDP	-0,6		-3,3				-3,9
TOTAL DES IDA	**9,5**	**-6,3**	**0,2**	**0,5**	**-0,0**	**2,9**	**6,8**

(En millions d'euros)	31/12/2024	Variation P & L	Transfert	Écart de conversion	Variation Capitaux Propres	Sortie de périmètre	31/12/2025
I.D.P. sur écarts temporaires	4,4	-23,4	21,4	0,6	0,0	0,1	3,1
I.D.P. sur JV des immeubles	207,3	-13,2	-18,7	-0,0	0,0	0,0	175,4
I.D.P. sur JV IFT	0,7	-0,2	0,0	0,0	0,0	0,0	0,5
I.D.P. sur reports déficitaires	-3,7	1,0	0,8	-0,0	0,0	0,0	-2,0
	208,8	-35,8	3,5	0,6	0,0	0,1	171,1
Compensation IDA/IDP	-0,6		-3,3				-3,9
Total des IDP	**208,2**	**-35,8**	**0,2**	**0,6**	**0,0**	**0,1**	**173,2**
TOTAL NET	**-198,7**	**29,5**	**0,0**	**0,0**	**-0,1**	**2,9**	**-166,4**
IMPACT AU COMPTE DE RÉSULTAT		**29,5**					

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 déficits reportables activés portent principalement sur les hôtels en Murs et Fonds.

Les impôts différés passifs liés aux gains latents sur immobilisations, concernent le secteur Hôtellerie pour 102,5 M€ et le secteur Murs et Fonds pour 69,6 M€.

Le secteur Hôtellerie passe de 114,9 M€ à 102,5 M€ principalement sous l'effet des baisses de taux en Allemagne et du passage au régime REIC d'une société portugaise. Le montant des déficits reportables non activés de droit commun s'élève à 686,9 M€ au 31 décembre 2025, selon détail ci-dessous :

(En millions d'euros)	Déficit fiscal reportable non activé	IDA non comptabilisé
Murs en Bail	400,4	101,0
Murs et Fonds	286,5	62,3
TOTAL DU GROUPE	**686,9**	**163,3**

(En millions d'euros)	Déficit fiscal reportable non activé	IDA non comptabilisé
Allemagne	69,7	7,9
Belgique	36,0	9,0
France	182,4	47,1
Hongrie	0,0	0,0
Luxembourg	398,7	99,4
Autres	0,2	0,0
TOTAL DU GROUPE	**686,9**	**163,4**

En 2024, le montant des déficits reportables non activés au taux de droit commun s'élevait à 670,6 M€, selon détail ci-dessous :

(En millions d'euros)	Déficit fiscal reportable non activé	IDA non comptabilisé
Murs en Bail	395,7	97,4
Murs et Fonds	274,9	61,5
TOTAL DU GROUPE	**670,6**	**158,9**

(En millions d'euros)	Déficit fiscal reportable non activé	IDA non comptabilisé
Allemagne	81,9	12,8
Belgique	33,8	8,4
France	179,6	46,4
Hongrie	14,8	1,3
Luxembourg	360,3	89,9
Autres	0,2	0,0
TOTAL DU GROUPE	**670,6**	**158,9**

4.2.5.5 Autres actifs financiers courants

(En millions d'euros)	31/12/2024	Augmentation	Diminution	Transferts	31/12/2025
Prêts et intérêts courus	2,2	3,8	-4,2	-1,4	0,4
Intérêts courus sur *SWAP*	15,3	52,6	-56,7	0,0	11,3
TOTAL	**17,5**	**56,4**	**-60,8**	**-1,4**	**11,7**

Les autres actifs financiers courants sont principalement constitués des intérêts courus sur *SWAP* pour 11,3 M€ et le passage en long terme d'un prêt accordé à une société du portefeuille Phoenix Murs et Fonds.

4.2.5.6 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 millions d'euros)	31/12/2024	Autres	31/12/2025
Stocks de matières premières et autres approvisionnements	2,3	-0,2	2,1
Stock de promotion immobilière	0,0	0,0	0,0
Stocks de marchandises	0,5	-0,1	0,4
TOTAL STOCK ET EN-COURS	**2,8**	**-0,3**	**2,5**

4.2.5.7 Créances clients

4.2.5.7.1 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.

4.2.5.7.2 Tableau des créances clients

(En millions d'euros)	31/12/2025	31/12/2024	Variation
Charges à refacturer aux locataires	5,8	3,6	2,2
Créances clients et comptes rattachés	22,2	28,9	-6,7
Clients – factures à établir	12,2	13,2	-1,0
Total créances clients brutes	**40,3**	**45,7**	**-5,4**
Dépréciation des créances clients	-4,0	-5,1	1,1
TOTAL NET CLIENTS DÉBITEURS	**36,2**	**40,6**	**-4,3**

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

Les créances clients brutes dont le solde est de 40,3 M€ au 31 décembre 2025 comprennent principalement :

- les créances clients du secteur d'activité Murs et Fonds qui s'élèvent à 21,1 M€ dont 7,0 M€ en Allemagne
- les créances clients du secteur d'activité Hôtellerie pour 20,4 M€ dont 6,9 M€ en Espagne.

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

Les factures à établir pour -1,0 M€ concernent le portefeuille Murs et Fonds pour 4,6 M€ et Hôtellerie pour 6,7 M€.

Détail des créances clients exigibles :

				Créances échues			
(En millions d'euros)	Total	Créances non échues	Créances échues	De 1 à 90 jours	entre 90 jours et 180 jours	De 181 jours à 1 ans	> 1 an
Créances clients et comptes rattachés	22,2	0.0	22,2	16,5	1,3	0,1	4,3
Dépréciation des créances	-4,0	0.0	-4,0	-0,3	-0,3	-0,0	-3,4

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

(En millions d'euros)	31/12/2025	31/12/2024
Incidence de la variation des stocks et en cours	0,3	0,1
Incidence de la variation des clients & autres débiteurs	2,6	9,9
Incidence de la variation des fournisseurs et autres créditeurs	-33,7	16,7
VARIATION DU BFR LIÉ À L'ACTIVITÉ	**-30,9**	**26,6**

Les variations des dettes fournisseurs s'expliquent principalement par l'absence de « produits constatés d'avance » au Royaume-Uni et de remboursement de dette auprès de société mise en équivalence et de l'intégration du portefeuille Vauban

4.2.5.8 Créances fiscales et autres créances

(En millions d'euros)	31/12/2025	31/12/2024	Variation
Créances fiscales	**18,9**	**17,9**	**1,1**
Impôt sur les sociétés	4,8	3,0	1,9
TVA	11,8	13,0	-1,2
Autres créances fiscales	2,3	1,9	0,4
Autres créances	**30,5**	**22,4**	**8,1**
Créances sur cessions	5,0	5,2	-0,2
Fournisseurs et acomptes versés	11,9	12,7	-0,8
Comptes courants	3,1	1,0	2,1
Autres créances diverses	10,5	3,5	6,9
TOTAL AUTRES CRÉANCES D'EXPLOITATION	**49,4**	**40,3**	**9,6**

Les principales variations du poste « créances fiscales » s'expliquent principalement par la hausse de l'impôt sur les sociétés (+1,9 M€) dont 4,2 M€ concernent le portefeuille Murs.

On constate également une augmentation des créances de TVA (+0,7 M€) dont (+2,3 M€) concernent le portefeuille Murs et Fonds.

Le poste « autres créances » (30,5 M€) concerne principalement l'activité Murs et Fonds (18,5 M€) notamment lié aux appels de fonds de charge sur le Méridien (4,5 M€) et le portefeuille Vauban (5,2 M€).

Les comptes courants proviennent essentiellement de la Foncière Loisirs Vielsam (0,9 M€) et l'OPCI Iris Invest 2010 (2,1 M€).

4.2.5.9 Charges constatées d'avance

(En millions d'euros)	31/12/2025	31/12/2024	Variation
Charges constatées d'avance	2,8	10,0	-7,2
TOTAL DES CHARGES CONSTATÉES D'AVANCE	**2,8**	**10,0**	**-7,2**

Les charges constatées d'avance concernent principalement l'activité Murs et Fonds pour 2,2 M€ et la variation provient essentiellement du portefeuille Vauban (-6,6 M€).

4.2.5.10 Trésorerie et équivalents de trésorerie

4.2.5.10.1 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.

4.2.5.10.2 Tableau de la trésorerie et équivalents de trésorerie

(En millions d'euros)	31/12/2025	31/12/2024
Équivalents de trésorerie	73,5	358,6
Disponibilités bancaires	264,0	218,4
TOTAL TRÉSORERIE ET ÉQUIVALENT DE TRÉSORERIE	**337,5**	**577,0**
Concours bancaires	-0,9	0,4
TRÉSORERIE NETTE	**336,6**	**577,3**

Au 31 décembre 2025, 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).

4.2.5.11 Capitaux propres

4.2.5.11.1 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.

4.2.5.11.2 Variation des capitaux propres

Le tableau de variation des capitaux propres et les mouvements du capital sont présentés en note 3.1.4.

L'Assemblée générale mixte du 15 avril 2025 a approuvé la distribution d'un dividende ordinaire de 222 M€, soit un dividende de 1,5 € par action avec une option de paiement du dividende en actions sur la base d'un prix de 18,57 €. Une émission de 9 848 860 actions a été réalisée sur le premier semestre 2025 à 18,57 € soit 183 M€ pour une distribution effective de 222 M€.

La variation des écarts de conversion de - 11,5 M€ enregistrée directement en situation nette se décompose principalement comme suit :

- effet de la variation des taux de change de la Livre Sterling pour -22,8 M€ (le taux de clôture est de 1,14666 € contre 1,20616 € à l'ouverture)
- effet de la variation du taux de change du Forint Hongrois pour +8,3 M€
- effet de la variation du taux de change de la Couronne Tchèque pour +2,8 M€.

Au 31 décembre 2025, le capital est composé de 157 990 312 actions entièrement libérées d'une valeur nominale de 4,00 €.

Opération	Actions émises	Actions propres	Actions en circulation
Nombre d'actions au 31 décembre 2024	148 141 452	2 793	148 138 659
Augmentation de capital	9 848 860		
Actions propres – contrat de liquidité		5 291	
NOMBRE D'ACTIONS AU 31 DÉCEMBRE 2025	**157 990 312**	**8 084**	**157 982 228**

4.2.5.12 Passifs courants et non courants

4.2.5.12.1 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'intérêts 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'intérêts du Groupe a pour but de limiter l'impact d'une variation des taux d'intérêts 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 utilises des produits dérivés (principalement des *swaps* et des tunnels) pour couvrir le risque de taux d'intérêts.

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.

4.2.5.12.2 Variation des passifs financiers et instruments dérivés

(En millions d'euros)	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 titrisés	1 099,0	0,0	0,0	0,0	0,0	1 099,0
Emprunts portant intérêts non courants	**2 257,7**	**315,9**	**-56,7**	**21,3**	**-342,8**	**2 195,3**
Primes et frais d'émission d'emprunts non courants	-14,1	3,9	-3,5	0,0	-0,1	-13,9
Passifs financiers non courants	**2 243,5**	**319,7**	**-60,2**	**21,3**	**-342,9**	**2 181,4**
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
Instruments dérivés non courants	**-73,6**	**0,0**	**0,0**	**0,0**	**5,0**	**-68,6**
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
Emprunts portant intérêts courants	**507,7**	**0,8**	**-787,3**	**0,0**	**342,8**	**64,1**
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
Passifs financiers courants	**536,8**	**75,6**	**-868,6**	**0,0**	**343,4**	**87,3**
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
Instruments dérivés courants	**-19,3**	**0,0**	**0,0**	**0,0**	**1,7**	**-17,6**
TOTAL DES PASSIFS FINANCIERS ET INSTRUMENTS DÉRIVÉS	**2 687,4**	**395,3**	**-928,8**	**21,3**	**7,2**	**2 182,4**

La ligne « encaissements liés aux nouveaux emprunts » du Tableau de Flux de Trésorerie (+323,4 M€) correspond à la colonne « Augmentation des Emprunts » portants intérêts non courants et courants (+316,7 M€) auquel s'ajoute l'impact des passifs locatifs (+3,2 M€), les frais d'émission d'emprunts (-3,5 M€) et l'impact de change (+6,9 M€).

La ligne « Remboursement d'emprunts » du Tableau de Flux de Trésorerie (-843,7 M€) correspond à la colonne diminution des emprunts portant intérêts (-844,0 M€).

Données au 31 décembre 2024

(En millions d'euros)	31/12/2023	Augmentation	Diminution	Variation de périmètre	Autres variations	31/12/2024
Emprunts bancaires non courants	1 254,4	220,1	-235,3	0,0	-83,7	1 155,4
Autres emprunts et dettes assimilées non courants	4,3	10,2	-0,7	-9,9	-0,7	3,2
Emprunts titrisés	949,0	500,0	0,0	0,0	-350,0	1 099,0
Emprunts portant intérêts non courants	**2 207,7**	**730,4**	**-236,1**	**-9,9**	**-434,4**	**2 257,7**
Primes et frais d'émission d'emprunts non courants	-8,7	5,0	-10,8	0,0	0,4	-14,1
Passifs financiers non courants	**2 199,0**	**735,4**	**-246,9**	**-9,9**	**-434,0**	**2 243,5**
Instruments dérivés actifs	-120,3	0,0	0,0	0,0	8,2	-112,2
Instruments dérivés passifs	40,9	0,0	0,0	0,0	-2,3	38,6
Instruments dérivés non courants	**-79,5**	**0,0**	**0,0**	**0,0**	**5,9**	**-73,6**
Emprunts bancaires courants	24,0	1,6	-30,2	0,0	83,7	79,1
Autres emprunts et dettes assimilées courants	0,0	0,0	0,0	0,0	0,7	0,6
Billets de trésorerie courants	213,0	0,0	-135,0	0,0	0,0	78,0
Emprunts titrisés	0,0	0,0	0,0	0,0	350,0	350,0
Emprunts portant intérêts courants	**237,0**	**1,6**	**-165,2**	**0,0**	**434,4**	**507,7**
Intérêts courus	22,4	32,7	-22,6	-0,1	0,0	32,4
Primes et frais d'émission d'emprunts courants	-3,6	0,3	0,0	0,0	-0,4	-3,7
Banques créditrices	0,1	0,0	0,0	0,1	0,2	0,4
Passifs financiers courants	**255,8**	**34,7**	**-187,8**	**0,0**	**434,2**	**536,8**
Instruments dérivés actifs	-57,3	0,0	0,0	0,0	12,8	-44,5
Instruments dérivés passifs	31,7	0,0	0,0	0,0	-6,5	25,2
Instruments dérivés courants	**-25,6**	**0,0**	**0,0**	**0,0**	**6,3**	**-19,3**
TOTAL DES PASSIFS FINANCIERS ET INSTRUMENTS DÉRIVÉS	**2 349,7**	**770,0**	**-434,7**	**-9,9**	**12,4**	**2 687,4**

L'endettement financier net est présenté ci-dessous :

(En millions d'euros)	Notes	31/12/2024	31/12/2025
Trésorerie brute (a)	*4.2.5.10.2*	577,0	337,5
Soldes créditeurs et concours bancaires courants (b)	*4.2.5.12.2*	-0,4	-0,9
Trésorerie nette (c) = (a)-(b)		**576,6**	**336,6**
dont Trésorerie nette disponible		**577,0**	**336,6**
Total des emprunts portant intérêts	***4.2.5.12.2***	**2 765,4**	**2 259,3**
Intérêts courus	*4.2.5.12.2*	32,5	25,7
Endettement brut (d)		**2 797,9**	**2 285,0**
Amortissement des frais de financement (e)		-17,8	-17,3
ENDETTEMENT FINANCIER NET (d) - (c) + (e)		**2 203,5**	**1 931,2**

4.2.5.12.3 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€) :

(En millions d'euros)	Encours dette	Dette adossée	VE au 31/12/2025	Dette au 31/12/2025	Date de mise en place	Nominal initial	Échéance
		150 M€ (2023) – OPCI B2 HI (B & B)		142	20/10/23	150	20/10/30
		255 M£ (2025) – ROCKY		292	19/12/25	292	19/12/32
		178 M€ (2020) – PARKINN AP BERLIN		172	30/12/19	178	30/12/29
	> 100 M€		**1 483**	**606**			
	< 100 M€		**1 576**	**401**			
Total gage			**3 059**	**1 007**			
		599 M€ (2021) – *Green Bond*		599	27/07/21	599	27/07/29
		500 M€ (2024) – Bond		500	23/05/24	500	23/05/33
		150 M€ (2024) – Corporate		150	23/12/24	150	23/12/29
	> 100 M€			**1 249**			
	< 100 M€		**3 046**	**0**			
Total libre			**3 046**	**1 249**			
		Autres dettes		3			
TOTAL GÉNÉRAL			**6 105**	**2 259**			

(1) 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 31 décembre 2025 à 2,20% (contre 2,33% au 31 décembre 2024).

Les actifs immobilisés faisant l'objet de sûretés représentent 50,1% 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 millions d'euros)	31/12/2025	Échéance à - 1 an	Encours au 30/12/2026	Échéance de 2 à 5 ans	Échéance + 5 ans
Emprunts bancaires non courants	1 093,4	0,0	1 093,4	719,7	373,7
Autres emprunts et dettes assimilées non courants	3,1	0,2	3,1	3,1	0,0
Emprunts obligataires non courants (non convertibles)	1 099,0	0,0	1 099,0	599,0	500,0
Emprunts portant intérêts non courants	**2 195,5**	**0,2**	**2 195,5**	**1 321,8**	**873,7**
Emprunts bancaires courants	63,9	63,9	0,0	0,0	0,0
Autres emprunts et dettes assimilées courants	0,2	0,2	0,0	0,0	0,0
Emprunts obligataires courants (non convertibles)	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Emprunts portant intérêts courants	**64,1**	**64,1**	**0,0**	**0,0**	**0,0**
Intérêts courus	25,7	25,7	0,0	0,0	0,0
Banques créditrices	0,8	0,8	0,0	0,0	0,0
TOTAL	**2 286,0**	**90,7**	**2 195,5**	**1 321,8**	**873,7**

4.2.5.12.4 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 M€ au 31 décembre 2025.

La juste valeur de ces emprunts obligataires au 31 décembre 2025, s'élève à 1 045 M€ contre 1 398 M€ au 31 décembre 2024, après le nouvel emprunt obligataire de 500 M€ en mai 2024.

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 -53,6 M€ au 31 décembre 2025. L'impact du *spread* de crédit serait de 18,2 M€.

4.2.5.12.5 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 millions d'euros)	31/12/2024 Net	Primes Soultes de restructuration	Impact P & L	31/12/2025 Net
Hôtels en Europe	93,1	0,6	-7,3	86,5
TOTAL	**93,1**	**0,6**	**-7,3**	**86,5**
	dont		**IFT Passif**	**37,2**
			IFT Actif	**123,7**

Conformément à la norme IFRS 13, les juste-valeurs incluent le risque de défaillance des contreparties (CDA/DVA) pour un montant de 18,2 M€ au 31 décembre 2025 contre -4,5 M€ au 31 décembre 2024.

La ligne « Gains et pertes latents liés aux variations de juste valeur » du Tableau des Flux de trésorerie de (-105,4 M€) permettant de calculer la capacité d'autofinancement, intègre l'impact résultat des variations de valeurs des IFT (7,3 M€) et la variation de valeur des Immeubles de Placement (-112,7 M€).

Répartition par échéance des notionnels des instruments de couverture :

(En millions d'euros)	31/12/2025	À moins d'un an	De 1 à 5 ans	À plus de 5 ans
Couverture Ferme				
Swap payeur fixe	2 176,6	612,7	943,9	620,0
Swap receveur fixe	1 112,1	352,1	260,0	500,0
Total *Swap*	1 064,5	260,6	683,9	120,0
Couverture Optionnelle				
Achat *swaption* payeur fixe	-	-	-	-
Vente *swaption* payeur fixe	-	-	-	-
Achat *swaption* emprunteur fixe	-	-	-	-
Vente *swaption* emprunteur fixe	-	-	-	-
Achat de CAP	65,3	-127,3	135,3	57,3
Vente de CAP	-	-	-	-
Achat de FLOOR	28,0	-	28,0	-
Vente de FLOOR	49,3	-143,3	135,3	57,3
TOTAL	**3 431,3**	**694,3**	**1 502,4**	**1 234,6**

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 millions de livres)	31/12/2025	À moins d'un an	De 1 à 5 ans	À plus de 5 ans
Couverture Ferme				
SWAP payeur fixe	580,0	505,0	75,0	-
SWAP receveur fixe	60,0	60,0	-	-
Total SWAP	520,0	445,0	75,0	0,0
Couverture Optionnelle				
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
TOTAL	**740,0**	**415,0**	**225,0**	**100,0**

Solde des couvertures au 31 décembre 2025 :

(En millions d'euros)	Taux fixe	Taux variable
Emprunts et dettes financières brutes	1 182,0	1 077,4
Banques créditrices		0,9
Passifs financiers nets avant couverture	**1 182,0**	**1 078,3**
Couverture ferme – *Swaps*		-1 064,5
Couverture optionnelle – Caps		-37,3
Total couverture		**-1 101,8**
PASSIFS FINANCIERS NETS APRÈS COUVERTURE	**1 182,0**	**-23,6**

4.2.5.12.6 Passifs locatifs

Au 31 décembre 2025, le solde des passifs locatifs s'élève à 282,2 M€ en application de la norme IFRS 16.

La charge d'intérêts liée à ces passifs locatifs est de -15,4 M€ au titre de l'année.

(En millions d'euros)	31/12/2024	Augmentation & indexation	Diminution	Transferts	Variation de change	31/12/2025
Passifs locatifs non courants	291,2	1,3	-0,0	-6,3	-9,3	276,8
Passifs locatifs courants	5,8	3,3	-3,9	0,2	-0,1	5,4
TOTAL DES PASSIFS LOCATIFS	**296,9**	**4,6**	**-3,9**	**-6,1**	**-9,4**	**282,2**

L'augmentation des passifs locatifs est liée à des indexations de baux (1,4 M€), à la fin anticipée d'un contrat Italien (-4,5 M€) et à la baisse de la livre sterling sur la période (-9,4 M€).

Échéancier des passifs locatifs :

(En millions d'euros)	Au 31/12/2025	À moins d'un an	De 1 à 5 ans	De 5 à 25 ans	À plus de 25 ans	Total LT	Total
Hôtellerie	234,4	4,8	14,0	43,6	172,0	229,7	234,4
Murs et Fonds	47,8	0,6	0,9	5,9	40,3	47,1	47,8
TOTAL DES PASSIFS LOCATIFS	**282,2**	**5,4**	**15,0**	**49,5**	**212,3**	**276,8**	**282,2**

4.2.5.12.7 *Covenants* bancaires

Les dettes du groupe Covivio Hotels sont assorties de *covenants* bancaires portant sur les états financiers consolidés de l'emprunteur. À 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 31 décembre 2025.

Le *covenant* d'ICR le plus restrictif s'élève à 200% au 31 décembre 2025.

Les *covenants* bancaires du groupe Covivio Hotels sont pleinement respectés au 31 décembre 2025 et s'établissent à 30,1% pour la LTV part du groupe et 796% 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 mai 2025).

LTV Conso	Périmètre	Seuil *covenant*	Ratio
279 M€ (2024) – Roca	Covivio Hotels	≤ 60%	respecté
255 M£ (2025) – Rocky	Covivio Hotels	≤ 60%	respecté
130 M€ (2019) – REF I	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
130 M€ (2019) – REF I	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.

4.2.5.13 Provisions courantes et non courantes

4.2.5.13.1 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.

À 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.

4.2.5.13.2 Tableau des provisions (courantes et non courantes)

				Reprises de provisions		
(En millions d'euros)	31/12/2024	Dotation	Transfert	Utilisées	Non utilisées	31/12/2025
Autres provisions pour litiges	2,2	-	-	-0,1	-	2,1
Autres provisions courantes	0,2	0,0	0,0	-0,1	-	0,2
Sous-total Provisions courantes	**2,4**	**0,0**	**0,0**	**-0,2**	**0,0**	**2,3**
Provision Retraites	2,2	0,3	0,4	-	-0,0	2,3
Provision Médaille du travail	0,1	0,0	-	-	-	0,1
Autres provisions non courantes	4,8	0,6	-0,4	-0,5	-0,1	4,5
Sous-total Provisions non courantes	**7,1**	**0,9**	**0,0**	**-0,5**	**-0,1**	**6,9**
TOTAL DES PROVISIONS	**9,5**	**0,9**	**0,0**	**-0,7**	**-0,1**	**9,2**

Les autres provisions concernent principalement un litige en lien avec une demande d'indemnité d'éviction d'un ancien locataire (3 M€), contestée par Covivio Hotels.

Les provisions pour litiges concernent principalement une des entités du périmètre Vauban qui avait provisionné 1,5 M€ en lien avec un litige avec les anciens salariés.

Les provisions retraites correspondent majoritairement à une saisie par des entités du périmètre Vauban de provisions pour indemnité de départ à la retraite (1,3 M€) et un transfert de 0,4 M€ en lien avec l'indemnité de départ à la retraite d'une entité du périmètre Vauban.

4.2.5.14 Autres passifs courants

(En millions d'euros)	31/12/2025	31/12/2024	Variation
Dettes fournisseurs	62,8	72,4	-9,5
Dettes fournisseurs d'immobilisations	5,0	10,8	-5,8
Dettes sociales	18,8	18,2	0,6
Dettes fiscales	29,5	29,6	-0,1
Avances et acomptes reçus sur commandes en cours	22,8	23,0	-0,2
Comptes courants – passif	0,1	0,3	-0,2
Dividendes à payer	-0,0	0,0	-0,0
Autres dettes	12,3	19,7	-7,4
TOTAL	**151,3**	**174,0**	**-22,7**

Les dettes fournisseurs concernent l'activité Murs et Fonds pour 49,7 M€ et l'activité Hôtels en bail pour 13,1 M€.

Les dettes fournisseurs d'immobilisations concernent l'activité Murs et Fonds pour 1,5 M€ en particulier sur le Royaume-Uni (0,5 M€) et l'Allemagne (0,3 M€) et l'activité Hôtels en bail pour 3,5 M€, principalement l'Espagne (3,4 M€).

Les dettes fiscales et sociales sont stables (+0,5 M€). Les dettes sociales (18,8 M€) concernent essentiellement l'activité Murs et Fonds (17,6 M€). Les dettes fiscales sont principalementconstituées de la TVA (8,3 M€) et de l'impôt courant (15,4 M€). Elles se répartissent entre les Hôtels en Bail (18,3 M€) et les Murs et Fonds (11,2 M€).

Les avances et acomptes reçus incluent notamment les avances reçues sur l'activité Murs et Fonds pour 18,2 M€.

Les autres dettes (12,3 M€) intègrent principalement l'activité Murs et Fonds pour 8,4 M€.

4.2.5.15 Comptabilisation des actifs et passifs financiers

			Montant figurant dans l'état de situation financière évalué :			
Catégories selon IFRS 9	Poste concerné dans l'état de situation financière (en M€)	31/12/2025 Net (en M€)	Au coût amorti	À la juste valeur par autres éléments du résultat global	À la juste valeur par compte de résultat	Juste valeur
Actifs Financiers	Actifs financiers non courants	0,4	0,4			0,4
Prêts & Créances	Actifs financiers non courants	68,5	68,5			68,5
Total	**Autres actifs financiers non courants**	**68,9**	**68,9**	**0,0**	**0,0**	**68,9**
Prêts & Créances	Créances clients	36,2	37,0			37,0
Actifs en juste valeur	Dérivés à la juste valeur	123,7			123,7	123,7
Actifs en juste valeur par résultat	Équivalents de trésorerie	73,5			73,5	73,5
TOTAL ACTIFS FINANCIERS		**302,3**	**105,9**	**0,0**	**197,2**	**303,1**
Dettes au coût amorti	Dettes financières	2 259,3	2 259,3			2 259,3
Passifs à la juste valeur par résultat	Instruments financiers	37,4			37,4	37,4
Dettes au coût amorti	Dépots de Garantie (Long terme et Court terme)	9,3	9,3			9,3
Dettes au coût amorti	Dettes fournisseurs (1)	67,8	67,8			67,8
TOTAL PASSIFS FINANCIERS		**2 373,9**	**2 336,5**	**0,0**	**37,4**	**2 373,9**

(1) L'écart entre valeur nette comptable et juste valeur des dettes à taux fixe (valorisée au taux sans risque et hors *spread* de crédit) est de - 57,0 M€. (-53,6 M€ au titre des emprunts détaillés en 4.2.5.12.4 et -3,4 M€ pour les autres dettes à taux fixe du groupe). L'impact du *spread* de crédit serait de 18,2 M€.

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 millions d'euros)	Niveau 1	Niveau 2	Niveau 3	Total
Dérivés à la juste valeur par le biais du compte de résultat		123,7		123,7
Équivalents de trésorerie par le biais du compte de résultat		73,5		73,5
TOTAL ACTIFS FINANCIERS	**0,0**	**197,2**	**0,0**	**197,2**
Dérivés à la juste valeur par le biais du compte de résultat		37,4		37,4
TOTAL PASSIFS FINANCIERS	**0,0**	**37,4**	**0,0**	**37,4**

4.2.5.16 Comptes de régularisation

(En millions d'euros)	31/12/2025	31/12/2024	Variation
Produits constatés d'avance et autres comptes	4,1	12,2	-8,1
TOTAL DES COMPTES DE RÉGULARISATION	**4,1**	**12,2**	**-8,1**

La variation des produits constatés d'avance (-8,1 M€) provient principalement de l'absence de quittancement d'avance au Royaume-Uni (-8,0 M€) au 31 décembre 2025.

4.2.6 Notes sur l'état du résultat net

4.2.6.1 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.

4.2.6.2 Résultat d'exploitation

4.2.6.2.1 Revenus locatifs

(En millions d'euros)	31/12/2025	31/12/2024	Variation (en M€)	Variation (en%)
Hôtels en bail	229,3	267,9	-38,5	-14,4%
Autres activités (non significatives)	1,2	2,2	-1,0	-46,2%
TOTAL REVENUS LOCATIFS	**230,5**	**270,1**	**-39,6**	**-14,7%**

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 24,6 M€ des revenus locatifs.

La variation des revenus locatifs (-39,6 M€) s'explique principalement par :

- l'impact des cessions des hôtels France et Belgique dans le cadre de l'opération Vauban (-41 M€), des cessions d'hôtels en Espagne, Allemagne et Pologne (-11 M€)
- la baisse des loyers des autres activités de -1,1 M€ est liée à l'effet des cessions et de la vacance des commerces
- partiellement compensé par la hausse de divers loyers variables (+1,9 M€), l'acquisition d'un actif en Espagne, au Portugal et en Belgique (+ 6 M€) et l'effet des indexations (+5,2 M€).

4.2.6.2.2 Charges immobilières

(En millions d'euros)	31/12/2025	31/12/2024	Variation (en M€)	Variation (en%)
Revenus locatifs	230,5	270,1	-39,6	-14,7%
Charges refacturables	-8,7	-12,8	4,2	-32,4%
Produits de refacturations de charges	8,7	12,8	-4,2	-32,4%
Charges locatives non récupérées	-2,2	-3,0	0,8	-25,9%
Charges sur Immeubles	-1,4	-3,4	2,1	-60,0%
Charges nettes des créances irrécouvrables	1,1	-1,0	2,1	-208,0%
LOYERS NETS	**228,0**	**262,7**	**-34,7**	**-13,2%**
Taux charges immobilières	**1,1%**	**2,7%**		

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 1,4 M€.

4.2.6.2.3 EBITDA des hôtels en gestion

(En millions d'euros)	31/12/2025	31/12/2024	Variation (en M€)	Variation (en%)
Revenus des hôtels en gestion	464,8	315,4	149,4	47,4%
Charges d'exploitation des hôtels en gestion	-333,6	-232,8	-100,8	43,3%
EBITDA DES HÔTELS EN GESTION	**131,2**	**82,6**	**48,7**	**58,9%**

La hausse de l'EBITDA de 48,6 M€ est essentiellement dû à l'acquisition des fonds de commerces dans l'opération de remembrement des hôtels Essendi (ex AccorInvest) en fin d'année 2024.

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

4.2.6.2.4 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 millions d'euros)	31/12/2025	31/12/2024	Variation (en%)
Revenus de gestion et d'administration	4,9	8,1	-39,1%
Frais de structure	-25,8	-23,2	11,2%

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 8,4 M€ dont 6,9 M€ avec Covivio
- des coûts de personnel pour 3,9 M€.

À noter que les frais de personnel avant affectation au résultat de cessions s'élèvent à 4,4 M€.

4.2.6.2.5 Amortissements des biens d'exploitation et variation des provisions

(En millions d'euros)	31/12/2025	31/12/2024	Var (en M€)
Amortissements des biens d'exploitation	-97,3	-56,7	-40,6
Variation des provisions	0,1	-0,8	0,9

La variation des amortissements des biens en exploitation s'explique principalement par l'effet de la dotation aux amortissements du portefeuille Vauban (-43,9 M€) sur la période.

4.2.6.2.6 Autres produits et charges d'exploitation

(En millions d'euros)	31/12/2025	31/12/2024	Var (en M€)
Autres produits et charges d'exploitation	14,5	15,5	-0,9

Le poste « Autres produits et charges d'exploitation » inclut principalement la refacturation aux locataires des baux à construction (13,1 M€). La charge locative étant annulée par l'application de la norme IFRS 16, le produit de la refacturation aux locataires/exploitants n'est pas présenté en diminution des charges sur immeubles car cela conduirait à afficher un produit net sur ce poste et à fausser le ratio de charges immobilières.

4.2.6.3 Résultat de cessions

Au cours de l'exercice, le groupe Covivio Hotels a réalisé des ventes d'actifs pour un montant total de 72,4 M€, nettes de frais, comprenant les cessions de 2 hôtels en Pologne, 5 hôtels en France et 12 commerces :

(En millions d'euros)	31/12/2025	31/12/2024	Variation (en M€)	Variation (en%)
Produits des cessions d'actifs (1)	72,4	387,1	-314,7	-81,3%
Valeurs de sortie des actifs cédés (2)	-74,7	-374,5	299,8	-80,1%
RÉSULTAT DES CESSIONS D'ACTIFS	**-2,2**	**12,6**	**-14,9**	

(1) Prix de vente nets des frais de cession.
(2) Correspond aux valeurs d'expertises publiées au 31 décembre 2025.

En 2025, le groupe Covivio Hotels a réalisé des ventes de titres pour un montant de 25,7 M€ net de frais, dont deux sociétés détenant un actif et un fonds de commerce en Allemagne pour 25,6 M€ :

(En millions d'euros)	31/12/2025	31/12/2024	Variation (en M€)	Variation (en%)
Produits des cessions de titres	25,7	68,2	-42,5	-62,3%
Valeurs de sortie des titres cédés	-18,3	-68,6	50,3	-73,4%
RÉSULTAT DES CESSIONS DE TITRES	**7,4**	**-0,4**	**7,8**	

La ligne « Plus et moins-values de cession » du TFT (-3,6 M€) réunit les résultats de cession d'actifs et de titres, soit un prix de cession global de (95,4 M€) et la valeur de sortie globale de (-91,8 M€).

La ligne « Incidence des variations de périmètre » du TFT (+24,6 M€) comprend principalement le prix de cession de titres (+25,2 M€) et une réduction de prime sur une société mise en équivalence (1,6 M€), minoré par les acquisitions des titres de Cleanotels et Foncière Diegem et les frais associés (-2,4 M€).

4.2.6.4 Variation de Juste Valeur des Immeubles

(En millions d'euros)	31/12/2025	31/12/2024	Var (en M€)
Hôtels en bail	116,4	56,7	59,7
Autres activités (non significatives)	-3,7	-5,4	1,7
Murs et Fonds	0,0	0,0	61,4
TOTAL VARIATION DE LA JUSTE VALEUR DES IMMEUBLES	**112,7**	**51,3**	**61,4**

La variation de juste valeur des immeubles est commentée dans le paragraphe 4.2.5.1.2.

4.2.6.5 Coût de l'endettement financier net

(En millions d'euros)	31/12/2025	31/12/2024	Variation (en M€)	Variation (en%)
Produits financiers liés au coût de l'endettement	19,3	14,2	5,2	36,5%
Charges financières liées au coût de l'endettement	-83,9	-98,1	14,1	-14,4%
Amortissements réguliers des primes et frais d'émission d'emprunts	-3,9	-4,0	0,0	-0,7%
Charges/Produits sur couverture	20,0	30,6	-10,5	-34,4%
COÛT DE L'ENDETTEMENT FINANCIER NET	**-48,5**	**-57,3**	**8,8**	**-15,4%**
COÛT MOYEN DE LA DETTE	**2,20%**	**2,33%**		

Le coût de l'endettement financier net a diminué de 8,8 M€ principalement sous l'effet de la baisse de la dette moyenne et de son coût.

4.2.6.6 Résultat financier

(En millions d'euros)	31/12/2025	31/12/2024	Variation (en M€)	Variation (en%)
Produits financiers liés au coût de l'endettement	74,1	91,1	-17,1	-18,7%
Charges financières liées au coût de l'endettement	-122,6	-148,5	25,9	-17,5%
Coût de l'endettement financier net	-48,5	-57,3	8,8	-15,4%
Charges d'intérêts sur passif locatif	-15,4	-15,7	0,4	-2,4%
Variations de juste valeur des instruments financiers	-7,3	-21,4	14,2	
Amortissements exceptionnels des frais d'émission d'emprunts	-0,3	-1,2	0,9	
Actualisation des dettes et créances	-1,4	0,9	-2,3	
Autres charges et produits financiers	-1,4	0,9	-2,3	
TOTAL DU RÉSULTAT FINANCIER	**-72,8**	**-94,8**	**22,0**	**N. P**

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 -7,3 M€ au 31 décembre 2025.

La ligne « Coût de l'endettement financier net et charges d'intérêts sur passifs locatifs » du TFT de 61,3 M€ correspond au coût de l'endettement financier net pour -48,5 M€ retraité de l'amortissement des frais d'émission d'emprunts pour +3,9 M€, des charges sur passifs locatifs pour -15,4 M€ et des produits et pertes de change pour -1,4 M€.

4.2.6.7 Impôts exigibles et impôts différés

4.2.6.7.1 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 opté 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 31 décembre 2025.

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 1er 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 (société au Portugal)

En 2025, la société Portmurs est entrée dans le régime d'exonération d'impôt sur les sociétés : REIC. Ce régime n'entraine 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.

4.2.6.7.2 Impôts et taux retenus par Zone Géographique

(En millions d'euros)	Impôts exigibles	Impôts différés	Total	Taux d'impôt différé
France	-5,2	5,8	0,6	25,83%
Italie	-1,2	-3,5	-4,7	27,90% (1)
Allemagne	-3,1	12,2	9,1	10,55% (2)
Belgique	-4,0	0,7	-3,3	25,00%
Luxembourg	-2,1	11,6	9,4	23,87% (3)
Royaume-Uni	-0,8	-0,5	-1,3	25,00%
Pays-Bas	-1,5	-5,4	-6,9	25,80%
Portugal	0,0	7,7	7,7	18,50% (4)
Espagne	0,0	1,9	1,9	25,00%
Irlande	-0,2	0,2	0,0	33,00% (5)
Pologne	-0,4	0,6	0,2	19,00% (6)
Hongrie	-0,3	-1,7	-2,1	9,00%
République Tchèque	-0,7	0,0	-0,7	21,00%
TOTAL	**-19,6**	**29,5**	**9,9**	

(-) correspond à une charge d'impôt ; (+) correspond à un produit d'impôt.
(1) En Italie, l'impôt sur les sociétés en 2025 est de 24%, auquel s'ajoute un taux d'impôt régional sur les sociétés (résidentes et non résidentes) dont le taux standard est de 3,9%.
(2) En Allemagne, le taux d'impôt sur les survaleurs immobilières est de 15,83%, pour l'activité d'exploitation des hôtels les taux vont de 30,18 à 32,28 %. Une réduction progressive de l'IS Fédéral interviendra à compter de 2028 (-1 point par an) pour atteindre 10,55% en 2032
(3) Suite au vote de la loi de finance, le taux d'impôt sur les sociétés a diminué de 1% à compter du 1er janvier 2025. Il est donc passé de 24,94% à 23.87%. Au Portugal, le taux d'impôt 2025 est de 20% auquel s'ajoute un taux d'impôt régional de 1,5%. Une réduction progressive du taux d'IS est prévue pour les exercices 2026 (19%), 2027 (18%) et 2028 (17%) auquel s'ajoutera la taxe régionale de 1.5%.
(4) Ce dernier est le taux d'impôt retenu pour l'exercice 2025.
(5) En Irlande, les taux d'impôts sont de 12,5% pour les sociétés opérationnelles, 25% pour les holdings et 33% pour les plus-values de cessions.
(6) En Pologne, suite aux cessions réalisées, le taux d'impôt passe de 9% à 19% en raison du franchissement de seuils.

4.2.6.7.3 Charges et produits d'impôts différés

(En millions d'euros)	31/12/2025	31/12/2024	Variation
France	5,8	-3,1	8,9
Italie	-3,5	-2,0	-1,5
Allemagne	12,2	-2,3	14,5
Belgique	0,7	-2,2	2,9
Luxembourg	11,6	0,4	11,1
Royaume-Uni	-0,5	-2,0	1,5
Pays-Bas	-5,4	-0,9	-4,5
Portugal	7,7	-0,6	8,3
Espagne	1,9	0,0	1,8
Irlande	0,2	0,2	0,0
Pologne	0,6	-0,3	0,9
Hongrie	-1,7	0,4	-2,1
République Tchèque	0,0	0,0	0,0
TOTAL	**29,5**	**-12,3**	**41,9**

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

Les charges d'impôts différés au 31 décembre 2025, d'un montant de -29,5 M€, se répartissent entre l'activité hôtellerie (+9,0 M€) et l'activité Murs et Fonds (+20,5 M€).

La variation de +41,8 M€ s'explique principalement par la reprise d'impôts différés passif en Allemagne (+25,6 M€) en lien avec la baisse du taux à 10,55% et au Portugal (+8,3 M€) suite au passage au régime REIC de la société Portmurs.

4.2.6.7.4 Preuve d'impôt

Les structures de gestion ayant opté lors des années précédentes pour le régime fiscal des SIIC/SOCIMI/UKREIT/REIC ne génèrent pas d'IS sauf pour celles qui présentent parallèlement une activité taxable.

Le résultat net avant impôt et avant résultat des sociétés mises en équivalence relatif à ces sociétés est neutralisé y compris pour leurs activités taxables et leurs filiales transparentes soumises à l'impôt.

De ce fait, la preuve d'impôt est réalisée uniquement pour les sociétés françaises et étrangères soumises à l'impôt.

Ventilation de l'impôt par secteur d'imposition

Ventilation de l'impôt par secteur d'imposition (en M€)	France (SIIC) Italie (SIIQ) Espagne (SOCIMI)	France Droit Commun	Étranger Droit Commun	31/12/2025
Résultat net avant impôt, avant résultat des sociétés mises en équivalence	**107,3**	**-10,9**	**204,8**	**301,3**
Charges d'impôts effectifs constatées	0,0	0,6	-9,2	-9,9

Tableau de la preuve d'impôt 2025

(En millions d'euros)		31/12/2025
Résultat net avant impôt		**309,8**
Écart d'acquisition		
Résultat des sociétés mises en équivalence		8,6
Résultat net avant impôt, avant résultat des sociétés mises en équivalence		**301,3**
dont sociétés SIIC/SOCIMI/REIT/REIC		107,3
dont sociétés soumises à l'impôt		194,0
Impôt théorique à 25,825%	**(a)**	**-50,1**
Effet des différentiels de taux		18,5
Effet des crédits d'impôts et impositions forfaitaires		
Effet des différences permanentes		38,6
Imputation sur les déficits fiscaux sans IDA		8,8
Déficits fiscaux de l'exercice sans IDA		-5,6
Total effets fiscaux de l'exercice	**(b)**	**60,2**
Impôts sur exercices antérieurs	**(c)**	**-0,3**
Charges d'impôts effectifs constatées	**(a) + (b) + (c)**	**9,9**
TAUX EFFECTIF GLOBAL D'IMPÔT		**-5,08%**

4.2.7 Autres éléments d'information

4.2.7.1 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 3,9 M€. Ces derniers sont en augmentation de 0,3 M€.

Les frais de personnel sont aussi présents dans le poste *EBITDA* des hôtels en gestion pour 133,6 M€ pour ce qui concerne l'activité Murs et Fonds. Ils sont en hausse de 40 M€ par rapport au 31 décembre 2024 en lien avec l'acquisition des fonds du portefeuille Vauban.

Les frais de personnel sont également présents dans le poste *frais sur ventes* pour 0,5 M€.

L'effectif présent au 31 décembre 2025 des sociétés consolidées par intégration globale (hors sociétés Murs et Fonds) s'élève à 30 personnes. Cet effectif se répartit entre la France (24 personnes), l'Espagne (2 personnes) et le Luxembourg (4 personnes).

L'effectif moyen au 31 décembre 2025 pour l'activité Murs et Fonds s'établit à 2 127 personnes, en hausse principalement du fait de l'exploitation de nouveaux hôtels dans le cadre de l'opération Vauban contre 1 888 personnes au 31 décembre 2024.

4.2.7.2 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
- des intérêts comptabilisés au cours de la période au titre des actions ordinaires potentielles dilutives
- de tout changement dans les produits et charges qui résulterait de la conversion des actions ordinaires potentielles dilutives.

	31/12/2025	31/12/2024
Résultat net part du groupe (en M€)	**307,7**	**224,6**
Nombre d'action moyen non dilué	154 373 618	148 135 289
Impact total dilution	4 409	6 163
Nombre moyen d'actions auto détenues	4 409	6 163
Nombre d'action moyen dilué	154 373 618	148 135 289
Résultat net de base Groupe par action non dilué	**1,99**	**1,52**
RÉSULTAT NET GROUPE DILUÉ PAR ACTION	**1,99**	**1,52**

4.2.7.3 Engagements Hors Bilan

4.2.7.3.1 Engagements donnés (sociétés IG)

(En millions d'euros)	31/12/2025	31/12/2024
Engagements liés au périmètre du groupe	**3,4**	**19,0**
Engagements de prise de participations	0,0	19,0
Engagements donnés dans le cadre de cessions de participations – Garanties de passif	3,4	0,0
Engagements liés au financement	**1 007,3**	**1 050,9**
Garanties financières données (CRD des dettes gagées)	1 007,3	1 050,9
Engagements liés aux activités opérationnelles	**324,8**	**323,2**
Engagements donnés liés au développement de l'activité	**318,1**	**254,2**
Travaux restant à engager	12,8	5,5
Engagement d'acquisition	56,7	0,0
Cautions et garanties et autres données	248,7	248,7
Engagements liés aux cessions d'actifs	**6,7**	**69,0**
Promesses de ventes d'actifs données	6,7	69,0

Autres engagements donnés :

Conformément à son statut SIIC, le Groupe a des obligations spécifiques décrites en paragraphe 4.2.6.8.1.

Les Central Facility de l'actif Sunparks Vielsam ont fait l'objet d'un apport à la société Foncière Vielsam Loisirs (dont Covivio Hotels détient 35,7% du capital, mais seulement 2,7% des droits de vote) avec possibilité pour Covivio Hotels d'exercer une option de vente au terme de la 10e année

4.2.7.3.2 Engagements reçus (sociétés IG)

(En millions d'euros)	31/12/2025	31/12/2024
Engagements liés au périmètre du groupe	**0,0**	**0,0**
Engagements liés au financement	**409,8**	**403,4**
Garanties financières reçues (lignes de crédit autorisées non utilisées)	409,8	403,4
Engagements liés aux activités opérationnelles	2 691,1	2 820,7
Autres engagements contractuels reçus liés à l'activité « loyers à percevoir » (1)	**2 396,9**	**2 456,0**
Cautions reçues	274,8	290,2
Promesses de vente d'actifs reçues	6,7	69,0
Travaux restant à engager (immobilisations) = (1) + (2) engagements donnés	12,8	5,5

(1) Autres engagements contractuels reçus liés à l'activité « loyers à percevoir ».

(En millions d'euros)	Total
à moins d'1 an	190,5
entre 1 à 5 ans	747,.3
à plus 5 ans	1 459,1
TOTAL	**2 396,9**

4.2.7.4 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	-3,2			Rémunération de la gérance
Covivio Property	Prestataire Groupe	-1,4			Honoraires Property
Covivio	Prestataire Groupe	7,0			Frais de réseau
Covivio SGP	Gérant OPCI B2 INVEST HOTEL	-0,2			Prestations conseil et convention de gestion
Covivio Immobilien GmbH	Prestataire Groupe	-1,4			Honoraires Property et Frais de réseau
Covivio Italy	Prestataire Groupe	-0,3			Honoraires Property et Frais de réseau
IRIS (OPCI + Holding), OPCI Campinvest, SCI Dahlia et Phoenix	Sociétés MEE	2,8	2,7	62,0	Honoraires Asset, Property, Prêts

4.2.7.5 Rémunération des dirigeants

4.2.7.5.1 Rémunération des dirigeants et des Administrateurs

(En millions d'euros)	31/12/2025	31/12/2024
Administrateurs	-34	-39
Jetons de présence	**-34**	**-39**

Au 31 décembre 2025, il a été versé 34 K€ au titre de la rémunération allouée aux membres du Conseil de Surveillance et du Comité d'Audit.

4.2.7.5.2 Rémunération du Gérant et de l'associé commandité

Gérant commandité, Covivio Hotels Gestion a perçu au titre de l'année 2025 une rémunération au titre de ses fonctions de 2,3 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 2025, il a été versé 1,0 M€ de dividende précipitaire à l'associé commandité, Covivio Hotels Gestion au titre de l'exercice 2024. 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.

4.2.7.6. Tableau des honoraires des Commissaires aux comptes

	KPGM				Ernst & Young et autres				Autres			
	Montant		%		Montant		%		Montant		%	
	2025	2024	2025	2024	2025	2024	2025	2024	2025	2024	2025	2024
Commissariat aux compte, certification, examen des comptes individuels et consolidés	**685**	**456**	**32%**	**29%**	**815**	**662**	**38%**	**42%**	**669**	**451**	**31%**	**29%**
Émetteur	226	160	57%	51%	172	153	43%	49%	0	0	0%	0%
Filiales intégrées globalement	420	296	30%	39%	597	463	47%	61%	327	234	24%	24%
Filiales mises en équivalence	39	0	9%	0%	46	46	11%	17%	342	217	80%	83%
Services Autres que la Certification des Comptes	**178**	**12**	**56%**	**5%**	**142**	**222**	**44%**	**95%**	**0**	**14**	**0%**	**6%**
Émetteur	108	10	51%	7%	104	126	49%	93%	0	0	0%	0%
Filiales intégrées globalement	70	2	65%	2%	38	79	35%	98%	0	3	0%	4%
Filiales mises en équivalence	0	0				17		100%	0	11	0%	39%
TOTAL	**863**	**468**	**26%**	**16%**	**957**	**884**	**38%**	**49%**	**669**	**465**	**27%**	**26%**

4.2.8 Information sectorielle

4.2.8.1 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.

4.2.8.2 Immobilisations incorporelles et corporelles

31/12/2025 – (En millions d'euros)	Hôtellerie		Murs et Fonds		Total
	France	Étranger	France	Étranger	
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	0,6	850,5	715,6	1 566,4
Autres immobilisations corporelles	0,7	0,0	-8,1	17,7	10,3
TOTAL	**0,3**	**0,7**	**1 093,2**	**807,4**	**1 901,6**

La baisse des immeubles d'exploitation est principalement liée à la dotation aux amortissements de la période (-93,3 M€).

31/12/2024 – (En millions d'euros)	Hôtellerie		Murs et Fonds		Total
	France	Étranger	France	Étranger	
Goodwill	0,0	0,0	251,1	73,9	325,0
Autres immobilisations incorporelles	-0,0	0,0	0,5	0,3	0,9
Immeubles d'exploitation (valorisés au coût)	0,3	0,0	894,0	758,6	1 653,0
Autres immobilisations corporelles	0,8	0,0	-5,3	15,3	10,7
TOTAL	**1,1**	**0,0**	**1 140,3**	**848,1**	**1 989,5**

4.2.8.3 Immeubles de placement/actifs détenus en vue de la vente

31/12/2025 – (En millions d'euros)	Hôtellerie		Murs et Fonds		Total
	France	Étranger	France	Étranger	
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
TOTAL	**954,8**	**3 105,4**	**0,0**	**0,0**	**4 060,3**

Les immeubles de placement à l'étranger augmentent sous l'effet de l'acquisition de deux hotels valorisés pour 41 M€ et de la hausse des valeurs en Europe du Sud.

31/12/2024 – (En millions d'euros)	Hôtellerie		Murs et Fonds		Total
	France	Étranger	France	Étranger	
Immeubles de placement (valorisés à la juste valeur)	952,6	2 997,5	0,0	0,0	3 950,1
Actifs détenus en vue de la vente	51,9	16,7	0,0	0,0	68,6
TOTAL	**1 004,5**	**3 014,2**	**0,0**	**0,0**	**4 018,7**

4.2.8.4 Passifs financiers courants et non courants

31/12/2025 – (En millions d'euros)	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
TOTAL PASSIFS FINANCIERS	**1 605,5**	**945,4**	**2 550,9**

La baisse des passifs financiers provient principalement du remboursement d'un emprunt obligataire (-350 M€) et de remboursements de billets de trésorerie (-78M€).

31/12/2024 – (En millions d'euros)	Hôtellerie	Murs et Fonds	Total
Passifs financiers non courants	1 248,1	995,4	2 243,5
Passifs locatifs non courants	243,4	47,8	291,2
Passifs financiers courants	533,7	3,1	536,8
Passifs locatifs courants	5,2	0,6	5,8
TOTAL PASSIFS FINANCIERS	**2 030,4**	**1 046,9**	**3 077,3**

4.2.8.5 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 millions d'euros)	Hôtellerie	Murs et Fonds	Intercos Inter-Secteur	31/12/2025
Loyers	230,5	0,0	0,0	230,5
Charges locatives non récupérées	-2,2	0,0	0,0	-2,2
Charges sur Immeubles	-1,4	0,0	0,0	-1,4
Charges nettes des créances irrécouvrables	1,1	0,0	0,0	1,1
Loyers nets	**228,1**	**0,0**	**0,0**	**228,0**
Chiffre d'affaires des hôtels en gestion	0,0	464,8	0,0	464,8
Charges d'exploitation des hôtels en gestion	0,0	-333,6	0,0	-333,6
EBITDA des hôtels en gestion	**0,0**	**131,2**	**0,0**	**131,2**
Résultat des autres activités	**0,0**	**0,0**	**0,0**	**0,0**
Revenus de gestion et d'administration	8,1	0,0	-3,2	4,9
Frais de structure	-22,4	-6,7	3,3	-25,8
Coûts de fonctionnement nets	**-14,3**	**-6,7**	**0,1**	**-20,8**
Amortissements des biens d'exploitation	-0,1	-97,2	0,0	-97,3
Variation des provisions	0,2	-0,1	0,0	0,1
Autres produits et charges d'exploitation	13,4	1,2	0,0	14,5
Résultat d'exploitation	**227,2**	**28,5**	**0,1**	**255,8**
Résultat des cessions d'actifs	**-0,8**	**-1,4**	**0,0**	**-2,2**
Résultat des ajustements de valeurs	**112,1**	**0,0**	**0,0**	**112,7**
Résultat de cession de titres	**-0,2**	**7,7**	**0,0**	**7,4**
Résultat des variations de périmètre	**-0,5**	**0,9**	**0,0**	**0,4**
Résultat opérationnel	**337,8**	**35,6**	**0,0**	**374,1**
Coût de l'endettement financier net	-26,1	-22,4	0,0	-48,5
Charges d'intérêts sur passifs locatifs	-12,7	-2,6	0,0	-15,4
Ajustement de valeur des instruments dérivés	-7,3	0,0	0,0	-7,3
Amortissements exceptionnels des frais d'émission d'emprunts	-0,3	0,0	0,0	-0,3
Autres charges et produits financiers	-1,4	0,0	0,0	-1,4
Quote-part de résultat des entreprises mises en équivalence	4,6	3,9	0,0	8,6
Résultat net avant impôts	**294,6**	**14,5**	**0,0**	**309,8**
Impôts	-6,8	16,7	0,0	9,8
Résultat net de la période	**287,8**	**31,2**	**0,0**	**319,7**
Résultat net des participations ne donnant pas le contrôle	11,1	0,8	0,0	12,0
RÉSULTAT NET DE LA PÉRIODE – PART DU GROUPE	**276,7**	**30,3**	**0,0**	**307,7**

(En millions d'euros)	Hôtellerie	Murs et Fonds	Intercos Inter-Secteur	31/12/2024
Loyers	270,1	0,0	0,0	270,1
Charges locatives non récupérées	-3,0	0,0	0,0	-3,0
Charges sur Immeubles	-3,4	0,0	0,0	-3,4
Charges nettes des créances irrécouvrables	-1,0	0,0	0,0	-1,0
Loyers nets	**262,7**	**0,0**	**0,0**	**262,7**
Chiffre d'affaires des hôtels en gestion	0,0	315,4	0,0	315,4
Charges d'exploitation des hôtels en gestion	0,0	-232,8	0,0	-232,8
EBITDA des hôtels en gestion	**0,0**	**82,6**	**0,0**	**82,6**
Résultat des autres activités	**0,0**	**0,0**	**0,0**	**0,0**
Revenus de gestion et d'administration	9,8	0,0	-1,7	8,1
Frais de structure	-20,9	-3,9	1,7	-23,2
Coûts de fonctionnement nets	**-11,1**	**-3,9**	**0,0**	**-15,1**
Amortissements des biens d'exploitation	-0,1	-56,6	0,0	-56,7
Variation des provisions	-0,4	-0,4	0,0	-0,8
Autres produits et charges d'exploitation	13,9	1,6	0,0	15,5
Résultat d'exploitation	**265,0**	**23,2**	**0,0**	**288,2**
Résultat des cessions d'actifs	**7,2**	**5,5**	**0,0**	**12,6**
Résultat des ajustements de valeurs	**51,3**	**0,0**	**0,0**	**51,3**
Résultat de cession de titres	**1,4**	**-1,8**	**0,0**	**-0,4**
Résultat des variations de périmètre	**-3,7**	**-1,1**	**0,0**	**-4,9**
Résultat opérationnel	**321,1**	**25,8**	**0,0**	**346,8**
Coût de l'endettement financier net	-49,9	-1,4	0,0	-57,3
Charges d'intérêts sur passifs locatifs	-13,2	-2,5	0,0	-15,7
Ajustement de valeur des instruments dérivés	-21,4	0,0	0,0	-21,4
Amortissements exceptionnels des frais d'émission d'emprunts	-1,2	0,0	0,0	-1,2
Autres charges et produits financiers	0,9	0,0	0,0	0,9
Quote-part de résultat des entreprises mises en équivalence	15,8	-0,7	0,0	15,1
Résultat net avant impôts	**252,0**	**15,1**	**0,0**	**267,2**
Impôts	-20,4	-10,1	0,0	-30,5
Résultat net de la période	**231,7**	**5,0**	**0,0**	**236,7**
Résultat net des participations ne donnant pas le contrôle	11,5	0,7	0,0	12,1
RÉSULTAT NET DE LA PÉRIODE – PART DU GROUPE	**220,2**	**4,4**	**0,0**	**224,6**

4.2.9 Événements postérieurs à la clôture

Néant.

4.3 Rapport des Commissaires aux comptes sur les comptes consolidés

Exercice clos le 31 décembre 2025

À l'assemblée générale de la société Covivio Hotels,

Opinion

En exécution de la mission qui nous a été confiée par vos assemblées générales, nous avons effectué l'audit des comptes consolidés de la société Covivio Hotels relatifs à l'exercice clos le 31 décembre 2025, tels qu'ils sont joints au présent rapport.

Nous certifions que les comptes consolidés sont, au regard du référentiel IFRS tel qu'adopté dans l'Union européenne, réguliers et sincères et donnent une image fidèle du résultat des opérations de l'exercice écoulé ainsi que de la situation financière et du patrimoine, à la fin de l'exercice, de l'ensemble constitué par les personnes et entités comprises dans la consolidation.

L'opinion formulée ci-dessus est cohérente avec le contenu de notre rapport au comité d'audit.

Fondement de l'opinion

Référentiel d'audit

Nous avons effectué notre audit selon les normes d'exercice professionnel applicables en France. Nous estimons que les éléments que nous avons collectés sont suffisants et appropriés pour fonder notre opinion.

Les responsabilités qui nous incombent en vertu de ces normes sont indiquées dans la partie "Responsabilités des commissaires aux comptes relatives à l'audit des comptes consolidés" du présent rapport.

Indépendance

Nous avons réalisé notre mission d'audit dans le respect des règles d'indépendance prévues par le code de commerce et par le code de déontologie de la profession de commissaire aux comptes sur la période du 1er janvier 2025 à la date d'émission de notre rapport, et notamment nous n'avons pas fourni de services interdits par l'article 5, paragraphe 1, du règlement (UE) n° 537/2014.

Justification des appréciations – Points clés de l'audit

En application des dispositions des articles L.821-53 et R.821-180 du code de commerce relatives à la justification de nos appréciations, nous portons à votre connaissance les points clés de l'audit relatifs aux risques d'anomalies significatives qui, selon notre jugement professionnel, ont été les plus importants pour l'audit des comptes consolidés de l'exercice, ainsi que les réponses que nous avons apportées face à ces risques.

Les appréciations ainsi portées s'inscrivent dans le contexte de l'audit des comptes consolidés pris dans leur ensemble et de la formation de notre opinion exprimée ci-avant. Nous n'exprimons pas d'opinion sur des éléments de ces comptes consolidés pris isolément.

Valorisation des immeubles de placement

Risque d'audit identifié	Notre réponse
La juste valeur des immeubles de placement de votre groupe, hors immeubles détenus en vue de la vente, représente 59,6 % de l'actif consolidé au 31 décembre 2025, soit 4 053,6 millions d'euros. Conformément à l'option offerte par la norme IAS 40, les immeubles de placement sont comptabilisés à leur juste valeur. Les variations de juste valeur sont enregistrées en résultat dans la ligne « Résultat des ajustements de valeurs ». Au 31 décembre 2025, le montant net des ajustements de valeur des immeubles de placement s'élève à 112,7 millions d'euros. La note 4.2.5.1.1 de l'annexe aux comptes consolidés précise que les immeubles de placement font l'objet de procédures d'évaluation par des experts immobiliers indépendants. 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 par des experts indépendants sur la base de données transmises par votre groupe. Le contexte économique crée une incertitude sur les estimations retenues par les experts indépendants pour les valeurs d'expertise. Ces estimations intègrent des hypothèses de taux d'actualisation, de rendement et de données locatives qui dépendent de l'évolution du marché hôtelier et qui pourraient s'avérer différentes dans le futur. Nous avons considéré la valorisation des immeubles de placement comme un point clé de l'audit en raison de l'importance de ce poste dans l'état de la situation financière consolidée et dans l'état du résultat net consolidé, et compte tenu du degré de jugement relatif à la détermination des principales hypothèses utilisées.	Nos travaux ont notamment consisté à : • prendre connaissance du processus de valorisation des immeubles de placement ainsi que des contrôles mis en œuvre par votre groupe • apprécier la compétence et l'indépendance des experts immobiliers en examinant l'application des règles en matière de rotation et de modes de rémunération définies par votre groupe et en vérifiant que les experts sont tous membres de Royal Institution of Chartered Surveyors (RICS) • prendre connaissance des instructions écrites données par votre groupe aux experts immobiliers détaillant la nature de leurs diligences, ainsi que l'étendue et les limites de leurs travaux, notamment s'agissant du contrôle des informations qui leur sont transmises • analyser, par sondages, le caractère approprié des informations fournies par la direction financière aux experts immobiliers pour déterminer la valorisation des immeubles de placement à leur juste valeur, telles que les baux, les données comptables et le budget des dépenses d'investissement • apprécier les hypothèses de valorisation retenues par les experts immobiliers, notamment les taux d'actualisation, les taux de rendement, les données locatives, en les comparant à des données externes et à des études de marché publiées • nous entretenir avec certains de ces experts immobiliers en présence de la direction financière et apprécier, en faisant appel à nos spécialistes en évaluation, la permanence et la pertinence de la méthodologie d'évaluation retenue ainsi que des principaux jugements portés • rapprocher les valeurs des expertises immobilières aux valeurs retenues dans les comptes consolidés • apprécier le caractère approprié des informations afférentes fournies dans la note de l'annexe aux comptes consolidés.

Évaluation des immobilisations corporelles et du *goodwill* associé du secteur opérationnel « Murs et Fonds »

Risque d'audit identifié	Notre réponse
Les immobilisations corporelles et le *goodwill* représentent au 31 décembre 2025 une valeur de 1 901,7 millions d'euros au regard d'un total bilan de 6 796,9 millions d'euros. Les immobilisations corporelles sont constituées des hôtels en gestion du secteur opérationnel « Murs et Fonds » (occupés ou exploités par les équipes de votre groupe – *owner-occupied buildings*). La note 4.2.5.1.1 de l'annexe aux comptes consolidés précise que ces immobilisations sont valorisées au coût historique diminué du cumul des amortissements et des éventuelles pertes de valeur. Le *goodwill* est, quant à lui, comptabilisé comme un actif pour l'excédent du coût 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. Les immobilisations corporelles et le *goodwill* qui y est associé font l'objet d'un test de perte de valeur au minimum une fois par an en comparant leur valeur nette comptable aux valorisations des hôtels du secteur opérationnel « Murs et Fonds » réalisées par les experts immobiliers. Ces valorisations reposent sur des hypothèses de taux d'actualisation, de capitalisation et de performances des hôtels qui dépendent de l'évolution du marché hôtelier et qui pourraient s'avérer différentes dans le futur. Le contexte économique crée une incertitude sur les estimations retenues par les experts indépendants pour les valeurs d'expertise. Ces estimations intègrent des hypothèses de taux d'actualisation, de rendement et de données locatives qui dépendent de l'évolution du marché, et qui pourraient s'avérer différentes dans le futur. Nous avons considéré l'évaluation des immobilisations corporelles et du *goodwill* associé du secteur opérationnel « Murs et Fonds » comme un point clé de l'audit en raison de l'importance de ce poste dans l'état de la situation financière consolidée, et compte tenu du degré de jugement relatif à la détermination des principales hypothèses utilisées.	Nos travaux ont notamment consisté à : • prendre connaissance du processus d'évaluation des immobilisations corporelles et du *goodwill* associé ainsi que des contrôles mis en œuvre par votre groupe • apprécier la compétence et l'indépendance des experts immobiliers en examinant l'application des règles en matière de rotation et de modes de rémunération définies par votre groupe et en vérifiant que les experts sont tous membres de Royal Institution of Chartered Surveyors (RICS) • prendre connaissance des instructions écrites données par votre groupe aux experts immobiliers détaillant la nature de leurs diligences, l'étendue et les limites de leurs travaux, notamment s'agissant du contrôle des informations qui leur sont transmises • analyser, par sondages, les informations fournies par la direction financière aux experts immobiliers pour déterminer la valorisation des hôtels du secteur opérationnel « Murs et Fonds » à leur juste valeur, telles que les dernières performances et le budget de l'hôtel • apprécier le caractère approprié des hypothèses de valorisation retenues par les experts immobiliers, notamment les taux d'actualisation et de capitalisation, en les comparant à des données externes et à des études de marché publiées • nous entretenir avec certains de ces experts immobiliers en présence de la direction financière et apprécier, en faisant appel à nos spécialistes en évaluation, la permanence et la pertinence de la méthodologie d'évaluation retenue ainsi que des principaux jugements portés • apprécier, par sondages, qu'une dépréciation est comptabilisée lorsque la valeur d'expertise hors droits est inférieure à la valeur nette comptable de l'immobilisation corporelle augmentée de la valeur nette comptable du *goodwill* • recalculer, par sondages, les dotations et les reprises de dépréciation comptabilisées dans les comptes consolidés de votre groupe • apprécier le caractère approprié des informations fournies dans la note de l'annexe aux comptes consolidés.

Vérifications spécifiques

Nous avons également procédé, conformément aux normes d'exercice professionnel applicables en France, aux vérifications spécifiques prévues par les textes légaux et réglementaires des informations relatives au groupe, données dans le rapport de gestion de la gérance

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

Autres vérifications ou informations prévues par les textes légaux et réglementaires

Format de présentation des comptes consolidés destinés à être inclus dans le rapport financier annuel

Nous avons également procédé, conformément à la norme d'exercice professionnel sur les diligences du commissaire aux comptes relatives aux comptes annuels et consolidés présentés selon le format d'information électronique unique européen, à la vérification du respect de ce format défini par le règlement européen délégué n° 2019/815 du 17 décembre 2018 dans la présentation des comptes consolidés destinés à être inclus dans le rapport financier annuel mentionné au I de l'article L. 451-1-2 du code monétaire et financier, établis sous la responsabilité du gérant. S'agissant de comptes consolidés, nos diligences comprennent la vérification de la conformité du balisage de ces comptes au format défini par le règlement précité.

Sur la base de nos travaux, nous concluons que la présentation des comptes consolidés destinés à être inclus dans le rapport financier annuel respecte, dans tous ses aspects significatifs, le format d'information électronique unique européen.

Il ne nous appartient pas de vérifier que les comptes consolidés qui seront effectivement inclus par votre société dans le rapport financier annuel déposé auprès de l'AMF correspondent à ceux sur lesquels nous avons réalisé nos travaux.

Désignation des commissaires aux comptes

Nous avons été nommés commissaires aux comptes de la société Covivio Hotels votre assemblée générale du 15 avril 2024 pour le cabinet KPMG SA et du 11 avril 2013 pour le cabinet ERNST & YOUNG et Autres.

Au 31 décembre 2025, le cabinet KPMG SA était dans la deuxième année de sa mission sans interruption et le cabinet ERNST & YOUNG et Autres dans la treizième année.

Antérieurement, le cabinet Groupe PIA devenu ensuite le cabinet Conseil Audit & Synthèse (acquis par ERNST & YOUNG Audit en 2010) était commissaire aux comptes de 2007 à 2012.

Responsabilités de la direction et des personnes constituant le gouvernement d'entreprise relatives aux comptes consolidés

Il appartient à la direction d'établir des comptes consolidés présentant une image fidèle conformément au référentiel IFRS tel qu'adopté dans l'Union européenne ainsi que de mettre en place le contrôle interne qu'elle estime nécessaire à l'établissement de comptes consolidés ne comportant pas d'anomalies significatives, que celles-ci proviennent de fraudes ou résultent d'erreurs.

Lors de l'établissement des comptes consolidés, il incombe à la direction d'évaluer la capacité de la société à poursuivre son exploitation, de présenter dans ces comptes, le cas échéant, les informations nécessaires relatives à la continuité d'exploitation et d'appliquer la convention comptable de continuité d'exploitation, sauf s'il est prévu de liquider la société ou de cesser son activité.

Il incombe au comité d'audit de suivre le processus d'élaboration de l'information financière et de suivre l'efficacité des systèmes de contrôle interne et de gestion des risques, ainsi que le cas échéant de l'audit interne, en ce qui concerne les procédures relatives à l'élaboration et au traitement de l'information comptable et financière.

Les comptes consolidés ont été arrêtés par la gérance.

Responsabilités des commissaires aux comptes relatives à l'audit des comptes consolidés

Objectif et démarche d'audit

Il nous appartient d'établir un rapport sur les comptes consolidés. Notre objectif est d'obtenir l'assurance raisonnable que les comptes consolidés pris dans leur ensemble ne comportent pas d'anomalies significatives. L'assurance raisonnable correspond à un niveau élevé d'assurance, sans toutefois garantir qu'un audit réalisé conformément aux normes d'exercice professionnel permet de systématiquement détecter toute anomalie significative. Les anomalies peuvent provenir de fraudes ou résulter d'erreurs et sont considérées comme significatives lorsque l'on peut raisonnablement s'attendre à ce qu'elles puissent, prises individuellement ou en cumulé, influencer les décisions économiques que les utilisateurs des comptes prennent en se fondant sur ceux-ci.

Comme précisé par l'article L.821-55 du code de commerce, notre mission de certification des comptes ne consiste pas à garantir la viabilité ou la qualité de la gestion de votre société.

Dans le cadre d'un audit réalisé conformément aux normes d'exercice professionnel applicables en France, le commissaire aux comptes exerce son jugement professionnel tout au long de cet audit. En outre :

- il identifie et évalue les risques que les comptes consolidés comportent des anomalies significatives, que celles-ci proviennent de fraudes ou résultent d'erreurs, définit et met en œuvre des procédures d'audit face à ces risques, et recueille des éléments qu'il estime suffisants et appropriés pour fonder son opinion. Le risque de non-détection d'une anomalie significative provenant d'une fraude est plus élevé que celui d'une anomalie significative résultant d'une erreur, car la fraude peut impliquer la collusion, la falsification, les omissions volontaires, les fausses déclarations ou le contournement du contrôle interne
- il prend connaissance du contrôle interne pertinent pour l'audit afin de définir des procédures d'audit appropriées en la circonstance, et non dans le but d'exprimer une opinion sur l'efficacité du contrôle interne
- il apprécie le caractère approprié des méthodes comptables retenues et le caractère raisonnable des estimations comptables faites par la direction, ainsi que les informations les concernant fournies dans les comptes consolidés
- il apprécie le caractère approprié de l'application par la direction de la convention comptable de continuité d'exploitation et, selon les éléments collectés, l'existence ou non d'une incertitude significative liée à des événements ou à des circonstances susceptibles de mettre en cause la capacité de la société à poursuivre son exploitation. Cette appréciation s'appuie sur les éléments collectés jusqu'à la date de son rapport, étant toutefois rappelé que des circonstances ou événements ultérieurs pourraient mettre en cause la continuité d'exploitation. S'il conclut à l'existence d'une incertitude significative, il attire l'attention des lecteurs de son rapport sur les informations fournies dans les comptes consolidés au sujet de cette incertitude ou, si ces informations ne sont pas fournies ou ne sont pas pertinentes, il formule une certification avec réserve ou un refus de certifier
- il apprécie la présentation d'ensemble des comptes consolidés et évalue si les comptes consolidés reflètent les opérations et événements sous-jacents de manière à en donner une image fidèle
- concernant l'information financière des personnes ou entités comprises dans le périmètre de consolidation, il collecte des éléments qu'il estime suffisants et appropriés pour exprimer une opinion sur les comptes consolidés. Il est responsable de la direction, de la supervision et de la réalisation de l'audit des comptes consolidés ainsi que de l'opinion exprimée sur ces comptes.

Rapport au comité d'audit

Nous remettons au comité d'audit un rapport qui présente notamment l'étendue des travaux d'audit et le programme de travail mis en œuvre, ainsi que les conclusions découlant de nos travaux. Nous portons également à sa connaissance, le cas échéant, les faiblesses significatives du contrôle interne que nous avons identifiées pour ce qui concerne les procédures relatives à l'élaboration et au traitement de l'information comptable et financière.

Parmi les éléments communiqués dans le rapport au comité d'audit figurent les risques d'anomalies significatives que nous jugeons avoir été les plus importants pour l'audit des comptes consolidés de l'exercice et qui constituent de ce fait les points clés de l'audit, qu'il nous appartient de décrire dans le présent rapport.

Nous fournissons également au comité d'audit la déclaration prévue par l'article 6 du règlement (UE) n° 537-2014 confirmant notre indépendance, au sens des règles applicables en France telles qu'elles sont fixées notamment par les articles L.821-27 à L.821-34 du code de commerce et dans le code de déontologie de la profession de commissaire aux comptes. Le cas échéant, nous nous entretenons avec le comité d'audit des risques pesant sur notre indépendance et des mesures de sauvegarde appliquées.

À Paris-La Défense, le 17 mars 2026,

KPMG S.A.	**ERNST & YOUNG et Autres**	
Sandie TZINMANN	Jean-Roch VARON	Pierre LEJEUNE
Associée	Associé	Associé

4.4 Comptes individuels au 31 décembre 2025 319

4.4.1 Bilan 319

4.4.2 Compte de Résultat 321

4.4.3 Événements significatifs de l'exercice 322

4.4.3.1 Cessions d'actifs immobiliers 322

4.4.3.2 Mouvements de titres de participations 322

4.4.3.3 Augmentation de Capital social 323

4.4.3.4 Diversification des financements et remboursement de la dette bancaire 323

4.4.3.5 Principaux indicateurs 323

4.4.4 Principes, règles et méthodes comptables 324

4.4.5 Explications des postes du bilan 325

4.4.5.1 Actif Immobilisé 325

4.4.5.2 Actif Circulant 330

4.4.5.3 Capitaux Propres 333

4.4.5.4 Provisions 334

4.4.5.5 Dettes 335

4.4.6 Notes sur le compte de résultat 337

4.4.6.1 Résultat d'exploitation 337

4.4.6.2 Résultat Financier 338

4.4.6.3 Résultat Exceptionnel 339

4.4.6.4 Honoraires des Commissaires aux comptes 339

4.4.6.5 Impôts sur les Bénéfices 340

4.4.6.6 Accroissements et allègements de la dette future d'impôts 340

4.4.7 Engagements hors bilan 341

4.4.7.1 Engagements donnés 341

4.4.7.2 Engagements reçus 343

4.4.8 Renseignements divers 344

4.4.8.1 Effectif de fin de période et effectif moyen employé au cours de l'exercice 344

4.4.8.2 Rémunération des organes d'administration et de gestion 344

4.4.8.3 Informations concernant les transactions entre les parties liées 344

4.4.8.4 Filiales et participations 345

4.4.8.5 Activité de la société en matière de recherche et développement 346

4.4.8.6 Évènements post clôture 346

4.4.8.7 États financiers 2024 publiés 346

4.5 Rapport des Commissaires aux comptes sur les comptes annuels 349

4.6 Rapport spécial des Commissaires aux comptes sur les conventions réglementées 353

4.7 Ordre du jour et texte des projets de résolutions proposées à l'Assemblée générale mixte du 14 avril 2026 361

4.8 Rapport des commissaires aux comptes sur la réduction du capital 375

4.9 Rapport des commissaires aux comptes sur l'émission d'actions et de diverses valeurs mobilières avec maintien et/ou suppression du droit préférentiel de souscription 376

4.10 Rapport des commissaires aux comptes sur l'émission d'actions et/ou de diverses valeurs mobilières réservée aux adhérents d'un plan d'épargne d'entreprise 378

4.4 Comptes individuels au 31 décembre 2025

4.4.1 Bilan

Actif

(En milliers d'euros)	Note 4.4.5	31/12/2025 Brut	Amortissements & Provisions	31/12/2025 Net	31/12/2024 Net
Capital souscrit non appelé (I)					
Frais d'établissement (II)					
Immobilisations incorporelles	**1.1**	**-**	**-**	**-**	**-**
Immobilisations corporelles :	**1.1**	**385 028**	**152 787**	**232 241**	**273 177**
Terrains		71 045	3 780	67 265	83 355
Constructions		312 726	149 007	163 719	187 649
Installations techniques, matériel et outillage industriels		-	-		-
Autres immobilisations corporelles		15	-	15	15
Immobilisations corporelles en cours, avances et acomptes		1 242	-	1 242	2 158
Immobilisations financières (1) :		**4 079 193**	**96 760**	**3 982 433**	**3 856 134**
Participations	1.2	2 531 871	96 760	2 435 111	2 012 343
Créances rattachées à des participations		-	-	-	-
Titres immobilisés de l'activité de portefeuille		-	-	-	-
Autres titres immobilisés	1.4	1 344	-	1 344	1 211
Prêts	1.3	1 545 950	-	1 545 950	1 842 557
Autres immobilisations financières		29	-	29	23
Total de l'Actif Immobilisé (III)	**1**	**4 464 222**	**249 547**	**4 214 674**	**4 129 311**
Stocks et en-cours		**-**	**-**	**-**	**-**
Avances et acomptes versés sur commandes		**-**	**-**	**-**	**-**
Créances (2) :	**2.1**	**89 543**	**4 738**	**84 805**	**92 087**
Créances Clients et Comptes rattachés		7 759	3 372	4 387	10 734
Autres créances		81 564	1 366	80 198	80 874
Charges constatées d'avance		220	-	220	478
Valeurs mobilières de placement :	**2.2**	**50 706**	**-**	**50 706**	**358 013**
Actions propres		-	-	-	-
Comptes à terme et autres titres		50 706	-	50 706	358 013
Instruments financiers à terme	**2.4**	**24 542**	**-**	**24 542**	**13 558**
Disponibilités		**148 442**	**-**	**148 442**	**86 362**
Total de l'Actif Circulant (IV)	**2**	**313 232**	**4 738**	**308 494**	**550 020**
Frais d'émission des emprunts (V)	2.3	10 054	-	10 054	9 353
Primes de remboursement des emprunts (VI)	2.3	3 440	-	3 440	4 236
Écarts de conversion et différences d'évaluation – Actif (VII)	2.5	1 563	-	1 563	23 531
TOTAL GÉNÉRAL (I + II + III + IV + V + VI + VII)		**4 792 511**	**254 285**	**4 538 226**	**4 716 451**

(1) Dont à moins d'un an.

(2) Dont à moins d'un an.

Bilan Passif

(En milliers d'euros)	Note 4.4.5	31/12/2025	31/12/2024
Capitaux propres :		**2 257 781**	**2 078 946**
Capital [dont versé 631 961 K€]		631 961	592 566
Primes d'émission, de fusion, d'apport		1 625 820	1 486 380
Écarts de réévaluation		-	-
Réserves :		**126 692**	**59 267**
Réserve légale		63 196	59 257
Réserves statutaires ou contractuelles		-	-
Réserves disponibles sur écarts de réévaluation distribuables		-	-
Autres réserves		-	-
Report à nouveau		63 496	10
Résultat de l'exercice		**360 264**	**286 693**
Acompte de dividende			
Subvention d'investissement			
Provisions réglementées		7 236	7 572
Total des Capitaux Propres (I)	**3**	**2 751 974**	**2 432 477**
Provisions pour risques		3 393	30 252
Provisions pour charges		852	580
Total des Provisions (II)	**4**	**4 245**	**30 832**
Emprunts obligataires convertibles		-	-
Autres emprunts obligataires	5.1	1 114 194	1 465 974
Emprunts et dettes auprès des établissements de crédit		369 707	524 081
Emprunts et dettes financières diverses (2)		266 319	216 828
Instruments financiers à terme	5.2	25	55
Avances et acomptes reçus sur commandes en cours		-	-
Dettes fournisseurs et comptes rattachés		7 172	13 299
Dettes fiscales et sociales		6 862	3 437
Dettes sur immobilisations et Comptes rattachés		62	4 262
Autres dettes		2 438	10 367
Produits constatés d'avance		**95**	**-**
Total des Dettes (1) (III)		**1 766 875**	**2 238 304**
Écarts de conversion et différences d'évaluation – Passif (IV)		**15 133**	**14 837**
Compte de Liaison des Établissements (V)		**-**	**-**
TOTAL GÉNÉRAL (I + II + III + IV + V)		**4 538 226**	**4 716 451**

(1) Dont à moins d'un an (hors avances et acomptes reçus sur commandes en cours).

(2) Dont emprunts participatifs.

4.4.2 Compte de Résultat

(En milliers d'euros)	Note 4.4.6	31/12/2025	31/12/2024
Produits d'exploitations			
Ventes de marchandises		-	-
Production vendue		52 739	67 672
Montant net du chiffre d'affaires	**1.1**	**52 739**	**67 672**
Production stockée		-	-
Production immobilisée		-	-
Subventions		-	3
Reprises sur amortissements, dépréciations et provisions	1.2	5 101	8 693
Produits des cessions d'immobilisations incorporelles et corporelles		31 999	-
Autres produits		991	152
Total I – Produits d'exploitations	**1**	**90 830**	**76 520**
Charges d'exploitations			
Achats de marchandises		-	-
Variation de stocks		-	-
Achats de matières premières et autres approvisionnements		-	-
Variation de stock		-	-
Autres achats et charges externes (1)		-12 664	-24 882
Impôts, taxes et versement assimilés		-5 645	-4 572
Salaires		-2 399	-2 521
Cotisations sociales		-1 151	-1 097
Dotations aux amortissements et aux dépréciations :			
Sur immobilisations : dotations aux amortissements		-9 711	-12 380
Sur immobilisations : dotations aux dépréciations		-2 580	-2 288
Sur actif circulant : dotations aux dépréciations		-34	-3 708
Dotations aux provisions		-358	-509
Valeurs comptables des immobilisations incorporelles et corporelles cédées		-17 435	-
Autres charges		-2 420	-2 189
Total II – Charges d'exploitations	**1.3**	**-54 398**	**-54 146**
1. Résultat d'exploitation (i-ii)	**1**	**36 432**	**22 373**
Quote-parts de résultat sur opérations faites en commun			
Bénéfice ou perte transférée III		**-**	**-**
Pertes ou bénéfice transféré IV		**-**	**-**
Produits financiers :			
De participation (2)	2.1	198 214	158 291
D'autres valeurs mobilières et créances de l'actif immobilisé (2)		51 328	47 316
Autres intérêts et produits assimilés (2)	2.2	66 902	84 733
Reprises sur dépréciations et provisions	2.3	130 132	53 778
Différences positives de change		742	781
Produits des cessions d'immobilisations financières		34	-
Produits nets sur cessions de valeurs mobilières de placement et d'instruments de trésorerie		-	-
Total des produits financiers (V)		**447 352**	**344 899**
Charges financières :			
Dotations aux amortissements et aux provisions		-3 287	-80 869
Intérêts et charges assimilées (3)		-105 655	-140 209
Différences négatives de change	2.2	-11 807	-6 804
Valeurs comptables des immobilisations financières cédées		-16	-
Charges nettes sur cessions de valeurs mobilières de placement et d'instruments de trésorerie		-	-
Total des charges financières (VI)		**-120 764**	**-227 883**
2. Résultat financier (v-vi)	**2**	**326 588**	**117 016**
3. Résultat courant avant impôts (I-II + III-IV + V-VI)		**363 020**	**139 389**
Produits exceptionnels (VII)		**14 767**	**316 359**
Charges exceptionnelles (VIII)		**-13 371**	**-169 054**
4. Résultat exceptionnel (VII-VIII)	**3**	**1 396**	**147 304**
Participation des salariés aux résultats (IX)		-	-
Impôts sur les bénéfices (X)	4	-4 151	-
Total des Produits (I + III + V + VII)		**552 949**	**737 777**
Total des Charges (II + IV + VI + VIII + X)		**-188 534**	**-451 084**
BÉNÉFICE OU PERTE		**360 264**	**286 693**

(1) Y compris :

- Redevances de crédit bail mobilier
- Redevances de crédit bail immobilier

(2) Dont produits concernant les entités liées.

(3) Dont intérêts concernant les entités liées.

4.4.3 Événements significatifs de l'exercice

4.4.3.1 Cessions d'actifs immobiliers

Les cessions concernent les actifs suivants :

(En milliers d'euros)	Valeur Nette Comptable [1]	Prix de cession	Plus ou moins-values	Valeur Marché au 31/12/2024
NOVOTEL GRENOBLE CENTRE	5 177	10 570	5 393	10 570
IBIS METZ CATHÉDRALE	1 810	4 162	2 352	4 162
IBIS STRAS PONTS COUVERT	8 055	17 260	9 205	17 346
Total cessions Hôtels	**15 042**	**31 992**	**16 950**	**32 077**
COURTEPAILLE MAREUIL LES MEAUX	1 400	910	-490	1 010
COURTEPAILLE MERIGNAC	1 554	2 387	833	2 123
COURTEPAILLE ÉVREUX	1 507	1 600	93	1 568
COURTEPAILLE LOGNES	1 080	1 859	779	1 698
COURTEPAILLE HEILLECOURT	1 328	1 175	-153	1 175
COURTEPAILLE LA CHAPELLE ST MESMIN	650	2 170	1 520	1 976
COURTEPAILLE TRÉGUEUX	886	397	-490	397
COURTEPAILLE LA CHARITÉ SUR LOIRE	711	967	256	843
COURTEPAILLE VOREPPE	1 289	950	-339	1 100
COURTEPAILLE PIERRE BENITE	776	490	-286	550
COURTEPAILLE MOISSY CRAMAYEL	1 119	635	-484	870
COURTEPAILLE CRÉTEIL	981	800	-181	760
Total cessions Murs de commerces	**13 280**	**14 340**	**1 060**	**14 069**
TOTAL COVIVIO HOTELS	**28 322**	**46 332**	**18 010**	**46 147**

(1) Y compris frais sur vente

4.4.3.2 Mouvements de titres de participations

Variation des taux de détention des filiales

(En milliers d'euros)	Opérations	Nombre de titres Acquis/Vendus	Montant	% de détention
PORTMURS	Acquisition	30 100 000	69 284	100,00%
CONSTANCE	Augmentation capital par compensation prêts	946 266	63 343	100,00%
ROCKY I	Augmentation capital par compensation prêts	1 403 238	14 032	100,00%
ROCKY II	Augmentation capital par compensation prêts	1 403 238	14 032	100,00%
ROCKY III	Augmentation capital par compensation prêts	1 403 238	14 032	100,00%
ROCKY IV	Augmentation capital par compensation prêts	1 403 238	14 032	100,00%
ROCKY V	Augmentation capital par compensation prêts	1 403 238	14 032	100,00%
ROCKY VI	Augmentation capital par compensation prêts	1 403 238	14 032	100,00%
ROCKY VII	Augmentation capital par compensation prêts	1 403 238	14 032	100,00%
ROCKY VIII	Augmentation capital par compensation prêts	1 403 238	14 032	100,00%
ROCKY IX	Augmentation capital par compensation prêts	1 403 238	14 032	100,00%
ROCKY X	Augmentation capital par compensation prêts	1 403 238	14 032	100,00%
ROCKY XI	Augmentation capital par compensation prêts	1 403 238	14 032	100,00%
LAS DALIAS PROPCO S. L	Augmentation capital par compensation prêts	3 252 000	32 535	100,00%
SCI ROSACE	Cession d'une action	-1	-	100,00%

4.4.3.3 Augmentation de Capital social

Au cours de l'exercice, le capital a évolué de la façon suivante :

Opérations en €	Nombre de titres	Valeur nominale	Montant
Nombre de titres au 01/01/2025	148 141 452	4,00	592 565 808
Augmentation de capital suite à distribution du résultat 2024 – le 15/04/2025	9 848 860	4,00	39 395 440
NOMBRE DE TITRES AU 31/12/2025	**157 990 312**	**4,00**	**631 961 248**

Au 31 décembre 2025, la société détient 8 084 actions propres.

Catégories d'actions propres	Nombre	Montant
Contrat de liquidité	8 084	186 540
TOTAL ACTIONS AUTO DÉTENUES	**8 084**	**186 540**

4.4.3.4 Diversification des financements et remboursement de la dette bancaire

(En milliers d'euros)	Variation	Solde au 31/12/2025
Emprunts Obligataires	-350 000	1 099 000
Emprunts – Établissements crédits	-149 099	363 669

4.4.3.5 Principaux indicateurs

Les principaux agrégats financiers sont les suivants :

(En milliers d'euros)	2025
Total du bilan	4 538 226
Chiffre d'affaires	52 739
Dividendes reçus des filiales	198 214
Charges financières	-120 764
Résultat de l'exercice	360 264

4.4.4 Principes, règles et méthodes comptables

Entité établissant les états financiers consolidés de l'ensemble le plus grand d'entités dont l'entité fait partie en tant qu'entité filiale	Nom	Covivio Hotels
	Siège	10 rue de Madrid 75008 Paris
	N° d'identification	RCS PARIS 955 515 895
	Lieu où des copies d'état financier consolidés peuvent être obtenus	10 rue de Madrid 75008 Paris
Entité établissant les états financiers consolidés de l'ensemble le plus petit d'entités compris dans l'ensemble d'entités visé ci-dessus dont l'entité fait partie en tant qu'entité filiale	Nom	COVIVIO
	Siège	18 Rue François Mitterrand 57000 METZ
	N° d'identification	RCS METZ B 364 800 060
	Lieu où des copies d'état financier consolidés peuvent être obtenus	18 Rue François Mitterrand 57000 METZ

Principes et méthodes comptables :

Le bilan et le compte de résultat sont établis conformément aux dispositions de la législation française et aux pratiques généralement admises en France.

Les états financiers ont été arrêtés le 17 février 2026 par le Gérant.

La société applique le règlement de l'ANC n°2022-06 relatif à la modernisation des états financiers, modifiant le règlement ANC n°2014-03.

Les conventions générales comptables ont été appliquées, dans le respect du principe de prudence, conformément aux hypothèses de base suivantes :

- continuité de l'exploitation
- permanence des méthodes comptables d'un exercice à l'autre
- indépendance des exercices.

et conformément aux règles d'établissement et de présentation des comptes annuels énoncés par la loi du 30 avril 1983 et le décret d'application du 29 novembre 1983.

La méthode de base retenue pour l'évaluation des éléments inscrits en comptabilité est la méthode des coûts historiques.

La comptabilisation des immobilisations par composants est effective depuis le 1er janvier 2005.

Les comptes annuels sont présentés en milliers d'euros, arrondis au millier d'euros le plus proche. Des écarts d'arrondis peuvent générer des différences mineures entre les états.

Changement de méthode comptable – règlement ANC 2022-06 :

Le règlement ANC n° 2022-06 est applicable aux exercices ouverts à compter du 1er janvier 2025 de manière prospective et modifie le règlement ANC n° 2014-03.

Les principaux changements de méthodes sont présentés ci-après.

Dans ce cadre, le Groupe a adopté le nouveau format des états financiers prévu par le règlement ANC n° 2022-06.

Informations à la suite du changement de méthode comptable en lien avec le nouveau règlement ANC 2022-06.

Le groupe utilise le nouveau format des états financiers induit par le nouveau règlement. Les modifications de présentation opérées sur la colonne 2024 pour se conformer aux nouveaux modèles.

Avant réforme	Après réforme	Montant 2024 (en K€)
Actif		
Charges Constatées d'avances	Instruments financiers à terme et jetons détenus	12 545
Passif		
Ecarts de conversion	Ecarts de conversion et différences d'évaluation - Passif	- 14 837
Compte de résultat		
Charges Exceptionnelles sur opérations en capital	Valeurs comptables des immobilisations incorporelles et corporelles cédées – Exploitation (1)	84 569
Charges Exceptionnelles sur opérations en capital	Charges de cessions des immobilisations financières	79 224
Charges Exceptionnelles sur opérations en capital	Intérêts et charges assimilés	11
Charges Exceptionnelles sur opérations en capital	Charges Exceptionnelles	4 000
Produits Exceptionnels sur opérations en capital	Produits des cessions d'immobilisations incorporelles et corporelles - Exploitation (1)	-241 747
Produits Exceptionnels sur opérations en capital	Produits de cessions des immobilisations financières	-67 437
Produits Exceptionnels sur opérations en capital	Autres produits financiers assimilés	-29
Produits Exceptionnels sur opérations en capital	Produits Exceptionnels	-5 001
Transfert de charges d'exploitation	Autres achats et charges externes	-7 236
Transfert de charges d'exploitation	Salaires	-11

(1) Ce poste comprend le reclassement en Exploitation de l'ensemble des actifs cédés mis à part ceux relatifs à une activité abandonnée (Commerce).

Les informations au titre de l'impact sur les principaux postes concernés de l'exercice 2025 :

- présentation des instruments financiers dans les postes dédiés
- présentation des montants comptabilisés dans le résultat courant 2025 d'éléments qui auraient figuré en résultat exceptionnel avant l'application du règlement. (Par exemple, les cessions d'immobilisations de l'exercice en indiquant le montant du produit de cession et de la valeur nette comptable des immobilisations cédées comptabilisés dans le résultat courant 2025)
- présentation des changements induits par la suppression de la technique de transferts de charge
- présentation du montant de la dotation aux amortissements des frais d'émission 2025 présentée dans le résultat financier (alors qu'elle aurait été classée dans le résultat d'exploitation préalablement à l'application du règlement).

4.4.5 Explications des postes du bilan

4.4.5.1 Actif Immobilisé

Immobilisations corporelles

Les immobilisations corporelles sont évaluées à leur coût d'acquisition qui correspond au prix d'achat et aux frais accessoires, ou à leur valeur d'apport.

La société n'a pas opté pour la comptabilisation des coûts d'emprunt dans le coût d'entrée des immobilisations.

Les immobilisations corporelles sont amorties suivant le mode linéaire, en fonction de la durée d'utilisation prévue des différents composants du patrimoine.

Les ventilations par composants se font sur la base de la grille préconisée par la FEI en fonction du type d'actif.

Durées d'amortissements des immobilisations en fonction de leur nature :

Détail des constructions Hôtels	Mode	Durée
Gros œuvre	L	50 à 80 ans
Façades, Menuiseries extérieures	L	30 ans
Installations générales et techniques	L	20 ans
Agencements	L	10 ans

Détail des constructions Courtepaille	Mode	Durée
Gros œuvre	L	50 ans
Façades, Menuiseries extérieures	L	30 ans
Installations générales et techniques	L	20 ans
Agencements extérieurs	L	10 ans
Agencements intérieurs	L	10 ans

Ces durées sont impactées en fonction des coefficients de vétusté appliqués à chaque immeuble.

L'ensemble du patrimoine immobilier est expertisé par des experts indépendants selon un rythme semestriel (30 juin et 31 décembre), et selon des modalités de calcul fixées par un cahier des charges interne, fondé sur les directives des instances de tutelle.

Covivio Hotels se conforme également au Code déontologie des sociétés d'Investissements Immobiliers Cotées (SIIC) applicable aux sociétés adhérentes de la Fédération des entreprises Immobilières (FEI), notamment en matière de pratique des expertises immobilières.

Les missions d'évaluation sont réalisées conformément au Code de déontologie des SIIC, à la charte de l'Expertise en Évaluation immobilière, aux recommandations du groupe de travail COB/CNCC présidé par M. Barthès de Ruyther, et au plan international conformément aux standards promus par l'International Valuation Standards Council (IVSC) ainsi que ceux du Red Book 2014 de la Royal Institution of chartered Surveysors (RICS).

Le patrimoine immobilier détenu en direct par la société a été intégralement évalué au 31 décembre 2025 par des experts immobiliers indépendants et membres de la RICS dont BNP Real Estate, CBRE et Cushman.

À chaque arrêté, la société apprécie l'existence d'indices montrant qu'un actif a pu perdre de façon notable de sa valeur. Auquel cas, une dépréciation pour perte de valeur peut être comptabilisée en résultat, tout comme une reprise, le cas échéant.

Le niveau des éventuelles dépréciations notables est déterminé immeuble par immeuble par comparaison entre la valeur vénale (hors droits) calculée sur la base d'expertises indépendantes, et la valeur nette comptable.

Une indication objective de perte de valeur est caractérisée dès lors que la Valeur d'Expertise est inférieure à au moins 150K€ de la valeur nette comptable. Cependant même si cet écart est inférieur à 150K€, une dépréciation sera comptabilisée dès lors que la Valeur d'Expertise a été inférieure à la valeur nette comptable pendant plus de 2 années consécutives.

Lorsque naît une dépréciation, elle sera suivie et comptabilisée sans condition de seuil.

Ces dépréciations, qui constatent la baisse non définitive et non irréversible de l'évaluation de certains immeubles patrimoniaux par rapport à leur valeur comptable, s'inscrivent à l'actif, en diminution de ces dernières, sous la rubrique « Amortissements et dépréciations ».

La dépréciation est affectée proportionnellement sur chaque composant.

La comptabilisation d'une dépréciation entraîne une révision de la base amortissable et, éventuellement, du plan d'amortissement des immeubles concernés.

Les travaux de construction, de rénovation lourde, de modernisation conséquente ainsi que la remise en état d'appartements ou de locaux lors de la relocation, sont immobilisés.

En revanche, les travaux d'entretien qui garantissent une conservation optimale du patrimoine immobilier et les travaux périodiques d'entretien sont comptabilisés en charges de l'exercice.

Immobilisations financières

Les immobilisations financières sont évaluées à leur coût ou à leur valeur d'apport sous déduction, le cas échéant, des dépréciations nécessaires pour les ramener à leur valeur d'utilité. À la clôture de l'exercice, la valeur d'acquisition des titres est comparée à leur valeur d'inventaire. La plus faible de ces valeurs est retenue au bilan. La valeur d'inventaire des titres correspond à leur valeur d'utilité pour la société.

Lorsque les titres sont détenus de façon durable, la valeur d'utilité est appréciée sur la base de l'actif net et des plus-values latentes sur les actifs immobilisés. Pour la filiale cotée, la société retient l'ANR EPRA NDV.

Les frais d'acquisition sont incorporés au prix de revient des immobilisations financières et amortis sur 5 ans sous la forme d'amortissements dérogatoires.

L'évolution du traitement comptable des malis à la suite au règlement n° 2015-06 de l'ANC modifie les règles comptables applicables au mali technique de fusion pour les exercices ouverts à compter du 01/01/2016.

Depuis 2016, le mali technique fait l'objet d'une affectation comptable aux actifs apportés (sous-jacents) dans des comptes spécifiques par catégories d'actifs et il est susceptible d'être amorti, déprécié et sorti de l'actif selon les mêmes modalités que les actifs sous-jacents :

- mali de fusion sur actifs incorporels
- mali de fusion sur actifs corporels
- mali de fusion sur actifs financiers
- mali de fusion sur actifs circulants.

4.4.5.1.1 Variation des valeurs brutes

(En milliers d'euros)	Montant brut au 01/01/2025	Augmentations	Diminutions	Montant brut au 31/12/2025
Immobilisations Incorporelles	-	-	-	-
Immobilisations corporelles	435 820	4 262	-55 053	385 028
Immobilisations financières	4 056 143	784 647	-761 597	4 079 193
TOTAL ACTIF IMMOBILISE	**4 491 963**	**788 909**	**-816 650**	**4 464 222**

	Ventilations des augmentations			
	Virements		Entrées	
Augmentations de l'exercice	De poste à poste	Provenant de l'actif circulant	Acquisitions	Apports
Immobilisations Incorporelles	**-**	**-**	**-**	**-**
• Concessions, Logiciels				
• Immobilisations Incorporelles en cours				
Immobilisations Corporelles	**2 589**	**-**	**1 673**	**-**
• Terrains				
• Constructions	2 589			
• Autres Immobilisations Corporelles				
• Mobilier				
• Immobilisations Corporelles en cours, avances et acomptes			1 673	
Immobilisations Financières	**428 612**	**24 954**	**331 081**	**-**
• Titres de participations	250 219		69 299	
• Créances rattachées à des titres de participations	178 393	24 954	249 542	
• Prêts				
• Autres titres immobilisés				
• Actions propres			979	
• Autres immobilisations financières			11 260	
TOTAL ACTIF IMMOBILISÉ	**431 201**	**24 954**	**332 753**	**-**

	Ventilations des diminutions				
	Virements		Sorties		
Diminutions de l'exercice	De poste à poste	À destination de l'actif circulant	Cessions	Scissions	Mises hors services
Immobilisations Incorporelles	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**
• Concessions, Logiciels					
• Immobilisations Incorporelles en cours					
Immobilisations Corporelles	**-2 589**	**-3 073**	**-44 683**	**-**	**-4 707**
• Terrains			-16 194		
• Constructions		-3 073	-28 490		-4 700
• Autres Immobilisations Corporelles					
• Mobilier					-8
• Immobilisations Corporelles en cours, avances et acomptes	-2 589				
Immobilisations Financières	**-428 612**	**-14 128**	**-318 856**	**-**	**-0**
• Titres de participations					-0
• Créances rattachées à des titres de participations					
• Prêts	-428 612	-14 128	-302 728		
• Autres titres immobilisés					
• Actions propres			-846		
• Autres immobilisations financières			-15 282		
TOTAL ACTIF IMMOBILISÉ	**-431 201**	**-17 202**	**-363 540**	**-**	**-4 707**

4.4.5.1.2 Variation des titres de participations

Au 31 décembre 2025, Covivio Hotels détient des participations dans 36 sociétés.

Les 3 participations les plus significatives sont :

- MURDELUX : 754 126 K€
- FDM M LUX : 390 045 K€
- CONSTANCE : 220 678 K€.

Montant au 31/12/2024 (en K€)	2 212 353
Titres intégrés dans la société suite aux TUP et fusions	
Total augmentation liée aux TUP et fusions	**-**
Acquisitions	
PORTMURS	69 284
Augmentation de capital	
LAS DALIAS PROPCO S. L	15
Total augmentation liée aux acquisitions et augmentations de capital	**69 299**
Augmentation des titres par incorporation d'un prêt ou d'un compte courant	
CONSTANCE	63 343
ROCKY I	14 032
ROCKY II	14 032
ROCKY III	14 032
ROCKY IV	14 032
ROCKY V	14 032
ROCKY VI	14 032
ROCKY VII	14 032
ROCKY VIII	14 032
ROCKY IX	14 032
ROCKY X	14 032
ROCKY XI	14 032
LAS DALIAS PROPCO S. L	32 520
Total augmentation de capital par compensation de créances	**250 219**
Diminution (cession)	
SCI ROSACE	0
Réduction de capital	
Total diminution liées aux réductions de capital et cessions	**0**
Titres sortis de la société suite à TUP ou fusion	
Total diminution liée aux TUP ou fusions	**-**
MONTANT AU 31/12/2025 (en K€)	**2 531 871**

4.4.5.1.3 Détail des prêts

Les prêts se composent de :

Type de prêts	(En K€)
Prêts aux filiales	1 533 973
Intérêts courus sur prêts subordonnés	726
Intérêts courus sur *SWAP*	11 251
Prêts au personnel	
Autres prêts	
TOTAL AU 31/12/2025 (en K€)	**1 545 950**

Les prêts aux filiales correspondent aux financements des opérations de développement, le détail des prêts aux filiales se trouve dans le tableau des filiales et participations.

Les prêts aux filiales ne font pas l'objet d'un échéancier. Ils sont remboursés en fonction de la trésorerie disponible de chaque emprunteur. Néanmoins, une date d'échéance finale qui va de janvier 2026 au plus tôt à juin 2050 au plus tard est stipulée dans l'acte.

4.4.5.1.4 Autres titres immobilisés

Ce poste d'un montant de 1 344 K€ comprend :

Mali de fusion sur actifs financiers

Détail des malis de fusion sur actifs financiers	(En K€)
MURDELUX	1 157
TOTAL DES MALIS DE FUSION	**1 157**

Actions propres

Détail des actions propres	Nombre d'actions	Valeur Brute (en K€)
Actions détenues par la société – contrat de liquidité	8 084	187

4.4.5.1.5 Variation des amortissements et dépréciations

Amortissements	Durée d'utilisation	Mode d'amortissement	Amortissements cumulés au 01/01/2025	Augmentations – Dotations de l'exercice	Diminutions	Amortissements cumulés au 31/12/2025
Immobilisations Incorporelles						
Immobilisations corporelles	10 à 80 ans	Linéaire	156 772	9 797	-19 727	146 843
TOTAL AMORTISSEMENTS			**156 772**	**9 797**	**-19 727**	**146 843**

Dépréciations	Dépréciations cumulés au 01/01/2025	Augmentations – Dotations de l'exercice	Diminutions – Reprises de l'exercice	Dépréciations cumulées au 31/12/2025
Immobilisations Incorporelles				
Immobilisations corporelles	5 870	2 580	-2 506	5 944
Immobilisations financières	200 009	-	-103 249	96 760
Stocks et en-cours				
Créances et comptes rattachés	7 323	34	-2 619	4 738
TOTAL DÉPRÉCIATIONS	**213 202**	**2 614**	**-108 374**	**107 442**

Chaque année la valeur comptable des immeubles est comparée à leurs valeurs de marché estimées. Une expertise indépendante, effectuée semestriellement, sert de référence pour tous les actifs immobiliers : au 31/12/2025, 5 944 K€ de dépréciation a été constatée sur les immeubles, correspondant à 16 Courtepaille, dont celui de :

- Villemandeur pour : 789 K€
- Appoigny : 751 K€
- Reins : 611 K€
- Artenay : 560 K€.

	Ventilations des augmentations – amortissements et dépréciations		
	Compléments liés à une réévaluation	Sur éléments amortis	Dotations exceptionnelles
Immobilisations Incorporelles	**-**	**-**	**-**
Immobilisations Corporelles	**-**	**2 580**	**-**
• Terrains		1 676	
• Constructions		905	
• Autres Immobilisations Corporelles			
• Immobilisations Corporelles en cours, avances et acomptes			
Immobilisations Financières	**-**	**-**	**-**
• Titres de participations			
• Créances rattachées à des titres de participations			
• Prêts			
• Autres titres immobilisés			
• Autres immobilisations financières			
Stocks et en-cours			
Créances Clients et comptes rattachés		**34**	
Autres créances			
Valeurs Mobilières de Placement			
TOTAL VENTILATION AUGMENTATIONS	**-**	**2 614**	**-**

	Ventilations des diminutions – amortissements et dépréciations			
	Éléments transférés à l'actif circulant	Éléments cédés	Éléments mis hors services	Reprise sur élements présents
Immobilisations Incorporelles	**-**	**-**	**-**	**-**
Immobilisations Corporelles	**-**	**-2 506**	**-**	**-**
• Terrains		-1 780		
• Constructions		-726		
• Autres Immobilisations Corporelles				
• Immobilisations Corporelles en cours, avance et acomptes				
Immobilisations Financières	**-**	**-**	**-**	**-103 249**
• Titres de participations				-103 249
• Créances rattachées à des titres de participations				
• Prêts				
• Autres titres immobilisés				
• Autres immobilisations financières				
Stocks et en-cours				
Créances Clients et comptes rattachés				**-160**
Autres créances				**-2 459**
Valeurs Mobilières de Placement				
TOTAL VENTILATIONS DIMINUTIONS	**-**	**-2 506**	**-**	**-105 868**

4.4.5.1.6 Détail des dépréciations des immobilisations financières

	Dépréciations au 01/01/2025	Augmentations – Dotations de l'exercice	Diminutions – Reprises de l'exercice	Dépréciations nettes au 31/12/2025
Immobilisations Financières				
• Titres de participations	200 009		-103 249	96 760
• Créances rattachées à des titres de participations				
• Prêts				
• Autres titres immobilisés				
• Autres immobilisations financières				
TOTAL	**200 009**	**-**	**-103 249**	**96 760**

Lorsque les titres sont détenus de façon durable, la valeur d'utilité est appréciée sur la base de l'actif net et des plus-values latentes sur les actifs immobilisés.

Détail des flux sur dépréciations de titres

(En milliers d'euros)	31/12/2024	TUP	Dotations	TUP et Fusion	Reprises	31/12/2025
FDM M LUX S.à.r.l	110 160				30 219	79 941
MURDELUX S.à.r.l	48 375				39 034	9 341
CONSTANCE	31 444				31 444	0
SAS KOMBON	7 973				495	7 478
LHM Holding Lux S. à r.l.	2 045				2 045	-
LAS DALIAS PROPCO S. L	11				11	-
Covivio Hotels BELGIQUE	2				2	-
Total titres de participations	**200 009**	**-**	**-**	**-**	**103 249**	**96 760**
Autres titres immobilisés						
Actions Propres – contrat de liquidité						
Total autres immobilisations Financières	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**
TOTAL DÉPRÉCIATIONS	**200 009**	**-**	**-**	**-**	**103 249**	**96 760**

4.4.5.2 Actif Circulant

Créances clients et comptes rattachés

Les créances sont valorisées à leur valeur nominale. Une dépréciation est pratiquée lorsque la valeur probable de réalisation est inférieure à la valeur comptable.

Une dépréciation est constituée pour chaque locataire en situation d'impayé, en fonction du risque encouru. Les critères généraux pour la constitution des dépréciations, sauf cas particuliers, sont les suivants :

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

Pour les clients tertiaires, les créances et les 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.

4.4.5.2.1 Ventilation des créances par échéance

État des échéances des créances	Montant Brut	Échéance à un an au plus	Échéances à plus d'un an
Créances de l'actif immobilisé	**1 547 322**	**217 388**	**1 329 934**
Créances de l'actif circulant	**89 323**	**82 793**	**6 530**
Créances clients et comptes rattachés	7 759	5 957	1 802
• Dont Créances locatives	4 305	4 305	
• Dont franchise de loyer (1)	2 091	289	1 802
• Dont charges récupérables sur les locataires	23	23	
• Dont factures à établir	458	458	
Autres créances			
• Comptes courants	68 647	68 647	
• Créance d'impôt (2)	2 469	2 469	
• Créances de TVA	410	410	
• Créances sur cession d'immobilisation (3)	9 457	4 728	4 728
• Créances diverses	581	581	
Charges Constatées d'avance (4)	**220**	**190**	**29**
• d'exploitation	175	146	29
• financières			
Commissions d'agent	45	45	
TOTAL DES CRÉANCES (5)	**1 636 865**	**300 372**	**1 336 493**

(1) Changement de méthode depuis l'exercice 2020 : pour une meilleure visibilité des états financiers et compte tenu de la généralisation d'octroi de mesures d'accompagnement à la signature d'avenants ou de bail, les effets des franchises de loyers sont linéarisés sur la durée du bail.

Au 31 décembre 2025, le solde des créances issu de la linéarisation est de 2 091 K€.

(2) À la suite de la fusion avec Ingrid Hotels le 31 octobre 2022, Covivio Hotels a repris des créances sur le trésor italien de 8 816 K€, dont 5 809 K€ faisaient l'objet d'un litige. Au 31 décembre 2025, la créance restante s'élève à 2 447 K€, dont un litige sur 1 366 K€ entièrement provisionné au 31 décembre 2025.

(3) Soldes sur cession à la suite de l'opération Vauban.

(4) Les charges d'exploitation constatées d'avance correspondent à des charges externes dont le service sera rendu après le 31/12/2025

(5) L'application des règles de dépréciations a donné lieu à des dépréciations :

Dépréciations des créances clients (en K€)	Exercice 2025	Méthode utilisée pour le calcul de la dépréciation
Créances Douteuses	3 372	décrit ci-dessus
TOTAL DES DÉPRÉCIATIONS DE CRÉANCES CLIENTS	**3 372**	

En lien avec les autres créances, les dépréciations se décomposent de la façon suivante :

Dépréciations des autres créances (en K€)	Exercice 2025	Méthode utilisée pour le calcul de la dépréciation
Comptes Courants		
Comptes débiteurs		
Autres créances d'impôts	1 366	
TOTAL DÉPRÉCIATIONS DES AUTRES CRÉANCES	**1 366**	

4.4.5.2.2 Valeurs mobilières de placement

Au 31 décembre 2025, le poste des valeurs mobilières de placement est composé de dépôts à terme.

(En milliers d'euros)	Valeur brute au 31/12/2024	Souscriptions	Remboursements	Reclassements	Valeur brute au 31/12/2025
Actions auto détenues	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**
Compte à terme	350 000		-300 000		50 000
V.M.P	-				-
Intérêt courus sur placements	8 013	706	-8 013		706
Comptes à terme et Valeurs mobilières de placement	**358 013**	**706**	**-308 013**	**-**	**50 706**
TOTAL VALEURS MOBILIÈRES DE PLACEMENTS	**358 013**	**706**	**-308 013**	**-**	**50 706**

4.4.5.2.3 Frais d'émission d'emprunt et prime de remboursement d'emprunt obligataire

Frais d'émission d'emprunt

Elles correspondent aux frais d'émission d'emprunts et sont étalées sur la durée de l'emprunt. Elles font l'objet d'un amortissement exceptionnel lorsque l'emprunt est remboursé de façon anticipée.

Prime de remboursement d'emprunt obligataire

Elles s'amortissent sur la durée de remboursement de l'emprunt.

(En milliers d'euros)	Valeur brute au 31/12/2025
Frais d'émission d'emprunt	10 054
Primes de remboursement des emprunts (1)	3 440
TOTAL	**13 494**

(1) La prime de remboursement est amortie sur la durée de l'amortissement de l'emprunt obligataire souscrit au cours du mois de mai 2024 pour un montant de 500 M€.

L'étalement des frais se fera jusqu'en 2033.

4.4.5.2.4 Instrument de trésorerie Actif

Instruments dérivés

Covivio Hôtels a recours à des instruments financiers dérivés à terme ferme ou optionnel ou combinaison d'instruments financiers à terme fermes ou optionnels comme des *swaps*, des *caps*, des *floors*.

Les instruments utilisés sont réputés simples, standards et liquides.

La comptabilisation des instruments financiers est effectuée en fonction de l'intention avec laquelle les opérations sont réalisées.

Dans le cas où les instruments sont qualifiés d'opérations de couverture :

- les effets nets (produits et charges) des dérivés qualifiés de couvertures sont reconnus au compte de résultat de manière symétrique aux effets nets (produits et charges) des éléments couverts, c'est-à-dire de façon symétrique à la reconnaissance de la charge d'intérêt des emprunts couvert pour la couverture du risque de taux
- les soultes payées ou reçues à la contraction d'un contrat de dérivé sont comptabilisées dans un poste d'instruments financiers à l'actif ou au passif du bilan et sont étalées en résultat sur la durée effective d'activation de l'instrument,selon qu'elles aient été payées ou reçues
- les primes payées à la contraction d'un contrat d'option (cap, floor, tunnel) sont comptabilisées en instrument de trésorerie à l'actif du bilan et étalées en résultat sur la période couverte par l'option
- lorsque les instruments financiers à terme sont résiliés ou restructurés avec la contrepartie initiale et que le ou les éléments couverts sont toujours existants, afin d'assurer un traitement symétrique avec l'élément couvert, les gains et pertes des dérivés résiliés (soultes payées ou reçues) sont enregistrés au bilan dans les comptes d'instruments financiers à termes prévus par le PCG en attente d'imputation en résultat de manière symétrique avec l'élément couvert. Ainsi les gains et pertes réalisés sur les instruments de couvertures résiliés sont comptabilisés en résultat sur la durée de vie résiduelle de l'élément couvert, de manière symétrique au mode de comptabilisation des produits et charges de l'élément couvert. Pour les opérations restructurées, les nouveaux dérivés sont comptabilisés selon les principes évoqués au deuxième paragraphe ci-dessus.

Lorsque l'élément couvert ne répond plus (en partie ou totalement) à la qualification d'élément couvert, par exemple lorsqu'il disparaît, et que l'instrument de couverture est conservé, celui-ci est traité (en totalité ou en partie) comme un instrument dérivé en position ouverte isolée.

Dans le cas où les instruments ne sont pas qualifiés d'opérations de couverture et sont en position isolée :

- les variations de valeur sont comptabilisées au bilan en contrepartie de comptes d'instruments financiers
- les moins-values latentes sont provisionnées, et
- lors de la renégociation ou le cassage de ces instruments, la soulte éventuelle est comptabilisée directement en compte de résultat.

Si une opération en position ouverte isolée venait à être requalifiée d'opération de couverture :

- si la juste valeur de l'instrument était négative en date de requalification et qu'une provision avait été constituée sur la base d'un écart de réévaluation actif, ces deux comptes sont repris en contrepartie des écarts de réévaluation. À la date de requalification, la juste valeur du dérivé est figée dans un compte Instruments de trésorerie et est amortie sur la durée de vie résiduelle de l'instrument de couverture de manière symétrique à l'élément couvert
- si la juste valeur de l'instrument était positive en date de requalification, la quote-part de réévaluation est figée au bilan et n'est reconnue qu'à maturité de l'instrument. La juste valeur du dérivé est figée dans un compte Instruments de trésorerie et est amortie sur la durée de vie résiduelle de l'instrument de couverture de manière symétrique à l'élément couvert.

Les instruments en portefeuille à la date de clôture sont inscrits dans les engagements hors bilans financiers pour la valeur nominale des contrats.

Ce poste présente à la fois :

- les primes payées et soultes lors de la contraction d'instruments de couverture optionnels
- les justes valeurs positives des instruments en position ouverte isolée positives qui pour rappel sont comptabilisés en contreparties des différences d'évaluation passif.

Les primes relatives à des instruments qualifiés de couverture sont amorties par le compte de résultat sur la durée de vie de l'instrument.

(En milliers d'euros)	Valeur brute au 31/12/2025
Instruments de trésorerie (Prime CAP/FLOOR)	1 612
Instruments de trésorerie POI	13 400
Différences Évaluation IFT Actif Soultes	9 530
TOTAL INSTRUMENTS DE TRÉSORERIE	**24 542**

4.4.5.2.5 Écarts de conversion – Actif

Les créances et dettes en monnaies étrangères sont converties et comptabilisées en euros sur la base du dernier cours de change connu.

Lors des règlements, la différence entre le cours utilisé à l'origine et le taux du jour du règlement constitue une perte ou un gain de change qui doit être comptabilisé en résultat d'exploitation ou financier en fonction de la nature de l'opération.

À la clôture de l'exercice, les créances et dettes sont converties au taux de clôture. Ces différences de conversion sont inscrites à des comptes transitoires, en attente de régularisations ultérieures :

- à l'actif du bilan, lorsque la différence correspond à une perte latente
- au passif du bilan, lorsque la différence correspond à un gain latent.

Les pertes latentes entraînent la constitution d'une provision pour risque.

Pour une même opération, les pertes et les gains latents peuvent être considérés comme concourant à une position globale de change, la provision est donc limitée à l'excédent des pertes sur les gains.

Les différences de conversion sur les comptes bancaires sont comptabilisées directement en résultat financier à la clôture.

	GBP	EUROS
Taux à l'ouverture	1	1,20616
Taux à la clôture	1	1,14666

À la clôture de l'exercice, les créances et dettes sont converties au taux de clôture. Ces différences de conversion sont inscrites à ces comptes transitoires, en attente de régularisations ultérieures.

(En milliers d'euros)	Valeur brute au 31/12/2025
Augmentation de dettes	715
Diminution de créances	848
TOTAL ÉCART DE CONVERSIONS ACTIF	**1 563**

4.4.5.3 Capitaux Propres

Structure de l'actionnariat

	Titres détenus	Votes détenus	% Int	% Vote
COVIVIO	84 093 614	84 093 614	53,2%	53,2%
PREDICA	21 266 436	21 266 436	13,5%	13,5%
CARDIF ASSURANCE VIE	15 985 142	15 985 142	10,1%	10,1%
ACM VIE	12 400 324	12 400 324	7,8%	7,8%
CAISSE DES DÉPÔTS ET CONSIGNATION	8 630 195	8 630 195	5,5%	5,5%
SOGECAP	8 256 887	8 256 887	5,2%	5,2%
FNA	3 321 388	3 321 388	2,1%	2,1%
PACIFICA	1 926 081	1 926 081	1,2%	1,2%
CARDIF RETRAITE	1 145 620	1 145 620	0,7%	0,7%
SPIRICA	956 538	956 538	0,6%	0,6%
Covivio Hotels	8 084	0	0,0%	0,0%
COVIVIO PARTICIPATIONS	1	1	0,0%	0,0%
FONCIÈRE MARGAUX	1	1	0,0%	0,0%
TECHNICAL SAS	1	1	0,0%	0,0%
TOTAL	**157 990 312**	**157 982 228**	**100%**	**100%**

Tableau de variation des Capitaux Propres

		Augmentations	Diminutions		
(En milliers d'euros)	31/12/2024	Augmentation de capital	Autres mouvements de l'exercice	Affectation du résultat/ Distribution	31/12/2025
Capital social [1]	592 566	39 395			631 961
Prime d'émission [1]	1 270 294	139 440			1 409 734
Prime d'apport	61 588				61 588
Primes de fusion	154 498				154 498
Écarts de réévaluation	-				-
Réserve légale [1]	59 257	3 940			63 196
Autres réserves	-				-
Report à nouveau	10			63 486	63 496
Affectation Résultat 2024 [1]	286 693			-286 693	-
Résultat de l'exercice 2025	-		360 264		360 264
Provisions réglementée	7 572		-336		7 236
CAPITAUX PROPRES	**2 432 477**	**182 775**	**359 929**	**-223 207**	**2 751 974**

(1) L'Assemblée générale mixte Ordinaire et Extraordinaire du 15 avril 2025 a affecté le résultat comme décrit ci-après et a procédé à la distribution d'un dividende de 1,50 € par action, avec option de paiement de ce dividende en actions.

Affectation du résultat – Distribution	(En K€)
Résultat de l'exercice clos le 31 décembre 2024	286 693
Primes d'apport	
Prime de fusion	
Report à Nouveau	10
Écarts de Réévaluation distribuable	
TOTAL À AFFECTER	**286 703**
Réserve Légale	
Report à Nouveau	63 496
Dividendes mis en paiement	223 207
TOTAL AFFECTÉ	**286 703**

Les dividendes mis en paiement se décomposent comme suit :

- 1 000 K€ de dividende précipitaire versé à Covivio Hôtels Gestion
- 182 893 K€ de dividendes en actions, soit 82.3% de souscription
- 39 313 K€ de dividendes versés en numéraire.

Ainsi, 9 848 860 actions nouvelles ont été créées, à un prix d'émission à 18,57 €, dont 4 € de valeur nominale et 14,87 € de prime d'émission. Le capital, après cette opération, est de 631 961 K€ divisé en 157 990 312 actions de 4 €.

De plus, les frais générés par l'augmentation de capital de 119 K€, ainsi que la dotation à la Réserve légale de 3 940 K€ ont été prélevés sur la prime d'émission.

Les provisions réglementées

Lors de la levée de l'option de crédit-bail, le prix de revient fiscal de l'immeuble est déterminé par l'addition :

- du prix d'acquisition de l'immeuble prévu au contrat
- de la réintégration à opérer dans les bénéfices de l'exercice en cours au moment de la levée d'option,
- du prix d'acquisition du contrat diminué des amortissements dérogatoires antérieurement comptabilisés.

Lorsque les amortissements pratiqués sur la base fiscale sont supérieurs à ceux pratiqués sur la base comptable, il est pratiqué un amortissement dérogatoire correspondant aux constructions, et calculé sur leur durée d'utilisation. Les amortissements dérogatoires constatés avant la levée de l'option sont repris à la clôture d'un exercice dans la mesure où l'amortissement pour dépréciation de l'exercice excède l'annuité fiscalement admise.

À la cession de l'immeuble, les amortissements dérogatoires antérieurement pratiqués sont repris au compte de résultat.

Ces frais d'acquisition des titres des sociétés incorporés au prix de revient des immobilisations financières sont amortis sur 5 ans sous la forme d'amortissements dérogatoires.

		Augmentations	Diminutions		
(En milliers d'euros)	31/12/2024	Dotations	Reprises	Cessions	31/12/2025
Sur immeubles de placements [1]	1 842	3	-40	-301	1 504
Sur titres de placements [2]	5 729	2			5 732
TOTAL PROVISIONS RÉGLEMENTÉES	**7 572**	**5**	**-40**	**-301**	**7 236**

(1) Reprise sur cessions des actifs Ibis Metz Cathédrale et le Courtepaille Trégueux.

(2) Dotations liées aux titres Las Dalias & Portmurs.

4.4.5.4 Provisions

Provisions pour risques et charges

Les provisions sont définies comme des passifs dont l'échéance ou le montant ne sont pas fixés de façon précise. Un passif représente une obligation à l'égard d'un tiers dont il est probable ou certain qu'elle provoquera une sortie de ressources au bénéfice de ce tiers, sans contrepartie au moins équivalente attendue de celui-ci.

Une provision pour risques liée aux participations est constituée pour couvrir la situation nette des filiales lorsque celle-ci est négative et dès lors que tous les actifs rattachés à la filiale ont été dépréciés.

La provision pour risque de change se fait sur la base de la position globale de change, c'est-à-dire en additionnant les gains latents et pertes latentes. En effet, les opérations (prêts et emprunts) ayant des termes sont suffisamment voisins et dans une même devise (GBP) les pertes et les gains latents sont considérés comme concourant à une position globale de change, le montant de la dotation est alors limité à l'excédent des pertes sur les gains.

			Augmentations			Diminutions				
(En milliers d'euros)	Note	31/12/2024	Transfert	Dotations Exploitations	Dotations Financières	Reprises Montant utilisé Exploitation	Reprises Montant non utilisé Exploitation	Reprises Montant utilisé Financières	Reprises Montant non utilisé Financières	31/12/2025
Provisions pour risques		**30 252**	**-**	**83**	**-**	**59**	**-**	**26 883**	**-**	**3 393**
Provisions pertes de change [1]		26 883						26 883		-0
Litiges liés au patrimoine [2]		3 290								3 290
Provision URSSAF AGA [3]		78		83		59				103
Provisions pour charges		**580**	**-**	**274**	**-**	**3**	**-**	**-**	**-**	**852**
Indemnité de fin de carrière	4.4.5.4.1	74				3				71
Médaille du travail		53		3						57
Provision pour départ et litiges salariaux		453		271						724
TOTAL DES PROVISIONS POUR RISQUES ET CHARGES		**30 832**	**-**	**358**	**-**	**62**	**-**	**26 883**	**-**	**4 245**

(1) Le 19 décembre 2025, il a été réalisé un refinancement de la dette du portefeuille d'hôtels situé au Royaume-Uni à hauteur de 255 000 k£ et 15 000 k£ de remboursement, ainsi qu'une restructuration de ce périmètre par remboursement de prêts intra-groupe pour 154 356 k£ et mise en place de nouvelles créances rattachées aux participations libellées en GBP pour 181 421 k£.

Les effets de change de ces dettes et créances financières ainsi que les créances et dettes en compte-courant ont donné lieu à la reprise de provision pour perte de change de 8 693 K€.

De plus, afin de couvrir l'échéance de juillet 2026 du *Cross Currency Swap* 250 000 k£, des achats à terme au 30 juin 2026, ont été souscrits en octobre 2025, pour 250 000 k£, avec un gain estimé à 102 K€.

La provision liée au CCS de 18 190 K€ a donc été reprise au 31 décembre 2025.

(2) La provision pour AGA correspond au cout d'entrée des actions affectés aux plans d'attribution. Le nombre d'action remises aux bénéficiaires est déterminé en fonction de la probabilité de réalisation des conditions de présence et de performance prévues par les plans. La provision est donc étalée de façon linéaire sur la période d'acquisition des droits.

4.4.5.4.1 Indemnités de Fin de Carrière

Covivio Hôtels applique la recommandation de l'Autorité des Normes Comptables N° 2013-02 de novembre 2013 en matière d'évaluation et comptabilisation des engagements de retraite et avantages similaires, mise à jour en novembre 2021.

Principales hypothèses retenues pour l'indemnité de fin de carrière et la médaille du travail

Paramètres	31/12/2025
Taux d'actualisation	3,980%
Taux annuel d'inflation	
Évolution annuelle des salaires	
Cadres	2%
Non cadres	2%
Taux de charges sociales (IFC uniquement)	51,20%
Table de mortalité	TGF05/TGH05
Turnover	
Jusqu'à 49 ans	9,81%
50 ans et +	0%
Nature du départ en retraite	100% volontaire

4.4.5.4.2 Provisions pour risques et charges financières

Lorsqu'un instrument traité en position ouverte isolée engendre une perte latente, une provision en résultat financier à hauteur de la moins-value latente est constatée.

4.4.5.5 Dettes

Emprunts, dettes et emprunts obligataires

Les financements bancaires sont majoritairement constitués de six emprunts obligataires et de conventions de crédit à moyen et long terme utilisables par tirages de durée variable. Les tirages successifs sont constatés dans les états financiers pour leur valeur nominale. Ces conventions sont assorties de clauses de *covenants* indiquées dans les engagements hors bilan.

(En milliers d'euros)	Note	31/12/2025	Montant à moins d'1 an	Montant à plus d'1 an et moins de 5 ans	Montant à plus de 5 ans
Emprunt Obligataire convertible		-			
Emprunt Obligataire	4.4.5.5.1	1 114 194	15 194	599 000	500 000
Emprunts et dettes auprès des établissements de crédit (1)		369 707	26 225	6 062	337 421
Comptes courants et dettes financières diverses		266 319	266 319		
Total Dettes Financières		**1 750 220**	**307 738**	**605 062**	**837 421**
Avances et acomptes		-	-		
Fournisseurs et comptes rattachés (2)		7 172	7 172		
Dettes sur immo et comptes rattachés (2)		62	62		
Dettes fiscales et sociales (3)		6 862	6 862		
Autres dettes (4)		2 438	2 438		
TOTAL RÉALISÉ		**1 766 755**	**324 272**	**605 062**	**837 421**

(1) Détail du poste Emprunts et dettes auprès des établissements de crédit :

- le capital restant dû sur les lignes de crédit et billets de trésorerie s'élève à 363 669 K€
- intérêts courus non échus sur *SWAP* pour 5 092 K€.

À noter que les mouvements de la période sur les lignes de crédit s'élèvent à 71 099 K€, notamment :

- à l'échéance de l'emprunt auprès du LCL pour 30 000 K€
- au refinancement du périmètre UK avec le remboursement de la dette de 308 113 K€ (270 000 k£) et au tirage du nouvel emprunt de 291 562 K€ (255 000 k£) et 16 114 K€ d'écart de change.

(2) Détail des dettes fournisseurs et fournisseurs d'immobilisations.

(En milliers d'euros)	31/12/2025
Dettes d'exploitations	**7 172**
Fournisseurs et comptes rattachés	404
Fournisseurs – factures non parvenues	6 535
Commission de non utilisation à payer	233
Dettes sur immo et comptes rattachés	**62**
Fournisseurs d'immobilisation et comptes rattachés	-
Fournisseurs – retenues de garanties	62
Fournisseurs d'immobilisation – factures non parvenues	-
TOTAL DETTES FOURNISSEURS ET D'IMMOBILISATIONS	**7 234**

(3) Détail du poste dettes fiscales et sociales :

- impôt sur les bénéfices pour 4 151 K€
- TVA pour 1 539 K€
- charges sociales/salaires pour 604 K€
- frais de personnel pour 415 K€ dont provisions pour congés payés de 173 K€
- organic pour 64 K€
- charges fiscales pour 89 K€

(4) Le poste Autres dettes correspond aux soldes des comptes :

- clients créditeurs pour 2 384 K€
- autres dettes 53 K€.

4.4.5.5.1 Emprunts obligataires

Le Capital restant dû des emprunts obligataires est de 1 099 000 K€ et 15 194 K€ d'intérêts courus.

Le tableau ci-après résume les principales caractéristiques de ces emprunts :

date d'émission	**27 juillet 2021**
montant de l'émission (en millions d'euros)	500 M€
Taux nominal	1,000%
Date d'échéance	27 juillet 2029
date d'émission	**02 novembre 2021**
montant de l'émission (en millions d'euros)	99 M€
Intérêts courus bancaires – Agios	1,000%
Intérêts courus non échus sur emprunts	27 juillet 2029
date d'émission	**23 mai 2024**
montant de l'émission (en millions d'euros)	500 M€
Taux nominal	4,125%
Date d'échéance	23 mai 2033

4.4.5.5.2 Instruments de trésorerie Passif

Ce poste présente les justes valeurs des instruments en position ouverte isolée qui correspondent à un gain latent. cf. § 4.4.5.2.4.

4.4.5.5.3 *Covenants* bancaires

Au 31 décembre 2025, les *covenants* bancaires ICR, LTV Crédit corporate sécurisé et dette financière sécurisée sont tous respectés :

- LTV < 60%
- ICR > 200%.

4.4.5.5.4 Comptes de charges à payer et instruments de trésorerie

(En milliers d'euros)	31/12/2025
Fournisseurs – factures non parvenues	6 535
Fournisseurs d'immobilisation – factures non parvenues	-
Congés payés	-
Autres charges fiscales et sociales à payer	617
Intérêts courus bancaires – Agios	-
Intérêts courus non échus sur emprunts	21 218
Commission non utilisée à payer	233
Autres dettes	53
TOTAL	**28 657**
Instruments financiers à terme passif (1)	25
TOTAL INSTRUMENTS DE TRÉSORERIE	**25**
Produits constatées d'avance	
Indemnité d'assurance	95
TOTAL PRODUITS CONSTATÉS D'AVANCE	**95**

(1) Tous les comptes concernant les instruments financiers passifs ont été reclassés dans le poste « Instruments de trésorerie à terme ».

4.4.5.5.5 Écarts de conversion et différences d'évaluation – Passif

À la clôture de l'exercice, les créances et dettes sont converties au taux de clôture. Ces différences de conversion sont inscrites à ces comptes transitoires, en attente de régularisations ultérieures. cf. § 4.4.5.2.5

(En milliers d'euros)	Valeur brute au 31/12/2025
Augmentation de créances	608
Diminution de dettes	1 124
TOTAL ECART DE CONVERSIONS PASSIF (1)	**1 733**
Différences d'évaluation sur IFT passif et POI (2)	13 400
TOTAL ÉCART DE CONVERSIONS PASSIF	**15 133**

(1) Ces différences de conversion sont inscrites à ces comptes transitoires, en attente de régularisations ultérieures. cf. § 4.4.5.2.5

(2) Variation des instruments financiers qui ne sont pas définitivement acquis POI cf 4.4.5.2.4

4.4.6 Notes sur le compte de résultat

Le résultat net comptable au 31 décembre 2025 correspond à un bénéfice de 360 264 K€ par rapport à 286 693 K€ en 2024.

4.4.6.1 Résultat d'exploitation

4.4.6.1.1 Chiffre d'affaires

Le quittancement sur les portefeuilles des commerces est trimestriel d'avance.

Sur les hôtels, il est normalement trimestriel d'avance, calculé en fonction du chiffre d'affaires de l'année précédente. Une régularisation comptable visant à prendre en compte le chiffre d'affaires de l'exercice est réalisée à chaque clôture.

Depuis le 1er janvier 2020, les franchises de loyer sont comptabilisées dans les comptes sociaux et leur dénouement est lissé sur la durée résiduelle des baux. Ainsi la franchise s'éteint progressivement jusqu'à la fin du bail ou lors de la vente de l'actif.

Depuis le 1er janvier 2021, le quittancement des loyers variables d'AccorInvest est réalisé en trimestriel d'avance sur la base d'un budget transmis par Accor et une régularisation est effectuée à l'issue de chaque trimestre sur la base des résultats réels des hôtels.

Le chiffre d'affaires de l'exercice correspond au quittancement des loyers sur la période.

Pour les prestations de services, le chiffre d'affaires est comptabilisé à l'avancement de la prestation.

(En milliers d'euros)	31/12/2025
Recettes locatives	33 829
Hotels	32 632
Commerces	1 197
Prestations de services	18 910
TOTAL	**52 739**

La variation du Chiffre d'affaires s'explique essentiellement par l'opération Vauban réalisées fin 2024 avec la diminution des loyers liée aux cessions d'actifs.

4.4.6.1.2 Reprises de provisions d'exploitation

Les reprises de provisions comprennent essentiellement :

(En milliers d'euros)	31/12/2025
Reprises de provisions pour risques et charges d'exploitation	**62**
Provision pour litiges liés au patrimoine	
Provision Cotisation URSSAF sur AGA	59
Provision pour départ	
Provision pour pension et médaille	-
Provision Médaille du travail	3
Reprises de dépréciations sur immobilisations corporelles	**2 420**
Reprises de dépréciations sur stocks	
Reprises de dépréciations sur créances douteuses et acquéreurs	**160**
Reprises de dépréciations sur autres créances	**2 459**
TOTAL REPRISES SUR PROVISIONS, DÉPRÉCIATIONS	**5 101**

4.4.6.1.3 Produits des cessions d'immobilisations incorporelles et corporelles

Ce poste correspond pour 31 992 K€ au prix de cession du Novotel de Grenoble centre, et des Ibis Metz Cathédrale et Strasbourg Ponts Couvert.

4.4.6.1.4 Charges d'exploitation

(En milliers d'euros)	31/12/2025
Achats – Marchands de biens	-1
Variation de stock – Marchands de Biens	
Autres achats et charges externes (1)	-12 663
Impôts taxes et versements assimilés	-5 645
Frais de personnel	-3 550
Dotation aux amortissements, aux dépréciations et aux provisions (2)	-12 683
Autres charges d'exploitation (4)	-19 855
TOTAL CHARGES D'EXPLOITATION	**-54 398**

(1) La baisse du poste Autres achats et charges externes provient essentiellement de l'opération Vauban et du poste frais d'émission d'emprunt.

(2) Détail des dotations aux amortissements, dépréciations et provisions donné dans la note :

(En milliers d'euros)	31/12/2025
Amortissements immobilisations incorporelles	
Amortissements sur immeubles locatifs	-9 711
Amortissements des matériels et mobiliers	
Amortissements du mali de fusion	
Charges à répartir	
Sous-total dotations aux amortissements	**-9 711**
Dépréciation des stocks MDB	
Dépréciation des comptes clients	-34
Dépréciation des immobilisations	-2 580
Provisions pour risques et charges (3)	-358
Sous-total dotations dépréciations et provisions	**-2 972**
TOTAL	**-12 683**

(3) Le détail des provisions pour risques et charges est donné au paragraphe 4.4.5.4, ces dotations concernent les provisions Urssaf AGA 83 K€, les provisions médailles du travail 3 K€ et les provisions pour litiges 271 K€.

(4) Le poste « autres charges d'exploitation » correspond essentiellement :

- à la valeur nette des hôtels cédés (cf. 4.4.3.1) pour 15 042 K€
- à la rémunération statutaire 2 311 K€
- et aux mises au rebut 1 792 K€.

4.4.6.2 Résultat Financier

(En milliers d'euros)	Note 4.4.5	31/12/2025
Produits financiers de participations		**198 214**
Dividendes reçus des filiales et participations		198 214
Prêts et autres produits assimilés		**51 328**
Revenus des prêts aux filiales		51 328
Autres intérêts et produits assimilés		**66 902**
Intérêts des comptes courants groupe		2 093
Produits sur instruments financiers		52 638
Revenus des comptes à terme		9 970
Primes et Soultes reçues		31
Autres produits		2 171
Reprises sur provisions		**130 132**
Reprises de provisions R & C financiers		26 883
Reprises de provisions/immobilisations financière (1)		103 249
Différences positives de change		**742**
Produits des cessions d'immobilisations financières		**34**
Produits nets sur cessions de valeurs mobilières de placement		**-**
Total des produits financiers		**447 352**
Dotations aux provisions pour risques et charges et charges financières		**3 287**
Amortissements primes émission obligations		796
Amortissements frais émission emprunts		2 491
Intérêts et charges assimilées		**105 655**
Intérêts des emprunts et des dérivés		89 964
Intérêts des comptes courants groupe		7 667
Intérêts bancaires et opérations de financements		1 603
Abandon créance		3 407
Étalement des Primes et Soultes	2.3	3 015
Différences négatives de change		**11 807**
Valeurs comptables des immobilisations financières cédées		**16**
Charges nettes sur cessions de valeurs mobilières de placement		**-**
Total des charges financières		**120 764**
RÉSULTAT FINANCIER		**326 588**

(1) Correspond aux reprises de provisions sur titres de participations pour 103 249 K€ (cf. 4.4.5.1.6).

4.4.6.2.1 Détail des dividendes

Les dividendes reçus des filiales figurent dans le tableau des filiales et participations 4.4.8.5.

4.4.6.2.2 Différences positives et négatives de change

Les gains et pertes de changes, constatés sur 2025, concernent principalement le refinancement en GBP, de la dette et les prêts intragroupes des sociétés anglaises. Ces opérations ont généré une perte nette de 10 065 K€.

Les autres variations de changes, pour 1 000 K€, résultent notamment les réévaluations des banques en devises étrangères.

4.4.6.2.3 Détail des reprises de provisions

(En milliers d'euros)	31/12/2025
Reprises de dépréciations liées aux titres	**103 249**
Reprises de dépréciations sur titres	103 249
Autres reprises de provisions à caractère financier	**26 883**
Reprise provisions po/risques Écart de change	26 883
TOTAL REPRISES DE PROVISIONS POUR RISQUES ET CHARGES FINANCIÈRES	**130 132**

4.4.6.3 Résultat Exceptionnel

L'article 2 du règlement 2022-06 du 4 novembre 2022 de l'Autorité des Normes Comptables (ANC) a modifié, pour les exercices ouverts à compter du 1er janvier 2025, la définition du résultat exceptionnel (article 513-5 du PCG).

De ce fait « sont comptabilisés en résultat exceptionnel les produits et les charges directement liés à un événement majeur et inhabituel ».

Un désengagement ou un désinvestissement (par exemple un abandon d'activités ou d'actifs qui n'ont plus de lien avec l'activité normale et courante de l'entité), une expropriation, une cyberattaque, une catastrophe naturelle… sont des évènements susceptibles de remplir les conditions pour être qualifiés d'évènements majeurs et inhabituels.

Au cours des dernières années, le groupe a abandonné ses activités relatives aux murs de commerce, dont les actifs Courtepaille.

Ainsi, le résultat exceptionnel est principalement impacté par la cession de 12 Courtepaille, pour un montant de 1 396 K€.

Produits (en K€)	31/12/2025	Charges (en K€)	31/12/2025	2024 Net
Produits sur cessions de constructions	14 340	Valeur comptable des constructions cédées	13 280	1 060
Provisions amortissements exceptionnels	86	Amortissements exceptionnels/ immobilisations	86	0
Provisions amortissements dérogatoires	341	Amortissements dérogatoires	5	336
Produits exceptionnels	**14 767**	**Charges exceptionnelles**	**13 371**	**1 396**
RÉSULTAT EXCEPTIONNEL	**1 396**			

4.4.6.4 Honoraires des Commissaires aux comptes

	KPMG				Ernst & Young				Autres			
	Montant		%		Montant		%		Montant		%	
(En milliers d'euros)	2025	2024	2025	2024	2025	2024	2025	2024	2025	2024	2025	2024
Commissariat aux comptes, certification, examen des comptes individuels et consolidés	226	160	57%	51%	172	153	43%	49%			0%	0%
Services autres que la certification des comptes	52	10	60%	18%	35	45	40%	92%			0%	0%
Certification des informations en matière de durabilité	56		45%	0%	69	80	55%	100%			0%	0%
TOTAL	**335**	**170**	**55%**	**38%**	**276**	**278**	**45%**	**62%**	**-**	**-**	**0%**	**0%**

4.4.6.5 Impôts sur les Bénéfices

L'établissement français de Covivio Hôtels est soumis au régime SIIC ; au titre de 2025, le résultat fiscal taxable est de +33 343 226,50 €

Par conséquent, l'impôt sur les sociétés dû au titre de 2025 est de 4 151 140 €.

Le régime SIIC permet l'exonération :

- des revenus provenant de la location d'immeubles
- des plus values réalisées sur la cession d'immeuble à des entreprises non liées
- des dividendes provenant des filiales soumises à l'impôt sur les sociétés ayant opté au régime SIIC ou non soumises.

En contrepartie, la société est soumise aux obligations de distributions suivantes :

- 95% du résultat fiscal provenant de la location d'immeuble doit être distribué avant la fin de l'exercice qui suit celui de leur réalisation
- 70% des plus values de cession d'immeuble et part de filiale ayant opté doit être distribué avant la fin du 2e exercice qui suit celui de leur réalisation
- 100% des dividendes provenant des filiales ayant opté doit être distribué au cours de l'exercice qui suit de leur perception.

Le montant total de l'obligation de distribution est obtenu en appliquant à chacune des catégories de revenu le coefficient de distribution lui correspondant, limité au montant du résultat fiscal de l'ensemble du secteur exonéré.

4.4.6.6 Accroissements et allègements de la dette future d'impôts

Suivi du déficit	Montant
Solde au 31/12/2024	138 624
Imputation déficit	-17 172
Déficit de l'exercice	
DÉFICIT AU 31/12/2025	**121 452**

4.4.7 Engagements hors bilan

4.4.7.1 Engagements donnés

Engagements hors bilan donnés (en M€)	31/12/2025	31/12/2024
Engagements liés au périmètre du groupe	**-**	**-**
Engagements liés au financement	**363,7**	**401,2**
Garanties financières données	363,7	401,2
Engagements liés aux activités opérationnelles (A + B + C)	**166,5**	**206,5**
A- Engagements donnés liés au développement de l'activité	**140,1**	**149,5**
Cautions bancaires et autres garanties données	140,1	149,5
B- Engagements liés à l'exécution des contrats d'exploitation	**0,7**	**10,7**
Autres engagements contractuels donnés liés à l'activité « loyers à verser »	0,7	10,7
C- Engagements liés aux cessions d'actifs	**6,7**	**46,3**
Promesses de ventes d'actifs données	6,7	46,3

4.4.7.1.1 Instruments Financiers

Risque de taux d'intérêt

Covivio Hôtels est exposé au risque lié à l'évolution des taux d'intérêts 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'intérêts de la société a pour but de limiter l'impact d'une variation des taux d'intérêts sur le résultat et les flux de trésorerie et de maintenir au plus bas le coût global de la dette. Pour atteindre ces objectifs, Covivio Hôtels utilise des produits dérivés (principalement des *swaps* et des tunnels) pour couvrir le risque de taux d'intérêts.

Les emprunts à taux variable ou variabilisés par des *swaps* contractés par Covivio Hôtels 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 nette de ces instruments financiers est détaillée ci-après et n'est pas provisionnée dans les comptes car ils sont qualifiés de couverture.

Risque de change

Covivio Hôtels est exposé au risque de change sur ses opérations en devises, exclusivement le GBP. Covivio Hôtels finance l'activité de ses filiales au Royaume Uni en GBP *via* des prêts subordonnés et se refinance vis-à-vis du marché directement en GBP par de la dette bancaire et des *Cross Currency Swaps* emprunteurs EUR.

Les engagements sur instruments financiers à terme de taux d'intérêt sont présentés de la façon suivante :

- pour les opérations fermes, les montants sont portés pour la valeur nominale des contrats
- pour les opérations conditionnelles, les montants sont portés pour la valeur nominale de l'instrument sous-jacent.

Le tableau suivant récapitule les principales caractéristiques de ces contrats de *swaps* en Euros :

Date de début	Date de fin	Réf	Banque	Type de taux	Notionnel	Juste valeur nette (en K€)
15/01/2019	15/01/2029	*SWAP* Emprunteur	CIC-EST	0,89%	100 000	-2 654
15/01/2019	15/01/2029	*SWAP* Préteur	CIC-EST	Euribor 3M	100 000	6 659
15/01/2020	15/01/2030	*SWAP* Emprunteur	NATIXIS	0,61%	100 000	-2 367
15/01/2020	15/01/2030	*SWAP* Préteur	NATIXIS	Euribor 3M	100 000	9 120
15/01/2021	15/01/2030	*SWAP* Emprunteur	CACIB	0,70%	100 000	-2 710
15/01/2021	15/01/2030	*SWAP* Préteur	CACIB	Euribor 3M	100 000	9 120
15/04/2020	15/01/2030	*SWAP* Préteur	CIC-EST	Euribor3M	50 000	4 560
15/04/2020	15/01/2030	*SWAP* Emprunteur	CIC-EST	0,41%	50 000	-790
15/01/2021	15/04/2030	*SWAP* Préteur	CIC-EST	Euribor3M	200 000	19 474
15/01/2021	15/04/2030	*SWAP* Emprunteur	CIC-EST	-0,24%	200 000	1 996
15/01/2021	15/01/2032	*SWAP* Emprunteur	CIC-EST	0,74%	100 000	-4 188
15/01/2021	15/01/2032	*SWAP* Préteur	CIC-EST	Euribor 3M	100 000	14 222
15/07/2021	15/07/2031	*SWAP* Emprunteur	NATIXIS	-0,18%	150 000	1 394
15/07/2021	15/07/2031	*SWAP* Préteur	NATIXIS	Euribor 3M	150 000	19 372
27/07/2021	27/07/2029	*SWAP* Emprunteur	NATIXIS	Euribor 3M+0,0300%	260 000	-20 940
27/07/2021	27/07/2029	*SWAP* Préteur	NATIXIS	-0,19%	260 000	-1 644
15/01/2022	15/01/2032	*SWAP* Emprunteur	NATIXIS	0,90%	100 000	-5 130
15/01/2022	15/01/2032	*SWAP* Préteur	NATIXIS	Euribor 3M	100 000	14 222
15/04/2022	15/01/2032	*SWAP* Préteur	CIC-EST	Euribor 3M	70 000	9 955
15/04/2022	15/01/2032	*SWAP* Emprunteur	CIC-EST	1,00%	70 000	-3 972
16/01/2023	17/01/2033	*SWAP* Emprunteur	SOCIÉTÉ GÉNÉRALE	0,92%	100 000	-5 994
16/01/2023	17/01/2033	*SWAP* Préteur	SOCIÉTÉ GÉNÉRALE	Euribor 3M	100 000	16 858
16/01/2023	15/01/2032	*SWAP* Emprunteur	LCL	0,92%	100 000	-5 215
16/01/2023	15/01/2032	*SWAP* Préteur	LCL	Euribor 3M	100 000	14 222
23/05/2024	23/05/2033	*SWAP* Préteur	CIC-EST	2,68%	75 000	13 346
23/05/2024	23/05/2033	*SWAP* Emprunteur	CIC-EST	Euribor 3M	75 000	-13 324
23/05/2024	23/05/2033	*SWAP* Préteur	CIC-EST	2,68%	75 000	13 346
23/05/2024	23/05/2033	*SWAP* Emprunteur	CIC-EST	Euribor 3M	75 000	-13 324
24/09/2025	23/05/2033	*SWAP* Préteur	NATIXIS	2,54%	350 000	58 997
24/09/2025	23/05/2033	*SWAP* Emprunteur	NATIXIS	Euribor 3M	350 000	-62 176
TOTAL COVIVIO HOTEL					**1 930 000**	**82 437**

Le tableau suivant récapitule les principales caractéristiques de ces contrats de *swaps* en Livre Sterling :

Date de début	Date de fin	Réf	Banque	Type de taux	Notionnel	Juste valeur nette (en K€)
17/01/2022	30/06/2026	*SWAP* Emprunteur	SOCIÉTÉ GÉNÉRALE	1,46%	100 000	-811
17/01/2022	30/06/2026	*SWAP* Préteur	SOCIÉTÉ GÉNÉRALE	SONIA capi +0,1193%	100 000	2 103
17/01/2022	30/06/2026	*SWAP* Emprunteur	SOCIÉTÉ GÉNÉRALE	1,42%	90 000	-711
17/01/2022	30/06/2026	*SWAP* Préteur	SOCIÉTÉ GÉNÉRALE	SONIA capi +0,1193%	90 000	1 893
17/01/2022	30/06/2026	*SWAP* Emprunteur	NATIXIS	1,35%	100 000	-753
17/01/2022	30/06/2026	*SWAP* Préteur	NATIXIS	SONIA capi +0,1193%	100 000	2 103
17/01/2022	30/06/2026	*SWAP* Emprunteur	NATIXIS	1,21%	90 000	-608
17/01/2022	30/06/2026	*SWAP* Préteur	NATIXIS	SONIA capi +0,1193%	90 000	1 893
17/01/2022	30/06/2026	*SWAP* Emprunteur	CIC-EST	1,47%	100 000	-818
17/01/2022	30/06/2026	*SWAP* Préteur	CIC-EST	SONIA capi +0,1193%	100 000	2 103
15/01/2019	30/06/2026	*SWAP* Emprunteur	SANTANDER	1,47%	100 000	-818
15/01/2019	30/06/2026	*SWAP* Préteur	SANTANDER	SONIA capi +0,1193%	100 000	2 099
29/05/2024	30/06/2026	*SWAP* Préteur	SOCIÉTÉ GÉNÉRALE	4,60%	60 000	1 538
29/05/2024	30/06/2026	*SWAP* Emprunteur	SOCIÉTÉ GÉNÉRALE	SONIA capi	60 000	-1 222
15/07/2026	15/01/2029	*SWAP* Emprunteur	SOCIÉTÉ GÉNÉRALE	3,57%	75 000	-7 198
15/07/2026	15/01/2029	*SWAP* Préteur	SOCIÉTÉ GÉNÉRALE	SONIA capi	75 000	6 974
TOTAL COVIVIO HOTEL					**715 000**	**7 768**

4.4.7.1.2 Les *caps* et *floors*

Dans le cadre, de sa politique de gestion de taux, Covivio Hotels est amené à contracter des instruments de type *caps* et *floors*.

En 2024 et 2025 des tunnels de CAP/Floor (achat d'un CAP et vente d'un FLOOR) en GBP pour 250 MGBP a été réalisé avec un démarrage au 15/07/2026.

Le tableau suivant récapitule les principales caractéristiques de ces contrats :

Date de début	Date de fin	Réf	Banque	Type de taux	Notionnel	Juste valeur nette (en K€)
15/07/2026	15/07/2032	CAP Préteur	SOCIÉTÉ GÉNÉRALE	SONIA capi	50 000	1 819
15/07/2026	15/07/2032	FLOOR Préteur	SOCIÉTÉ GÉNÉRALE	SONIA capi	50 000	-523
15/07/2026	15/07/2032	*PUT SWAPTION* Préteur	NATIXIS	SONIA capi	50 000	-29
15/07/2026	15/07/2032	*CALL SWAPTION* Préteur	NATIXIS	SONIA capi	50 000	1 287
15/07/2026	15/10/2029	CAP Préteur	CACIB	SONIA capi	75 000	770
15/07/2026	15/10/2029	FLOOR Préteur	CACIB	SONIA capi	75 000	-364
TOTAL COVIVIO HOTEL					**350 000**	**2 959**

4.4.7.1.3. Les *Cross-Currency Swap*

Dans le cadre de sa politique de gestion de risque et de taux, Covivio Hôtels est amené à contracter des instruments de type *cross currency swap*. À la clôture 2025, Covivio Hôtels détient un ensemble de *cross currency swap* emprunteurs GBP taux variable et prêteurs EUR taux fixe pour 250 MGBP.

Le tableau suivant récapitule les principales caractéristiques de ces contrats de *cross currency swap* :

Date de début	Date de fin	Réf	Banque	Type de taux	Notionnel (en €)	Notionnel (en £)	Juste valeur nette (en K€)
17/01/2022	30/06/2026	CCS Préteur	CIC-EST	2,30%	85 616		85 763
17/01/2022	30/06/2026	CCS Emprunteur	CIC-EST	SONIA capi +2,5713%		75 000	-86 987
17/01/2022	30/06/2026	CCS Préteur	NATIXIS	2,30%	56 427		56 524
17/01/2022	30/06/2026	CCS Emprunteur	NATIXIS	SONIA capi +2,2503%		50 000	-57 902
17/01/2022	30/06/2026	CCS Préteur	CIC-EST	2,30%	141 300		141 543
17/01/2022	30/06/2026	CCS Emprunteur	CIC-EST	SONIA capi +2,3396%		125 000	-144 811
TOTAL COVIVIO HOTEL					**283 344**	**250 000**	**-5 869**

4.4.7.2 Engagements reçus

Engagements hors bilan reçus (en M€)	31/12/2025	31/12/2024
Engagements liés au périmètre du groupe	**-**	**-**
Engagements liés au financement	**402,8**	**401,4**
Garanties financières reçues (lignes de crédit autorisées non utilisées)	402,8	401,4
Engagements liés aux activités opérationnelles	**100,9**	**211,4**
Autres engagements contractuels reçus liés à l'activité « loyers à percevoir »	68,5	139,2
Actifs reçus en gage, en hypothèque ou en nantissement, ainsi que les cautions reçues	25,7	25,9
Promesses de vente d'actifs reçues = promesses de ventes d'actifs données	6,7	46,3

4.4.8 Renseignements divers

4.4.8.1 Effectif de fin de période et effectif moyen employé au cours de l'exercice

	Total 2025
Ouvriers	
Employés, techniciens, agents de maîtrise	
Cadres et ingénieurs	22
TOTAL FRANCE	**22**

4.4.8.2 Rémunération des organes d'administration et de gestion

4.4.8.2.1 Rémunération des membres du conseil

Les membres du conseil de Covivio Hôtels ont perçu une rémunération de 34 100 € en 2025 contre 38 952 € en 2024.

4.4.8.2.2 Rémunération du Gérant et de l'associé commandité

Gérant commandité, Covivio Hôtels Gestion a perçu pour l'année 2025 une rémunération au titre de ses fonctions de 2 311 K€ hors taxes. Les modalités de cette rémunération sont fixées par l'article 11 des statuts de Covivio Hotels.

En 2025, Covivio Hotels a versé 1 000 K€ de dividendes préciputaires à l'associé commandité, Covivio Hotels Gestion, au titre de l'exercice 2024.

4.4.8.3 Informations concernant les transactions entre les parties liées

Toutes les transactions avec les parties liées ont été conclues à des conditions normales de marché, c'est-à-dire celles qui sont habituellement pratiquées par la société dans les rapports avec les tiers, de sorte que le bénéficiaire de la convention n'en retire pas un avantage par rapport aux conditions faites à un tiers quelconque de la société, compte tenu des conditions d'usage dans les sociétés du même secteur.

4.4.8.4 Filiales et participations

(Article L 233-15 du Code de commerce)

Sociétés ou groupes de sociétés (En milliers d'euros)	Capitaux Propres	Quote part de capital détenu (en %)	Valeur comptable des titres détenus		Montants net des prêts et avances consentis par la société	Montant des engagements donnés par la société	Chiffre d'affaires hors taxes du dernier exercice clos	Résultat – Bénéfice ou perte (-) du dernier exercice clos	Dividendes encaissés par la société au cours de l'exercice	Observations
			brute	nette						
I. Renseignements détaillés										
A. Filiales (50% au moins du capital détenu par la société)										
a) Locative										
Ruhl Côte d'Azur	12 543	100%	29 584	29 584	188		7 687	6 668	6 713	
SNC Foncière Otello	32 888	100%	33 071	33 071	17 272		18 669	17 813	30 085	
SNC Hôtel René Clair	11 609	100%	9 833	9 833	2 984		2 145	1 400	1 316	
Portmurs – Investimentos Imobiliarios S.A.	33 715	100%	69 284	69 284	10 678		5 307	3 075	0	
SCI Rosace	6 697	100%	13 323	13 323	923		5 109	1 696	1 658	
SCI Porte Dorée	10 163	100%	14 752	14 752	1 940		2 359	841	777	
B & B Invest Espagne	4 392	100%	4 089	4 089	1 708		905	284	332	
Investment Rocatierra FDM	126 130	100%	111 004	111 004	35 583		29 491	13 080	16 325	
Trade Center Hôtel	36 086	100%	96 585	96 585	10 627		6 854	5 939	5 734	
Las Dalias Propco	51 873	1	48 798	48 798	3 895		5 460	3 017	-	
b) Holding										
SARL Loire	25	1	86	86	22		-	12	-	
Murdelux	396 651	1	754 126	744 785	84 829		683	84 670	104 635	
Covivio hôtel gestion immobilière	276	1	1	1	-		5 307	275	346	
OPCI B2 Hôtel Invest	256 291	1	128 143	128 143	-		-	12 354	6 770	
LHM Holding Lux	5 083	1	20 973	20 973	-		-	682	-	
FDM M Lux	156 025	1	390 045	310 104	-		-	37 611	1 100	
Constance	171 905	1	220 678	220 678	-		-	-7 319	-	
Rocky 1	39 164	1	39 788	39 788	-		-	-305	-	
Rocky 2	39 164	1	39 788	39 788	-		-	-305	-	
Rocky 3	39 164	1	39 788	39 788	-		-	-305	-	
Rocky 4	39 164	1	39 788	39 788	-		-	-305	-	
Rocky 5	39 165	1	39 787	39 787	-		-	-305	-	
Rocky 6	39 165	1	39 787	39 787	-		-	-305	-	
Rocky 7	39 165	1	39 787	39 787	-		-	-305	-	
Rocky 8	39 164	1	39 787	39 787	-		-	-306	-	
Rocky 9	39 164	1	39 787	39 787	-		-	-306	-	
Rocky 10	39 165	1	39 787	39 787	-		-	-305	-	
Rocky 11	39 165	1	39 787	39 787	-		-	-305	-	
Covivio Hôtels Belgique	146	1	62	62	-		2 894	86	-	
B. Participation (10 à 50% du capital détenu par la société)										
a) Locative										
SCI Dahlia	41 232	0	12 076	12 076	-		9 676	4 176	2 105	
Oteli	237 496	0	67 890	67 890	-		7 970	13 923	5 044	
Kombon	34 180	0	31 999	24 521	-		7 497	1 240	990	
b) Holding										
Iris Holding France	24 570	0	6 588	6 588	-		83	3 508	2 288	
Iris Invest 2010	79 179	0	13 649	13 649	-		-	10 561	9 070	
Camp Invest	95 741	0	17 571	17 571	-		-	7 420	2 926	
Renseignements concernant les filiales (+ de 50% du capital détenu par la société)										
1. Renseignements détaillés pour chaque filiale	**1 743 307**		**2 382 098**	**2 292 816**	**170 649**		**92 870**	**178 827**	**175 791**	
2. Renseignements globaux pour les filiales non reprises au 1										
A. TOTAL DES FILIALES	**1 743 307**	**-**	**2 382 098**	**2 292 816**	**170 649**	**-**	**92 870**	**178 827**	**175 791**	
Renseignements concernant les participations (10 à 50% du capital détenu par la société)										
1. Renseignements détaillés pour chaque participation [1]	**512 398**		**149 773**	**142 295**	**-**	**-**	**25 226**	**40 828**	**22 423**	
2. Renseignements globaux pour les participations non reprises au 1										
B. TOTAL DES PARTICIPATIONS	**512 398**	**-**	**149 773**	**142 295**	**-**	**-**	**25 226**	**40 828**	**22 423**	
C. TOTAL DES FILIALES ET DES PARTICIPATIONS (A + B)	**2 255 705**		**2 531 871**	**2 435 111**	**170 649**	**-**	**118 096**	**219 655**	**198 214**	

4.4.8.5 Activité de la société en matière de recherche et développement

Covivio Hôtels n'a pas effectué d'activité de recherche et de développement au cours de l'exercice écoulé.

4.4.8.6 Évènements post clôture

Le prêt intragroupe de 3 000 K€avec la SNC Hôtel 37 Place René Clair arrivant à échéance le 1er janvier 2026, a été renouvelé pour une durée de 5 ans, soit le 1er janvier 2031, dans les mêmes conditions que précédemment.

Deux promesses de vente ont été signée depuis la clôture des comptes 2025, celle du Courtepaille Les Ulis, le 8 janvier 2026 pour 1 000 K€, et celle du Courtepaille de Chartres pour 700 K€ le 20 janvier 2026, la réitération de ces actes devrait intervenir au plus tard le 30 avril 2026 pour la première et le 31 décembre 2026 pour la seconde.

De plus, la cession de l'actif Courtepaille de Reins a été finalisée le 20 février 2026 pour un montant de 750 K€.

4.4.8.7 États financiers 2024 publiés

Conformément à l'article 27 du règlement 2022-06, présentation du Bilan et Compte de résultat de l'exercice clos le 31 décembre 2024 tels que publiés en 2024 (selon l'ancien modèle).

4.4.8.7.1 Actif au 31 décembre 2024

(En milliers d'euros)	Note 4.5	31/12/2024	Amortissements et dépréciations Brut	31/12/2024 Net	31/12/2023 Net
Immobilisations incorporelles		**-**	**-**	**-**	**-**
Frais d'établissement					
Concessions, brevets, licences, logiciels		-	-	-	-
Fonds commercial		-	-	-	-
Immobilisations incorporelles en cours		-	-	-	-
Immobilisations corporelles :	**4.5.3.1.1**	**435 820**	**162 642**	**273 177**	**371 531**
Terrains		87 239	3 884	83 355	116 900
Constructions		346 400	158 750	187 649	250 653
Installations techniques, matériel et outillage industriels		-		-	-
Autres immobilisations corporelles		23	8	15	15
Immobilisations corporelles en cours		2 158	-	2 158	3 963
Avances et acomptes		-	-	-	-
Immobilisations financières :		**4 056 143**	**200 009**	**3 856 134**	**3 802 443**
Participations	4.5.3.1.2	2 212 353	200 009	2 012 343	2 097 331
Titres immobilisés de l'activité de portefeuille		-		-	-
Autres titres immobilisés	4.5.3.1.4	54	-	54	126
Créances rattachées à des participations & Prêts	4.5.3.1.3	1 842 557	-	1 842 557	1 703 805
Autres immobilisations financières		1 180	-	1 180	1 181
Total I – Actif Immobilisé	**4.5.3.1**	**4 491 963**	**362 652**	**4 129 311**	**4 173 974**
Stocks et en-cours		**-**	**-**	**-**	**-**
Avances et acomptes versés sur commandes		**-**	**-**	**-**	**-**
Créances d'exploitation :	**4.5.3.2.1**	**98 931**	**7 323**	**91 609**	**64 497**
Créances Clients et Comptes rattachés	4.5.3.2.2	14 232	3 498	10 734	4 907
Comptes courants		61 203	-	61 203	57 879
Autres créances		23 496	3 825	19 671	1 710
Valeurs mobilières de placement	**4.5.3.2.3**	**358 013**	**-**	**358 013**	**-**
Actions propres		-	-	-	-
Autres titres		-	-	-	-
Disponibilités		**86 362**	**-**	**86 362**	**13 254**
Charges constatées d'avance	**4.5.3.2.4**	**13 024**	**-**	**13 024**	**15 982**
Instruments de trésorerie	**4.5.3.2.6**	**1 013**	**-**	**1 013**	**-**
Total II – Actif Circulant	**4.5.3.2**	**557 343**	**7 323**	**550 020**	**93 732**
Charges à répartir sur plusieurs exercices (III)	4.5.3.2.4	9 353	-	9 353	5 735
Primes de remboursement des emprunts (IV)	4.5.3.2.4	4 236	-	4 236	2 246
Écarts de conversion Actif (V)	4.5.3.2.4	23 531	-	23 531	15 056
TOTAL GÉNÉRAL (I+II+III+IV+V)		**5 086 425**	**369 974**	**4 716 451**	**4 290 743**

4.4.8.7.2 Passif au 31 décembre 2024

(En milliers d'euros)	Note 4.5	31/12/2024	31/12/2023
Capitaux Propres :		**2 078 946**	**2 252 086**
Capital [dont versé 592 566 k€]		592 566	592 566
Primes d'émission, de fusion, d'apport		1 486 380	1 659 520
Réserves et report à nouveau :		**59 267**	**59 261**
Réserve légale		59 257	59 257
Report à nouveau		10	4
Résultat de l'exercice		286 693	20 439
Provisions réglementées		7 572	8 403
Total I – capitaux Propres	**4.5.3.3**	**2 432 477**	**2 340 189**
Autres Fonds Propres		**-**	**-**
Total I bis - Fonds Propres		**-**	**-**
Provisions pour risques		30 252	17 086
Provisions pour charges		580	111
Total II - Provisions pour Risques et Charges	**4.5.3.4**	**30 832**	**17 198**
DETTES			
Dettes financières :		**2 206 883**	**1 912 282**
Autres emprunts obligataires	4.5.3.5.1	1 465 974	953 361
Emprunts et dettes auprès des établissements de crédit [1]	4.5.3.5.2	524 081	831 662
Emprunts et dettes financières diverses	4.5.3.5.3	216 828	127 260
Avances et acomptes reçus		-	-
Dettes d'exploitation :		**16 737**	**11 972**
Dettes fournisseurs et comptes rattachés		13 299	9 875
Dettes fiscales et sociales	4.5.3.5.4	3 437	2 097
Autres dettes d'exploitation		-	-
Dettes diverses :		**14 629**	**6 932**
Dettes sur immobilisations et Comptes rattachés	4.5.3.5.5	4 262	6 426
Autres dettes diverses	4.5.3.5.6	10 367	506
Produits constatés d'avance		**-**	**600**
Instruments de trésorerie	**4.5.3.5.7**	**55**	**80**
Total III - Passif Circulant	**4.5.5.3.5**	**2 238 304**	**1 931 867**
Ecarts de conversion Passif (IV)	4.5..5.10	14 837	1 490
TOTAL GÉNÉRAL (I+II+III+IV+V)		**4 716 451**	**4 290 743**

(1) Dont concours bancaires courants et soldes créditeurs de banques 22

4.4.8.7.3 Compte de résultat 2024

(En milliers d'euros)	Note4.5	31/12/2024	31/12/2023	Variation (%)
Production vendue [Loyers]		67 672	65 957	
Montant net du chiffre d'affaires	**4.5.4.1.1**	**67 672**	**65 957**	
Reprises sur provisions, dépréciations, transferts de charges	4.5.4.1.2	8 693	1 999	
Autres produits		155	351	
Total I – Produits d'exploitation		**76 520**	**68 307**	**12,02%**
Autres achats et charges externes		24 882	13 726	
Impôts, taxes et versement assimilés		4 572	4 598	
Salaires et traitements		2 521	2 508	
Charges sociales		1 097	1 099	
Dotation aux amortissements, aux dépréciations et aux provisions :				
Sur immobilisations : dotations aux amortissements		15 982	15 950	
Sur immobilisations : dotations aux dépréciations		2 288	2 259	
Sur actif circulant : dotations aux dépréciations		106	1 342	
Provisions pour risques et charges : Dotations aux provisions		509	62	
Autres charges		2 189	2 429	
Total II – Charges d'exploitation	**4.5.4.1.3**	**54 146**	**43 972**	**23,14%**
1. Résultat d'exploitation (I-II)	**4.5.4.1**	**22 373**	**24 335**	**-8,06%**
Quote-part de résultat sur opérations faites en commun				
Bénéfice ou perte transférée III		**0**	**0**	
Pertes ou bénéfice transféré IV		**0**	**0**	
Produits financiers :				
De participation (dividendes)	4.5.4.2.1	158 291	102 234	
D'autres valeurs mobilières et créances de l'actif immobilisé		47 316	43 540	
Autres intérêts et produits assimilés		84 733	58 684	
Reprises sur provisions, dépréciations, transferts de charges	4.5.4.2.2	53 778	2 300	
Différences positives de change	4.5.4.2.3	781	9 703	
Produits nets sur cessions de valeurs mobilières de placement		0	257	
Total V – Produits financiers		**344 899**	**216 718**	**59,15%**
Charges financières :				
Dotations aux amortissements, aux dépréciations et aux provisions	4.5.4.2.4	80 869	112 791	
Intérêts et charges assimilées		140 209	115 957	
Différences négatives de change	4.5.4.2.3	6 804	217	
Charges nettes sur cessions de valeurs mobilières de placement		0	0	
Total VI – Charges financières		**227 883**	**228 965**	**-0,47%**
2. Résultat financier (V-VI)	**4.5.4.2**	**117 016**	**-12 246**	**-1055,52%**
3. Résultat courant avant impôts (I-II+III-IV+V-VI)		**139 389**	**12 088**	**1053,10%**
Produits exceptionnels :				
Sur opérations de gestion		0	4 208	
Sur opérations en capital		314 214	9 783	
Reprises sur provisions, dépréciations, transferts de charges		2 145	116	
Total VII – Produits exceptionnels	4.5.4.3	316 359	14 108	2142,46%
Charges exceptionnelles :				
Sur opérations de gestion		0	69	
Sur opérations en capital		167 804	4 415	
Dotations aux amortissements, aux dépréciations et aux provisions		1 251	1 273	
Total VIII – Charges exceptionnelles	**4.5.4.3**	**169 054**	**5 757**	**2836,66%**
4. Résultat exceptionnel (VII-VIII)	**4.5.4.3**	**147 304**	**8 351**	**1663,92%**
Participation des salariés aux résultats (IX)		0	0	
Impôts sur les bénéfices (X)	4.5.4.4	0	0	
Total des produits (I+III+V+VII)		**737 777**	**299 133**	**146,64%**
Total des charges (II+IV+VI+VIII+IX+X)		**451 084**	**278 694**	**61,86%**

4.5 Rapport des Commissaires aux comptes sur les comptes annuels

Exercice clos le 31 décembre 2025

À l'Assemblée Générale de la société Covivio Hotels,

Opinion

En exécution de la mission qui nous a été confiée par vos assemblées générales, nous avons effectué l'audit des comptes annuels de la société Covivio Hotels relatifs à l'exercice clos le 31 décembre 2025, tels qu'ils sont joints au présent rapport.

Nous certifions que les comptes annuels sont, au regard des règles et principes comptables français, réguliers et sincères et donnent une image fidèle du résultat des opérations de l'exercice écoulé ainsi que de la situation financière et du patrimoine de la société à la fin de cet exercice.

L'opinion formulée ci-dessus est cohérente avec le contenu de notre rapport au comité d'audit.

Fondement de l'opinion

Référentiel d'audit

Nous avons effectué notre audit selon les normes d'exercice professionnel applicables en France. Nous estimons que les éléments que nous avons collectés sont suffisants et appropriés pour fonder notre opinion.

Les responsabilités qui nous incombent en vertu de ces normes sont indiquées dans la partie « Responsabilités des commissaires aux comptes relatives à l'audit des comptes annuels » du présent rapport.

Indépendance

Nous avons réalisé notre mission d'audit dans le respect des règles d'indépendance prévues par le Code de commerce et par le Code de déontologie de la profession de commissaire aux comptes sur la période du 1er janvier 2025 à la date d'émission de notre rapport, et notamment nous n'avons pas fourni de services interdits par l'article 5, paragraphe 1, du règlement (UE) n° 537/2014.

Observation

Sans remettre en cause l'opinion exprimée ci-dessus, nous attirons votre attention sur la note 4.4.4. de l'annexe des comptes annuels qui expose le changement de méthode comptable résultant de l'application du règlement ANC n° 2022-06.

Justification des appréciations – Points clés de l'audit

En application des dispositions des articles L. 821-53 et R. 821-180 du Code de commerce relatives à la justification de nos appréciations, nous portons à votre connaissance les points clés de l'audit relatifs aux risques d'anomalies significatives qui, selon notre jugement professionnel, ont été les plus importants pour l'audit des comptes annuels de l'exercice, ainsi que les réponses que nous avons apportées face à ces risques.

Les appréciations ainsi portées s'inscrivent dans le contexte de l'audit des comptes annuels pris dans leur ensemble et de la formation de notre opinion exprimée ci-avant. Nous n'exprimons pas d'opinion sur des éléments de ces comptes annuels pris isolément.

Évaluation des titres de participation, des créances rattachées et des provisions pour risques éventuels liées aux titres de participation

Risque identifié	Notre réponse

Au 31 décembre 2025, les titres de participation et les créances rattachées sont inscrits au bilan pour une valeur nette de M€ 3 982, soit 88 % du total actif. Comme indiqué dans la note 4.4.5.1 « Immobilisations financières » de l'annexe des comptes annuels, ils sont évalués à leur coût d'acquisition ou à leur valeur d'apport sous déduction, le cas échéant, des dépréciations nécessaires pour les ramener à leur valeur d'utilité.
Lorsque les titres sont détenus de façon durable, la valeur d'utilité est appréciée sur la base de l'actif net et des plus-values latentes sur les actifs immobilisés.
A la clôture de l'exercice, la valeur d'acquisition des titres est comparée à leur valeur d'inventaire. La plus faible de ces valeurs est retenue au bilan. La valeur d'inventaire des titres correspond à leur valeur d'utilité pour votre société.
Comme indiqué dans la note 4.4.5.4 « Provisions pour risques et charges » de l'annexe des comptes annuels, une provision pour risques liée aux participations est constituée pour couvrir la situation nette réévaluée des filiales lorsque celle-ci est négative et dès lors que tous les actifs rattachés à ces filiales ont été dépréciés.
Compte tenu du montant des titres de participation et des créances rattachées au bilan et de la sensibilité de leur évaluation aux hypothèses retenues, notamment s'agissant de l'estimation des plus-values latentes, nous avons considéré leur évaluation et celle des provisions pour risques éventuels liées à ceux-ci comme un point clé de l'audit.
	Nous avons pris connaissance du processus de détermination de la valeur d'utilité des titres de participation. Nos travaux ont consisté à :
	• apprécier la pertinence des méthodes d'évaluation utilisées par votre société ainsi que les hypothèses sous-jacentes à la détermination de la valeur d'utilité des titres de participation
	• analyser, par sondages, les éléments utilisés pour estimer les valeurs d'utilité et notamment :
	  ◦ la concordance des capitaux propres retenus avec les comptes des entités valorisées ayant fait l'objet d'un audit ou de procédures analytiques, le cas échéant
	  ◦ les ajustements opérés sur ces capitaux propres pour calculer l'actif net réévalué, principalement liés aux plus-values latentes sur les actifs immobiliers, au regard des valeurs d'expertise. Notre approche d'audit sur les valeurs d'expertise des actifs immobiliers est décrite dans le point clé de l'audit « Evaluation des actifs immobiliers ».
	• analyser le niveau de dépréciation retenu au titre des pertes de valeur des titres de participation et des créances rattachées, par rapprochement de l'actif net réévalué à la valeur nette comptable
	• apprécier la nécessité de comptabiliser une provision pour risques pour couvrir la situation nette réévaluée des filiales lorsque celle-ci est négative et dès lors que tous les actifs rattachés à ces filiales ont été dépréciés
	• apprécier le caractère approprié des informations fournies dans les notes de l'annexe des comptes annuels.

Évaluation des actifs immobiliers

Risque identifié	Notre réponse
Les actifs immobiliers représentent au 31 décembre 2025 une valeur nette de M€ 232 au regard d'un total bilan de M€ 4 538. Ils sont constitués essentiellement des immeubles détenus par votre société. Les actifs immobiliers sont comptabilisés au coût d'acquisition ou au coût de production et amortis de manière linéaire. Comme indiqué dans la note 4.4.5.1.5 « Variation des amortissements et dépréciations » de l'annexe des comptes annuels, à chaque arrêté, votre société apprécie l'existence d'indices montrant qu'un actif a pu perdre de façon notable de sa valeur, auquel cas une dépréciation pour perte de valeur peut être comptabilisée en résultat. Ces éventuelles dépréciations sont déterminées en comparant la valeur vénale (hors droits), calculée sur la base d'expertises indépendantes, et la valeur nette comptable des immeubles. L'évaluation d'un actif immobilier est un exercice complexe qui requiert des jugements importants des experts immobiliers sur la base des données transmises par votre société. Nous avons considéré l'évaluation des actifs immobiliers comme un point clé de l'audit en raison des montants en jeu et du degré de jugement relatif à la détermination des principales hypothèses utilisées.	Nos travaux ont notamment consisté à : • prendre connaissance du processus d'évaluation des actifs immobiliers ainsi que des contrôles mis en œuvre par votre société • apprécier la compétence et l'indépendance des experts immobiliers en examinant l'application des règles en matière de rotation et de modes de rémunération définies par votre société • prendre connaissance des instructions écrites données par votre société aux experts immobiliers détaillant la nature de leurs diligences, l'étendue et les limites de leurs travaux, notamment s'agissant du contrôle des informations qui leur sont transmises • analyser, par sondages, les informations transmises par la direction financière de votre société aux experts immobiliers, telles que les baux, les données comptables et le budget des dépenses d'investissement qui servent de base à la détermination de la valeur vénale des actifs immobiliers • apprécier les hypothèses de valorisation retenues par les experts immobiliers, notamment les taux d'actualisation, les taux de rendement, les données locatives, en les comparant à des données externes et à des études de marché publiées • nous entretenir avec certains de ces experts immobiliers en présence de la direction financière de votre société et apprécier, en faisant appel à nos spécialistes en évaluation, la permanence et la pertinence de la méthodologie d'évaluation retenue ainsi que des principaux jugements portés • apprécier, par sondages, la comptabilisation d'une dépréciation lorsque la valeur d'expertise hors droits est inférieure d'au moins 150 K€ à la valeur nette comptable pendant plus de deux années consécutives, ainsi que l'application des critères présentés dans la note 4.4.5.1 de l'annexe des comptes annuels • recalculer, par sondages, les dotations et reprises de dépréciation comptabilisées dans les comptes annuels de votre société • apprécier le caractère approprié des informations afférentes fournies dans les notes de l'annexe des comptes annuels.

Vérifications spécifiques

Nous avons également procédé, conformément aux normes d'exercice professionnel applicables en France, aux vérifications spécifiques prévues par les textes légaux et réglementaires.

Informations données dans le rapport de gestion et dans les autres documents sur la situation financière et les comptes annuels adressés aux actionnaires

Nous n'avons pas d'observation à formuler sur la sincérité et la concordance avec les comptes annuels des informations données dans le rapport de gestion de la gérance et dans les autres documents sur la situation financière et les comptes annuels adressés aux actionnaires.

Nous attestons de la sincérité et de la concordance avec les comptes annuels des informations relatives aux délais de paiement mentionnées à l'article D. 441-6 du Code de commerce.

Rapport sur le gouvernement d'entreprise

Nous attestons de l'existence, dans le rapport du conseil de surveillance sur le gouvernement d'entreprise, des informations requises par les articles L. 225-37-4, L. 22-10-10 et L. 22-10-9 du Code de commerce.

Concernant les informations fournies en application des dispositions de l'article L. 22-10-9 du Code de commerce sur les rémunérations et avantages versés ou attribués aux mandataires sociaux ainsi que sur les engagements consentis en leur faveur, nous avons vérifié leur concordance avec les comptes ou avec les données ayant servi à l'établissement de ces comptes et, le cas échéant, avec les éléments recueillis par votre société auprès des entreprises contrôlées par elle qui sont comprises dans le périmètre de consolidation. Sur la base de ces travaux, nous attestons l'exactitude et la sincérité de ces informations.

Concernant les informations relatives aux éléments que votre société a considéré susceptibles d'avoir une incidence en cas d'offre publique d'achat ou d'échange, fournies en application des dispositions de l'article L. 22-10-11 du Code de commerce, nous avons vérifié leur conformité avec les documents dont elles sont issues et qui nous ont été communiqués. Sur la base de ces travaux, nous n'avons pas d'observation à formuler sur ces informations.

Autres informations

En application de la loi, nous nous sommes assurés que les diverses informations relatives aux prises de participation et de contrôle et à l'identité des détenteurs du capital ou des droits de vote vous ont été communiquées dans le rapport de gestion.

Autres vérifications ou informations prévues par les textes légaux et réglementaires

Format de présentation des comptes annuels destinés à être inclus dans le rapport financier annuel

Nous avons également procédé, conformément à la norme d'exercice professionnel sur les diligences du commissaire aux comptes relatives aux comptes annuels et consolidés présentés selon le format d'information électronique unique européen, à la vérification du respect de ce format défini par le règlement européen délégué n° 2019/815 du 17 décembre 2018 dans la présentation des comptes annuels destinés à être inclus dans le rapport financier annuel mentionné au I de l'article L. 451-1-2 du Code monétaire et financier, établis sous la responsabilité du gérant.

Sur la base de nos travaux, nous concluons que la présentation des comptes annuels destinés à être inclus dans le rapport financier annuel respecte, dans tous ses aspects significatifs, le format d'information électronique unique européen.

Il ne nous appartient pas de vérifier que les comptes annuels qui seront effectivement inclus par votre société dans le rapport financier annuel déposé auprès de l'AMF correspondent à ceux sur lesquels nous avons réalisé nos travaux.

Désignation des commissaires aux comptes

Nous avons été nommés commissaires aux comptes de la société Covivio Hotels par votre assemblée générale du 15 avril 2024 pour le cabinet KPMG S.A. et du 11 avril 2013 pour le cabinet ERNST & YOUNG et Autres.

Au 31 décembre 2025, le cabinet KPMG S.A. était dans la deuxième année de sa mission sans interruption et le cabinet ERNST & YOUNG et Autres dans la treizième année.

Antérieurement, le cabinet Groupe PIA devenu ensuite le cabinet Conseil Audit & Synthèse (acquis par ERNST & YOUNG Audit en 2010) était commissaire aux comptes de 2007 à 2012.

Responsabilités de la direction et des personnes constituant le gouvernement d'entreprise relatives aux comptes annuels

Il appartient à la direction d'établir des comptes annuels présentant une image fidèle conformément aux règles et principes comptables français ainsi que de mettre en place le contrôle interne qu'elle estime nécessaire à l'établissement de comptes annuels ne comportant pas d'anomalies significatives, que celles-ci proviennent de fraudes ou résultent d'erreurs.

Lors de l'établissement des comptes annuels, il incombe à la direction d'évaluer la capacité de la société à poursuivre son exploitation, de présenter dans ces comptes, le cas échéant, les informations nécessaires relatives à la continuité d'exploitation et d'appliquer la convention comptable de continuité d'exploitation, sauf s'il est prévu de liquider la société ou de cesser son activité.

Il incombe au comité d'audit de suivre le processus d'élaboration de l'information financière et de suivre l'efficacité des systèmes de contrôle interne et de gestion des risques, ainsi que le cas échéant de l'audit interne, en ce qui concerne les procédures relatives à l'élaboration et au traitement de l'information comptable et financière.

Les comptes annuels ont été arrêtés par la gérance.

Responsabilités des commissaires aux comptes relatives à l'audit des comptes annuels

Objectif et démarche d'audit

Il nous appartient d'établir un rapport sur les comptes annuels. Notre objectif est d'obtenir l'assurance raisonnable que les comptes annuels pris dans leur ensemble ne comportent pas d'anomalies significatives. L'assurance raisonnable correspond à un niveau élevé d'assurance, sans toutefois garantir qu'un audit réalisé conformément aux normes d'exercice professionnel permet de systématiquement détecter toute anomalie significative. Les anomalies peuvent provenir de fraudes ou résulter d'erreurs et sont considérées comme significatives lorsque l'on peut raisonnablement s'attendre à ce qu'elles puissent, prises individuellement ou en cumulé, influencer les décisions économiques que les utilisateurs des comptes prennent en se fondant sur ceux-ci.

Comme précisé par l'article L. 821-55 du Code de commerce, notre mission de certification des comptes ne consiste pas à garantir la viabilité ou la qualité de la gestion de votre société.

Dans le cadre d'un audit réalisé conformément aux normes d'exercice professionnel applicables en France, le commissaire aux comptes exerce son jugement professionnel tout au long de cet audit. En outre :

- il identifie et évalue les risques que les comptes annuels comportent des anomalies significatives, que celles-ci proviennent de fraudes ou résultent d'erreurs, définit et met en œuvre des procédures d'audit face à ces risques, et recueille des éléments qu'il estime suffisants et appropriés pour fonder son opinion. Le risque de non-détection d'une anomalie significative provenant d'une fraude est plus élevé que celui d'une anomalie significative résultant d'une erreur, car la fraude peut impliquer la collusion, la falsification, les omissions volontaires, les fausses déclarations ou le contournement du contrôle interne
- il prend connaissance du contrôle interne pertinent pour l'audit afin de définir des procédures d'audit appropriées en la circonstance, et non dans le but d'exprimer une opinion sur l'efficacité du contrôle interne
- il apprécie le caractère approprié des méthodes comptables retenues et le caractère raisonnable des estimations comptables faites par la direction, ainsi que les informations les concernant fournies dans les comptes annuels
- il apprécie le caractère approprié de l'application par la direction de la convention comptable de continuité d'exploitation et, selon les éléments collectés, l'existence ou non d'une incertitude significative liée à des événements ou à des circonstances susceptibles de mettre en cause la capacité de la société à poursuivre son exploitation. Cette appréciation s'appuie sur les éléments collectés jusqu'à la date de son rapport, étant toutefois rappelé que des circonstances ou événements ultérieurs pourraient mettre en cause la continuité d'exploitation. S'il conclut à l'existence d'une incertitude significative, il attire l'attention des lecteurs de son rapport sur les informations fournies dans les comptes annuels au sujet de cette incertitude ou, si ces informations ne sont pas fournies ou ne sont pas pertinentes, il formule une certification avec réserve ou un refus de certifier
- il apprécie la présentation d'ensemble des comptes annuels et évalue si les comptes annuels reflètent les opérations et événements sous-jacents de manière à en donner une image fidèle.

Rapport au comité d'audit

Nous remettons au comité d'audit un rapport qui présente notamment l'étendue des travaux d'audit et le programme de travail mis en œuvre, ainsi que les conclusions découlant de nos travaux. Nous portons également à sa connaissance, le cas échéant, les faiblesses significatives du contrôle interne que nous avons identifiées pour ce qui concerne les procédures relatives à l'élaboration et au traitement de l'information comptable et financière.

Parmi les éléments communiqués dans le rapport au comité d'audit figurent les risques d'anomalies significatives, que nous jugeons avoir été les plus importants pour l'audit des comptes annuels de l'exercice et qui constituent de ce fait les points clés de l'audit, qu'il nous appartient de décrire dans le présent rapport.

Nous fournissons également au comité d'audit la déclaration prévue par l'article 6 du règlement (UE) n° 537/2014 confirmant notre indépendance, au sens des règles applicables en France telles qu'elles sont fixées notamment par les articles L. 821-27 à L. 821-34 du Code de commerce et dans le Code de déontologie de la profession de commissaire aux comptes. Le cas échéant, nous nous entretenons avec le comité d'audit des risques pesant sur notre indépendance et des mesures de sauvegarde appliquées.

À Paris-La Défense, le 17 mars 2026,

Les Commissaires aux Comptes

KPMG S.A.	**ERNST & YOUNG et Autres**	
Sandie TZINMANN	Jean-Roch VARON	Pierre LEJEUNE
Associée	Associé	Associé

4.6 Rapport spécial des Commissaires aux comptes sur les conventions réglementées

Assemblée générale d'approbation des comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2025

À l'assemblée générale de la société Covivio Hotels,

En notre qualité de commissaires aux comptes de votre société, nous vous présentons notre rapport sur les conventions réglementées.

Il nous appartient de vous communiquer, sur la base des informations qui nous ont été données, les caractéristiques, les modalités essentielles ainsi que les motifs justifiant de l'intérêt pour la société des conventions dont nous avons été avisés ou que nous aurions découvertes à l'occasion de notre mission, sans avoir à nous prononcer sur leur utilité et leur bien-fondé ni à rechercher l'existence d'autres conventions. Il vous appartient, selon les termes de l'article R. 226-2 du code de commerce, d'apprécier l'intérêt qui s'attachait à la conclusion de ces conventions en vue de leur approbation.

Par ailleurs, il nous appartient, le cas échéant, de vous communiquer les informations prévues à l'article R. 226-2 du code de commerce relatives à l'exécution, au cours de l'exercice écoulé, des conventions déjà approuvées par l'assemblée générale.

Nous avons mis en œuvre les diligences que nous avons estimé nécessaires au regard de la doctrine professionnelle de la Compagnie nationale des commissaires aux comptes relative à cette mission. Ces diligences ont consisté à vérifier la concordance des informations qui nous ont été données avec les documents de base dont elles sont issues.

1. Conventions soumises à l'approbation de l'Assemblée générale

Nous vous informons qu'il ne nous a été donné avis d'aucune convention autorisée et conclue au cours de l'exercice écoulé à soumettre à l'approbation de l'Assemblée générale, en application des dispositions de l'article L. 226-10 du code de commerce.

2. Conventions déjà approuvées par l'Assemblée générale

En application de l'article R. 226-2 du code de commerce, nous avons été informés que l'exécution des conventions suivantes, déjà approuvées par l'assemblée générale au cours d'exercices antérieurs, s'est poursuivie au cours de l'exercice écoulé.

2.1 Protocole d'accord conclu le 20 juin 2024 entre (i) AccorInvest et ses filiales Société de Participations Hôtelières et Hotelinvest Development Holding GmbH, d'une part, et (ii) votre Société, Oteli France, Jouron Srl, Foncière Iris, Iris Investor Holding, Iris Verwaltungs GmbH, Foncière Otello, Holdco Phoenix, Holdco Iris Dahlia, Constance et Constance Lux 2, d'autre part, autorisé par votre Conseil de surveillance du 13 mai 2024

Personnes concernées

La société Predica, représentée par M. ARLOT, est membre du Conseil de surveillance de votre Société et M. ARLOT est administrateur de la société luxembourgeoise AccorInvest Group SA.

La société Sogecap est membre du Conseil de surveillance de votre Société et administrateur de la société Oteli France et de la société Holdco Phoenix.

La Caisse des Dépôts et Consignations, représentée par M. TAVERNE est membre du Conseil de surveillance de votre Société et M. TAVERNE est administrateur de la société Oteli France et de la société Holdco Phoenix.

Par ailleurs, M. MILLET est (i) représentant de la société Covivio Hotels Gestion, gérant de votre Société, (ii) administrateur de la société Iris Invest 2010, (iii) Directeur général de la société Iris Holding France, (iv) administrateur de la société Oteli France, (v) représentant de la société Covivio Hotels Gestion Immobilière, administrateur unique de la société belge Jouron SRL et (vi) Président de la société Constance, elle-même Président de la société Holdco Iris Dahlia et de la société Holdco Phoenix.

Nature, objet et modalités

Le Protocole d'Accord Vauban a pour objet de permettre la réalisation, sous conditions suspensives, d'une opération stratégique pour le groupe Covivio Hotels prenant la forme d'un échange d'actifs (cession d'actifs immobiliers et acquisition simultanée de fonds de commerce) avec le groupe AccorInvest (l'« Opération Vauban »).

Le Protocole d'Accord Vauban prévoit que :

- votre Société et certaines sociétés qu'elle détient directement ou indirectement à 100% seront amenées à céder au groupe AccorInvest 10 actifs immobiliers et à acquérir auprès du Groupe AccorInvest 24 fonds de commerce ; et
- des sociétés dans lesquelles votre Société est associée aux côtés de partenaires seront ainsi amenées à céder au groupe AccorInvest 6 actifs immobiliers et à acquérir auprès du groupe AccorInvest 19 fonds de commerce.

2.2 Avenant au Protocole d'Accord Vauban conclu le 22 novembre 2024 entre (i) AccorInvest et ses filiales Société de Participations Hôtelières et Hotelinvest Development Holding GmbH, d'une part, et (ii) votre Société, Oteli France, Jouron Srl, Foncière Iris, Iris Investor Holding, Iris Verwaltungs GmbH, Foncière Otello, Holdco Phoenix, Holdco Iris Dahlia, Constance et Constance Lux 2, d'autre part, autorisé par votre Conseil de surveillance du 14 novembre 2024

Personnes concernées

identiques à celles identifiées pour la conclusion du Protocole d'Accord Vauban.

Nature, objet et modalités

L'Avenant au Protocole d'Accord Vauban prévoit des modalités de transfert des salariés spécifiques pour deux fonds de commerce acquis, via une acquisition de titres des sociétés concernées, auprès du groupe AccorInvest dans le cadre de l'Opération Vauban.

2.3 Pacte d'associés Holdco Phoenix conclu le 26 novembre 2024 entre votre Société, la société Constance (filiale à 100 % de votre Société), la Caisse des Dépôts et Consignations, la société Sogecap et la société Orientex Holdings (filiale à 100% de Sogecap), autorisé par votre Conseil de surveillance du 13 mai 2024

Personnes concernées

La société Sogecap, représentée par M. BRIAND, et la Caisse des Dépôts et Consignations, représentée par M. TAVERNE, sont membres du Conseil de surveillance de votre Société et parties au Pacte JV Holdco Phoenix.

Nature, objet et modalités

Le Pacte JV Holdco Phoenix est conclu pour une durée de 10 ans et sera à son échéance renouvelable par tacite reconduction par période successive de 1 an sauf dénonciation par l'une des parties moyennant le respect d'un préavis de 6 mois.

Le Pacte JV Holdco Phoenix définit notamment :

- les règles de gouvernance de la société JV Holdco Phoenix (et de sa filiale), la politique de distribution
- les honoraires attachés à l'exécution des contrats de prestation de services
- les modalités de transfert des fonds hôteliers et des titres de la société JV Holdco Phoenix (et de sa filiale).

2.4 Pacte d'associés relatif à Holdco Iris Dahlia conclu le 26 novembre 2024 entre la société Constance (filiale à 100% de votre Société) et la société Predica, autorisé par votre Conseil de surveillance du 13 mai 2024

Personnes concernées

La société Predica, représentée par M. CHABAS, est membre du Conseil de surveillance de votre Société dont elle est actionnaire à plus de 10% et est directement partie au Pacte JV Holdco Iris Dahlia.

Nature, objet et modalités essentielles de la convention

Le Pacte JV Holdco Iris Dahlia est conclu pour une durée de 10 ans et sera à son échéance renouvelable par tacite reconduction par période successive de 3 ans sauf dénonciation par l'une des parties moyennant le respect d'un préavis de 6 mois.

Le Pacte JV Holdco Iris Dahlia définit notamment :

- les règles de gouvernance de la société JV Holdco Iris Dahlia (et de ses filiales), la politique de distribution
- les honoraires attachés à l'exécution des contrats de prestation de services
- les modalités de transfert des fonds hôteliers et des titres de la société JV Holdco Iris Dahlia (et de ses filiales).

2.5 Avenant n° 1 au pacte d'associés du 1er juillet 2019 relatif à Oteli France, conclu le 26 novembre 2024 entre la Caisse des Dépôts et Consignations, la SASU Fonae, la société Sogecap, la société Orientex Holdings, votre Société, la société Covivio SGP, la société Covivio Hotels Gestion Immobilière et la société Oteli France, autorisé par votre Conseil de surveillance du 13 mai 2024

Personnes concernées

La Caisse des Dépôts et Consignations, représentée par M. TAVERNE, et la société Sogecap, représentée par M. BRIAND, sont membres du Conseil de surveillance de votre Société et sont directement parties à l'Avenant au pacte d'associés Oteli France.

La société Oteli France a pour administrateurs MM. TAVERNE et MILLET et la société Sogecap, représentée par M. BRIAND.

M. MILLET est le gérant de Covivio Hotels Gestion Immobilière.

Nature, objet et modalités

L'Avenant Oteli France a pour objet d'aligner les termes du pacte initial avec le Pacte JV Holdco Phoenix (tel que défini ci-avant).

L'Avenant Oteli France définit notamment :

- les règles de gouvernance de la société Oteli France (et de ses filiales), la politique de distribution
- les honoraires attachés à l'exécution des contrats de prestation de services
- les modalités de transfert des actifs immobiliers et des titres de la société Oteli France (et de ses filiales).

2.6 Avenant n° 1 au pacte d'associés du 1er juillet 2019 relatif à Kombon SAS conclu le 26 novembre 2024 entre la Caisse des Dépôts et Consignations, la société Sogecap, votre Société, la société Covivio Hotels Gestion Immobilière et la société Kombon SAS autorisé par votre Conseil de surveillance du 14 novembre 2024

Personnes concernées

La Caisse des Dépôts et Consignations, représentée par M. TAVERNE, et la société Sogecap, représentée par M. BRIAND, sont membres du Conseil de surveillance de votre Société et sont directement parties à l'Avenant Kombon SAS.

La société Kombon SAS a également pour administrateurs MM. TAVERNE, BRIAND et MILLET.

M. MILLET est le gérant de la société Covivio Hotels Gestion Immobilière.

Nature, objet et modalités

L'Avenant Kombon SAS a pour objet d'aligner les termes du pacte initial avec le Pacte JV Holdco Phoenix (tel que défini ci-avant).

L'Avenant Kombon SAS définit notamment :

- les règles de gouvernance de la société Kombon SAS, la politique de distribution
- les honoraires attachés à l'exécution des contrats de prestation de services
- les modalités de transfert des actifs immobiliers et des titres de la société Kombon SAS.

2.7 Avenant n° 1 au pacte d'associés du 1er juillet 2019 relatif à Jouron conclu le 26 novembre 2024 entre la Caisse des Dépôts et Consignations, la société Simplon Belgique, la société Sogecap, votre Société, la société Murdelux, la société Covivio Hotels Gestion Immobilière et la société Jouron autorisé par votre Conseil de surveillance du 13 mai 2024

Personnes concernées

La Caisse des Dépôts et Consignations, représentée par M. TAVERNE, et la société Sogecap, représentée par M. BRIAND, sont membres du Conseil de surveillance de votre Société et sont directement parties à l'Avenant Jouron.

M. MILLET est le gérant de la société Covivio Hotels Gestion Immobilière.

Nature, objet et modalités essentielles de la convention

L'Avenant Jouron a pour objet d'apporter toutes les modifications relatives à l'Opération Vauban et d'aligner les termes du pacte initial avec le Pacte JV Holdco Phoenix (tel que défini ci-avant).

L'Avenant Jouron définit notamment :

- les règles de gouvernance de la société Jouron SRL (et de ses filiales), la politique de distribution
- les honoraires attachés à l'exécution des contrats de prestation de services
- les modalités de transfert des actifs immobiliers et du fonds hôtelier et des titres de la société Jouron SRL (et de ses filiales).

2.8 Avenant n° 1 au pacte d'associés relatif à la société Iris Invest 2010 et à la société Iris Holding France en date du 6 décembre 2010 (l' « Avenant Iris Invest 2010 ») conclu le 26 novembre 2024 entre votre Société, la société Prédica, la société Iris Invest 2010 et la société Iris Holding France, autorisé par votre Conseil de surveillance du 13 mai 2024

Personnes concernées

La société Predica, représentée par M. CHABAS, est membre du Conseil de surveillance de votre Société, dont elle est actionnaire à plus de 10% et est directement partie à l'Avenant Iris Invest 2010.

La société Iris Invest 2010 a pour administrateurs MM. MILLET et CHABAS.

Nature, objet et modalités

L'Avenant Iris Invest 2010 a pour objet d'aligner les termes du pacte initial avec le Pacte JV Holdco Iris Dahlia (tel que défini ci-avant).

Ses principales modalités sont les suivantes :

- les règles de gouvernance des sociétés Iris Invest 2010 et Iris Holding France (et de leurs filiales), la politique de distribution
- les honoraires attachés à l'exécution des contrats de prestation de services
- les modalités de transfert des actifs immobiliers et des titres des sociétés Iris Invest 2010 et Iris Holding France (et de leurs filiales).

2.9 Avenant n° 1 au pacte d'associés du 29 novembre 2011 conclu le 26 novembre 2024 entre votre Société, la société Predica et la société SCI Holding Dahlia, autorisé par votre Conseil de surveillance du 13 mai 2024

Personnes concernées

La société Predica, représentée par M. CHABAS est membre du Conseil de surveillance de votre Société dont elle est actionnaire à plus de 10% et est directement partie à l'Avenant SCI Dahlia.

M CHABAS est gérant de la SCI Dahlia.

Nature, objet et modalités

L'Avenant SCI Dahlia a pour objet d'aligner les termes du pacte initial avec le Pacte JV Holdco Iris Dahlia (tel que défini ci-avant).

L'Avenant SCI Dahlia définit notamment :

- les règles de gouvernance de la SCI Dahlia, la politique de distribution
- les honoraires attachés à l'exécution des contrats de prestation de services
- les modalités de transfert des actifs immobiliers et des titres de la SCI Dahlia.

2.10 Contrats de cession des actifs immobiliers situés en France directement cédés par votre Société conclus le 29 novembre 2024 entre votre Société et, le cas échéant, (i) la SCI Hôtel Lille Centre, (ii) la SCI Hôtel Paris Lafayette, (iii) la SCI Hôtel Toulouse Compans, (iv) la SCI Hôtel Bordeaux Juin, (v) la SCI Hôtel Nice Centre, (vi) la SCI Hôtel Porte de Charenton, (vii) la SCI Hôtel Rueil Malmaison, (viii) la SCI Hôtel Paris Gare de Lyon ou (ix) la SCI Hôtel Port La Grande Motte autorisés par votre Conseil de surveillance du 13 mai 2024

Personnes concernées

Le groupe Crédit Agricole Assurances est actionnaire de la société luxembourgeoise AccorInvest Group SA et détient plus de 10% du capital social de votre Société.

M. ARLOT est membre du Conseil d'administration de la société luxembourgeoise AccorInvest Group SA, et la société Predica, représentée par M. ARLOT, est membre du Conseil de surveillance de votre Société.

Chaque Cessionnaire est une filiale directe ou indirecte du groupe AccorInvest.

Nature, objet et modalités

Les Contrats de Cession Actifs Immobiliers France 1 ont pour objet d'encadrer les conditions et les modalités de la cession de certains de ses actifs immobiliers par votre Société à des filiales (directes ou indirectes) du groupe AccorInvest, à l'occasion de la réalisation de l'Opération Vauban.

2.11 Contrats de cession des actifs immobiliers situés en France non cédés par votre Société conclus le 29 novembre 2024 entre la société Fonciere Iris et, le cas échéant, les SCI Hôtel Paris CDG ou SCI Hôtel Bordeaux Lateulade auxquels votre Société n'est pas partie mais est indirectement intéressée à leur conclusion, autorisés par votre Conseil de surveillance du 13 mai 2024

Personnes concernées

Le groupe Crédit Agricole Assurances est actionnaire de la société luxembourgeoise AccorInvest Group SA et détient plus de 10% du capital social de votre Société.

M. ARLOT est membre du Conseil d'administration de la société luxembourgeoise AccorInvest Group SA, et la société Predica représentée par M. CHABAS, est membre du Conseil de surveillance de votre Société.

La société Iris Invest 2010 détient plus de 10% de la société Foncière Iris, et votre Société ainsi que la société Predica détiennent chacune plus de 10% du capital social de la société Iris Invest 2010.

Les SCI Hôtel Paris CDG ou SCI Hôtel Bordeaux Lateulade sont des filiales directes ou indirectes d'AccorInvest.

M. MILLET est (i) Président de la société Foncière Iris et (ii) gérant de la société Covivio Hôtels Gestion, elle-même Président de votre Société.

Nature, objet et modalités

Les Contrats de Cession Actifs Immobiliers France 2 ont pour objet d'encadrer les conditions et les modalités de la cession de certains de ses actifs immobiliers par la société Foncière Iris à des filiales (directes ou indirectes) du groupe AccorInvest, à l'occasion de la réalisation de l'Opération Vauban.

2.12 Contrats de cession des actifs immobiliers situés en France non cédés par votre Société conclus le 29 novembre 2024 entre la société Oteli France et, le cas échéant, les SCI Hôtel Lyon La Part-Dieu ou SCI Hôtel Nantes Centre auxquels votre Société n'est pas partie mais est indirectement intéressée à leur conclusion, autorisés par votre Conseil de surveillance du 13 mai 2024

Personnes concernées

Le groupe Crédit Agricole Assurances est actionnaire de la société luxembourgeoise AccorInvest Group SA et détient plus de 10% du capital social de votre Société.

M. ARLOT est membre du Conseil d'administration de la société luxembourgeoise AccorInvest Group SA, et la société Predica, représentée par M. CHABAS, est membre du conseil de surveillance de votre Société.

La Caisse des Dépôts et Consignations, représentée par M. TAVERNE, et la société Sogecap sont membres du Conseil de surveillance de votre Société, et la société Oteli France a pour administrateurs MM. TAVERNE et MILLET et la société Sogecap.

Les SCI Hôtel Lyon La Part-Dieu ou SCI Hôtel Nantes Centre sont des filiales directes ou indirectes du groupe AccorInvest.

Votre Société détient plus de 10% du capital social de la société Oteli France.

M. MILLET est (i) Président du Conseil d'administration de la société Oteli France et (ii) gérant de la société Covivio Hotels Gestion, elle-même Président de votre Société.

Nature, objet et modalités

Les Contrats de Cession Actifs Immobiliers France 3 ont pour objet d'encadrer les conditions et les modalités de la cession de certains de ses actifs immobiliers par la société Oteli France à des filiales (directes ou indirectes) du groupe AccorInvest, à l'occasion de la réalisation de l'Opération Vauban.

2.13 Contrat de cession d'un actif immobilier situé en France non cédé par votre Société, conclu le 29 novembre 2024 entre la société Fonciere Otello et la SCI Hôtel Strasbourg Centre, auquel votre Société n'est pas partie mais est indirectement intéressée à sa conclusion, autorisé par votre Conseil de surveillance du 13 mai 2024

Personnes concernées

Le groupe Crédit Agricole Assurances est actionnaire de la société luxembourgeoise AccorInvest Group SA et détient plus de 10% du capital social de votre Société.

M. ARLOT est membre du Conseil d'administration de la société luxembourgeoise AccorInvest Group SA, et la société Predica, représentée par M. ARLOT, est membre du Conseil de surveillance de votre Société.

Votre Société détient plus de 10% du capital social de la société Foncière Otello et en est le gérant. La SCI Hôtel Strasbourg Centre est une filiale directe ou indirecte du groupe AccorInvest.

Nature, objet et modalités

Le Contrat de Cession Actif Immobilier France 4 a pour objet d'encadrer les conditions et les modalités de la cession d'un actif immobilier par la société Foncière Otelo à une filiale (directe ou indirecte) du groupe AccorInvest, à l'occasion de la réalisation de l'Opération Vauban.

2.14 Contrat de cession d'un actif immobilier situé hors de France conclu le 29 novembre 2024 entre les sociétés Iris Investor Holding, Iris Verwaltungs GmbH et Hotelinvest Development Holding GmbH, en présence de votre Société et d'AccorInvest, autorisé par votre Conseil de surveillance du 13 mai 2024

Personnes concernées

Le groupe Crédit Agricole Assurances est actionnaire de la société luxembourgeoise AccorInvest Group SA et détient plus de 10% du capital social de votre Société.

M. ARLOT est membre du Conseil d'administration de la société luxembourgeoise AccorInvest Group SA, et la société Predica, représentée par M. ARLOT, est membre du Conseil de surveillance de votre Société.

Votre Société et la société Predica détiennent chacune plus de 10 % du capital social de la société Iris Holding France, qui détient plus de 10% des sociétés Iris Investor Holding et Iris Verwaltungs GmbH.

M. MILLET est (i) directeur général de la société Iris Holding France et (ii) gérant de la société Covivio Hotels Gestion, elle-même Président de votre Société.

Nature, objet et modalités

Le Contrat de Cession Actif Immobilier Hors France 1 a pour objet d'encadrer les conditions et les modalités de la cession des titres de la société Iris Berlin GmbH (détenant un actif immobilier situé hors de France) par les sociétés Iris Investor Holding et Iris Verwaltungs GmbH à une filiale (directe ou indirecte) du groupe AccorInvest, à l'occasion de la réalisation de l'Opération Vauban.

2.15 Contrat de cession d'un actif immobilier situé hors de France conclu le 29 novembre 2024 entre la société Jouron SRL et la Société de Participations Hôtelières, auquel votre Société n'est pas partie mais est indirectement intéressée à sa conclusion, autorisé par votre Conseil de surveillance du 13 mai 2024

Personnes concernées

Le groupe Crédit Agricole Assurances est actionnaire de la société luxembourgeoise AccorInvest Group SA et détient plus de 10% du capital social de votre Société.

M. ARLOT est membre du Conseil d'administration de la société luxembourgeoise AccorInvest Group SA, et la société Predica, représentée par M. ARLOT, est membre du Conseil de surveillance de votre Société.

Votre Société détient plus de 10% du capital social de la société Jouron SRL.

M.MILLET est (i) gérant de la société Covivio Hotels Gestion Immobilière, elle-même administratrice de la société Jouron SRL et (ii) gérant de la société Covivio Hotels Gestion, elle-même Président de votre Société.

Nature, objet et modalités

Le Contrat de Cession Actif Immobilier Hors France 2 a pour objet d'encadrer les conditions et les modalités de la cession des titres de la Société Foncière Bruxelles Sainte-Catherine (détenant un actif immobilier situé hors de France et qui détiendra l'emphytéose d'un hôtel) par la société Jouron SRL à une filiale (directe ou indirecte) du groupe AccorInvest, à l'occasion de la réalisation de l'Opération Vauban.

2.16 Contrats de cession de titres conclus le 29 novembre 2024 entre la société Holdco Iris Dahlia et la Société de Participations Hôtelières, en présence de votre Société et d'AccorInvest, autorisés par votre Conseil de surveillance du 13 mai 2024

Personnes concernées

Le groupe Crédit Agricole Assurances est actionnaire de la société luxembourgeoise AccorInvest Group SA et détient plus de 10% du capital social de votre Société.

M. ARLOT est membre du Conseil d'administration de la société luxembourgeoise AccorInvest Group SA, et la société Predica, représentée par M. ARLOT, est membre du Conseil de surveillance de votre Société.

Votre Société et la société Predica détiennent chacune plus de 10% du capital social de la société Holdco Iris Dahlia.

M. MILLET est (i) Président de la société Constance, elle-même représentant de la société Holdco Iris Dahlia et (ii) gérant de la société Covivio Hotels Gestion, elle-même Président de votre Société.

Nature, objet et modalités

Les Contrats de Cession Titres 1 ont pour objet d'encadrer les conditions et modalités d'acquisition des titres des sociétés Montreuilloise, Iris Opco Belgium, Ctid, Blitz 24-220 GmbH (renommée Iris Bochum OpCo GmbH) et Blitz 24-207 GmbH (renommé Iris Essen OpCo GmbH) par la société Holdco Iris Dahlia à une filiale (directe ou indirecte) du groupe AccorInvest, à l'occasion de la réalisation de l'Opération Vauban.

2.17 Contrat de cession de titres conclu le 29 novembre 2024 entre la société Holdco Phoenix et la Société de Participations Hôtelières, en présence de votre Société et d'AccorInvest, autorisé par votre Conseil de surveillance du 13 mai 2024

Personnes concernées

Le groupe Crédit Agricole Assurances est actionnaire de la société luxembourgeoise AccorInvest Group SA et détient plus de 10% du capital social de votre Société.

M. ARLOT est membre du Conseil d'administration de la société luxembourgeoise AccorInvest Group SA, et la société Predica, représentée par M. ARLOT, est membre du Conseil de surveillance de votre Société.

Votre Société détient plus de 10% du capital social de la société Holdco Phoenix.

M. MILLET est (i) Président de la société Constance, elle-même représentant de la société Holdco Phoenix et (ii) gérant de la société Covivio Hotels Gestion, elle-même Président de votre Société.

La société Sogecap et la Caisse des Dépôts et Consignations, représentée par M. TAVERNE, sont membres du Conseil de surveillance de votre Société, et M. TAVERNE est administrateur de la société Holdco Phoenix.

Nature, objet et modalités

Le Contrat de Cession Titres 2 a pour objet d'encadrer les conditions et les modalités d'acquisition des titres de la SAS du Mont du Centre par la société Holdco Phoenix à une filiale (directe ou indirecte) du groupe AccorInvest, à l'occasion de la réalisation de l'Opération Vauban.

2.18 Contrat de cession de titres conclu le 29 novembre 2024 entre la société Jouron SRL et la Société de Participations Hôtelières, en présence d'AccorInvest, autorisé par votre Conseil de surveillance du 13 mai 2024

Personnes concernées

Le groupe Crédit Agricole Assurances est actionnaire de la société luxembourgeoise AccorInvest Group SA et détient plus de 10% du capital social de votre Société.

M. ARLOT est membre du Conseil d'administration de la société luxembourgeoise AccorInvest Group SA, et la société Predica, représentée par M. ARLOT, est membre du Conseil de surveillance de votre Société.

Votre Société détient plus de 10% du capital social de la société Jouron SRL.

M. MILLET est (i) gérant de la société Covivio Hotels Gestion Immobilière, elle-même administratrice de la société Jouron SRL et (ii) gérant de la société Covivio Hotels Gestion, elle-même Président de votre Société.

Nature, objet et modalités

Le Contrat de Cession Titres 3 a pour objet d'encadrer les conditions et les modalités d'acquisition des titres de la société Phoenix Opco Belgium par la société Jouron SRL à une filiale (directe ou indirecte) du groupe AccorInvest, à l'occasion de la réalisation de l'Opération Vauban.

2.19 Contrat de cession de titres conclu le 29 novembre 2024 entre la société Constance Lux 2 et la Société de Participations Hôtelières, en présence d'AccorInvest, autorisé par votre Conseil de surveillance du 13 mai 2024

Personnes concernées

Le groupe Crédit Agricole Assurances est actionnaire de la société luxembourgeoise AccorInvest Group SA et détient plus de 10% du capital social de votre Société.

M. ARLOT est membre du Conseil d'administration de la société luxembourgeoise AccorInvest Group SA, et la société Predica, représentée par M. ARLOT, est membre du Conseil de surveillance de votre Société.

Votre Société détient indirectement plus de 10% du capital social de la société Constance Lux 2.

Nature, objet et modalités

Le Contrat de Cession Titres 4 a pour objet d'encadrer les conditions et les modalités d'acquisition des titres de la société Phoenix Opco Belgium par la société Constance Lux 2 à une filiale (directe ou indirecte) du groupe AccorInvest, à l'occasion de la réalisation de l'Opération Vauban.

2.20 Contrat de cession de titres conclu le 29 novembre 2024 entre la société Constance et la Société de Participations Hôtelières, en présence de votre Société et d'AccorInvest, autorisé par votre Conseil de surveillance du 13 mai 2024

Personnes concernées

Le groupe Crédit Agricole Assurances est actionnaire de la société luxembourgeoise AccorInvest Group SA et détient plus de 10% du capital social de votre Société.

M. ARLOT est membre du conseil d'administration de la société luxembourgeoise AccorInvest Group SA et la société Predica, représentée par M. ARLOT, est membre du conseil de surveillance de votre Société.

La Société détient plus de 10% du capital social de la société Constance.

M. MILLET est Président de la société Constance et gérant de la société Covivio Hotels Gestion, elle-même Président de votre Société.

Nature, objet et modalités

Le Contrat de Cession Titres 5 a pour objet d'encadrer les conditions et les modalités d'acquisition des titres de la société Phoenix Opco Belgium par la société Constance à une filiale (directe ou indirecte) du groupe AccorInvest, à l'occasion de la réalisation de l'Opération Vauban.

2.21 Protocole d'accord cadre conclu le 15 mars 2022 entre les sociétés AccorInvest de première part, Financière B&B Hotels de deuxième part et Covivio Hotels, Foncière Otello, SCI Dahlia, Iris Invest 2010, Iris Holding France, Foncière Iris, Foncière Liège, Oteli France et CBI Orient en leurs qualités de bailleurs de troisième part

Personnes concernées

La société Predica, représentée par M. ARLOT, est membre du Conseil de surveillance de votre société, et est également (i) administrateur de la société luxembourgeoise AccorInvest Group SA et de la société Iris Invest 2010, (ii) gérant de la SCI Dahlia et (iii) Président de la société Iris Holding France,

La société Sogecap est membre du Conseil de surveillance de votre société et est également administrateur de la société Oteli France, et

M. Arnaud TAVERNE, représentant permanent de la Caisse des Dépôts et Consignations, elle-même membre du Conseil de surveillance de votre société, est administrateur de la société Oteli France.

Nature, objet et modalités

Ce protocole d'accord prévoit notamment la réalisation, sous certaines conditions suspensives, des opérations suivantes :

- la conclusion avec B&B Hotels de nouveaux baux à loyers fixes d'une durée de douze ans terme relatifs aux actifs dans lesquels sont exploités les fonds de commerce des hôtels concernés
- préalablement à la conclusion des nouveaux baux avec B&B Hotels, les baux existants conclus avec la société AccorInvest seront résiliés. L'ensemble des baux était en loyer variable sur le chiffre d'affaires des hôtels
- la société Financière B&B Hotels se portera caution solidaire des locataires au titre de la conclusion des nouveaux baux ; puis,

la cession par la société AccorInvest (et/ou des entités qui lui sont affiliées) des fonds de commerce d'hôtels exploités dans lesdits actifs au profit de la société Financière B&B Hotels (et/ou des entités qui lui sont affiliées).

2.22 Convention prévoyant le versement par la société Covivio Alexanderplatz S.A.S. à BRE/GH II Berlin II Investor GmbH d'une indemnité de 26,5 M€

Personnes concernées

La société Covivio Alexanderplatz S.A.S, filiale de la société Covivio, actionnaire détenant plus de 10% du capital social et membre du Conseil de surveillance de votre société.

Nature, objet et modalités

Convention conclue le 26 avril 2019 prévoyant le versement par la société Covivio Alexanderplatz S.A.S. à BRE/GH II Berlin II Investor GmbH d'une indemnité de 26,5 M€ en dédommagement de la démolition intégrale de certains commerces et de la démolition partielle de Primark dont le paiement devrait intervenir dans les 30 jours à compter du début de la démolition.

2.23 Pacte d'associés conclu le 6 novembre 2012 entre votre société, le Groupe Crédit Agricole et ses affiliés et ACM VIE et ses affiliés relatifs à la société B2 HOTEL INVEST

Personnes concernées

La société Predica et ACM Vie, actionnaires détenant plus de 10% du capital social et membre du Conseil de surveillance de votre société.

Nature, objet et modalités

Le pacte d'actionnaires régit les relations entre les actionnaires au sein des sociétés B2 Hotel Invest et Foncière B2 Hotel Invest et prévoit notamment :

- une interdiction de transférer les titres de l'O.P.C.I. jusqu'à l'issue du quatrième anniversaire de la date de signature du pacte
- un droit de premier refus des actionnaires dans l'hypothèse où l'un d'eux souhaiterait céder sa participation à l'expiration de la période d'inaliénabilité
- un droit de sortie conjointe, un droit de sortie forcée et une clause de rendez-vous
- la fixation des modalités du prix de sortie.

2.24 Pacte d'associés conclu le 24 mai 2011 entre votre société, les sociétés Covivio Hotels, Predica, Pacifica, Imefa Cent Deux et Imefa Cent Vingt-Huit relatif au projet Pei

Personnes concernées

La société Predica, actionnaire détenant plus de 10% du capital social et membre du Conseil de surveillance de votre société.

Nature, objet et modalités

Le pacte d'actionnaires régit les relations entre les actionnaires au sein des sociétés Camp Invest et Campeli, et prévoit notamment :

- une interdiction de transférer les titres de l'O.P.C.I. Camp Invest jusqu'à l'issue du cinquième anniversaire de la date de réalisation de l'opération
- un droit de premier refus des actionnaires dans l'hypothèse où l'un d'eux souhaiterait céder sa participation à l'expiration de la période d'inaliénabilité ;
- un droit de sortie conjointe et un droit de sortie forcée
- la fixation des modalités du prix de sortie.

Les commissaires aux comptes,

À Paris-La Défense, le 17 mars 2026

KPMG S.A.	ERNST & YOUNG et Autres	
Sandie TZINMANN	Jean-Roch VARON	Pierre LEJEUNE
Associée	Associé	Associé

4.7 Ordre du jour et texte des projets de résolutions proposées à l'Assemblée générale mixte du 14 avril 2026

4.7.1 Ordre du Jour

À titre ordinaire

- Approbation des comptes sociaux clos le 31 décembre 2025.
- Approbation des comptes consolidés clos le 31 décembre 2025.
- Affectation du résultat – Distribution du dividende.
- Approbation du rapport spécial des Commissaires aux comptes établi conformément à l'article L. 225-40 du Code de commerce et des conventions visées à l'article L. 226-10 du Code de commerce qui y sont mentionnées.
- Approbation des informations mentionnées à l'article L. 22-10-9 I. du Code de commerce relatives à l'ensemble des rémunérations des mandataires sociaux au titre de l'exercice clos le 31 décembre 2025.
- Approbation des éléments fixes, variables et exceptionnels composant la rémunération totale et les avantages de toute nature versés au cours de l'exercice clos le 31 décembre 2025 ou attribués au titre du même exercice à M. Christophe Kullmann en qualité de Président du Conseil de Surveillance.
- Approbation des éléments fixes, variables et exceptionnels composant la rémunération totale et les avantages de toute nature versés au cours de l'exercice clos le 31 décembre 2025 ou attribués au titre du même exercice à la société Covivio Hotels Gestion en qualité de Gérant.
- Approbation de la politique de rémunération applicable au Gérant.
- Approbation de la politique de rémunération applicable aux membres du Conseil de Surveillance.
- Renouvellement du mandat de Madame Najat Aasqui en qualité de membre du Conseil de Surveillance.
- Renouvellement du mandat de la société Foncière Margaux en qualité de membre du Conseil de Surveillance.
- Renouvellement du mandat de la société Covivio Participations en qualité de membre du Conseil de Surveillance.
- Autorisation à donner au Gérant en vue de l'achat par la société de ses propres actions.

À titre extraordinaire

- Délégation de compétence au Gérant à l'effet de décider l'augmentation du capital social de la société par incorporation de réserves, bénéfices, ou primes.
- Autorisation à donner au Gérant à l'effet de réduire le capital social de la société par voie d'annulation d'actions.
- Délégation de compétence au Gérant à l'effet d'émettre des actions de la société et/ou des valeurs mobilières donnant accès au capital de la société (ou au capital de sociétés dont la société possède directement ou indirectement plus de la moitié du capital), avec maintien du droit préférentiel de souscription des actionnaires.
- Délégation de compétence au Gérant à l'effet d'émettre des actions et/ou des valeurs mobilières donnant accès au capital de la société (ou au capital de sociétés dont la société possède directement ou indirectement plus de la moitié du capital), avec suppression du droit préférentiel de souscription des actionnaires et avec délai de priorité obligatoire, par voie d'offre au public autre que celle mentionnée au 1° de l'article L. 411-2 du Code monétaire et financier.
- Délégation de compétence au Gérant à l'effet d'émettre des actions de la société et/ou des valeurs mobilières donnant accès au capital de la société (ou au capital de sociétés dont la société possède directement ou indirectement plus de la moitié du capital), avec suppression du droit préférentiel de souscription des actionnaires, au profit d'investisseurs qualifiés ou d'un cercle restreint d'investisseurs dans le cadre d'une offre visée au 1° de l'article L. 411-2 du Code monétaire et financier.
- Autorisation à donner au Gérant à l'effet d'augmenter le nombre de titres à émettre, en cas d'augmentation de capital avec ou sans droit préférentiel de souscription des actionnaires.
- Délégation de compétence au Gérant à l'effet de procéder à l'émission d'actions et/ou de valeurs mobilières donnant accès au capital de la société, en vue de rémunérer des apports en nature consentis à la société et constitués de titres de capital ou de valeurs mobilières donnant accès au capital.
- Délégation de compétence au Gérant à l'effet d'émettre des actions et/ou des valeurs mobilières donnant accès au capital de la société, en rémunération de titres apportés à toute offre publique d'échange initiée par la société.
- Délégation de compétence au Gérant à l'effet de procéder à des augmentations de capital réservées aux salariés de la société adhérant à un plan d'épargne, avec suppression du droit préférentiel de souscription des actionnaires.
- Modification de l'article 8 (Forme et cession des actions) des statuts de la société.

À titre ordinaire

- Pouvoirs pour formalités.

4.7.2 Texte des projets de résolutions

À titre Ordinaire

PREMIÈRE RÉSOLUTION

Approbation des comptes sociaux clos le 31 décembre 2025

L'Assemblée générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les assemblées générales ordinaires, connaissance prise des comptes sociaux de l'exercice clos le 31 décembre 2025 et des rapport du Gérant, du Conseil de Surveillance, et des Commissaires aux comptes sur les comptes annuels, approuve, dans toutes leurs parties, les rapports du Gérant et du Conseil de Surveillance, ainsi que les comptes sociaux de l'exercice clos le 31 décembre 2025, comprenant le bilan, le compte de résultat et l'annexe, tels qu'ils ont été présentés et qui se soldent par un bénéfice de 360 264 369 €.

L'Assemblée générale approuve en conséquence les opérations traduites dans ces comptes et résumées dans ces rapports.

L'Assemblée générale prend acte qu'il n'y a pas de dépenses et charges visées à l'article 39-4 du Code général des impôts et constate qu'il n'y a pas d'impôt sur les sociétés à supporter à ce titre.

DEUXIÈME RÉSOLUTION

Approbation des comptes consolidés clos le 31 décembre 2025

L'Assemblée générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les assemblées générales ordinaires, après avoir pris connaissance des rapport du Gérant, du Conseil de Surveillance et des Commissaires aux comptes sur les comptes consolidés, approuve les comptes consolidés de l'exercice clos le 31 décembre 2025, comprenant le bilan, le compte de résultat et l'annexe, tels qu'ils lui ont été présentés, ainsi que les opérations traduites dans ces comptes et résumées dans ces rapports.

L'Assemblée générale approuve le résultat net consolidé du groupe au 31 décembre 2025 qui s'établit à 307 727 K€.

TROISIÈME RÉSOLUTION

Affectation du résultat – Distribution du dividende

L'Assemblée générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les assemblées générales ordinaires, après avoir constaté que le bénéfice de l'exercice qui s'élève à 360 264 369 €, augmenté du report à nouveau de 63 496 291,34 €, porte le bénéfice distribuable à un montant de 423 760 660,34 €, décide, sur proposition du Gérant d'affecter le bénéfice distribuable de la manière suivante :

- 1 000 000 € au règlement du dividende préciputaire de l'associé commandité au titre de l'exercice
- 236 985 468 € à la distribution d'un dividende
- 185 775 192,34 € au compte report à nouveau.

Ainsi chaque action recevra un dividende de 1,50 €.

Conformément à la loi, les actions qui seront détenues par la société à la date de mise en paiement du dividende ne donneront pas droit au dividende. L'Assemblée générale décide que le montant correspondant aux actions autodétenues à la date de mise en paiement du dividende, ainsi que le montant auquel des actionnaires auraient éventuellement renoncé, demeureront affectés au compte « Report à nouveau ».

Le dividende sera mis en paiement le 21 avril 2026.

Sur la base du nombre total d'actions composant le capital au 31 décembre 2025, soit 157 990 312 actions, et sous réserve de l'application éventuelle des dispositions de l'article 9 des statuts de la société concernant les Actionnaires à Prélèvement, il sera ainsi attribué un dividende total de 236 985 468 €, hors dividende préciputaire. Ce dividende n'ouvre droit à l'abattement de 40%, qu'en cas d'option annuelle, expresse, globale pour le barème progressif de l'impôt sur le revenu conformément aux dispositions de l'article 200 A 2 du Code général des impôts, et, uniquement pour la partie de ce dividende prélevée, le cas échéant, sur des bénéfices soumis à l'impôt sur les sociétés. Conformément à l'article 158 3, 3° b bis du Code général des impôts, cet abattement ne s'applique pas toutefois aux bénéfices exonérés d'impôt sur les sociétés au titre du régime SIIC en application de l'article 208 C du Code général des impôts.

Le dividende exonéré d'impôt sur les sociétés en application de l'article 208 C du Code général des impôts, hors dividende préciputaire et non éligible à l'abattement de 40% s'élève à 109 464 262,08 €. Le dividende prélevé sur des bénéfices soumis à l'impôt sur les sociétés s'élève à 127 521 205,92 €.

Conformément à la loi, l'Assemblée générale constate que les dividendes distribués au titre des trois exercices précédents ont été les suivants :

Exercice	Nombre d'actions	Dividende versé par action	Montant du dividende soumis à l'abattement de 40%	Montant du dividende non soumis à l'abattement de 40%
2024	148 141 452	1,50 €	0 €	1,50 €
2023	148 141 452	1,30 €	0 € ou 0,7536 € si option pour le barème de l'impôt sur le revenu	1,30 € ou 0,5463 € si option pour le barème de l'impôt sur le revenu
2022	148 141 452	1,25 €	0 € ou 0,6999 € si option pour le barème de l'impôt sur le revenu	1,25 € ou 0,5501 € si option pour le barème de l'impôt sur le revenu

QUATRIEME RÉSOLUTION

Approbation du rapport spécial des Commissaires aux comptes établi conformément à l'article L. 225-40 du Code de commerce et des conventions visées à l'article L. 226-10 du Code de commerce qui y sont mentionnées

L'Assemblée générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les assemblées générales ordinaires, après avoir pris connaissance du rapport spécial des Commissaires aux comptes relatif aux conventions visées par l'article L. 226-10 du Code de commerce, approuve ledit rapport et lesdites conventions conclues ou exécutées au cours de l'exercice clos le 31 décembre 2025.

CINQUIEME RÉSOLUTION

Approbation des informations visées à l'article L. 22-10-9 I. du Code de commerce relatives à l'ensemble des rémunérations des mandataires sociaux au titre de l'exercice clos le 31 décembre 2025

L'Assemblée générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les assemblées générales ordinaires, connaissance prise du rapport du Conseil de Surveillance sur le gouvernement d'entreprise établi conformément à l'article L. 22-10-78 du Code de commerce, approuve, en application de l'article L. 22-10-77 I. du Code de commerce, les informations mentionnées à l'article L. 22-10-9 I. du Code de commerce qui y sont présentées relatives à l'ensemble des rémunérations des mandataires sociaux au titre de l'exercice clos le 31 décembre 2025, et figurant au paragraphe 5.2.4.2 du document d'enregistrement universel de la société relatif à l'exercice 2025.

SIXIEME RÉSOLUTION

Approbation des éléments fixes, variables et exceptionnels composant la rémunération totale et les avantages de toute nature versés au cours de l'exercice clos le 31 décembre 2025 ou attribués au titre du même exercice à M. Christophe Kullmann en qualité de Président du Conseil de Surveillance

L'Assemblée générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les assemblées générales ordinaires, connaissance prise du rapport du Conseil de Surveillance sur le gouvernement d'entreprise établi conformément à l'article L. 22-10-78 du Code de commerce, prend acte, en application de l'article L. 22-10-77 II. du Code de commerce, qu'aucun élément fixe, variable ou exceptionnel ni avantage de quelque nature que ce soit n'a été versés au cours de l'exercice clos le 31 décembre 2025 ou attribué au titre du même exercice, à M. Christophe Kullmann en sa qualité de Président du Conseil de Surveillance, tel que précisé dans ledit rapport, et au paragraphe 5.2.4.3.1 du document d'enregistrement universel de la société relatif à l'exercice 2025.

SEPTIEME RÉSOLUTION

Approbation des éléments fixes, variables et exceptionnels composant la rémunération totale et les avantages de toute nature versés au cours de l'exercice clos le 31 décembre 2025 ou attribués au titre du même exercice à la société Covivio Hotels Gestion en qualité de Gérant

L'Assemblée générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les assemblées générales ordinaires, connaissance prise du rapport du Conseil de Surveillance sur le gouvernement d'entreprise établi conformément à l'article L. 22-10-78 du Code de commerce, approuve, en application de l'article L. 22-10-77 II. du Code de commerce, les éléments fixes, variables et exceptionnels composant la rémunération totale et les avantages de toute nature versés au cours de l'exercice clos le 31 décembre 2025 ou attribués au titre du même exercice à Covivio Hotels Gestion en sa qualité de Gérant, tels que décrits dans ledit rapport, et figurant au paragraphe 5.2.4.3.2 du document d'enregistrement universel de la société relatif à l'exercice 2025.

HUITIEME RÉSOLUTION

Approbation de la politique de rémunération applicable au Gérant

L'Assemblée générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les assemblées générales ordinaires, connaissance prise du rapport du Conseil de Surveillance sur le gouvernement d'entreprise établi conformément à l'article L. 22-10-78 du Code de commerce décrivant notamment les éléments de la politique de rémunération des mandataires sociaux, approuve, en application de l'article L. 22-10-76 II. du Code de commerce, la politique de rémunération applicable au Gérant qui y est présentée, et figurant au paragraphe 5.2.4.1.1 du document d'enregistrement universel de la société relatif à l'exercice 2025.

NEUVIEME RÉSOLUTION

Approbation de la politique de rémunération applicable aux membres du Conseil de Surveillance

L'Assemblée générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les assemblées générales ordinaires, connaissance prise du rapport du Conseil de Surveillance sur le gouvernement d'entreprise établi conformément à l'article L. 22-10-78 du Code de commerce décrivant notamment les éléments de la politique de rémunération des mandataires sociaux, approuve, en application de l'article L. 22-10-76 II. du Code de commerce, la politique de rémunération applicable aux membres du Conseil de Surveillance qui y est présentée, et figurant au paragraphe 5.2.4.1.2 du document d'enregistrement universel de la société relatif à l'exercice 2025.

DIXIEME RÉSOLUTION

Renouvellement du mandat de Madame Najat Aasqui en qualité de membre du Conseil de Surveillance

L'Assemblée générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les assemblées générales ordinaires, après avoir pris connaissance du rapport du Gérant, et après avoir constaté que le mandat de membre du Conseil de Surveillance de Madame Najat Aasqui arrive à son terme lors de la présente Assemblée générale, décide de renouveler, à compter de ce jour, le mandat de Madame Najat Aasqui en qualité de membre du Conseil de Surveillance de la société, pour une durée de trois années qui prendra fin à l'issue de la réunion de l'Assemblée générale ordinaire qui sera appelée à statuer en 2029 sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2028.

ONZIEME RÉSOLUTION

Renouvellement du mandat de la société Foncière Margaux en qualité de membre du Conseil de Surveillance

L'Assemblée générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les assemblées générales ordinaires, après avoir pris connaissance du rapport du Gérant, et après avoir constaté que le mandat de membre du Conseil de Surveillance de la société Foncière Margaux arrive à son terme lors de la présente Assemblée générale, décide de renouveler, à compter de ce jour, le mandat de la société Foncière Margaux (1) en qualité de membre du Conseil de Surveillance de la société, pour une durée de trois années qui prendra fin à l'issue de la réunion de l'Assemblée générale ordinaire qui sera appelée à statuer en 2029 sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2028.

(1) La biographie de la représentante permanente de la société Foncière Margaux figure au paragraphe 5.2.2.1.3 du document d'enregistrement universel de la société relatif à l'exercice 2025

DOUZIEME RÉSOLUTION

Renouvellement du mandat de la société Covivio Participations en qualité de membre du Conseil de Surveillance

L'Assemblée générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les assemblées générales ordinaires, après avoir pris connaissance du rapport du Gérant, et après avoir constaté que le mandat de membre du Conseil de Surveillance de la société Covivio Participations arrive à son terme lors de la présente Assemblée générale, décide de renouveler, à compter de ce jour, le mandat de la société Covivio Participations (1) en qualité de membre du Conseil de Surveillance de la société, pour une durée de trois années qui prendra fin à l'issue de la réunion de l'Assemblée générale ordinaire qui sera appelée à statuer en 2028 sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2027.

TREIZIEME RÉSOLUTION

Autorisation à donner au Gérant en vue de l'achat par la société de ses propres actions

L'Assemblée générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les assemblées générales ordinaires, après avoir pris connaissance du rapport du Gérant et conformément aux dispositions des articles L. 225-210 et suivants et L. 22-10-62 et suivants du Code de commerce, du règlement européen n° 596/2014 du Parlement européen et du Conseil du 16 avril 2014, des articles 241-1 à 241-7 du Règlement général de l'Autorité des Marchés Financiers et des pratiques de marché admises par l'Autorité des Marchés Financiers :

- met fin, avec effet immédiat, pour la fraction non utilisée, à l'autorisation ayant le même objet donnée par l'Assemblée générale mixte du 15 avril 2025 en sa dix-huitième résolution ;
- autorise le Gérant, avec faculté de subdélégation dans les conditions prévues par les dispositions légales et réglementaires, à acheter ou à faire acheter, en une ou plusieurs fois et aux époques qu'il fixera, ses propres actions, et
- décide que les achats d'actions de la société visés au paragraphe ci-dessus pourront porter sur un nombre d'actions tel que le nombre d'actions que la société achèterait pendant la durée du programme de rachat n'excède pas 10% des actions composant le capital de la société (à quelque moment que ce soit, ce pourcentage s'appliquant à un capital ajusté en fonction des opérations l'affectant postérieurement à la présente assemblée). Il est précisé (i) qu'un montant maximal de 5% des actions composant le capital de la société pourra être affecté en vue de leur conservation et de leur remise ultérieure en paiement ou en échange dans le cadre d'une opération de fusion, scission ou apport, (ii) qu'en cas d'acquisition dans le cadre d'un contrat de liquidité, le nombre d'actions pris en compte pour le calcul de la limite de 10% du montant du capital social mentionnée ci-dessus correspond au nombre d'actions achetées déduction faite du nombre d'actions revendues pendant la durée de la présente autorisation et (iii) que les acquisitions réalisées par la société ne pourront en aucun cas l'amener à détenir, à quelque moment que ce soit, plus de 10% des actions composant son capital social.

Le prix maximal d'achat par la société de ses propres actions ne devra pas excéder trente-cinq euros (35 €) par action (hors frais d'acquisition). Il est précisé qu'en cas d'opérations sur le capital, notamment par incorporation de réserves et/ou de division ou de regroupement des actions, ce prix sera ajusté par un coefficient multiplicateur égal au rapport entre le nombre de titres composant le capital social avant l'opération et ce nombre après l'opération. À cet effet, l'Assemblée générale décide de déléguer au Gérant, en cas de modification du nominal de l'action, d'augmentation de capital par incorporation de réserves, de division ou de regroupement de titres, de distribution de réserves ou de tous autres actifs, d'amortissement du capital ou de toute autre opération portant sur les capitaux propres, le pouvoir d'ajuster le prix maximal susvisé afin de tenir compte de l'incidence de ces opérations sur la valeur de l'action.

Le montant maximal des fonds destinés au programme de rachat s'élève à deux cents millions d'euros (200 000 000 €).

Dans le respect des dispositions légales et réglementaires applicables, ces opérations d'achat, de cession, d'échange ou de transfert pourront être effectuées par tous moyens, y compris par des interventions sur un marché réglementé, sur un système multilatéral de négociation, auprès d'internalisateurs systématiques ou de gré à gré, notamment par voie d'acquisition ou de cession de blocs (sur le marché ou hors marché), par voie d'offre publique d'achat ou d'échange ou encore par le recours à des instruments financiers, notamment des instruments financiers dérivés négociés sur un marché réglementé ou de gré à gré, tels des options d'achat ou de vente ou de toutes combinaisons de celles-ci, ou par le recours à des bons, soit directement soit indirectement par l'intermédiaire d'un prestataire de services d'investissement et ce, dans les conditions autorisées par les autorités de marché compétentes et aux époques que le Gérant de la société appréciera. La part maximale du capital social acquise ou transférée sous forme de blocs de titres pourra atteindre la totalité du programme.

Ces opérations pourront intervenir à tout moment, dans le respect de la réglementation en vigueur, sauf à compter du dépôt par un tiers d'un projet d'offre publique visant les titres de la société, et ce jusqu'à la fin de la période d'offre.

Cette autorisation est destinée à permettre à la société de poursuivre les objectifs suivants, dans le respect des dispositions législatives et réglementaires applicables :

- remettre les actions lors de l'exercice de droits attachés à des valeurs mobilières donnant droit, immédiatement et/ou à terme, par remboursement, conversion, échange, présentation d'un bon ou de toute autre manière à l'attribution d'actions de la société, ainsi que réaliser toutes opérations de couverture en relation avec l'émission de telles valeurs mobilières, dans les conditions prévues par les autorités de marché et aux époques que le Gérant ou la personne agissant sur la délégation du Gérant appréciera
- conserver les actions et les remettre ultérieurement en paiement ou en échange dans le cadre d'opérations éventuelles de croissance externe, fusion, scission ou apport
- annuler totalement ou partiellement les actions par voie de réduction du capital social (notamment en vue d'optimiser la gestion de la trésorerie, la rentabilité des fonds propres ou le résultat par action), sous réserve de l'adoption par la présente Assemblée générale de la 15e résolution ci-dessous
- favoriser la liquidité des transactions et la régularité des cotations des titres de la société ou éviter des décalages de cours non justifiés par la tendance du marché dans le cadre d'un contrat de liquidité conclu avec un prestataire de services d'investissement intervenant en toute indépendance, dans les conditions et selon les modalités fixées par la réglementation et les pratiques de marché reconnues et conformes à une Charte de Déontologie reconnue par l'Autorité des Marchés Financiers

(1) La biographie de la représentante permanente de la société Covivio Participations figure au paragraphe 5.2.2.1.3 du document d'enregistrement universel de la société relatif à l'exercice 2025

- et également en vue de toute autre pratique qui viendrait à être reconnue par la loi ou l'Autorité des Marchés Financiers ou tout autre objectif qui viendrait à être autorisé par la loi ou la réglementation en vigueur. Dans une telle hypothèse, la société informerait ses actionnaires par voie de communiqué.

La présente autorisation est donnée pour une période de dix-huit (18) mois à compter de la présente Assemblée générale.

L'Assemblée générale confère tous pouvoirs au Gérant, avec faculté de subdélégation dans les conditions prévues par les dispositions légales et réglementaires applicables, à l'effet de mettre en œuvre la présente autorisation, et notamment :

- passer tous ordres en bourse ou hors marché
- conclure tous accords en vue notamment de la tenue des registres d'achats et de ventes d'actions
- établir tous documents notamment d'information
- affecter ou réaffecter les actions acquises aux différents objectifs poursuivis, dans les conditions légales et réglementaires applicables, et
- effectuer toutes déclarations et formalités auprès de l'Autorité des Marchés Financiers et de tout autre organisme et, d'une manière générale, faire tout ce qui est nécessaire.

L'Assemblée générale prend acte que dans l'hypothèse où le Gérant viendrait à utiliser la présente autorisation, le Gérant en rendra compte dans le rapport prévu à l'article L. 225-100 du Code de commerce, conformément à l'article L. 225-211 du Code de commerce sur renvoi de l'article L. 226-1 du Code de commerce.

À titre extraordinaire

QUATORZIEME RÉSOLUTION

Délégation de compétence au Gérant à l'effet de décider l'augmentation du capital social de la société par incorporation de réserves, bénéfices, ou primes

L'Assemblée générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les assemblées générales ordinaires et après avoir pris connaissance du rapport du Gérant :

- met fin, avec effet immédiat, pour la fraction non utilisée, à la délégation ayant le même objet donnée par l'Assemblée générale mixte du 15 avril 2025 en sa dix-neuvième résolution
- délègue au Gérant, conformément aux dispositions des articles L. 225-129, L. 225-129-2, L. 225-130 et L. 22-10-50 du Code de commerce, avec faculté de subdélégation, l'ensemble des compétences nécessaires à l'effet de décider l'augmentation du capital de la société, en une ou plusieurs fois, dans les proportions et aux époques qu'il appréciera, par incorporation au capital de tout ou partie des réserves, bénéfices, primes ou autres sommes dont l'incorporation au capital serait admise, à réaliser par émission d'actions nouvelles attribuées gratuitement ou par élévation de la valeur nominale des actions de la société ou par l'emploi conjoint de ces deux procédés
- décide, nonobstant ce qui précède, que le Gérant ne pourra, sauf autorisation préalable par l'Assemblée générale, faire usage de la présente délégation de compétence à compter du dépôt par un tiers d'un projet d'offre publique visant les titres de la société, et ce jusqu'à la fin de la période d'offre
- décide que le montant nominal maximal des augmentations de capital susceptibles d'être réalisées, immédiatement et/ou à terme, en vertu de la présente délégation, ne pourra excéder un montant de soixante-trois millions d'euros (63 000 000 €), montant auquel s'ajoutera, le cas échéant, le montant nominal des actions supplémentaires à émettre pour préserver les droits des porteurs de valeurs mobilières donnant accès au capital conformément aux dispositions légales et réglementaires ainsi qu'aux stipulations contractuelles ; étant précisé que ce montant est fixé de façon autonome et distincte des plafonds d'augmentations de capital résultant des émissions d'actions ou de valeurs mobilières autorisées par les 16e à 22e résolutions
- décide que la présente délégation est valable pour une durée de vingt-six (26) mois à compter de la date de la présente assemblée
- décide que les droits formant rompus ne seront ni négociables ni cessibles et que les actions correspondantes seront vendues ; les sommes provenant de la vente seront allouées aux titulaires des droits conformément aux dispositions législatives et réglementaires applicables, et
- décide que le Gérant aura tous pouvoirs, avec faculté de subdélégation dans les conditions prévues par les dispositions légales et réglementaires, pour mettre en œuvre la présente délégation, notamment à l'effet de :
  - **(i)** déterminer les modalités et conditions des opérations autorisées ci-dessus et notamment déterminer à cet égard le montant des sommes à incorporer au capital, ainsi que le ou les postes des capitaux propres sur lesquels elles seront prélevées
  - **(ii)** fixer les montants à émettre et fixer la date de jouissance, avec ou sans effet rétroactif, des titres à émettre
  - **(iii)** procéder à tous ajustements afin de prendre en compte l'incidence d'opérations sur le capital de la société
  - **(iv)** fixer les modalités suivant lesquelles sera assurée, le cas échéant, la préservation des droits des titulaires de valeurs mobilières donnant accès au capital de la société conformément aux dispositions légales et réglementaires ainsi qu'aux stipulations contractuelles
  - **(v)** accomplir, soit par lui-même, soit par mandataire, tous actes et formalités à l'effet de rendre définitives les augmentations de capital qui pourront être réalisées en vertu de la délégation faisant l'objet de la présente résolution, et
  - **(vi)** modifier les statuts en conséquence et, généralement, faire tout ce qui sera nécessaire.

QUINZIEME RÉSOLUTION

Autorisation à donner au Gérant à l'effet de réduire le capital social de la société par voie d'annulation d'actions

L'Assemblée générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les assemblées générales extraordinaires, après avoir pris connaissance du rapport du Gérant et du rapport spécial des Commissaires aux comptes et conformément aux dispositions de l'article L. 22-10-62 du Code de commerce :

- met fin, avec effet immédiat, pour la fraction non utilisée, à l'autorisation ayant le même objet donnée par l'Assemblée générale mixte du 15 avril 2025 en sa vingtième résolution

- autorise le Gérant, avec faculté de subdélégation, à annuler en une ou plusieurs fois aux époques qu'il appréciera, pour une durée de dix-huit (18) mois à compter de la présente Assemblée générale, les actions acquises par la société au titre de la mise en œuvre de l'autorisation donnée à la 13e résolution ou toute résolution ayant le même objet et la même base légale, dans la limite de 10% du capital social de la société par période de vingt-quatre (24) mois, et réduire corrélativement le capital social, étant rappelé que ce pourcentage s'applique à un capital ajusté en fonction des opérations l'affectant postérieurement à la présente assemblée, et
- autorise le Gérant à imputer la différence entre la valeur de rachat des actions annulées et leur valeur nominale sur le poste « Prime d'émission » ou sur tout poste de réserves et de primes disponibles, y compris la réserve légale, celle-ci dans la limite de 10% de la réduction de capital réalisée.

L'Assemblée générale confère tous pouvoirs au Gérant, avec faculté de subdélégation dans les conditions prévues par les dispositions légales et réglementaires, pour procéder à cette ou ces opérations d'annulations d'actions et de réductions de capital, notamment arrêter le montant définitif de la réduction de capital, en fixer les modalités et en constater la réalisation et procéder à la modification corrélative des statuts de la société, effectuer toutes formalités, toutes démarches et déclarations auprès de tous organismes et, d'une manière générale, faire tout ce qui est nécessaire.

SEIZIEME RÉSOLUTION

Délégation de compétence au Gérant à l'effet d'émettre des actions de la société et/ou des valeurs mobilières donnant accès au capital de la société (ou au capital de sociétés dont la société possède directement ou indirectement plus de la moitié du capital), avec maintien du droit préférentiel de souscription des actionnaires

L'Assemblée générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les assemblées générales extraordinaires, après avoir pris connaissance du rapport du Gérant et du rapport spécial des Commissaires aux comptes, et conformément aux dispositions des articles L. 225-129 et suivants, en particulier des articles L. 225-129-2, L. 225-132 à L. 225-134 et aux dispositions des articles L. 228-91 et suivants du Code de commerce :

- met fin, avec effet immédiat, pour la fraction non utilisée, à la délégation ayant le même objet donnée par l'Assemblée générale mixte du 15 avril 2025 en sa vingt-et-unième résolution
- délègue au Gérant, avec faculté de subdélégation, la compétence pour décider, en une ou plusieurs fois, dans les proportions et aux époques qu'il appréciera pour une durée de vingt-six (26) mois à compter de la présente Assemblée générale, tant en France qu'à l'étranger, l'émission, en euro ou en monnaie étrangère, avec maintien du droit préférentiel de souscription des actionnaires, d'actions de la société et/ou de valeurs mobilières (y compris des bons de souscription d'actions nouvelles ou existantes), donnant accès par tous moyens, immédiatement et/ou à terme au capital de la société, émises à titre gratuit ou onéreux ; étant précisé que la présente délégation pourra permettre l'émission de valeurs mobilières dans les conditions prévues par l'article L. 228-93 du Code de commerce
- décide, nonobstant ce qui précède, que le Gérant ne pourra, sauf autorisation préalable par l'Assemblée générale, faire usage de la présente délégation de compétence à compter du dépôt par un tiers d'un projet d'offre publique visant les titres de la société, et ce jusqu'à la fin de la période d'offre
- décide que le montant nominal maximal des augmentations du capital social de la société susceptibles d'être réalisées, immédiatement et/ou à terme, en vertu de la présente délégation, ne pourra excéder un montant total de trois cent quinze millions d'euros (315 000 000 €), montant auquel s'ajoutera, le cas échéant, le montant nominal des actions supplémentaires à émettre pour préserver les droits des porteurs de valeurs mobilières donnant accès au capital conformément aux dispositions légales et réglementaires ainsi qu'aux stipulations contractuelles applicables ; étant précisé que ce montant est fixé de façon autonome et distincte des plafonds d'augmentations de capital résultant des émissions d'actions et/ou de valeurs mobilières autorisées par les 14e et 17e à 22e résolutions
- décide en outre que le montant nominal des valeurs mobilières représentatives de créances donnant accès au capital de la société, immédiatement et/ou à terme, susceptibles d'être émises en vertu de la présente délégation, ne pourra excéder un montant total d'un milliard d'euros (1 000 000 000 €) ou la contre-valeur de ce montant, à la date de la décision d'émission, en cas d'émission en monnaie étrangère ou en unité de compte fixée par référence à plusieurs monnaies ; étant précisé que le montant nominal des valeurs mobilières représentatives de créances donnant accès au capital de la société immédiatement et/ou à terme, susceptibles d'être émises en vertu de la présente délégation et des 17e à 21e résolutions ne pourra excéder le montant total d'un milliard d'euros (1 000 000 000 €), plafond global de l'ensemble des émissions de titres de créances. Ce montant est indépendant du montant des titres de créances dont l'émission serait décidée ou autorisée par le Gérant conformément à l'article L. 228-40 du Code de commerce.

La souscription des actions ou valeurs mobilières donnant accès au capital pourra être opérée soit en espèces, soit par compensation avec des créances sur la société.

Les actionnaires ont, proportionnellement au montant de leurs actions, un droit préférentiel de souscription aux actions et valeurs mobilières émises en vertu de la présente résolution. Le Gérant pourra instituer au profit des actionnaires un droit de souscription à titre réductible aux actions ou aux valeurs mobilières émises, qui s'exercera proportionnellement à leurs droits de souscription et dans la limite de leurs demandes.

Par conséquent, si les souscriptions à titre irréductible et, le cas échéant, à titre réductible, n'ont pas absorbé la totalité d'une émission d'actions ou de valeurs mobilières telles que définies ci-dessus, le Gérant pourra utiliser, dans l'ordre qu'il estimera opportun, tout ou partie des facultés ci-après :

- limiter l'émission au montant des souscriptions, étant précisé qu'en cas d'émission d'actions, cette limitation ne pourra être opérée par le Gérant que sous la condition que les souscriptions atteignent les trois-quarts (3/4) au moins de l'émission décidée
- répartir librement tout ou partie des titres non souscrits à titre irréductible et, le cas échéant, à titre réductible, et
- offrir au public tout ou partie des titres non souscrits, sur le marché français et/ou à l'étranger.

L'Assemblée générale prend acte que, le cas échéant, la présente délégation emporte de plein droit, au profit des porteurs de valeurs mobilières susceptibles d'être émises et donnant accès au capital de la société, renonciation des actionnaires à leur droit préférentiel de souscription aux actions auxquelles ces valeurs mobilières donnent droit.

L'Assemblée générale décide que les émissions de bons de souscription d'actions de la société pourront être réalisées par offre de souscription, mais également par attribution gratuite aux propriétaires d'actions anciennes et, qu'en cas d'attribution gratuite de bons de souscription d'actions, le Gérant aura la faculté de décider que les droits d'attribution formant rompus ne seront pas négociables et que les titres correspondants seront vendus.

L'Assemblée générale confère tous pouvoirs au Gérant, avec faculté de subdélégation dans les conditions prévues par les dispositions légales et réglementaires, pour mettre en œuvre la présente délégation, notamment à l'effet de :

- déterminer les dates, les prix et les autres modalités des émissions ainsi que la forme et les caractéristiques des valeurs mobilières à créer
- fixer les montants à émettre et fixer la date de jouissance, avec ou sans effet rétroactif, des titres à émettre
- déterminer le mode de libération des actions ou autres titres émis et, le cas échéant, les conditions de leur rachat ou échange
- suspendre le cas échéant l'exercice des droits d'attribution d'actions attachés aux valeurs mobilières à émettre pendant un délai qui ne pourra excéder trois (3) mois
- fixer les modalités suivant lesquelles sera assurée, le cas échéant, la préservation des droits des porteurs de valeurs mobilières donnant accès au capital de la société conformément aux dispositions légales et réglementaires ainsi qu'aux stipulations contractuelles prévoyant d'autres ajustements
- procéder, le cas échéant, à toute imputation sur la ou les primes d'émission et notamment celle des frais entraînés par la réalisation des émissions, prélever sur ce montant les sommes nécessaires correspondant à 10% du montant nominal de chaque émission afin de doter la réserve légale après chaque augmentation
- faire procéder à toutes formalités requises pour l'admission aux négociations sur un marché réglementé en France ou à l'étranger des droits, actions ou valeurs mobilières émises en vertu de la présente délégation, et assurer le service financier des titres concernés et l'exercice des droits attachés
- décider, en cas d'émission de valeurs mobilières représentatives de créances donnant accès au capital de la société et dans les conditions fixées par la loi, de leur caractère subordonné ou non, dans l'affirmative, déterminer leur rang de subordination, fixer leur taux d'intérêt et leur devise, leur durée, le cas échéant, indéterminée, le prix de remboursement fixe ou variable avec ou sans prime, les modalités d'amortissement en fonction des conditions du marché et les conditions dans lesquelles ces titres donneront droit à des actions de la société et leurs autres modalités d'émission (y compris le fait de leur conférer des garanties ou des sûretés) et d'amortissement, et
- prendre généralement toutes les dispositions utiles, conclure tous accords, requérir toutes autorisations, effectuer toutes formalités et faire le nécessaire pour parvenir à la bonne fin des émissions envisagées ou y surseoir, et notamment constater la ou les augmentations de capital résultant de toute émission réalisée par l'usage de la présente délégation, modifier corrélativement les statuts de la société.

DIX-SEPTIEME RÉSOLUTION

Délégation de compétence au Gérant à l'effet d'émettre des actions de la société et/ou des valeurs mobilières donnant accès au capital de la société (ou au capital de sociétés dont la société possède directement ou indirectement plus de la moitié du capital), avec suppression du droit préférentiel de souscription des actionnaires et avec un délai de priorité obligatoire, par voie d'offre au public autre que celle mentionnée au 1° de l'article L. 411-2 du Code monétaire et financier

L'Assemblée générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les assemblées générales extraordinaires, après avoir pris connaissance du rapport du Gérant et du rapport spécial des Commissaires aux comptes, et conformément aux dispositions des articles L. 225-129 et suivants, en particulier des articles L. 225-129-2, L. 225-135, L. 225-136 et des dispositions des articles L. 22-10-51, L. 22-10-52 et L. 228-91 et suivants du Code de commerce :

- met fin, avec effet immédiat, pour la fraction non utilisée, à la délégation ayant le même objet donnée par l'Assemblée générale mixte du 15 avril 2025 en sa vingt-deuxième résolution
- délègue au Gérant, avec faculté de subdélégation, la compétence pour décider, en une ou plusieurs fois, dans les proportions et aux époques qu'il appréciera pour une durée de vingt-six (26) mois à compter de la présente Assemblée générale, l'émission, par voie d'offre au public autre que celle visée au 1° de l'article L. 411-2 du Code monétaire et financier, en France ou à l'étranger, en euro ou en monnaie étrangère, avec suppression du droit préférentiel de souscription des actionnaires, d'actions de la société et/ou de toutes valeurs mobilières donnant accès par tous moyens, immédiatement et/ou à terme, au capital de la société. Conformément à l'article L. 228-93 du Code de commerce, les valeurs mobilières à émettre pourront donner accès à des titres de capital à émettre par toute société dont la société possède directement ou indirectement plus de la moitié du capital
- décide, nonobstant ce qui précède, que le Gérant ne pourra, sauf autorisation préalable par l'Assemblée générale, faire usage de la présente délégation de compétence à compter du dépôt par un tiers d'un projet d'offre publique visant les titres de la société, et ce jusqu'à la fin de la période d'offre
- décide que le montant nominal maximal des augmentations de capital de la société susceptibles d'être réalisées, immédiatement et/ou à terme, en vertu de la présente délégation ne pourra excéder cent vingt six millions d'euros (126 000 000 €). À ce plafond s'ajoutera, le cas échéant, le montant supplémentaire du nominal des actions ou autres titres de capital à émettre pour préserver, conformément aux dispositions légales et réglementaires applicables et aux éventuelles stipulations contractuelles applicables prévoyant d'autres cas d'ajustement, les droits des porteurs de valeurs mobilières représentatives de créances donnant accès au capital. Il est précisé que ce montant est fixé de façon autonome et distincte des plafonds d'augmentations de capital résultant des émissions d'actions et/ou de valeurs mobilières autorisées par les 14e, 16e et 18e à 22e résolutions, et
- décide que le montant nominal des valeurs mobilières représentatives de créances donnant accès au capital de la société, immédiatement et/ou à terme, susceptibles d'être émises en vertu de la présente délégation, ne pourra excéder un montant total d'un milliard d'euros (1 000 000 000 €), plafond global de l'ensemble des émissions de titres de créances prévues à la présente délégation et aux 16e et 18e à 21e résolutions ou la contre-valeur de ce montant, à la date de la décision d'émission, en cas d'émission en monnaie étrangère ou en unité de compte fixée par référence à plusieurs monnaies. Ce montant est indépendant du montant des titres de créances dont l'émission serait décidée ou autorisée par le Gérant conformément à l'article L. 228-40 du Code de commerce.

Les émissions décidées en vertu de la présente délégation seront réalisées par voie d'offre au public.

Sont expressément exclues de la présente délégation de compétence les émissions d'actions de préférence et de valeurs mobilières donnant accès par tous moyens, immédiatement et/ou à terme, à des actions de préférence.

La souscription des actions ou des valeurs mobilières donnant accès au capital pourra être opérée soit en espèces, soit par compensation avec des créances sur la société.

L'Assemblée générale décide :

- de supprimer le droit préférentiel de souscription des actionnaires aux actions et/ou valeurs mobilières émises en vertu de la présente délégation
- de prévoir au bénéfice des actionnaires un délai de priorité obligatoire de trois (3) jours de bourse minimum, conformément aux articles L. 22-10-51 et R. 225-131 du Code de commerce, sur la totalité des émissions d'actions et de valeurs mobilières donnant accès au capital réalisées dans le cadre de la présente résolution

le délai de priorité de souscription ne donnant pas lieu à la création de droits négociables devra s'exercer proportionnellement à la quotité du capital possédée par chaque actionnaire et pourra être éventuellement complété par une souscription à titre réductible, étant précisé que les titres non souscrits ainsi feront l'objet d'une offre au public en France ou, le cas échéant, d'un placement à l'étranger

- de déléguer au Gérant, conformément à l'article L. 22-10-52 du Code de commerce, le pouvoir de fixer librement le prix d'émission des titres de capital susceptibles d'être émis dans le cadre de la présente délégation de compétence, dans les limites suivantes :

  (i) le prix d'émission des actions sera fixé conformément aux dispositions prévues par les lois et règlements en vigueur au moment de l'utilisation de la présente délégation, et devra être au moins égal au prix le moins élevé (au choix du Gérant) entre (x) la moyenne pondérée des cours des vingt dernières séances de bourse précédant le début de l'offre au public, (y) la moyenne pondérée des cours des trois dernières séances de bourse précédant le début de l'offre au public ou (z) le cours de clôture précédant le début de l'offre au public

  diminué éventuellement d'une décote déterminée librement par le Gérant dans la limite d'une décote maximale de 10%

  (ii) le prix d'émission des valeurs mobilières donnant accès par tous moyens, immédiatement et/ou à terme, au capital de la société susceptibles d'être émises en application de la présente délégation sera tel que la somme perçue immédiatement par la société, majorée, le cas échéant, de celle susceptible d'être perçue ultérieurement par elle, soit, pour chaque action ou autre titre de capital émis en conséquence de l'émission de ces valeurs mobilières, au moins égale au prix fixé par le Gérant conformément au (i) de l'alinéa précédent, après correction s'il y a lieu, de ce montant, pour tenir compte de la différence de date de jouissance.

Si les souscriptions n'ont pas absorbé la totalité d'une émission d'actions ou de valeurs mobilières telles que définies ci-dessus, le Gérant pourra utiliser, à son choix et dans l'ordre qu'il estimera opportun, tout ou partie des facultés ci-après :

- limiter l'émission au montant des souscriptions sous la condition que celle-ci atteigne les trois-quarts (3/4) au moins de l'émission décidée
- répartir librement tout ou partie des titres non souscrits,
- offrir au public tout ou partie des titres non souscrits.

L'Assemblée générale prend acte que la présente délégation emporte de plein droit, au profit des porteurs de valeurs mobilières susceptibles d'être émises et donnant accès au capital de la société, renonciation des actionnaires à leur droit préférentiel de souscription aux actions auxquelles ces valeurs mobilières donnent droit.

L'Assemblée générale confère tous pouvoirs au Gérant, avec faculté de subdélégation dans les conditions prévues par les dispositions légales et réglementaires, pour mettre en œuvre la présente délégation, notamment à l'effet de :

- déterminer les dates et modalités des émissions ainsi que les caractéristiques des valeurs mobilières et titres à créer ou leur étant associés
- déterminer le nombre d'actions et/ou autres valeurs mobilières à émettre, ainsi que leurs termes et conditions, et notamment leur prix d'émission et, s'il y a lieu, le montant de la prime
- déterminer le mode de libération des actions et/ou titres émis
- déterminer la date d'entrée en jouissance, avec ou sans effet rétroactif, des titres à émettre, et, le cas échéant, les conditions de leur rachat ou échange
- suspendre, le cas échéant, l'exercice des droits attachés à ces titres pendant un délai maximal de trois (3) mois dans les limites prévues par les dispositions légales et réglementaires applicables
- fixer les modalités selon lesquelles sera assurée, le cas échéant, la préservation des droits des porteurs de valeurs mobilières ou des titulaires d'autres droits donnant accès au capital, conformément aux dispositions légales et réglementaires applicables et, le cas échéant, aux stipulations contractuelles applicables prévoyant d'autres ajustements
- procéder, le cas échéant, à toute imputation sur la ou les primes d'émission et notamment celle des frais entraînés par la réalisation des émissions, prélever sur ce montant les sommes nécessaires correspondant à 10% du montant nominal de chaque émission afin de doter la réserve légale après chaque augmentation
- faire procéder à toutes formalités requises pour l'admission aux négociations sur un marché réglementé en France ou à l'étranger des droits, actions ou valeurs mobilières émises en vertu de la présente délégation, et assurer le service financier des titres concernés et l'exercice des droits y attachés
- décider, en cas d'émission de valeurs mobilières représentatives de créances donnant accès au capital de la société et dans les conditions fixées par la loi, de leur caractère subordonné ou non, dans l'affirmative, déterminer leur rang de subordination, fixer leur taux d'intérêt et leur devise, leur durée, le cas échéant indéterminée, le prix de remboursement fixe ou variable avec ou sans prime, les modalités d'amortissement en fonction des conditions du marché, et les conditions dans lesquelles ces titres donneront droit à des actions de la société et leurs autres modalités d'émission (y compris le fait de leur conférer des garanties ou des sûretés) et d'amortissement, et

- prendre généralement toutes les dispositions utiles, conclure tous accords, requérir toutes autorisations, effectuer toutes formalités et faire le nécessaire pour parvenir à la bonne fin des émissions envisagées ou y surseoir, et notamment constater la ou les augmentations de capital résultant de toute émission réalisée par l'usage de la présente délégation, modifier corrélativement les statuts de la société.

DIX-HUITIEME RÉSOLUTION

Délégation de compétence au Gérant à l'effet d'émettre des actions de la société et/ou des valeurs mobilières donnant accès au capital de la société (ou au capital de sociétés dont la société possède directement ou indirectement plus de la moitié du capital), avec suppression du droit préférentiel de souscription des actionnaires, au profit d'investisseurs qualifiés ou d'un cercle restreint d'investisseurs dans le cadre d'une offre visée à l'article L. 411-2, 1° du Code monétaire et financier

L'Assemblée générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les assemblées générales extraordinaires, après avoir pris connaissance du rapport Gérant et du rapport spécial des Commissaires aux comptes, conformément aux dispositions des articles L. 225-129, L. 225-129-2 à L. 225-129-6, L. 225-135, L. 225-136, L. 228-91 à L. 228-93, L. 22-10-49, L. 22-10-51 et L. 22-10-52 du Code de commerce et des dispositions de l'article L. 411-2 1° du Code monétaire et financier :

- met fin, avec effet immédiat, pour la fraction non utilisée, à la délégation ayant le même objet donnée par l'Assemblée générale mixte du 15 avril 2025 en sa vingt-troisième résolution
- délègue au Gérant, avec faculté de subdélégation, la compétence pour décider, en une ou plusieurs fois, dans les proportions et aux époques qu'il appréciera, pour une durée de vingt-six (26) mois à compter de la présente Assemblée générale, l'émission par une offre visée à l'article L. 411-2, 1° du Code monétaire et financier, en France ou à l'étranger, en euro ou en monnaie étrangère, avec suppression du droit préférentiel de souscription des actionnaires, d'actions de la société et/ou de toutes valeurs mobilières donnant accès par tous moyens, immédiatement et/ou à terme, au capital de la société. Conformément à l'article L. 228-93 du Code de commerce, les valeurs mobilières à émettre pourront donner accès à des titres de capital à émettre par toute société dont la société possède directement ou indirectement plus de la moitié du capital
- décide, nonobstant ce qui précède, que le Gérant ne pourra, sauf autorisation préalable par l'Assemblée générale, faire usage de la présente délégation de compétence à compter du dépôt par un tiers d'un projet d'offre publique visant les titres de la société, et ce jusqu'à la fin de la période d'offre
- décide que le montant nominal maximal des augmentations de capital de la société susceptibles d'être réalisées immédiatement et/ou à terme, en vertu de la présente délégation, ne pourra excéder soixante trois millions d'euros (63 000 000 €). Il est précisé que ce montant est fixé de façon autonome et distincte des plafonds d'augmentations de capital résultant des émissions d'actions et/ou de valeurs mobilières autorisées par les 14e, 16e, 17e et 19e à 22e résolutions, et

À ce plafond s'ajoutera, le cas échéant, le montant supplémentaire du nominal des actions ou autres titres de capital à émettre pour préserver, conformément aux dispositions légales et réglementaires applicables et aux éventuelles stipulations contractuelles applicables prévoyant d'autres cas d'ajustement, les droits des porteurs de valeurs mobilières représentatives de créances donnant accès au capital.

- décide que le montant nominal des valeurs mobilières représentatives de créances donnant accès au capital de la société immédiatement et/ou à terme, susceptibles d'être émises en vertu de la présente délégation, ne pourra excéder un milliard d'euros (1 000 000 000 €), plafond global de l'ensemble des émissions de titres de créances prévues à la présente délégation et aux 16e, 17e et 19e à 21e résolutions, ou la contre-valeur de ce montant, à la date de la décision d'émission, en cas d'émission en monnaie étrangère ou en unité de compte fixée par référence à plusieurs monnaies. Ce montant est indépendant du montant des titres de créances dont l'émission serait décidée ou autorisée par le Gérant conformément à l'article L. 228-40 du Code de commerce.

Sont expressément exclues de la présente délégation de compétence les émissions d'actions de préférence et de valeurs mobilières donnant accès par tous moyens, immédiatement et/ou à terme, à des actions de préférence.

La souscription des actions ou valeurs mobilières donnant accès au capital pourra être opérée soit en espèces, soit par compensation avec des créances sur la société.

L'Assemblée générale décide de supprimer le droit préférentiel de souscription des actionnaires aux actions et/ou valeurs mobilières émises en vertu de la présente délégation. Les émissions susceptibles d'être réalisées en application de la présente délégation seront exclusivement adressées aux (i) aux investisseurs qualifiés et/ou (ii) à un cercle restreint d'investisseurs au sens de l'article D. 411-4 du Code monétaire et financier sous réserve que ces investisseurs agissent pour compte propre.

Conformément à l'article L. 22-10-52 du Code de commerce, l'Assemblée générale décide de déléguer au Gérant le pouvoir de fixer librement le prix d'émission des titres de capital susceptibles d'être émis dans le cadre de la présente délégation de compétence, dans les limites suivantes :

(i) le prix d'émission des actions sera fixé conformément aux dispositions prévues par les lois et règlements en vigueur au moment de l'utilisation de la présente délégation, et devra être au moins égal au prix le moins élevé (au choix du Gérant) entre (x) la moyenne pondérée des cours des vingt dernières séances de bourse précédant le début de l'offre au public, (y) la moyenne pondérée des cours des trois dernières séances de bourse précédant le début de l'offre au public ou (z) le cours de clôture précédant le début de l'offre au public

diminué éventuellement d'une décote déterminée librement par le Gérant dans la limite d'une décote maximale de 10%,

(ii) le prix d'émission des valeurs mobilières donnant accès par tous moyens, immédiatement et/ou à terme, au capital de la société susceptibles d'être émises en application de la présente délégation sera tel que la somme perçue immédiatement par la société, majorée, le cas échéant, de celle susceptible d'être perçue ultérieurement par elle, soit, pour chaque action ou autre titre de capital émis en conséquence de l'émission de ces valeurs mobilières, au moins égale au prix fixé par le Gérant conformément au (i) de l'alinéa précédent, après correction s'il y a lieu, de ce montant, pour tenir compte de la différence de date de jouissance.

Si les souscriptions n'ont pas absorbé la totalité d'une émission d'actions ou de valeurs mobilières telles que définies ci-dessus, le Gérant pourra utiliser, à son choix et dans l'ordre qu'il estimera opportun, tout ou partie des facultés ci-après :

- limiter l'émission au montant des souscriptions sous la condition que celle-ci atteigne les trois-quarts (3/4) au moins de l'émission décidée
- répartir librement tout ou partie des titres non souscrits
- offrir au public tout ou partie des titres non souscrits.

L'Assemblée générale prend acte que la présente délégation emporte de plein droit, au profit des porteurs de valeurs mobilières susceptibles d'être émises et donnant accès au capital de la société, renonciation des actionnaires à leur droit préférentiel de souscription aux actions auxquelles ces valeurs mobilières donnent droit.

L'Assemblée générale confère tous pouvoirs au Gérant, avec faculté de subdélégation dans les conditions prévues par les dispositions légales et réglementaires, pour mettre en œuvre la présente délégation, notamment à l'effet de :

- déterminer les dates et modalités des émissions ainsi que les caractéristiques des valeurs mobilières et titres à créer ou leur étant associés
- déterminer le nombre d'actions et/ou autres valeurs mobilières à émettre, ainsi que leurs termes et conditions, et notamment leur prix d'émission et, s'il y a lieu, le montant de la prime
- arrêter la liste des bénéficiaires des placements privés réalisés en application de la présente délégation et le nombre de titres à attribuer à chacun d'eux
- déterminer le mode de libération des actions et/ou titres émis
- déterminer la date d'entrée en jouissance, avec ou sans effet rétroactif, des titres à émettre et, le cas échéant, les conditions de leur rachat ou échange
- suspendre, le cas échéant, l'exercice des droits attachés à ces titres pendant un délai maximum de trois (3) mois dans les limites prévues par les dispositions légales et réglementaires applicables
- fixer les modalités selon lesquelles sera assurée, le cas échéant, la préservation des droits des porteurs de valeurs mobilières ou des titulaires d'autres droits donnant accès au capital, conformément aux dispositions légales et réglementaires applicables et, le cas échéant, aux stipulations contractuelles applicables prévoyant d'autres ajustements
- s'il y a lieu, décider de conférer une garantie ou des sûretés aux valeurs mobilières à émettre, ainsi qu'aux titres de créance auxquels ces valeurs mobilières donneraient droit à attribution, et en arrêter la nature et les caractéristiques
- procéder, le cas échéant, à toute imputation sur la ou les primes d'émission et notamment celle des frais entraînés par la réalisation des émissions, prélever sur ce montant les sommes correspondant à 10% du montant nominal de chaque émission afin de doter la réserve après chaque augmentation
- faire procéder à toutes formalités requises pour l'admission aux négociations sur un marché réglementé en France ou à l'étranger des droits, actions ou valeurs mobilières émises en vertu de la présente délégation, et assurer le service financier des titres concernés et l'exercice des droits y attachés
- décider, en cas d'émission de valeurs mobilières représentatives de créances donnant accès au capital de la société et dans les conditions fixées par la loi, de leur caractère subordonné ou non, dans l'affirmative, déterminer leur rang de subordination, fixer leur taux d'intérêt et leur devise, leur durée, le cas échéant, indéterminée, le prix de remboursement fixe ou variable avec ou sans prime, les modalités d'amortissement en fonction des conditions du marché et les conditions dans lesquelles ces titres donneront droit à des actions de la société et leurs autres modalités d'émission (y compris le fait de leur conférer des garanties ou des sûretés) et d'amortissement ; et
- prendre généralement toutes les dispositions utiles, conclure tous accords, requérir toutes autorisations, effectuer toutes formalités et faire le nécessaire pour parvenir à la bonne fin des émissions envisagées ou y surseoir, et notamment constater la ou les augmentations de capital résultant de toute émission réalisée par l'usage de la présente délégation, modifier corrélativement les statuts de la société.

DIX-NEUVIEME RÉSOLUTION

Autorisation à donner au Gérant à l'effet d'augmenter le nombre de titres à émettre en cas d'augmentation de capital avec ou sans droit préférentiel de souscription des actionnaires

L'Assemblée générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les assemblées générales extraordinaires, après avoir pris connaissance du rapport du Gérant et du rapport spécial des Commissaires aux comptes, et conformément aux dispositions des articles L. 225-135-1 et R. 225-118 du Code de commerce :

- met fin, avec effet immédiat, pour la fraction non utilisée, à l'autorisation ayant le même objet donnée par l'Assemblée générale mixte du 15 avril 2025 en sa vingt-quatrième résolution
- autorise le Gérant, avec faculté de subdélégation dans les conditions fixées par les dispositions légales et réglementaires, à décider d'augmenter le nombre d'actions de la société et/ou de valeurs mobilières donnant accès, immédiatement et/ou à terme, au capital de la société à émettre pour chacune des émissions avec ou sans droit préférentiel de souscription décidées en application des 16e, 17e et 18e résolutions, au même prix que celui retenu pour l'émission initiale, dans les délais et limites prévus par la réglementation applicable au jour de l'émission (soit à titre indicatif à ce jour, dans les trente jours de la clôture de la souscription et dans la limite de 15% de l'émission initiale)
- décide que le montant nominal des augmentations de capital de la société susceptibles d'être réalisées, immédiatement et/ou à terme, en vertu de la présente résolution s'imputera sur le montant nominal du plafond stipulé dans la résolution en vertu de laquelle est décidée l'émission initiale
- décide, nonobstant ce qui précède, que le Gérant ne pourra, sauf autorisation préalable par l'Assemblée générale, faire usage de la présente autorisation à compter du dépôt par un tiers d'un projet d'offre publique visant les titres de la société, et ce jusqu'à la fin de la période d'offre.

L'Assemblée générale fixe à vingt-six (26) mois, à compter de la date de la présente Assemblée générale, la durée de validité de la présente autorisation.

VINGTIEME RÉSOLUTION

Délégation de compétence au Gérant à l'effet de procéder à l'émission d'actions et/ou de valeurs mobilières donnant accès au capital de la société, en vue de rémunérer des apports en nature consentis à la société et constitués de titres de capital ou de valeurs mobilières donnant accès au capital

L'Assemblée générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les assemblées générales extraordinaires, après avoir pris connaissance du rapport du Gérant et du rapport spécial des Commissaires aux comptes, conformément aux dispositions des articles L. 225-129 et suivants du Code de commerce, et notamment de l'article L. 225-147, ainsi que de l'article L. 22-10-53 dudit Code :

- met fin, avec effet immédiat, pour la fraction non utilisée, à la délégation ayant le même objet donnée par l'Assemblée générale mixte du 15 avril 2025 en sa vingt-cinquième résolution
- délègue au Gérant, avec faculté de subdélégation, pour une période de vingt-six (26) mois à compter de la présente Assemblée générale, la compétence pour décider, sur la base du rapport du ou des commissaires aux apports mentionné aux 1er et 2e alinéas de l'article L. 225-147 du Code de commerce, l'émission d'actions de la société et/ou de toutes valeurs mobilières donnant accès par tous moyens, immédiatement et/ou à terme, à des actions ou autres titres de capital de la société, existants ou à émettre, conformément aux articles L. 228-91 et suivants du Code de commerce, en vue de rémunérer des apports en nature consentis à la société et constitués de titres de capital ou de valeurs mobilières donnant accès au capital, lorsque les dispositions de l'article L. 22-10-54 du Code de commerce ne sont pas applicables
- décide, nonobstant ce qui précède, que le Gérant ne pourra, sauf autorisation préalable par l'Assemblée générale, faire usage de la présente délégation de compétence à compter du dépôt par un tiers d'un projet d'offre publique visant les titres de la société, et ce jusqu'à la fin de la période d'offre
- décide que le montant nominal maximal des augmentations de capital immédiates et/ou à terme de la société susceptibles d'être réalisées en vertu de la présente délégation est fixé à 20% du capital de la société (tel qu'existant à la date de l'utilisation par le Gérant de la présente délégation) ; étant précisé que ce montant est fixé de façon autonome et distincte des plafonds d'augmentations de capital résultant des émissions d'actions et/ou de valeurs mobilières autorisées par les 14e, 16e à 19e, 21e et 22e résolutions
- décide que le montant nominal des valeurs mobilières représentatives de créances donnant accès au capital de la société, immédiatement et/ou à terme, susceptibles d'être émises en vertu de la présente délégation, ne pourra excéder un montant total d'un milliard d'euros (1 000 000 000 €), plafond global de l'ensemble des émissions de titres de créances prévues à la présente délégation et aux 16e à 19e et 21e résolutions, ou la contre-valeur de ce montant, à la date de la décision d'émission, en cas d'émission en monnaie étrangère ou en unité de compte fixée par référence à plusieurs monnaies. Ce montant est indépendant du montant des titres de créances dont l'émission serait décidée ou autorisée par le Gérant conformément à l'article L. 228-40 du Code de commerce
- prend acte, conformément aux dispositions de l'article L. 225-132 du Code de commerce, de l'absence de droit préférentiel de souscription des actionnaires aux actions et/ou valeurs mobilières émises en vertu de la présente délégation, celles-ci ayant exclusivement vocation à rémunérer des apports en nature, et
- prend acte que la présente délégation emporte de plein droit, au profit des porteurs de valeurs mobilières susceptibles d'être émises et donnant accès au capital de la société, renonciation des actionnaires à leur droit préférentiel de souscription aux actions auxquelles ces valeurs mobilières donnent droit.

L'Assemblée générale confère tous pouvoirs au Gérant, avec faculté de subdélégation dans les conditions prévues par les dispositions légales et réglementaires, pour mettre en œuvre la présente délégation, notamment à l'effet de :

- statuer sur le rapport du ou des commissaires aux apports
- fixer les termes et conditions et les modalités de l'opération, dans les limites fixées par les dispositions légales et réglementaires applicables et la présente résolution
- fixer la parité d'échange ainsi que, le cas échéant, le montant de la soulte en espèces à verser
- constater le nombre de titres émis en rémunération des apports
- déterminer les dates, conditions d'émission, notamment le prix et la date de jouissance (même rétroactive), des actions à émettre et, le cas échéant, celles des valeurs mobilières donnant accès immédiatement et/ou à terme à une quotité du capital de la société, et notamment évaluer les apports ainsi que l'octroi, s'il y a lieu, d'avantages particuliers et réduire l'évaluation des apports ou la rémunération des avantages particuliers, si les apporteurs y consentent
- inscrire au passif du bilan à un compte « Prime d'apport », sur lequel porteront les droits de tous les actionnaires, la différence entre le prix d'émission des actions nouvelles et leur valeur nominale
- à sa seule initiative, imputer les frais de toute émission sur le montant de la « Prime d'apport » et prélever sur ladite prime les sommes nécessaires correspondant à 10% du montant nominal de chaque émission afin de doter la réserve légale après chaque augmentation,
- faire procéder à toutes formalités requises pour l'admission aux négociations sur un marché réglementé en France ou à l'étranger des droits, actions ou autres valeurs mobilières émises en vertu de la présente délégation et assurer le service financier des titres concernés et l'exercice des droits y attachés, et
- prendre généralement toutes les dispositions utiles, conclure tous accords (notamment en vue d'assurer la bonne fin de l'émission), requérir toutes autorisations, effectuer toutes formalités et faire le nécessaire pour parvenir à la bonne fin des émissions envisagées ou y surseoir, et notamment constater la ou les augmentations de capital résultant de toute émission réalisée par l'usage de la présente délégation, modifier corrélativement les statuts de la société,

VINGT-ET-UNIEME RÉSOLUTION

Délégation de compétence au Gérant à l'effet d'émettre des actions et/ou des valeurs mobilières donnant accès au capital de la société, en rémunération de titres apportés à toute offre publique d'échange initiée par la société

L'Assemblée générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les assemblées générales extraordinaires, après avoir pris connaissance du rapport du Gérant et du rapport spécial des Commissaires aux comptes et conformément aux dispositions des articles L. 225-129 et suivants, L. 22-10-54 et L. 228-91 et suivants du Code de commerce :

- met fin, avec effet immédiat, pour la fraction non utilisée, à la délégation ayant le même objet donnée par l'Assemblée générale mixte du 15 avril 2025 en sa vingt-sixième résolution
- délègue au Gérant, avec faculté de subdélégation, la compétence pour décider, dans les proportions et aux époques qu'il appréciera, en une ou plusieurs fois, pour une période de vingt-six (26) mois à compter de la présente Assemblée générale, l'émission d'actions de la société ou de toutes valeurs mobilières donnant accès par tous moyens, immédiatement et/ou à terme, au capital de la société, en rémunération de titres apportés à une offre publique comportant une composante d'échange initiée par la société en France ou (selon les qualifications et règles locales) à l'étranger, sur des titres d'une autre société admis aux négociations sur l'un des marchés réglementés visés à l'article L. 22-10-54 du Code de commerce
- décide, nonobstant ce qui précède, que le Gérant ne pourra, sauf autorisation préalable par l'Assemblée générale, faire usage de la présente délégation de compétence à compter du dépôt par un tiers d'un projet d'offre publique visant les titres de la société, et ce jusqu'à la fin de la période d'offre
- prend acte, conformément aux dispositions de l'article L. 225-132 du Code de commerce, de l'absence de droit préférentiel de souscription des actionnaires aux actions et/ou valeurs mobilières émises en vertu de la présente délégation, celles-ci ayant exclusivement vocation à rémunérer des titres apportés à une offre publique d'échange initiée par la Société
- prend acte que la présente délégation emporte de plein droit, au profit des porteurs de valeurs mobilières susceptibles d'être émises et donnant accès au capital de la société, renonciation des actionnaires à leur droit préférentiel de souscription aux actions auxquelles ces valeurs mobilières donnent droit
- décide que le montant nominal maximal des augmentations de capital social de la société susceptibles d'être réalisées, immédiatement et/ou à terme, en vertu de la présente délégation, ne pourra excéder soixante-trois millions d'euros (63 000 000 €) ; étant précisé que ce montant est fixé de façon autonome et distincte des plafonds d'augmentations de capital résultant des émissions d'actions et/ou de valeurs mobilières autorisées par les 14e, 16e à 20e et 22e résolutions, et
- décide que le montant nominal des valeurs mobilières représentatives de créances donnant accès au capital de la société, immédiatement et/ou à terme, susceptibles d'être émises en vertu de la présente délégation, ne pourra excéder un montant total d'un milliard d'euros (1 000 000 000 €), plafond global de l'ensemble des émissions de titres de créances prévues à la présente délégation et aux 16e à 20e résolutions ou la contre-valeur de ce montant, à la date de la décision d'émission, en cas d'émission en monnaie étrangère ou en unité de compte fixée par référence à plusieurs monnaies. Ce montant est indépendant du montant des titres de créances dont l'émission serait décidée ou autorisée par le Gérant conformément à l'article L. 228-40 du Code de commerce.

L'Assemblée générale confère tous pouvoirs au Gérant, avec faculté de subdélégation dans les conditions prévues par les dispositions légales et réglementaires, pour mettre en œuvre la présente délégation, notamment à l'effet de :

- fixer les termes et conditions et les modalités de l'opération, dans les limites fixées par les dispositions légales et réglementaires applicables et la présente résolution
- fixer la parité d'échange ainsi que, le cas échéant, le montant de la soulte en espèces à verser
- constater le nombre de titres apportés à l'échange
- déterminer les dates, conditions d'émission, notamment le prix et la date de jouissance (même rétroactive), des actions à émettre, et le cas échéant, celles des valeurs mobilières donnant accès immédiatement et/ou à terme à des actions à émettre de la société
- prendre toutes mesures nécessaires destinées à protéger les droits des titulaires de valeurs mobilières ou autres droits donnant accès au capital et ce, en conformité avec les dispositions légales et réglementaires et, le cas échéant, les stipulations contractuelles prévoyant d'autres cas d'ajustement
- inscrire au passif du bilan à un compte « Prime d'apport », sur lequel porteront les droits de tous les actionnaires, la différence entre le prix d'émission des actions nouvelles et leur valeur nominale
- à sa seule initiative, imputer les frais de toute émission sur le montant de la « Prime d'apport » et prélever sur ladite prime les sommes nécessaires correspondant à 10% du montant nominal de chaque émission afin de doter la réserve légale après chaque augmentation
- faire procéder à toutes formalités requises pour l'admission aux négociations sur un marché réglementé en France ou à l'étranger des droits, actions ou autres valeurs mobilières émises en vertu de la présente délégation, et assurer le service financier des titres concernés et l'exercice des droits y attachés, et
- prendre généralement toutes les dispositions utiles, conclure tous accords, requérir toutes autorisations, effectuer toutes formalités et faire le nécessaire pour parvenir à la bonne fin des émissions envisagées ou y surseoir, et notamment constater la ou les augmentations de capital résultant de toute émission réalisée par l'usage de la présente délégation, modifier corrélativement les statuts de la société.

VINGT-DEUXIEME RÉSOLUTION

Délégation de compétence au Gérant à l'effet de procéder à des augmentations de capital réservées aux salariés de la société adhérant à un plan d'épargne, avec suppression du droit préférentiel de souscription des actionnaires

L'Assemblée générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les assemblées générales extraordinaires, après avoir pris connaissance du rapport du Gérant et du rapport spécial des Commissaires aux comptes, afin de permettre la réalisation d'augmentations de capital réservées aux salariés adhérant à un plan d'épargne d'entreprise ou de groupe à un niveau qui demeure en adéquation avec le montant du capital social, et conformément aux dispositions des articles L. 225-129, L. 225-129-2, L. 225-129-6, L. 225-138 et suivants du Code de commerce et L. 3332-18 et suivants du Code du travail :

- met fin, avec effet immédiat, pour la fraction non utilisée, à la délégation ayant le même objet donnée par l'Assemblée générale mixte du 15 avril 2025 en sa vingt-septième résolution
- délègue au Gérant, avec faculté de subdélégation, la compétence pour décider, en une ou plusieurs fois, dans les proportions et aux époques qu'il appréciera pour une durée de vingt-six (26) mois à compter de la présente Assemblée générale, l'émission d'actions et/ou de valeurs mobilières donnant accès au capital de la société, dans la limite d'un montant nominal maximal de cinq cent mille euros (500 000 €) réservées aux adhérents à un plan d'épargne d'entreprise ou de groupe de la société et des sociétés et groupements d'intérêt économique liés à la société dans les conditions de l'article L. 225-180 du Code de commerce et de l'article L. 3344-1 du Code du travail ; étant précisé que ce montant est fixé de façon autonome et distincte des plafonds d'augmentations de capital résultant des émissions d'actions ou de valeurs mobilières autorisées par les 14e, et 16e à 21e résolutions
- décide de supprimer, en faveur desdits adhérents, le droit préférentiel de souscription des actionnaires aux actions ou aux valeurs mobilières donnant accès au capital de la société émises en application de la présente délégation
- décide, conformément aux dispositions des articles L. 3332-18 à L. 3332-24 du Code du travail, que la décote offerte ne pourra excéder 30% de la moyenne des derniers cours cotés de l'action de la société lors des vingt jours de négociation précédant le jour de la décision fixant la date d'ouverture des souscriptions, et 40% de la même moyenne lorsque la durée d'indisponibilité prévue par le plan est supérieure ou égale à dix ans ; toutefois, l'Assemblée générale autorise expressément le Gérant à supprimer ou réduire la décote susmentionnée, s'il le juge opportun, afin de tenir compte, *inter alia*, des régimes juridiques, comptables, fiscaux et sociaux applicables localement. Le Gérant pourra également substituer tout ou partie de la décote par l'attribution d'actions ou d'autres titres en application des dispositions ci-dessous, et
- décide que le Gérant pourra prévoir l'attribution, à titre gratuit, d'actions ou d'autres titres donnant accès au capital de la société, étant entendu que l'avantage total résultant de cette attribution au titre de l'abondement, ou le cas échéant, de la décote sur le prix de souscription ne pourra pas excéder les limites légales ou réglementaires et que les actionnaires renoncent à tout droit aux actions ou autres titres donnant accès au capital qui serait émis en vertu de la présente résolution.

L'Assemblée générale confère tous pouvoirs au Gérant, avec faculté de subdélégation dans les conditions prévues par les dispositions légales et réglementaires, pour mettre en œuvre la présente délégation, notamment à l'effet de :

- arrêter, dans les limites ci-dessus, les caractéristiques, montants et modalités de toute émission
- déterminer que les émissions ou les attributions pourront avoir lieu directement au profit des bénéficiaires ou par l'intermédiaire d'organismes collectifs
- procéder aux augmentations de capital résultant de la présente délégation, dans la limite du plafond déterminé ci-dessus
- fixer le prix de souscription des actions de numéraire conformément aux dispositions légales
- prévoir en tant que de besoin la mise en place d'un nouveau plan d'épargne d'entreprise ou de groupe ou la modification de plans existants
- arrêter la liste des sociétés dont les salariés seront bénéficiaires des émissions réalisées en vertu de la présente délégation, fixer le délai de libération des actions, ainsi que, le cas échéant, l'ancienneté des salariés exigée pour participer à l'opération, le tout dans les limites légales
- procéder à tous ajustements afin de prendre en compte l'incidence d'opérations sur le capital de la société, notamment en cas de modification du pair de l'action, d'augmentation de capital par incorporation de réserves, d'attribution gratuite d'actions, de division ou de regroupement de titres, de distribution de réserves ou de tous autres actifs, d'amortissement du capital, ou de toute autre opération portant sur les capitaux propres
- le cas échéant, imputer les frais des augmentations de capital social sur le montant des primes qui sont afférentes et prélever sur ce montant les sommes nécessaires correspondant à 10% du montant nominal de chaque émission afin de doter la réserve légale après chaque augmentation
- faire procéder à toutes formalités requises pour l'admission aux négociations sur le marché réglementé en France ou à l'étranger des droits, actions ou valeurs mobilières émises, et assurer le service financier des titres de capital émis en vertu de la présente délégation ainsi que l'exercice des droits qui y sont attachés
- accomplir, soit par lui-même, soit par mandataire, tous actes et formalités à l'effet de rendre définitives les augmentations de capital qui pourront être réalisées en vertu de la délégation faisant l'objet de la présente résolution, et
- modifier les statuts en conséquence et, généralement, faire le nécessaire.

VINGT-TROISIEME RÉSOLUTION

Modification de l'article 8 (Forme et cession des actions) des statuts de la société

L'Assemblée générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les assemblées générales extraordinaires, après avoir pris connaissance du rapport du Gérant décide de modifier ainsi qu'il suit les dispositions de l'article 8 (Forme et cession des actions) des statuts afin de tenir compte de la modification apportée par le Décret n° 2026-94 du 13 février 2026 à la date d'enregistrement des actions justifiant la qualité d'actionnaire et son droit de participer aux assemblées générales (« record date »), désormais fixée au cinquième jour ouvré précédant l'assemblée générale :

« Article 8 – Forme et cession des actions

Les actions donnent lieu à une inscription en compte au nom de leur propriétaire, dans les conditions et selon les modalités prévues par les dispositions législatives et réglementaires en vigueur.

Les actions sont nominatives ou au porteur au choix de l'actionnaire. Toutefois :

i) tout actionnaire autre qu'une personne physique venant à détenir, directement ou par l'intermédiaire d'entités qu'il contrôle au sens de l'article L. 233-3 du Code de commerce, un pourcentage des droits à dividendes de la Société au moins égal à celui visé à l'article 208 C II ter du Code général des impôts ; et

ii) tout actionnaire qui détient indirectement, par l'intermédiaire de la Société, un pourcentage du capital social ou des droits à dividendes de sociétés anonymes cotées d'investissement immobilier en Espagne (les « SOCIMI ») au moins égal à celui visé à l'article 9.3 de la Loi du Royaume d'Espagne 11/2009, du 26 octobre 2009 (la « Loi 11/2009 »).

(ensemble un « Actionnaire Concerné »)

devra impérativement inscrire l'intégralité des actions de la Société dont il est lui-même propriétaire au nominatif et faire en sorte que les entités qu'il contrôle au sens de l'article L. 233-3 du Code de commerce inscrivent l'intégralité des actions de la Société dont elles sont propriétaires au nominatif. Tout Actionnaire Concerné qui ne se conformerait pas à cette obligation, au plus tard le cinquième jour ouvré précédant la date de toute Assemblée Générale, verrait les droits de vote qu'il détient, directement et par l'intermédiaire d'entités qu'il contrôle au sens de l'article L. 233-3 du Code de commerce, plafonnés, lors de l'Assemblée Générale concernée, au nombre d'actions inscrites sous la forme nominative à cette date.

L' Actionnaire Concerné susvisé retrouvera l'intégralité des droits de vote attachés aux actions de la Société qu'il détient, directement et par l'intermédiaire d'entités qu'il contrôle au sens de l'article L. 233-3 du Code de commerce, lors de la plus prochaine Assemblée Générale, sous réserve de la régularisation de sa situation par inscription de l'intégralité des actions qu'il détient, directement ou par l'intermédiaire d'entités qu'il contrôle au sens de l'article L. 233-3 du Code de commerce, sous la forme nominative, au plus tard le cinquième jour ouvré précédant cette Assemblée Générale.

La Société ou un tiers designé par celle-ci est autorisée à faire usage à tout moment des dispositions prévues par les articles L. 228-2 et suivants du Code de commerce en matière d'identification (i) de détenteurs de titres conférant immédiatement ou à terme le droit de vote dans ses propres assemblées générales d'actionnaires (une « Assemblée Générale ») et (ii) de porteurs d'obligations ou de titres de créances négociables émises par la Société.

Les actions sont librement cessibles et transmissibles, selon les modalités prévues par les dispositions législatives et réglementaires en vigueur ; notamment, la cession des actions s'opère, à l'égard de la Société et des tiers, par un virement de compte à compte. "

À titre ordinaire

VINGT-QUATRIEME RÉSOLUTION

Pouvoirs pour formalités

L'Assemblée générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les assemblées générales ordinaires, confère tous pouvoirs au porteur d'un original, d'une copie ou d'un extrait du procès-verbal constatant ses délibérations aux fins d'accomplir toutes les formalités légales ou administratives et faire tous dépôts et publicité prévus par la législation en vigueur.

4.8 Rapport des commissaires aux comptes sur la réduction du capital

Assemblée générale du 14 avril 2026

Quinzième résolution

À l'Assemblée Générale de la société Covivio Hotels,

En notre qualité de commissaires aux comptes de votre société et en exécution de la mission prévue à l'article L. 22-10-62 du Code de commerce en cas de réduction du capital par annulation d'actions achetées, nous avons établi le présent rapport destiné à vous faire connaître notre appréciation sur les causes et conditions de la réduction du capital envisagée.

Votre gérance vous propose de lui déléguer, pour une durée de dix-huit mois à compter du jour de la présente assemblée, tous pouvoirs pour annuler, dans la limite de 10% de son capital, par période de vingt-quatre mois, les actions achetées au titre de la mise en œuvre d'une autorisation d'achat par votre société de ses propres actions dans le cadre des dispositions de l'article précité.

Nous avons mis en œuvre les diligences que nous avons estimé nécessaires au regard de la doctrine professionnelle de la Compagnie nationale des commissaires aux comptes relative à cette mission. Ces diligences conduisent à examiner si les causes et conditions de la réduction du capital envisagée, qui n'est pas de nature à porter atteinte à l'égalité des actionnaires, sont régulières.

Nous n'avons pas d'observation à formuler sur les causes et conditions de la réduction du capital envisagée.

Paris-La Défense, le 17 mars 2026

Les Commissaires aux Comptes

KPMG S.A.	**ERNST & YOUNG et Autres**	
Sandie TZINMANN	Jean-Roch VARON	Pierre LEJEUNE
Associée	Associé	Associé

4.9 Rapport des commissaires aux comptes sur l'émission d'actions et de diverses valeurs mobilières avec maintien et/ou suppression du droit préférentiel de souscription

Assemblée générale du 14 avril 2026

Seizième, dix-septième, dix-huitième, dix-neuvième, vingtième et vingt et unième résolutions

À l'Assemblée générale de la société Covivio Hotels,

En notre qualité de commissaires aux comptes de votre société et en exécution de la mission prévue par les articles L. 228-92 et L. 225-135 et suivants du Code de commerce, nous vous présentons notre rapport sur les propositions de délégation à la gérance de différentes émissions d'actions et/ou de valeurs mobilières, opérations sur lesquelles vous êtes appelés à vous prononcer.

Votre gérance vous propose, sur la base de son rapport :

- de lui déléguer pour une durée de vingt-six-mois la compétence pour décider des opérations suivantes et fixer les conditions définitives de ces émissions, et vous propose, le cas échéant, de supprimer votre droit préférentiel de souscription :
  - émission avec maintien du droit préférentiel de souscription (Seizième résolution) d'actions de la société et/ou de valeurs mobilières (y compris des bons de souscription d'actions nouvelles ou existantes) donnant accès par tous moyens, immédiatement et/ou à terme, au capital de la société émises à titre gratuit ou onéreux ; étant précisé que la présente délégation pourra permettre l'émission de valeurs mobilières dans les conditions prévues par l'article L. 228-93 du Code de commerce
  - émission avec suppression du droit préférentiel de souscription par voie d'offre au public autre que celles visées au 1° de l'article L. 411-2 du Code monétaire et financier dans la limite de 126 000 000 € représentant environ 20% du capital social(Dix-septième résolution) d'actions de la société et/ou de toute valeurs mobilières donnant accès par tous moyens, immédiatement et/ou à terme, au capital de la société, étant précisé que la présente délégation de compétence pourra permettre l'émission de valeurs mobilières dans les conditions prévues par l'article L. 228-93 du Code de commerce
  - émission avec suppression du droit préférentiel de souscription par voie d'offres au public visées au 1° de l'article L. 411-2 du Code monétaire et financier et dans la limite de € 63 000 000, représentant environ 10 % du capital social (dix-huitième résolution) d'actions de la société et/ou de toute valeurs mobilières donnant accès par tous moyens, immédiatement et/ou à terme au capital de la société dans les conditions prévues par l'article L. 228-93 du Code de commerce ; émission, en cas d'offre publique d'échange initiée par votre société (vingt et unième résolution) d'actions de la société ou de toutes valeurs mobilières donnant accès par tous moyens immédiatement et/ou à terme, au capital de la société
- émission d'actions de la société et/ou de toutes valeurs mobilières donnant accès par tous moyens, immédiatement et/ou à terme, à des actions ou à d'autres titres de capital de la société, existants ou à émettre, en vue de rémunérer des apports en nature consentis à la société et constitués de titres de capital ou de valeurs mobilières donnant accès au capital (vingtième résolution), dans la limite de 20% du capital.

Le montant nominal global des augmentations du capital susceptibles d'être réalisées immédiatement ou à terme ne pourra, excéder :

- € 315 000 000 au titre de la seizième résolution
- € 126 000 000 au titre de la dix-septième résolution
- € 63 000 000 au titre des dix-huitième et vingt et unième résolutions.

Le montant nominal global des valeurs représentatives des titres de créance donnant accès au capital de la société immédiatement et/ou à terme, susceptibles d'être émises en vertu des seizième, dix-septième, dix-huitième, vingtième et vingt et unième résolutions ne pourra excéder le montant total d'un milliard d'euros (€ 1 000 000 000), plafond global de l'ensemble des émissions de titres de créance.

Ces plafonds tiennent compte du nombre supplémentaire de titres à créer dans le cadre de la mise en œuvre des délégations visées aux seizième, dix-septième et dix-huitième résolutions, dans les conditions prévues à l'article L. 225-135-1 du Code de commerce, si vous adoptez la dix-neuvième résolution.

Il appartient à la gérance d'établir un rapport conformément aux articles R. 225-113 et suivants du Code de commerce. Il nous appartient de donner notre avis sur la sincérité des informations chiffrées tirées des comptes, sur la proposition de suppression du droit préférentiel de souscription et sur certaines autres informations concernant ces opérations, données dans ce rapport.

Nous avons mis en œuvre les diligences que nous avons estimé nécessaires au regard de la doctrine professionnelle de la Compagnie nationale des commissaires aux comptes relative à cette mission. Ces diligences ont consisté à vérifier le contenu du rapport de la gérance relatif à ces opérations et les modalités de détermination du prix d'émission des titres de capital à émettre.

Sous réserve de l'examen ultérieur des conditions des émissions qui seraient décidées, nous n'avons pas d'observation à formuler sur les modalités de détermination du prix d'émission des titres de capital à émettre données dans le rapport de la gérance au titre des dix-septième et dix-huitième résolutions.

Par ailleurs, ce rapport ne précisant pas les modalités de détermination du prix d'émission des titres de capital à émettre dans le cadre de la mise en œuvre des seizième, vingtième et vingt et unième résolutions, nous ne pouvons donner notre avis sur le choix des éléments de calcul de ce prix d'émission.

Les conditions définitives dans lesquelles les émissions seraient réalisées n'étant pas fixées, nous n'exprimons pas d'avis sur celles-ci et, par voie de conséquence, sur la proposition de suppression du droit préférentiel de souscription qui vous est faite dans les dix-septième et dix-huitièmes résolutions.

Conformément à l'article R. 225-116 du Code de commerce, nous établirons un rapport complémentaire, le cas échéant, lors de l'utilisation de ces délégations par votre gérance en cas d'émission de valeurs mobilières qui sont des titres de capital donnant accès à d'autres titres de capital ou donnant droit à l'attribution de titres de créance, en cas d'émission de valeurs mobilières donnant accès à des titres de capital à émettre et en cas d'émission d'actions avec suppression du droit préférentiel de souscription.

Paris-La Défense, le 17 mars 2026

Les Commissaires aux Comptes

KPMG S.A.	**ERNST & YOUNG et Autres**	
Sandie TZINMANN	Jean-Roch VARON	Pierre LEJEUNE
Associée	Associé	Associé

4.10 Rapport des commissaires aux comptes sur l'émission d'actions et/ou de diverses valeurs mobilières réservée aux adhérents d'un plan d'épargne d'entreprise

Assemblée générale du 14 avril 2026

Vingt-deuxième résolution

À l'Assemblée Générale de la société Covivio Hotels,

En notre qualité de commissaires aux comptes de votre société et en exécution de la mission prévue par les articles L. 228-92 et L. 225-135 et suivants du Code de commerce, nous vous présentons notre rapport sur la proposition de délégation à la gérance de la compétence de décider une émission d'actions et/ou de diverses valeurs mobilières avec suppression du droit préférentiel de souscription, réservée aux salariés adhérents à un plan d'épargne d'entreprise ou de groupe de votre société et des sociétés et groupements d'intérêt économique qui lui sont liés dans les conditions de l'article L. 225-180 du Code de commerce et de l'article L. 3344-1 du Code du travail, opération sur laquelle vous êtes appelés à vous prononcer. Le montant maximal de l'augmentation du capital susceptible de résulter de cette émission s'élève à € 500 00

Cette opération est soumise à votre approbation en application des dispositions des articles L. 225-129-6 du Code de commerce et L. 3332-18 et suivants du Code du travail.

Votre gérance vous propose, sur la base de son rapport, de lui déléguer pour une durée de vingt-six mois la compétence pour décider une émission et de supprimer votre droit préférentiel de souscription aux valeurs mobilières à émettre. Le cas échéant, il lui appartiendra de fixer les conditions définitives d'émission de cette opération.

Il appartient à la gérance d'établir un rapport conformément aux articles R. 225-113 et suivants du Code de commerce. Il nous appartient de donner notre avis sur la sincérité des informations chiffrées tirées des comptes, sur la proposition de suppression du droit préférentiel de souscription et sur certaines autres informations concernant l'émission, données dans ce rapport.

Nous avons mis en œuvre les diligences que nous avons estimé nécessaires au regard de la doctrine professionnelle de la Compagnie nationale des commissaires aux comptes relative à cette mission. Ces diligences ont consisté à vérifier le contenu du rapport de la gérance relatif à cette opération et les modalités de détermination du prix d'émission des titres de capital à émettre.

Sous réserve de l'examen ultérieur des conditions de l'émission qui serait décidée, nous n'avons pas d'observation à formuler sur les modalités de détermination du prix d'émission des titres de capital à émettre données dans le rapport de la gérance.

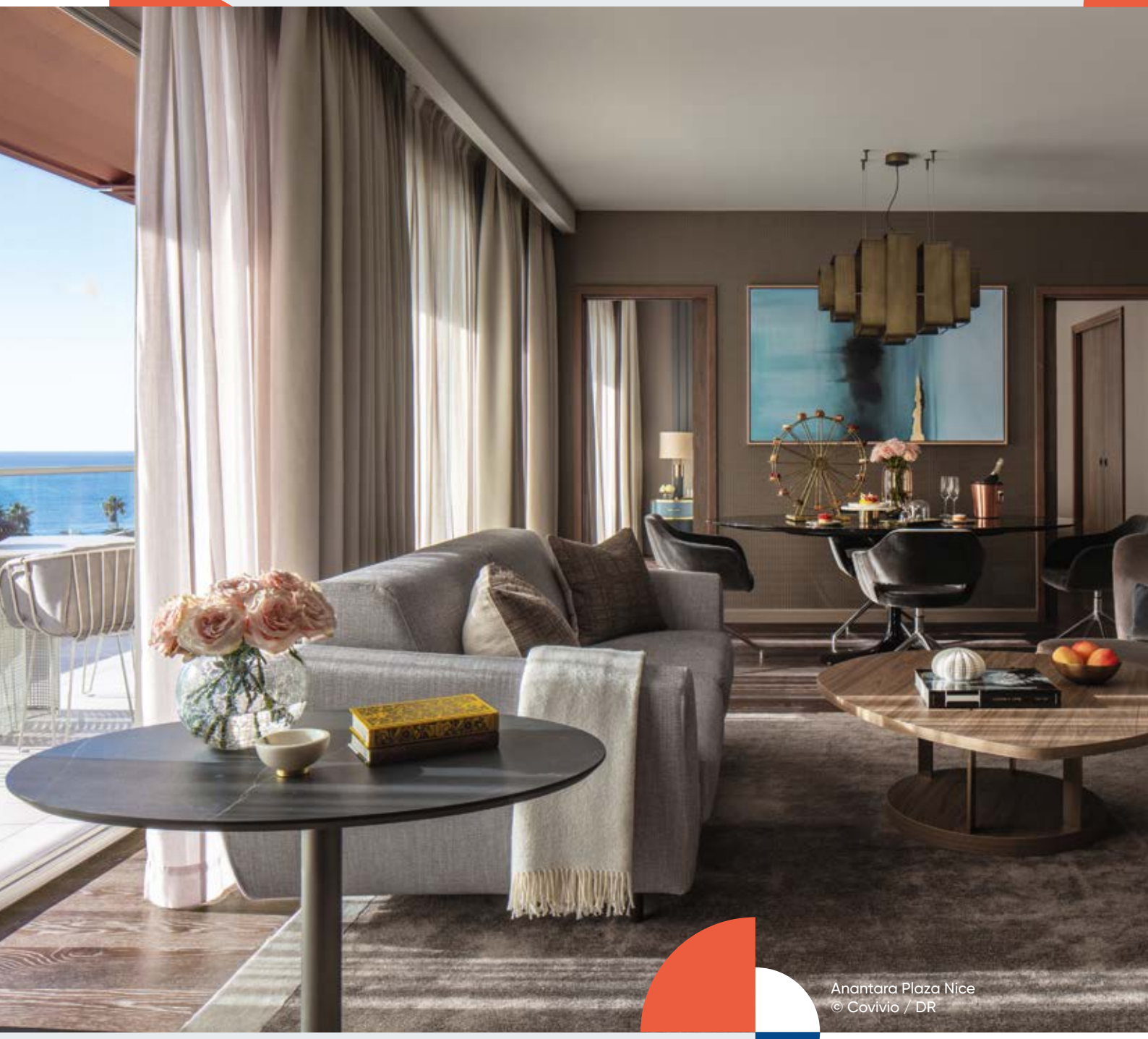
Les conditions définitives dans lesquelles l'émission serait réalisée n'étant pas fixées, nous n'exprimons pas d'avis sur celles-ci et, par voie de conséquence, sur la proposition de suppression du droit préférentiel de souscription qui vous est faite.

Conformément à l'article R. 225-116 du Code de commerce, nous établirons un rapport complémentaire, le cas échéant, lors de l'utilisation de cette délégation par votre gérance en cas d'émission d'actions ou de valeurs mobilières qui sont des titres de capital donnant accès à d'autres titres de capital et en cas d'émission de valeurs mobilières donnant accès à des titres de capital à émettre.

Paris-La Défense, le 17 mars 2026

Les Commissaires aux Comptes

KPMG S.A.	**ERNST & YOUNG et Autres**	
Sandie TZINMANN	Jean-Roch VARON	Pierre LEJEUNE
Associée	Associé	Associé



Anantara Plaza Nice
© Covivio / DR

11,1 années de durée moyenne des baux.

5

Contrôle de la société

5.1 Rapport du Conseil de Surveillance à l'Assemblée générale mixte du 14 avril 2026 382

5.1.1 Principaux faits marquants de l'année 382

5.1.2 Synthèse de l'activité et des résultats de l'exercice 384

5.1.3 Perspectives 2026 384

5.2 Rapport du Conseil de Surveillance sur le gouvernement d'entreprise 385

5.2.1 Organes de direction 388

5.2.2 Conseil de Surveillance 393

5.2.3 Le comité spécialisé du Conseil de Surveillance 426

5.2.4 Rémunération des mandataires sociaux 429

5.2.5 Modalités particulières relatives à la participation des actionnaires aux Assemblées générales et synthèse des délégations financières en cours de validité dans le domaine des augmentations de capital 438

5.2.6 Éléments susceptibles d'avoir une incidence en cas d'offre publique 440

5.2.7 Principales caractéristiques des systèmes de contrôle interne et de gestion des risques dans le cadre du processus d'établissement de l'information financière 441

5.1 Rapport du Conseil de Surveillance à l'Assemblée générale mixte du 14 avril 2026

Mesdames, Messieurs,

En application de la loi et des statuts de la société, le Conseil de Surveillance est appelé à présenter à l'Assemblée générale un rapport rendant compte de sa mission de contrôle sur la régularité, la sincérité des comptes et des principaux documents comptables de la société.

Depuis sa mise en place, le Conseil de Surveillance de votre société a été régulièrement tenu informé par le Gérant de la marche des affaires et de l'activité de votre société et de son groupe, et a été en mesure de procéder, dans le cadre de sa mission de contrôle, aux vérifications qu'il a jugées nécessaires.

Le Gérant vous a présenté les comptes et le rapport d'activité de la société pour l'exercice 2025.

5.1.1 Principaux faits marquants de l'année

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

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

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

En 2025, Covivio Hotels, a livré deux nouveaux hôtels B&B. En juillet, un hôtel 3* de 176 chambres a ouvert à Porto Centro Massarelos pour un montant de 17 M€. Puis en octobre, un second hôtel 3* de 255 chambres, situé à proximité de l'aéroport de Bruxelles, a ouvert ses portes, pour 28 M€. Cet immeuble neuf a obtenu la certification BREEAM *Very Good*.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

(1) 362 M€ en part du groupe
(2) 164 M€ en part du groupe
(3) 22 M€ en part du groupe
(4) 120 M€ en part du groupe

Signature d'un bail avec Radisson Hotel Group

L'année 2025 a également été marquée par la conclusion d'un nouveau bail entre Covivio Hotels et Radisson Hotel Group pour un actif situé au sein de l'aéroport Roissy Charles de Gaulle, précédemment exploité par Accor dans le cadre d'un contrat de management. Ce bail, d'une durée de 12 ans, prévoit un Loyer Minimum Garanti ainsi qu'un loyer variable sur le chiffre d'affaires. L'hôtel 4* de 305 chambres, est opéré sous l'enseigne Radisson Blu.

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

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

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

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

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

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

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

Renforcement des fonds propres de 183 M€

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

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

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

Des ratios financiers maitrisés

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

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

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

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

5.1.2 Synthèse de l'activité et des résultats de l'exercice

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

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

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

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

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

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

Croissance du résultat net récurrent de +6% en 2025

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

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

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

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

Dividende

Covivio Hotels proposera au vote de l'Assemblée Générale du 14 avril 2026 la distribution d'un dividende en numéraire de 1,50 € par action, comme en 2024, représentant un taux de distribution de 85%.

5.1.3 Perspectives 2026

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

Le 22 janvier 2026, Covivio Hotels a annoncé l'acquisition en l'état futur auprès d'Eiffage Immobilier d'un hôtel loué à Meininger, situé à Porto, au Portugal, pour un montant de 32 M€. Cet hôtel 3*, dont l'ouverture est prévue au deuxième semestre 2028, proposera 228 chambres (soit un total de 834 lits), sur une surface d'environ 9 150 m². Situé au cœur du quartier de « Bonfim », l'hôtel profitera d'un environnement en pleine transformation. Le projet s'inscrit dans une démarche ESG ambitieuse et vise les certifications BREEAM Very Good et LCBI (Low Carbon Building Initiative) Standard. L'immeuble sera par ailleurs aligné avec la taxonomie européenne (base décembre 2024).

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

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

Le Conseil de Surveillance n'a pas d'observation particulière à formuler sur le rapport de gestion du Gérant et les résultats 2025 et vous invite à approuver les comptes de l'exercice 2025, le projet d'affectation du résultat ainsi que l'ensemble des différentes résolutions qui vous sont présentées.

En vertu de l'article 14 des statuts, le Conseil de Surveillance se prononce favorablement sur l'ensemble des délégations de compétence données au Gérant en matière d'augmentation et de réduction de capital.

Enfin, nous tenons à exprimer au Gérant et aux équipes nos remerciements pour le travail accompli au cours de l'année écoulée.

Le Conseil de Surveillance

5.2 Rapport du Conseil de Surveillance sur le gouvernement d'entreprise

Mesdames, Messieurs les actionnaires,

Le présent rapport, établi par le Conseil de Surveillance, en application des dispositions de l'article L. 22-10-78 du Code de commerce et joint à celui du Gérant, rend compte aux actionnaires, conformément aux dispositions des articles L. 22-10-8 à L. 22-10-11 et L. 225-37-4 du Code de commerce, de la composition du Conseil de Surveillance, des conditions de préparation et d'organisation de ses travaux, des informations relatives à la politique de rémunération et la rémunération globale et individuelle des mandataires sociaux au titre de l'exercice 2025, et des éléments susceptibles d'avoir une incidence en cas d'offre publique.

Le présent rapport traite également des pouvoirs de la gérance et de ses limitations, des informations relatives aux mandats et fonctions exercés par les mandataires sociaux, de la procédure d'évaluation des conventions courantes, des modalités relatives à la participation des actionnaires aux Assemblées générales, des conventions réglementées intervenues entre un mandataire social ou un actionnaire détenant plus de 10% des droits de vote de la société et une société contrôlée au sens de l'article L. 233-3 du Code de commerce, et de la synthèse des délégations financières en cours de validité en matière d'augmentation de capital. Enfin, il présente une description des principales caractéristiques des systèmes de contrôle interne et de gestion des risques dans le cadre du processus d'établissement de l'information financière, ainsi que la politique de diversité appliquée aux membres du Conseil de Surveillance, les objectifs de cette politique, ses modalités de mise en œuvre et les résultats obtenus. Cette description est également complétée des informations sur la manière dont la société recherche une représentation équilibrée des femmes et des hommes au sein des organes de direction de la société.

La préparation de ce rapport a été établie sur la base des délibérations du Conseil de Surveillance et a bénéficié du concours de la Direction Juridique du groupe Covivio, de la Direction des Ressources Humaines et du Secrétariat Général, qui se sont notamment appuyés dans le cadre de son élaboration sur les travaux du Haut Comité de gouvernement d'entreprise et sur les diverses recommandations de l'Autorité des Marchés Financiers.

Ce rapport a été approuvé par le Conseil de Surveillance lors de sa séance du 17 février 2026. Il a été rendu public lors de sa publication sur le site Internet de la société et a fait l'objet d'une attestation des Commissaires aux comptes incluse dans le rapport sur les comptes annuels (cf. chapitre 4.6).

Préambule : principes de gouvernance

1. Adhésion au Code Afep-Medef

Le Conseil de Surveillance de Covivio Hotels a adopté le Code Afep-Medef comme cadre de référence en matière de gouvernement d'entreprise des sociétés cotées. Cette décision a fait l'objet d'un communiqué publié par Covivio Hotels le 30 décembre 2008. La société se réfère donc au Code Afep-Medef dans sa version révisée et publiée le 20 décembre 2022 qui peut être consulté sur le site Internet du HCGE à l'adresse suivante : https://hcge.fr/le-code-Afep-Medef.

Covivio Hotels analyse de manière continue les meilleures pratiques du gouvernement d'entreprise consolidées dans le Code Afep-Medef et s'efforce de suivre les préconisations de ce dernier.

La politique de Covivio Hotels en matière de gouvernement d'entreprise reflète les principes et recommandations du Code Afep-Medef, dans la mesure où ceux-ci sont compatibles avec l'organisation, le fonctionnement et la situation de la société. Covivio Hotels s'est attachée à se rapprocher des objectifs de gouvernance définis par ce Code et à s'y conformer notamment concernant l'évaluation des travaux du Conseil ainsi qu'une attention portée aux risques de conflits d'intérêts. Toutefois certaines dispositions du Code ne sont à ce jour pas complètement appliquées par la société. Conformément aux dispositions de l'article L. 22-10-10 4° du Code de commerce et celles de l'article 28.1 du Code Afep-Medef, relatives à la mise en œuvre de la règle « appliquer ou expliquer », les exceptions à l'application du Code sont réunies dans le tableau ci-dessous :

Code Afep-Medef	Pratique de Covivio Hotels
Part des membres indépendants au sein du Conseil de Surveillance d'au moins un tiers	La part des membres indépendants au sein du Conseil de Surveillance au 31 décembre 2025 est de 23%. La structure actuelle de l'actionnariat, avec un actionnaire principal détenant 53,23% du capital de la société et cinq actionnaires institutionnels détenant entre 5 et 15,3% du capital, réunis par un pacte d'actionnaires conclu le 21 novembre 2019 prévoyant notamment une répartition des sièges au sein du Conseil de Surveillance proportionnelle à leur participation au capital de la société ainsi qu'un flottant inférieur à 3%, explique un taux d'indépendance inférieur à la recommandation du Code Afep-Medef. Les règles de majorité applicables au sein du Conseil de surveillance, où les décisions les plus importantes sont prises à la majorité qualifiée des 3/5, ainsi que les dispositions applicables en matière de conventions réglementées et de conflits d'intérêts, ont vocation à pallier le manque d'indépendants au sein du Conseil de surveillance.
Part des membres indépendants au sein du Comité d'Audit d'au moins deux tiers	Le taux d'indépendance au sein du Comité d'Audit au 31 décembre 2025 est de 25%. Si ce seuil est insuffisant au regard des recommandations du Code Afep-Medef, le choix des membres du Comité d'Audit est avant tout dicté par leur compétence en matière financière et/ou comptable. L'ensemble des membres du Comité d'Audit dispose ainsi de la compétence recommandée par le Code Afep-Medef. Le Conseil de surveillance du 17 février 2026 a décidé de nommer Madame Adriana Saitta en qualité de Présidente du Comité d'audit en remplacement de Madame Nathalie Robin. A la suite de cette nomination, le taux d'indépendance du Comité d'audit s'établit à 50%, et le Comité est présidé par un membre indépendant du Conseil de surveillance en ligne avec les recommandations du Code Afep-Medef et les recommandations de l'AMF.
Absence d'un Comité des Nominations et des Rémunérations	Covivio, actionnaire principal de la société, détenant 53,23% du capital de celle-ci, et cinq actionnaires institutionnels détenant entre 5 et 15,3% du capital de la société, sont réunis par un pacte d'actionnaires conclu le 21 novembre 2019 prévoyant notamment une répartition des sièges au sein du Conseil de Surveillance proportionnelle à leur participation au capital de la société. Le Conseil de Surveillance n'a donc pas jugé utile de mettre en place un Comité des Nominations au niveau de la société. Par ailleurs, Covivio Hotels étant une filiale contrôlée par Covivio, laquelle définit et met en œuvre une politique de rémunération globale pour le groupe, le Conseil de Surveillance n'a pas jugé utile, de mettre en place de Comité des Rémunérations au niveau de la société.
Absence de plan de succession	Covivio Hotels n'envisage pas d'établir de plan de succession, dans la mesure où le gérant (Covivio Hotels Gestion), par ailleurs seul associé commandité, est une personne morale. En effet, à la date des présentes, le seul gérant de Covivio Hotels est son seul associé commandité, la société Covivio Hotels Gestion, une société par actions simplifiée dont le représentant légal est M. Tugdual Millet-Taunay. Covivio SA est l'associé unique de Covivio Hotels Gestion, et s'est engagée à garder seule le contrôle de cette société aux termes du pacte extrastatutaire conclu entre les principaux associés de Covivio Hotels. Covivio SA détient par ailleurs plus de 50% du capital et des droits de vote de Covivio Hotels et a annoncé publiquement sa volonté de continuer à se renforcer au capital de Covivio Hotels. Compte-tenu de ce qui précède ainsi que (i) des dispositions légales et statutaires applicables à Covivio Hotels et à Covivio Hotels Gestion, et (ii) des stipulations du pacte extrastatutaire susvisé, la société Covivio dispose des moyens nécessaires pour s'assurer que les fonctions de gérant de Covivio Hotels continueront à être exercées par la société Covivio Hotels Gestion, dont Covivio choisit seule le représentant légal. Ces fonctions ont normalement vocation à être exercées par le CEO Hotels de Covivio, actuellement M. Tugdual Millet-Taunay. Un plan de succession est prévu au niveau de Covivio SA pour le cas où M. Tugdual Millet-Taunay cesserait d'exercer les fonctions de CEO Hotels, afin que la personne qui serait choisie pour le remplacer dans ces fonctions, et le cas échéant en qualité de représentant légal de la société Covivio Hotels Gestion, dispose des qualités et compétences nécessaires. Dès lors, le Conseil de surveillance a décidé de ne pas établir de plan de succession spécifique pour le gérant de Covivio Hotels.
Organisation chaque année au moins d'une réunion du Conseil ou du Comité hors la présence des dirigeants mandataires sociaux exécutifs	Conformément aux stipulations de l'article 13 3 des statuts de la société, le Gérant est convoqué aux réunions, auxquelles il assiste à titre simplement consultatif, pour répondre aux questions du Conseil de Surveillance et permettre à celui-ci d'exercer son contrôle permanent de la gestion de la société. Il n'a pas été organisé de réunions du Conseil hors la présence du Gérant en 2025, car les membres du Conseil de Surveillance n'ont pas émis le souhait de mettre en œuvre cette possibilité au cours de l'exercice. Cependant la possibilité, pour les membres du Conseil de surveillance, de solliciter, à tout moment et par tout moyen, la tenue d'une réunion hors la présence des dirigeants mandataires sociaux exécutifs, leur est rappelée chaque année, et une telle réunion serait organisée sur simple demande d'un ou plusieurs membres du Conseil de surveillance.

La démarche de gouvernement d'entreprise de Covivio Hotels s'appuie également sur les statuts de la société complétés par les dispositions du Règlement Intérieur du Conseil de Surveillance auquel est annexé le guide sur la prévention des opérations d'initiés. Le Règlement Intérieur du Conseil fait l'objet d'une revue régulière en vue de son adaptation aux évolutions des règles et pratiques de gouvernance.

Les versions intégrales des statuts et du Règlement Intérieur du Conseil de Surveillance mis à jour peuvent être consultées sur le site Internet de la société à l'adresse suivante : https://www.covivio-hotels.fr/conseil-de-surveillance.

2. Équilibre des pouvoirs

La société en commandite par actions est une société qui comprend deux catégories d'associés :

- un ou plusieurs Commandités, indéfiniment responsables du passif social sur leurs biens propres
- des Associés Commanditaires (actionnaires) qui sont dans la même situation que les actionnaires d'une société anonyme : leurs actions sont négociables dans les mêmes conditions et leur responsabilité est limitée au montant de leur apport. Ils sont représentés par un Conseil de Surveillance.

L'organisation de la gouvernance au sein d'une SCA répond au principe de séparation des pouvoirs. Les pouvoirs exécutifs sont exercés par la gérance et les pouvoirs de contrôle par le Conseil de Surveillance.

La société en commandite par actions est dirigée par un ou plusieurs Gérants, personnes physiques ou morales, choisies parmi les Commandités ou parmi les tiers non associés.

Compte tenu de l'existence de deux catégories d'associés, les décisions collectives exigent une double consultation : celle des Commanditaires, réunis en Assemblée générale, et celle des Commandités. Toutefois les Commanditaires procèdent seuls à la désignation des membres du Conseil de Surveillance, les Commandités, s'ils sont aussi Commanditaires, ne prenant pas part au vote.

Par ailleurs, dans les sociétés en commandite par actions, la direction est assumée par la gérance et non par un organe collégial, Directoire ou Conseil d'Administration. Ainsi, les développements relatifs au caractère collectif des décisions du Conseil d'Administration, à la dissociation entre les fonctions de Président du Conseil d'Administration et de Directeur Général ne peuvent pas être transposés aux sociétés en commandite par actions.

Dans les sociétés en commandite par actions, les comptes sont arrêtés par la gérance et non par le Conseil de Surveillance.

5.2.1 Organes de direction

5.2.1.1 Composition de la gérance

La société est gérée et administrée par un ou plusieurs Gérants.

La gérance de la société est exercée depuis le 30 novembre 2004 par un seul Gérant : la société Covivio Hotels Gestion.

Le mandat de Gérant de Covivio Hotels Gestion a été renouvelé, sur décisions du Conseil de Surveillance, les 9 février 2010, 9 février 2016 et 18 février 2022, pour des durées successives de six années, la dernière expirant à l'issue de la réunion du Conseil de Surveillance chargée d'entendre le rapport de la gérance sur les activités de la société au titre de l'exercice clos le 31 décembre 2027.

Conformément aux dispositions de l'article L. 225-37-4 1° du Code de commerce et au point 12.1 de l'annexe 1 du règlement délégué (UE) 2019/980 du 14 mars 2019, nous vous communiquons ci-après la liste de l'ensemble des mandats et fonctions exercés dans toute société par le Gérant de la société au cours de l'exercice 2025 et au cours des cinq derniers exercices ainsi que la biographie du Président de Covivio Hotels Gestion :

Covivio Hotels Gestion

10 rue de Madrid 75008 Paris

RCS Paris 450 140 298

Nombre d'actions détenues au 31 décembre 2025 : 0

Mandat exercé au sein de Covivio Hotels :

Gérant commandité

Date de nomination : AG du 30 novembre 2004

Date de renouvellement : Conseil de Surveillance des 9 février 2010, 9 février 2016 et 18 février 2022

Date d'expiration du mandat : Réunion du Conseil de Surveillance chargée d'entendre le rapport de la gérance sur les activités de la société au titre de l'exercice clos le 31 décembre 2027

Mandats exercés au sein du groupe Covivio :

Gérant commandité : Covivio Hotels (SCA), société cotée

Mandats exercés en dehors du groupe :

Néant

Mandats échus au cours des cinq derniers exercices :

Néant



Tugdual Millet-Taunay

Fonction principale exercée :

Directeur Général de Covivio Hotels

Né le 18 mai 1977
à Nancy (54)

Nationalité française

Adresse professionnelle :
10 rue de Madrid 75008 Paris

Nombre d'actions détenues au 31 décembre 2025 : 0

Biographie

Diplômé de l'ESCP Europe, Tugdual Millet débute sa carrière en tant que Portfolio Manager au sein d'une structure détenue par Morgan Stanley et Covivio en 2002. De 2004 à 2008, il poursuit sa carrière chez Covivio, en tant qu'Analyste Financier puis Responsable *Corporate* Développement et Financement. Après deux ans en tant que Responsable Financier – Bureaux France, il devient Directeur Financier de Covivio en 2010, avant de prendre les fonctions de Directeur Général de Covivio Hotels en 2021.

Mandat exercé au sein de Covivio Hotels :

Président de Covivio Hotels Gestion

Gérant commandité de Covivio Hotels

Date de nomination : 21 juin 2021

Date de renouvellement : Conseil de Surveillance des 9 février 2010, 9 février 2016 et 18 février 2022

Date d'expiration du mandat : Réunion du Conseil de Surveillance chargée d'entendre le rapport de la gérance sur les activités de la société au titre de l'exercice clos le 31 décembre 2027

Mandats exercés au sein du groupe Covivio :

Président de Covivio Hotels Gestion, Gérant commandité : Covivio Hotels (SCA), société cotée

Président du Conseil d'Administration : B2 Hôtel Invest (SPPICAV)

Président : Covivio Hotels Gestion (SAS), Foncière B2 Hôtel Invest SAS, Foncière B3 Hôtel Invest SAS, Foncière B4 Hôtel Invest SAS, Constance (SAS)

Président de Covivio Hotels Gestion, Gérant commandité de Covivio Hotels, Gérant : Foncière Otello (SNC), Hôtel 37 place René Clair (SNC), SCI Hôtel Porte Dorée, SCI Ruhl Côte d'Azur

Président de Covivio Hotels Gestion, Gérant commandité de Covivio Hotels, Président : ROCKY I, ROCKY II, ROCKY III, ROCKY IV, ROCKY V, ROCKY VI, ROCKY VII, ROCKY VIII, ROCKY IX, ROCKY X, ROCKY XI

Gérant : Loire (SARL), Covivio Hotels Gestion Immobilière (SNC), SNC Rosace

Administrateur de sociétés anonymes anglaises : Lagonda York Opco Limited, Wotton House Propertie Opco Limited, Lagonda Leeds Opco Limited, Rocky Covivio Limited

Co-Gérant de sociétés anonymes irlandaises : Kilmainham Property Holdings Limited, Honeypool Limited, Thornmont Limited

Co-Gérant de sociétés polonaises : Sardobal Investments Spółka, Redwen Investments Spółka, Noxwood Investments Spółka, Cerstook Investments Spółka, Forsmint Investments Spółka

Administrateur de sociétés anonymes belges : Iris Trefonds, Sunparks Trefonds, Ulysse Trefonds SA,

Directeur Général des sociétés allemandes : Iris Berlin GmbH, Iris Essen Bochum GmbH, Iris Frankfurt GmbH, Iris General Partner GmbH, Iris Investor Holding GmbH, Iris Nürnberg GmbH, Iris Stuttgart GmbH, BRE/GH II Berlin I Investor GmbH, BRE/GH II Berlin II Investor GmbH, BRE/GH II Berlin III Investor GmbH, BRE/GH II Dresden II Investor GmbH, BRE/GH II Dresden III Investor GmbH, BRE/GH II Dresden IV Investor GmbH, BRE/GH II Leipzig I Investor GmbH, BRE/GH II Leipzig II Investor GmbH

Mandats échus au cours des cinq derniers exercices :

Administrateur : OFFICE CB 21 (SPPICAV) (fin en 2021), RÉPUBLIQUE (SA) (fin en 2022)

Gérant : Foncière Manon (SARL) (fin en 2021), Batisica S.à.r.l (SARL de droit Luxembourgeois) (fin en 2021), Covivio Lux S.à.r.l (SARL de droit Luxembourgeois) (fin en 2021), INGRID FRANCE (SARL) (fin en 2022)

Membre de Comité : Comité de Partenariat de SAS Samoëns (fin en 2022)

Président de Covivio Hotels Gestion, Gérant commandité de Covivio Hotels, Président : Sté Immobilière Verdun (SAS) (fin en 2023), SAS SAMOËNS (fin en 2022)

Gérant de Covivio Hotels Gestion Immobilière, Administrateur des sociétés belges : Foncière IGK SA (fin en 2024), Foncière Gand Cathédrale SA (fin en 2024), Foncière Bruxelles Sainte Catherine SA (fin en 2024)

Administrateur de sociétés anonymes belges : Ulysse Belgique (fin en 2024), Foncière Vielsalm (fin en 2024), Foncière Kempense Meren (fin en 2024), Foncière No Bruxelles Grand-Place (fin en 2024), Foncière IB Bruges Centre (fin en 2024), Foncière IB Bruxelles Aéroport (fin en 2024), Foncière IB Bruxelles Grand-Place (fin en 2024), Foncière Gand Opéra (fin en 2024), Foncière Gand Centre (fin en 2024), Foncière Bruxelles Expo Atomium (fin en 2024), Foncière Antwerp Centre (fin en 2024), Foncière No Bruxelles Aéroport (fin en 2024), Tulipe Holding Belgique (fin en 2024), Narcisse Holding Belgique (fin en 2024), Foncière Brugge Station (fin en 2024), Foncière Bruxelles Sud (fin en 2024), Foncière Louvain Centre(fin en 2024) (fin en 2024), Foncière Liège (fin en 2024), Foncière Bruxelles Aéroport (fin en 2024), Foncière Bruxelles Tour Noire (fin en 2024), Foncière Louvain (fin en 2024), Foncière Malines (fin en 2023), Foncière Bruxelles Gare Centrale (fin en 2024), Foncière Namur (fin en 2023), Sunparks Oostduinkerke (fin en 2024), Foncière No Bruges Centre (fin en 2024)

Gérants de la société espagnole : Bardiomar SL (fin en 2024)

Gérant de Covivio Hotels Gestion Immobilière, Gérant unique : JOURON SPR (société belge) (fin en 2024)

Directeur Général des sociétés allemandes : BRE/GH II Dresden V Investor GmbH (jusqu'au 22/01/2025), BRE/GH II Erfurt I Investor GmbH (jusqu'au 9/07/2025)

Tugdual Millet-Taunay

Fonction principale exercée :

Directeur Général de Covivio Hotels

Né le 18 mai 1977
à Nancy (54)

Nationalité française

Adresse professionnelle :
10 rue de Madrid 75008 Paris

Nombre d'actions détenues au 31 décembre 2025 : 0

Gérants des sociétés espagnoles : Investment FDM Rocatierra SL, Trade Center Hôtel SL, B & B Invest Espagne SL, Las Dalias Propco SL

Membre du Conseil d'Administration des sociétés italiennes : Roco Italy HoldCo S.r.l., Bellini Venice PropCo S.r.l., Dei Dogi Venice PropCo S.r.l., Palazzo Gaddi Florence PropCo S.r.l., Palazzo Naiadi Rome PropCo S.r.l.

Administrateur : Fondation d'entreprise Covivio (Fondation d'entreprise)

Mandats exercés au sein de sociétés dans lesquelles le groupe Covivio détient une participation minoritaire mais exerce la gestion opérationnelle des sociétés :

Président du Conseil d'Administration : OTELI France (SPPICAV constituée sous forme de SAS), KOMBON SAS, Holdco Phoenix (SAS)

Administrateur : IRIS INVEST 2010 (SPPICAV), CAMP INVEST (SPPICAV)

Président : FONCIÈRE IRIS (SAS), SABLES D'OLONNE (SAS), CAMPELI (SAS)

Président de Constance, Président : Holdco Phoenix (SAS) (depuis le 25/04/2024), Holdco Iris Dahlia (SAS)

Directeur Général : IRIS Holding France (SAS)

Gérant de Covivio Hotels Gestion Immobilière, Président : CBI ORIENT (SAS), CBI EXPRESS (SAS), KOMBON SAS

Membre des comités : Comité Stratégique de IRIS Holding France (SAS), Conseil de gérance de SCI Dahlia, Comité stratégique de Holdco Iris Dahlia

Mandats exercés en dehors du groupe :

Néant

5.2.1.2 Pouvoirs du Gérant et ses limitations

Pouvoirs du Gérant

Le Gérant assume la direction de la société et est, à ce titre, investi des pouvoirs les plus étendus pour agir en toutes circonstances au nom de celle-ci.

À ce titre il a la charge notamment :

- de définir et mettre en œuvre la stratégie du groupe
- de diriger les activités du groupe
- d'établir et de mettre en œuvre les procédures de contrôle interne et de gestion des risques
- d'arrêter les comptes sociaux et consolidés de la société
- de définir la politique d'information financière
- de convoquer les Assemblées générales et fixer leur ordre du jour
- d'établir le rapport de gestion destiné à l'Assemblée générale.

Il peut déléguer une partie des pouvoirs lui appartenant, à une ou plusieurs personnes employées ou non par la société et ayant ou non avec celle-ci des liens contractuels. Une telle délégation n'affecte en rien ses devoirs et responsabilités en ce qui concerne l'exercice de tels pouvoirs.

Il assure également la présidence des diverses Assemblées générales de la société et il met en œuvre les autorisations et les délégations de compétence qui lui ont été conférées par l'Assemblée générale.

Le Gérant a la qualité d'associé commandité et est donc à ce titre responsable indéfiniment et solidairement des dettes de la société. Cette spécificité, résultant de la forme de société en Commandite par actions, apporte aux actionnaires la garantie d'une extrême vigilance dans la gestion et l'administration de la société.

La gérance est contrôlée par un Conseil de Surveillance représentant les Associés commanditaires.

Limitations des pouvoirs du Gérant

Le Gérant agit dans la limite de l'objet social et sous réserve des pouvoirs expressément attribués par la loi ou par les présents statuts aux Assemblées d'actionnaires et au Conseil de Surveillance.

En application de l'article 14 des statuts, l'autorisation préalable du Conseil de Surveillance, statuant à la majorité des 3/5, est requise concernant les opérations suivantes :

i) souscription d'emprunts bancaires

ii) achat d'immeubles ou de titres de participations

iii) désinvestissements

iv) octroi de toute garantie, lettre de confort ou sûreté.

étant entendu que les opérations mentionnées aux paragraphes (i) à (iv) sont soumises à une telle autorisation préalable uniquement lorsque leur montant dépasse 10 M€.

Lorsque leur montant n'excède pas 50 M€, l'autorisation préalable du Conseil de Surveillance pourra intervenir dans un acte unique signé par les membres du Conseil de Surveillance statuant à la majorité des 3/5.

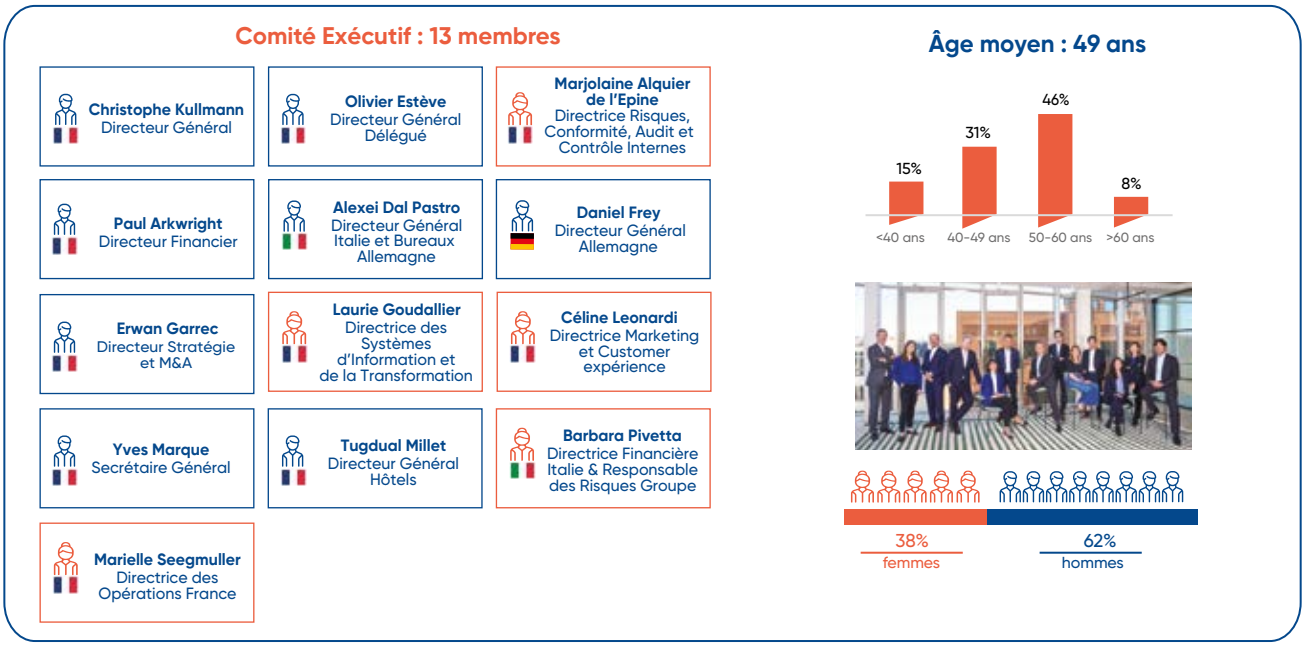
5.2.1.3 Participation au capital du Gérant

Le Gérant, la société Covivio Hotels Gestion n'est pas actionnaire de la société.

5.2.1.4 Place du Comité Exécutif et des Comités de Direction de la société Covivio dans le fonctionnement de la Direction Générale

La Direction Générale de Covivio Hotels s'appuie sur les différents comités institués au sein de la société Covivio dont notamment le Comité Exécutif au niveau européen.

Le Comité Exécutif, organe au cœur du dispositif de gouvernance d'entreprise, est une instance de réflexion, de concertation et de décision sur les grandes orientations du groupe. Composé de représentants de l'ensemble des activités « pays » et « produits » du groupe, ainsi que des fonctions *corporate*, il est en charge de la mise en œuvre de la stratégie définie par le Conseil d'Administration de Covivio, du suivi des projets transnationaux et transverses, et de la coordination des activités européennes. Il a vocation à assurer une coordination et une consultation entre ses membres à chaque fois qu'une opération ou une décision importante intéressant la marche générale de l'entreprise ou du groupe doit être envisagée ou prise. Il est notamment consulté à chaque décision ou opération importante en termes de politique de rotation des actifs, de suivi des filiales et participations et de politique financière. Il aborde également les questions d'organisation, d'outils, etc. Il valide tous les dossiers d'investissements et de cessions supérieurs à 5 M€. Par ailleurs, ses membres sont en charge, dans leurs domaines de responsabilités, de la mise en œuvre des objectifs RSE du groupe arrêtés par le Conseil d'Administration de Covivio, en coordination avec la Direction du Développement Durable.



Le Comité Exécutif s'appuie sur des Comités de Direction institués respectivement en France, en Allemagne et en Italie, en charge (i) de l'activité de suivi des opérations, (ii) de la mise en œuvre du budget (finances, gestion des actifs, portefeuille) et (iii) des sujets *corporate*.

La diversité de ces instances dirigeantes, tant en matière de mixité qu'en termes de nationalité, d'âge, d'expérience et de compétences, permet d'accompagner au mieux les enjeux stratégiques du groupe sur les différents marchés d'implantation du groupe.

5.2.1.5 Politique de diversité au sein des instances dirigeantes

La lutte contre les discriminations et la promotion de la diversité sont des engagements forts de Covivio, mis en œuvre au sein du groupe, en ce compris la société, *via* une politique de non-discrimination et de diversité, notamment en matière de représentation équilibrée des femmes et des hommes au sein des instances dirigeantes de la société.

Covivio est signataire de la Charte de la Diversité en 2010 et du Pacte Mondial en 2011. Sa Direction Générale est convaincue que la diversité, c'est-à-dire la variété des profils humains, constitue un facteur d'innovation, de performance et de qualité de vie au sein de l'entreprise. La Direction des Ressources Humaines s'attache ainsi à diversifier les profils des talents qui accompagnent la croissance du groupe. Covivio encourage aussi la féminisation de l'encadrement et garantit aux femmes des conditions d'emploi équivalentes à celles des hommes, en établissant notamment des analyses des écarts de rémunération au sein d'une même population métier, en lien avec les institutions représentatives du personnel, et en corrigeant les cas échéant tout écart non justifié par des éléments objectifs. Cette politique est déployée au sein de Covivio Hotels.

La Direction Générale de Covivio promeut un environnement propice à la parité femmes-hommes à tous les niveaux du groupe, y compris au sein de Covivio Hotels, notamment *via* les actions suivantes :

- renforcer la parité dans les recrutements
- veiller à l'égalité des chances dans les parcours de carrière, *via* notamment des programmes de mentoring réservés aux femmes
- garantir l'égalité salariale entre les femmes et les hommes à métier équivalent, pour un même niveau de compétences, de responsabilités et de résultats
- garantir l'égalité en matière d'évolution professionnelle et salariale en cas d'interruption de carrière dans le cadre d'un congé parental, de maternité ou d'adoption.

Pour continuer à favoriser la progression des femmes au sein du groupe, Covivio a lancé dès 2017 le programme ex aequo. Celui-ci est constitué de deux principaux volets :

- des actions de sensibilisation de l'ensemble des collaborateurs au sujet de l'égalité homme-femme au travers de sondages, et de réunions d'information
- un programme de mentoring, ayant pour vocation d'accompagner et de guider les femmes qui le souhaitent dans la conduite de leur carrière professionnelle, en bénéficiant de l'accompagnement d'un mentor, membre de l'équipe de direction européenne.

En novembre 2023, le Comité des Rémunérations et des Nominations de Covivio a proposé au Conseil d'Administration, qui l'a accepté, qu'une partie des objectifs de performance liés à l'attribution gratuite des actions de performance aux dirigeants mandataires sociaux de Covivio soit liée à la féminisation du management, et ce une année sur deux, en alternance avec le critère d'engagement des collaborateurs. Le Conseil fixe ainsi un objectif chiffré de progression sur un indice composé pour l'occasion à partir de :

- la part des femmes dans le Comité Exécutif
- la part des femmes dans les Comités de Direction pays
- la part des femmes dans les managers
- l'index égalité publié annuellement.

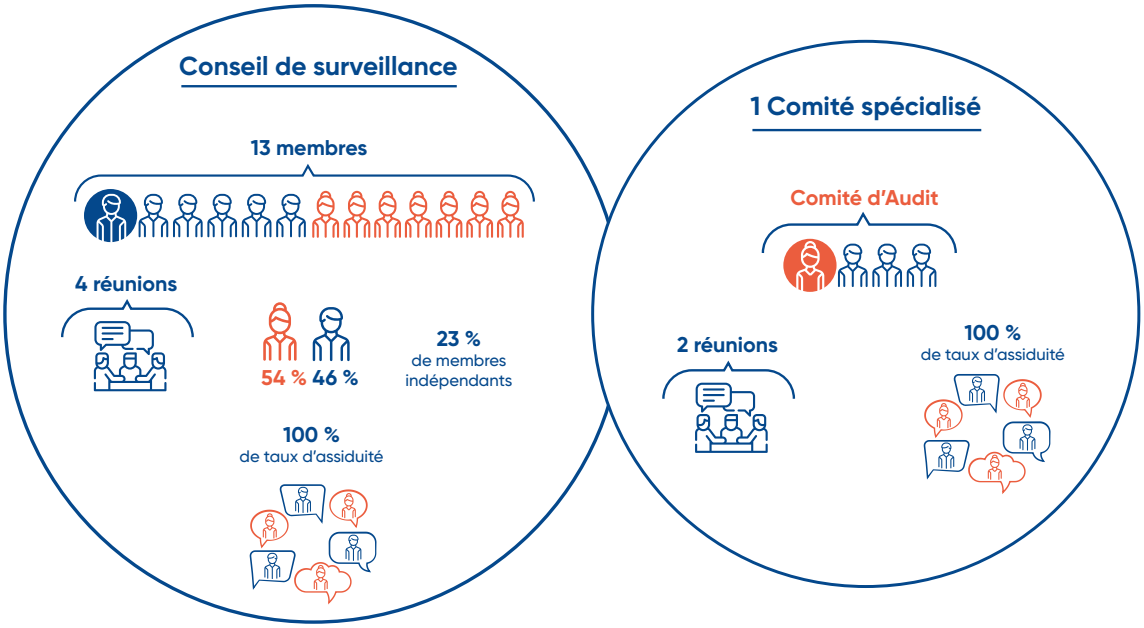
À fin 2025, la part des femmes au sein des effectifs du groupe Covivio en France s'élève à 58,2% ; la part des femmes au sein du Comité Exécutif de Covivio s'établit à 38% ; le taux de féminisation moyen des trois Comités de Direction nationaux (France, Allemagne et Italie) s'établit à 41,5% ; et la part des femmes dans les 10% de postes à plus forte responsabilité est de 45%.

5.2.2 Conseil de Surveillance

5.2.2.1 Composition du Conseil de Surveillance en 2025

Les statuts prévoient que le Conseil de Surveillance comprend au moins trois membres, nommés par l'Assemblée générale ordinaire des actionnaires (voir ci-dessous la composition effective) et choisis exclusivement parmi les actionnaires n'ayant ni la qualité de commandité ni celle de Gérant. Le Conseil de Surveillance élit parmi ses membres un Président et choisit un Secrétaire, soit parmi les membres du Conseil de Surveillance, soit en dehors d'eux.

Au 31 décembre 2025, le Conseil de Surveillance compte 13 membres.



Nom et prénom ou dénomination sociale du membre	Nationalité	Sexe	Âge	Date de première nomination — Personne morale	Date de première nomination — Représentant Permanent/ physique	Date du dernier renouvellement	Date d'échéance du mandat
Christophe Kullmann		H	60	/	30/11/2004	15/04/2024	2027
Olivier Estève		H	61	/	06/04/2011	15/04/2024	2027
Najat Aasqui		F	44	/	07/05/2020	18/04/2023	2026
Covivio Participations représentée par Roxane MAILLARD		F	37	18/11/2015	18/11/2024	18/04/2023	2026
Covivio représentée par Céline LEONARDI		F	44	30/11/2004	10/02/2023	15/04/2025	2028
Foncière Margaux, représentée par Marielle Seegmuller (1)		F	53	13/07/2018	07/04/2017 (1)	18/04/2023	2026
Predica, représentée par Matthieu Arlot		H	45	30/11/2004	04/02/2025	15/04/2025	2028
ACM Vie, représentée par François Morrisson		H	60	30/11/2004	22/03/2011	15/04/2024	2027
Technical SAS, représentée par Yves Marque		H	58	13/05/2024	13/05/2024	15/04/2025	2028
Cardif Assurances Vie, représentée par Nathalie Robin		F	63	19/02/2008	19/02/2008	15/04/2025	2028
Sogecap représentée par Victoria Tuckwell		H	40	06/04/2018	16/04/2025	15/04/2024	2027
Caisse des Dépôts et Consignations représentée par Arnaud Taverne		H	52	06/04/2018	06/04/2018	15/04/2024	2027
Adriana Saitta		F	55	/	15/07/2020	15/04/2024	2027

Taux d'indépendance : 23% **Âge moyen : 52 ans** **Ancienneté moyenne**

Taux de féminisation : 54

(1) Marielle Seegmuller était le représentant permanent de GFR Kléber qui a démissionné le 30/05/2018.

Ancienneté au conseil								
Personne morale	Représentant Permanent/ Personne physique	Indépendance	Fonction principale exercée	Comités du conseil	Assiduité aux réunions du Conseil de Surveillance	Assiduité aux réunions du Comité d'Audit	Nombre de mandats dans des sociétés cotées extérieures au groupe Covivio	Nombre d'actions détenues au 31/12/2025
/	21,2 ans	NON	Directeur Général de Covivio	/	100%	/	0	2 779
/	14,8 ans	NON	Directeur Général Délégué de Covivio	/	100%	100%	0	842
/	5,8 ans	NON	Responsable des actions cotées chez Crédit Agricole Assurances	/	100%	/	2	6
10,2 ans	1,3 an	NON	Directrice du pôle Développement tertiaire de Covivio	/	100%	/	0	1
21,2 ans	3 ans	NON	Directrice Commercialisation Covivio	/	100%	/	0	84 093 614
7,6 ans	8,8 ans	NON	Directrice des Opérations France de Covivio	/	100%	/	0	1
21,2 ans	1 an	NON	Responsable de l'asset management des actifs immobiliers	Membre du Comité d'Audit	100%	100%	0	21 266 436
21,2 ans	14,8 ans	NON	Gérant senior actions ACM	/	100%	/	0	12 400 324
1,7 an	1,7 an	NON	Secrétaire Général de Covivio	Membre du Comité d'audit	100%	/	0	1
18 ans	18 ans	NON	Directeur Immobilier BNP Paribas Cardif	Présidente du Comité d'Audit	100%	100%	1	15 985 142
7,8 ans	0,8 ans	OUI	Directeur Immobilier Sogecap	/	100%	/	2	8 256 887
7,8 ans	7,8 ans	OUI	Directeur Général de CDC Investissement Immobilier	Membre du Comité d'Audit	100%	100%	1	8 630 195
/	5,6 ans	OUI	Directrice des Paiements de la Banque Postale	/	100%	/	1	10
13 ans	**8 ans**		**Taux de présence moyen**		**100%**	**100%**		

5.2.2.1.1 Évolution de la composition du Conseil de Surveillance au cours de l'année 2025

Évolution de la composition des instances de gouvernance au cours de l'année 2025

Instance de gouvernance	Date	Départ	Nomination	Renouvellement
Assemblée générale	15 avril 2025			Technical SAS représentée par Yves Marque Cardif Assurance Vie représentée par Nathalie Robin Predica représentée par Matthieu Arlot Covivio représentée par Céline Leonardi
Conseil de Surveillance	4 février 2025	Emmanuel Chabas	Matthieu Arlot	
	16 avril 2025	Yann Briand	Victoria Tuckwell	
Comité d'audit	18 février 2025	Emmanuel Chabas	Matthieu Arlot	

	Nombre de membres		Taux d'indépendance		Taux de féminisation		Âge moyen	
Instance	2024	2025	2024	2025	2024	2025	2024	2025
Conseil de Surveillance	13	13	23%	23%	46%	54%	52	52
Comité d'Audit	4	4	25%	25%	25%	25%	54	55

5.2.2.1.2 Évolution de la composition du Conseil de Surveillance et du Comité d'audit proposée pour l'exercice 2026

Depuis le 17 février 2026, la société Cardif Assurance Vie est représentée au Conseil de surveillance par Alessandro Di Cino en remplacement de Nathalie Robin.

Par ailleurs, le conseil de surveillance du 17 février 2026 a également décidé de désigner Adrianna Saitta en qualité de Présidente du Comité d'audit en remplacement de Nathalie Robin, démissionnaire. Elle dispose d'une solide expérience dans le domaine bancaire et financier de par ses diverses expériences professionnelles.

Enfin, depuis le 18 février 2026, la société ACM Vie est représentée au Conseil de surveillance par Françoise Valleaux en remplacement de François Morrisson.



Alessandro Di Cino

Fonction principale exercée :

Directeur Immobilier BNP Paribas Cardif

Né le 5 février 1974
à Ambilly (74)

Nationalité française

Adresse professionnelle :
8, rue du Port 92728 Nanterre CEDEX

Nombre d'actions détenues au 17 février 2026 : 0

Biographie

Alessandro Di Cino, diplomé de l'ESTP (Ecole Spéciale des Travaux Publics), a commencé sa carrière en 1999 chez Mazars & Guérard en tant qu'auditeur comptable et financier (secteur immobilier). Il rejoint le groupe BNP Paribas Real Estate en 2005 où il occupera successivement les fonctions de responsable adjoint du contrôle de gestion des activités promotion immobilière et holding puis, de 2008 à 2014, de fund manager au sein de l'entité BNP Paribas REIS (Real Estate Investment Services). Alessandro Di Cino a rejoint le BNP Paribas Cardif en 2014 en qualité de Responsable des investissements et arbitrages immobiliers, en charge notamment du suivi et de la gestion de participations immobilières. Depuis 2025, il occupe le poste de Directeur Immobilier.

Mandats exercés au sein de Covivio Hotels :

Représentant permanent de Cardif Assurance Vie, membre du Conseil de Surveillance

Date de nomination : 17 février 2026

Date d'expiration du mandat : AG statuant en 2028 sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2027

Mandats exercés au sein du groupe Covivio :

Représentant permanent de Cardif Assuranca Vie, membre du Conseil de Surveillance : Covivio Hotels (SCA), société cotée (depuis le 17 février 2026)

Mandats extérieurs au groupe :

Représentant permanent de Cardif Assurance Vie, Administrateur : Praemia Healthcare (SA), IHE Healthcare Europe (SPPPICAV SAS), Frey SA, société cotée
Représentant permanent de Cardif Assurance Vie, membre du Comité d'Investissement : Frey SA, société cotée
Représentant permanent de Cardif Assurance Vie, membre du Comité d'Audit : Frey SA, société cotée
Représentant permanent de Cardif Assurance Vie, membre du Comité d'Audit et des Risques : Praemia Healthcare (SA)
Représentant permanent de Cardimmo, membre du Conseil de Surveillance : Opus Real (SCPI)
Représentant permanent de Cardif Retraite, membre du Conseil de Surveillance : Opéra Rendement (SCPI), CFH SAS, Bnp Paribas Diversipierre (SPPICAV SA)
Représentant permanent de BNP Paribas REIM Luxembourg, membre du Conseil Consultatif :

Mandats échus au cours des cinq derniers exercices :

Représentant permanent de Cardif Assurance Vie, membre du Conseil de Surveillance : Primonial Capimmo (SCI)
Représentant permanent de BNP Paribas Cardif, membre du Conseil de Surveillance : CFH (SAS)
Représentant permanent de Cardif Risques Divers, membre du Conseil de Surveillance : Opéra Rendement
Représentant permanent de Cardimmo, membre du Conseil de Surveillance : Bnp Paribas Diversipierre (SPPICAV SA)



Biographie

Françoise Valleaux est diplômée de l'ENSAE-ENSAI et titulaire du Mastère en Techniques Financières de l'ESSEC. Elle exerce depuis 2011 en tant que Gérant actions au sein des Assurances du Crédit Mutuel, après avoir occupé les mêmes fonctions dans la société de gestion du groupe Humanis (1997-2011). Elle a débuté sa carrière en 1992 au sein de Cursitor Asset Management à Londres.

Françoise Valleaux

Fonction principale exercée :

Responsable de la gestion Actions et Multigestion au sein de la Direction Financière des ACM

Née le 16 mars 1970
à Argentan (61200)

Nationalité française

Adresse professionnelle :
42 rue des Mathurins 75008 Paris

Nombre d'actions détenues au 18 février 2026 : 0

Mandats exercés au sein de Covivio Hotels :

Représentant permanent de ACM VIE, membre du Conseil de Surveillance

Date de nomination : 18 février 2026

Date d'expiration du mandat : AG statuant en 2027 sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2026

Mandats exercés au sein du groupe Covivio :

Représentant permanent de ACM VIE, membre du Conseil de Surveillance : Covivio Hotels (SCA), société cotée (depuis le 18 février 2026)

Mandats extérieurs au groupe :

Néant

Mandats échus au cours des cinq derniers exercices :

Néant

En vue de l'échéance en avril 2026 des mandats de membre du Conseil de surveillance de Najat Aasqui et des sociétés Foncière Margaux et Covivio Participations, le Gérant proposera aux actionnaires lors de l'Assemblée générale mixte du 14 avril 2026 :

- le renouvellement du mandat de membre du Conseil de surveillance de Najat Aasqui, pour une durée de trois ans, venant à expiration à l'issue de l'Assemblée générale des actionnaires appelée à statuer en 2029 sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2028. Sous réserve de l'approbation de la 10e résolution, Najat Aasqui continuera à apporter une contribution active aux travaux du Conseil de surveillance en particulier grâce à son expertise immobilière, stratégique et financière. Sur les trois années de son mandat de membre du Conseil de surveillance, l'assiduité de Najat Aasqui s'établit à 82%
- le renouvellement du mandat de membre du Conseil de surveillance de la société Foncière Margaux, pour une durée de trois ans, venant à expiration à l'issue de l'Assemblée générale des actionnaires appelée à statuer en 2029 sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2028. Sous réserve de l'approbation de la 11e résolution, Foncière Margaux restera représentée par Marielle Seegmuller. Elle continuera à faire bénéficier la société de sa connaissance du Groupe et son expertise immobilière et stratégique. Sur les trois années du mandat de membre du Conseil de surveillance de la société Foncière Margaux, l'assiduité de Marielle Seegmuller s'établit à 82%
- le renouvellement du mandat de membre du Conseil de surveillance de la société Covivio Participations, pour une durée de trois ans, venant à expiration à l'issue de l'Assemblée générale des actionnaires appelée à statuer en 2029 sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2028. Sous réserve de l'approbation de la 12e résolution, Covivio Participations restera représentée par Roxane Maillard. Elle continuera à faire bénéficier la société de son expertise immobilière. Sur les trois années du mandat de membre du Conseil de surveillance de la société Covivio Participations, l'assiduité de Roxane Maillard s'établit à 100%.

Impacts de l'évolution de la composition du Conseil de Surveillance sous réserve de l'approbation par l'Assemblée générale mixte du 14 avril 2026 des renouvellements de mandats de membres du Conseil de Surveillance susvisés.



5.2.2.1.3 Profils, expériences et expertises des mandataires sociaux non exécutifs (information au 31 décembre 2025)

Le renouvellement des mandats de membres du Conseil qui arrivaient à échéance en 2025, a permis au Conseil de maintenir, avec ses 13 membres, l'équilibre souhaité dans les compétences et expertises jugées nécessaires pour l'administration pertinente de la société. L'ensemble des membres du Conseil disposent collectivement des compétences nécessaires à la bonne animation du Conseil de Surveillance :

Compétences / Expérience	KULLMANN Christophe	AASQUI Najat	ACM VIE - MORRISSON François	CAISSE DES DEPOTS ET CONSIGNATION - TAVERNE Arnaud	CARDIF ASSURANCE VIE - ROBIN Nathalie	COVIVIO - LEONARDI Céline	COVIVIO PARTICIPATIONS - MAILLARD Roxane	ESTEVE Olivier	FONCIERE Margaux - SEEGMULLER Marielle	TECHNICAL SAS - MARQUE Yves	PREDICA - PREVOYANCE DIALOGUE DU CREDIT AGRICOLE - ARLOT Matthieu	SAITTA Adriana	SOGECAP - TUCKWELL Victoria
Compétences immobilières et hôtelière	✓	✓		✓	✓	✓	✓	✓	✓		✓	✓	✓
Banque et Finance	✓	✓	✓	✓	✓			✓	✓	✓	✓	✓	✓
Environnement et RSE	✓				✓	✓		✓	✓	✓			✓
Stratégie et M&A	✓	✓	✓	✓		✓		✓	✓	✓		✓	✓
Expérience des sociétés cotées	✓	✓	✓		✓	✓		✓	✓	✓	✓	✓	✓
Expérience internationale	✓		✓					✓	✓		✓		✓

Conformément aux dispositions de l'article L. 225-37-4 1° du Code de commerce et au point 12.1 de l'annexe 1 du règlement délégué (UE) 2019/980 du 14 mars 2019, nous vous communiquons ci-après la liste de l'ensemble des mandats et fonctions exercés dans toute société par chacun des mandataires sociaux de la société au cours de l'exercice 2025 et au cours des cinq derniers exercices ainsi que la biographie de chacun d'eux :



Christophe Kullmann

Fonction principale exercée :

Directeur Général de Covivio

Né le 15 octobre 1965
à Metz (57000)

Nationalité française

Adresse professionnelle :
10 rue de Madrid 75008 Paris

Nombre d'actions détenues au 31 décembre 2025 : 2 779

Biographie

Christophe Kullmann a effectué l'ensemble de sa carrière dans le secteur immobilier. Il a notamment assuré la Direction Financière d'Immobilière Batibail, foncière cotée, de 1992 jusqu'à sa fusion en 1999 avec Gecina, dont il prend alors la Direction Financière.

À la tête de Covivio depuis sa création en 2001, Christophe Kullmann assure les fonctions de Directeur Général et est membre du Conseil d'Administration.

Membre-fondateur de la Fondation Palladio avec Covivio, il est également Président de la Fédération des Entreprises Immobilières.

Mandats exercés au sein de Covivio Hotels :

Président du Conseil de Surveillance

Date de nomination : AG du 30 novembre 2004

Date de renouvellement : AG des 15 avril 2008, 4 avril 2011, 16 avril 2014, 7 avril 2017, 6 avril 2018, 8 avril 2021 et 15 avril 2024

Date d'expiration du mandat : AG statuant en 2027 sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2026

Mandats exercés au sein du groupe Covivio :

Directeur Général et Administrateur : Covivio (SA), société cotée

Président du Conseil de Surveillance : Covivio Hotels (SCA), société cotée, Covivio Immobilien SE (société européenne de droit allemand)

Représentant légal de Covivio, Président : Holding Campus Helios Velizy (SASU) (depuis le 09/12/2025), Holding Ted (SASU) (depuis le 09/12/2025), SAS 10-12 Pigalle (depuis le 31/03/2025), Technical (SASU), 6, rue Fructidor (SAS),

Représentant légal de Covivio, Gérant : Holding Helios 2 (SC) (depuis le 9/12/2025), SCI Latécoère, SCI Latécoère 2, SCI Lenovilla, SCI Meudon Saulnier, SCI du 15, rue des Cuirassiers, SCI du 9, rue des Cuirassiers, SCI N2 Batignolles, SCCV Bobigny Le 9e Art, Chartres Avenue de Sully (SCCV), SCI Meudon Juin, Telimob Paris SNC, Telimob Nord SNC, Telimob Rhone Alpes SNC, Telimob Sud Ouest SNC

Représentant légal de Covivio, Co-Gérant : SNC Cœur d'Orly Promotion, Fontenay-sous-Bois Rabelais (SCCV), SCCV Rueil Lesseps

Mandats extérieurs au groupe :

Président : Fédération des Entreprises Immobilières (FEI-syndicat professionnel) (depuis le 5/06/2025)

Administrateur : IEIF (Institut de l'Épargne Immobilière et Foncière) (association)

Représentant de Covivio, membre du Comité Exécutif : Fondation Palladio

Mandats échus au cours des cinq derniers exercices :

Président du Conseil d'Administration : Foncière Développement Logements – FDL (SA) (fin en 2022)

Représentant légal de Covivio, Gérant : Telimob PACA SNC (du 11/05/2024 au 01/10/2024), SCI Le Ponant 1986 (fin en 2023), SCI Esplanade Belvédère II (fin en 2022), SCI 11 Place de l'Europe (fin en 2022), SCI du 288 rue Dugueslin (fin en 2021),

Président du Comité d'Attribution des bourses : Fondation Palladio (fin en 2023)

Représentant légal de Covivio, Président : Federation des Assurances Covivio (jusqu'au 26/06/2025)

Président d'honneur : Fédération des Entreprises Immobilières (FEI-syndicat professionnel) (jusqu'au 26/06/2025)



Olivier Estève

Fonction principale exercée :

Directeur Général Délégué de Covivio

Né le 18 septembre 1964 à Alger (Algérie)

Nationalité française

Adresse professionnelle : 10 rue de Madrid 75008 Paris

Nombre d'actions détenues au 31 décembre 2025 : 842

Biographie

Olivier Estève est diplômé de l'École Spéciale des Travaux Publics (ESTP). Après une carrière de 12 ans dans le groupe Bouygues (1990-2001), où il a notamment été Directeur Développement de la filiale SCREG Bâtiment, il rejoint Covivio en septembre 2002.

Après avoir été Directeur Immobilier, il supervise aujourd'hui notamment l'ensemble des activités de Développement de Covivio, la Commercialisation, le Design UX et le développement de Wellio. Olivier Estève est Directeur Général Délégué de Covivio depuis 2011.

Mandats exercés au sein de Covivio Hotels :

Membre du Conseil de Surveillance

Date de nomination : Conseil de Surveillance du 6 avril 2011

Date de renouvellement : AG du 16 avril 2014, 7 avril 2017, 6 avril 2018, 8 avril 2021 et 15 avril 2024

Date d'expiration du mandat : AG statuant en 2027 sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2026

Mandats exercés au sein du groupe Covivio :

Directeur Général Délégué : Covivio (SA), société cotée

Président : Covivio 2 (SAS), Hotel N2 (SAS)

Membre du Conseil de Surveillance : Covivio Hotels (SCA), société cotée

Vice-Président du Conseil de Surveillance : Covivio Immobilien SE (société Européenne de droit allemand)

Président du Conseil d'Administration : Central Societa Di Investimento Per Azioni a Capitale Fisso (Central SICAF S.p.A) (société par actions de droit italien)

Gérant : SNC Rueil Degremont (depuis le 20/05/2025), SNC Boulogne Jean Bouveri, SNC Jean Jacques Bosc, SCI Terre Neuves, Covivio Ravinelle (SARL), Covivio 4 (EURL), Covivio 7 (EURL), BGA Transaction (SARL), Foncière Margaux (SARL), SARL du 106-110, rue des Troènes, Imefa 127 (SCI), SCI Atlantis, SNC Palmer Plage, SCI Dual Center, Latepromo (SNC), SCI Avenue de la Marne, Omega B (SARL), SCI Rueil B2, Wellio SNC, SNC Bordeaux Lac, SNC Gambetta Le Raincy, SCI du 21, rue Jean Goujon, SNC Villouvette Saint Germain, SNC Normandie Niemen Bobigny, SCI Cité Numérique, SCI Danton Malakoff, SNC Meudon Bellevue, SNC Valence Victor Hugo, SNC Nantes Talensac, Fructipromo, SNC André Lavignolle, SNC Saint Germain Hennemont, SNC Antony Avenue De Gaulle, Covivio Alexanderplatz S.à.r.l (société à responsabilité limitée de droit luxembourgeois)

Co-Gérant : SCI EuroMarseille 1, SCI EuroMarseille 2, EuroMarseille Invest (EURL),

Mandats échus au cours des cinq derniers exercices :

Membre du Comité d'Audit : Covivio Hotels (SCA), société cotée (fin en 2024)

Président Directeur Général et Administrateur : République (SA) (fin en 2022)

Représentant permanent de Covivio, Administrateur : Foncière Développement Logements – FDL (SA) (fin en 2022)

Représentant légal de République, Gérant : Gespar (SC) (fin en 2022), Parking de la Comédie (SNC) (fin en 2022), Parking de la Gare Charles de Gaulle (SNC) (fin en 2022)

Représentant légal de Fédération, Gérant : Federimmo (SCI) (fin en 2022)

Représentant légal de République, Président : Société du Parc Trinité d'Estenne d'Orves (fin en 2021)

Représentant légal de Covivio, Gérant : Telimob Sud Ouest SNC (jusqu'au 22/07/2025), Telimob Nord SNC, (jusqu'au 5/07/2025), Telimob PACA SNC (du 11/05/2024 au 01/10/2024), SCI Le Ponant 1986 (jusqu'au 29/12/2023), SCI Esplanade Belvédère II (fin en 2022), SCI 11 place de l'Europe (fin en 2022), SCI du 288, rue Duguesclin (fin en 2021),

Gérant : SNC Marignane St Pierre (jusqu'au 9/09/2025) SNC Aix en Provence Cezanne (jusqu'au 22/09/2025), Covivio Participations (EURL) (jusqu'au 16/06/2025), SCI Rue de la Louisiane, (jusqu'au 2/09/2025), SNC Sucy Parc (fin en 2024), SCI Charenton (fin en 2024), Telimob Paris SARL (fin en 2024), Silexpromo (SNC) (fin en 2023), SCI Pompidou Metz (fin en 2023), Orly Promo (SNC) (fin en 2023), SCI Factor E (fin en 2023), SCI La Marina Frejus (fin en 2023), Fédération (EURL) (fin en 2022), Covivio Développement (SNC) (fin en 2020), Lenopromo (SNC) (fin en 2022), Promomurs (SNC) (fin en 2022), SNC Le Clos Chanteloup (fin en 2022), SNC Gauguin St-Ouen-l'Aumône (fin en 2022), SNC Le Printemps Sartrouville (fin en 2022), SNC Tours Coty (fin en 2022), SARL du 2, rue Saint Charles (fin en 2021), SNC Sully Chartres (fin en 2021),

Représentant légal de Foncière Margaux, Gérant : SCI du 1, rue de Châteaudun (fin en 2023), SCI du 1630 Avenue de la Croix Rouge (fin en 2022) SCI du 2, rue de l'Ill (fin en 2021),

Représentant légal de Telimob Paris SARL, Gérant : Telimob Ouest SNC (fin en 2022), Telimob Est SNC (fin en 2021), Telimob Nord SNC (fin en 2024), Telimob Paca SNC (fin en 2024), Telimob Paris SNC (fin en 2024), Telimob Rhone Alpes SNC (fin en 2024), Telimob Sud Ouest SNC (fin en 2024)

Représentant légal de SCI EuroMarseille 1, Gérant : SCI EuroMarseille BH (fin en 2021)

Représentant légal de Covivio, Co-Gérant : Chartres Avenue de Sully (SCCV) (fin en 2020)

Président : Société du Parc Trinité d'Estienne d'Orves (SASU) (jusqu'au 31/10/2025),

Représentant légal de Covivio, Président : Federation des Assurances Covivio (SAS) (jusqu'au 26/06/2025)

Olivier Estève

Fonction principale exercée :

Directeur Général Délégué de Covivio

Né le 18 septembre 1964
à Alger (Algérie)

Nationalité française

Adresse professionnelle :
10 rue de Madrid 75008 Paris

Nombre d'actions détenues au 31 décembre 2025 : 842

Mandats exercés au sein du groupe Covivio :

Représentant légal de Foncière Margaux, Gérant : SCI du 3, place A. Chaussy, SCI du 10 bis et 11 à 13, allée des Tanneurs, SCI du 20, avenue Victor Hugo, SCI du 32, avenue P. Grenier, SCI du 40, rue Jean-Jacques Rousseau, SCI du 125, avenue du Brancolar

Représentant légal de SCI EuroMarseille 1, Gérant : SCI EuroMarseille BI

Représentant légal de SCI EuroMarseille 2, Gérant : SCI EuroMarseille PK, SCI EuroMarseille H

Représentant légal de Covivio 2, Gérant : SCI Cœur d'Orly Bureaux

Représentant légal de Covivio, Gérant : Holding Helios 2 (SC) (depuis le 9/12/2025), SCI Meudon Juin, SCI Lenovilla, SCI Latécoère, SCI Latécoère 2, SCI Meudon Saulnier, SCI du 15, rue des Cuirassiers, SNC du 9, rue des Cuirassiers, SCI N2 Batignolles, SCCV Bobigny Le 9e Art, Chartres Avenue de Sully (SCCV), Telimob Paris SNC, Telimob Rhone Alpes SNC,

Représentant légal de Covivio, Président : Holding Campus Helios Velizy (SASU) (depuis le 9/12/2025), Holding Ted (SASU) (depuis le 9/12/2025), SAS 10-12 Pigalle (depuis le 31/03/2025), Technical (SAS), 6, rue Fructidor (SAS),

Représentant légal de Covivio, Co-Gérant : Fontenay-sous-Bois Rabelais (SCCV), SNC Cœur d'Orly Promotion, SCCV Rueil Lesseps

Membre des Comités de partenariat : SCI N2 Batignolles, Hotel N2, SCI Latecoere, SCI Lenovilla, SCI Latecoere 2, SCI du 9 rue des Cuirassiers, SCI du 15 rue des Cuirassiers, SNC N2 Promotion, SCI euromarseille 1, SCI Euromarseille 2, SCI Coeur d'Orly Bureaux

Mandats exercés en dehors du groupe :

Président : Le club de l'immobilier (Association)

Administrateur : Corsalis (depuis le 9/09/2025)



Biographie

Najat Aasqui est titulaire d'un DESS en Banque et Finance (Paris X) et d'une maîtrise d'Économie (Lille I). Elle a rejoint Crédit Agricole Assurances en 2017 en tant que chargée d'investissements (*Private Equity* et actions cotées). Depuis 2019, elle est Responsable des Portefeuilles actions cotées chez CAA. Au préalable, Najat Aasqui a exercé plusieurs fonctions en banque d'entreprise notamment en financement d'acquisition au sein du groupe Crédit Agricole. Elle est par ailleurs certifiée de Sciences Po Paris/ l'Institut Français des Administrateurs en 2025.

Najat Aasqui

Fonction principale exercée :

Responsable des actions cotées chez Crédit Agricole Assurances

Née le 30 janvier 1982
à Lille

Nationalité française

Adresse professionnelle :
16/18, boulevard de Vaugirard 75015 Paris

Nombre d'actions détenues au 31 décembre 2025 : 6 (dont 1 en prêt de titres)

Mandats exercés au sein de Covivio Hotels :

Membre du Conseil de Surveillance

Date de nomination : Assemblée générale du 7 mai 2020

Date de renouvellement : AG du 18 avril 2023

Date d'expiration du mandat : AG statuant en 2026 sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2025

Mandats exercés au sein du groupe Covivio :

Membre du Conseil de Surveillance : Covivio Hotels (SCA), société cotée

Mandats exercés en dehors du groupe :

Représentant permanent de Predica, administrateur : ARGAN (SA cotée), ALTAREA (SCA cotée)

Administrateur : Aéroport de Lyon (SA), ADL Participations (SAS)

Membre du Comité d'Audit : ARGAN (SA cotée), ALTAREA (société cotée)

Membre du Comité des Rémunérations et des Nominations : ARGAN (SA cotée)

Mandats échus au cours des cinq derniers exercices :

Représentant permanent de Predica : Membre du Conseil d'Administration de SFL (fin en 2021), Membre du Conseil d'Edison Renewables SPA

Covivio

18, avenue François Mitterrand
57000 Metz

RCS Metz 364 800 060

Nombre d'actions détenues au 31 décembre 2025 : 84 093 614

Mandats exercés au sein de Covivio Hotels :

Membre du Conseil de Surveillance

Date de nomination : AG du 30 novembre 2004

Date de renouvellement : AG des 15 avril 2008, 4 avril 2011, 16 avril 2014, 7 avril 2017, 5 avril 2019, 7 avril 2022 et 15 avril 2025

Date d'expiration du mandat : AG statuant en 2028 sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2027

Mandats exercés au sein du groupe Covivio :

Membre du Conseil de Surveillance : Covivio Hotels (SCA), société cotée

Président : Holding Campus Helios Velizy (SASU) (depuis le 9/12/2025), Holding Ted (SASU) (depuis le 9/12/2025), SAS 10-12 Pigalle (depuis le 31/03/2025), Technical (SAS), 6, rue Fructidor,

Gérant : Holding Helios 2 (SC) (depuis le 9/12/2025), SCI Meudon Juin, SCI Lenovilla, SCI Latécoère, SCI Latécoère 2, SCI Meudon Saulnier, SCI du 15, rue des Cuirassiers, SCI du 9, rue des Cuirassiers, SCI N2 Batignolles, SCCV Bobigny Le 9e Art, Chartres Avenue de Sully, Telimob Paris SNC, Telimob Rhone Alpes SNC,

Co-Gérant : SNC Cœur d'Orly Promotions, Fontenay-sous-Bois Rabelais (SCCV), SCCV Rueil Lesseps

Mandats exercés en dehors du groupe :

Membre du Comité Exécutif : Fondation Palladio (Fondation)

Mandats échus au cours des cinq derniers exercices :

Gérant : Telimob Nord SNC (jusqu'au 5/07/2025), Telimob Sud Ouest SNC (jusqu'au 22/07/2025), Telimob Paca SNC (fin en 2024), SCI Le Ponant 1986 (fin en 2023), SCI 11, place de l'Europe (fin en 2022), SCI Esplanade Belvédère II (fin en 2022), SCI du 288, rue Duguesclin (fin en 2021),

Administrateur : Foncière Développement Logements – FDL (SA) (fin en 2022), République (SA) (fin en 2022)

Président : Federation des Assurances Covivio (SAS) (jusqu'au 26/06/2025)



Céline Leonardi

Fonction principale exercée :

Directrice Commercialisation Covivio

Née le 3 mars 1982
à Aubagne

Nationalité française

Adresse professionnelle :
10 rue de Madrid 75008 Paris

Nombre d'actions détenues au 31 décembre 2025 : 0

Biographie

Diplômée en droit notarial, Céline LEONARDI a rejoint Covivio en 2009 après 3 ans au sein des pôles droit patrimonial et droit immobilier de l'Étude Cheuvreux.

Elle est actuellement Directrice de la commercialisation bureaux et directrice de l'activité Wellio après avoir occupé précédemment les postes d'attachée de direction et de responsable commercialisation.

Mandat exercé au sein de Covivio Hotels :

Représentant permanent de Covivio, Membre du Conseil de Surveillance

Date de nomination : 10 février 2023

Date de renouvellement : AG du 15 avril 2025

Date d'expiration du mandat : AG statuant en 2028 sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2027

Mandats exercés en dehors du groupe :

Néant

Mandats échus au cours des cinq derniers exercices :

Néant

Covivio Participations

10 rue de Madrid 75008 Paris

RCS Paris 813 753 613

Nombre d'actions détenues au 31 décembre 2025 : 1

Mandats exercés au sein de Covivio Hotels :

Membre du Conseil de Surveillance

Date de nomination : Conseil de Surveillance du 18 novembre 2015

Date de renouvellement : AG des 7 avril 2017, 7 mai 2020 et 18 avril 2023

Date d'expiration du mandat : AG statuant en 2026 sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2025

Mandats exercés au sein du groupe Covivio :

Membre du Conseil de Surveillance : Covivio Hotels (SCA), société cotée

Mandats exercés en dehors du groupe :

Néant

Mandats échus au cours des cinq derniers exercices :

Néant



Biographie

Titulaire d'un diplôme d'ingénieur de l'Ecole Spéciale des Travaux Publics du Bâtiment et de l'Industrie (ESTP), Roxane Maillard a rejoint la Direction du Développement de Covivio en 2011 où elle a exercé le métier de Directrice de projets immobiliers pendant près de 10 ans. Depuis 2020, elle est Directrice de Pôle Développement Tertiaire, en charge d'animer les équipes pour les grands projets de construction, restructuration et aménagement hôtels, bureaux et résidentiels.

Roxane MAILLARD

Fonction principale exercée :
Directrice du Pôle Developpement Tertiaire chez Covivio

Née le 17 juillet 1988
à L'Haÿ-les-Roses (94)

Nationalité française

Adresse professionnelle :
10 rue de Madrid 75008 Paris

Nombre d'actions détenues au 31 décembre 2025 : 0

Mandats exercés au sein de Covivio Hotels :

Représentant permanent de Covivio Participations, membre du Conseil de Surveillance

Date de nomination : 18 novembre 2024

Date de renouvellement : /

Date d'expiration du mandat : AG statuant en 2026 sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2025

Mandats exercés au sein du groupe Covivio :

Représentant permanent de Covivio Participations, membre du Conseil de Surveillance : Covivio Hotels (SCA), société cotée

Mandats exercés en dehors du groupe :

Néant

Mandats échus au cours des cinq derniers exercices :

Néant

Foncière Margaux

10 rue de Madrid 75008 Paris
RCS Paris 439 434 309

Nombre d'actions détenues au 31 décembre 2025 : 1

Mandats exercés au sein de Covivio Hotels :

Membre du Conseil de Surveillance

Date de nomination : Conseil de Surveillance du 13 juillet 2018

Date de renouvellement : AG des 7 mai 2020 et 18 avril 2023

Date d'expiration du mandat : AG statuant en 2026 sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2025

Mandats exercés au sein du groupe Covivio :

Membre du Conseil de Surveillance : Covivio Hotels (SCA), société cotée

Gérant : SCI du 3, place A. Chaussy, SCI du 10 bis et 11 à 13, allée des Tanneurs, SCI du 20, avenue Victor Hugo, SCI du 32, avenue P. Grenier, SCI du 40, rue Jean-Jacques Rousseau, SCI du 125, avenue du Brancolar

Mandats exercés en dehors du groupe :

Néant

Mandats échus au cours des cinq derniers exercices :

Gérant : SCI du 1, rue de Châteaudun (fin en 2023), SCI du 1630, avenue de la Croix Rouge (fin en 2022), SCI du 2, rue de l'Ill (fin en 2021),



Marielle Seegmuller

Fonction principale exercée :
Directrice des Opérations de Covivio

Née le 17 octobre 1972
à Saint-Brieuc

Nationalité française

Adresse professionnelle :
10 rue de Madrid 75008 Paris

Nombre d'actions détenues au 31 décembre 2025 : 0

Biographie

Diplômée de Néoma Business School, et de l'Executive MBA de HEC, Marielle Seegmuller est aussi titulaire des diplômes d'expertise comptable DESCF/DECF.

Dotée de plus de 20 ans d'expérience dans le secteur immobilier, Marielle Seegmuller était en poste chez GE Real Estate depuis 1997, où elle a notamment été responsable de différentes activités en France et en Europe (Participations, Business Développement, Arbitrages...) puis en charge de la Direction de la plateforme française.

Depuis septembre 2016, Marielle Seegmuller occupe le poste de Directrice des Opérations chez Covivio. À ce titre, elle pilote notamment les activités d'*asset Management*, de Relations Clients, d'Ingénierie Immobilière et de Juridique Immobilier en France. Elle est également en charge de la gestion des sites de pro-working Wellio en France.

Marielle Seegmuller est membre du Cercle des Femmes de l'Immobilier.

Mandats exercés au sein de Covivio Hotels :

Représentant permanent de Foncière MARGAUX, membre du Conseil de Surveillance

Date de nomination : 7 avril 2017

Date de renouvellement : AG des 7 mai 2020 et 18 avril 2023

Date d'expiration du mandat : AG statuant en 2026 sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2025

Mandats exercés au sein du groupe Covivio :

Représentant permanent de Foncière MARGAUX, membre du Conseil de Surveillance : Covivio Hotels (SCA), société cotée

Président du Conseil d'Administration : Office CB 21 SPPICAV,

Gérant : Covivio Property SNC

Membre des Comités de partenariat : SCI Latécoère, SCI Latécoère 2, SCI Euromarseille 1, SCI Euromarseille 2, SCI N2 Batignolles, Hotel N2, SCI Coeur d'Orly Bureaux

Président des Comités de partenariat : 6 Rue Fructidor (SAS), SCI Du 15 Rue Des Cuirassiers, SCI Du 9 Rue Des Cuirassiers,

Mandats exercés en dehors du groupe :

Néant

Mandats échus au cours des cinq derniers exercices :

Directeur Général et Administrateur : Foncière Développement Logements – FDL SA (fin en 2022)

Représentant légal de Foncière Développement Logements – FDL, Gérant : Société Civile Immobilière du 26/28, rue Jacques Dulud à Neuilly-sur-Seine (SCI) (fin en 2021),

Membre du Comité de Partenariat : Federimmo (SCI) (fin en 2022), SCI 11 Place De L'europe (fin en 2022)

Predica

16/18, boulevard de Vaugirard
75015 Paris

RCS Paris 334 028 123

Nombre d'actions détenues au 31 décembre 2025 : 21 266 436

Mandats exercés au sein de Covivio Hotels :

Membre du Conseil de Surveillance

Date de nomination : AG du 30 novembre 2004

Date de renouvellement : AG des 15 avril 2008, 4 avril 2011, 16 avril 2014, 7 avril 2017, 5 avril 2019, 7 avril 2022 et 15 avril 2025

Date d'expiration du mandat : AG statuant en 2028 sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2027

Mandats exercés au sein du groupe Covivio :

Membre du Conseil de Surveillance : Covivio Hotels (SCA), société cotée

Administrateur : Covivio (SA), société cotée, B2 Hôtel Invest OPPCI

Mandats exercés en dehors du groupe :

Administrateur : AEW Immocommercial (OPCI), Fonds Nouvel Investissement 1 SICAV, Fonds Nouvel Investissement 2 SICAV, Aéroport de Paris SA (société cotée), Gecina (SA, société cotée), Messidor OPCI, Frey (SA, société cotée), Clariane (SE, société cotée), Carmila (société cotée), OPCI Logistis SPPICAV, Previseo Obsèques SA, Lesica SAS, Semmaris SA, , Fonds immobilier Ardian Luxembourg, Défense CB3 SAS, Fondis SCI, Icade Health Care Europe, Fli 2 OPCI, Ullis OPCI, Praemia Healthcare SA

Membre du Conseil de Surveillance : Altarea (SCA, société cotée), Argan SA (société cotée), Patrimoine et Commerce SCA (société cotée), Effi Invest II SCA, Effi Invest III SCA, Ofélia SAS, Willow, CA Grands Crus SAS, Interfimo SA, PREIM Healthcare SAS, Fli 1 SCI

Membre du Comité des Associés : SCI Paul Cézanne, SCI Grenelle, 92 Champs SAS, Cloud SAS, 103 Grenelle SCI

Membre du Comité stratégique : Gingko SAS

Co-Gérant : Predicare (SARL)

Censeur : Siparex Associés SA,

Président : Fonds Stratégique de Participations SICAV

Mandats échus au cours des cinq derniers exercices :

Administrateur : La Medicale de France SA (fin en 2022), CAAM Mone Cash SICAV (fin en 2022), CAA Commerces 2 OPCI, Française des Jeux (société cotée), Prédi-Rungis SAS,

Membre du Conseil de surveillance : Unipierre Assurances SCPI,

Censeur : Tivanna France Holding SAS (fin en 2022)

Président : Predica Bureaux (OPCI)



Matthieu Arlot

Fonction principale exercée :

Responsable de l'Asset management des actifs immobiliers

Né le 23 octobre 1980
à Versailles

Nationalité française

Adresse professionnelle :
16/18 Boulevard de Vaugirard – 75015 Paris

Nombre d'actions détenues au 31 décembre 2025 : 0

Biographie

Diplômé d'un master en finance de l'IAE de PARIS, Matthieu Arlot a commencé sa carrière chez PREDICA en 2001. Passé par différentes fonctions au sein de direction financière puis de la direction des investissements, il a rejoint le département immobilier en 2015 pour superviser une partie du portefeuille détenu en partenariat (Fonds, club deals,...). il a ensuite repris la responsabilité de l'Asset Management des actifs immobiliers non cotés en 2020, une équipe de 8 collaborateurs et un portefeuille d'investissement d'environ 5 millions de m² et de 17 Md€ en valeur de réalisation.

Mandats exercés au sein de Covivio Hotels :

Représentant permanent de Predica, membre du Conseil de Surveillance

Membre du Comité d'Audit

Date de nomination : 4 février 2025

Date de renouvellement : AG du 15 avril 2025

Date d'expiration du mandat : AG statuant en 2028 sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2027

Mandats exercés au sein du groupe Covivio :

Administrateur : B2 HOTEL INVEST (SPPICAV)

Membre des comités de partenariat suivants : SCI 6 Rue Fructidor, SCI Euromarseille 1, SCI Euromarseille 2, SCI Lenovilla

Mandats extérieurs au groupe :

Administrateur : OPCI Eco Campus, OPCI Massy Bureaux, Meteore Italie société a responsabilita limitata (Italie); Meteore Alcala Socideda Unipersonal (Espagne), Central Sicaf, GHD Opco Hotel SAS, Alta Blue SAS, OPCI GHD

Président : Iris Holding France

Président du Conseil d'administration: Camp Invest (SPPICAV), Iris Invest 2010 (SPPICAV

Président des Comités suivants: Comité stratégique Iris Holding France (SAS) et Holdco Iris Dahlia (SAS), Conseil de Gérance de SCI Dahlia

Membre des Comités suivants : Comité stratégique SAS Ville du Bois, Comité immobilier France Assureurs, Comité stratégique KPI12 Ginkgo

Représentant de la SCI Imefa 102 - Administrateur : OPCI Messidor, OPCI CAA Commerces 2

Gérant : SCI Holding Dahlia, Diapre UN SARL, Sci Dahlia, L2A SA, L2B SA

Membre du Conseil de surveillance : Unipierre Assurance OPCI, Covivio Immobilien SE

Représentant de Predica au Conseil de surveillance : Ofelia SAS

Représentant titulaire de Predica au conseil de surveillance : SAS Preim Healthcare

Membre et Président du Comité de direction : SCI Campus Rimbaud Saint Denis, SCI Campus Medicis Saint Denis

Co-Gérant : SCI Carpe Diem, SCI Bois Colombe Europe Avenue, CAA Stern GmbH

Membre du Comité des associés représentant de Predica : SCI Paul Cezanne, SCI Grenelle

Membre du comité des associés représentant de l'OPCI Predica Bureaux : SAS Cloud, SAS Champs

Représentant de Predica : Defense SB3

Mandats échus au cours des cinq derniers exercices :

Administrateur : SA Hypersud (fin en 2022)

Directeur Général : Iris Holding France (fin en 2024),

Membre du Comité de partenariat : SCI Federimmo (fin en 2022)

ACM Vie SA

4, rue Frédéric-Guillaume Raiffeisen 67000 Strasbourg

RCS Strasbourg 332 377 597

Nombre d'actions détenues au 31 décembre 2025 : 12 400 324

Mandats exercés au sein de Covivio Hotels :

Membre du Conseil de Surveillance

Date de nomination : AG du 30 novembre 2004

Date de renouvellement : AG des 15 avril 2008, 4 avril 2011, 16 avril 2014, 7 avril 2017, 6 avril 2018, 8 avril 2021 et 15 avril 2024

Date d'expiration du mandat : AG statuant en 2027 sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2026

Mandats exercés au sein du groupe Covivio :

Administrateur : Covivio (SA), société cotée

Membre du Conseil de Surveillance : Covivio Hotels (SCA), société cotée

Mandats exercés en dehors du groupe :

Administrateur : Serenis Assurances SA, ACM GIE, ACM Services SA, Foncière Masséna SA, Valinvest Gestion

Membre du Conseil de Surveillance : SCPI CMCIC Pierre Investissement, SCPI Crédit Mutuel Pierre 1, SCPI Selectipierre 1, SCPI Logipierre 1, SCPI Logipierre 3

Mandats échus au cours des cinq derniers exercices :

Administrateur : Agrupacio ACMI de Seguros y Reaseguros SA, GACM Seguros Generales, Compania de Seguros y Reasuraguros SAU, GACM Espagne SA, (suite à la cession du GACM Espana par le GACM)



François Morrisson

Fonction principale exercée :

Gérant Senior actions au sein de la Direction Financière des ACM

Né le 22 juin 1965
à Levallois-Perret (92300)

Nationalité Française

Adresse : 42 rue des Mathurins 75008 Paris

Nombre d'actions détenues au 31 décembre 2025 : 0

Biographie

François Morrisson est titulaire d'un DESS de finance de l'université Paris-IX, Dauphine et d'un diplôme d'analyste financier (*charted Financial Analyst*). Il exerce depuis 2001 en tant que Gérant actions au sein des Assurances du Crédit Mutuel. Auparavant, François Morrisson a exercé les fonctions de Gérant obligataire chez Invesco (1997-2000) et au Crédit Lyonnais (1994-1996).

Mandats exercés au sein de Covivio Hotels :

Représentant permanent d'ACM Vie, membre du Conseil de Surveillance

Date de nomination : Conseil de Surveillance du 6 avril 2011

Date de renouvellement : AG du 16 avril 2014, 7 avril 2017, 6 avril 2018, 8 avril 2021 et 15 avril 2024

Date d'expiration du mandat : AG statuant en 2027 sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2026

Mandats exercés au sein du groupe Covivio :

Représentant permanent d'ACM Vie, membre du Conseil de Surveillance : Covivio Hotels (SCA), société cotée

Mandats exercés en dehors du groupe :

Représentant permanent d'ACM Vie, membre du Conseil de Surveillance : Ardian Holding

Mandats échus au cours des cinq derniers exercices :

Administrateur : Eurosic SA, société cotée, B2 Hôtel Invest SPPICAV (fin en 2021)

Technical SAS

10 Rue de Madrid 75008 Paris
RCS Paris 451 322 937
Nombre d'actions détenues au 31 décembre 2025 : 1

Mandats exercés au sein de Covivio Hotels :

Membre du Conseil de Surveillance

Date de nomination : Conseil de Surveillance du 13 mai 2024

Date de renouvellement : 15 avril 2025

Date d'expiration du mandat : AG statuant en 2028 sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2027

Mandats exercés au sein du groupe Covivio :

Membre du Conseil de Surveillance : Covivio Hotels (SCA), société cotée

Mandats exercés en dehors du groupe :

Néant

Mandats échus au cours des cinq derniers exercices :

Néant



Yves MARQUE

Fonction principale exercée :

Secrétaire Général de COVIVIO

Né le 28 juin 1967
à Dax (40)

Nationalité française

Adresse professionnelle :
10 Rue de Madrid 75008 Paris

Nombre d'actions détenues au 31 décembre 2025 : 0

Biographie

Yves Marque est diplômé de l'Ecole des Hautes Etudes Commerciales (HEC) en 1989. Il a été auditeur chez Arthur Andersen, avant de partir aux Etats-Unis pour le compte du Poste d'Expansion Economique de l'ambassade de France, à Boston. Il a ensuite rejoint, de 1992 à 2007, le Groupe GAGNERAUD, groupe de BTP et services industriels (700 M€ de chiffre d'affaires, 3 200 salariés), dans lequel il a exercé successivement les fonctions de Contrôleur de gestion, puis Responsable Administratif et Financier de la Division Maintenance Industrielle, avant de prendre la Direction des Ressources Humaines Groupe. Yves Marque a rejoint Covivio en octobre 2007, en qualité de Directeur des Ressources Humaines. Il est, depuis février 2010, Secrétaire Général.

Mandats exercés au sein de Covivio Hotels :

Représentant permanent de Technical SAS, membre du Conseil de Surveillance

Membre du Comité d'audit

Date de nomination : Conseil de Surveillance du 13 mai 2024

Date de renouvellement : /

Date d'expiration du mandat : AG statuant en 2025 sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2024

Mandats exercés au sein du groupe Covivio :

Représentant permanent de Technical SAS, membre du Conseil de Surveillance : Covivio Hotels (SCA), société cotée

Membre du Conseil de Surveillance : Covivio Immobilien SE (Société européenne de droit allemand),

Président du Comité des rémunérations : Covivio Immobilien SE (Société européenne de droit allemand),

Membre du Comité d'audit : Covivio Hotels (SCA), société cotée

Administrateur : Office CB21 (SPPICAV Professionnelle)

Mandats exercés en dehors du groupe :

Néant

Mandats échus au cours des cinq derniers exercices :

Administrateur : B2 Hotel Invest (SPPICAV Professionnelle) (fin en 2021)

Gérant : Covivio Proptech (fin en 2024)

Représentant permanent de Covivio, administrateur : Republique (SA) (fin en 2022)

Cardif Assurance Vie

1, boulevard Haussmann
75009 Paris
RCS Paris 732 028 154

Nombre d'actions détenues au 31 décembre 2025 : 15 985 142

Mandats exercés au sein de Covivio Hotels :

Membre du Conseil de Surveillance

Président du Comité d'Audit

Date de nomination : Conseil de Surveillance du 19 février 2008

Date de renouvellement : AG des 4 avril 2011, 16 avril 2014, 7 avril 2017, 5 avril 2019, 7 avril 2022 et 15 avril 2025

Date d'expiration du mandat : AG statuant en 2028 sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2027

Mandats exercés au sein du groupe Covivio :

Membre du Conseil de Surveillance : Covivio Hotels (SCA), société cotée

Président d'Audit : Covivio Hotels (SCA), société cotée

Mandats exercés en dehors du groupe :

Administrateur : Praemia Healthcare SA (anciennement Icade Santé SA), AEW Immocommercial SPPICAV, BNP Paribas Diversipierre SPPICAV, Carmila SA, société cotée, Frey SA, société cotée, Powerhouse Habitat SAS, Cardif El Djazair (société par action de droit algérien), Assu-Vie Société Française d'Assurance sur la Vie SA, IHE Healthcare Europe SPPICAV SAS (anciennement Icade Healthcare Europe SPPICAV SAS)

Membre du Conseil de Surveillance : Opéra Rendement SCPI, Primonial, Capimmo SCI, CFH SAS, FLI SCI, Clariane & Partenaires Immobilier 1 SCI anciennement Korian & Partenaires Immobilier 1 SCI, Clariane & Partenaires Immobilier 2 SCI anciennement Korian & Partenaires Immobilier 2 SAS, Imocompark SPPICAV SAS

Membre du Comité de Surveillance : PREIM Healthcare SAS, PWH Sppicav SAS, Hemisphere Holding SCI, Certivia 2 SICAV

Membre du Comité d'Investissement : FREY SA, société cotée

Membre du Comité d'Audit : Frey SA, société cotée

Membre du Comité d'Audit et des Risques : PRAEMIA Healthcare SA,

Membre du Comité RSE : Carmila SA, société cotée

Gérant : SCI Cardif Logements, SCI BNP Paribas Pierre I, SCI BNP Paribas Pierre II, SC Cardimmo, SC Corosa, SCI Défense Étoile, SCI Défense Vendôme, SCI Étoile du Nord, SCI rue Moussorgski, SCI Odyssée, SCI Paris Cours de Vincennes, SCI Pantin Les Moulins, SCI Reuil Caudron, SCI Rueil Ariane, SCI Valeur Pierre Épargne, SCI 68/70, rue de Lagny Montreuil, , SCI Saint Denis Jade, SCI Saint Denis Landy, SCI Fontenay Plaisance, SCI Nantes Carnot, SCI Saint Denis Mitterrand, SCI Paris Batignolles, SNC Les Résidences, SCI Turennes, SCI Bouleragny, SCI Vendôme Athènes, SECAR (Société Civile pour l'Étude et l'Aménagement du Centre d'Affaires Régional de Rungis), SCI Paris Grande Armée, SCI Bordeaux Armagnac, SCI Neuilly 131 CDG, SCI Paris Bourse

Président : SAS FONDEV (anciennement FDI Poncelet)

Mandats échus au cours des cinq derniers exercices :

Membre du Conseil de Surveillance : Accès Valeur Pierre SCPI (fin en 2025), Dauchez SA (fin en 2025), Placement Ciloger 3 SCPI (fin en 2025), BNP Paribas REIM France SA (fin en 2024)

Membre du Comité de Supervision : Icade Santé SAS (fin en 2021)

Administrateur : Shopping Property Fund 1 SPPICAV (fin en 2022), Health Property Fund 1 SPPICAV (fin en 2023)

Membre du Comité de Pilotage : Forey (Frey société cotée) (fin en 2022)

Gérant : SCI Citylight Boulogne (radiée en 2025), SCI Bobigny Jean Rostand (radiée en 2024), SCI Nanterre Guilleraies (radiée en 2024), SCI Villeurbanne Stalingrad (radiée en 2024), SCI Le Mans Gare (radiée en 2024),



Nathalie Robin

Fonction principale exercée :

Directeur Immobilier BNP Paribas Cardif

Née le 19 novembre 1962
à Paris (75012)

Nationalité française

Adresse professionnelle :
8, rue du Port 92728 Nanterre CEDEX

Nombre d'actions détenues au 31 décembre 2025 : 0

Biographie

Nathalie Robin est titulaire d'un DESS de Droit Immobilier et exerce les fonctions de Directeur Immobilier de BNP Paribas Cardif (suite au rapprochement de BNP et de Paribas) depuis 2001. Auparavant elle exerçait les fonctions de Directeur Immobilier de Natio Vie (groupe BNP) entre 1989 et 2001.

Mandats exercés au sein de Covivio Hotels :

Représentant permanent de Cardif Assurance Vie, membre du Conseil de Surveillance

Président du Comité d'Audit

Date de nomination : Conseil de Surveillance du 19 février 2008

Date de renouvellement : AG des 4 avril 2011, 16 avril 2014, 7 avril 2017, 5 avril 2019 et 7 avril 2022

Date d'expiration du mandat : AG statuant en 2025 sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2024

Mandats exercés au sein du groupe Covivio :

Représentant permanent de Cardif Assurance Vie, membre du Conseil de Surveillance : Covivio Hotels (SCA), société cotée

Membre du Conseil de Surveillance : Covivio Immobilien SE (société européenne de droit allemand)

Président du Comité d'Audit : Covivio Hotels (SCA), société cotée

Mandats exercés en dehors du groupe :

Représentant permanent de Cardif Assurance Vie, Administrateur : AEW Immocommercial SPPICAV, Powerhouse Habitat SAS, Carmila SA, BNP Paribas Diversipierre SPPICAV,

Représentant permanent de Cardif Assurance Vie, membre du Conseil de Surveillance : Opéra Rendement SCPI, CFH SAS, FLI SCI, Clariane & Partenaires Immobilier 1 SCI anciennement Korian & Partenaires Immobilier 1 SCI, Clariane & Partenaires Immobilier 2 SAS anciennement Korian & Partenaires Immobilier 2 SAS

Représentant permanent de Cardif Assurance Vie, membre du Comité de Surveillance : PREIM Healthcare SAS, PWH SPPICAV SAS, Hemisphere Holding SCI, Certivia 2 SICAV

Représentant permanent de Cardimmo, Administrateur : HIGH Street Retail SAS SPPICAV

Président du Comité Stratégique des Investissements : Carmila

Membre du Conseil Consultatif : Fonds de Logement Intermédiaire II (FLI II) SAS SPPICAV, Hestia Holding SAS SPPICAV

Membre du Conseil des Associés : Société Civile pour l'Étude et l'Aménagement du Centre d'Affaires Régional de Rungis (SECAR)

Membre du Comité du fonds : Hab'initio S.L.P

Représentant permanent de Cardif Assurance Vie Membre du Comité RSE : Carmila SA, société cotée

Mandats échus au cours des cinq derniers exercices :

Représentant permanent de Cardif Assurance Vie, membre du Conseil de Surveillance : France Investipierre SCPI

Représentant permanent de Cardif Assurance Vie, membre du Comité de Supervision : Icade Santé SAS

Représentant permanent de Cardif Assurance Vie, membre du Comité de Surveillance : Plein Air Property Fund SPPICAV

Représentant permanent de Cardif Assurance Vie, Membre du Comité de Pilotage : Forey (Frey société cotée)

Représentant permanent de Cardif Assurance Vie, membre du Conseil de Surveillance : Accès Valeur Pierre SCPI (fin en 2022)

Représentant permanent de Cardif Assurance Vie, Administrateur : Icade Healthcare Europe SPPICAV SAS (fin en 2023), Frey SA, société cotée (fin en 2025)

Représentant permanent de Cardif Assurance Vie, membre du Conseil de Surveillance : Dauchez SA (fin en 2025), Placeent Ciloger 3 SCPI (fin en 2025), Primonial Capimmo SCI (fin en 2023), BNP Paribas REIM France SA (fin en 2024)

Représentant permanent de Cardif Assurance Vie, membre du Comité d'Investissement : Frey SA, société cotée (fin en 2025)

Représentant permanent de Cardif ASSURANCE Vie, membre du Comité d'Audit : Frey SA, société cotée (fin en 2025)

Membre du Conseil d'Investissement : Batipart Participations SAS (fin en 2025)



Adriana Saitta

Fonction principale exercée :

Directrice des Paiements de la Banque Postale

Née le 9 juin 1970
à Rome

Nationalité italienne

Adresse professionnelle :
5 Avenue Bosquet 75007 Paris

Nombre d'actions détenues au 31 décembre 2025 : 10

Biographie

Diplômée en Business Administration auprès de l'université Bocconi, Adriana Saitta est titulaire d'un MBA obtenu à l'Insead de Fontainebleau. Elle a débuté sa carrière chez McKinsey & Company, où elle a travaillé pendant neuf ans dans le domaine bancaire et les services financiers ; pendant cette période, elle a assisté plusieurs Institutions Financières italiennes et Européennes de standing et elle a été membre du European leadership Group of Banking and Securities Practice.

Adriana a rejoint Banca Intesa en 2003, où elle a d'abord occupé les fonctions de Head of Consumers'Banking de la Division Banque de Détail italienne puis celles de Head of Retail Banking de la Division Banques étrangères. Fondatrice et Présidente de Intesa Sanpaolo Card d.o.o, elle a été aussi membre de plusieurs Conseils d'Administration au sein du groupe Intesa Sanpaolo dans les pays de l'Europe de l'Est.

Depuis 2015, elle a été Directrice Générale d'Intesa Sanpaolo à Paris et a intégré le Conseil d'Administration de Beni Stabili, groupe Covivio, en 2016. D'avril 2019 à 2022, elle a aussi été membre du Conseil d'Administration et du Comex de Intesa Sanpaolo Luxembourg.

En octobre 2023, elle rejoint La Banque Postale en tant que Directrice des Paiements.

Mandats exercés au sein de Covivio Hotels :

Membre du Conseil de Surveillance

Date de nomination : Conseil de Surveillance du 15 juillet 2020

Date de renouvellement : AG du 8 avril 2021 et 15 avril 2024

Date d'expiration du mandat : AG statuant en 2027 sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2026

Mandats exercés au sein du groupe Covivio :

Membre du Conseil de Surveillance : Covivio Hotels (SCA), société cotée

Mandats exercés en dehors du groupe :

Membre du Conseil d'Administration : Transactis, eZyness

Vice-Présidente du Visa France Client Council : Visa France

Membre indépendant du Conseil d'Administration : Idex Biometrics

Mandats échus au cours des cinq derniers exercices :

Conseiller indépendant : Beni Stabili

Conseiller indépendant : Intesa Sanpaolo Luxembourg

Sogecap

Tour D2 17 bis, place des Reflets
92919 Paris-La Défense 2

RCS Nanterre 086 380 730

Nombre d'actions détenues au 31 décembre 2024 : 7 639 782

Mandats exercés au sein de Covivio Hotels :

Membre du Conseil de Surveillance

Date de nomination : AG du 6 avril 2018

Date de renouvellement : AG du 8 avril 2021 et 15 avril 2024

Date d'expiration du mandat : AG statuant en 2027 sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2026

Mandats exercés au sein du groupe Covivio :

Membre du Conseil de Surveillance : Covivio Hotels (SCA) société cotée

Mandats exercés en dehors du groupe :

Administrateur : Sogelife (société Luxembourgeoise non cotée), SA Carmila (société cotée), SA BG1 (société luxembourgeoise), SA Frey (société cotée), SPICCAV Oteli France, Fonds Stratégique de Participations, Praemia Healthcare, Icade Healthcare Europe, Powerhouse habitat, PWH, PREIM Healthcare, Selectirente, Raise Immobilier, Raise Immobilier Impact, FI Wh Holdco Assu, Carte blanche partenaires Assu

Président : SAS SGI Holding SIS, Orientex Holding SAS

Gérant SCI : Sogevimmo, Pierre Patrimoine, Sogepierre, SGI Immo 1, SGI Healthcare, SGI Immo 3, SGA Immo 5, SGA 48-56 Desmoulins, SGI 1-5 Astorg, SGI 10-16 Ville-l'Évêque, SGI Caen, SGI Villette, SGI Visitation, SGI Kosmo, 89 Grande Armée, Massy 30, avenue Carnot, 83-85 Grande Armée, SGA Infrastructures

Mandats échus au cours des cinq derniers exercices :

Administrateur : UIB Assurance, SA Oradea Vie, Carmila SAS, SA la Marocaine Vie (société marocaine),

Gérant SCI : Château Mazeyres Pomerol



Victoria Tuckwell

Fonction principale exercée :

Directeur Immobilier de Sogecap

Né le 24 mars 1985
à Schoelcher (Martinique)

Nationalité française

Adresse professionnelle :
17 bis, place des Reflets
92919 Paris-La Défense 2

Nombre d'actions détenues au 31 décembre 2025 : 0

Biographie

Victoria Tuckwell est titulaire d'un diplôme d'ingénieur en Bâtiment de l'Ecole Spéciale des Travaux Publics, et d'un Master Spécialisé en Finance Internationale d'HEC. Elle a débuté sa carrière chez BNP Paribas Real Estate avant de rejoindre Sogecap en 2011, ou elle a exercé diverses fonctions (investissement, asset management et fund management), avant d'exercer ses fonctions de Directeur de l'Immobilier depuis 2025.

Mandats exercés au sein de Covivio Hotels :

Membre du Conseil de Surveillance

Date de nomination : 16 avril 2025

Date de renouvellement : /

Date d'expiration du mandat : AG statuant en 2027 sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2026

Mandats exercés au sein du groupe Covivio :

Représentant permanent de Sogecap, membre du Conseil de Surveillance : Covivio Hotels (SCA), société cotée

Mandats exercés en dehors du groupe :

Représentant permanent de Sogecap, Administrateur : Carmila (société cotée), Frey (société cotée), Praemia Healthcare, Icade Healthcare Europe, Powerhouse habitat, PWH, Raise Immobilier Impact, Raise Immobilier, Fonds de logement intermédiaire II

Représentant permanent de Sogecap, membre du Comité d'Audit : Carmila (société cotée)

Représentant permanent de Sogecap, membre du Comité des Nominations et Rémunérations et membre du Comité d'Investissement : Frey (société cotée)

Mandats échus au cours des cinq derniers exercices :

Néant

Caisse des Dépôts et Consignations

56, rue de Lille 75007 Paris

Établissement à statut spécial créé par la loi sur les finances du 28 avril 1816, codifié aux articles L. 518-24 et R. 518-1 à R. 518-42 du Code monétaire et financier

Répertoire SIRENE 180 020 026

Nombre d'actions détenues au 31 décembre 2025 : 8 630 195

Mandats exercés au sein de Covivio Hotels :

Membre du Conseil de Surveillance

Date de nomination : AG du 6 avril 2018

Date de renouvellement : AG du 8 avril 2021 et 15 avril 2024

Date d'expiration du mandat : AG statuant en 2027 sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2026

Mandats exercés au sein du groupe Covivio :

Membre du Conseil de Surveillance : Covivio Hotels (SCA)

Mandats exercés en dehors du groupe :

Administrateur : la Compagnie des Alpes (société cotée), Icade (société cotée), EMEIS (société cotée), NAMR (société cotée)

Mandats échus au cours des cinq derniers exercices :

Administrateur : CNP Assurances (société cotée), Veolia Environnement (société cotée)



Arnaud Taverne

Fonction principale exercée :

Directeur Général de CDC Investissement Immobilier

Né le 18 mai 1973
à Paris

Nationalité française

Adresse professionnelle :
56, rue de Lille 75007 Paris

Nombre d'actions détenues au 31 décembre 2025 : 0

Biographie

Arnaud Taverne est diplômé de l'université Paris IX Dauphine d'un Magistère Banque Finance Assurance (Licence, master 1 et master 2) et d'un master 2 (DEA) en Économie et Finance internationale. Il a débuté sa carrière chez PWC en 1997 (Auditeur Senior Banques et Assurance) avant de rejoindre Arthur Andersen en 2000 (Restructuring Transaction Advisory Services Paris, *Senior Manager*). En 2006, il a intégré la Direction Financière de Veolia Transport en tant que Responsable acquisitions.

Il a rejoint la Direction Financière du groupe Caisse des Dépôts fin 2007 au sein du département immobilier compte propre et a pris la Direction Générale de CDC Investissement Immobilier en juillet 2014, société d'*Asset Management* détenue à 100% par la CDC.

Mandats exercés au sein de Covivio Hotels :

Membre du Conseil de Surveillance

Date de nomination : AG du 6 avril 2018

Date de renouvellement : AG du 8 avril 2021 et 15 avril 2024

Date d'expiration du mandat : AG statuant en 2027 sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2026

Mandats exercés au sein du groupe Covivio :

Représentant permanent de Caisse des Dépôts et Consignations, membre du Conseil de Surveillance : Covivio Hotels (SCA), société cotée

Administrateur : OPCI OTELI France, KOMBON (SAS), Holdco Phoenix (SAS), Covivio Berlin Prime

Mandats exercés en dehors du groupe :

Représentant permanent de la CDC, membre du Conseil d'Administration : OPCI AEW Immocommercial

Membre du Conseil d'Administration : AIH France SA, Compagnie des Alpes (société cotée), Immobilière de la Laine SA (société étrangère), AIH Monceau Marquis (société étrangère)

Mandats échus au cours des cinq derniers exercices :

Représentant permanent de la CDC, membre du Conseil d'Administration : Le Marquis SA

Représentant permanent de la SASU Logistis 2, membre du Conseil d'Administration : OPCI Foncière Franklin

5.2.2.1.4 Participation au capital des membres du Conseil de Surveillance

La participation au capital des membres du Conseil de Surveillance est présentée dans le rapport de gestion au 1.6.7.

5.2.2.2 Modalités d'organisation et de fonctionnement du Conseil de Surveillance

5.2.2.2.1 Missions du Conseil de Surveillance

Le Conseil de Surveillance assume le contrôle permanent de la gestion de la société tel qu'il est prévu par les articles L. 226-9 et suivants du Code de commerce.

Il établit un rapport à l'occasion de l'Assemblée générale ordinaire annuelle, qui statue sur les comptes de la société ainsi que lors de toute augmentation ou réduction de capital proposée aux actionnaires.

Toute opération significative doit faire l'objet d'une approbation préalable par le Conseil de Surveillance, étant précisé que les statuts et le Règlement Intérieur listent aussi des opérations spécifiques nécessitant également l'autorisation préalable du Conseil. Elles sont détaillées au point 5.2.1.2 relatif à la limitation des pouvoirs du Gérant.

Il peut en outre, dans la limite d'un certain montant annuel qu'il déterminera, autoriser le Gérant à donner des garanties au nom de la société. Il examine, en outre, la nomination ou la reconduction du Président du Comité d'Audit.

L'accord préalable du Conseil de Surveillance est également requis pour la nomination ou le renouvellement de tout Gérant à l'exception de la nomination du premier Gérant.

Dans ce cadre, le Conseil de Surveillance dispose d'un délai maximum de vingt (20) jours à compter de la notification qui lui est faite par les associés commandités du projet de nomination ou de renouvellement, pour donner ou refuser son accord.

Dans le cas où, à deux reprises successives à l'intérieur d'une période de deux mois, le Conseil de Surveillance aurait refusé cet accord pour deux candidats successifs, alors que la société est dépourvue de Gérant et que la gérance est exercée provisoirement par les associés commandités, l'accord pourra être donné par l'Assemblée générale ordinaire des actionnaires statuant à la majorité, convoquée par le ou les associés commandités lui soumettant un seul de ces deux candidats.

Au cas où l'accord du Conseil de Surveillance ou de l'Assemblée n'aurait pas été obtenu en application des paragraphes ci-dessus, le ou les commandités nommeront une troisième personne. À défaut d'accord du Conseil de Surveillance sur cette nouvelle personne, sa nomination sera soumise à l'Assemblée générale ordinaire qui ne pourra refuser son accord qu'à la majorité des deux tiers des actionnaires présents ou représentés.

Lorsqu'il est envisagé une cession d'actifs significatifs, le Conseil et le Gérant apprécient l'intérêt stratégique de cette opération et s'assurent que le processus se déroule dans le respect de l'intérêt social. À ce titre le Conseil peut instituer un comité *ad hoc*. Par ailleurs, toute opération significative se situant hors de la stratégie annoncée de la société doit faire l'objet d'une approbation préalable par le Conseil.

Il statue sur l'approbation des conventions réglementées qui lui sont soumises et met en place une procédure permettant d'évaluer régulièrement si les conventions portant sur des opérations courantes et conclues à des conditions normales remplissent bien ces conditions.

En outre, le Conseil de Surveillance s'attache à promouvoir la création de valeur par la société à long terme en considérant les enjeux sociaux et environnementaux de ses activités.

Il examine régulièrement, en lien avec la stratégie qu'il a définie, les opportunités et les risques tels que les risques financiers, juridiques, opérationnels, sociaux et environnementaux ainsi que les mesures prises en conséquence. Il s'assure, le cas échéant, de la mise en place d'un dispositif de prévention et de détection de la corruption et du trafic d'influence. Il s'assure également que le Gérant met en œuvre une politique de non-discrimination et de diversité en matière de représentation équilibrée des femmes et des hommes au sein des instances dirigeantes.

Le Conseil de surveillance est également chargé :

- d'examiner et valider les engagements et les orientations de la politique du Groupe en termes de responsabilité environnementale, sociétale, sociale, et en matière de gouvernance (ci-après « RSE »), de manière générale, de s'assurer de l'établissement et de la communication de toute information requise par la législation en vigueur en matière de RSE
- plus généralement de s'assurer de la prise en compte des sujets relevant de la RSE dans la stratégie du Groupe et dans sa mise en œuvre
- d'examiner tout projet de résolution climatique soumis au vote de l'assemblée générale
- d'examiner les politiques, référentiels et chartes du Groupe sur les sujets RSE et s'assurer de leur efficacité
- d'apprécier et rendre compte de la performance et de l'impact de l'activité RSE du Groupe.

À ce titre, le Conseil de Surveillance du 16 novembre 2023 a examiné la politique RSE du groupe qui fait partie d'une politique européenne pour toutes les activités du groupe Covivio et qui a fait l'objet d'un certain nombre d'études dont notamment une cartographie des risques RSE, une analyse de la trajectoire carbone et la préparation de la déclaration de performance énergétique réalisée à l'échelle européenne.

Par ailleurs, le Conseil de Surveillance du 15 avril 2025 a examiné les consommations énergétiques et les certifications de l'ensemble des actifs du portefeuille et a présenté l'évolution de l'intensité carbone du portefeuille.

En outre un Comité RSE au sein de la société Covivio a été créé en juillet 2021, afin d'assister le Conseil d'Administration de la société Covivio dans la conduite de ses travaux en matière de responsabilité environnementale, sociétale, sociale, et en matière de gouvernance et de s'assurer de la prise en compte des sujets relevant de la RSE dans la stratégie du groupe dont Covivio Hotels fait partie et dans sa mise en œuvre au sein du groupe.

Le Conseil de Surveillance, lors de sa séance du 17 février 2026, a par ailleurs validé le rapport du Conseil de Surveillance sur le gouvernement d'entreprise qui présente notamment la politique de diversité appliquée aux membres du Conseil et à la direction de la société.

5.2.2.2.2 Conventions soumises au Conseil de Surveillance

5.2.2.2.2.1 Conventions visées à l'article L. 225-37-4 du Code de commerce

Conformément à l'article L. 225-37-4 2° du Code de commerce, nous vous précisons qu'aucune convention n'est intervenue au cours de l'exercice 2025, directement ou par personne interposée, entre d'une part, l'un des mandataires sociaux ou l'un des actionnaires détenant plus de 10% des droits de vote de la société, et d'autre part une société contrôlée par la société au sens de l'article L. 233-3 du Code de commerce à l'exception des conventions portant sur des opérations courantes et conclues à des conditions normales.

5.2.2.2.2.2 Procédure d'évaluation des conventions courantes conclues à des conditions normales

En application de l'article L. 22-10-12 du Code de commerce, le Conseil de Surveillance réuni le 15 novembre 2019 a mis en place une procédure de revue annuelle des conventions courantes conclues à des conditions normales, à l'exclusion des conventions conclues avec les sociétés dont Covivio Hotels détient directement ou indirectement la totalité du capital, par un Comité instauré au sein de la société.

La procédure prévoit l'instauration d'un Comité interne amené à se réunir annuellement et qui a pour mission :

- d'effectuer une revue des critères de détermination des conventions courantes conclues à des conditions normales définis dans la charte interne du groupe Covivio sur les conventions réglementées afin de s'assurer qu'ils sont toujours adaptés et sont conformes aux pratiques de marché
- d'analyser plus particulièrement le caractère normal des conditions financières
- de soumettre à l'autorisation du Conseil les conventions ne répondant plus auxdits critères.

La liste de l'ensemble des conventions revues par le Comité ainsi que les résultats de l'évaluation réalisée et le cas échéant les propositions de révision des critères de ces conventions sont présentés chaque année au Conseil de Surveillance qui se réunit à l'occasion de l'examen des comptes annuels.

Ainsi :

- si le Comité d'Évaluation considère qu'une convention signée entre deux sociétés du groupe Covivio Hotels revêt le caractère de convention réglementée, elle devient soumise à la procédure de contrôle des conventions réglementées visée à l'article L. 226-10 du Code de commerce
- si le Comité d'Évaluation identifie une incertitude sur la qualification d'une convention, il la soumet à l'évaluation du Conseil de Surveillance, étant précisé que les personnes directement ou indirectement intéressées à la convention ne participent pas à son évaluation.

À l'issue de la mise en place de cette procédure, le Conseil de Surveillance a mis à jour la charte interne du groupe Covivio sur les conventions réglementées publiée sur le site Internet de la société pour y intégrer ces dispositions.

Faisant application de la procédure, le Conseil de Surveillance réuni le 17 février 2026 a été informé de la liste de l'ensemble des conventions courantes conclues à des conditions normales en vigueur au sein du groupe Covivio Hotels qui ont fait l'objet d'une revue par le Comité ainsi que des résultats de l'évaluation réalisée par ce dernier concluant sur le caractère courant et les conditions normales de l'ensemble de ces conventions.

5.2.2.2.3 Règles relatives à la composition du Conseil de Surveillance

5.2.2.2.3.1 Règles générales relatives à la composition du Conseil de Surveillance et à la nomination des membres du Conseil

Président

Le Conseil de Surveillance nomme parmi ses membres un Président qui doit être une personne physique.

Le Conseil fixe la durée des fonctions du Président qui ne peut excéder celle de son mandat de membre du Conseil de Surveillance. Les réunions du Conseil de Surveillance sont présidées par le Président, en cas d'absence de celui-ci, le Conseil nomme un Président de séance.

Secrétaire du Conseil de Surveillance

Le Conseil de Surveillance choisit également un secrétaire, qui peut être choisi soit parmi les membres du Conseil, soit en dehors. Le Secrétaire assure le respect des procédures relatives au fonctionnement du Conseil et dresse le procès-verbal de ses séances.

Représentants des salariés

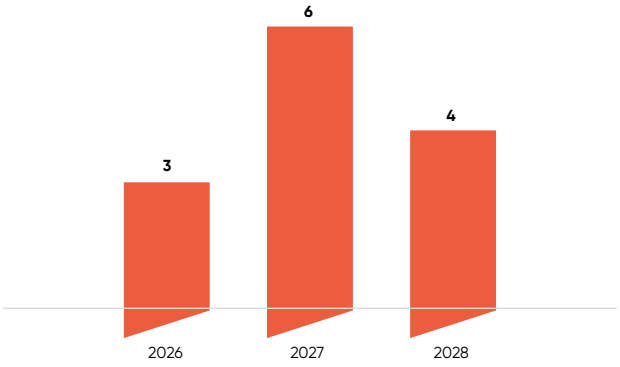
Le Conseil de Surveillance ne comprend aucun membre représentant les salariés : cette absence de représentation au Conseil tient au fait que Covivio Hotels n'entre pas conformément à l'article L. 226-5-1 du Code de commerce dans le champ d'application de l'article L. 225-79-2 du Code de commerce.

5.2.2.2.3.2 Durée et échelonnement des mandats

La durée des mandats des membres du Conseil de Surveillance est de trois ans au plus conformément à l'article 12 des statuts de la société, de sorte que les actionnaires puissent se prononcer avec une fréquence suffisante sur leur élection et respectant ainsi les recommandations du Code Afep-Medef.

Lors de l'Assemblée générale mixte du 7 avril 2017 appelée à statuer sur le renouvellement simultané de 10 mandats de membres du Conseil de Surveillance, les actionnaires ont approuvé le renouvellement de l'ensemble des membres du Conseil de Surveillance, et ce pour des durées de mandats allant d'un an à trois ans afin de permettre un échelonnement harmonieux des mandats.

Situation de l'échelonnement des mandats arrivant à échéance



5.2.2.2.3.3 Procédure de recrutement

À l'occasion du recrutement de nouveaux membres du Conseil, le Gérant établit une cartographie des compétences en place et définit les compétences additionnelles recherchées chez le futur membre du Conseil de Surveillance. En plus des compétences techniques recherchées, les candidats doivent avoir une bonne expérience de la participation à des Comités de Direction ou des Comités Exécutifs, être disponibles et avoir la capacité à la fois d'apporter un point de vue constructif aux débats et de contribuer à une synthèse et une prise de décision. Les candidats présélectionnés, le cas échéant avec l'aide d'un cabinet spécialisé, sont rencontrés par le Président du Conseil et le Gérant et, ensuite présentés au Conseil de Surveillance, qui choisit le candidat qui sera proposé au vote de l'Assemblée générale des actionnaires.

Déclaration des mandataires sociaux en application des points 12.1 et 12.2 de l'annexe 1 du règlement délégué (UE) 2019/980 du 14 mars 2019

Les mandataires sociaux de la société actuellement en fonction ont indiqué à la société :

- qu'aucune condamnation pour fraude n'a été prononcée au cours des cinq dernières années au moins à leur encontre
- qu'aucun d'eux n'a été associé à une faillite, mise sous séquestre, liquidation ou placement d'entreprises sous administration judiciaire au cours des cinq dernières années au moins
- qu'aucune mise en cause et/ou sanction publique officielle n'a été prononcée contre eux par des autorités statutaires ou réglementaires, y compris des organismes professionnels désignés au cours des cinq dernières années [1]
- ne pas avoir été déchus par un tribunal du droit d'exercer la fonction de membre d'un organe d'Administration, de Direction ou de Surveillance ou d'intervenir dans la gestion ou la conduite des affaires d'une société au cours des cinq dernières années au moins
- ne pas avoir de lien familial avec un mandataire social de la société
- ne pas avoir connaissance de conflits d'intérêts potentiels entre ses devoirs à l'égard de la société et ses intérêts privés et/ou d'autres devoirs.

5.2.2.2.4 Politique de diversité du Conseil de Surveillance

5.2.2.2.4.1 Principes

Le Conseil de Surveillance s'attache à réunir des compétences diversifiées, susceptibles de lui apporter une expertise immobilière et hôtelière, ainsi qu'une expertise financière suffisante pour permettre de statuer de manière éclairée et indépendante sur les états financiers et sur le respect des normes comptables. Une attention particulière est également apportée à la qualité et à la complémentarité des parcours professionnels des membres du Conseil de Surveillance.

Dans sa composition actuelle, le Conseil dispose d'un bon équilibre des compétences et expertises jugées nécessaires pour la bonne administration de la société.

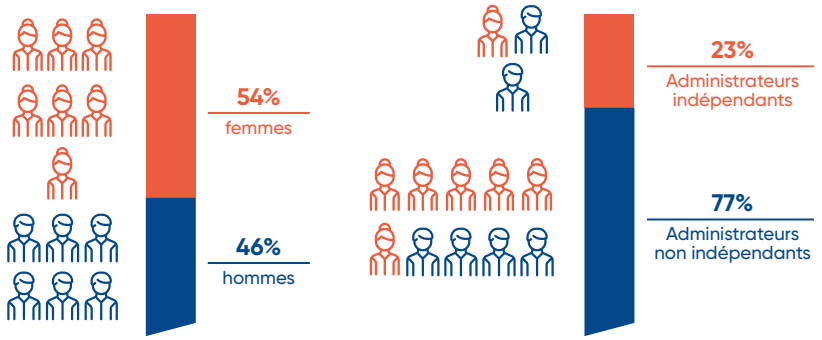
Le Conseil de Surveillance porte une attention particulière à sa composition, notamment afin d'assurer la promotion de sa diversité. Cette diversité est essentielle pour le Conseil car elle est source de dynamisme et de performance, et permet ainsi d'assurer la qualité des débats et des décisions du Conseil. Il veille en particulier à ce que la diversité des profils et expertises de ses membres permette une compréhension rapide et approfondie des activités et enjeux de la société afin d'optimiser le bon accomplissement de ses responsabilités et devoirs.

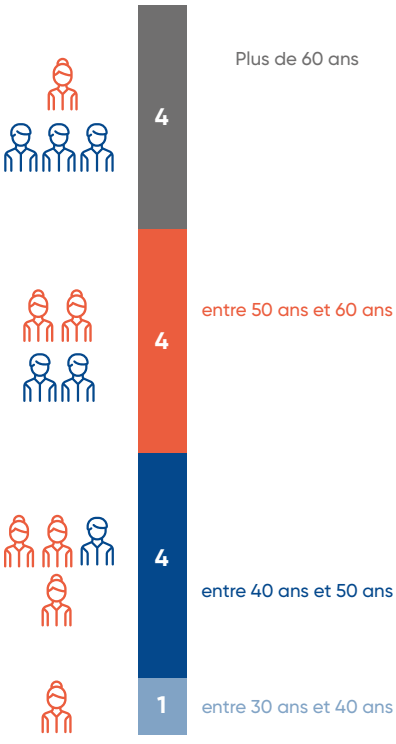
(1) *La société Cardif Assurance Vie a déclaré avoir été sanctionnée le 29 avril 2021 par l'ACPR suite à une inspection de 2018-2019 sur le dispositif en place de 2016 à 2018, de lutte contre le blanchiment et le financement du terrorisme, ainsi que le gel des avoirs : les griefs reprochés à Cardif Assurance Vie portent notamment sur les conséquences de la mise en place de l'outil de surveillance des opérations (UGO) dont les tests préalables n'avaient pas permis de déceler certains dysfonctionnements et sur le dispositif de gel des avoirs. Cardif Assurance Vie n'est en aucun cas responsable de cas avérés de blanchiment ou de financement du terrorisme. Tous les griefs ont fait l'objet de remédiation, parfois dès avant le début de la mission de contrôle de l'ACPR. Par ailleurs la succursale à Taiwan de Cardif Assurance Vie a fait l'objet d'une sanction pécuniaire de TWN 9M$ (261 K€) et d'un blâme, publiés le 18 janvier 2024, dans le cadre de la règlementation locale sur la gouvernance et le contrôle interne, suite à une mission d'inspection qui s'est déroulée en juin 2022.*

Pour y parvenir, le Conseil de Surveillance a mis en place une politique de composition des organes de gouvernance :

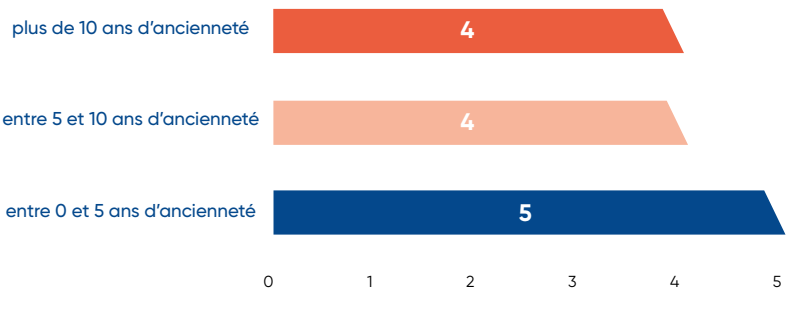
Critères	Objectifs visés	Mise en œuvre et résultats obtenus au cours de l'exercice 2025
Représentation des hommes et des femmes	❑ Recherche d'une représentation équilibrée des hommes et des femmes au sein du Conseil et conformément aux dispositions de l'article L. 22-10-74 du Code de commerce. → la proportion de femmes a sensiblement évolué depuis 2015 pour atteindre progressivement 40% au terme de l'Assemblée Générale Mixte du 7 avril 2017.	Le taux de féminisation au sein du Conseil de surveillance s'établit à 54%, supérieur au minimum légal. Le comité d'audit est présidé par une femme. L'Assemblée Générale Mixte du 14 avril 2026 sera appelée à renouveler les mandats des membres féminins en fonction afin de maintenir le taux de féminisation.
Durée et échelonnement des mandats	❑ Sécuriser la continuité du Conseil, au travers de l'échelonnement régulier dans le temps des mandats des membres du Conseil limités à trois ans.	❑ La durée des mandats des membres du Conseil, fixé par les statuts, permet aux actionnaires de se prononcer avec une fréquence suffisante. ❑ Les mandats s'échelonnent dans le temps depuis 2017, permettant aux actionnaires de se prononcer chaque année sur plusieurs mandats.
Compétences et expériences	❑ Associer les compétences nécessaires à la mise en œuvre de la stratégie de la société et à ses objectifs de développement. ❑ Assurer la promotion d'une diversité des compétences et des expériences.	❑ Le Conseil de surveillance, s'assure que les compétences de ses membres sont variées, complémentaires et équilibrées, permettant ainsi une compréhension approfondie des enjeux de développement de la société et une prise de décision éclairée, indépendante et de qualité. ❑ Le Conseil a renforcé ses compétences internationales avec la nomination d'Adriana Saitta. ❑ Ces compétences sont détaillées au paragraphe 5.2.2.1.3. ainsi que dans les biographies des membres du Conseil qui retracent également l'expérience et l'expertise de chacun d'eux.
Âge et ancienneté	❑ Recherche d'un équilibre entre les âges, sachant que la composition du Conseil doit être conforme aux statuts qui prévoient que la proportion des membres du Conseil de surveillance âgés de plus de 75 ans ne doit pas dépasser le tiers des membres. ❑ Recherche d'une répartition équilibrée en termes d'ancienneté dans le Conseil.	❑ Les membres du Conseil ont entre 37 ans et 63 ans. ❑ La moyenne d'âge est de 52 ans. ❑ Le Conseil estime que sa composition est équilibrée avec d'une part des membres en fonction depuis déjà plusieurs années et ayant une connaissance historique et approfondie du groupe et, d'autre part, des membres entrés plus récemment qui apportent une nouvelle expérience pouvant servir les intérêts du groupe et notamment son développement.
Nationalités	❑ Favoriser le recrutement de profils offrant une diversité de provenances géographiques et permettant la connaissance des principaux marchés de la société (Membres du Conseil de nationalité étrangère ou de culture internationale et/ou ayant une expérience à l'international des marchés stratégiques de la société).	❑ Le Conseil a bénéficié de l'arrivée en 2020 d'un nouveau membre de nationalité italienne. ❑ La majorité des membres bénéficie d'une expérience à l'international.

Le Conseil de Surveillance veille à ce que chaque évolution dans sa composition et, dans la mesure du possible, dans celle de son Comité, soit conforme à cette politique.





Ancienneté des membres du Conseil de surveillance



Compte tenu des éléments exposés ci-dessus et au regard de la politique de diversité mise en œuvre par la société, le Conseil de Surveillance considère que sa composition sur l'exercice 2025 est pertinente.

5.2.2.2.4.2 Indépendance

Chaque année, le Conseil de Surveillance consacre un point de son ordre du jour à l'évaluation de l'indépendance de ses membres au regard des critères d'indépendance mis en œuvre par la société. Dans son appréciation de l'indépendance de chacun des membres du Conseil, le Conseil de Surveillance retient, dans un premier temps, comme clé d'analyse, les critères retenus par le Code Afep-Medef, détaillé ci-dessous :

Critère 1	**Salarié mandataire social au cours des cinq années précédentes** Ne pas être ou ne pas avoir été au cours des cinq années précédentes : • salarié ou dirigeant mandataire social exécutif de la société • salarié, dirigeant mandataire social exécutif ou Administrateur d'une société que la société consolide • salarié, dirigeant mandataire social exécutif ou Administrateur de la société mère de la société ou d'une société consolidée par cette société mère.
Critère 2	**Mandats croisés** Ne pas être dirigeant mandataire social exécutif d'une société dans laquelle la société détient directement ou indirectement un mandat d'Administrateur ou dans laquelle un salarié désigné en tant que tel ou un dirigeant mandataire exécutif social de la société (actuel ou l'ayant été depuis moins de cinq ans) détient un mandat d'Administrateur.
Critère 3	**Relations d'affaires significatives** Ne pas être un client, fournisseur, banquier d'affaires, banquier de financement, conseil : • significatif de la société ou de son groupe • ou pour lequel, la société ou son groupe représente une part significative de l'activité. L'appréciation du caractère significatif ou non de la relation entretenue avec la société ou son groupe est débattue par le Conseil et les critères quantitatifs et qualitatifs ayant conduit à cette appréciation (continuité, dépendance économique, exclusivité, etc.) explicités dans le rapport annuel.
Critère 4	**Lien familial** Ne pas avoir de lien familial proche avec un mandataire social.
Critère 5	**Commissaire aux comptes** Ne pas avoir été Commissaire aux comptes de la société au cours des cinq années précédentes.
Critère 6	**Durée de mandat supérieure à 12 ans** Ne pas être Administrateur de la société depuis plus de 12 ans. La perte de la qualité d'Administrateur indépendant intervient à la date anniversaire des douze ans.
Critère 7	**Statut du dirigeant mandataire social non-exécutif** Un dirigeant mandataire social non exécutif ne peut être considéré comme indépendant s'il perçoit une rémunération variable en numéraire ou des titres ou toute rémunération liée à la performance de la société ou du groupe.
Critère 8	**Statut de l'actionnaire important** Des Administrateurs représentant des actionnaires importants de la société ou sa société mère peuvent être considérés comme indépendants dès lors que ces actionnaires ne participent pas au contrôle de la société. Toutefois, au-delà d'un seuil de 10% en capital ou en droits de vote, le Conseil, sur rapport du Comité des Nominations, s'interroge systématiquement sur la qualification d'indépendant en tenant compte de la composition du capital de la société et de l'existence d'un conflit d'intérêts potentiel.

Dans un second temps, et conformément à l'article 10.4 du Code Afep-Medef, au-delà de la simple constatation de la conformité ou non à ces critères, le Conseil analyse, au cas par cas, si le membre du Conseil répond à la définition générale figurant dans le Code Afep-Medef qui prévoit qu'un membre du Conseil est indépendant lorsqu'il n'entretient aucune relation de quelque nature que ce soit avec la société, son groupe ou sa direction, qui puisse compromettre l'exercice de sa liberté de jugement. Ainsi par membre du Conseil Indépendant, il faut entendre, non pas seulement Membre du Conseil de Surveillance non exécutif c'est-à-dire n'exerçant pas de fonction de direction de la société ou de son groupe, mais encore dépourvu de lien d'intérêt particulier (actionnaire significatif, salarié, autre) avec ceux-ci.

Il cherche en particulier à établir si un membre du Conseil, qui pourrait être présumé indépendant au regard du Code Afep-Medef, n'entretient pas d'autres liens (relations professionnelles ou personnelles) susceptibles d'entraver sa liberté d'analyse et de décision. À l'inverse, le Conseil cherche aussi à établir si un membre du Conseil, bien que pouvant être présumé non indépendant au regard d'un des critères établis par le Code, pourrait pour autant être considéré comme libre de contraintes, le critère en question ne générant en l'espèce aucune perte d'indépendance au regard de la situation particulière de la société. Cette analyse au cas par cas est notamment justifiée par les spécificités du secteur immobilier, qui se concentre autour d'un nombre identifié d'acteurs et est animé par des personnalités dont la notoriété est reconnue.

Lors de sa séance du 17 février 2026, le Conseil de Surveillance a procédé à l'examen annuel des critères d'indépendance de chacun des membres du Conseil de Surveillance au regard de ceux retenus par le Code Afep-Medef. Prenant en compte les préconisations de l'Autorité des Marchés Financiers et du Haut Comité de gouvernement d'entreprise, le Conseil a également apprécié, le cas échéant, le caractère significatif ou non des relations d'affaires entre les membres du Conseil de Surveillance et la société ou son groupe, au regard notamment de la nature et des montants engagés dans le cadre de ces relations.

Le Conseil a ainsi adopté une approche multicritère du caractère significatif d'une relation d'affaires, en privilégiant une analyse qualitative. À cet effet il a pris en compte l'ensemble des critères suivants :

Critère qualitatif	• importance de la relation d'affaires pour le membre du Conseil et la société (éventuelle dépendance économique, exclusivité ou prépondérance dans le secteur objet de la relation d'affaires, etc.). • organisation de la relation, et notamment position du membre concerné dans la société contractante (ancienneté du mandat, existence d'une fonction opérationnelle dans l'entité concernée, pouvoir décisionnel direct sur les contrats constitutifs de la relation d'affaires, intérêt direct du membre du Conseil ou perception par celui-ci d'une rémunération liée aux contrats, etc.). • durée et continuité de la relation d'affaires.
Critère quantitatif	• part du chiffre d'affaires réalisé, dans le cadre de la relation d'affaires, par la société auprès des entités auxquelles le membre du Conseil est lié.

À la suite de cet examen, le Conseil de Surveillance a décidé de maintenir en 2026 la qualification d'indépendance d'Adriana Saitta, de Sogecap représentée par Victoria Tuckwell et de la Caisse des Dépôts et Consignations, représentée par Arnaud Taverne, au vu des constats suivants :

- Adriana Saitta, est membre du Conseil de Surveillance depuis le 15 juillet 2020, elle n'a jamais été en relation d'affaire avec la société, et ne représente aucun actionnaire. Elle a été administratrice de la société Beni Stabili, société consolidée par Covivio jusqu'à son absorption par Covivio le 31 décembre 2018 mais n'a jamais occupé une quelconque fonction exécutive au sein de Covivio Hotels ou d'une société de son groupe ou de sa direction. Cette fonction non exécutive, exercée il y a plus de 5 ans, lui a permis de disposer d'une bonne connaissance du groupe. Elle satisfait donc à l'ensemble des critères Afep-Medef précités
- la société SOGECAP, représentée par Victoria Tuckwell, est membre du Conseil de Surveillance depuis le 6 avril 2018. La situation de la société SOGECAP et notamment le caractère significatif ou non des relations d'affaires existant entre la société et le groupe Société Générale a notamment été analysée. À la suite de cette analyse, le Conseil de Surveillance a conclu que la relation d'affaire qu'entretient le groupe Covivio Hotels avec la compagnie d'assurance n'est pas significative pour l'une ou l'autre des parties conformément aux critères qualitatif et quantitatifs définis ci-dessus. Il a été relevé qu'en 2025, le courant d'affaires avec cette banque qui fait partie des banques de financement et est également un partenaire du groupe Covivio Hotels a représenté une faible part de l'endettement bancaire du groupe, avec un volume extrêmement bas au regard des autres établissements bancaires avec lesquels le groupe travaille. En conséquence, le Conseil de Surveillance considère que cette relation d'affaires n'est significative pour aucune des parties et que la société SOGECAP satisfait à l'ensemble des critères Afep-Medef précités et demeure éligible à la qualification de membre indépendant
- la Caisse des Dépôts et Consignations, représentée par Arnaud Taverne, est membre du Conseil de Surveillance depuis le 6 avril 2018. La situation de Caisse des Dépôts et Consignations et notamment le caractère significatif ou non des relations d'affaires existant entre la société et Caisse des Dépôts et Consignations a notamment été analysé. À la suite de cette analyse, le Conseil de Surveillance a conclu que la relation d'affaire qu'entretient le groupe Covivio Hotels avec la Caisse des Dépôts et Consignations n'est pas significative pour l'une ou l'autre des parties conformément aux critères qualitatif et quantitatifs définis ci-dessus. Il a été relevé qu'en 2025 le courant d'affaires avec cet établissement qui fait partie des partenaires du groupe Covivio Hotels a représenté une faible part des investissements du groupe, avec un volume extrêmement bas au regard des autres investissements du groupe. En conséquence, le Conseil de Surveillance considère que cette relation d'affaires n'est significative pour aucune des parties et que Caisse des Dépôts et Consignations satisfait à l'ensemble des critères Afep-Medef précités et demeure éligible à la qualification de membre indépendant.

Conformément à la recommandation de l'AMF n° 2012-02 modifiée le 3 décembre 2019, le tableau ci-après présente la situation de l'ensemble des membres du Conseil de Surveillance et leur qualification d'indépendant ou non au regard des critères d'indépendance définis par le Code Afep-Medef :

	Critère 1 Salarié mandataire au cours des cinq années précédentes	Critère 2 Mandats croisés	Critère 3 Relations d'affaires significatives	Critère 4 Lien familial	Critère 5 Commissaires aux comptes	Critère 6 Durée de mandat supérieure à 12 ans	Critère 7 Statut du dirigeant mandataire social non-exécutif	Critère 8 Statut de l'actionnaire important	Qualification retenue par le Conseil de Surveillance
Cardif Assurance Vie représentée par Nathalie Robin	√	√	√	√	√	X	N/A	X	Non indépendante
Adriana Saitta	√	√	√	√	√	√	N/A	√	Indépendante
Sogecap représentée par Victoria Tuckwell	√	√	√	√	√	√	N/A	√	Indépendant
Caisse des Dépôts et Consignations représentée par Arnaud Taverne	√	√	√	√	√	√	N/A	√	Indépendant
Christophe Kullmann	X	X	√	√	√	X	X	X	Non indépendant
Olivier Estève	X	X	√	√	√	X	N/A	X	Non indépendant
Covivio représentée par Céline Leonardi	X	√	√	√	√	X	N/A	X	Non indépendante
Covivio Participations représentée par Roxane Maillard	X	√	√	√	√	√	N/A	√	Non indépendante
Foncière Margaux représentée par Marielle Seegmuller	X	√	√	√	√	√	N/A	√	Non indépendante
Najat Aasqui	√	√	X	√	√	√	N/A	√	Non indépendante
Predica représentée par Matthieu Arlot	X	√	X	√	√	X	N/A	X	Non indépendant
ACM Vie représentée par François Morrisson	X	√	X	√	√	X	N/A	√	Non indépendant
Technical représentée par Yves Marque	X	√	√	√	√	√	N/A	√	Non indépendant

√ Représente un critère d'indépendance satisfait et X représente un critère d'indépendance non satisfait.
Les critères 1 à 8 renvoient aux critères retenus par le Code Afep-Medef définis ci-dessus.

Avec une proportion de membres indépendants au Conseil de Surveillance de 23%, la société n'est pas conforme aux recommandations du Code Afep-Medef qui est d'un tiers pour les sociétés contrôlées ; les explications sont données au 1 du présent rapport.

5.2.2.2.4.3 Féminisation

La mixité et l'égalité professionnelle homme-femme sont des facteurs d'efficacité et de performance économique et sociale que Covivio Hotels place au cœur de ses préoccupations. Le Conseil de Surveillance a ainsi la volonté d'assurer une représentation équilibrée au sein de ses membres.

Avec une proportion de femmes au Conseil de Surveillance de 54%, la société satisfait à l'obligation légale instaurée depuis 2017.

Il est proposé à l'Assemblée générale mixte de renouveler les mandats de membres du Conseil de Surveillance de Najat Aasqui, de la société Foncière Margaux représentée par Marielle Seegmuller et de la société Covivio Participations représentée par Roxane Maillard.

A la suite des désignations de Alessandro Di Cino en qualité de représentant permanent de la société Cardif Assurance Vie en remplacement de Nathalie Robin depuis le 17 février 2026 et de Françoise Valleaux en qualité de représentant permanent de la société ACM Vie en remplacement de François Morrisson depuis le 18 février 2026, le taux de féminisation des membres reste stable à 54%, soit un taux significativement supérieur au minimum légal.

5.2.2.2.4.4 Nationalités

Le Conseil comprend depuis le 15 juillet 2020 un membre du Conseil de Surveillance de nationalité italienne, permettant d'étendre la diversité au sein du Conseil et ainsi d'élargir l'angle d'analyse des sujets examinés en séance. Cette nomination a notamment permis de répondre à la volonté exprimée des membres du Conseil de Surveillance de diversifier sa composition et de renforcer les compétences du Conseil en matière d'expériences internationales.

5.2.2.2.4.5 Formation

Au cours de l'exercice, la société a poursuivi le parcours d'intégration des nouveaux membres afin de leur permettre de mieux connaître la société et son secteur. Ainsi, les membres qui n'étaient pas familiers avec le secteur d'activité ou l'entreprise ont notamment eu l'occasion de rencontrer à plusieurs reprises le Gérant de la société et peuvent également bénéficier, s'ils le jugent nécessaire, d'une formation complémentaire sur les spécificités de la société, ses métiers et son secteur d'activité.

En outre, des séminaires stratégiques sont organisés régulièrement. Ces séminaires ont pour objet notamment de découvrir sur le terrain les activités du groupe et de visiter des actifs du portefeuille. Ils sont également l'occasion pour les membres du Conseil de rencontrer et d'échanger avec des dirigeants et des collaborateurs du groupe.

La dernière édition du séminaire stratégique du Conseil, s'est déroulée à Venise pendant 2 jours lors du Conseil de Surveillance du 14 novembre 2025 à l'hôtel NH Collection Venezia Grand Hotel Palazzo dei Dogi à Venise, hôtel emblématique du portefeuille de la société. Ce séminaire a notamment permis de faire le point sur le portefeuille détenu en bail avec le groupe NH (Groupe Minor Hotels depuis 2018) et qui represente 16% du patrimoine de la société. Il a également permis de faire un point sur la stratégie de Minor Hotels grâce à l'intervention de son représentant Monsieur Gonzalo Aguilar.

5.2.2.2.5 Règles de fonctionnement et d'organisation du Conseil de Surveillance

5.2.2.2.5.1 Dispositif de prévention des conflits d'intérêts

Le Règlement Intérieur du Conseil de Surveillance prévoit, en son article 1.6.5, une procédure de prévention des conflits d'intérêts, même potentiels, dans le cadre de la présentation des dossiers soumis au Conseil.

Préalablement à l'envoi des dossiers du Conseil, et s'il existe des motifs sérieux de penser qu'un membre du Conseil est en situation de conflit d'intérêts, le Secrétaire Général de la société s'assure auprès de ce dernier de la prévention de tout conflit d'intérêts, en lui communiquant quelques éléments d'information sur chacun des dossiers présentés, lui permettant de déterminer de bonne foi l'existence ou non d'un conflit d'intérêts, étant précisé par ailleurs que chaque membre du Conseil est tenu d'informer à tout moment le Secrétaire Général de la société s'il entend, directement ou indirectement, se positionner sur tout dossier dont il considère de bonne foi qu'il est susceptible d'intéresser et d'être examiné par la société.

À défaut de confirmation par le membre du Conseil concerné de l'absence de conflit d'intérêts, ce dernier ne sera pas rendu destinataire des dossiers de présentation des opérations en cause et ne pourra pas participer à la séance du Conseil lors de l'examen des points correspondants de l'ordre du jour.

Dans l'hypothèse où, malgré ces précautions, les membres du Conseil rendus destinataires des dossiers du Conseil viendraient à considérer, à la lecture de ces derniers, qu'ils sont en situation de conflit d'intérêts, ils devront en faire part dans les meilleurs délais au Secrétaire Général préalablement à la réunion de gouvernance. À ce titre, ils ne pourront pas participer à la séance du Conseil lors de l'examen des points à l'ordre du jour faisant l'objet du conflit d'intérêts. Il en sera également fait part au Président du Conseil.

En cas de survenance d'une situation de conflit d'intérêts au cours de l'examen d'un dossier, le membre concerné devra, dès qu'il en a connaissance, en avertir le Président. Il ne pourra plus participer aux séances du Conseil consacrées à l'examen des points de l'ordre du jour concernant ce projet, et devra plus généralement respecter un strict devoir de confidentialité.

Dans l'hypothèse où une situation de conflit d'intérêts viendrait à ne plus exister, le membre du Conseil pourra à nouveau prendre part aux débats et délibérations du Conseil à compter de la date de réception par le Président de la notification par le membre concerné de la disparition du conflit d'intérêts.

Toute décision du Conseil en matière de conflit d'intérêts sera consignée dans le procès-verbal du Conseil.

5.2.2.2.5.2 Déontologie des membres du Conseil de Surveillance

Les dispositions relatives aux règles déontologiques et devoirs des membres du Conseil de Surveillance sont exposées à l'article 1.6 du Règlement Intérieur de la société. Cet article fixe notamment les règles qui s'imposent aux membres en matière de déclaration et de gestion des conflits d'intérêts au travers de leur devoir de loyauté. Un exemplaire du Règlement Intérieur de la société est tenu à disposition des actionnaires au siège social de la société et sur son site Internet (https://www.covivio- hotels.fr/gouvernance/conseil-de-surveillance/).

Compétence	Avant d'accepter ses fonctions, chaque membre du Conseil doit prendre connaissance des textes légaux ou réglementaires liés à ses fonctions, des statuts de la société, ainsi que des règles de fonctionnement interne au Conseil. Chaque membre du Conseil s'assure en particulier qu'il respecte les dispositions légales en vigueur en matière de cumul de mandats.
Détention d'actions	Les actions de la société détenues par chacun des membres du Conseil au moment où celui-ci accède à cette fonction doivent être inscrites sous forme nominative (pure ou administrée). Il en sera de même de toutes actions acquises ultérieurement.
Transparence	Conformément aux dispositions de l'article L. 621-18-2 du Code monétaire et financier et des dispositions applicables du règlement général de l'Autorité des Marchés Financiers, chaque membre du Conseil est tenu de déclarer à la société et à l'Autorité des Marchés Financiers les opérations notamment d'acquisition, de cession, de souscription, de conversion, d'emprunt, de prêt ou d'échange qu'il a réalisées sur les actions ou les titres de créance de la société ainsi que sur des instruments dérivés ou d'autres instruments financiers qui leur sont liés, dans les trois jours ouvrés qui suivent la réalisation de ladite transaction, dès lors que le montant global des opérations effectuées au cours de l'année civile est supérieur à 20 000 €. L'AMF a décidé de relever, à compter du 27 décembre 2025, le seuil de déclaration à 50 000 € conformément à l'article 223-23 du Règlement Général de l'AMF. Par ailleurs, toute convention visée par les dispositions de l'article L. 226-10 du Code de commerce est soumise aux formalités de communication, d'autorisation et de contrôle prescrites par les articles L. 225-38 à L. 225-42 du même Code.
Devoir de loyauté	Chacune des personnes participant aux travaux du Conseil, qu'elle soit membre du Conseil ou qu'elle soit le représentant permanent d'une personne morale membre du Conseil, a l'obligation de faire ses meilleurs efforts pour déterminer de bonne foi l'existence ou non d'un conflit d'intérêts et a l'obligation de faire part au Président du Conseil, dès qu'elle en a connaissance, de toute situation susceptible de constituer un conflit d'intérêts entre, d'une part, elle-même ou la société dont elle est le représentant permanent, ou toute société dont elle serait salariée ou mandataire social, ou toute société du même groupe, et, d'autre part, la société ou toute société de son groupe. Ces dispositions s'appliqueront notamment lorsque, au titre de toute opération étudiée ou engagée par la société ou toute société de son groupe, un membre du Conseil ou une société dont un membre du Conseil serait salarié ou mandataire social (ainsi que toute société du même groupe) aurait des intérêts concurrents ou opposés de ceux de la société ou des sociétés de son groupe. Dans une telle hypothèse, le membre du Conseil concerné (ou le représentant permanent de la personne morale membre du Conseil concernée) devra s'abstenir de participer aux délibérations du Conseil (ou de tout comité) relatif à ladite opération, et plus généralement respecter un strict devoir de confidentialité. En cas de conflit d'intérêts permanent le membre du Conseil concerné (ou le représentant permanent de la personne morale membre du Conseil concernée) devra présenter sa démission.
Devoir de diligence	Chaque membre du Conseil est tenu de consacrer le temps et l'attention nécessaires à l'exercice de ses fonctions. Il doit être assidu et participer, dans la mesure du possible, à toutes les réunions du Conseil et, le cas échéant, du Comité d'Audit ainsi qu'aux Assemblées générales d'actionnaires.
Devoir de confidentialité	S'agissant des informations non publiques acquises dans le cadre de ses fonctions, lesquelles sont réputées présenter un caractère confidentiel, chaque membre du Conseil de Surveillance (étant rappelé qu'il n'est opéré de distinction entre le membre du Conseil de Surveillance, personne physique et le représentant permanent mandataire de la personne morale, membre du Conseil de Surveillance) ainsi que toute personne appelée à assister aux réunions du Conseil et du Comité sera astreint au secret professionnel, dépassant la simple obligation de discrétion prévue par l'article L. 225-37 du Code de commerce, et devra en préserver strictement la confidentialité et ce même après la cessation des fonctions. Chaque représentant permanent est toutefois autorisé à communiquer à la personne morale l'ayant désigné, par le biais de son dirigeant mandataire social exécutif, les informations qu'il a recueillies et qui sont strictement nécessaires à l'accomplissement de sa mission de membre du Conseil de Surveillance. Ce dernier est alors autorisé à communiquer ces informations, de manière limitative, à d'autres personnes au sein de la personne morale membre du Conseil de Surveillance, à condition de prendre toutes mesures utiles afin de s'assurer du respect par ces personnes d'une stricte confidentialité et des règles régissant la communication et l'utilisation d'informations privilégiées. Cette obligation stricte de confidentialité, qui s'applique par principe, que le Président ait ou non signalé explicitement le caractère confidentiel de l'information, porte sur le contenu des débats et des délibérations du Conseil et du Comité ainsi que sur l'ensemble des informations et documents qui y sont présentés, ou qui leur sont communiquées pour la préparation de leurs travaux, ou encore dont ils auraient eu connaissance dans le cadre de leurs fonctions.
Devoir d'abstention sur les titres	Chaque membre du Conseil doit s'abstenir d'intervenir sur les titres de la société en application des règles relatives aux opérations d'initiés et d'intervenir sur les titres de sociétés à propos desquelles il dispose, en raison de ses fonctions, d'informations privilégiées et ce conformément aux principes prévus par le guide de prévention des délits d'initiés figurant en Annexe du Règlement Intérieur.

5.2.2.2.5.3 Évaluation des travaux du Conseil de Surveillance

Le Conseil procède à l'évaluation de sa capacité à répondre aux attentes des actionnaires qui lui ont donné mandat d'administrer la société, en passant en revue périodiquement sa composition, son organisation et son fonctionnement, qui implique également une revue de son Comité d'Audit.

Aux termes des dispositions du Code Afep-Medef, le Conseil débat annuellement sur son fonctionnement et celui de son Comité d'Audit et procède à une évaluation formalisée tous les trois ans au moins, le cas échéant avec l'aide d'un conseil externe.

L'évaluation des travaux du Conseil vise à faire le point sur les modalités de fonctionnement du Conseil de Surveillance (et le cas échéant sur la pertinence du mode de gouvernance de la société), à vérifier que les questions importantes sont convenablement préparées et débattues, et peut permettre également de se prononcer sur la mesure de la contribution effective de chaque membre du Conseil aux travaux du Conseil.

Conformément aux recommandations du Code Afep-Medef, la société a procédé à la fin de l'exercice 2025, à une évaluation formelle. Cette évaluation a été réalisée sur la base d'un questionnaire adressé à chaque membre du Conseil de Surveillance et du Comité d'Audit et visant principalement les sujets suivants :

- modalités de fonctionnement du Conseil de Surveillance et de son Comité d'Audit
- composition du Conseil de Surveillance et du Comité d'Audit
- domaine de compétences représenté au sein du Conseil
- relations avec la gérance et le *management* de la société.

Les résultats de cette évaluation ont été présentés et débattus au Conseil de Surveillance du 17 février 2026. L'analyse globale de cette évaluation a permis de mettre en évidence la bonne qualité des dossiers et des débats au sein du Conseil de Surveillance et du Comité d'Audit et de souligner la bonne compréhension de la stratégie de Covivio Hotels et la diversité des profils et des compétences au sein du Conseil.

Conclusions de l'évaluation interne réalisée en 2025
Taux de participation : 83%

Points forts soulignés	
	❑ Une appréciation globalement très positive du fonctionnement du Conseil et du Comité ❑ Une bonne compréhension du Groupe et de sa stratégie ❑ Une qualité des débats mise en avant ❑ Bon accès à l'information avant et entre chaque séance du Conseil permettant une participation efficace ❑ Une bonne diversité des profils et des compétences des membres du Conseil ❑ Un nombre de membres adéquat avec une durée et une échéance des mandats correctes

Pistes d'amélioration proposées par les Membres du Conseil de surveillance

❑ Information et organisation du Conseil :
- ✓ Améliorer les informations sur :
  - ❑ L'évolution des marchés hôteliers et des tendances
  - ❑ Les concurrents et leur stratégie

❑ Profils des membres du conseil de surveillance :
- ✓ Renforcer les compétences du Conseil avec un profil disposant de connaissances sur le marché hôtelier en Europe du Sud ;
- ✓ Renforcer les compétences du Conseil en matière de développement durable

L'année 2026 sera mise à profit pour poursuivre la bonne dynamique actuelle et continuer à mettre en œuvre les pistes d'amélioration proposées.

5.2.2.2.5.4 Organisation du Conseil de Surveillance

- Calendrier de gouvernance

L'agenda prévisionnel de gouvernance de l'année N + 1 est communiqué aux membres, aux Commissaires aux comptes ainsi qu'aux auditeurs de durabilité, lors du Conseil de Surveillance d'examen des comptes semestriels.

- Tenue des réunions

Le Conseil de Surveillance se réunit aussi souvent que l'intérêt de la société l'exige et au moins quatre fois par an, à raison d'une fois par trimestre, le Gérant devant communiquer au Conseil de Surveillance les informations suivantes prenant en compte, le cas échéant, de manière consolidée les activités de la société et de ses filiales :

- lors de la réunion du Conseil de Surveillance tenue durant le deuxième trimestre d'un exercice, le projet de bilan consolidé, de compte de résultat consolidé, le projet de tableau des flux financiers consolidés, le rapport du Commissaire aux comptes sur les comptes consolidés
- lors de la réunion du Conseil de Surveillance tenue le quatrième trimestre de chaque exercice, un budget annuel consolidé ainsi que les prévisions annuelles de trésorerie de la société ainsi que la trésorerie consolidée de la société et de ses filiales
- lors de chacune des réunions trimestrielles, un rapport d'activité, comprenant l'ensemble des éléments définis par le Conseil de Surveillance, et un descriptif des événements majeurs survenus au cours du trimestre écoulé.

Plus généralement, le Gérant devra communiquer au Conseil de Surveillance les mêmes documents que ceux mis à disposition des Commissaires aux comptes ainsi que tout document ou information que le Conseil de Surveillance pourrait raisonnablement demander.

- Forme des convocations

Sauf cas d'urgence, la convocation des membres du Conseil doit intervenir au moins une semaine avant la date de tenue du Conseil. Les réunions du Conseil de Surveillance se déroulent au siège social de la société ou en tout autre endroit spécifié dans la convocation.

- Autres participants

Le représentant du Gérant, le Secrétaire Général et le Directeur Général Adjoint assistent, en tant qu'invité aux réunions du Conseil.

Les Commissaires aux comptes sont convoqués aux réunions au cours desquelles les comptes annuels et semestriels, sociaux ou consolidés, sont examinés, en même temps que les membres du Conseil de Surveillance.

Les auditeurs de durabilité sont convoqués aux réunions au cours desquelles les informations en matière de durabilité sont examinées.

En fonction des questions inscrites à l'ordre du jour, le Président peut décider de convier toute personne qu'il jugerait utile, collaborateur ou non de la société.

- Information des membres du Conseil de Surveillance

La société fournit aux membres l'information utile à une participation efficace aux travaux du Conseil, de manière à les mettre en mesure d'exercer leur mandat dans des conditions appropriées. Cette information permanente doit comprendre toute information pertinente concernant la société, et notamment les communiqués de presse diffusés par la société, ainsi que les principaux articles de presse et rapports d'analyse financière la concernant.

Lors de chaque séance du Conseil, le Président porte à la connaissance des membres les principaux faits et événements significatifs portant sur la vie de la société et intervenus depuis la précédente séance du Conseil. Par ailleurs, des dossiers comportant les informations et documents nécessaires sont préparés avant chaque réunion et remis avec un préavis raisonnable aux membres assistant au Conseil pour leur permettre de remplir leur mission (en ce compris tous documents relatifs aux opérations qui doivent être examinées par le Conseil et permettant à celui-ci d'en apprécier la portée). Chaque participant peut se faire communiquer tous les documents qu'il estime utiles.

Enfin, le Conseil est par ailleurs régulièrement informé par l'intermédiaire du Comité d'Audit, de la situation financière, de la situation de trésorerie et des engagements du groupe.

Il a été décidé lors du Conseil de Surveillance du 18 décembre 2018 d'utiliser une plateforme digitale permettant une mise à disposition sécurisée et dématérialisée de l'ensemble des dossiers de gouvernance à compter de 2019, et assurant une gestion historique de la documentation du Conseil de Surveillance et du Comité d'Audit (dossiers, procès-verbaux, Règlement Intérieur, calendrier de gouvernance, etc.) en toute confidentialité.

- Consultation écrite du Conseil de surveillance

En application des dispositions de l'article L. 226-4 alinéa 5 du Code de commerce et de l'article 13 des statuts de la société, le Conseil de surveillance peut également prendre des décisions par voie de consultation écrite des membres. Cette faculté n'a pas été mise en oeuvre au cours de l'exercice 2025.

- Délibérations du Conseil de Surveillance

Le Conseil de Surveillance ne délibère valablement que si la moitié au moins de ses membres sont présents ou ont exprimé leur vote à la consultation écrite. Sous réserve des dispositions légales et réglementaires, les réunions du Conseil de Surveillance peuvent intervenir par tout moyen de télécommunication permettant l'identification des membres, prévu par la loi ou les règlements dans les conditions prévues par le Règlement Intérieur adopté par le Conseil de Surveillance.

Les décisions sont prises à la majorité des membres présents ou représentés, ou ayant participé à la consultation écrite. En cas de partage, la voix du Président de séance est prépondérante.

Les délibérations du Conseil de Surveillance sont constatées par des procès-verbaux de réunion établis par le Secrétaire du Conseil à l'issue de chaque réunion. Ils sont retranscrits, après approbation, dans le registre des procès-verbaux des réunions du Conseil.

5.2.2.3 Activité du Conseil de Surveillance en 2025

5.2.2.3.1 Assiduité des membres du Conseil de Surveillance

Au cours de l'exercice 2025, le Conseil de Surveillance s'est réuni à quatre reprises sur convocation de son Président. La durée moyenne des séances du Conseil de Surveillance a été de deux heures.

Le taux moyen de présence des membres est de 100%.

5.2.2.3.2 Principaux travaux du Conseil de Surveillance

Outre les questions relevant de ses attributions légales ou réglementaires, le Conseil de Surveillance se prononce régulièrement sur les orientations stratégiques de la société et sur les principales décisions affectant son activité (tant les opérations externes d'acquisition ou de cession que les opérations de restructurations internes).

Les travaux du Conseil ont notamment porté sur l'examen des points suivants.

Suivi des orientations stratégiques du groupe et de ses activités	• Autorisation sur les principales décisions affectant son activité, s'agissant notamment des opérations d'investissement et de cession d'actifs. • Présentation du plan stratégique de la société. • Point d'avancement régulier des différents projets en cours et précédemment autorisés. • Point d'avancement régulier sur le plan de cession. • Présentation et point d'étape de la réalisation des travaux/renégociations et restructuration sur le portefeuille. • Information régulière de l'évolution de l'activité du groupe de l'environnement de marché, de son patrimoine, de sa situation financière, des indicateurs financiers, des performances boursières et de sa trésorerie. • Présentation de post mortem portant sur des acquisitions précédemment réalisées.
Gouvernance	• Examen de l'indépendance des membres du Conseil de Surveillance au regard des critères définis par le Code Afep-Medef. • Nomination de Matthieu Arlot en qualité de nouveau représentant permanent de Predica et nomination de Victoria Tuckwell en qualité de nouveau représentant permanent de Sogecap. • Nomination de Matthieu Arlot en qualité de membre du Comité d'audit en remplacement de Emmanuel Chabas. • Présentation à l'approbation de l'Assemblée générale du renouvellement des mandats des membres du Conseil qui arrivaient à échéance en avril 2025. • Mise à jour du Règlement Intérieur du Conseil afin de mettre à jour la nouvelle composition du Comité d'audit et de mettre en conformité les dispositions du guide sur la prévention des opérations d'initiés figurant en annexe du règlement intérieur conformément au règlement UE du Parlement européen et du Conseil du 23 octobre 2024 ("'listing act"). • Arrêté de la politique de diversité appliquée aux membres du Conseil de Surveillance et du Comité d'Audit.
Assemblée générale	• Approbation du rapport du Président du Conseil de Surveillance sur le gouvernement d'entreprise et du rapport du Conseil de Surveillance. • Présentation de l'ordre du jour et des projets de résolutions à l'Assemblée générale mixte du 15 avril 2025.
Rémunérations	• Approbation et arrêté de la politique de rémunération des membres du Conseil de Surveillance soumise à l'approbation de l'Assemblée générale du 15 avril 2025. • Avis favorable sur la politique de rémunération du Gérant, établi par l'associé commandité, et soumise à l'approbation de l'Assemblée générale du 15 avril 2025.
Gestion financière	• Examen des comptes consolidés du groupe Covivio Hotels ainsi que des comptes sociaux de la société pour l'exercice clos le 31 décembre 2024. • Approbation de l'affectation du résultat 2024 décidé par le Gérant et proposée à l'Assemblée générale mixte du 15 avril 2025 et distribution du dividende. • Examen des comptes consolidés du premier semestre 2025. • Suivi de la réalisation du budget 2025 et adoption du budget de l'année 2026. • Approbation des communiqués financiers. • Autorisation des garanties consenties au cours de l'exercice au nom de la société et renouvellement de l'autorisation annuelle consenties au Gérant, de délivrer des cautions, avals et garantis. • Examen et approbation des différentes opérations de (re) financement. • Prise d'acte de la mise à jour annuelle du programme EMTN (Euro Medium Term Notes).
Gestion des risques	• Validation des plans d'action liés aux risques majeurs de la société. • Examen des résultats de l'évaluation interne de la revue des conventions portant sur des opérations courantes et conclues à des conditions normales. • Rappel aux membres des obligations incombant aux personnes exerçant des responsabilités dirigeantes (et aux personnes qui leur sont étroitement liées) au titre de la réglementation sur les abus de marché, dont notamment les règles d'abstention (i) de communication d'une information privilégiée et (ii) l'interdiction d'effectuer des transactions sur les titres en cas de détention d'une information privilégiée.
Responsabilité sociale et environnementale de l'entreprise	• Arrêté de la politique de non-discrimination et de diversité notamment en matière de représentation équilibrée des femmes et des hommes au sein des instances dirigeantes présentée dans le rapport du Conseil de Surveillance sur le gouvernement d'entreprise. • Présentation des consommations énergétiques et de la certification de l'ensemble des actifs du portefeuille.
Conventions réglementées	• Autorisation de la poursuite des conventions réglementées conclues et autorisées au cours d'exercices antérieurs dont l'exécution s'est poursuivie en 2025.

5.2.3 Le comité spécialisé du Conseil de Surveillance

Dans le cadre de l'application des principes de gouvernement d'entreprise et afin d'améliorer la qualité de ses travaux, le Conseil de Surveillance s'appuie sur un Comité d'Audit qui est en charge du suivi des questions relatives à l'élaboration et au contrôle de l'information comptable et financière, en lui soumettant un avis, des propositions et des recommandations.

Le Règlement Intérieur du Conseil de Surveillance détermine les attributions et modalités de fonctionnement du Comité d'Audit qui rend compte au Conseil (*via* son Président) de ses travaux, avis, propositions ou recommandations.

Une description de l'activité de ce Comité est insérée chaque année dans le présent rapport.

Au regard de la structure de son actionnariat, le Conseil de Surveillance n'a pas jugé utile, de mettre en place de Comité des Nominations au niveau de la société. Par ailleurs Covivio Hotels étant une filiale contrôlée par Covivio, laquelle définit et met en œuvre une politique de rémunération globale pour le groupe, le Conseil de Surveillance n'a pas jugé utile de mettre en place de Comité des Rémunérations au niveau de la société. Des explications complémentaires à ce sujet sont données au 1 du présent rapport.

En application de l'article L. 22-10-76 du Code de commerce, les éléments de la politique de rémunération s'appliquant au Gérant sont établis par l'associé commandité, après avis consultatif favorable du Conseil de Surveillance.

5.2.3.1 Le Comité d'Audit

La réglementation de ses missions, de sa composition et de son organisation est régie par les articles L. 823-19 et suivants du Code de commerce. Le Règlement Intérieur de la société est par ailleurs conforme aux dispositions sur le Comité d'Audit prévues par les articles précités.

5.2.3.1.1 Composition

Le Conseil de Surveillance réuni le 7 mai 2020 a décidé de faire évoluer la composition du Comité d'Audit et de nommer pour la durée de leur mandat de membre du Conseil de Surveillance :

- Nathalie Robin représentante permanente de Cardif Assurance Vie en qualité de Présidente en remplacement de Françoise Debrus dont le mandat de membre du Conseil de Surveillance est arrivé à échéance à l'issue de l'Assemblée générale du 7 mai 2020
- Arnaud Taverne représentant permanent de Caisse des Dépôts et Consignations et Emmanuel Chabas représentant permanent de Predica en qualité de nouveaux membres.

Faisant passer ainsi sa composition à quatre membres, contre trois membres précédemment, dont un membre indépendant (25%) : Arnaud Taverne.

Le Conseil de Surveillance du 20 avril 2021 a renouvelé les mandats de MM. Olivier Esteve et Arnaud Taverne pour la durée de leur mandat de membre du Conseil de Surveillance.

Le Conseil de Surveillance du 7 avril 2022 a renouvelé les mandats de Mme Nathalie Robin en qualité de Présidente et Emmanuel Chabas pour la durée de leur mandat de membre du Conseil de Surveillance.

Le Conseil de Surveillance du 14 novembre 2024 a décidé de nommer Monsieur Yves Marque en qualité de membre du Comité d'audit en remplacement de Monsieur Olivier Esteve.

Le Conseil de surveillance du 18 février 2025 a décidé de nommer Monsieur Matthieu Arlot en qualité de membre du Comité d'audit en remplacement de Monsieur Emmanuel Chabas.

Le Conseil de surveillance du 17 février 2026 a décidé de nommer Madame Adriana Saitta en qualité de membre et Présidente du Comité d'audit en remplacement de Nathalie Robin.

Depuis le 17 février 2026, la composition du Comité d'Audit est la suivante :

Comité d'Audit

4
membres

50%
de membres indépendants

100%
de taux d'assiduité

Adrianna Saitta, Présidente*
Yves Marque
Arnaud Taverne*
Matthieu Arlot

* Membre indépendant

De par leurs formations et expériences significatives, tous les membres du Comité d'Audit ont des compétences particulières en matière financière ou comptable :

- Mme Nathalie Robin, Présidente du Comité d'Audit jusqu'au 17 février 2026, est Directrice Immobilier de BNP Paribas Cardif. Elle dispose d'autres mandats d'Administrateurs dans des sociétés cotées et est membre de plusieurs comités d'audit.
- Mme Adriana Saitta, Président du Comité d'Audit depuis le 17 février 2026, est Directrice des Paiements de la Banque Postale. Elle dispose d'une solide expérience dans le domaine bancaire et financier de par ses expériences professionnelles.
- M. Yves Marque est Secrétaire Général de Covivio depuis février 2010. Diplômé de HEC, il a débuté sa carrière en Cabinet d'audit, chez Arthur Andersen, puis notamment exercé des fonctions de contrôleur de gestion et de responsable administratif et financier dans un grand groupe industriel.
- M. Arnaud Taverne est Directeur Général de CDC Investissement Immobilier. Il est diplômé d'un Magistère Banque Finance Assurance et d'un master 2 en Économie et Finance internationale. Il a travaillé au sein de plusieurs directions financières et a rejoint la Direction Financière du groupe Caisse des Dépôts en 2007.
- M. Matthieu Arlot est Responsable de l'Asset Management des actifs immobiliers de Crédit Agricole Assurances. Il est diplômé d'un master en finance et a exercé au sein de plusieurs directions financières.

Le Comité d'Audit ne comprend aucun dirigeant mandataire social.

Fonctionnement

Le Comité d'Audit se réunit à l'initiative de son Président ou à la demande du Président du Conseil ou de la gérance. Il se réunit au moins deux fois par an pour examiner les comptes semestriels et annuels.

La présence de la moitié au moins des membres du Comité d'Audit est nécessaire pour la validité des réunions.

Le Comité d'Audit rend compte de ses travaux à la plus prochaine réunion du Conseil.

Le délai d'examen des comptes par le Comité d'Audit est en moyenne de deux jours avant l'examen par le Conseil.

Dans le cadre de l'exercice de ses missions, le Comité d'Audit peut entendre, lorsqu'il l'estime nécessaire, les Commissaires aux comptes, la gérance, la Direction Financière, comptable et la trésorerie, l'Audit Interne ou toute autre personne du management, le cas échéant, hors la présence du Gérant. Il peut également recourir à des experts extérieurs en tant que de besoin.

Les avis du Comité d'Audit sont adoptés à la majorité simple des membres présents ou représentés.

5.2.3.1.2 Missions

Les missions du Comité sont conformes aux dispositions de l'article L. 823-19 du Code de commerce.

Aux termes de l'article 2.3 du Règlement Intérieur, le Comité d'Audit doit assurer le suivi des questions relatives à l'élaboration et au contrôle de l'information comptable et financière et de l'information en matière de durabilité. Il est chargé plus particulièrement :

- d'assurer le suivi du processus d'élaboration de l'information financière et de l'information en matière de durabilité, ainsi que du processus mis en œuvre pour déterminer les informations à publier conformément aux normes pour la communication d'informations en matière de durabilité, et le cas échéant, de formuler des recommandations pour en garantir la pertinence et l'intégrité
- d'examiner les méthodes comptables et les modalités d'évaluation des actifs du groupe
- d'examiner les projets de comptes sociaux et consolidés, préparés par la gérance, avant leur présentation au Conseil : cet examen doit être accompagné d'une présentation par le Gérant décrivant l'exposition aux risques, y compris ceux de nature sociale et environnementale et les engagements hors-bilan significatifs de la société
- de préparer les décisions du Conseil en matière de suivi de l'audit interne
- d'assurer le suivi de l'efficacité des systèmes de contrôle interne et de gestion des risques. Il assure également le suivi de l'audit interne, notamment sur les procédures relatives à l'élaboration et au traitement de l'information comptable et financière et de l'information en matière de durabilité; à ce titre, il donne son avis sur l'organisation du service de l'audit interne et du contrôle des risques
- d'assurer le suivi du contrôle légal des comptes annuels et des comptes consolidés par les commissaires aux comptes, ainsi que le suivi du contrôle légal de la certification des informations en matière de durabilité par les auditeurs de durabilité [(1)], et de tenir compte des constatations et conclusions de la Haute autorité de l'audit consécutives aux contrôles réalisés en application de la règlementation
- de s'assurer de l'indépendance des Commissaires aux comptes et des auditeurs de durabilité pour l'exercice de leurs missions
- d'examiner les conventions conclues entre la société et les personnes détenant une participation directe ou indirecte dans la société
- d'examiner les propositions de nomination et de renouvellement des commissaires aux comptes de la Société et des auditeurs de durabilité et d'émettre une recommandation sur les commissaires aux comptes et sur les auditeurs de durabilité dont la désignation et le renouvellement de mandat sont proposés à l'assemblée générale
- d'assurer le contrôle de la gestion et la vérification et la clarté des informations qui seront fournies aux actionnaires et au marché
- examiner et assurer le suivi de l'analyse de double matérialité
- le cas échéant, émettre des recommandations sur les risques en matière de RSE et les dispositifs de maîtrise de ces risques
- d'approuver préalablement à leur conclusion les services mentionnés à l'article L. 821-30 du Code de commerce fournis par les commissaires aux comptes et les auditeurs de durabilité à la Société, et
- d'examiner le rapport complémentaire des Commissaires aux comptes établi conformément aux dispositions de l'article 11 du règlement 537/2014.

Le Comité d'Audit rend compte régulièrement au Conseil :

- de l'exercice de ses missions
- des résultats de la mission de certification des comptes, de la mission de certification des informations en matière de durabilité ainsi que de la manière dont ces missions ont contribué à l'intégrité de l'information financière et de l'information en matière de durabilité, et
- du rôle qu'il a joué dans ce processus.

Il l'informe sans délai de toute difficulté rencontrée.

Le Comité d'Audit rend compte au Conseil de ses travaux, exprime tous avis ou toutes suggestions qui lui sembleraient opportuns et porte à sa connaissance les points qui nécessitent une décision du Conseil.

Dans le cadre de l'exercice de ses missions, le Comité d'Audit peut examiner le périmètre des sociétés consolidées et, le cas échéant, les raisons pour lesquelles des sociétés n'y seraient pas incluses. Il peut recourir à des experts extérieurs en tant que de besoin.

Par ailleurs, une ou plusieurs réunions entre les Commissaires aux comptes et le Directeur Financier et les seuls membres du Comité d'Audit, hors la présence du Gérant de la société peuvent être tenues mais aucune demande de la part des membres du Comité n'a été faite en 2025.

(1) En application des dispositions des articles L. 232-6-3 III et L. 233-28-4 III du Code de commerce, la certification des informations en matière de durabilité est assurée par un commissaire aux comptes ou par un organisme tiers indépendant (OTI).

5.2.3.1.3 Travaux du Comité d'Audit en 2025

Le Comité d'Audit s'est réuni à deux reprises, avec un taux de participation des membres de 100%.

L'examen des comptes par le Comité d'Audit a été accompagné d'une présentation des Commissaires aux comptes soulignant les points essentiels non seulement des résultats, mais aussi des options comptables retenues, ainsi que d'une présentation du Secrétaire Général décrivant l'exposition aux risques y compris ceux de nature sociale et environnementale et les engagements hors-bilan significatifs de l'entreprise. Le Comité d'Audit travaille en interaction avec la Direction des Risques, Compliance, Audit et Contrôle Internes de Covivio qui assiste à toutes ses réunions. Il échange notamment avec elle sur la perception opérationnelle des risques et sur leur évolution.

Au cours de ces séances, le Comité d'Audit a notamment examiné les thèmes suivants.

Séance du 14 février 2025

Point sur l'environnement de marché - Présentation des faits marquants de l'année 2024 – Point sur la valorisation du patrimoine – Examen des comptes sociaux et consolidés de l'exercice clos au 31 décembre 2024 – Présentation des travaux menés par la Direction Risque Compliance Audit et Contrôle Internes avec le rappel de la cartographie des risques en ce compris les risques RSE et la réévaluation des risques identifiés en 2022 - Point sur la CSRD et présentation du projet de rapport de durabilité ainsi que l'approbation de la mise en place d'un co-audit de durabilité pour une durée de 6 exercices.

Séance du 15 juillet 2025

Point sur l'environnement de marché - Présentation des faits marquants du 1er semestre 2025 – Point sur la valorisation du patrimoine – Examen des comptes consolidés au 30 juin 2025 – Point sur les travaux menés par la Direction Risque Compliance Audit et Contrôle Internes sur la période.

La Présidente du Comité d'Audit a rendu compte des travaux du Comité lors des réunions du Conseil de Surveillance des 18 février et 16 juillet 2025.

5.2.4 Rémunération des mandataires sociaux

5.2.4.1 Politique de rémunération des mandataires sociaux (« vote *ex-ante* »)

Dans le cadre du vote *ex-ante* prévu à l'article L. 22-10-76 II. du Code de commerce, la politique de rémunération applicable au Gérant et aux membres du Conseil de Surveillance est soumise chaque année et lors de chaque modification importante à l'approbation de l'Assemblée générale et à l'accord des commandités statuant à l'unanimité.

5.2.4.1.1 Politique de rémunération applicable au Gérant, Covivio Hotels Gestion

5.2.4.1.1.1 Composition de la rémunération du Gérant

L'Assemblée générale mixte du 15 avril 2025 a approuvé à 99,91% la politique de rémunération du Gérant.

Il est proposé de faire évoluer les critères RSE de la rémunération variable annuelle supplémentaire et de maintenir un seul critère RSE d'atteinte d'un objectif d'intensité carbone (détaillé ci-dessous).

En conséquence, la rémunération du Gérant, dirigeant mandataire social exécutif selon le Code Afep-Medef, est composée :

- d'une rémunération fixe annuelle d'un montant de 1 500 000 €
- d'une rémunération annuelle variable correspondant à 0,75% de l'EPRA Earnings de l'année auquel il conviendra de soustraire un montant de 1 500 000 € (correspondant à la part fixe annuelle)
- l'EPRA Earnings de l'année prendra en compte uniquement la rémunération fixe annuelle pour le calcul de la rémunération variable.
- d'une rémunération annuelle variable supplémentaire en fonction de l'atteinte du critère RSE suivant au 31 décembre 2026 :
  - Atteinte de l'objectif annuel d'intensité carbone en exploitation du portefeuille (en $kgCO_2e/m^2$) permettant d'atteindre les objectifs du scénario CRREM (1,5°C en 2030, soit 19,8 $kgCO_2e/m^2$) en 2026 (ou équivalent 2025 si les données 2026 ne sont pas disponibles au moment de la clôture) :
    - 300 K€ si atteinte de la consommation cible de 19,8 $kgCO_2e/m^2$ (ou 21,1 $kgCO_2e/m^2$ à fin 2025 si les données 2026 ne sont pas disponibles)
    - 150 K€ si atteinte de la consommation cible de 21,8 $kgCO_2e/m^2$ (ou 23,1 $kgCO_2e/m^2$ à fin 2025 si les données 2026 ne sont pas disponibles)
    - 0 K€ si la consommation cible est supérieure à 23,8 $kgCO_2e/m^2$ (ou supérieure à 25,1 $kgCO_2e/m^2$ à fin 2025 si les données 2026 ne sont pas disponibles)

Les critères de rémunération n'ont pas fait l'objet d'un audit spécifique de la part des commissaires aux comptes en charge de la certification des informations en matière de durabilité. Ces éléments sont toutefois pris en compte par les auditeurs dans leur approche générale.

Cette politique respecte l'intérêt social de la société et contribue à la pérennité de la société en ce qu'elle tient compte des performances du groupe Covivio Hotels dans le calcul de la rémunération variable.

Le Gérant a le droit, en outre, au remboursement de toutes les dépenses et frais de toute nature découlant du recours, effectué dans l'intérêt de la société ou des sociétés qu'elle contrôle, directement ou indirectement, au sens de l'article L. 233-3 du Code de commerce, à des prestataires de services extérieurs.

Le Gérant, personne morale, ne bénéficie d'aucune rémunération exceptionnelle ou autre avantage.

La partie fixe de la rémunération du Gérant est prépondérante, puisqu'elle représente 65% de la rémunération (sur la base des données 2025).

La politique de rémunération applicable au Gérant ne prévoit pas la possibilité de déroger à son application en cas de survenance de circonstances exceptionnelles.

Par ailleurs, il est précisé, en application de l'article R. 22-10-40 du Code de commerce, que le Gérant ne bénéficie :

- d'aucune rémunération en actions
- d'aucun élément de rémunération, indemnités ou avantages dus ou susceptibles d'être dus à raison de la cessation ou d'un changement de fonctions, ou postérieurement à celle-ci, ou droits conditionnels octroyés au titre d'engagements de retraite
- d'aucun engagement ou droit conditionnel
- d'aucun engagement relatif à l'octroi d'une indemnité de non-concurrence.

Le Gérant est nommé pour une durée de six ans expirant à l'issue de la réunion du Conseil de Surveillance chargé d'entendre le rapport de la gérance sur les activités de la société tenue dans l'année au cours de laquelle expirera son mandat. Il est renouvelable de plein droit pour de nouvelles périodes de six ans sauf décision contraire du ou des commandités et sous réserve de l'accord du Conseil de Surveillance.

Le Gérant peut être révoqué à tout moment pour incapacité ou pour toute autre cause par décision unanime des commandités. Chaque Gérant peut également être révoqué pour cause légitime par décision de justice.

5.2.4.1.1.2 Processus de décision pour la détermination, la révision et la mise en œuvre de la rémunération du Gérant

En application de l'article L. 22-10-76 du Code de commerce, les éléments de cette politique de rémunération s'appliquant au Gérant ont été établis par l'associé commandité, après avis consultatif favorable du Conseil de Surveillance qui s'est tenu le 17 février 2026.

Par ailleurs, il est précisé, en application de l'article R. 22-10-40 du Code de commerce, que :

- toute évolution de cette rémunération doit faire l'objet d'un avis préalable du Conseil de Surveillance
- le processus de décision mis en place au sein de la société impliquant un double niveau d'approbation, après avis préalable du Conseil de Surveillance comme mentionné ci-dessus, par les associés commandités et l'Assemblée générale, permet d'éviter les conflits d'intérêts
- compte tenu de la structure de la rémunération du Gérant, personne morale, la prise en compte des conditions de rémunération et d'emploi des salariés de la société n'est pas applicable.

5.2.4.1.2 Politique de rémunération applicable aux membres du Conseil de Surveillance

5.2.4.1.2.1 Composition de la rémunération des membres du Conseil de Surveillance

La rémunération des membres du Conseil de Surveillance, mandataires sociaux non exécutifs selon le Code Afep-Medef, est composée d'une partie fixe et d'une partie variable. La somme fixée par l'Assemblée générale correspondant au montant global alloué à la rémunération des membres du Conseil de Surveillance est de 57 000 €.

Les critères de répartition de la rémunération sont les suivants :

- la partie fixe est allouée à chaque membre du Conseil de Surveillance selon la fonction exercée au sein du Conseil et, le cas échéant, du Comité d'Audit, et
- la partie variable est calculée à partir de montants forfaitaires par réunion, permettant de tenir compte de la participation effective de chaque membre du Conseil aux travaux du Conseil et de son Comité.

Participation aux réunions du Conseil

Part fixe annuelle attribuée au Président	3 000 €
Part fixe annuelle attribuée à chaque membre	1 500 €
Part variable attribuée au Président et à chaque membre	400 €

Participation aux réunions du Comité d'Audit

Part fixe annuelle attribuée au Président	10 000 €
Part variable attribuée au Président et à chaque membre	300 €

La part variable de la rémunération des membres du Conseil de Surveillance est prépondérante car elle représente 53% du total de la rémunération qui leur est allouée.

Il est précisé les éléments suivants :

- la part variable est versée même en cas de participation à une réunion par tout moyen de télécommunication
- à la suite de sa nomination et/ou de sa démission, le membre du Conseil perçoit la part fixe de sa rémunération au *prorata temporis* sur l'exercice
- le montant versé à chaque membre du Conseil est, le cas échéant, rabaissé d'un même pourcentage de telle façon que le montant global effectivement versé reste dans l'enveloppe maximale fixée par l'Assemblée générale
- les prélèvements fiscaux et sociaux sont acquittés directement par la société auprès de l'administration fiscale.

Conformément aux dispositions du Règlement Intérieur, les membres du Conseil ont droit au remboursement, sur justificatifs, des frais de déplacements engagés en vue d'assister aux réunions desdits Conseils et Comité.

La politique de rémunération applicable aux membres du Conseil de Surveillance ne prévoit pas la possibilité de déroger à son application en cas de survenance de circonstances exceptionnelles ou, pour la société, de demander la restitution de la rémunération variable. Elle ne prévoit pas non plus de périodes de report éventuelles ni de critères de performance.

Par ailleurs, il est précisé, en application de l'article R. 22-10-40 du Code de commerce, que les membres du Conseil de Surveillance ne bénéficient :

- d'aucune rémunération en actions
- d'aucun élément de rémunération, indemnités ou avantages dus ou susceptibles d'être dus à raison de la cessation ou d'un changement de fonctions, ou postérieurement à celle-ci, ou droits conditionnels octroyés au titre d'engagements de retraite
- d'aucun engagement ou droit conditionnel
- d'aucun engagement relatif à l'octroi d'une indemnité de non-concurrence.

La rémunération allouée aux membres du Conseil rétribue leur participation aux travaux du Conseil de Surveillance et du Comité d'Audit institué en son sein, ainsi que leur responsabilité encourue dans le contrôle de la société. Elle a pour objectif d'attirer et de fidéliser des professionnels de qualité, capables de maintenir l'équilibre souhaité dans les compétences et expertises jugées nécessaires pour exercer un contrôle pertinent sur la société et conforme à la politique de diversité arrêtée par le Conseil de Surveillance.

La durée de leurs fonctions est de trois années au plus. Elle prend fin à l'issue de l'Assemblée générale ordinaire qui statue sur les comptes de l'exercice écoulé et tenue dans l'année au cours de laquelle expire leur mandat ; les membres du Conseil de Surveillance sont rééligibles. Les membres du Conseil de Surveillance sont révocables dans les conditions prévues par la loi.

5.2.4.1.2.2 Processus de décision pour la détermination, la révision et la mise en œuvre de la rémunération des membres du Conseil de Surveillance

La politique de rémunération des membres du Conseil de Surveillance, y compris les modalités de répartition de la rémunération, sont définies à l'article 1.11 du Règlement Intérieur du Conseil. Elle est arrêtée par le Conseil de Surveillance qui détermine le montant global maximum de la rémunération à soumettre à l'approbation de l'Assemblée générale des actionnaires.

Le montant annuel maximal de l'enveloppe est autorisé par l'Assemblée générale.

L'Assemblée générale ordinaire et extraordinaire du 24 avril 2007 a alloué au Conseil de Surveillance une somme totale annuelle brute maximale de 57 000 € pour l'exercice en cours et les exercices ultérieurs et ce, jusqu'à une nouvelle décision de sa part.

Les modalités de répartition de cette rémunération aux membres du Conseil ont été révisées par le Conseil de Surveillance du 17 février 2026 qui a décidé de porter de 1.000 € à 10.000 € la part fixe annuelle du Président du Comité d'audit.

En application de l'article L. 22-10-76 du Code de commerce, les éléments de cette politique de rémunération s'appliquant aux membres du Conseil de Surveillance ont été approuvés par le Conseil de Surveillance qui s'est tenu le 17 février 2026.

Les modifications apportées par le Conseil de surveillance du 17 février 2026 mentionnées ci-dessus, prendront effet, sous réserve de l'approbation de la 9e résolution, à l'issue de l'Assemblée générale mixte du 14 avril 2026.

Par ailleurs, il est précisé, en application de l'article R. 22-10-40 du Code de commerce, que :

- le processus de décision mis en place au sein de la société impliquant un double niveau d'approbation par les associés commandités et l'Assemblée générale, permet d'éviter les conflits d'intérêts
- compte tenu de la structure de la rémunération des membres du Conseil, la prise en compte des conditions de rémunération et d'emploi des salariés de la société n'est pas applicable.

5.2.4.2 Mise en œuvre de la politique de rémunération des mandataires sociaux au titre de l'exercice clos le 31 décembre 2025 (« vote *ex-post* global »)

Dans le cadre du vote *ex-post* « global » prévu à l'article L. 22-10-77 I. du Code de commerce, les informations mentionnées au I de l'article L. 22-10-9 du Code de commerce font l'objet d'un projet de résolution (5e résolution) soumis à l'approbation de l'Assemblée générale mixte du 14 avril 2026 et à l'accord des commandités statuant à l'unanimité.

5.2.4.2.1 Rémunération versée et/ou attribuée au Gérant sur un périmètre consolidé au titre de l'exercice clos le 31 décembre 2025

5.2.4.2.1.1 Informations mentionnées au I de l'article L. 22-10-9 du Code de commerce (excepté 5°)

Conformément à la politique de rémunération applicable au Gérant présentée ci-dessus, il a été versé par la société au titre de l'exercice clos le 31 décembre 2025 à Covivio Hotels Gestion, à raison de son mandat de Gérant exercé au sein de la société, une rémunération totale d'un montant de **2 311 286,99 €** réparti de la manière suivante :

- une rémunération fixe annuelle d'un montant de **1 500 000 €**
- une rémunération annuelle variable correspondant à 0,75% de l'EPRA Earnings de l'année (à laquelle il conviendra de soustraire un montant de 1 500 000 € correspondant à la part fixe annuelle) soit un montant de **553 786,99 €.**
- une rémunération annuelle variable supplémentaire en fonction de l'atteinte des deux critères RSE suivants au 31 décembre 2025 :
  - Rémunération supplémentaire 1 selon l'atteinte de l'objectif de 100% du patrimoine certifié au 31 décembre 2025 selon le bareme suivant : 0 K€ si certification de 95% du patirmoine Covivio Hotel à fin 2025/ 50 K€ si certification de 98% du patrimoine Covivio Hotels à fin 2025 / 100 K€ si certification de 100% du patrimoine Covivio Hotels à fin 2025 :

    Le patrimoine de Covivio Hotel étant certifié à hauteur de 99,9% à fin 2025, le Gérant percevra donc au prorata une rémunération supplémentaire 1 de **97 500 €.**
  - Rémunération supplémentaire 2 selon l'atteinte de l'objectif annuel d'intensité carbone en exploitation du portefeuille (en $kgCO_2e/m^2$) permettant d'atteindre les objectifs du scénario CRREM (1,5°C en 2030, soit 21,1 $kgCO_2e/m^2$ à fin 2025). Rappel de la grille de rémunération :
    - 200 K€ si atteinte de la consommation cible de 21,1 $kgCO_2e/m^2$ à fin 2025 (ou 22,4 $kgCO_2e/m^2$ à fin 2024 si les données 2025 ne sont pas disponibles)
    - 100 K€ si atteinte de la consommation cible de 23,1 $kgCO_2e/m^2$ à fin 2025 (ou 24,4 $kgCO_2e/m^2$ à fin 2024 si les données 2025 ne sont pas disponibles)
    - 0 K€ si la consommation cible est supérieure à 25,1 $kgCO_2e/m^2$ à fin 2025 (ou supérieure à 26,4 $kgCO_2e/m^2$ à fin 2024 si les données 2025 ne sont pas disponibles)

Les données à fin 2025 n'étant pas disponibles, la rémunération a été basée sur les données à fin 2024, soit une émission de 23,2 $kgCO_2e/m^2$. Cette consommation génère donc au prorata une rémunération supplémentaire 2 de **160 000 €**.

Aucune autre rémunération n'a été attribuée au Gérant à raison de son mandat au titre de cet exercice.

Il est précisé que Covivio Hotels Gestion n'a bénéficié au titre de l'exercice clos le 31 décembre 2025 :

- d'aucun élément exceptionnel ou autre avantage de quelque nature que ce soit
- d'aucun élément de rémunération, d'indemnité ou d'avantage à raison de la prise, de la cessation ou du changement des fonctions ou postérieurement à l'exercice de celles-ci, notamment d'engagement de retraite ou autre avantage viager.

La proportion relative de la rémunération fixe représente donc 65% de la rémunération totale.

Les ratios entre le niveau de la rémunération du Gérant et (i) d'une part, la rémunération moyenne sur une base équivalent temps plein des salariés de la société autres que les mandataires sociaux, et (ii) d'autre part, la rémunération médiane sur une base équivalent temps plein des salariés de la société (autres que les mandataires sociaux), s'avèrent non pertinents au niveau de Covivio Hotels, le Gérant étant une personne morale. En conséquence, il convient de se référer pour les informations requises au titre des 6° et 7° de l'article L. 22-10-9 du Code de commerce à la partie rémunération du document d'enregistrement universel de Covivio.

5.2.4.2.1.2 Rémunération versée ou attribuée au Gérant par une entreprise comprise dans le périmètre de consolidation au sens de l'article L. 233-16 du Code de commerce (5° de l'article L. 22-10-9 I. du Code de commerce)

Covivio Hotels Gestion ne perçoit pas de rémunération de la part d'une entreprise comprise dans son périmètre de consolidation au sens de l'article L. 233-16 du Code de commerce.

Il est précisé que Covivio Hotels Gestion est représentée par Tugdual MILLET-TAUNAY, Président, qui ne perçoit pas de rémunération de la part de Covivio Hotels. Sa rémunération est versée par Covivio, société mère de Covivio Hotels, au titre d'un contrat de travail. Covivio Hotels fait partie du périmètre de consolidation de Covivio.

5.2.4.2.1.3 Tableaux récapitulatifs sur la rémunération du dirigeant mandataire social exécutif établis conformément à l'annexe 4 du Code Afep-Medef

Les informations et les tableaux ci-dessous :

- présentent de manière synthétique les éléments de la rémunération totale et les avantages de toutes natures versés ou attribués durant l'exercice clos le 31 décembre 2024 à Covivio Hotels Gestion, Gérant, en sa qualité de seul dirigeant mandataire social exécutif
- ont été établis conformément au Code Afep-Medef dans sa version révisée de décembre 2022
- respectent les recommandations de l'AMF n° 2012-02 (modifiée le 14 décembre 2023), sur le « gouvernement d'entreprise et rémunération des dirigeants des sociétés référant au Code Afep-Medef – Présentation consolidée des recommandations contenues dans les rapports annuels de l'AMF » et n° 2021-02 relatif au guide d'élaboration des documents d'enregistrements universels (modifiée le 28 juillet 2023) (« Recommandations AMF »).

Tableau 1

Tableau de synthèse des rémunérations et des options et actions attribuées au Gérant (seul dirigeant mandataire social exécutif)

Covivio Hotels Gestion : Gérant	2024	2025
Rémunérations attribuées au titre de l'exercice (détaillées au tableau 2)	2 069 534,51 €	2 311 286,99 €
Valorisation des options attribuées au cours de l'exercice (détaillées au tableau 4)	Néant	Néant
Valorisation des actions de performance attribuées au cours de l'exercice (détaillées au tableau 6)	Néant	Néant
Valorisation des autres plans de rémunération de long terme	Néant	Néant
TOTAL	**2 069 534,51 €**	**2 311 286,99 €**

Tableau 2

Tableau récapitulatif des rémunérations du Gérant (seul dirigeant mandataire social exécutif)

	2024		2025	
Nom et fonction du dirigeant mandataire social Covivio Hotels Gestion : Gérant	Montants attribués	Montants versés	Montants attribués	Montants versés
Rémunération fixe	1 500 000 €	1 500.000 €	1 500 000 €	1 500 000 €
Rémunération variable annuelle	Néant	569 534,51	811 286,99 €	811 286,99 €
Rémunération exceptionnelle	Néant	Néant	Néant	Néant
Rémunération allouée à raison du mandat d'Administrateur	Néant	Néant	Néant	Néant
Avantages en nature	Néant	Néant	Néant	Néant
TOTAL	**1 500 000 €**	**2 069 534,51 €**	**2 311 286,99 €**	**2 311 286,99 €**

Tableau 4

Options de souscriptions ou d'achat d'actions attribuées durant l'exercice au Gérant (seul dirigeant mandataire social exécutif) par l'émetteur et par toute société du groupe

(liste nominative)	N° et date du plan	Nature des options (achat ou souscription)	Valorisation des options selon la méthode retenue pour les comptes consolidés	Nombre d'options attribuées durant l'exercice	Prix d'exercice	Période d'exercice
Covivio Hotels Gestion	Néant	Néant	Néant	Néant	Néant	Néant

Tableau 5

Options de souscriptions ou d'achat d'actions levées durant l'exercice par le Gérant (seul dirigeant mandataire social exécutif)

(liste nominative)	N° et date du plan	Nombre d'options levées durant l'exercice	Prix d'exercice
Covivio Hotels Gestion	Néant	Néant	Néant

Tableau 6

Actions de performance attribuées durant l'exercice au Gérant (seul dirigeant mandataire social exécutif) par l'émetteur et par toute société du groupe

(liste nominative)	N° et date du plan	Nombre d'actions attribuées durant l'exercice	Valorisation des actions selon la méthode retenue pour les comptes consolidés	Date d'acquisition	Date de disponibilité	Conditions de performance
Covivio Hotels Gestion	Néant	Néant	Néant	Néant	Néant	Néant

Tableau 7

Actions de performance devenues disponibles durant l'exercice pour la Gérant (seul dirigeant mandataire social exécutif)

(liste nominative)	N° et date du plan	Nombre d'actions devenues disponibles durant l'exercice
Covivio Hotels Gestion	Néant	Néant

5.2.4.2.2 Rémunération versée et/ou attribuée aux membres du Conseil de Surveillance sur un périmètre consolidé au titre de l'exercice clos le 31 décembre 2024

5.2.4.2.2.1 Informations mentionnées au I de l'article L. 22-10-9 du Code de commerce (excepté 5°)

Conformément à la politique de rémunération applicable aux membres du Conseil de Surveillance présentée ci-dessus, il a été versé par la société au titre de l'exercice clos le 31 décembre 2025 aux membres du Conseil de Surveillance et du Comité d'Audit institué en son sein, une rémunération totale brute de 34 100 € dont la répartition est indiquée au paragraphe 5.2.4.2.2.3. ci-dessous. Le montant brut moyen de la rémunération par membre du Conseil de Surveillance est de 3 410 €.

La rémunération versée à un membre du Conseil de Surveillance personne physique donne lieu à l'application d'un prélèvement forfaitaire unique de 12,8% et à des prélèvements sociaux de 17,2%, soit un prélèvement total de 30%, représentant une somme totale de 930 €. Ces prélèvements sont acquittés directement par la société auprès de l'administration fiscale.

Il est précisé que les membres du Conseil de Surveillance suivants ont renoncé à l'intégralité de leur rémunération au titre de leur mandat de membres de Conseil de Surveillance et, le cas échéant, de membre du Comité d'Audit :

- Christophe Kullmann et Olivier Estève, depuis le 1er janvier 2015. Il est précisé que Christophe Kullmann, Président du Conseil de surveillance de Covivio Hotels, et Olivier Estève, membre du Conseil de surveillance de Covivio Hotels, ne perçoivent aucune rémunération de la part de la société (y compris "jetons de présence"). Leur rémunération est intégralement supportée par Covivio, et n'est pas refacturée à Covivio Hotels autrement que dans le cadre général des frais de réseau qui sont facturés par Covivio à Covivio Hotels au titre de l'ensemble des services rendus par Covivio et dont bénéficie Covivio Hotels, lesquels portent notamment sur l'assistance au développement des opportunités d'affaires et à la gestion en matière de ressources humaines, communication, contrôle de gestion, comptabilité, juridique et fiscalité, d'assurances, de systèmes d'information, et de trésorerie et financement.
- Najat Aasqui depuis le 1er janvier 2019.

Il est précisé que les membres du Conseil de Surveillance n'ont bénéficié au titre de l'exercice clos le 31 décembre 2025 :

- d'aucun élément exceptionnel ou autre avantage de quelque nature que ce soit
- d'aucun élément de rémunération, d'indemnité ou d'avantage à raison de la prise, de la cessation ou du changement des fonctions ou postérieurement à l'exercice de celles-ci, notamment d'engagement de retraite ou autre avantage viager.

La proportion relative de la rémunération fixe représente donc 39,6% de la rémunération totale.

Le Conseil de Surveillance de la société bénéficiant d'une proportion de femmes de 54% est conforme aux dispositions de l'article L. 22-10-3 du Code de commerce.

5.2.4.2.2.2 Rémunération versée ou attribuée aux membres du Conseil de Surveillance par une entreprise comprise dans le périmètre de consolidation au sens de l'article L. 233-16 du Code de commerce (5° de l'article L. 22-10-9 I. du Code de commerce)

Parmi les membres du Conseil de Surveillance de Covivio Hotels :

- Christophe Kullmann, Président du Conseil de Surveillance de Covivio Hotels, assume par ailleurs les fonctions de Directeur Général et d'Administrateur de la société Covivio, société mère de Covivio Hotels, et perçoit à ce titre une rémunération
- Olivier Estève assume par ailleurs les fonctions de Directeur Général Délégué de la société Covivio et perçoit à ce titre une rémunération.

Covivio Hotels fait partie du périmètre de consolidation de Covivio. Il est précisé que les éléments de rémunération perçus par Christophe Kullmann et Olivier Estève au titre des mandats visés ci-dessus sont versés par Covivio. En effet Christophe Kullmann et Olivier Estève ne perçoivent aucune rémunération de la part de la société (y compris "jetons de présence"). Leur rémunération est intégralement supportée par Covivio, et n'est pas refacturée à Covivio Hotels autrement que dans le cadre général des frais de réseau qui sont facturés par Covivio à Covivio Hotels au titre de l'ensemble des services rendus par Covivio et dont bénéficie Covivio Hotels, lesquels portent notamment sur l'assistance au développement des opportunités d'affaires et à la gestion en matière de ressources humaines, communication, contrôle de gestion, comptabilité, juridique et fiscalité, d'assurances, de systèmes d'information, et de trésorerie et financement.

Tableau 1 (1)

	2024		2025	
Christophe Kullmann : Directeur Général de Covivio, Président du Conseil de Surveillance de Covivio Hotels	Montants attribués au titre de l'année 2024	Montants versés en 2024	Montants attribués au titre de l'année 2025	Montants versés en 2025
Rémunérations (détaillées au tableau 2)	1 816 813	1 543 813	1 803 094	1 817 094
Valorisation des rémunérations variables pluriannuelles	0	0	0	0
Valorisation des options attribuées	0	0	0	0
Valorisation des actions attribuées (détaillées au tableau 6) (2)	1 066 000	1 066 000	1 066 000	1 066 000
Valorisation des autres plans de rémunération de long terme	0	0	0	0
TOTAL	**2 882 813**	**2 609 813**	**2 869 094**	**2 883 094**

(1) L'attribution des actions de performance au titre de l'exercice N étant décalée en N + 1, le tableau 1 distingue, à des fins de précision et d'exhaustivité des informations fournies, les attributions versées et celles attribuées au titre de chaque exercice.

(2) La valorisation des actions n'intègre pas la partie du bonus versé en actions gratuites, déjà incluse, le cas échéant, dans le tableau 2.

Note : la valorisation des actions est calculée par le CRN.

Tableau 2

Christophe Kullmann : Directeur Général de Covivio, Président du Conseil de Surveillance de Covivio Hotels	2024		2025	
	Montants attribués au titre de l'année 2024	Montants versés en 2024	Montants attribués au titre de l'année 2025	Montants versés en 2025
Rémunération fixe	800 000	800 000	800 000	800 000
Rémunération variable annuelle (1)	974 000	701 000	960 000	974 000
Rémunération variable pluri-annuelle	0	0	0	0
Rémunération exceptionnelle	0	0	0	0
Rémunération allouée à raison du mandat d'Administrateur	0	0	0	0
Avantages en nature (véhicule de fonction, assurance GSC, check up)	42 813	42 813	43 094	43 094
TOTAL	**1 816 813**	**1 543 813**	**1 803 094**	**1 817 094**

(1) Le variable dû au titre de 2024, de 974 K€, a été versé en *cash* à hauteur de 800 K€ + 5 490 actions gratuites (période de vesting de 3 ans) attribuées en février 2025.

Le variable dû au titre de 2025, de 960 K€, sera versé en cash à hauteur de 800 K€ + 4 443 actions gratuites (période de vesting de 3 ans) attribuées en février 2026, sous réserve de l'approbation de l'Assemblée générale du 16 avril 2026.

Tableau 1 (1)

Olivier Esteve : Directeur Général Délégué de Covivio, Membre du Conseil de Surveillance de Covivio Hotels	2024		2025	
	Montants attribués au titre de l'année 2024	Montants versés en 2024	Montants attribués au titre de l'année 2025	Montants versés en 2025
Rémunérations (détaillées au tableau 2)	1 023 143	894 143	1 042 675	1 022 675
Valorisation des rémunérations variables pluriannuelles	0	0	0	0
Valorisation des options	0	0	0	0
Valorisation des actions de performance (détaillées au tableau 6) (2)	460 000	460 000	460 000	460 000
Valorisation des autres plans de rémunération de long terme	0	0	0	0
TOTAL	**1 483 143**	**1 354 143**	**1 502 675**	**1 482 675**

(1) L'attribution des actions de performance au titre de l'exercice N étant décalée en N + 1, le tableau 1 distingue, à des fins de précision et d'exhaustivité des informations fournies, les attributions versées et celles attribuées au titre de chaque exercice.

(2) La valorisation des actions n'intègre pas la partie du bonus versé en actions gratuites, déjà incluse, le cas échéant, dans le tableau 2.

Note : la valorisation des actions est calculée par le CRN.

Tableau 2

Olivier Esteve : Directeur Général Délégué de Covivio, Membre du Conseil de Surveillance de Covivio Hotels	2024		2025	
	Montants attribués au titre de l'année 2024	Montants versés en 2024	Montants attribués au titre de l'année 2025	Montants versés en 2025
Rémunération fixe	460 000	460 000	460 000	460 000
Rémunération variable annuelle (1)	520 000	391 000	540 000	520 000
Rémunération variable pluri-annuelle	0	0	0	0
Rémunération exceptionnelle	0	0	0	0
Rémunération allouée à raison du mandat d'Administrateur	0	0	0	0
Avantages en nature (véhicule de fonction & assurance GSC, check up)	43 143	43 143	42 675	42 675
TOTAL	**1 023 143**	**894 143**	**1 042 675**	**1 022 675**

(1) Le variable dû au titre de 2024, de 520 K€, a été versé en *cash* à hauteur de 460 K€ + 1 893 actions gratuites (période de vesting de 3 ans) attribuées en février 2025.

Le variable dû au titre de 2025, de 540 K€, sera versé en cash à hauteur de 460 K€ + 2 221 actions gratuites (période de vesting de 3 ans) attribuées en février 2026, sous réserve de l'approbation de l'Assemblée générale du 16 avril 2026..

Tableau 4

Options de souscription ou d'achat d'actions attribuées durant l'exercice à chaque dirigeant mandataire social exécutif par l'émetteur et par toute société du Groupe

Nom du dirigeant mandataire social exécutif	N° et date du plan	Nature des options (achat ou souscription)	Valorisation des options selon la méthode retenue pour les comptes consolidés	Nombre d'options attribuées durant l'exercice	Prix d'exercice	Période d'exercice
Christophe Kullmann	néant	néant	néant	néant		
Olivier Esteve	néant	néant	néant	néant		

Tableau 5

Options de souscription ou d'achat d'actions levées durant l'exercice par chaque dirigeant mandataire social

Nom du dirigeant mandataire social exécutif	N° et date du plan	Nombre des options levées durant l'exercice	Prix d'exercice
Christophe Kullmann	néant	néant	néant
Olivier Esteve	néant	néant	néant

Tableau 6

Actions de performance attribuées durant l'exercice à chaque dirigeant mandataire social exécutif par l'émetteur et par toute société du groupe

Nom du dirigeant mandataire social exécutif	Date du plan	Nombre d'actions attribuées durant l'exercice *	Valorisation des actions selon la méthode retenue pour les comptes consolidés (1)	Date d'acquisition	Date de disponibilité	Conditions de performance
Christophe Kullmann	19/02/2025	42 966	17,34 €	19/02/2028	19/02/2028	30% liés à la performance boursière relative par rapport à l'EPRA +20% liés à la performance boursière absolue +20% liés au respect des guidances d'EPRA +30% liés aux performances RSE
Christophe Kullmann	19/02/2025	5 490**	31,69€	19/02/2028	19/02/2028	
Olivier Esteve	19/02/2025	18 541	17,34 €	19/02/2028	19/02/2028	
Olivier Esteve	19/02/2025	1 893**	31,69 €	19/02/2028	19/02/2028	

* au titre de l'année N-1
** partie upside du bonus, versée en actions sans condition de performance
(1) Valeur de l'action prise en compte par le CRN = 24,81 €

Tableau 7

Actions de performance devenues disponibles durant l'exercice pour chaque dirigeant mandataire social exécutif

Nom du dirigeant mandataire social exécutif	Date du plan	Nombre d'actions devenues disponibles durant l'exercice	Conditions d'acquisition	Date d'acquisition
Christophe Kullmann	22/02/2022	29 481	50% = performance boursière relative par rapport à l'EPRA 30% = condition de présence et de perf économique par rapport au marché (évolution EPRA Earnings et ANR) vs EPRA 20% = liés aux performances RSE	22/02/2025
Olivier Esteve	22/02/2022	13 772		22/02/2025

Par ailleurs, les sociétés ACM Vie et Predica, membres du Conseil de Surveillance de Covivio Hotels, sont également administrateurs de la société Covivio et perçoivent une rémunération au titre de leur mandat présentée dans le tableau paragraphe 5.2.4.2.2.3 ci-dessous.

L'ensemble des renseignements détaillés sur la politique de rémunération des mandataires sociaux de Covivio figure dans le document d'enregistrement universel de Covivio, disponible sur www.covivio.fr.

5.2.4.2.2.3 Tableau récapitulatif sur la rémunération des mandataires sociaux non exécutifs établis conformément à l'annexe 4 du Code Afep-Medef

Les informations et le tableau ci-dessous :

- présentent de manière synthétique les éléments de la rémunération totale et les avantages de toutes natures versés ou attribués durant l'exercice clos le 31 décembre 2025 à chaque membre du Conseil de Surveillance, en leur qualité de mandataire sociaux non exécutifs
- ont été établis conformément au Code Afep-Medef dans sa version révisée de décembre 2022 et à la Recommandation AMF.

Il est précisé que Christophe Kullmann, Président du Conseil de surveillance de Covivio Hotels, et Olivier Estève, membre du Conseil de surveillance de Covivio Hotels, ne perçoivent aucune rémunération de la part de la société (y compris "jetons de présence"). Leur rémunération est intégralement supportée par Covivio, et n'est pas refacturée à Covivio Hotels autrement que dans le cadre général des frais de réseau qui sont facturés par Covivio à Covivio Hotels au titre de l'ensemble des services rendus par Covivio et dont bénéficie Covivio Hotels, lesquels portent notamment sur l'assistance au développement des opportunités d'affaires et à la gestion en matière de ressources humaines, communication, contrôle de gestion, comptabilité, juridique et fiscalité, d'assurances, de systèmes d'information, et de trésorerie et financement.

Tableau sur les rémunérations des mandataires sociaux non exécutifs versées et/ou attribuées par Covivio Hotels et les entreprises comprises dans le périmètre de consolidation de Covivio – Nomenclature du Code Afep-Medef

	Exercice clos le 31/12/2024		Exercice clos le 31/12/2025	
Mandataires sociaux non exécutifs	Montants attribués	Montants versés	Montant attribués	Montants versés
Christophe Kullmann, Président du Conseil de Surveillance				
Rémunérations (fixe, variable) au titre de son mandat de Président du Conseil de Surveillance de Covivio Hotels	0	0	0	0
Autres rémunérations au titre de son mandat de Directeur Général de Covivio	2 882 813 €	2 609 813 €	2 869 094 €	2 883 094 €
Autres rémunérations au titre de son mandat d'Administrateur de Covivio	0	0	0	0
Total	**2 882 813 €**	**2 609 813 €**	**2 869 094 €**	**2 883 094 €**
Olivier Estève				
Rémunérations (fixe, variable) au titre de son mandat de membre du Conseil de Surveillance de Covivio Hotels	0	0	0	0
Autres rémunérations au titre de son mandat de Directeur Général Délégué de Covivio	1 483 143 €	1 354 143 €	1 502 675 €	1 482 675 €
Total	**1 483 143 €**	**1 354 143 €**	**1 502 675 €**	**1 482 675 €**
Covivio représentée par Céline Leonardi (1)				
Rémunérations (fixe, variable) au titre de son mandat de membre du Conseil de Surveillance de Covivio Hotels	3 100 €	3 100 €	3 100 €	3 100 €
Autres rémunérations	0	0	0	0
Total	**3 100 €**	**3 100 €**	**3 100 €**	**3 100 €**
Foncière Margaux représentée par Marielle Seegmuller (1)				
Rémunérations (fixe, variable) au titre de son mandat de membre du Conseil de Surveillance de Covivio Hotels	3 500 €	3 500 €	3 100 €	3 100 €
Autres rémunérations	0	0	0	0
Total	**3 500 €**	**3 500 €**	**3 100 €**	**3 100 €**
Covivio Participations représentée par Roxane Maillard (1)				
Rémunérations (fixe, variable) au titre de son mandat de membre du Conseil de Surveillance de Covivio Hotels	3 100 €	3 100 €	3 100 €	3 100 €
Autres rémunérations	0	0	0	0
Total	**3 100 €**	**3 100 €**	**3 100 €**	**3 100 €**
Predica représentée par Matthieu Arlot (1)				
Rémunérations (fixe, variable) au titre de son mandat de membre du Conseil de Surveillance de Covivio Hotels	4 200 €	4 200 €	3 400 €	3 400 €
Autres rémunérations au titre de son mandat d'Administrateur de Covivio	50 000 €	50 000 €	46 000 €	46 000 €
Total	**54 200 €**	**54 200 €**	**49 400 €**	**49 400 €**
Najat Aasqui				
Rémunérations (fixe, variable) au titre de son mandat de membre du Conseil de Surveillance de Covivio Hotels	0	0	0	0
Autres rémunérations	0	0	0	0
Total	**0**	**0**	**0**	**0**

Mandataires sociaux non exécutifs	Exercice clos le 31/12/2024 Montants attribués	Exercice clos le 31/12/2024 Montants versés	Exercice clos le 31/12/2025 Montant attribués	Exercice clos le 31/12/2025 Montants versés
Acm Vie représentée par François Morrisson (1)				
Rémunérations (fixe, variable) au titre de son mandat de membre du Conseil de Surveillance de Covivio Hotels	4 300 €	4 300 €	3 100 €	3 100 €
Autres rémunérations au titre de son mandat d'Administrateur de Covivio	44 926 €	44 926 €	44 000 €	44 000 €
Total	**49 226 €**	**49 226 €**	**47 100 €**	**47 100 €**
Technical SAS représentée par Yves Marque				
Rémunérations (fixe, variable) au titre de son mandat de membre du Conseil de Surveillance de Covivio Hotels	2 152 €	2 152 €	3 700 €	3 700 €
Autres rémunérations	0	0	0	0
Total	**2 152 €**	**2 152 €**	**3 700 €**	**3 700 €**
Cardif Assurance Vie représentée par Nathalie Robin (1)				
Rémunérations (fixe, variable) au titre de son mandat de membre du Conseil de Surveillance de Covivio Hotels	5 900 €	5 900 €	4 700 €	4 700 €
Autres rémunérations	0	0	0	0
Total	**5 900 €**	**5 900 €**	**4 700 €**	**4 700 €**
Sogecap représentée par Victoria Tuckwell (1)				
Rémunérations (fixe, variable) au titre de son mandat de membre du Conseil de Surveillance de Covivio Hotels	4 300 €	4 300 €	3 100 €	3 100 €
Autres rémunérations	0	0	0	0
Total	**4 300 €**	**4 300 €**	**3 100 €**	**3 100 €**
Caisse des Dépôts et Consignations représentée par Arnaud Taverne (1)				
Rémunérations (fixe, variable) au titre de son mandat de membre du Conseil de Surveillance de Covivio Hotels	4 500 €	4 500 €	3 700 €	3 700 €
Autres rémunérations	0	0	0	0
Total	**4 500 €**	**4 500 €**	**3 700 €**	**3 700 €**
Adriana Saitta				
Rémunérations (fixe, variable) au titre de son mandat de membre du Conseil de Surveillance de Covivio Hotels	2 730 € (2)	2 730 € (2)	2 170 € (2)	2 170 (2)
Autres rémunérations	0	0	0	0
Total	**2 730 €**	**2 730 €**	**2 170 €**	**2 170 €**
TOTAL	**4 498 664 €**	**4 096 664 €**	**4 494 939 €**	**4 488 939**

(1) La rémunération a été versée à la société, membre du Conseil de Surveillance et non à son représentant permanent.

(2) Cette rémunération a donné lieu à l'application de prélèvements fiscaux (prélèvement forfaitaire unique de 12,8% et prélèvements sociaux de 17,2% soit un prélèvement total de 30%).

5.2.4.3 Rémunération versée et/ou attribuée au Président du Conseil de Surveillance et au Gérant par la société (« vote *ex-post* individuel »)

Dans le cadre du vote *ex-post* « individuel » prévu à l'article L. 22-10-77 II. du Code de commerce, les éléments fixes, variables et exceptionnels composant la rémunération totale et les avantages de toute nature, versés au cours de l'exercice clos le 31 décembre 2025 ou attribués au titre du même exercice, au Président du Conseil de Surveillance et au Gérant de la société font l'objet de projets de résolution distincts (6e et 7e résolutions) soumis à l'approbation de l'Assemblée générale mixte du 14 avril 2026 et à l'accord des commandités statuant à l'unanimité.

5.2.4.3.1 Rémunération versée et/ou attribuée par la société au Président du Conseil de Surveillance au titre de l'exercice clos le 31 décembre 2025

Au titre de l'exercice clos le 31 décembre 2025, il n'a été versé ou attribué à Christophe Kullmann, en sa qualité de Président du Conseil de Surveillance aucun élément fixe, variable ou exceptionnel ni aucun avantage de quelque nature que ce soit. Il sera donc demandé à l'Assemblée générale mixte du 14 avril 2026 d'en prendre acte.

5.2.4.3.2 Rémunération versée et/ou attribuée par la société au Gérant au titre de l'exercice clos le 31 décembre 2025

Conformément à la politique de rémunération applicable au Gérant présentée ci-dessus, il a été versé par la société au titre de l'exercice clos le 31 décembre 2025 à Covivio Hotels Gestion, à raison de son mandat de Gérant exercé au sein de la société, une rémunération totale d'un montant de 2 311 286,99 € . Aucune autre rémunération ne lui a été attribuée à raison de son mandat au titre de cet exercice.

Il est précisé que Covivio Hotels Gestion n'a bénéficié au titre de l'exercice clos le 31 décembre 2025 :

- d'aucun élément exceptionnel ou autre avantage de quelque nature que ce soit
- d'aucun élément de rémunération, d'indemnité ou d'avantage à raison de la prise, de la cessation ou du changement des fonctions ou postérieurement à l'exercice de celles-ci, notamment d'engagement de retraite ou autre avantage viager.

5.2.5 Modalités particulières relatives à la participation des actionnaires aux Assemblées générales et synthèse des délégations financières en cours de validité dans le domaine des augmentations de capital

5.2.5.1 Modalités particulières relatives à la participation des actionnaires aux Assemblées générales

La participation des actionnaires aux Assemblées générales est régie par les dispositions légales et réglementaires en vigueur et applicables aux sociétés dont les titres sont admis aux négociations sur un marché réglementé. Ces modalités sont décrites aux articles 19 à 22 des statuts de la société.

Convocation – admission – quorum – majorité

Les Assemblées générales d'actionnaires sont convoquées soit par la gérance, soit par le Conseil de Surveillance, ou par toute autre personne disposant de ce droit en vertu de la loi ou des statuts. Les convocations sont faites dans les formes et délais prévus par la loi et les règlements.

Les Assemblées sont réunies au siège social ou en tout autre endroit indiqué dans la convocation.

Tout actionnaire a le droit d'assister aux Assemblées générales et de participer aux délibérations, personnellement ou par mandataire, sur simple justification de son identité et de l'inscription en compte des titres au nom de l'actionnaire ou d'un intermédiaire inscrit pour son compte.

Conformément à l'article R. 22-10-28 du Code de commerce, les actionnaires doivent justifier de la propriété de leurs titres au cinquième jour ouvré précédant l'Assemblée générale à zéro heure, heure de Paris :

- pour l'actionnaire au nominatif, par l'inscription de ses actions sur les registres de la société à cette date
- pour l'actionnaire au porteur, par l'inscription en compte de ses actions, à son nom ou au nom de l'intermédiaire inscrit pour son compte, au plus tard à cette date, dans son compte titres tenu par un intermédiaire mentionné à l'article L. 211-3 du Code monétaire et financier. L'inscription en compte des titres doit être constatée par une attestation de participation délivrée par l'intermédiaire habilité. Cette attestation doit être jointe au formulaire de vote par correspondance ou par procuration, ou à la demande de carte d'admission, adressés par l'intermédiaire habilité, à la société.

Les Assemblées générales sont présidées par le Gérant ou par l'un des Gérants, s'ils sont plusieurs, sauf si l'Assemblée est convoquée par le Conseil de Surveillance, auquel cas elle est présidée par le Président de ce Conseil, ou l'un de ses membres désigné à cet effet. En cas de convocation par une autre personne spécialement habilitée par la loi, l'Assemblée est présidée par l'auteur de la convocation. Dans tous les cas, à défaut de la personne habilitée ou désignée pour présider l'Assemblée, celle-ci élit son Président.

Les fonctions de scrutateurs sont remplies par les deux actionnaires présents et acceptants, qui disposent, tant par eux-mêmes que comme mandataires, du plus grand nombre de voix.

Le bureau désigne un secrétaire qui peut ne pas être actionnaire.

À chaque Assemblée, est tenue une feuille de présence contenant les mentions prévues par la loi.

Toute copie ou extrait d'un procès-verbal devra être certifié par l'un des Gérants, par le Président du Conseil de Surveillance ou par le secrétaire de l'Assemblée.

Aucune délibération ne peut être adoptée lors d'une Assemblée générale ordinaire sans l'accord unanime et préalable du ou des commandités à l'exception des délibérations relatives à l'élection, à la démission ou à la révocation des membres du Conseil de Surveillance. Les délibérations des Assemblées générales Ordinaires sont adoptées à la majorité des voix des actionnaires présents, représentés, ou ayant voté par correspondance à cette Assemblée.

Une délibération ne peut être adoptée, lors d'une Assemblée générale Extraordinaire, qu'avec l'accord unanime et préalable du ou des commandités. Par exception, en cas de pluralité de commandités, les délibérations requises pour décider la transformation de la société en société d'une autre forme ne nécessiteront l'accord préalable que de la majorité des commandités. Les délibérations de l'Assemblée générale Extraordinaire sont adoptées, dans tous les cas, à la majorité des deux tiers des actionnaires présents, représentés ou ayant voté par correspondance.

Les actionnaires peuvent voter par correspondance ou donner pouvoir dans les conditions légales et réglementaires en vigueur.

En application des nouvelles dispositions légales et réglementaires, les abstentions ne sont plus comptabilisées comme des votes opposés aux résolutions mises en voix. Elles sont désormais, au même titre que les votes blancs ou nuls, exclues du décompte des voix exprimées par les actionnaires présents ou représentés.

Le formulaire de vote unique par correspondance ou par procuration, mis à jour de ces nouvelles dispositions légales et réglementaires, est également disponible sur le site Internet de la société.

À l'issue de chaque Assemblée générale, la société publie sur son site Internet un compte rendu de celle-ci comprenant notamment les résultats de vote de chacune des résolutions présentées aux actionnaires.

Droit de vote

Chaque actionnaire a un nombre de voix égal au nombre d'actions qu'il possède ou représente.

La société a maintenu, au terme de son Assemblée générale du 10 avril 2015, sur proposition de la gérance, le principe « une action = une voix » approuvé par les actionnaires en renonçant à l'attribution automatique du droit de vote double conformément à l'article L. 22-10-46 du Code de commerce instaurée par la loi Florange du 29 mars 2014 et a ainsi modifié l'article 9 des statuts.

Le droit de vote est exercé par le propriétaire des titres donnés en gage, par l'usufruitier dans les Assemblées ordinaires et par le nu-propriétaire dans les Assemblées extraordinaires.

L'actionnaire dispose de deux moyens pour exercer son droit de vote :

- assister personnellement à l'Assemblée générale en demandant une carte d'admission
- utiliser un formulaire de vote par correspondance ou par procuration, qui offre à l'actionnaire la possibilité de choisir l'une des trois options suivantes :
  - donner pouvoir au Président de l'Assemblée générale : celui-ci émettra alors au nom de l'actionnaire un vote favorable à l'adoption des projets de résolutions présentés ou agréés par le Gérant et un vote défavorable à l'adoption de tous les autres projets
  - voter par correspondance en suivant les instructions de vote mentionnées
  - donner procuration à toute autre personne physique ou morale au choix de l'actionnaire assistant à l'Assemblée générale en inscrivant les coordonnées de cette personne.

Le formulaire de vote est accessible, dans les délais requis, sur le site Internet de la société (www.covivio-hotels.fr), et peut être demandé par voie électronique ou postale à la société ou à l'intermédiaire habilité qui assure la gestion du compte titres de l'actionnaire, six jours au moins avant la date de l'Assemblée générale.

La date ultime de réception des formulaires est de trois jours calendaires précédant l'Assemblée générale pour le vote par correspondance et pour les pouvoirs sous format papier.

5.2.5.2 Synthèse des délégations financières en cours de validité dans le domaine des augmentations de capital

Conformément aux dispositions de l'article L. 225-37-4 3° du Code de commerce, est présentée ci-dessous la synthèse des délégations en cours accordées par l'Assemblée générale mixte des actionnaires en date du 15 avril 2025 relatives aux augmentations de capital :

Délégation accordée par l'Assemblée générale mixte du 15 avril 2025	Validité de la délégation	Utilisation de la délégation
Délégation de compétence consentie au Gérant à l'effet de décider l'augmentation du capital social de la société par incorporation de réserves, bénéfices ou primes pour un montant nominal maximal de 59 000 000 €. (19e résolution)	26 mois Expiration le 15 juin 2027	Néant
Délégation de compétence consentie au Gérant à l'effet d'émettre des actions de la société et/ou des valeurs mobilières donnant accès au capital de la société (ou au capital de sociétés dont la société possède directement ou indirectement plus de la moitié du capital), avec maintien du droit préférentiel de souscription des actionnaires pour un montant nominal maximal de 296 000 000 €. Montant nominal d'émission des valeurs mobilières représentatives de créances fixé à 1 000 000 000 € (correspondant au plafond global de l'ensemble des titres de créances susceptibles d'être émis en vertu de ladite délégation et de celles conférées au titre des 22e à 26e résolution). (21e résolution)	26 mois Expiration le 15 juin 2027	Néant
Délégation de compétence consentie au Gérant à l'effet d'émettre des actions de la société et/ou des valeurs mobilières donnant accès au capital de la société (ou au capital de sociétés dont la société possède directement ou indirectement plus de la moitié du capital), avec suppression du droit préférentiel de souscription des actionnaires et avec un délai de priorité obligatoire, par voie d'offre au public autre que celle mentionnée au 1° de l'article L411-2 du Code monétaire et financier, pour un montant nominal maximal de 118 000 000 €. Montant nominal d'émission des titres de créances fixé à 1 000 000 000 € (s'impute sur le plafond global de l'ensemble des titres de créances fixé à la 21e résolution). (22e résolution)	26 mois Expiration le 15 juin 2027	Néant
Délégation de compétence consentie au Gérant à l'effet d'émettre des actions de la société et/ou des valeurs mobilières donnant accès au capital de la société (ou au capital de sociétés dont la société possède directement ou indirectement plus de la moitié du capital), avec suppression du droit préférentiel de souscription des actionnaires au profit d'investisseurs qualifiés ou d'un cercle restreint d'investisseurs dans le cadre d'une offre visée à l'article L.411-2, 1° du Code monétaire et financier, pour un montant nominal maximal de 59 000 000 €. Montant nominal d'émission des titres de créances fixé à 1 000 000 000 € (s'impute sur le plafond global de l'ensemble des titres de créances fixé à la 21e résolution). (23e résolution)	26 mois Expiration le 15 juin 2027	Néant
Délégation de compétence consentie au Gérant à l'effet de procéder à l'émission d'actions et/ou de valeurs mobilières donnant accès au capital de la société, en vue de rémunérer des apports en nature consentis à la société et constitués de titres de capital ou de valeurs mobilières donnant accès au capital. Montant nominal d'émission des titres de créances fixé à 1 000 000 000 € (s'impute sur le plafond global de l'ensemble des titres de créances fixé à la 21e résolution). (25e résolution)	26 mois Expiration le 15 juin 2027	Néant
Délégation de compétence consentie au Gérant à l'effet d'émettre des actions et/ou des valeurs mobilières donnant accès au capital de la société, en rémunération de titres apportés à toute offre publique d'échange initiée par la société, pour un montant nominal maximal de 59 000 000 €. Montant nominal d'émission des titres de créances fixé à 1 000 000 000 € (s'impute sur le plafond global de l'ensemble des titres de créances fixé à la 21e résolution). (26e résolution)	26 mois Expiration le 15 juin 2027	Néant
Délégation de compétence consentie au Gérant à l'effet de procéder à des augmentations de capital réservées aux salariés de la société adhérant à un plan d'épargne avec suppression du droit préférentiel de souscription des actionnaires pour un montant nominal maximal de 500 000 €. (27e résolution)	26 mois Expiration le 15 juin 2027	Néant

5.2.6 Éléments susceptibles d'avoir une incidence en cas d'offre publique

Conformément aux dispositions de l'article L. 22-10-11 du Code de commerce, nous portons à votre connaissance les éléments susceptibles d'avoir une incidence en cas d'offre publique.

- Structure du capital :

  Les renseignements relatifs à la structure du capital de Covivio Hotels sont présentés dans le rapport de gestion de la société.

- Restrictions statutaires à l'exercice des droits de vote et aux transferts d'actions ou clauses des conventions portées à la connaissance de la société en application de l'article L. 233-11 du Code de commerce :

  L'article 8 des statuts de la société [1] prévoit (i) pour les personnes morales détenant directement ou indirectement plus de 10% du capital social et (ii) pour les actionnaires détenant indirectement, par l'intermédiaire de la société, un pourcentage du capital social ou des droits à dividendes de sociétés anonymes cotées d'investissement immobilier en Espagne (les « SOCIMI ») au moins égal à celui visé à l'article 9.3 de la loi du Royaume d'Espagne 11/2009, du 26 octobre 2009, et dont les titres ne seraient pas inscrits au nominatif au plus tard le deuxième jour ouvré précédant la date de toute Assemblée générale des actionnaires de la société, un plafonnement des droits de vote au nombre d'actions inscrites sous la forme nominative à cette date. La régularisation pourra intervenir par inscription de l'intégralité des actions détenues directement ou indirectement, sous la forme nominative, au plus tard le deuxième jour ouvré précédent cette Assemblée générale.

  Il est proposé aux actionnaires réunis en Assemblée générale mixte le 14 avril 2026 de modifier les dispositions de l'article 8 (Forme et cession des actions) des statuts afin de tenir compte de la modification apportée par le Décret n° 2026-94 du 13 février 2026 à la date d'enregistrement des actions justifiant la qualité d'actionnaire et son droit de participer aux assemblées générales (« record date »), désormais fixée au cinquième jour ouvré précédant l'assemblée générale.

  En outre, l'article 9 bis des statuts prévoit également une obligation de déclaration à la société de tout franchissement de seuil de 1% du capital et des droits de vote de celle-ci ou d'un quelconque multiple de ce pourcentage, y compris au-delà des seuils légaux et réglementaires, par lettre recommandée avec demande d'avis de réception adressée au siège social dans le délai prévu à l'article R. 233-1 du Code de commerce.

  À défaut d'avoir été régulièrement déclarées, les actions excédant la fraction qui aurait dû être déclarée sont privées du droit de vote pour toute Assemblée générale d'actionnaires qui se tiendrait jusqu'à l'expiration d'un délai de deux ans suivant la date de régularisation de la déclaration, à la demande consignée dans le procès-verbal de l'Assemblée générale, d'un ou plusieurs actionnaires détenant ensemble au moins 5% du capital social.

  L'article L. 233-14 al. 1 du Code de commerce dispose que l'actionnaire qui n'aurait pas procédé régulièrement aux déclarations prévues aux I, II, VI et VII de l'article L. 233-7 est privé des droits de vote attachés à ces actions excédant la fraction qui n'a pas été régulièrement déclarée pour toute Assemblée d'actionnaires qui se tiendrait jusqu'à l'expiration d'un délai de deux ans suivant la date de régularisation de la notification. Dans les mêmes conditions, les droits de vote attachés à ces actions et qui n'ont pas été régulièrement déclarés ne peuvent être exercés ou délégués par l'actionnaire défaillant.

- Participations directes ou indirectes dans le capital de la société dont elle a connaissance en vertu des articles L. 233-7 et L. 233-12 du Code de commerce :

  Ces éléments sont exposés au 1.8 du rapport de gestion.

- Détenteurs de titres comportant des droits de contrôle spéciaux et description de ceux-ci :

  Néant.

- Mécanismes de contrôle prévus dans un éventuel système d'actionnariat du personnel quand les droits de contrôle ne sont pas exercés par ce dernier :

  Néant.

- Accords entre actionnaires dont la société a connaissance et qui peuvent entraîner des restrictions au transfert d'actions et à l'exercice des droits de vote :

  Les sociétés Covivio, ACM Vie SA – Assurances du Crédit Mutuel Vie, Prévoyance Dialogue du Crédit Agricole – Predica, Pacifica, Spirica, Generali Vie, Generali Iard, L'Équité Compagnie d'Assurances et de Réassurances Contre les Risques de toute Nature (étant précisé que Generali Vie, Generali Iard et L'Équité Compagnie d'Assurances et de Réassurances Contre les Risques de toute Nature sont considérées comme une seule et même partie pour l'application du pacte), Cardif Assurance Vie, Sogecap et la Caisse des Dépôts et Consignations, ont conclu le 21 novembre 2019 un pacte d'actionnaires, lequel annule et remplace le pacte d'actionnaires qui avait été conclu, le 29 novembre 2004, entre Covivio, ACM Vie SA, Predica, Pacifica et Generali Vie pour une durée de 5 ans, renouvelable tacitement par périodes successives de même durée sauf dénonciation par l'une des parties sous réserve de respecter un préavis de 6 mois avant chaque période successive de renouvellement.

  Le pacte prévoit un droit de première offre dans le cas où une partie souhaiterait transférer à tout tiers des titres représentant plus de 1,5% du capital de la société sur une période de 12 mois glissants. Dans cette hypothèse, les autres investisseurs pourront, seul ou conjointement avec d'autres bénéficiaires adresser à la partie cédante une offre inconditionnelle d'acquérir le bloc d'actions à un prix déterminé.

  Le pacte prévoit également dans l'hypothèse où une partie au pacte souhaite céder sur le marché tout ou partie de ses titres représentant moins de 1,5% du capital de la société sur une période de 12 mois glissants et n'entrant donc pas dans le champ d'application du droit de première offre, elle devra en informer préalablement les autres parties et éviter toutes démarches de nature à perturber le bon fonctionnement du marché. Ces stipulations ne s'appliquent pas aux opérations réalisées de gré et gré hors marché.

(1) Il est proposé aux actionnaires réunis en Assemblée générale mixte le 14 avril 2026 de modifier les dispositions de l'article 8 (Forme et cession des actions) des statuts afin de tenir compte de la modification apportée par le Décret n° 2026-94 du 13 février 2026 à la date d'enregistrement des actions justifiant la qualité d'actionnaire et son droit de participer aux assemblées générales (« record date »), désormais fixée au cinquième jour ouvré précédant l'assemblée générale.

Depuis le 19 avril 2024, date à laquelle le groupe Generali a apporté à Covivio l'intégralité de sa participation au capital de la société, le pacte a été résilié de manière anticipée vis à vis des sociétés Generali Vie, Generali Iard, L'Équité Compagnie d'Assurances et de Réassurances Contre les Risques de toute Nature. Il reste pleinement en vigueur vis à vis des autres parties.

- Règles applicables à la nomination et au remplacement des membres du Conseil de Surveillance ainsi qu'à la modification des statuts de la société :

  Les statuts de la société dans ces domaines ne dérogent pas aux principes généralement admis en matière de société en commandite par actions.

- Pouvoirs du Gérant, en particulier en ce qui concerne l'émission ou de rachat d'actions :

  La synthèse des délégations en cours accordées par l'Assemblée générale des actionnaires en date du 15 avril 2025 relatives aux augmentations de capital est présentée au 5.2.5.2.

  L'Assemblée générale mixte du 15 avril 2025 a autorisé le Gérant (18e résolution) en vue de l'achat par la société de ses propres actions : il est proposé à l'Assemblée générale mixte convoquée pour le 14 avril 2026 de remplacer cette autorisation par une nouvelle autorisation ayant le même objet.

- Accords conclus par la société qui sont modifiés ou qui prennent fin en cas de changement de contrôle de la société, sauf si cette divulgation, hors les cas d'obligation légale de divulgation, porterait gravement atteinte à ses intérêts :

  Les contrats de financement de Covivio Hotels, en tant qu'emprunteur, sont généralement assortis de clauses de changement de contrôle, lequel est défini comme la perte du contrôle de Covivio Hotels par Covivio. Ces clauses permettent aux établissements prêteurs d'exiger le remboursement de la dette en cas d'occurrence d'un changement de contrôle.

- Accords prévoyant des indemnités par les membres du Conseil de Surveillance ou les salariés s'ils démissionnent ou sont licenciés sans cause réelle et sérieuse ou si leur emploi prend fin en raison d'une offre publique :

  Néant.

5.2.7 Principales caractéristiques des systèmes de contrôle interne et de gestion des risques dans le cadre du processus d'établissement de l'information financière

Les principales caractéristiques des systèmes de contrôle interne et de gestion des risques dans le cadre du processus d'établissement de l'information financière de Covivio Hotels sont décrites, conformément aux dispositions de l'article L. 22-10-10 du Code de commerce au chapitre 2 du document d'enregistrement universel de la société.



Londres Kimpton Fitzroy
© Covivio / DR

17 opérateurs et partenaires hôteliers, leaders en Europe et à l'international.

6

Renseignements et gestion

6.1 Renseignements de caractère général concernant l'émetteur et son capital 444

6.1.1 Renseignements de caractère général concernant l'émetteur 444

6.1.2 Renseignements de caractère général concernant le capital 446

6.1.3 Actionnariat de la société 448

6.2 Présentation de la société 449

6.2.1 Historique 449

6.2.2 Organigramme du groupe au 31 décembre 2025 450

6.3 Administration, Direction et Conseil de Surveillance 451

6.3.1 Direction (article 10 des statuts) 451

6.3.2 Pouvoirs et rémunération du Gérant (articles 10, 11 et 14 des statuts) 451

6.3.3 Conseil de Surveillance (articles 12 à 15 des statuts) 452

6.3.4 Commissaires aux comptes 454

6.4 Responsable du document 455

6.4.1 Responsable du document 455

6.4.2 Attestation du responsable incluant le rapport financier annuel 455

6.4.3 Informations financières historiques 455

6.5 Document d'information annuel (art. 221-1-1 du règlement général de l'AMF) 456

6.5.1 Communication au titre de l'information réglementée publiée sur le site Internet de l'AMF et sur le site Internet de Covivio Hotels 456

6.5.2 Publications au BALO (bulletin des annonces légales obligatoires) 456

6.6 Rapport condensé des experts 457

6.6.1 Contexte général de la mission 457

6.6.2 Conditions de réalisation 457

6.6.3 Juste valeur globale 458

6.6.4 Observations générales 461

6.1 Renseignements de caractère général concernant l'émetteur et son capital

6.1.1 Renseignements de caractère général concernant l'émetteur

6.1.1.1 Dénomination sociale (article 2 des statuts)

Covivio Hotels

6.1.1.2 Forme juridique (article 1 des statuts)

Constituée sous la forme d'une société anonyme à Conseil d'Administration, Covivio Hotels a été transformée en société en commandite par actions lors de l'Assemblée Générale Mixte réunie le 30 novembre 2004.

6.1.1.3 Siège social (article 4 des statuts)

Le siège social de la société est fixé depuis le 26 février 2024 au 10 rue de Madrid 75008 Paris.

6.1.1.4 Registre du commerce et des sociétés

La société est immatriculée au Registre du commerce et des sociétés de Paris sous le numéro 955515895.

Le code APE de la société est : 6820B.

Son numéro Siret est le 955 515 895 00105.

Son LEI est 969500N2QX5LGFFZ0I67.

6.1.1.5 Marché de cotation des actions

Les actions Covivio Hotels (Code ISIN : FR0000060303) sont admises aux négociations sur le marché Euronext Paris – Compartiment A.

Les obligations Covivio Hotels émises en juillet 2021 (Code ISIN : FR0014004QI5) et en mai 2024 (Code ISIN : FR001400Q7X2) sont admises aux négociations sur le marché Euronext Paris.

6.1.1.6 Nationalité

La société est soumise au droit français.

6.1.1.7 Durée de la société (article 5 des statuts)

La société a été constituée en 1900. La durée de la société, qui devait expirer le 31 décembre 1949, a été prorogée de 90 ans, en vertu d'une décision de l'Assemblée Générale Extraordinaire en date du 8 mai 1941, elle prendra donc fin le 31 décembre 2039, sauf liquidation anticipée ou prorogation.

6.1.1.8 Objet social (article 3 des statuts)

Covivio Hotels a pour objet, tant en France qu'à l'étranger, pour elle-même ou en participation avec des tiers :

- à titre principal :
  - l'acquisition de tous terrains, droits immobiliers ou immeubles, y compris par voie de bail à construction, affectés notamment au secteur de la santé, des loisirs et de l'hébergement au sens large, ainsi que tous biens et droits pouvant constituer l'accessoire ou l'annexe desdits biens immobiliers ou concourir à leur développement
  - la construction d'immeubles affectés au secteur de la santé, des loisirs et de l'hébergement au sens large et toutes opérations ayant un rapport direct ou indirect avec la construction de ces immeubles
  - l'exploitation et la mise en valeur par voie de location de ces biens immobiliers
  - l'acquisition ou la conclusion de tout contrat de crédit-bail immobilier en qualité de crédit-preneur en vue de la location ou de la mise à disposition à titre onéreux des immeubles objets desdits contrats de crédit-bail
  - directement ou indirectement, la détention de participations dans des personnes visées à l'article 8 et aux paragraphes 1, 2 et 3 de l'article 206 du Code général des impôts, et plus généralement la prise de participation dans toutes sociétés dont l'objet principal est l'exploitation d'un patrimoine immobilier locatif affecté au secteur de la santé, des loisirs et de l'hébergement au sens large ainsi que l'animation, la gestion et l'assistance de telles personnes et sociétés.
- à titre accessoire :
  - directement ou indirectement la prise à bail de tous biens immobiliers affectés au secteur de la santé, des loisirs et de l'hébergement au sens large y compris par voie de crédit-bail ou de location financière
  - la gestion, l'administration, la négociation et la vente de tous biens et droits immobiliers pour le compte de tiers et de filiales directes et indirectes, affectés au secteur de la santé, des loisirs et de l'hébergement au sens large
  - indirectement l'acquisition, la détention, la cession et l'exploitation de fonds de commerce dans le secteur de la santé, des loisirs et l'hébergement au sens large.
- à titre exceptionnel, l'aliénation notamment par voie de cession, d'apport et de fusion des actifs de la société
- et plus généralement :
  - la participation en qualité d'emprunteur et de prêteur à toute opération de prêt ou de trésorerie intragroupe et la possibilité de consentir à cet effet toutes garanties réelles ou personnelles mobilières ou immobilières, hypothécaires ou autres
  - et toutes opérations civiles, financières, commerciales, industrielles, mobilières et immobilières jugées utiles pour le développement de l'un des objets précités de la société.

6.1.1.9 Lieu où peuvent être consultés les documents et renseignements relatifs à la société

Au siège social : 10, rue de Madrid – 75008 Paris
(téléphone : 01 58 97 50 00)

Sur le site Internet : www.covivio-hotels.fr

Sur le site de l'AMF : www.amf-france.org

6.1.1.10 Droits des commanditaires

Les droits des actionnaires commanditaires sont régis par le droit commun.

6.1.1.11 Droits et statut des associés commandités (article 18 des statuts)

L'unique associé commandité de la société, également Gérant de la société, est la société Covivio Hotels Gestion, société par actions simplifiée au capital de 37 000 euros dont le siège social est situé depuis le 26 février 2024, 10, rue de Madrid 75008 Paris, immatriculée au RCS de Paris sous le n° 450140298.

Les droits des commandités sont régis par le droit commun et par les dispositions statutaires suivantes. Aux termes de l'article 20 4) des statuts : « À l'exception des délibérations relatives à l'élection, à la démission ou à la révocation des membres du Conseil de Surveillance, aucune délibération ne peut être adoptée lors d'une Assemblée Générale Ordinaire, sans l'accord unanime et préalable du ou des commandités. Ledit accord doit être recueilli par la gérance, préalablement à la réunion de ladite Assemblée Générale Ordinaire. »

Aux termes de l'article 21 3) des statuts : « Une délibération ne peut être adoptée, lors d'une Assemblée Générale Extraordinaire, qu'avec l'accord unanime et préalable du ou des commandités ; toutefois, en cas de pluralité de commandités, les délibérations requises pour décider la transformation de la société en société d'une autre forme ne nécessiteront l'accord préalable que de la majorité de ceux-ci ».

Le statut d'associé commandité se perd dans les cas prévus par la loi.

L'associé commanditaire et Gérant est indéfiniment et solidairement responsable du passif social.

6.1.1.12 Exercice social (article 23 des statuts)

Chaque exercice social a une durée de 12 mois qui commence le 1er janvier et finit le 31 décembre de chaque année.

6.1.1.13 Répartition statutaire des bénéfices (article 25 des statuts)

Sur le bénéfice distribuable de chaque exercice, il est d'abord prélevé une somme égale à 1 000 000 d'euros qui est versée à l'associé commandité. Ce dividende préciputaire est cumulatif. Le solde du bénéfice distribuable au titre de chaque exercice est réparti entre les actionnaires commanditaires, étant précisé que, conformément au régime fiscal applicable aux sociétés d'investissements immobiliers cotée (« SIIC ») pour lequel la société Covivio Hotels a opté, les bénéfices exonérés provenant de la location d'immeubles et de dividendes de sociétés ayant opté pour le régime SIIC sont obligatoirement distribués avant la fin de l'exercice qui suit celui de leur réalisation à hauteur, respectivement, de 95% et 100% et ceux provenant de la cession d'immeubles ou de participations dans des sociétés ayant opté pour le régime SIIC à hauteur de 70% avant la fin du deuxième exercice qui suit celui de leur réalisation.

6.1.1.14 Assemblées Générales

Ces éléments sont détaillés dans le rapport du Conseil de Surveillance sur le gouvernement d'entreprise, chapitre 5.2 du présent Document.

Franchissement de seuils statutaires (article 9 *bis* des statuts)

Outre l'obligation légale d'informer la société de la détention de certaines fractions du capital et d'effectuer toute déclaration d'intention en conséquence, toute personne physique ou morale, agissant seul ou de concert, venant à détenir ou cessant de détenir, directement ou indirectement, au moins un pour cent (1%) du capital ou des droits de vote de la société, ou tout multiple de ce pourcentage doit en informer la société, par lettre recommandée avec demande d'avis de réception adressée au siège social dans le délai prévu à l'article R. 233-1 du Code de commerce, en indiquant également le nombre de titres donnant accès à terme au capital social qu'elle détient, le nombre de droits de vote qui y sont attachés ainsi que l'ensemble des informations mentionnées à l'article L. 233-7 I du Code de commerce. Les sociétés de gestion de fonds communs de placement sont tenues de procéder à cette information pour l'ensemble des actions de la société détenues par les fonds qu'elles gèrent.

À défaut d'avoir été régulièrement déclarées dans les conditions ci-dessus exposées, les actions excédant la fraction qui aurait du être déclarée sont privées du droit de vote pour toute Assemblée Générale qui se tiendrait jusqu'à l'expiration d'un délai de deux (2) ans suivant la date de régularisation de la déclaration, à la demande consignée dans le procès-verbal de l'Assemblée Générale, d'un ou plusieurs actionnaires détenant ensemble au moins 5% du capital social.

6.1.2 Renseignements de caractère général concernant le capital

6.1.2.1 Forme des actions – identification des actionnaires (article 8 des statuts) (1)

Les actions sont nominatives ou au porteur, au choix de l'actionnaire. Toutefois :

- tout actionnaire autre qu'une personne physique venant à détenir, directement ou par l'intermédiaire d'entités qu'il contrôle au sens de l'article L. 233-3 du Code de commerce, un pourcentage des droits à dividendes de la société au moins égal à celui visé à l'article 208 C II ter du Code général des impôts
- tout actionnaire qui détient indirectement, par l'intermédiaire de la société, un pourcentage du capital social ou des droits à dividendes de sociétés anonymes cotées d'investissement immobilier en Espagne (les « SOCIMI ») au moins égal à celui visé à l'article 9.3 de la Loi du Royaume d'Espagne 11/2009, du 26 octobre 2009 (la « Loi 11/2009 »)
- (un « Actionnaire Concerné ») devra impérativement inscrire l'intégralité des actions dont il est lui-même propriétaire au nominatif et faire en sorte que les entités qu'il contrôle au sens de l'article L. 233-3 du Code de commerce inscrivent l'intégralité des actions de la société dont elles sont propriétaires au nominatif. Tout Actionnaire Concerné qui ne se conformerait pas à cette obligation, au plus tard le deuxième jour ouvré précédant la date de toute Assemblée Générale, verrait les droits de vote qu'il détient, directement et par l'intermédiaire d'entités qu'il contrôle au sens de l'article L. 233-3 du Code de commerce, plafonnés, lors de l'Assemblée Générale concernée, au nombre d'actions inscrites sous la forme nominative à cette date.

L'Actionnaire Concerné susvisé retrouvera l'intégralité des droits de vote attachés aux actions qu'ils détient, directement et par l'intermédiaire d'entités qu'il contrôle au sens de l'article L. 233-3 du Code de commerce, lors de la plus prochaine Assemblée Générale, sous réserve de la régularisation de sa situation par inscription de l'intégralité des actions qu'il détient, directement ou par l'intermédiaire d'entités qu'il contrôle au sens de l'article L. 233-3 du Code de commerce, sous la forme nominative, au plus tard le deuxième jour ouvré précédant cette Assemblée Générale.

Le registre des titres nominatifs est détenu par CIC Market Solutions.

Les actions donnent lieu à une inscription en compte au nom de leur propriétaire selon les modalités prévues par la loi et les règlements en vigueur.

La société ou un tiers désigné par celle-ci est autorisée à faire usage à tout moment des dispositions prévues par les articles L. 228-2 et suivants du Code de commerce en matière d'identification (i) de détenteurs de titres conférant immédiatement ou à terme le droit de vote dans ses propres Assemblées Générales d'actionnaires (une « Assemblée Générale ») et (ii) de porteurs d'obligations ou de titres de créances négociables émises par la société.

6.1.2.2 Cession des actions (article 8 des statuts)

Les actions sont librement cessibles et transmissibles selon les modalités prévues par la loi et les règlements en vigueur. La cession des actions s'opère, à l'égard de la société et des tiers, par un virement de compte à compte.

6.1.2.3 Droits et obligations attribués aux actions (article 9 des statuts)

Chaque action donne droit, dans la propriété de l'actif social, dans le partage des bénéfices et dans le *boni* de liquidation revenant aux actionnaires en application des statuts, à une part proportionnelle à la quotité du capital qu'elle représente.

Les actionnaires ne répondent des dettes sociales que dans la limite de leur apport, soit à concurrence de la valeur nominale des actions qu'ils possèdent.

Chaque actionnaire a autant de voix qu'il possède ou représente d'actions. Il n'est pas conféré de droit de vote double en application de l'article L. 22-10-46 du Code de commerce.

Chaque action donne droit de participer aux Assemblées d'actionnaires, avec voix délibérative, dans les conditions et sous les réserves prévues par la loi, les règlements et les statuts.

Toute personne possédant une ou plusieurs actions est tenue par les statuts et par toutes les décisions prises par les Assemblées Générales.

Chaque fois qu'il sera nécessaire de posséder plusieurs actions pour exercer un droit quelconque, les actionnaires devront faire leur affaire personnelle du regroupement d'actions nécessaires sans pouvoir rien prétendre de la société.

Chaque action est indivisible à l'égard de la société. En conséquence, les propriétaires indivis sont tenus de se faire représenter auprès de la société par un seul d'entre eux.

Chacune des actions donne droit, en cas de répartition ou de remboursement, à la même somme nette. Il sera, en conséquence, fait masse entre toutes les actions de toutes exonérations fiscales comme de toutes taxations susceptibles d'être prises en charge par la société auxquelles cette répartition ou ce remboursement pourrait donner lieu.

Tout Actionnaire Concerné dont la situation propre ou celle de ses associés rend :

i) la société redevable du prélèvement (le « Prélèvement ») visé à l'article 208 C II ter du Code général des impôts, ou

ii) les SOCIMI, dont le capital est détenu directement ou indirectement par la société, redevables du prélèvement espagnol (le « Prélèvement Espagnol ») visé à l'article 9.3 de la Loi 11/2009.

(un « Actionnaire à Prélèvement ») sera tenu d'indemniser la société du Prélèvement et/ou du Prélèvement Espagnol dû(s) en conséquence de la distribution par la société ou les SOCIMI, dont le capital est détenu directement ou indirectement par la société, de dividendes, réserves, primes ou « produits réputés distribués » au sens du Code général des impôts ou de la Loi du Royaume d'Espagne 27/2014, du 27 novembre 2014, sur l'impôt sur les sociétés, respectivement, dans les conditions de l'article 9.3 ci-dessous.

Tout Actionnaire Concerné est présumé être un Actionnaire à Prélèvement. S'il déclare ne pas être un Actionnaire à Prélèvement, il devra fournir à la société sur demande de cette dernière :

(1) Il est proposé aux actionnaires réunis en Assemblée générale mixte le 14 avril 2026 de modifier les dispositions de l'article 8 (Forme et cession des actions) des statuts afin de tenir compte de la modification apportée par le Décret n° 2026-94 du 13 février 2026 à la date d'enregistrement des actions justifiant la qualité d'actionnaire et son droit de participer aux assemblées générales (« record date »), désormais fixée au cinquième jour ouvré précédant l'assemblée générale.

i) pour les besoins du Prélèvement, au plus tard cinq (5) jours ouvrés avant la mise en paiement des distributions un avis juridique satisfaisant et sans réserve émanant d'un cabinet d'avocats de réputation internationale et ayant une compétence reconnue en matière de droit fiscal français ou du pays de résidence de l'Actionnaire Concerné attestant qu'il n'est pas un Actionnaire à Prélèvement, qu'il est bénéficiaire effectif des dividendes et que les distributions mises en paiement à son bénéfice ne rendent pas la société redevable du Prélèvement

ii) (pour les besoins du Prélèvement Espagnol, au plus tard cinq (5) jours ouvrés avant la mise en paiement des distributions par les SOCIMI dont le capital est détenu directement ou indirectement par la société un certificat de résidence fiscale délivré par l'autorité compétente du pays dans lequel l'Actionnaire Concerné déclare être résident et, au plus tard cinq (5) jours ouvrés avant la mise en paiement des distributions un avis satisfaisant et sans réserve attestant qu'il n'est pas un Actionnaire à Prélèvement Espagnol et que les distributions mises en paiement par les SOCIMI, dont le capital est détenu directement ou indirectement par la société, ne donnent pas lieu au paiement du Prélèvement Espagnol à raison de leur participation dans la société.

Dans l'hypothèse où (a) la société détiendrait, directement ou indirectement, un pourcentage des droits à dividendes au moins égal à celui visé à l'article 208 C II ter du Code général des impôts ou plus d'une ou plusieurs sociétés d'investissements immobiliers cotées visées à l'article 208 C du Code général des impôts (une « SIIC Fille ») ou (b) la société détiendrait, directement ou indirectement, un pourcentage du capital social ou des droits à dividende au moins égal à celui visé à l'article 9.3 de la Loi 11/2009 d'une ou plusieurs SOCIMI, et, où la SIIC Fille ou ladite SOCIMI, du fait de la situation de l'Actionnaire à Prélèvement, aurait acquitté le Prélèvement ou le Prélèvement Espagnol, l'Actionnaire à Prélèvement devra, selon le cas, indemniser la société soit, pour le montant versé à titre d'indemnisation par la société à la SIIC Fille ou à la SOCIMI concernée au titre du paiement du Prélèvement par la SIIC Fille ou du Prélèvement Espagnol par la SOCIMI soit, en l'absence d'indemnisation de la SIIC Fille ou de la SOCIMI par la société, pour un montant égal au Prélèvement acquitté par la SIIC Fille ou au Prélèvement Espagnol acquitté par la SOCIMI concernée, de telle manière que les autres actionnaires de la société ne supportent pas économiquement une part quelconque du Prélèvement ou du Prélèvement Espagnol payé respectivement par l'une quelconque des SIIC ou des SOCIMI dans la chaîne des participations à raison de l'Actionnaire à Prélèvement (l'« Indemnisation Complémentaire »). Le montant de l'Indemnisation Complémentaire sera supporté par chacun des Actionnaires à Prélèvement en proportion de leurs droits à dividendes respectifs divisé par les droits à dividendes totaux des Actionnaires à Prélèvement.

La société sera en droit d'effectuer une compensation entre sa créance indemnitaire à l'encontre de tout Actionnaire à Prélèvement, d'une part, et les sommes devant être mises en paiement par la société à son profit, d'autre part. Ainsi, les sommes distribuées par la société devant, au titre de chaque action détenue par ledit Actionnaire à Prélèvement, être mises en paiement en sa faveur en application de la décision de distribution susvisée ou d'un rachat d'actions, seront réduites à concurrence du montant du Prélèvement ou Prélèvement Espagnol dû par la société ou les SOCIMI au titre de la distribution de ces sommes et/ou de l'Indemnisation Complémentaire.

Le montant de toute indemnisation due par un Actionnaire à Prélèvement sera calculé de telle manière que la société soit placée, après paiement de celle-ci et compte tenu de la fiscalité qui lui serait éventuellement applicable, dans la même situation que si le Prélèvement ou Prélèvement Espagnol n'avait pas été rendu exigible. En particulier, l'indemnisation devra inclure tout impôt dû par la société au titre de l'indemnisation.

La société et les Actionnaires Concernés coopéreront de bonne foi en sorte de quoi soient prises toutes mesures raisonnables pour limiter le montant du Prélèvement ou du Prélèvement Espagnol dû ou à devoir et de l'indemnisation qui en a résulté ou qui en résulterait.

6.1.2.4 Conditions de modification du capital social (article 7 des statuts)

Les autorisations de modification du capital social sont exposées dans le rapport de gestion.

Le capital social peut être augmenté ou réduit, par tout mode et de toute manière autorisés par la loi.

Toute augmentation ou réduction du capital doit être décidée en Assemblée Générale Extraordinaire des actionnaires, après avoir reçu l'accord unanime des commandités.

Le Conseil de Surveillance fait un rapport sur toute proposition d'augmentation ou de réduction du capital social proposé par la gérance aux actionnaires.

L'Assemblée des Actionnaires peut, conformément à la loi, déléguer à la gérance tous les pouvoirs nécessaires pour réaliser l'augmentation ou la réduction du capital proposée, en déterminer le montant, les conditions et prendre toute mesure nécessaire à la bonne réalisation de l'opération.

6.1.2.5 Instruments financiers non représentatifs du capital

Néant.

6.1.2.6 Autres titres donnant accès au capital

Néant.

6.1.2.7 Autorisation d'augmentation du capital

Le tableau des délégations en cours en matière d'augmentation du capital social de la société accordées par l'Assemblée Générale des actionnaires du 18 avril 2023 figure dans le rapport du Conseil de Surveillance sur le gouvernement d'entreprise, au paragraphe 5.2.5.2.

6.1.2.8 Évolution du capital au cours des cinq dernières années

Le tableau d'évolution du capital social au cours des cinq derniers exercices figure dans le rapport de gestion, au paragraphe 1.6.4.

6.1.3 Actionnariat de la société

La répartition du capital et des droits de vote sur les trois derniers exercices est présentée dans le rapport de gestion au paragraphe 1.6.2.

6.1.3.1 Informations sur les principaux actionnaires au 31 décembre 2025

Les principaux actionnaires ou groupe d'actionnaires sont présentés dans le rapport de gestion au paragraphe 1.6.

6.1.3.2 Contrats importants

Au cours des deux derniers exercices :

- Covivio Hotels n'a pas conclu de contrats importants auxquels l'émetteur ou tout autre membre du groupe est partie
- aucun contrat n'a été souscrit par un membre quelconque du groupe contenant des dispositions conférant à un membre quelconque du groupe une obligation ou un droit important pour l'ensemble du groupe autres que ceux conclus dans le cadre normal de ses activités à l'exception des contrats financiers en cours au 31 décembre 2025 présentés ci-dessous.

Émission d'un emprunt obligataire de 599 M€

La société a émis en juillet et octobre 2021 un emprunt obligataire à 8 ans d'un montant de 599 M€. Cette émission offre un coupon de 1%.

Émission d'un emprunt obligataire de 500 M€

La société a émis en mai 2024 un emprunt obligataire à 9 ans d'un montant de 500 M€. Cette émission offre un coupon de 4,125%.

Les principaux contrats financiers sont détaillés dans les annexes comptables figurant en partie 4 du présent document d'enregistrement universel.

6.2 Présentation de la société

6.2.1 Historique

Créée en 1900, puis introduite en Bourse dès 1903, la société Établissements Ferrand et Renaud avait pour activité la fabrication de pâtes alimentaires et tous autres produits se rattachant à cette industrie.

En 1961, la société a apporté son fonds industriel et commercial aux sociétés nouvelles Régia-Scaramelli et Semoulerie de Bellevue, et l'ensemble immobilier constituant l'usine de Lyon à une société nouvelle. Suite à ces apports, elle est devenue une société holding.

Depuis 2001, date de la cession du dernier actif immobilier significatif, l'activité de Ferrand et Renaud se limitait à la détention d'une participation de 35% dans Oralia Investissements, société d'administration de biens et d'un portefeuille de valeurs mobilières.

L'exercice 2004 de Ferrand et Renaud a été marqué par la cession de quelques actifs représentant une faible valeur unitaire mais surtout par la cession le 29 novembre 2004, de l'intégralité de la participation dans Oralia à son actionnaire majoritaire actuel pour une valeur de 11 480 433 euros et de sa filiale immobilière Foch à Christian Baverey.

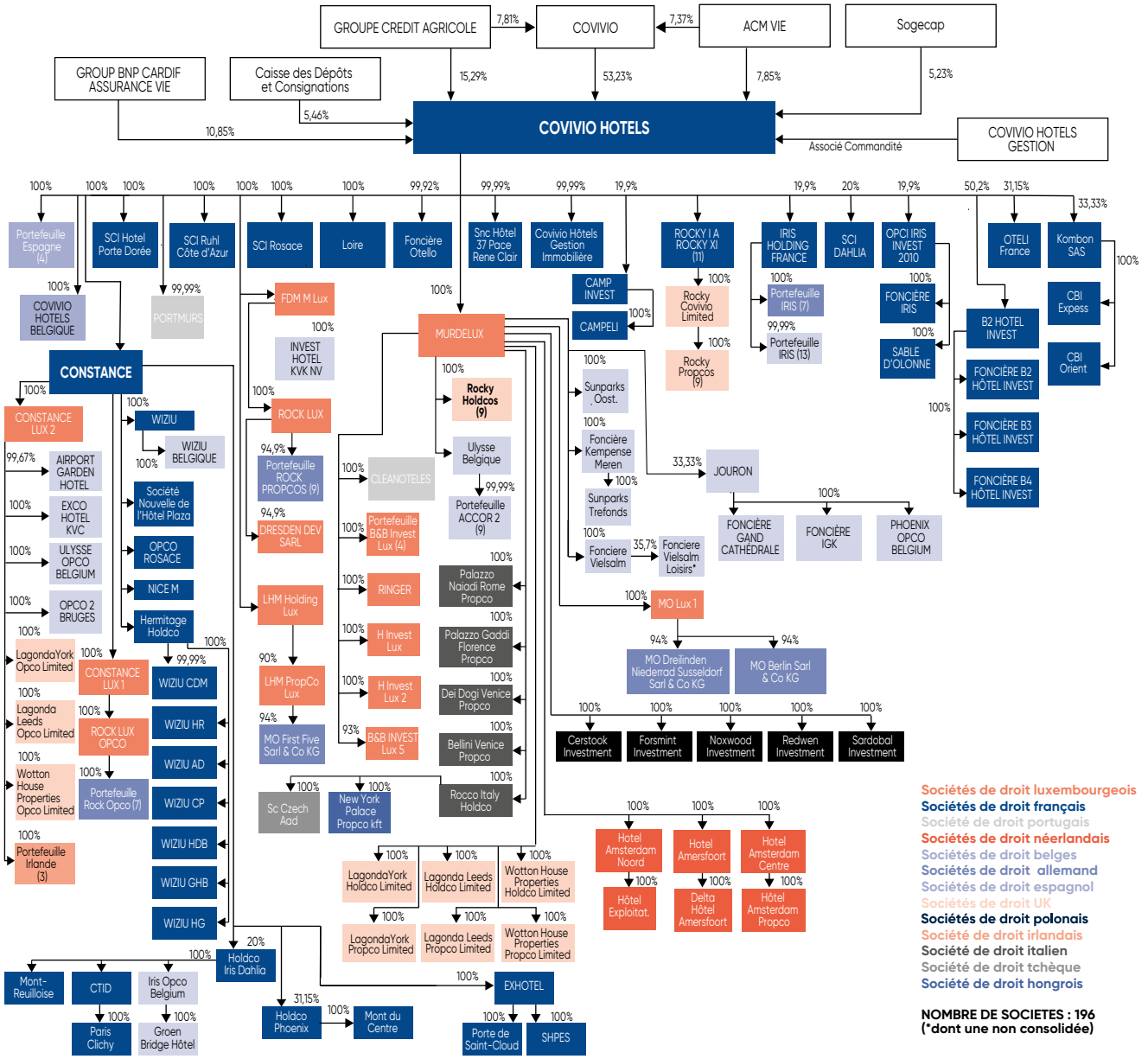
Le 30 novembre 2004, Ferrand et Renaud, devenu Foncière des Murs, a procédé à l'acquisition de la SCI Foncière des Murs. Cette opération s'inscrit dans le cadre du projet de redéploiement de la société vers une activité de société foncière spécialisée dans la détention longue durée de Murs d'exploitation dans les secteurs de la santé, des loisirs et de l'hébergement au sens large.

Lors de l'Assemblée Générale Mixte du 14 septembre 2018, la société a choisi de faire évoluer son identité et sa marque, en cohérence avec le changement opéré au niveau de Covivio. Afin de mettre en cohérence cette nouvelle identité et la dénomination sociale, il a été décidé d'adopter « Covivio Hotels » comme nouvelle dénomination sociale de la société.

Au 31 décembre 2025, Covivio Hotels détient un patrimoine de 298 actifs (dont 274 hôtels) d'une valeur d'expertise totale de 5 998 M€ hors droits en part du groupe (soit 6 618 M€ en part totale), répartis en France et en Europe.

6.2.2 Organigramme du groupe au 31 décembre 2025

L'organigramme de Covivio Hotels et ses filiales au 31 décembre 2025 est détaillé ci-dessous :



Le pourcentage de détention et de droit de vote de Covivio Hotels envers ses filiales est identique. Seule la répartition du capital et des droits de vote des actionnaires de la société peut varier en fonction du nombre d'actions autodétenues (qui ne donnent pas droit de vote).

Nous vous précisons par ailleurs que :

- le détail des transactions entre parties liées sont détaillées au 4.2.7.4
- le rapport spécial des Commissaires aux comptes sur les conventions réglementées au sein de la société figure au chapitre 4.7.

Actionnaire majoritaire

Covivio détient 53,23% du capital de Covivio Hotels. Le tableau de répartition du capital de Covivio au 31 décembre 2025, est détaillé ci-dessous :

Dénomination des actionnaires	Nombre d'actions	%
Groupe Delfin	31 381 164	28,11
Groupe Covea	8 394 824	7,52
Groupe Crédit Agricole Assurances	9 055 247	8,11
Groupe CM-CIC	8 165 592	7,32
Flottant, nominatifs et autres porteurs	53 731 304	48,14
Autodétention	895 337	0,80
TOTAL	**111 623 468**	**100,00**

6.3 Administration, Direction et Conseil de Surveillance

6.3.1 Direction (article 10 des statuts)

La société est gérée et administrée par un ou plusieurs Gérants. Le premier Gérant, nommé pour une durée de six années est la société Covivio Hotels Gestion, société par actions simplifiée au capital de 37 000 euros dont le siège social est situé depuis le 26 février 2024 10, rue de Madrid – 75008 Paris immatriculée au RCS de Paris sous le numéro 450 140 298.

Au cours de l'existence de la société, tout nouveau Gérant est désigné à l'unanimité des commandités, avec l'accord du Conseil de Surveillance ou, le cas échéant, de l'Assemblée.

La société Covivio Hotels Gestion, nommée en qualité de premier Gérant de la société sera réputée démissionnaire d'office de ses fonctions de Gérant dans le cas où elle cesserait d'être contrôlée directement ou indirectement au sens de l'article L. 233-3 du Code de commerce par la société Covivio, sauf si le nouvel actionnaire de contrôle dudit Gérant a été agréé par le Conseil de Surveillance.

Lorsque les fonctions d'un Gérant prennent fin, la gérance est exercée par le ou les Gérants restant en fonction, sans préjudice du droit des commandités de nommer un nouveau Gérant en remplacement, ou de renouveler le Gérant sortant.

En cas de cessation des fonctions d'un Gérant unique, il est procédé à la nomination d'un ou plusieurs nouveaux Gérants, ou au renouvellement du Gérant unique. Toutefois, dans l'attente de cette ou ces nominations, la gérance est assurée par le ou les commandités qui peuvent alors déléguer tous pouvoirs nécessaires pour la direction des affaires sociales jusqu'à nomination du ou des nouveaux Gérants.

Chaque Gérant peut être révoqué à tout moment pour incapacité (qu'elle soit la conséquence d'une procédure collective ou non) ou pour toute autre cause par décision unanime des commandités ; chaque Gérant peut également être révoqué pour cause légitime par une décision de justice.

6.3.2 Pouvoirs et rémunération du Gérant (articles 10, 11 et 14 des statuts)

Pouvoirs du Gérant (articles 10 et 14 des statuts)

Le Gérant est investi des pouvoirs les plus étendus pour agir en toute circonstance au nom de la société, dans la limite de l'objet social et sous réserve des pouvoirs expressément attribués par la loi ou par les statuts aux Assemblées d'actionnaires et au Conseil de Surveillance.

Il est à cet égard précisé que le Gérant de la société devra, aux termes de l'article 14 des statuts, obtenir l'autorisation préalable du Conseil de Surveillance, statuant à la majorité des trois cinquièmes, sur les opérations de souscription d'emprunts bancaires, d'achat d'immeubles ou de titres de participations, de désinvestissements et d'octroi de toute garantie, lettre de confort ou sûreté lorsque leur montant dépassera 10 millions d'euros.

Rémunération du Gérant (article 11 des statuts)

Les modalités de rémunération de la gérance sont déterminées conformément à la législation en vigueur.

Le ou les gérants ont droit, en outre, au remboursement de toutes les dépenses et frais de toute nature découlant du recours, effectué dans l'intérêt de la Société ou des sociétés qu'elle contrôle, directement ou indirectement, au sens de l'article L. 233-3 du Code de Commerce, à des prestataires de services extérieurs.

La rémunération du Gérant est plus amplement détaillée dans le rapport du Conseil de Surveillance sur le gouvernement d'entreprise.

6.3.3 Conseil de Surveillance (articles 12 à 15 des statuts)

La société est pourvue d'un Conseil de Surveillance de trois membres au moins choisis exclusivement parmi les actionnaires n'ayant ni la qualité de commandité ni celle de Gérant.

Les membres du Conseil de Surveillance sont nommés ou révoqués par l'Assemblée Générale Ordinaire des actionnaires, les actionnaires ayant la qualité de commandité ne pouvant participer au vote des résolutions correspondantes.

La durée des fonctions des membres du Conseil de Surveillance est de trois années au plus et chaque membre doit être propriétaire d'au moins une action de la société.

Il peut être alloué aux membres du Conseil de Surveillance une rémunération annuelle dont le montant, porté dans les frais généraux est déterminé par l'Assemblée Générale Ordinaire et demeure maintenu jusqu'à décision contraire de cette Assemblée.

6.3.3.1 Composition du Conseil de Surveillance de Covivio Hotels

Le Conseil de Surveillance est composé de 13 membres, personnes physiques ou personnes morales, choisis parmi les actionnaires. La composition du Conseil de Surveillance ainsi que les curriculums vitae et les mandats et fonctions exercés par chacune de ces personnes figurent dans le rapport du Conseil de Surveillance sur le gouvernement d'entreprise.

6.3.3.2 Fonctionnement du Conseil de Surveillance

6.3.3.2.1 Pouvoirs du Conseil (article 14 des statuts)

Le Conseil de Surveillance assume le contrôle permanent de la gestion de la société tel qu'il est prévu par la loi.

Il établit un rapport à l'occasion de l'Assemblée Générale Ordinaire annuelle, qui statue sur les comptes de la société ainsi que lors de toute augmentation ou réduction de capital proposée aux actionnaires. L'autorisation préalable du Conseil de Surveillance, statuant à la majorité des trois cinquièmes, est requise préalablement à la mise en œuvre par le Gérant des opérations suivantes :

- souscription d'emprunts bancaires
- achat d'immeubles ou de titres de participations
- désinvestissements
- octroi de toute garantie, lettre de confort ou sûreté
- lorsque leur montant dépassera 10 000 000 d'euros.

Lorsque leur montant n'excédera pas 50 000 000 d'euros, l'autorisation préalable du Conseil de Surveillance pourra intervenir dans un acte unique signé par les membres du Conseil de Surveillance statuant à la majorité des trois cinquièmes.

Il peut, en outre, dans la limite d'un certain montant annuel qu'il déterminera, autoriser le Gérant à donner des garanties au nom de la société.

Le Conseil de Surveillance se réunit au moins quatre fois par an, à raison d'une fois par trimestre, le Gérant devant communiquer au Conseil de Surveillance les informations suivantes prenant en compte, le cas échéant, de manière consolidée les activités de la société et de ses filiales :

- lors de la réunion du Conseil de Surveillance tenue durant le deuxième trimestre d'un exercice, le projet de bilan consolidé, de compte de résultat consolidé, le projet de tableau des flux financiers consolidés, le rapport du Commissaire aux comptes sur les comptes consolidés
- lors de la réunion du Conseil de Surveillance tenue le quatrième trimestre de chaque exercice, un budget annuel consolidé ainsi que les prévisions annuelles de trésorerie de la société ainsi que la trésorerie consolidée de la société et de ses filiales
- lors de chacune des réunions trimestrielles, un rapport d'activité, comprenant l'ensemble des éléments définis par le Conseil de Surveillance, et un descriptif des événements majeurs survenus au cours du trimestre écoulé.

Plus généralement, le Gérant devra communiquer au Conseil de Surveillance les mêmes documents que ceux mis à disposition des Commissaires aux comptes ainsi que tout document ou information que le Conseil de Surveillance pourrait raisonnablement demander.

L'accord préalable du Conseil de Surveillance est également requis pour la nomination ou le renouvellement de tout Gérant à l'exception de la nomination du premier Gérant.

Dans ce cadre, le Conseil de Surveillance dispose d'un délai maximum de vingt (20) jours à compter de la notification qui lui est faite par les associés commandités du projet de nomination ou de renouvellement, pour donner ou refuser son accord.

Dans le cas où, à deux reprises successives à l'intérieur d'une période de deux mois, le Conseil de Surveillance aurait refusé cet accord pour deux candidats successifs, alors que la société est dépourvue de Gérant et que la gérance est exercée provisoirement par les associés commandités, l'accord pourra être donné par l'Assemblée Générale Ordinaire des actionnaires statuant à la majorité, convoquée par le ou les associés commandités lui soumettant un seul de ces deux candidats.

Au cas où l'accord du Conseil de Surveillance ou de l'Assemblée n'aurait pas été obtenu en application des paragraphes ci-dessus, le ou les commandités nommeront une troisième personne. À défaut d'accord du Conseil de Surveillance sur cette nouvelle personne, sa nomination sera soumise à l'Assemblée Générale Ordinaire qui ne pourra refuser son accord qu'à la majorité des deux tiers des actionnaires présents ou représentés.

6.3.3.2.2 Réunions du Conseil (articles 13 et 14 des statuts)

Le Conseil se réunit aussi souvent que les intérêts de la société l'exigent et, en tout état de cause, au moins quatre fois par an afin, notamment, d'entendre le rapport de la gérance sur les activités de la société. Sauf cas d'urgence, la convocation des membres du Conseil de Surveillance doit intervenir au moins une semaine avant la date de tenue du Conseil.

Les réunions peuvent être convoquées par le Président du Conseil, ainsi que par la moitié au moins de ses membres, ou par chacun des Gérants et commandités de la société. Le ou les Gérants doivent être convoqués aux réunions auxquelles ils assistent à titre simplement consultatif.

La présence de la moitié au moins des membres est nécessaire pour la validité de ses délibérations.

Un membre du conseil de surveillance peut également voter par correspondance dans le cadre d'une réunion du conseil de surveillance au moyen d'un formulaire de vote, dans les conditions prévues par les dispositions réglementaires applicables et par le règlement intérieur du conseil de surveillance.

Les délibérations sont prises à la majorité des membres présents ou représentés et pouvant prendre part au vote. Tout membre du Conseil de Surveillance peut se faire représenter par un autre membre du Conseil sur présentation d'un pouvoir exprès étant précisé qu'un membre du Conseil pourra représenter plusieurs membres. En cas de partage des voix, la voix du Président sera prépondérante.

Les réunions et délibérations du conseil de surveillance peuvent intervenir par un moyen de télécommunication. Sont réputés présents pour le calcul du quorum et de la majorité, les membres du conseil qui participent à la réunion par un moyen de télécommunication permettant leur identification, dans les conditions de l'article R. 22-10-17-1 du Code de commerce. Le règlement intérieur du conseil de surveillance peut prévoir que certaines décisions ne peuvent être prises lors d'une réunion tenue dans ces conditions.

A l'initiative du Président du conseil de surveillance, le conseil de surveillance peut prendre des décisions par consultation écrite des membres du conseil. Dans ce cas, le Président du conseil, communique par tous moyens, y compris par voie électronique, aux membres du conseil, les points de l'ordre du jour soumis à consultation, le texte des projets de délibérations proposées, ainsi que tout autre document ou information nécessaire à leur prise de décision, en indiquant les modalités de participation à la consultation écrite et le délai imparti pour y répondre. Ce délai est déterminé et apprécié par le Président en fonction de l'objet de la consultation, de l'urgence ou du temps nécessaire à la réflexion des membres du conseil, et peut, le cas échéant, être étendu par le Président. Tout membre du conseil peut, dans un délai de 3 jours à compter de l'envoi de la consultation, s'opposer au recours à la consultation écrite. En cas d'opposition, le Président en informe sans délai les autres membres du conseil et convoque une réunion du conseil de surveillance. Les membres du conseil communiquent leur vote au Président du conseil, par tout moyen écrit, y compris par voie électronique. Chaque membre du conseil peut poser toute question nécessaire à sa réflexion ou adresser tout commentaire au Président du conseil, dans un délai compatible avec celui de la consultation écrite. A défaut d'avoir répondu à la consultation écrite dans le délai imparti, les membres du conseil sont réputés absents et ne pas avoir participé à la décision, sauf extension du délai accordé par le Président. Le conseil de surveillance ne délibère valablement que si la moitié au moins de ses membres a exprimé son vote à la consultation écrite. Les décisions sont prises à la majorité des membres ayant participé à la consultation écrite. En cas de partage, la voix du Président du conseil de surveillance est prépondérante. Le Président du conseil consolide les votes des membres du conseil et informe les membres du conseil du résultat du vote. Les décisions prises par consultation écrite font l'objet de procès-verbaux établis et conservés dans les mêmes conditions que les délibérations adoptées en réunion du conseil de surveillance.

Les Commissaires aux comptes sont convoqués aux réunions du Conseil de Surveillance qui examinent les comptes annuels ou intermédiaires.

6.3.3.2.3 Devoirs des membres du Conseil de Surveillance (article 1.6 du Règlement Intérieur)

Les devoirs des membres du Conseil sont détaillés dans le Rapport du Conseil de Surveillance sur le gouvernement d'entreprise au paragraphe 5.2.2.2.6.2.

6.3.3.2.4 Déclarations relatives aux informations requises au titre des points 12.1 et 12.2 de l'annexe 1 du Règlement Délégué (UE) 2019/980 du 14 mars 2019

Ces éléments sont présentés dans le Rapport du Conseil de Surveillance sur le gouvernement d'entreprise au paragraphe 5.2.2.2.3.3.

6.3.3.2.5 Conflits d'intérêts – liens familiaux

Il n'existe pas de liens familiaux entre les membres composant le Conseil de Surveillance de Covivio Hotels.

En l'état actuel nous ne disposons pas d'informations permettant de conclure à d'autres conflits d'intérêts potentiels.

Le Règlement Intérieur du Conseil de Surveillance prévoit, dans son article 1.6.5, une procédure de prévention des conflits d'intérêts à l'occasion d'une réunion du Conseil ou d'un Comité.

6.3.3.2.6 Faits exceptionnels et litiges

À notre connaissance, au cours des douze derniers mois, aucune procédure gouvernementale, judiciaire ou d'arbitrage n'a eu des effets significatifs sur la situation financière ou la rentabilité de Covivio Hotels et de ses filiales.

6.3.4 Commissaires aux comptes

6.3.4.1 Commissaires aux comptes

	Commissaires aux comptes	Date de nomination	Échéance du mandat
Titulaires	**KPMG SA** Tour Eqho 2, Avenue Gambetta 92066 Paris La Défense	15 avril 2024	AGO statuant sur les comptes annuels clos au 31 décembre 2029
	Ernst & Young et Autres 1/2, place des Saisons Paris – La Défense 1 92400 COURBEVOIE	11 avril 2013 Renouvellement le 5 avril 2019 et 15 avril 2025	AGO statuant sur les comptes annuels clos au 31 décembre 2030

6.3.4.2 Rémunération des Commissaires aux comptes

La rémunération des Commissaires aux comptes est présentée au paragraphe 4.2.7.6 de l'annexe aux comptes consolidés.

6.3.4.3 Commissaires aux comptes en charge de la certification des informations en matière de durabilité

Auditeurs de durabilité	Date de nomination	Échéance du mandat
KPMG SA Tour Eqho 2, Avenue Gambetta 92066 Paris La Défense	15 avril 2025	AGO statuant sur les comptes annuels clos au 31 décembre 2030
Ernst & Young et Autres 1/2, place des Saisons Paris – La Défense 1 92400 COURBEVOIE	15 avril 2024 Renouvellement le 15 avril 2025	AGO statuant sur les comptes annuels clos au 31 décembre 2030

6.4 Responsable du document

6.4.1 Responsable du document

Tugdual MILLET-TAUNAY

Président de Covivio Hotels Gestion

Gérant commandité

6.4.2 Attestation du responsable incluant le rapport financier annuel

J'atteste, que les informations contenues dans le présent document d'enregistrement universel sont, à ma connaissance, conformes à la réalité et ne comportent pas d'omission de nature à en altérer la portée.

J'atteste, à ma connaissance, que les comptes annuels et, les comptes consolidés, sont établis conformément au corps de normes comptables applicable et donnent une image fidèle et honnête des éléments d'actif et de passif, de la situation financière et des profits ou pertes de l'émetteur et de l'ensemble des entreprises comprises dans la consolidation, et que le rapport de gestion sur la gestion du groupe, figurant en page 7 et suivantes, présente un tableau fidèle de l'évolution et des résultats de l'entreprise et de la situation financière de l'émetteur et de l'ensemble des entreprises comprises dans la consolidation, ainsi qu'une description des principaux risques et incertitudes auxquels ils sont confrontés et, qu'il a été établi conformément aux normes d'information en matière de durabilité applicables.

Fait à Paris, le 17 mars 2026

Tugdual MILLET-TAUNAY

Président de Covivio Hotels Gestion

Gérant commandité

Personne responsable de l'information financière

6.4.3 Informations financières historiques

En application de l'article 19 du règlement (UE) 2017/1129 du Parlement européen et du Conseil du 14 juin 2017 et du règlement délégué UE 2019/980 abrogeant le règlement CE 809/2004, les informations suivantes sont incorporées par référence dans le présent document d'enregistrement universel :

- les comptes consolidés et annuels relatifs à l'exercice clos le 31 décembre 2024 et les rapports d'audit correspondants figurant aux pages 269 à 391 du document d'enregistrement universel de l'exercice 2024 déposé auprès de l'AMF en date du 19 mars 2025 sous le numéro D.25-0118
- les comptes consolidés et annuels relatifs à l'exercice clos le 31 décembre 2023 et les rapports d'audit correspondants figurant aux pages 95 à 202 du document d'enregistrement universel de l'exercice 2023 déposé auprès de l'AMF en date du 19 mars 2024 sous le numéro D.24-0138

Ces documents sont disponibles au siège de la société au 10, rue de Madrid– 75008 Paris, ainsi que sur son site Internet (www.covivio-hotels.fr) et sur le site de l'Autorité des Marchés Financiers.

6.5 Document d'information annuel (art. 221-1-1 du règlement général de l'AMF)

6.5.1 Communication au titre de l'information réglementée publiée sur le site Internet de l'AMF et sur le site Internet de Covivio Hotels

16 janvier 2025	Bilan semestriel du contrat de liquidité au 31 décembre 2024
18 février 2025	Résultats annuels 2024
28 mars 2025	Modalités de mise à disposition des documents préparatoires à l'AGM du 15 avril 2025
19 mars 2025	Modalités de mise à disposition du Document d'Enregistrement Universel 2024
15 avril 2025	Descriptif du programme de rachat d'actions 2025
15 avril 2025	Activité à fin mars 2025
16 juillet 2025	Résultats semestrielles 2025
1er août 2025	Bilan semestriel du contrat de liquidité au 30 juin 2025
4 août 2025	Rapport financier semestriel 2025
22 octobre 2025	Activité à fin septembre 2025
2 février 2026	Bilan semestriel du contrat de liquidité au 31 décembre 2025
17 février 2026	Résultats annuels 2025

6.5.2 Publications au BALO (bulletin des annonces légales obligatoires)

7 mars 2025	Publication de l'avis de réunion à l'Assemblée Générale Mixte du 15/04/2025
28 mars 2025	Publication de l'avis de convocation à l'Assemblée Générale Mixte du 15/04/2025
14 mai 2025	Publication des comptes définitifs au 31/12/2024

6.6 Rapport condensé des experts

Tugdual Millet-Taunay

Covivio Hotels 10, rue de Madrid 75008 Paris

Paris, le 17 mars 2026

Monsieur,

Nous avons l'honneur de vous remettre, ci-joint, notre rapport condensé concernant l'estimation au 31 décembre 2025 de la juste valeur des actifs de Covivio Hotels.

6.6.1 Contexte général de la mission

Cadre général

La société Covivio Hotels nous a demandé de procéder à l'estimation de la juste valeur des actifs composant son patrimoine en Europe. Cette demande s'inscrit dans le cadre de l'évaluation semestrielle de son patrimoine.

Nos missions sont réalisées en toute indépendance.

Les sociétés d'expertises BNP Paribas Real Estate Valuation France, CBRE Hotels Valuation, CBRE Limited, Cushman & Wakefield Valuation, BPCE Expertises Immobilières, Savills Valuation & Transaction et MKG n'ont aucun lien capitalistique avec la société Covivio Hotels.

Les sociétés d'expertises BNP Paribas Real Estate Valuation France, CBRE Hotels Valuation, CBRE Limited, Cushman & Wakefield Valuation, BPCE Expertises Immobilières, Savills Valuation & Transaction et MKG confirment que les évaluations ont été réalisées par et sous la responsabilité d'évaluateurs qualifiés.

Les honoraires annuels facturés à la société Covivio Hotels sont déterminés avant la campagne d'évaluation. Ils représentent moins de 10% du chiffre d'affaires de chaque société d'expertise.

La rotation des experts est organisée par Covivio Hotels.

Nous n'avons pas identifié de conflit d'intérêts sur cette mission.

La mission est en conformité avec la recommandation de l'AMF sur la représentation des éléments d'évaluation et des risques du patrimoine immobilier des sociétés cotées publiées le 8 février 2010.

Mission actuelle

Notre mission a porté sur l'évaluation de la juste valeur de 305 actifs, dont 185 actifs en France, de 63 actifs en Allemagne, de 3 actifs aux Pays-Bas, de 16 actifs en Belgique, de 2 actifs au Portugal, de 12 actifs au Royaume-Uni, de 16 actifs en Espagne, de 4 actifs en Italie, de 1 actif en Irlande, de 2 actifs en Hongrie et de 1 actif en République Tchèque. Pour cette mission, Covivio nous a demandé de réaliser des expertises initiales ou des actualisations sur pièces.

Notre mission a porté sur l'estimation de la juste valeur en l'état d'occupation annoncé au 31 décembre 2025.

Les actifs expertisés sont situés en Europe. Il s'agit principalement d'actifs détenus en pleine propriété, par la société Covivio Hotels ou par ses filiales.

Il est rappelé ici que lorsque le client est preneur aux termes d'un contrat de crédit-bail, l'Expert effectue exclusivement l'évaluation des biens sous-jacents au contrat et non le contrat de crédit-bail. De la même façon, lorsqu'un bien immobilier est détenu par une société *ad hoc*, la valeur de ce dernier a été estimée selon l'hypothèse de la vente de l'actif immobilier sous-jacent et non pas celle de la société.

6.6.2 Conditions de réalisation

Éléments d'étude

La présente mission a été conduite sur la base des pièces et renseignements qui nous ont été communiqués au cours du mois d'octobre 2025 et les années précédentes pour les sites en actualisation, et qui sont supposés sincères et correspondre à l'ensemble des informations et documents en possession ou à la connaissance du client, susceptibles d'avoir une incidence sur la juste valeur du portefeuille. Ainsi, nous ne consultons pas les titres de propriété et les actes d'urbanisme.

Référentiels

Les diligences d'expertise et les évaluations ont été réalisées en conformité avec :

- les recommandations du rapport Barthès de Ruyter sur l'évaluation du patrimoine immobilier des sociétés cotées faisant appel public à l'épargne, publié en février 2000
- la Charte de l'expertise en évaluation immobilière
- les recommandations énoncées par les normes d'évaluation RICS publiées par la Royal Institution of Chartered Surveyors
- les principes posés par le code de déontologie des SIIC.

Méthodologie retenue

Pour les actifs constitutifs des différents portefeuilles, s'agissant de biens d'investissement, nous avons retenu la méthode par capitalisation du revenu brut ainsi que par Discounted Cash Flow.

6.6.3 Juste valeur globale

Covivio Hotels détient 305 actifs (dont 274 hôtels). 299 actifs sont comptabilisés à la valeur d'expertise et 6 actifs sont valorisés à la valeur de promesse.

6.6.3.1 Juste valeur expertisée par les sociétés d'expertises BPCE Expertises Immobilières

La juste valeur globale correspond à la somme des valeurs unitaires de chaque actif.

Juste valeur des actifs à 100% : 565 550 000 euros Hors Frais et Droits de mutation.

L'ensemble des actifs ont été valorisés en date du 31 décembre 2025. Dans le cadre de l'évaluation, l'ensemble des actifs ont fait l'objet d'actualisation sur pièce.

Sur les 46 actifs, 42 sont détenus en pleine propriété et 4 *via* des baux spéciaux (BAC, AOT...).

Présentation des valeurs d'expertises par classe d'actifs :

Répartition sectorielle	Valorisation	Nombre d'actifs
Actifs Essendi	164 040 000	7
Actifs B&B	71 220 000	9
Autres actifs en bail (Meininger et Sunparks)	116 770 000	3
Actifs Murs et fonds	195 260 000	9
Actifs Commerces d'exploitation	18 260 000	18
TOTAL	**565 550 000**	**46**

6.6.3.2 Juste valeur expertisée par la société d'expertise BNP Paribas Real Estate Valuation France

La juste valeur globale correspond à la somme des valeurs unitaires de chaque actif.

Juste valeur des actifs à 100% : 1 813 266 818 euros Hors Frais et Droits de mutation. (valorisation en livre britanique convertie au taux de 1,14666 €, valorisation des actifs hongrois convertie au taux de 0,002595 € et des actifs tchèques au taux de 0,041246 €).

L'ensemble des actifs ont été valorisés en date du 31 décembre 2025. Dans le cadre de l'évaluation, 9 actifs ont fait l'objet d'une première expertise avec visite et 34 actifs ont fait l'objet d'actualisation sur pièce.

Sur les 43 actifs expertisés, 31 sont détenus en pleine propriété et 12 *via* des baux spéciaux (BAC, AOT...).

Présentation des valeurs d'expertises par classe d'actifs :

Répartition sectorielle	Valorisation	Nombre d'actifs
Actifs Essendi	81 740 000	2
Actifs en Espagne	121 020 000	5
Actifs Murs et fonds	1 034 093 619	21
Actifs NH	748 543 400	15
TOTAL	**1 985 397 019**	**43**

6.6.3.3 Juste valeur expertisée par la société d'expertise Cushman & Wakefield Valuation France

La juste valeur globale correspond à la somme des valeurs unitaires de chaque actif.

Juste valeur en 100% : 1 832 210 000 euros Hors Frais et Droits de mutation.

L'ensemble des actifs ont été valorisés en date du 31 décembre 2025. Dans le cadre de l'évaluation, 1 actif a fait l'objet d'une première expertise avec visite et 159 actifs ont fait l'objet d'actualisation sur pièce..

Sur les 160 actifs expertisés, 149 sont détenus en pleine propriété et 11 *via* des baux spéciaux (BAC, AOT...).

Présentation des valeurs d'expertises par classe d'actifs :

Répartition sectorielle	Valorisation	Nombre d'actifs
Actifs Essendi	162 270 000	9
Actifs B&B	837 240 000	138
Actifs Murs et fonds	674 700 000	10
Actifs Motel One et Meininger	158 000 000	3
TOTAL	**1 832 210 000**	**160**

6.6.3.4 Juste valeur expertisée par la société d'expertise CBRE Limited

La juste valeur globale correspond à la somme des valeurs unitaires de chaque actif.

Juste valeur en 100% : 703 017 246 euros Hors Frais et Droits de mutation (valorisation en livre britanique convertie au taux de 1,14666 €).

L'ensemble des actifs ont fait l'objet d'une actualisation sur pièce et ont été valorisés en date du 31 décembre 2025.

Sur les 9 actifs expertisés, 3 sont détenus en pleine propriété (*freehold*) et 6 *via* des baux spéciaux (*leasehold*).

Présentation des valeurs d'expertises par classe d'actifs :

Répartition sectorielle	Valorisation	Nombre d'actifs
Actifs UK	703 017 246	9
TOTAL	**703 017 246**	**9**

6.6.3.5 Juste valeur expertisée par la société d'expertise CBRE Hotels Valuation

La juste valeur globale correspond à la somme des valeurs unitaires de chaque actif.

Juste valeur en 100% : 829 960 000 euros Hors Frais et Droits de mutation.

L'ensemble des actifs ont été valorisés en date du 31 décembre 2025. Dans le cadre de l'évaluation, deux actifs ont nécessité une visite de l'expert en novembre 2025, tandis que les autres actifs ont été actualisés sur pièce.

Sur les 31 actifs expertisés, 25 sont détenus en pleine propriété et 6 *via* des baux spéciaux (BAC, AOT...).

Présentation des valeurs d'expertises par classe d'actifs :

Répartition Sectorielle	Valorisation	Nombre d'actifs
Actifs Essendi	33 590 000	3
Actifs B&B	56 200 000	6
Actifs NH	156 000 000	3
Actifs Murs et fonds	584 170 000	19
TOTAL	**829 960 000**	**31**

6.6.3.6 Juste valeur expertisée par la société d'expertise Savills Valuation & Transaction

La juste valeur globale correspond à la somme des valeurs unitaires de chaque actif.

Juste valeur en 100% : 563 320 000 euros Hors Frais et Droits de mutation.

L'ensemble des actifs ont été valorisés en date du 31 décembre 2025. Dans le cadre de l'évaluation, 6 actifs ont nécessité une visite par l'expert en novembre 2025, le dernier a fait l'objet d'actualisation sur pièce.

Sur les 7 actifs expertisés, 5 sont détenus en pleine propriété et 2 *via* des baux spéciaux (BAC, AOT...).

Présentation des valeurs d'expertises par classe d'actifs :

Répartition Sectorielle	Valorisation	Nombre d'actifs
Actifs en Espagne	563 320 000	7
TOTAL	**563 320 000**	**7**

6.6.3.7 Juste valeur expertisée par la société d'expertise MKG

La juste valeur globale correspond à la somme des valeurs unitaires de chaque actif.

Juste valeur en 100% : 49 999 249 euros Hors Frais et Droits de mutation.

L'ensemble des actifs ont été valorisés en date du 31 décembre 2025. Dans le cadre de l'évaluation, l'ensemble des actifs ont nécessité une visite par l'expert en novembre 2025.

Sur les 2 actifs expertisés, 1 est détenu en pleine propriété et l'autre *via* un bail spécial.

Présentation des valeurs d'expertises par classe d'actifs :

Répartition Sectorielle	Valorisation	Nombre d'actifs
Actifs Motel One	49 999 249	2
TOTAL	**49 999 249**	**2**

6.6.3.8 Synthèse par expert et réconciliation avec les comptes consolidés

Le patrimoine consolidé de Covivo Hotels s'élève donc à 6 618 M€ à 100% (5 998 M€ en part du Groupe) au 31 décembre 2025. Un tableau de réconciliation entre ce montant et les comptes consolidés IFRS se trouve au paragraphe 1.4 du présent URD.

Expert	Adresse professionnelle	Valorisation 100%	Valorisation PdG	Nombre d'actifs
BNP Paribas Valuation France	50 Cours de l'Ile Seguin - 92100 Boulogne-Billancourt	1 985 397 019	1 946 882 839	43
Cushman & Wakefield Valuation	185 Av. Charles de Gaulle - 92200 Neuilly-sur-Seine	1 832 210 000	1 359 444 820	160
CBRE Hotels Valuation	76 rue de Prony - 75017 Paris	829 960 000	829 960 000	31
CBRE Limited	Henrietta House, Henrietta Place, London W1G 0NB	703 017 246	703 017 246	9
BPCE Expertises immobilières	10, Pl. de la Coupole - 94676 Charenton Le Pont	565 550 000	459 951 387	46
SAVILLS	Paseo de la Castellana, 81 28046 Madrid	563 320 000	563 320 000	7
INSULA	Av. da Liberdade 190 3A,1250-147 Lisboa	82 257 000	82 257 000	1
MKG	5 rue de Dantzig - 75015 Paris	49 999 249	46 999 294	2
Total		**6 611 710 514**	**5 991 832 586**	**299**
Actifs sous promesse (non expertisés)		6 659 910	6 659 910	6
TOTAL		**6 618 370 424**	**5 998 492 496**	**305**

6.6.4 Observations générales

Ces valeurs s'entendent sous réserve de stabilité du marché et de l'absence de modifications notables des immeubles entre la date des expertises et la date de valeur.

Ce rapport condensé est un élément indissociable de l'ensemble des travaux réalisés par chacun des experts dans leur mission.

Cushman & Wakefield Valuation France

Philippe Mellet

Partner



BNP Paribas Real Estate Valuation France

Jean-Claude Dubois

Président



BPCE Expertises Immobilières

Philippe Taravella

Directeur Général



CBRE Hotel Valuation France

Benjamin Deljurie

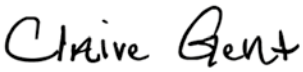
Director, Head of Hotels Valuation France & Belux



CBRE Limited

Claire Gent

Director



MKG Consulting

Sylvie Bergeret

Directrice des études

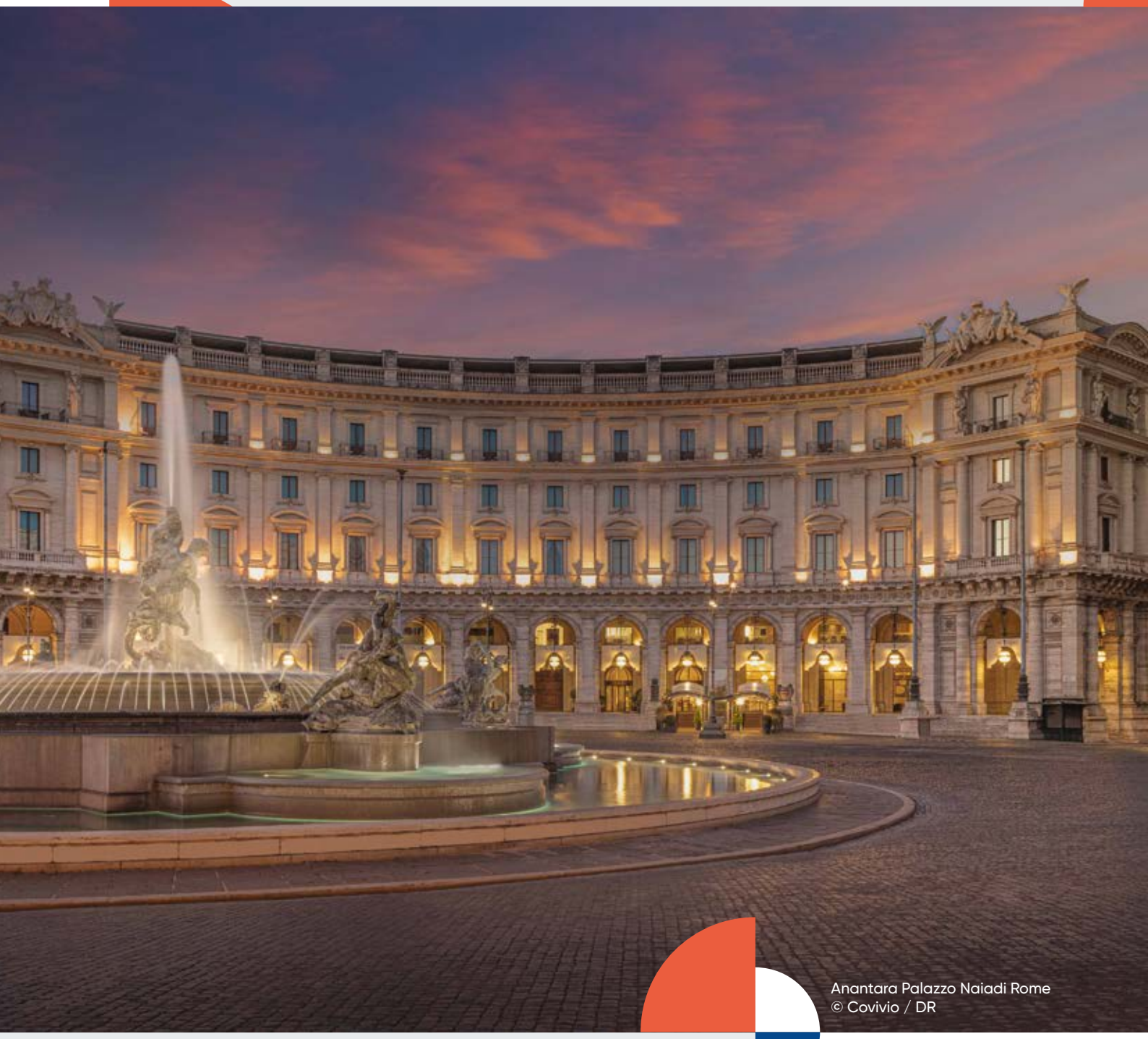


Savills Valuation & Transaction

Sandra Lopez Rodriguez

Director, Hotels valuations





Anantara Palazzo Naiadi Rome
© Covivio / DR

28,4% de LTV à fin décembre 2025.

7

Tables de concordance

Table de concordance de référence 464

Table de concordance du rapport financier annuel 466

Table de concordance du rapport à l'Assemblée Générale annuelle 466

Table de concordance avec les tableaux sur les rémunérations des mandataires sociaux (Code Afep-Medef et AMF) 467

Table de concordance de référence

Afin de faciliter la lecture du rapport annuel enregistré comme document d'enregistrement universel, la table thématique suivante permet d'identifier les principales informations requises en application des rubriques de l'annexe 1 du règlement délégué (UE) 2019/980 de la Commission européenne du 14 mars 2019.

Nature de l'information		Paragraphe et n° de la page
1.	**Personnes responsables, informations provenant de tiers, rapports d'experts et approbation de l'autorité compétente**	
1.1	Personnes responsables des informations	6.4.1 - 455
1.2	Déclarations des personnes responsables	6.4.2 - 455
1.3	Déclarations ou rapports d'expert	6.6 - 457
1.4	Information provenant de tiers	N/A
2.	**Contrôleurs légaux des comptes**	
2.1	Noms et adresses	6.3.4.1 - 454
2.2	Démissions/non renouvellements	N/A
2.3	Rémunérations	4.2.7.6. - 310
3.	**Facteurs de risques**	
3.1	Risques de marché	2.1.2 - 61
3.2	Risques liés à l'exploitation de la société	2.1.2 - 61
3.3	Risques liés à l'environnement	2.1.2 - 61
3.4	Autres risques	2.1.2 I - 61, 2.1.2 II - 65, 2.1.2 III - 66 ; 2.1.2 IV - 67 ; 2.1.2 V - 69 ; 2.1.2 VI - 72 ; 2.1.2 VII - 74
4.	**Informations concernant l'émetteur**	
4.1	Histoire de la société	6.2.1 - 449
4.1.1.	Raison et nom de la société	6.1.1.1 - 444
4.1.2.	Lieu et numéro d'enregistrement de la société	6.1.1.4 - 444
4.1.3.	Date de constitution et durée de vie de la société	6.1.1.7 - 444
4.1.4.	Siège social et forme juridique de la société	6.1.1.2 - 444 et 6.1.1.3 - 444
4.1.5.	Développements de l'activité de la société	1.2.1 - 8 ; 4.2.4 - 283
4.2	Investissements	
4.2.1.	Principaux investissements réalisés durant l'exercice	1.2.1 - 8 ; 4.2.4 - 283
4.2.2.	Principaux investissements en cours	1.2.1 - 8 ; 4.2.4 - 283
5.	**Aperçu des activités**	
5.1	Principales activités	
5.1.1.	Opérations effectuées par la société durant l'exercice	1.2.1 - 8
5.1.2.	Nouveau produit ou service important lancé sur le marché	N/A
5.2	Principaux Marchés	1.2.2.1 - 11 ; 1.2.3.1 - 19
5.3	Événements significatifs pour le développement de l'activité	1.2.1 - 8
5.4	Stratégie et objectifs	1.1 - 8
5.5	Dépendance éventuelle (brevets/licences/contrats industriels et commerciaux)	N/A
5.6	Position concurrentielle	1.8.8 - 47
5.7	Investissements	1.2.1 - 8 ; 4.2.4 - 283
6.	**Organigramme**	
6.1	Description du groupe	1.8.1 - 46 et 6.2.2 - 450
6.2	Liste des filiales importantes	4.4.8.4 p. 345 ; 1.8.1 - 283
7.	**Examen de la situation financière et du résultat**	
7.1	Situation financière	1.5 - 31 ; 4.1.1 - 267
7.2	Résultat d'exploitation	1.5.1.3 - 31 ; 4.1.2 - 269 ; 4.2.6 - 303
8.	**Trésorerie et capitaux**	
8.1	Capitaux de l'émetteur	4.1.4 - 270 ; 4.2.5.11 - 295
8.2	Sources et montants des flux de trésorerie	4.1.5 - 271 ; 1.5.1.7 - 34 ; 4.2.5.10 - 294
8.3	Conditions d'emprunt et structure financière	1.5.1.7 - 34 ; 4.2.5.12 - 295
8.4	Restriction à l'utilisation des capitaux	N/A
8.5	Sources de financement nécessaires pour honorer les engagements relatifs aux décisions d'investissement	4.2.5.12 - 295

Nature de l'information		Paragraphe et n° de la page
9.	**Cadre réglementaire**	**2.1 - 58**
10.	**Information sur les tendances**	
10.1	Principales tendances	1.1 - 8 ; 1.8.6 - 47
10.2	Événements susceptibles d'influencer sur les tendances	1.2.1 - 8 ; 4.2.5 - 284 ; 1.5.1 - 31
11.	**Prévisions ou estimations du bénéfice**	**N/A**
12.	**Organes d'Administration, de Direction et de Surveillance et Direction Générale**	
12.1	Informations concernant les membres des organes d'Administration, de Direction ou de Surveillance	5.2.1 - 388 ; 5.2.4 - 429
12.2	Conflits d'intérêts au niveau des organes d'Administration, de Direction et de Surveillance et de la Direction Générale	5.2.2.2.5 - 421 ; 6.3.3.2.5 - 453
13.	**Rémunération et avantages**	
13.1	Montant de la rémunération versée et avantages en nature	5.2.4.1 - 429 ; 5.2.4.2 - 431 ; 1.6.7 - 43 ; 6.3.2 - 451
13.2	Montant total des sommes provisionnées ou constatées aux fins du versement de pensions, de retraites ou d'autres avantages	4.2.5.13 - 300 ; 4.4.5.4 p. 334
14.	**Fonctionnement des organes d'Administration et de Direction**	
14.1	Date d'expiration des mandats actuels	5.2.2.1 - 393
14.2	Informations sur les contrats de service liant les membres des organes d'Administration, de Direction ou de Surveillance à l'émetteur ou à l'une quelconque de ses filiales	1.8.7 - 47 ; 4.4.8.3 p. 344
14.3	Informations sur le Comité d'Audit et le Comité de rémunération de l'émetteur	5.2.3.1 - 426
14.4	Conformité de l'émetteur au régime de gouvernement d'entreprise en vigueur	5.2.2 - 393
14.5	Évolutions susceptibles d'affecter la gouvernance d'entreprise	5.2.2.1 - 393
15.	**Salariés**	
15.1	Nombre de salariés à la fin de la période couverte par les informations financières historiques	4.2.7.1 - 393 ; 4.4.8.1 p. 344
15.2	Participations et stock-options	1.6.6 - 43
15.3	Accord de participation des salariés dans le capital de l'émetteur	N/A
16.	**Principaux actionnaires**	
16.1	Actionnaires détenant plus de 5% du capital social ou des droits de vote	1.6.2 - 41
16.2	Existence de droits de vote différents	1.6.2 - 41
16.3	Contrôle de l'émetteur	1.6.2 - 41
16.4	Accord connu de l'émetteur dont la mise en œuvre pourrait, à une date ultérieure, entraîner un changement de son contrôle	N/A
17.	**Opérations avec des apparentés**	**1.8.7 - 47 ; 4.2.7.4 - 41**
18.	**Informations financières concernant le patrimoine, la situation financière et les résultats de l'émetteur**	
18.1	Informations financières historiques	1.5.2.6 - 38 ;6.4.3 - 455
18.2	Informations financières *pro forma*	N/A
18.3	Vérification des informations financières historiques annuelles	N/A
18.4	Informations financières intermédiaires et autres	N/A
18.5	Politique de distribution de dividendes	1.7.2 - 45 ; 1.5.2.5 - 37
18.6	Procédures judiciaires et d'arbitrage	6.3.3.2.4 - 453 ; 6.3.3.2.6 - 453
18.7	Changement significatif de la situation financière ou commerciale	N/A
19.	**Informations complémentaires**	
19.1	Capital social	6.1.2 - 446
19.2	Actes constitutifs et statuts	6.1.1 - 444 ; 6.1.2 - 446
20.	**Contrats importants**	**1.2.2.3 à 1.2.2.5 - 18 ; 1.2.3.3 - 18 ; 6.1.3.2 - 448**
21.	**Documents accessibles au public**	**6.5 - 456**

Note : Un paragraphe relatif au conflit armé au Moyen-Orient ne figurait pas dans le rapport de gestion approuvé le 17 février 2026 par le Conseil de Surveillance, mais a été ajouté pour les besoins du Document d'Enregistrement Universel 2025. 1.1 - 8

Table de concordance du rapport financier annuel

Nature de l'information		
1.	Rapport de gestion sur l'exercice clos le 31 décembre 2025	p. 7
2.	Tableau des résultats de la société au cours des cinq derniers exercices	p. 38
3.	Comptes consolidés au 31 décembre 2025	p. 267
4.	Honoraires des Commissaires aux comptes	p. 339
5.	Rapport des Commissaires aux comptes sur les comptes consolidés	p. 314
6.	Comptes individuels au 31 décembre 2025	p. 319
7.	Rapport des Commissaires aux comptes sur les comptes annuels	p. 349
8.	Rapport des Commissaires aux comptes sur les informations financières *pro forma*	N/A
9.	Rapport spécial des Commissaires aux comptes sur les conventions réglementées	p. 353
10.	Rapport du Conseil de Surveillance sur le gouvernement d'entreprise	p. 385
11.	Attestation du responsable du document	p. 455

Table de concordance du rapport à l'Assemblée Générale annuelle

Nature de l'information		
1.	Rapport de gestion sur l'exercice clos le 31 décembre 2025	p. 7
2.	Rapport complémentaire du Gérant à l'Assemblée Générale Mixte du 14 avril 2026	p. 48
3.	Rapport du Conseil de Surveillance à l'Assemblée Générale Mixte du 14 avril 2026	p. 382
4.	Rapport du Conseil de Surveillance sur le gouvernement d'entreprise	p. 385
5.	Organisation du contrôle interne	p. 75
6.	Rapport des Commissaires aux comptes sur les comptes consolidés	p. 314
7.	Rapport des Commissaires aux comptes sur les comptes annuels	p. 349
8.	Rapport des Commissaires aux comptes sur les informations financières *pro forma*	N/A
9.	Rapport spécial des Commissaires aux comptes sur les conventions réglementées	p. 353
10.	Résolutions proposées à l'Assemblée Générale Mixte du 15 avril 2025	p. 361

Table de concordance avec les tableaux sur les rémunérations des mandataires sociaux (Code Afep-Medef et AMF)

Nature de l'information		Parties concernées	Pages
Tableau 1 –	Synthèse des rémunérations et des options et actions attribuées à chaque dirigeant mandataire social exécutif	5.2.4.2.1.3	p. 431
Tableau 2 –	Récapitulatif des rémunérations de chaque dirigeant mandataire social exécutif	5.3.4.2.1.3	p. 431
Tableau 3 –	Rémunérations versées et/ou attribuées aux mandataires sociaux non exécutifs par la société et les entreprises comprises dans son périmètre de consolidation	5.2.4.2.1.3	p. 431
Tableau 4 –	Options de souscription ou d'achat d'actions attribuées durant l'exercice à chaque dirigeant mandataire social exécutif par l'émetteur et par toute société du groupe	5.3.4.2.2.2	p. 433
Tableau 5 –	Options de souscription ou d'achat d'actions levées durant l'exercice par chaque dirigeant mandataire social exécutif	5.3.4.2.2.2	p. 433
Tableau 6 –	Actions de performance attribuées durant l'exercice à chaque dirigeant mandataire social exécutif par l'émetteur et par toute société du groupe	5.3.4.2.2.2	p. 433
Tableau 7 –	Actions de performance devenues disponibles durant l'exercice pour chaque dirigeant mandataire social exécutif	5.3.4.2.2.2	p. 433
Tableau 8 –	Historique des attributions d'options de souscription ou d'achat d'actions	N/A	
Tableau 9 –	Historique des attributions d'actions de performance	5.3.4.2.2.2	p. 433
Tableau 10 –	Récapitulatif des rémunérations variables pluriannuelles de chaque dirigeant mandataire social exécutif	N/A	
Tableau 11 –	Synthèse des engagements au bénéfice de chaque dirigeant mandataire social exécutif	5.3.4.2.2.2	p. 433



Photos : ©Covivio

Ce document est imprimé en France par un imprimeur certifié Imprim'Vert
sur un papier certifié FSC recyclé issu de ressources contrôlées et gérées durablement.

Conception & réalisation Labrador Transparency +33 (0)1 53 06 30 80

COVIVIO
HOTELS

10 rue de Madrid – 75008 Paris
Tél. : +33 (0)1 58 97 50 00

www.covivio-hotels.fr

Suivez-nous sur Twitter @covivio_
et sur les réseaux sociaux