

KPMG S.A.

ERNST & YOUNG et Autres

Covivio

Rapport des commissaires aux comptes établi à l'occasion de la
distribution envisagée d'acomptes sur dividendes

KPMG S.A.
Tour Eqho
2, avenue Gambetta
CS 60055
92066 Paris-La Défense cedex
S.A. au capital de € 5 497 100
775 726 417 R.C.S. Nanterre

Commissaire aux Comptes
Membre de la compagnie
régionale de Versailles et du Centre

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

Commissaire aux Comptes
Membre de la compagnie
régionale de Versailles et du Centre

Covivio

Rapport des commissaires aux comptes établi à l'occasion de la distribution envisagée d'acomptes sur dividendes

Au Conseil d'Administration,

En notre qualité de commissaires aux comptes de la société Covivio et en application des dispositions de l'article L. 232-12 du Code de commerce, nous avons établi le présent rapport relatif à la distribution d'acomptes sur dividendes envisagée pour un montant de € 167 435 202, tel qu'il nous a été communiqué par la direction.

Il vous appartient, en votre qualité de conseil d'administration de la société, de décider la répartition d'acomptes sur dividendes, ainsi que d'en fixer le montant et la date, sur la base d'un bilan faisant apparaître, après prise en compte du report à nouveau et des sommes à porter en réserve, un bénéfice distribuable au moins égal au montant des acomptes envisagés. Le bilan au 31 décembre 2025, joint au présent rapport, a été établi sous la responsabilité de la direction. Il nous appartient de certifier si le bénéfice distribuable est au moins égal au montant des acomptes envisagés.

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. Nos travaux ont consisté à apprécier le niveau du bénéfice distribuable au regard du montant des acomptes dont la distribution est envisagée.

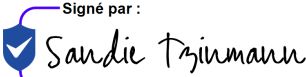
Nous certifions que le bénéfice distribuable ressortant du bilan au 31 décembre 2025 est au moins égal au montant des acomptes dont la distribution est envisagée.

Paris-La Défense, le 18 février 2026

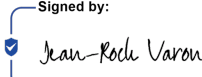
Les Commissaires aux Comptes

KPMG S.A.

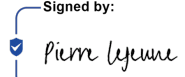
ERNST & YOUNG et Autres

Signé par :

CE575E9C0CF540F...

Sandie Tzinmann

Signed by:


Jean-Roch Varon

Signed by:


Pierre Lejeune

COVIVIO

COVIVIO SOCIAL

BILAN au 31 décembre 2025

en euros							
ACTIF	Exercice au 31/12/2025			Exercice 2024 Net	PASSIF	Exercice au 31/12/2025	Exercice 2024
	Brut	Amortissements et provisions (à déduire)	Net				
Capital souscrit non appelé							
Frais d'établissement							
Immobilisations incorporelles :					Capital [dont versé 334 870 K€]	334 870 404	334 870 404
Frais de développement					Primes d'émission, de fusion, d'apport	4 187 143 219	4 492 869 284
Concession, brevets, licences, marques, procédés, solutions informatiques, droits de propriété intellectuelle (1)	22 922 758	9 123 878	13 798 880	14 278 137	Ecart de réévaluation		
Fonds commercial (1)	250 000	232 225	17 775		Ecart d'équivalence		
Autres immobilisations incorporelles	2 722 447		2 722 447		Réserves :		
Immobilisations incorporelles en cours	602 433		602 433	798 304	Réserve légale	33 487 040	33 487 040
Immobilisations corporelles :					Réserves statutaires ou contractuelles		
Terrains	636 210 111	30 066 878	606 143 233	611 681 224	Réserves disponibles sur écarts de réévaluation distribuables		
Constructions	1 045 993 529	372 473 797	673 519 732	707 030 421	Autres		
Installations techniques, matériel et outillage industriels	216 091	213 806	2 284		Report à nouveau	3 053 743	2 561 351
Autres immobilisations corporelles	39 291 439	13 009 197	26 282 241	26 351 448	Résultat de l'exercice	169 651 939	82 244 821
Immobilisations corporelles en cours, avances et acomptes	11 928 118	1 489 221	10 438 897	8 045 609	Subvention d'investissement		
Immobilisations financières :					Provisions réglementées	34 170 410	34 122 398
Participations	5 691 805 612	510 651 596	5 181 154 015	4 922 338 875	Total des capitaux propres (I)	4 762 376 755	4 980 155 299
Créances rattachées à des participations				100 000 000			
Autres titres immobilisés	152 829 333	3 034 026	149 795 306	144 860 703			
Prêts	2 036 765 283	77 681 916	1 959 083 368	1 512 856 312	Provisions pour risques	17 723 375	27 828 486
Autres immobilisations financières	45 883		45 883	62 383	Provisions pour charges	7 929 038	2 542 010
Total de l'actif immobilisé (III)	9 641 583 037	1 017 976 541	8 623 606 495	8 048 303 416	Total des provisions (II)	25 652 413	30 370 496
Stocks et en cours :							
Matières premières et autres approvisionnements					Emprunts obligataires convertibles		
En cours de production de biens et services	150 171	150 171			Autres emprunts obligataires	3 740 883 924	3 230 915 299
Produits intermédiaires et finis					Emprunts et dettes auprès des établissements de crédit	850 424 151	26 356 033
Marchandises					Emprunts et dettes financières diverses (2)	155 701 983	224 022 993
Avances et acomptes versés sur commandes					Instruments financiers à terme	9 829 008	14 119 238
Créances (2) :					Avances et acomptes reçus sur commandes en cours	3 340 858	3 963 069
Créances Clients et Comptes rattachés	15 568 072	5 067 143	10 500 930	14 200 723	Dettes fournisseurs et comptes rattachés	13 414 993	21 241 076
Autres créances	98 253 137	7 319 055	90 934 081	98 583 079			
Charges constatées d'avance	5 245 113		5 245 113	2 601 407	Dettes fiscales et sociales	15 227 487	17 194 241
Capital souscrit et appelé, non versé							
Valeurs mobilières de placement :							
Actions propres	43 745 678	386	43 745 292	41 362 202	Dettes sur immobilisations et Comptes rattachés	18 581 747	4 186 332
Autres titres	512 738 577		512 738 577	214 118 615	Autres	10 669 736	8 733 778
Instruments financiers à terme et jetons détenus	62 017 476		62 017 476	65 444 891			
Disponibilités	205 658 745		205 658 745	25 154 581	Produits constatés d'avance	783 705	247 189
Total de l'actif circulant (IV)	943 376 970	12 536 754	930 840 215	461 465 497	Total des dettes (1) (III)	4 818 857 593	3 550 979 247
Frais d'émission des emprunts	12 607 369		12 607 369	12 347 145			
Primes de remboursement des emprunts	39 832 680		39 832 680	39 388 984	Ecarts de conversion et différences d'évaluation - Passif		
Ecarts de conversion et différences d'évaluation - Actif					Compte de Liaison des établissements		
TOTAL GENERAL (I+II+III+IV+V+VI+VII)	10 637 400 056	1 030 513 296	9 606 886 760	8 561 505 042	TOTAL GENERAL (I+II+III+IV+V)	9 606 886 760	8 561 505 042
(1) Dont à moins d'un an					(1) Dont à moins d'un an (hors avances et acomptes reçus sur commandes en cours)		
					(2) Dont emprunts participatifs		