

KPMG S.A.

ERNST & YOUNG et Autres

Covivio

Exercice clos le 31 décembre 2025

Rapport des commissaires aux comptes sur les comptes annuels

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

Exercice clos le 31 décembre 2025

Rapport des commissaires aux comptes sur les comptes annuels

A l'Assemblée Générale de la société Covivio,

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 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 1^{er} 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 « Principes, règles et méthodes comptables » 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
<p>Au 31 décembre 2025, les titres de participation et les créances rattachées ont été inscrits au bilan pour une valeur nette de M€ 5 181, soit 53,9% % du total de l'actif. Comme indiqué dans la note 4.5.3.1 « Actif immobilisé » de l'annexe des comptes annuels au 31 décembre 2025, les titres de participation et les créances rattachées 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.</p> <p>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, votre société retient l'ANR EPRA NDV (Actif Net Réévalué - <i>European Public Real Estate Association Net Disposal Value</i>) publié.</p>	<p>Nous avons pris connaissance du processus de détermination de la valeur d'utilité des titres de participation. Nos travaux ont notamment consisté à :</p> <ul style="list-style-type: none">▶ 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 ;▶ apprécier, par sondages, les éléments utilisés pour estimer les valeurs d'utilité et notamment :<ul style="list-style-type: none">▶ 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 ;

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 4.5.3.3 « Provisions » 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 la filiale 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 comme un point clé de l'audit.

- ▶ 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 qui suit « Evaluation des actifs immobiliers ».

- ▶ examiner que pour la filiale cotée Covivio Hotels, votre société a retenu l'ANR EPRA NDV publié pour apprécier la valeur d'utilité ;
- ▶ 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 la filiale 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
<p>Les actifs immobiliers représentent au 31 décembre 2025 une valeur nette de M€ 1 316,4 au regard d'un total bilan de M€ 9 606,9. Ils sont constitués essentiellement des immeubles détenus par votre société.</p> <p>Les actifs immobiliers sont comptabilisés au coût d'acquisition ou à leur valeur d'apport et amortis de manière linéaire. Comme indiqué dans la note 4.5.3.1 « Actif Immobilisé » 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.</p>	<p>Nos travaux ont notamment consisté à :</p> <ul style="list-style-type: none"> ▶ 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 compte tenu de leur adhésion à la <i>Royal Institution of Chartered Surveyors</i> (RICS) ; ▶ apprécier l'indépendance des experts immobiliers au regard des règles en matière de rotation et de modes de rémunération définies par votre société ;

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.

- ▶ prendre connaissance des instructions écrites données par votre société 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, les informations transmises par la direction financière aux experts immobiliers, telles que les états locatifs, 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 et 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 ;
- ▶ examiner, par sondages, la comptabilisation d'une dépréciation lorsque la valeur d'expertise hors droits est inférieure à au moins K€ 150 de la valeur nette comptable ou lorsque cet écart est inférieur à K€ 150 pendant plus de deux années consécutives, et l'application des critères présentés dans la note 4.5.3.1 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 du conseil d'administration 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.

■ Informations relatives au gouvernement d'entreprise

Nous attestons de l'existence, dans la section du rapport de gestion du conseil d'administration consacrée au 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 directeur général.

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 par votre assemblée générale du 17 avril 2024 pour le cabinet KPMG S.A. et du 24 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 le conseil d'administration.

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.

Paris-La Défense, le 17 mars 2026


Les Commissaires aux Comptes

KPMG S.A.


ERNST & YOUNG et Autres

Signed by:

BE260F01C0B945D...

Sandie Tzinmann

Signed by:


Jean-Roch Varon

Signed by:


Pierre Lejeune



**COMPTES INDIVIDUELS
AU
31 DECEMBRE 2025**



COMPTES INDIVIDUELS AU 31 DECEMBRE 2025 SOMMAIRES

4.4.1.	Bilan	2
4.4.2.	Compte de Résultat	4
4.5.	ANNEXES AUX COMPTES INDIVIDUELS	5
4.5.1.	EVENEMENTS SIGNIFICATIFS DE L'EXERCICE	5
4.5.1.1.	Acquisitions et travaux sur immeubles en développement	5
4.5.1.2.	Cessions d'actifs immobiliers	5
4.5.1.3.	Accord de partenariat	5
4.5.1.4.	Mouvements de titres de participations.....	6
4.5.1.5.	Simplification des structures.....	6
4.5.1.6.	Augmentation de Capital social	7
4.5.1.7.	Diversification des financements et remboursement de la dette bancaire.....	7
4.5.1.8.	Principaux indicateurs	7
4.5.2.	PRINCIPES, REGLES ET METHODES COMPTABLES	8
4.5.3.	EXPLICATIONS DES POSTES DU BILAN	10
4.5.3.1.	Actif Immobilisé	10
4.5.3.2.	Actif Circulant.....	22
4.5.3.1.	Frais d'émission d'emprunt – Prime de remboursement d'emprunt	25
4.5.3.2.	Capitaux Propres	27
4.5.3.3.	Provisions	28
4.5.3.4.	Dettes.....	29
4.5.4.	NOTES SUR LE COMPTE DE RESULTAT	33
4.5.4.1.	Résultat d'exploitation	33
4.5.4.2.	Résultat Financier.....	36
4.5.4.3.	Résultat Exceptionnel.....	37
4.5.4.4.	Honoraires des commissaires aux comptes	38
4.5.4.5.	Impôts sur les Bénéfices.....	38
4.5.4.6.	Accroissements et allègements de la dette future d'impôts	39
4.5.4.7.	Dépenses non déductibles fiscalement.....	39
4.5.5.	ENGAGEMENTS HORS BILAN	40
4.5.5.1.	Engagements donnés	40
4.5.5.2.	Engagements reçus	42
4.5.6.	RENSEIGNEMENTS DIVERS	43
4.5.6.1.	Effectif de fin de période et effectif moyen employé au cours de l'exercice.....	43
4.5.6.2.	Rémunération des organes d'administration et de gestion.....	43
4.5.6.3.	Informations concernant les transactions entre les parties liées	44
4.5.6.4.	Actions Gratuites.....	44
4.5.6.5.	Filiales et participations	45
4.5.6.6.	Activité de la société en matière de recherche et développement	45
4.5.6.7.	Evènements post clôture	45
4.5.6.8.	Résultats de la société des 5 derniers exercices	46
4.5.6.9.	Bilan et compte de résultat au 31 12 2024 publiés.....	46

4.4.1. Bilan

Actif

K€	Note	31-déc.-25	Amortis- sements & Provisions	Net	Dt Net Etablissement Italien 31-déc-25	31-déc.-24	Dt Net Etablissement Italien 31-déc.-24
	4.5.3	Brut				Net	
Capital souscrit non appelé (I)							
Frais d'établissement (II)							
Immobilisations incorporelles :	1.1	26 498	9 356	17 142	4 631	15 076	4 462
<i>Frais de développement</i>		0	0	0	0	0	0
<i>Concession, brevets, licences, marques, procédés, solutions informatiques, droits et valeurs similaires</i>		22 923	9 124	13 799	4 631	14 278	4 462
<i>Fonds commercial</i>		250	232	18	0	0	0
<i>Autres immobilisations incorporelles</i>		2 722	0	2 722	0	0	0
<i>Immobilisations incorporelles en cours, avances et acomptes</i>		602	0	602	0	798	0
Immobilisations corporelles :	1.1	1 733 639	417 253	1 316 386	1 052 966	1 353 109	1 088 640
<i>Terrains</i>		636 210	30 067	606 143	510 597	611 681	515 699
<i>Constructions</i>		1 045 994	372 474	673 520	538 158	707 030	568 180
<i>Installations techniques, matériel et outillage industriels</i>		216	214	2	0	0	0
<i>Autres immobilisations corporelles</i>		39 291	13 009	26 282	1 257	26 351	1 080
<i>Immobilisations corporelles en cours, avances et acomptes</i>		11 928	1 489	10 439	2 954	8 046	3 682
Immobilisations financières ⁽¹⁾		7 881 446	591 368	7 290 079	996 248	6 680 118	1 030 086
<i>Participations</i>	1.2	5 691 806	510 652	5 181 154	902 542	4 922 339	940 729
<i>Créances rattachées à des participations</i>		0	0	0	0	100 000	0
<i>Titres immobilisés de l'activité de portefeuille</i>							
<i>Autres titres immobilisés</i>	1.4	152 829	3 034	149 795	93 707	144 861	88 281
<i>Prêts</i>	1.3	2 036 765	77 682	1 959 083	0	1 512 856	1 077
<i>Autres immobilisations financières</i>		46	0	46	0	62	0
Total de l'Actif Immobilisé (III)	1	9 641 583	1 017 977	8 623 606	2 053 845	8 048 303	2 123 188
<i>(1) Dont à moins d'un an</i>							
Stocks et en-cours		150	150	0	0	0	0
Avances et acomptes versés sur commandes		0	0	0	0	0	0
Créances ⁽²⁾	2.1	119 066	12 386	106 680	41 339	115 385	15 215
<i>Créances Clients et Comptes rattachés</i>		15 568	5 067	10 501	3 272	14 201	6 638
<i>Autres créances</i>		98 253	7 319	90 934	36 791	98 583	7 600
<i>Charges constatées d'avance</i>		5 245	0	5 245	1 276	2 601	977
Valeurs mobilières de placement :	2.2	556 484	0	556 484	0	255 481	0
<i>Actions propres</i>		43 746	0	43 745	0	41 362	0
<i>Comptes à terme et autres titres</i>		512 739	0	512 739	0	214 119	0
Instruments financiers à terme	2.3	62 017	0	62 017	0	65 445	0
Disponibilités		205 659	0	205 659	198 886	25 155	7 258
Total de l'Actif Circulant (IV)	2	943 377	12 537	930 840	240 225	461 465	22 472
Frais d'émission des emprunts (V)	2.3	12 607	0	12 607	891	12 347	1 295
Primes de remboursement des emprunts (VI)		39 833	0	39 833	0	39 389	0
Ecarts de conversion Actif (VII)		0	0	0	0	0	0
TOTAL GENERAL (I+II+III+IV+V+VI+VII)		10 637 400	1 030 513	9 606 887	2 294 961	8 561 505	2 146 955
<i>(2) Dont à moins d'un an</i>							

Bilan Passif

K€	Note 4.5.3	31-déc.-25	Dt Etablissement Italien 31-déc-25	31-déc.-24	Dt Etablissement Italien 31-déc.-24
		4 522 014		4 827 740	
Capital [dont versé 334 870 K€]		334 870		334 870	
Primes d'émission, de fusion, d'apport		4 187 143		4 492 869	
Ecart de réévaluation		0		0	
Réserves :		36 541		36 048	
Réserve légale		33 487		33 487	
Réserves statutaires ou contractuelles		0		0	
Réserves disponibles sur écarts de réévaluation distribuables		0		0	
Autres réserves		0		0	
Report à nouveau		3 054		2 561	
Résultat de l'exercice		169 652	20 766	82 245	4 177
Acompte de dividende					
Subvention d'investissement					
Provisions réglementées		34 170		34 122	
Total des Capitaux Propres (I)	3	4 762 377	20 766	4 980 155	4 177
Provisions pour risques		17 723	85	27 828	845
Provisions pour charges		7 929	3 213	2 542	3
Total des Provisions (II)	4	25 652	3 298	30 370	848
<i>Emprunts obligataires convertibles</i>	4.1	0	0	0	0
<i>Autres emprunts obligataires</i>		3 740 884	306 155	3 230 915	306 155
<i>Emprunts et dettes auprès des établissements de crédit</i>		850 424	26 880	26 356	0
<i>Emprunts et dettes financières diverses (2)</i>		155 702	56 533	224 023	30 633
<i>Instruments financiers à terme</i>	4.2	9 829	0	14 119	0
<i>Avances et acomptes reçus sur commandes en cours</i>		3 341	0	3 963	0
<i>Dettes fournisseurs et comptes rattachés</i>		13 415	7 902	21 241	14 364
<i>Dettes fiscales et sociales</i>		15 227	5 799	17 194	5 144
<i>Dettes sur immobilisations et Comptes rattachés</i>		18 582	16 567	4 186	3 831
<i>Autres dettes</i>		10 670	6 945	8 734	5 206
<i>Produits constatés d'avance</i>		784	139	247	247
Total des Dettes (1) (III)		4 818 858	426 921	3 550 979	365 581
Ecarts de conversion - Passif (IV)		0	0	0	0
Compte de Liaison des Etablissements (V)		0	1 843 976	0	1 776 349
TOTAL GENERAL (I+II+III+IV+V)		9 606 887	2 294 961	8 561 505	2 146 955

(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 K€	Note	31-déc.-25	Dt Etablissement Italien 31-déc-25	31-déc.-24	Dt Etablissement Italien 31-déc.-24		
	4.5.4						
PRODUITS D'EXPLOITATIONS							
Ventes de marchandises		0	0	1	1		
Production vendue		131 213	68 883	135 544	68 151		
		131 213	68 883	135 545	68 152		
Production stockée		0	0	0	0		
Production immobilisée							
Subventions		2	2	2	2		
Reprises sur amortissements, dépréciations et provisions	1.2	21 195	18 410	22 079	16 240		
Produits des cessions d'immobilisations incorporelles et corporelles		23 095	23 072	0	0		
Autres produits		7 647	522	119	1		
Total I - Produits d'exploitations	1	183 152	110 888	157 744	84 395		
CHARGES D'EXPLOITATIONS							
Achats de marchandises		0	0	0	0		
Variation de stocks		0	0	-2	-2		
Achats de matières premières et autres approvisionnements		0	0	0	0		
Variation de stock		0	0	0	0		
Autres achats et charges externes ⁽¹⁾		-38 478	-14 885	-37 845	-14 255		
Impôts, taxes et versement assimilés		-12 231	-7 520	-11 548	-7 373		
Salaires		-32 252	-8 438	-33 798	-7 899		
Cotisations sociales		-12 070	-2 051	-11 274	-1 932		
Dotations aux amortissements et aux dépréciations :							
Sur immobilisations : dotations aux amortissements		-35 279	-24 203	-38 756	-25 466		
Sur immobilisations : dotations aux dépréciations		-9 009	-4 565	-12 410	-12 334		
Sur actif circulant : dotations aux dépréciations		-895	-521	-1 547	-1 300		
Dotations aux provisions		-5 042	-2 910	-1 391	-50		
Valeurs comptables des immobilisations incorporelles et corporelles cédées		-33 427	-31 961	0	0		
Autres charges		-2 654	-1 506	-12 379	-11 100		
Total II - Charges d'exploitations	1.3	-181 337	-98 561	-160 950	-81 710		
(1) Y compris :							
* Redevances de crédit bail mobilier							
* Redevances de crédit bail immobilier							
1. RESULTAT D'EXPLOITATION (I-II)	1	1 815	12 327	-3 205	2 685		
Quote-parts de résultat sur opérations faites en commun							
		Bénéfice ou perte transférée	III	473	0	2 833	0
		Pertes ou bénéfice transféré	IV	-36	0	-1 036	0
Produits financiers :							
De participation ⁽²⁾	2.1	244 287	34 861	276 076	8 553		
D'autres valeurs mobilières et créances de l'actif immobilisé ⁽²⁾		27 721	760	17 735	1 336		
Autres intérêts et produits assimilés ⁽²⁾		76 431	557	95 176	147		
Reprises sur dépréciations et provisions	2.3	74 857	9 888	62 052	21 637		
Différences positives de change		0	0	0	0		
Produits des cessions d'immobilisations financières		158 195	157 008	0	0		
Produits nets sur cessions de valeurs mobilières de placement et d'instruments de trésorerie		130	0	165	0		
Total des produits financiers (V)		581 621	203 075	451 205	31 673		
CHARGES FINANCIERES							
Dotations aux amortissements et aux provisions		-75 508	-875	-186 861	-332		
Intérêts et charges assimilés ⁽³⁾		-159 661	-33 255	-171 006	-31 528		
Différences négatives de change		0	0	0	0		
Valeurs comptables des immobilisations financières cédées		-164 336	-163 790	0	0		
Charges nettes sur cessions de valeurs mobilières de placement et d'instruments de trésorerie		-17 737	0	-12 716	0		
Total des charges financières (VI)		-417 242	-197 920	-370 584	-31 860		
2. RESULTAT FINANCIER (V-VI)	2	164 379	5 155	80 621	-187		
3. RESULTAT COURANT avant impôts (I-II+III-IV+V-VI)		166 630	17 482	79 212	2 497		
PRODUITS EXCEPTIONNELS (VII)		451	0	77 132	47 565		
CHARGES EXCEPTIONNELLES (VIII)		-841	0	-74 756	-46 078		
4. RESULTAT EXCEPTIONNEL (VII-VIII)	3	-391	0	2 376	1 488		
Participation des salariés aux résultats (IX)		0	0	0	0		
Impôts sur les bénéfices (X)	4	3 412	3 284	656	192		
Total des Produits (I + III + V + VII)							
Total des Charges (II + IV + VI + VIII + X)							
Bénéfice ou perte		169 652	20 766	82 245	4 177		

⁽²⁾ Dont produits concernant les entités liées

⁽³⁾ Dont intérêts concernant les entités liées

4.5. ANNEXES AUX COMPTES INDIVIDUELS

4.5.1. EVENEMENTS SIGNIFICATIFS DE L'EXERCICE

4.5.1.1. Acquisitions et travaux sur immeubles en développement

En K€	Montant des travaux réalisés	Date de livraison
The Line Silex 3	6 088 7	31/12/2025
TOTAL COVIVIO France	6 095	
Milano Corso Italia	150 914	01/11/2025
TOTAL COVIVIO Italie	150 914	
TOTAL COVIVIO	157 009	

4.5.1.2. Cessions d'actifs immobiliers

Les cessions concernent les actifs suivants :

En K€	Valeur Nette Comptable	Prix de cession	Plus ou moins-values	Valeur Marché au 31-déc-24
<i>Ventes :</i>				
<i>Grande Terrasse</i>	69	100	31	-
<i>Laon</i>	470	100	- 370	239
TOTAL COVIVIO France	539	200	-339	239
<i>MILANO - Via Lorenteggio</i>	23 000	23 000	0	23 000
TOTAL COVIVIO Italie	23 000	23 000	0	23 000
TOTAL COVIVIO	23 539	23 200	-339	23 239

4.5.1.3. Accord de partenariat

Covivio et des fonds gérés par Blue Owl ont signé fin décembre 2025 un protocole d'investissement. L'opération, devant être réalisée au cours du 1er semestre 2026, consistera en la création d'une joint-venture détenue à 51% par Covivio et 49% par Blue Owl, qui a vocation à détenir les trois actifs situés à Vélizy.

4.5.1.4. Mouvements de titres de participations

➤ Variation des taux de détention des filiales

En K€	Opérations	Nombre de titres acquis	Montant	% de détention
COVIVIO HOTELS	Versement du Dividende en actions	6 285 023	116 713	53,23%
OPCI OFFICE CB21	Rachat des parts à CNP	826 026	5 443	100%

➤ Autres mouvements sur titres

	Opérations	Nombre de titres acquis	Montant	% de détention
COVIVIO OFFICE Holding GmbH	Augmentation de Capital / Réserve	-	180 000	100%
Hotel N2	Augmentation de Capital	1 000	1 119	50,10%
SAS 10 - 12 PIGALLES	Création de société	350	0	35,00%
SNC RUEIL DEGREMONT	Création de société	999	1	99,90%
SAS HOLDING CAMPUS HELIOS VELIZY	Création de société	100	1	100,00%
SAS HOLDING TED	Création de société	100	1	100,00%
SCI HOLDING HELIOS 2	Création de société	999	1	99,00%

4.5.1.5. Simplification des structures

Des opérations de Transmission Universelle du Patrimoine (TUP) ont été réalisées en 2025 afin de simplifier la structure du Groupe.

Filiales concernées	nature et date de l'opération	Objet de la société
<i>Snc Telimob Nord</i>	TUP le 05/07/2025 sans effet rétroactif fiscal	Acquisition et gestion d'immeubles.
<i>Snc Telimob Sud Ouest</i>	TUP le 22/07/2025 sans effet rétroactif fiscal	Acquisition et gestion d'immeubles.
<i>SCI rue de la Louisiane</i>	TUP le 02/09/2025 sans effet rétroactif fiscal	L'acquisition de tous terrains, droits immobiliers ou immeubles bâtis ou à bâtir, la construction d'immeubles, l'exploitation par voie de location desdits biens immobiliers ainsi que leur mise en valeur.
<i>SNC Marignane Saint Pierre</i>	TUP le 09/09/2025 sans effet rétroactif fiscal	La Société a pour objet la négociation et la conclusion de tous contrats nécessaires à la transformation/l'aménagement/au changement de destination d'immeubles anciens et/ou à la construction d'immeubles neufs.
<i>SNC Cezanne - Aix en Provence</i>	TUP le 22/09/2025 sans effet rétroactif fiscal	La Société a pour objet la négociation et la conclusion de tous contrats nécessaires à la transformation/l'aménagement/au changement de destination d'immeubles anciens et/ou à la construction d'immeubles neufs.
<i>Société du Parc Trinité d'Estienne d'Orves</i>	TUP le 31/10/2025 avec effet rétroactif fiscal	Etude, construction, acquisition, gestion et exploitation sous toutes formes de parcs de stationnement...

4.5.1.6. Augmentation de Capital social

Au cours de l'exercice, le capital a évolué de la façon suivante :

Opérations en €	Nombre de titres	VN	Montant
Nombre de titres au 01 01 2025	111 623 468	3,00	334 870 404
Pas de flux sur le capital social en 2025			
Nombre de titres au 31 12 2025	111 623 468	3,00	334 870 404

Au 31 décembre 2025, la société détient 895 337 actions propres

catégories d'actions propres	Nombre	Montant en €
Contrat de liquidité	81 209	4 503 831,46
Plans d'actions gratuites	644 720	34 514 884,69
Actions en attente d'affectation aux plans d'actions gratuites	169 408	9 230 793,19
Total actions auto détenues	895 337	48 249 509,34

4.5.1.7. Diversification des financements et remboursement de la dette bancaire

en K€	Variation	Solde au 31 12 2025
Emprunts Obligataires		
COVIVIO France	500 000	3 393 000
COVIVIO Italie	0	300 000
Lignes de crédit		
COVIVIO France	798 000	823 000
COVIVIO Italie	-75 000	30 000

4.5.1.8. Principaux indicateurs

Les principaux agrégats financiers sont les suivants :

En K€	2025
Total du bilan	9 606 887
Chiffre d'affaires	131 213
Dividendes reçus des filiales	244 287
Charges financières	-417 242
Résultat de l'exercice	169 652

4.5.2. PRINCIPES, REGLES ET METHODES 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 Siège N° d'identification Lieu où des copies d'état financier consolidés peuvent être obtenus	Non consolidé
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 Siège N° d'identification Lieu où des copies d'état financier consolidés peuvent être obtenus	COVIVIO 18 Rue François Mitterrand 57000 METZ RCS METZ B 364 800 060 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 18 février 2026 par le conseil d'administration.

La société applique le règlement 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 1^{er} janvier 2025 de manière prospective modifiant 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 suite au 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€		
		COVIVIO France	COVIVIO Italie	COVIVIO
ACTIF				
Charges Constatées d'avances et comptes de régularisation	Instrument financier à terme	64 452		64 452
PASSIF				
Produits Constatés d'avances	Instrument financier à terme	-	12 471	12 471
Provision pour risques	Provisions pour charges	4 207		4 207
COMPTE DE RESULTAT				
Charges Exceptionnelles sur opérations de gestion	Autres Charges	13	521	535
Charges Exceptionnelles sur opérations en capital	Valeurs comptables des immobilisations incorporelles et corporelles cédées - Exploitation	240	45 032	45 272
Charges Exceptionnelles sur opérations en capital	Charges Exceptionnelles	38	-	38
Charges Exceptionnelles sur opérations en capital	Charges de cessions des immobilisations financières	28 064	524	28 588
Produits Exceptionnels sur opérations de gestion	Autres Produits	481	50	531
Produits Exceptionnels sur opérations en capital	Autres Produits	-	207	207
Produits Exceptionnels sur opérations en capital	Produits Exceptionnels	55	-	55
Produits Exceptionnels sur opérations en capital	Produits de cessions des immobilisations financières	28 726	6	28 731
Produits Exceptionnels sur opérations en capital	Produits de cession des immobilisations incorporelles et corporelles cédées - Exploitation	4	47 213	47 217
Transfert de charges d'exploitation	Autres achats et charges externes	1 109	103	1 212
Transfert de charges d'exploitation	Salaires	1 271	-	1 271
Transfert de charges financières	Dotations aux amortissement, dépréciations et provisions financières	7 364	-	7 364

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).

4.5.3. EXPLICATIONS DES POSTES DU BILAN

Pour rappel, Béni Stabili a fusionné dans COVIVIO le 31 décembre 2018. Depuis le 1^{er} janvier 2019, l'Etablissement Permanent Italien contribue à la formation du Bilan de COVIVIO.

4.5.3.1. Actif Immobilisé

➤ Immobilisations incorporelles

Les immobilisations incorporelles sont évaluées à leur coût d'acquisition.

Les logiciels sont amortis linéairement et principalement sur une durée de 3 ans. Les logiciels acquis suite au déménagement du siège social au Divo sont amortis sur une durée de 10 ans

➤ 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 (logement ou bureau) :

Détail des constructions	Mode	Durée
<i>Gros œuvre</i>	L	60 et 80 ans
<i>Façades, Menuiseries extérieures</i>	L	30 et 40 ans
<i>Installations générales et techniques</i>	L	20 et 25 ans
<i>Agencements</i>	L	10 ans

Ces durées sont impactées en fonction des coefficients de vétusté appliqués à chaque immeuble.

Détail des autres immobilisations corporelles	Mode	Durée
<i>Installations, agencements divers</i>	L	10 ans
<i>Matériel informatique</i>	L	5 ans
<i>Matériel de bureau</i>	L	10 ans

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 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 Surveyors (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, JLL, CBRE, Cushman et Colliers.



A 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. 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 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.

Des malis techniques de fusion ont été constatés lors de fusions passées de Bail Investissement en 2006, AKAMA en 2011 et FR IMMO en 2013 dans COVIVIO sur la base de la valeur des actifs apportés. Lors de chaque cession d'actif, une reprise de ce mali est effectuée. De même, une dépréciation sur ce mali est constatée dès l'apparition d'une moins-value latente entre la valeur d'expertise et la VNC à la clôture de chaque exercice.

L'évolution du traitement comptable des malis 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



4.5.3.1.1. Variation des valeurs brutes

En K€	Montant brut au 01 01 2025	Augmentations	Diminutions	Montant brut au 31 12 2025
Immobilisations Incorporelles	22 091	4 897	491	26 498
COVIVIO France	16 841	4 122	491	20 473
COVIVIO Italie	5 250	774		6 024
				-
Immobilisations corporelles	1 743 294	30 309	39 964	1 733 639
COVIVIO France	416 345	17 355	7 579	426 121
COVIVIO Italie	1 326 950	12 954	32 385	1 307 519
				-
Immobilisations financières	7 285 008	1 557 690	961 252	7 881 446
COVIVIO France	6 227 550	1 437 311	797 618	6 867 243
COVIVIO Italie	1 057 458	120 379	163 634	1 014 203
TOTAL ACTIF IMMOBILISE	10 815 780	1 628 102	1 042 162	11 401 720

Augmentations de l'exercice	Ventilations des augmentations				
	De poste à poste	Virements		Entrées	
		Provenant de l'actif circulant	Acquisitions	Apports	
Immobilisations Incorporelles	231		1 694	2 972	
Concessions, Logiciels	2 120				
COVIVIO France	1 346				
COVIVIO Italie	774				
Fonds Commercial					250
COVIVIO France					250
Autres Immobilisations Incorporelles					2 722
COVIVIO France					2 722
Immobilisations Incorporelles en cours	-	1 890		1 694	
COVIVIO France	-	1 115		919	
COVIVIO Italie	-	774		774	
Immobilisations Corporelles	-	231		24 834	5 706
Terrains		714			568
COVIVIO France		714			568
COVIVIO Italie					
Constructions		20 561			2 463
COVIVIO France		7 761			2 463
COVIVIO Italie		12 800			
Autres Immobilisations Corporelles		450			2 659
* Mali sur actifs immobiliers					783
France					783
* Installations et agencement					216
COVIVIO France					216
COVIVIO Italie					
* Matériel de bureau et informatique		356			1 660
COVIVIO France		152			1 660
COVIVIO Italie		204			
* Mobilier		94			
COVIVIO France		16			
COVIVIO Italie		77			
Immobilisations Corporelles en cours, avances et acomptes	-	21 956		24 834	15
COVIVIO France	-	8 874		11 880	15
COVIVIO Italie	-	13 081		12 954	
Immobilisations Financières				1 557 690	
Titres de participations				417 764	
COVIVIO France				303 279	
COVIVIO Italie				114 485	
Prêts				1 093 739	
COVIVIO France				1 093 739	
COVIVIO Italie					
Autres titres immobilisés				46 179	
* Titres immobilisés				5 894	
COVIVIO France					
COVIVIO Italie				5 894	
* Actions propres				40 285	
COVIVIO France				40 285	
Autres immobilisations financières				9	
COVIVIO France				9	
COVIVIO Italie					
Total Actif Immobilisé	0	0	1 584 218	8 678	

Diminutions de l'exercice	Ventilations des diminutions				
	De poste à poste	Virements	Sorties		Mises hors services
		A destination de l'actif circulant	Cessions	Scissions	
Immobilisations Incorporelles					491
Concessions, Logiciels					491
COVIVIO France					491
COVIVIO Italie					
Immobilisations Corporelles			32 447		7 517
Terrains			8 489		
COVIVIO France			191		
COVIVIO Italie			8 297		
Constructions			23 881		6 651
COVIVIO France			765		5 680
COVIVIO Italie			23 116		972
Autres Immobilisations Corporelles			78		866
* Matériel de bureau et informatique			78		866
COVIVIO France			78		866
COVIVIO Italie					
Immobilisations Financières			930 211		31 041
Titres de participations			162 557		27 041
COVIVIO France					27 041
COVIVIO Italie			162 557		
Créances rattachées à des titres de participations			100 000		
COVIVIO France			100 000		
COVIVIO Italie					
Prêts			626 734		4 000
COVIVIO France			625 657		4 000
COVIVIO Italie			1 077		
Autres titres immobilisés			40 895		
* Actions propres			40 895		
COVIVIO France			40 895		
Autres immobilisations financières			25		
COVIVIO France			25		
COVIVIO Italie					
Total Actif Immobilisé			962 658		39 049

4.5.3.1.2. Variation des titres de participations

Au 31 décembre 2025, COVIVIO détient des participations dans 99 sociétés.

Les 2 participations les plus significatives sont :

- COVIVIO HOTELS : 1 729 M€
- COVIVIO holding GmbH : 858 M€

Montant au 31-déc.-24 (K€)		5 463 640
Titres intégrés dans la société suite aux TUP et fusions		
Sociétés tuppées		Titres apportés
	<i>SNC Télémob Nord</i>	<i>Telimob Paris SNC</i>
	<i>SNC Telimob Sud Ouest</i>	<i>Telimob Paris SNC</i>
		0
		0
Total augmentation liée aux TUP et fusions		0
Acquisition de titres et assimilés		
	OPCI CB21	5 443
	SNC Marignane Saint Pierre	0
	<i>SCI de La Louisiane</i>	0
	<i>SNC Aix en Provence Cezanne</i>	0
Augmentation de capital		
	<i>10 - 12 Pigalles</i>	0
	<i>SnC Rueil Degrémont</i>	1
	<i>SAS COVIVIO Hotels</i>	116 713
	<i>Covivio Office Holding GmbH</i>	180 000
	<i>Holding CAMPUS HELIOS VELIZY</i>	1
	<i>Holding TED</i>	1
	<i>Holding Helios 2</i>	1
	<i>Covivio Développement Italy Spa SIINQ</i>	25 850
	<i>COVIVIO ATTIVITA Immobiliari 4</i>	88 625
	<i>COVIVIO ATTIVITA Immobiliari 6</i>	10
Total augmentation liée aux acquisitions et augmentations de capital		416 645
Augmentation des titres par incorporation d'un prêt ou d'un compte courant		
	<i>Hotel N2</i>	1 119
Total augmentation des titres par incorporation de créance		1 119
Diminution (cession)		
	<i>COVIVIO ATTIVITA Immobiliari 4</i>	162 557
Total diminution liées aux réductions de capital et cessions		162 557
Titres sortis de la société suite à TUP ou fusion		
	<i>SnC Télémob Nord</i>	11 103
	<i>SNC Télémob Sud Ouest</i>	5 037
	<i>SnC Marignane Saint Pierre</i>	1
	<i>SCI Louisiane</i>	1
	<i>SnC Aix en provence Cezanne</i>	1
	<i>Société du Parc Trinité d'Estienne d'Orves</i>	10 898
Total diminution liée aux TUP ou fusions		27 041
Montant au 31-déc.-25 (K€)		5 691 806

4.5.3.1.3. Détail des prêts

Les prêts se composent de :

Type de prêts	En K€
Prêts aux filiales	2 013 979
Intérêts courus sur prêts subordonnés	6 402
Intérêts courus sur SWAP	16 334
Prêts au personnel	50
Autres prêts	0
Total au 31-déc.-25	2 036 765

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 30/04/2019 au plus tôt à 30/12/2030 au plus tard est stipulée dans l'acte.



4.5.3.1.4. Autres titres immobilisés

Ce poste d'un montant de 152 829 K€ comprend essentiellement :

- **Mali de fusion sur actifs financiers**

Détail des malis de fusion sur actifs financiers	En K€
Latécoère	13 914
Palmer Plage	2 175
Dual Center	136
Palmer Montpellier	95
Central Sicaf	32 517
BS Immobiliare 9	10 875
'Télimob Paris SNC	34 123
'Télimob Rhone Alpes	1 194
Total des malis de fusion	95 030

- **Autres titres immobilisés**

Détail des autres titres immobilisés	En K€
QUOTE FONDO SECURIS REAL ESTATE	6 259
QUOTE FONDO PORTA ROMANA	47 034
Total des autres titres immobilisés	53 293

- **Actions propres**

Détail des actions propres	Nombre d'actions	Valeur Brute en K€
Actions détenues par la société - contrat de liquidité	81 209	4 504

Les actions propres relatives au contrat de liquidité ont été dépréciées pour 55 K€ sur la base du cours de bourse moyen de décembre 2025.

4.5.3.1.5. Variation des amortissements et dépréciations

- Tableau des amortissements

Amortissements En K€	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						
COVIVIO France			7 015	2 836	495	9 356
COVIVIO Italie			6 227	2 230	495	7 963
			788	605		1 393
Immobilisations corporelles						
COVIVIO France	5 à 80 ans	Linéaire	286 528	39 537	6 158	319 907
COVIVIO Italie	CF § sur les durées	CF § sur les Mode d'amortissement	141 806	12 451	5 721	148 537
			144 722	27 085	437	171 370
Total amortissements			293 543	42 373	6 652	329 263

➤ Tableau des dépréciations

Dépréciations En K€	Dépréciations cumulés au 01 01 2025	Augmentations - Dotations de l'exercice	Diminutions - Reprises de l'exercice	Dépréciations cumulés au 31 12 2025
Immobilisations corporelles	104 258	9 249	16 161	97 346
COVIVIO France	10 070	4 683	590	14 163
COVIVIO Italie	94 188	4 565	15 571	83 182
Immobilisations financières	604 890	62 913	76 435	591 368
COVIVIO France	577 518	62 441	66 546	573 413
COVIVIO Italie	27 372	471	9 888	17 955
Stocks et en-cours	150			150
COVIVIO Italie	150			150
Créances et comptes rattachés	18 179	2 823	8 616	12 386
COVIVIO France	9 031	2 302	2 764	8 569
COVIVIO Italie	9 148	521	5 853	3 817
total dépréciations	727 477	74 984	101 212	701 250

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, 97 345 K€ de dépréciation a été constatée sur les immeubles à savoir 14 163 K€ en France et 83 182 K€ en Italie.

➤ Tableau des amortissements et dépréciations – Ventilation des augmentations

En K€	Ventilations des augmentations - amortissements et dépréciations				
	Compléments liés à une réévaluation	Sur éléments amortis selon mode linéaire	Dotations exceptionnelles	TUP	Transfert
Immobilisations Incorporelles		2 612		223	-
Concessions, Logiciels		2 604			
COVIVIO France		1 998			
COVIVIO Italie		605			
Fonds Commercial		9		223	-
COVIVIO France		9		223	
Immobilisations Corporelles		41 678	251	3 370	3 487
Terrains		2 544		88	-
COVIVIO France		1 527		88	
COVIVIO Italie		1 017			
Constructions		37 780	251	1 456	3 487
COVIVIO France		10 738	251	1 456	
COVIVIO Italie		27 042			3 487
Autres Immobilisations Corporelles		1 351		1 827	-
* Mali sur actifs immobiliers		1 081			
France		1 081			
* Installations et agencement		65		1 817	-
COVIVIO France		23		1 817	
COVIVIO Italie		42			
* Matériel de bureau et informatique		148		1	-
COVIVIO France		139		1	
COVIVIO Italie		9			
* Mobilier		58		9	-
COVIVIO France		4		9	
COVIVIO Italie		54			
Immobilisations Corporelles en cours, avances et acomptes		2			
COVIVIO France		2			
Immobilisations Financières		62 913			
Titres de participations		42 056			
COVIVIO France		42 053			
COVIVIO Italie		3			
Prêts		20 334			
COVIVIO France		20 334			
Autres titres immobilisés		55			
* Actions propres		55			
COVIVIO France		55			
Autres immobilisations financières		468			
COVIVIO Italie		468			
Créances Clients et comptes rattachés		895		7	-
COVIVIO France		374		7	
COVIVIO Italie		521			
Autres créances		1 921			
COVIVIO France		1 921			
Total Ventilation Augmentations		110 019	251	3 601	3 487

➤ Tableau des amortissements et dépréciations – Ventilation des diminutions

En K€	Ventilations des diminutions - amortissements et dépréciations					Reprise sur éléments présents
	Eléments transférés à l'actif circulant	Eléments cédés	Eléments mis hors services	TUP	Transfert	
Immobilisations Incorporelles			495			
Concessions, Logiciels			495			
COVIVIO France			495			
COVIVIO Italie						
Immobilisations Corporelles		12 578	5 663		3 487	590
Terrains		1 596				89
COVIVIO France						89
COVIVIO Italie		1 596				
Constructions		10 905	4 805		3 487	399
COVIVIO France		417	4 368			399
COVIVIO Italie		10 488	437		3 487	
Autres Immobilisations Corporelles		78	858			
* Installations et agencement			22			
COVIVIO France			22			
* Matériel de bureau et informatique		78	821			
COVIVIO France		78	821			
* Mobilier			14			
COVIVIO France			14			
Immobilisations Corporelles en cours, avance et acomptes						102
COVIVIO France						102
Immobilisations Financières				18 845		57 590
Titres de participations				15 289		57 416
COVIVIO France				15 289		47 528
COVIVIO Italie						9 888
Prêts				3 556		-
COVIVIO France				3 556		
Autres titres immobilisés						174
* Actions propres						174
COVIVIO France						174
Créances Clients et comptes rattachés						1 867
COVIVIO Italie						1 867
Autres créances				268	286	6 193
COVIVIO France				268	286	2 208
COVIVIO Italie						3 986
Total Ventilations Diminutions		12 578	6 158	19 113	3 773	66 240

4.5.3.1.6. *Détail des dépréciations des immobilisations financières*

En K€	Dépréciations au 01 01 2025	Augmentations - Dotations de l'exercice	Diminutions - Reprises de l'exercice	Dépréciations cumulées au 31 12 2025
Immobilisations Financières				
Titres de participations	541 301	42 056	72 705	510 652
COVIVIO France	516 440	42 053	62 817	495 676
COVIVIO Italie	24 861	3	9 888	14 976
Prêts	60 905	20 334	3 556	77 682
COVIVIO France	60 905	20 334	3 556	77 682
COVIVIO Italie				
Autres titres immobilisés	174	55	174	55
* Actions propres				
COVIVIO France	174	55	174	55
Autres immobilisations financières	2 511	468		2 979
COVIVIO Italie	2 511	468		2 979
total	604 890	62 913	76 435	591 368

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 les filiales cotées, la société retient l'EPRA NDV.



➤ Détail des flux sur dépréciations de titres

En K€	31-déc.-24	TUP	Dotations	TUP et Fusion	Reprises	31-déc.-25
<i>Covivio Office Holding GmbH</i>	299 709		39 784			339 493
<i>OPCI Office CB21</i>	97 824				33 749	64 075
<i>SAS 6 rue Fructidor *</i>	24 787					24 787
<i>Covivio Property</i>	22 944		2 246			25 190
<i>SNC Wellio *</i>	20 001					20 001
<i>Covivio Alexanderplatz</i>	28 983				11 112	17 870
<i>SARL Covivio Immobiliare 9</i>	12 297				4 828	7 469
<i>Central Sicaf</i>	7 722				3 634	4 089
<i>Covivio 7 SPA</i>	4 838				1 427	3 411
<i>Covivio Développement*</i>	1 852					1 852
<i>SCI N2 Batignolles</i>	1 762		8			1 770
<i>9 rue Cuirassier</i>	2 481				2 067	414
<i>N2 Promotion</i>	128		4			132
<i>Foncière Margaux *</i>	59		1			60
<i>SCI Rueil B2 *</i>	11					11
<i>SCI 125 Avenue Brancolar *</i>			7			7
<i>Covivio Attività Immobiliari 5</i>	4		2			6
<i>20 avenue Victor Hugo *</i>	3					3
<i>Cœur D'Orly Promotion</i>	1		1			2
<i>SCCV Chartres Avenue de Sully *</i>			2			2
<i>Covivio Attività Immobiliari 6</i>			1			1
<i>SCI Latecoere *</i>			1			1
<i>SCI Meudon Saulnier *</i>	1					1
<i>SNC Bordeaux Lac *</i>	1					1
<i>SNC Gambetta Le Raincy *</i>	1					1
<i>SNC Valence Victor Hugo*</i>	1					1
<i>SNC Nantes Talensac*</i>	1					1
<i>SNC Jean Jacques Bosc*</i>	1					1
<i>SCI Terres Neuves*</i>	1					1
<i>SCI Danton Malakoff</i>	1					1
<i>Telimob Nord</i>	10 681			10 681		-
<i>Telimob Sud Ouest</i>	4 605			4 605		-
<i>Covivio 2</i>	598				598	0
<i>SNC Normandie Niemen Bobigny</i>	1				1	-
<i>SNC Marignane Saint Pierre</i>	1			1		-
<i>SCI de la Louisiane</i>	1			1		-
<i>SNC Aix en Provence Sezanne</i>	1			1		-
Total titres de participations	541 301	0	42 056	15 289	57 416	510 652
<i>Autres titres immobilisés</i>	2 511		468			2 979
<i>Actions Propres - contrat de liquidité</i>	174		55		174	55
Total autres immobilisations Financiè	2 685	0	523	0	174	3 034
Total dépréciations	543 985	0	42 579	15 289	57 589	513 686

* La dépréciation des titres des sociétés ne suffisant pas à couvrir leur situation nette négative, les prêts ou avances en comptes courants d'associés qui leur ont été accordés ont été dépréciés à hauteur de leur situation nette et une provision pour risques et charges a été comptabilisée le cas échéant.

➤ Cours de bourse et ANR des filiales cotées :

Nom de la filiale cotée	Cours de bourse moyen de décembre 2025	EPRA NDV au 31/12/2025
Covivio Hotels	23,3	25,8

L'EPRA NDV de COVIVIO HOTELS étant supérieur à la valeur des titres inscrit dans les comptes de COVIVIO, aucune dépréciation n'est à comptabiliser.

4.5.3.1.7. Détail des dépréciations des prêts et comptes courants

Figure dans ce tableau uniquement les prêts et comptes courants qui ont fait l'objet d'une dépréciation

Créances et dépréciations (K€)	Valeurs brutes Créances au 31-déc.-25	Dépréciations au 31-déc.-24	Dotations	Dotations TUP	Reprises	Reprises TUP et Fusion	Dépréciations 31-déc.-25
SCI Rueil B2		22 386	2 752				25 138
SCI Meudon Saulnier		16 392	103				16 494
SAS 6 rue Fructidor		12 695	6 217				18 912
SCI Danton Malakoff		4 075	7 469				11 543
SCI 125 avenue Brancolar		-	2 264				2 264
SCI 20 Av Victor Hugo		1 607	174				1 781
SCI Terres Neuves		143	889				1 032
SCI Latecoere 2			454				454
SNC Jean Jacques Bosc		51	12				63
SCI de la Louisiane		3 556				3 556	-
Prêts	0	60 905	20 334	0	0	3 556	77 682
SNC Wellio		4 854			1 378	-	3 475
Covivio Développement		157	1 772			-	1 929
SNC Gambetta Le Raincy		751	21			-	772
SNC Nantes Talensac		465	50			-	514
SNC Valence Victor Hugo		147	37			-	184
SCCV Chartres Avenue de Sully		-	34			-	34
SCI Terres Neuves		651			651	-	0
SNC Normandie Niemen Bobigny		179			179	-	-
SNC Marignane Saint Pierre		159				159	-
SNC Aix en Provence Sezanne		109				109	-
Foncière Margaux		-	8			-	8
Comptes Courants	0	7 471	1 921	0	2 208	268	6 916
Autres créances		4 129			3 986		143
Impayé acquéreur (1)		314			54		259
Comptes débiteurs	0	4 442	0	0	4 040	0	403
Total dépréciations de comptes courants et autres créai	0	72 818	22 255	0	6 248	3 824	85 001

(1) il s'agit de créances issues de régularisations de charges sur actifs cédés

4.5.3.2. 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.

4.5.3.2.1. Ventilation des créances par échéance

Etat des échéances des créances	Montant Brut	en K€	
		échéance à un an au plus	échéances à plus d'un an
Créances de l'actif circulant	119 066	119 066	
Créances clients et comptes rattachés ⁽¹⁾	15 568	15 568	
COVIVIO France	8 622	8 622	
COVIVIO Italie	6 946	6 946	
* Dont charges récupérables sur les locataires ⁽²⁾	2 985	2 985	
COVIVIO France	2 985	2 985	
* Dont factures à établir	1 753	1 753	
COVIVIO France	845	845	
COVIVIO Italie	909	909	
Autres créances ⁽³⁾	98 253	98 253	
* Comptes courants	51 717	51 717	
COVIVIO France	51 717	51 717	
COVIVIO Italie	-	-	
* Créances diverses	41 082	41 082	
COVIVIO France	7 919	7 919	
COVIVIO Italie	33 163	33 163	
* Créance d'impôt	4 071	4 071	
COVIVIO France	300	300	
COVIVIO Italie	3 771	3 771	
* Créances de TVA	1 127	1 127	
COVIVIO France	1 127	1 127	
* Compte courant mandant	257	257	
COVIVIO France	257	257	
Charges Constatées d'avance ⁽⁴⁾	5 245	5 245	
* d'exploitation	3 206	3 206	
COVIVIO France	1 930	1 930	
COVIVIO Italie	1 276	1 276	
* financières			
COVIVIO France	2 039	2 039	
Commissions d'agent	2 039	2 039	
Total des créances	124 311	124 311	-

(1) L'application des règles de dépréciations a donné lieu à des dépréciations :

Dépréciations des créances clients	Exercice 2025	en K€
		Méthode utilisée pour le calcul de la dépréciation
Créances Douteuses		
COVIVIO France	1 385	décrit ci-dessus
COVIVIO Italie	3 674	décrit ci-dessus
total des dépréciations de créances clients	5 059	

(2) Ces charges donnent lieu à l'émission d'appels d'acomptes auprès des locataires enregistrés au passif du bilan sous la rubrique « Avances et acomptes » à savoir 3 341 K€ (cf § 4.5.3.5 Dettes).

(3) En lien avec les autres créances, les dépréciations se décomposent de la façon suivante :

En K€

Dépréciations des autres créances	Exercice 2025	Méthode utilisée pour le calcul de la dépréciation
Comptes Courants	6 916	
COVIVIO France	6 916	Décrit en dépréciations de titres
Comptes débiteurs	403	
COVIVIO France	259	
Impayés acquéreur	259	
COVIVIO Italie	143	
Autres créances	143	
Total Dépréciations des autres créances	7 319	

(4) Les charges d'exploitation constatées d'avance correspondent à des charges externes dont le service sera rendu après le 31/12/2025

4.5.3.2.2. Valeurs mobilières de placement

La valeur de réalisation des valeurs mobilières de placement s'élève au 31 décembre 2025 à 5 777 K€. Il n'y a pas de plus-value latente, le groupe exprime en effet chaque année les plus-values latentes la dernière semaine de l'exercice. (Vente/rachat)

En K€	Valeur brute au 31-déc.-24	Souscriptions	Remboursements	Reclassements	Valeur brute au 31-déc.-25
Actions détenues par la société pour attribution aux salariés - intéressement (1)	-	-	2 371	2 371	-
Actions détenues par la société en attente d'attribution (1)	2 995	-	-	2 995	0
Actions détenues par la société pour attribution aux salariés - Plan AGA (1)	39 467	19 897	15 366	252	43 746
Actions auto détenues	42 462	19 897	-17 737	-876	43 746
Compte à terme	200 000	500 000	200 000	-	500 000
V.M.P. (2)	4 428	16 438	15 089	-	5 777
Intérêt courus sur placements	9 690	6 962	9 690	-	6 962
Comptes à terme et Valeurs mobilières de placement	214 118	523 400	-224 779	0	512 739
Total Valeurs Mobilières de placements	256 580	543 297	-242 516	-876	556 484

(1) 644 720 actions affectées au plan d'actions gratuites 2022, 2023 et 2024 et 2025 ont fait l'objet d'une provision pour risque et charges de 13 704 K€, 169 408 actions en attente d'affectation au plan d'actions gratuites et intéressements.

(2) Le portefeuille de valeurs mobilières de placement est constitué, au 31 décembre 2025, de SICAV monétaires classiques. La Société n'a recours à aucun placement spéculatif présentant un risque en capital.

Il n'y a pas de dépréciations en liens avec les actions propres et VMP

4.5.3.1. Frais d'émission d'emprunt – Prime de remboursement d'emprunt

➤ 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.

K€	Valeur brute au 31-déc.-25
Frais d'émission d'emprunt	12 607
COVIVIO France	11 717
COVIVIO Italie	891
Primes de remboursement des emprunts	39 833

4.5.3.1.1. Instrument de trésorerie à terme

Covivio a recours à des instruments financiers dérivés à terme ferme ou optionnel ou combinaison d'instrument financiers à termes 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 couverts pour la couverture du risque de taux ;
- Les soultes payées ou reçues à la contraction d'un contrat de dérivé sont comptabilisées dans un compte d'instrument de trésorerie à terme à l'actif ou au passif du bilan et sont étalées en résultat sur la durée effective d'activation de l'instrument ;
- 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 selon qu'elles aient été payées et reçues ;
- 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 de trésorerie à terme 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 de trésorerie à terme ;
- Les moins-values latentes sont provisionnées, et
- Lors de la renégociation ou le passage 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. A 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 bilan financiers pour la valeur nominale des contrats.

Le poste « instrument de trésorerie à terme » présente à la fois :

- Les primes et soultes payées lors de la contraction d'instruments de couverture optionnels ;
- Les justes valeurs positives des instruments en position ouverte isolée qui correspondent à une perte latente et pour rappel, sont comptabilisés en contrepartie de différence d'évaluation sur IFT 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 K€	Valeur brute au 31-déc.-25	Dt Etablissement Italien au 31- déc.-25
Instruments de trésorerie (Prime CAP / FLOOR)	513	-
Différence d'évaluation sur IFT Actif - Soultes	61 505	
Total Instruments de trésorerie	62 017	0

Le solde des instruments de trésorerie restant à étaler s'élève à 61,505 M€ et correspond à un cumul historique de primes payées de 273,75 M€.

Tous les comptes concernant les instruments financiers ont été reclassés dans le poste « Instrument de trésorerie »



4.5.3.2. Capitaux Propres

➤ Structure de l'actionnariat

	Titres détenus	Votes détenus	% Int	% Vote
ACM VIE	8 165 592	8 165 592	7,32	7,38
PREDICA	8 647 844	8 647 844	7,75	7,81
GMF VIE	3 926 483	3 926 483	3,52	3,55
GENERALI VEI	142 514	142 514	0,13	0,13
MMA VIE	1 251 224	1 251 224	1,12	1,13
ATERNO SARL	17 590 805	17 590 805	15,76	15,89
MAAF ASSURANCES SA	1 258 235	1 258 235	1,13	1,14
MAAF VIE	400 000	400 000	0,36	0,36
GMF ASSURANCE	727 962	727 962	0,65	0,66
DFR INVESTMENT	13 790 359	13 790 359	12,35	12,46
MAAF VIE AG	828 194	828 194	0,74	0,75
MAAF VIE WINNEO PERP	2 044	2 044	0,00	0,00
PACIFICA	270 653	270 653	0,24	0,24
CA VITA	19 974	19 974	0,02	0,02
SPIRICA	116 776	116 776	0,10	0,11
COVEA COOPERATIONS	682	682	0,00	0,00
GENERALI RETRAITE	496 404	496 404	0,44	0,45
GENERALI IARD	377 487	377 487	0,34	0,34
L'équité Cie d'assurances et de réassurances contre les risques de toutes natures	75 609	75 609	0,07	0,07
COVIVIO	910 310	-	0,82	-
Flottant	52 624 317	52 624 317	47,14	47,53
Total	111 623 468	110 713 158	100,00	100,00

➤ Tableau de variation des Capitaux Propres

En K€	31-déc.-24	Augmentations		Diminutions		31-déc.-25
		Augmentation de capital	Autres mouvements de l'exercice	Affectation du résultat / Distribution		
Capital social (1)	334 870					334 870
Prime d'émission (1)	3 731 248					3 731 248
Prime d'apport	568 907		-	113 161		455 745
Primes de fusion	192 715		150	192 715		150
Ecart de réévaluation	-					-
Réserve légale	33 487					33 487
Autres réserves	- 0					0
Report à nouveau	2 561			492		3 054
Affectation Résultat 2024 (2)	82 245			82 245		0
Résultat de l'exercice 2025			169 652			169 652
Provisions réglementées	34 122		48			34 170
CAPITAUX PROPRES	4 980 155	0	169 850	-387 628		4 762 377

(1) Pas de flux sur le capital en 2025

(2) L'Assemblée Générale Mixte Ordinaire et Extraordinaire du 17 avril 2025 a affecté le résultat comme décrit ci-après et a procédé à la distribution d'un dividende de 3,50 € par action.

Affectation du résultat - Distribution	En K€
Résultat de l'exercice clos le 31 décembre 2024	82 245
Primes d'apport	192 715
Prime de fusion	113 161
Report à Nouveau -	492
Ecart de Réévaluation distribuable	
Total à affecter	387 628
Dividendes mis en paiement	387 628
Total affecté	387 628

4.5.3.3. 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.

En K€	Note	31-déc.-24		Augmentations Diminutions						31-déc.-25		
		31-déc.-24	Dt Etablissement Italien au 31-déc.-24	Dotations Exploitations	Dotations Financières	Transfert	Reprises Montant utilisé Exploitation	Reprises Montant non utilisé Exploitation	Reprises Montant utilisé Financières	Reprises Montant non utilisé Financières	31-déc.-25	Dt Etablissement Italien au 31-déc.-25
Provisions pour risques		27 828	845	2 052	7 695	-4 917	2 093	50	12 792	0	17 723	85
Litiges liés au patrimoine		2 931	710	30	-	710	1 020				1 230	-
Provision pour litige		135	135					50			85	85
Provision patrimoniale SWAP		-	-								-	-
Provisions liées à des participations		4 207	-			4 207					0	0
Provision garantie de rendement		-	-								-	-
Provision URSSAF AGA ⁽²⁾		1 755	-	2 022			1 073				2 704	2 704
Provision Plan AGA		18 800	-		7 695				12 792		13 704	13 704
Provision pour départ et litiges salariaux		-	-								-	-
Provisions pour charges		2 542	3	2 990	0	4 917	102	374	0	2 044	7 929	3 213
Litiges liés au patrimoine (1)				2 910		710	51	359			3 210	3 210
Provisions liées à des participations						4 207				2 044	2 163	2 163
Indemnité de fin de carrière	4.5.3.3.1	1 736		37							1 773	1 773
Provision pour impôt - contrôle fiscal		3	3								3	3
Médaille du travail		658		43							700	700
Provision pour départ et litiges salariaux		145					51	15			79	79
Total des provisions pour risques et charges		30 370	848	5 042	7 695	0	2 196	424	12 792	2 044	25 652	3 298

- (1) Les provisions pour risques et charges immobilières ont fait l'objet, en 2025, de dotations en Italie de 2 910 K€, la reprise de 410 K€ qui correspondent aux garanties locatives données suite aux cessions d'immeubles, aux coûts de réfection de mise aux normes des anomalies environnementales découvertes post-cessions en Italie
- (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

4.5.3.3.1. Indemnités de Fin de Carrière

Covivio 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 (concerne la France)

Paramètres	31-déc.-25
Taux d'actualisation	3,980%
Taux annuel d'inflation	
Evolution annuelle des salaires	
	<i>Cadres</i> 2%
	<i>Non cadres</i> 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

4.5.3.3.2. 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.

4.5.3.4. Dettes

➤ Emprunts, dettes et emprunt obligataire

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 K€	Note	Dt Etablissement Italien							
		31-déc.-25	Montant à moins d'1 an	Montant à plus d'1 an et moins de 5 ans	Montant à plus de 5 ans	31-déc.-25	Montant à moins d'1 an	Montant à plus d'1 an et moins de 5 ans	Montant à plus de 5 ans
	4.5.3.5.1								
Emprunt Obligataire convertible	4.5.3.5.1	3 740 884	547 884	1 494 000	1 699 000	306 155	6 155	300 000	
Emprunt Obligataire	4.5.3.5.1	850 424	850 424			26 880	26 880		
Emprunts et dettes auprès des établissements de crédit (1)		155 702	155 702			56 533	56 533		
Comptes courants et dettes financières diverses									
Total Dettes Financières		4 747 010	1 554 010	1 494 000	1 699 000	389 568	89 568	300 000	0
Avances et acomptes (2)		3 341	3 341						
Fournisseurs et comptes rattachés (3)		13 415	13 415			7 902	7 902		
Dettes sur immo et comptes rattachés (3)		18 582	18 582			16 567	16 567		
Dettes fiscales et sociales (4)		15 227	15 227			5 799	5 799		
Autres dettes (5)		10 670	10 670			6 945	6 945		
Total réalisé		4 808 245	1 615 245	1 494 000	1 699 000	399 902	99 902	300 000	0

(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 823 000 K€.
- Intérêts courus non échus sur SWAP pour 501 K€

A noter que les mouvements de la période sur les lignes de crédit s'élèvent à 798 K€ et ne concernent que des billets de trésorerie.

(2) Ce poste correspond aux appels de fonds locataires

(3) Détail des dettes fournisseurs et fournisseurs d'immobilisations

En K€	31-déc.-25	Dt Etablissem ent Italien
Dettes d'exploitations	13 415	7 902
<i>Fournisseurs et comptes rattachés</i>	1 095	967
<i>Fournisseurs - factures non parvenues</i>	11 373	6 935
<i>Commission de non utilisation à payer</i>	946	
Dettes sur immo et comptes rattachés	18 582	16 567
<i>Fournisseurs d'immobilisation et comptes rattachés</i>	16 789	16 567
<i>Fournisseurs - retenues de garanties</i>		
<i>Fournisseurs d'immobilisation - factures non parvenues</i>	1 793	
Total Dettes fournisseurs et d'immobilisations	31 997	24 470

(4) Détail du poste dettes fiscales et sociales :

- TVA pour 407 K€
- Charges sociales/salaires pour 2 990 K€
- Frais de personnel pour 9 681 K€ dont provisions pour congés payés de 2 208 K€
- Organic pour 64 K€
- Charges fiscales pour 2 084 K€

(5) le poste Autres dettes correspond aux soldes des comptes :

- clients créditeurs pour 3 409 K€
- autres dettes 7 260 K€



4.5.3.4.1. Emprunts obligataires

Le Capital restant dû des emprunts obligataires est de 3 741 M€ dont 47.8 M€ d'intérêts courus.

Le tableau ci-après résume les principales caractéristiques de ces emprunts :

<i>date d'émission</i>	20-mai-16
<i>montant de l'émission (en millions d'euros)</i>	500 M€
<i>Taux nominal</i>	1,875%
<i>Date d'échéance</i>	20-mai-26
<i>date d'émission</i>	21-juin-17
<i>montant de l'émission (en millions d'euros)</i>	500 M€
<i>Intérêts courus bancaires - Agios</i>	1,500%
<i>Date d'échéance</i>	21-juin-27
<i>date d'émission</i>	23-févr-18
<i>montant de l'émission (en millions d'euros)</i>	95 M€
<i>Taux nominal</i>	1,500%
<i>Date d'échéance</i>	21-juin-27
<i>date d'émission</i>	17-sept.-19
<i>montant de l'émission (en millions d'euros)</i>	500 M€
<i>Taux nominal</i>	1,125%
<i>Date d'échéance</i>	17-sept.-31
<i>date d'émission</i>	23-juin-20
<i>montant de l'émission (en millions d'euros)</i>	500 M€
<i>Taux nominal</i>	1,625%
<i>Date d'échéance</i>	23-juin-30
<i>date d'émission</i>	20-janv.-21
<i>montant de l'émission (en millions d'euros)</i>	100 M€
<i>Taux nominal</i>	0,875%
<i>Date d'échéance</i>	20-janv.-33
<i>date d'émission</i>	13-juin-23
<i>montant de l'émission (en millions d'euros)</i>	99 M€
<i>Taux nominal</i>	1,125%
<i>Date d'échéance</i>	17-sept.-31
<i>date d'émission</i>	28-juil.-23
<i>montant de l'émission (en millions d'euros)</i>	99 M€
<i>Taux nominal</i>	1,625%
<i>Date d'échéance</i>	23-juin-30
<i>date d'émission</i>	5-déc.-23
<i>montant de l'émission (en millions d'euros)</i>	500 M€
<i>Taux nominal</i>	4,625%
<i>Date d'échéance</i>	5-juin-32
<i>BOND Italie</i>	
<i>date d'émission</i>	20-févr-18
<i>montant de l'émission (en millions d'euros)</i>	300 M€
<i>Taux nominal</i>	2,375%
<i>Date d'échéance</i>	20-févr.-28

4.5.3.4.2. Instruments financiers à terme

Ce poste présente les justes valeurs des instruments en position ouverte isolée qui correspondent à un gain latent. cf. § 4.5.3.4.4



4.5.3.4.3. 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 %,

Dette Financière Sécurisée < 25 %

4.5.3.4.4. Comptes de charges à payer et Produits constatés d'avances et Instruments de trésorerie

En K€	31-déc.-25	Dt Etablissement Italien
<i>Fournisseurs - factures non parvenues</i>	11 373	6 935
<i>Fournisseurs d'immobilisation - factures non parvenues</i>	1 793	
<i>Congés payés</i>	2 208	660
<i>Autres charges fiscales et sociales à payer</i>	2 159	213
<i>Intérêts courus bancaires - Agios</i>	0	
<i>Intérêts courus non échus sur emprunts ⁽¹⁾</i>	47 884	6 155
<i>Commission non utilisée à payer</i>	946	
Total	66 364	13 964
Instruments de trésorerie		
<i>Instruments financiers à terme passif - Prime</i>	17	
<i>Dif d'éval sur IFT Passif Soutles IFT ⁽²⁾</i>	9 812	
Total Instruments de trésorerie	9 829	0
Produits constatés d'avance		
<i>Activité locative</i>	784	139
Total Produits constatés d'avance	784	139

⁽¹⁾ Les intérêts courus non échus se rapportent aux billets de trésorerie, emprunts bancaires et emprunts obligataires (47 884 K€)

⁽²⁾ Au 31/12/2025, le montant restant à étaler sur les SWAP et figurant en Différence d'évaluation sur IFT Passif s'élève à 9.8M€. Pour mémoire, le montant des soultes reçues hors novations s'élève à 26 M€

Tous les comptes concernant les instruments financiers ont été reclassés dans le poste « Instrument de trésorerie »

4.5.4. NOTES SUR LE COMPTE DE RESULTAT

Le résultat net comptable au 31 décembre 2025 correspond à un bénéfice de 169 652 K€ contre un bénéfice de 82 245 K€ en 2024.

Pour rappel, Béni Stabili a fusionné dans COVIVIO le 31 décembre 2018.

Depuis le 1^{er} janvier 2019, l'Etablissement Permanent Italien contribue à la formation du compte de résultat de COVIVIO.

4.5.4.1. Résultat d'exploitation

4.5.4.1.1. Chiffre d'affaires

Le chiffre d'affaires comprend essentiellement les revenus liés aux activités suivantes :

- les recettes locatives ;
- les prestations de service.

Les recettes locatives correspondent aux loyers et charges quittancés aux locataires des immeubles, qui sont comptabilisés au fur et à mesure de l'avancement de l'exécution de la prestation.

En règle générale, le quittancement est trimestriel pour les biens de nature tertiaire (bureaux) et mensuel pour les actifs résidentiels.

Des franchises de loyers peuvent être accordées aux locataires lors de la signature du bail. Elles sont comptabilisées dans les comptes sociaux mais non lissées sur la durée ferme des baux.

Pour les prestations de services, le chiffre d'affaires est comptabilisé à l'avancement de la prestation.

K€	31-déc.-25	Dont Ets Italien
Recettes locatives	89 847	60 946
<i>Bureaux</i>	89 847	60 946
Prestations de services	41 366	7 937
Total	131 213	68 883

La variation du Chiffre d'affaires s'explique par la diminution des loyers liée aux cessions d'immeubles intervenues en 2024, compensée par l'indexation des loyers sur l'exercice conformément aux baux et par l'augmentation des prestations de services (refacturation de prestations aux filiales)



4.5.4.1.2. Reprises de provisions d'exploitation

Les reprises de provisions comprennent essentiellement :

En K€	31-déc.-25	Dt Etablissement Italien
Reprises de provisions pour risques et charges d'exploitation	2 619	460
<i>Provision pour litiges liés au patrimoine</i>	1 430	410
<i>Provision Cotisation URSSAF sur AGA</i>	1 073	
<i>Provision pour départ</i>	66	
<i>Provision pour litiges</i>	50	50
Reprises de dépréciations sur immobilisations corporelles	12 435	12 097
Reprises de dépréciations sur créances douteuses et acquéreurs	6 141	5 853
Total reprises sur provisions, dépréciations	21 195	18 410

4.5.4.1.3. Charges d'exploitation

En K€	31-déc.-25	Dt Etablissement Italien 2025
<i>Autres achats et charges externes</i>	38 478	14 885
<i>Impôts taxes et versements assimilés</i>	12 231	7 520
<i>Frais de personnel</i>	44 322	10 489
<i>Dotations aux amortissements, aux dépréciations et aux provisions ⁽¹⁾</i>	50 225	32 200
<i>Autres charges d'exploitation ⁽²⁾</i>	2 654	1 506
Total charges d'exploitation	147 910	66 600

⁽¹⁾ Détail des dotations aux amortissements, dépréciations et provisions donné dans la note :

En K€	31-déc.-25	Dt Etablissement Stable 2025
<i>Amortissements immobilisations incorporelles</i>	2 486	605
<i>Amortissements sur immeubles locatifs</i>	31 319	23 494
<i>Amortissements des matériels et mobiliers</i>	394	104
<i>Amortissements du mali de fusion</i>	1 081	
Sous-total dotations aux amortissements	35 279	24 203
<i>Dépréciation des comptes clients</i>	895	521
<i>Dépréciation des immobilisations</i>	9 009	4 565
<i>Provisions pour risques et charges ⁽³⁾</i>	5 042	2 910
Sous-total dotations dépréciations et provisions	14 946	7 997
Total	50 225	32 200

⁽²⁾ Le poste « autres charges d'exploitation » correspond essentiellement aux pertes sur créances irrécouvrables 1 553 K€, la rémunération des membres du conseil 586 K€.

⁽³⁾ Le détail des provisions pour risques et charges est donné au paragraphe 4.5.3.4, ces dotations concernent les provisions Urssaf AGA 2 022 K€, les provisions liées au patrimoine 2 940 K€, les provisions Indemnité fin de carrière 37 K€ et Médaille du travail 43 K€

4.5.4.2. Résultat Financier

En K€	Note 4.5.4	31-déc.-25	Dt Etablissement Italien 2025
Produits financiers de participations		244 287	34 861
<i>Dividendes reçus des filiales et participations</i>	2.1	244 125	34 699
<i>Produits financiers sur cautions données</i>		162	162
Prêts et autres produits assimilés		27 721	760
<i>Revenus des prêts au personnel</i>		1	
<i>Revenus des prêts aux filiales</i>		26 960	
<i>Revenus d'intérêts bancaires</i>		760	760
Autres intérêts et produits assimilés		76 431	557
<i>Intérêts des comptes courants groupe</i>		5 163	277
<i>Produits sur instruments financiers</i>		54 645	
<i>Revenu des comptes à terme</i>		7 337	277
<i>Primes et Souttes reçues</i>		4 290	
<i>Autres produits</i>		762	4
<i>Intérêts statutaires</i>		4 234	
Reprises sur provisions	2.3	74 857	9 888
<i>Reprises de provisions R&C financiers</i>			
<i>Reprises provisions pour risques financiers liés aux titres - comptes courants</i>		4 252	
<i>Reprises provision po/risques Actions Propres</i>		12 792	
<i>Reprises Provision financières - Actions Propres</i>		397	
<i>Reprises de provisions / immobilisations financières</i>	4.5.3.1.6 - 7	57 416	9 888
Produits des cessions d'immobilisations financières ⁽¹⁾		158 195	157 008
Produits nets sur cessions de valeurs mobilières de placement		130	
TOTAL DES PRODUITS FINANCIERS		581 621	203 075
Dotations aux provisions pour risques et charges et charges financières		75 508	875
<i>Provisions pour risques financiers liés aux titres - comptes courants</i>		1 921	
<i>Provision pour risques financiers - Actions Propres</i>		7 695	
<i>Provision financières - Actions Propres</i>		55	
<i>Provisions sur immobilisations financières ⁽²⁾</i>	4.5.3.1.6 - 7	62 858	471
<i>Provision Prime de remboursement des Emprunts Obligataires</i>		7 386	
<i>Dotations frais émission d'emprunts</i>		3 055	404
<i>Transfert de charges financières</i>		-7 463	
Intérêts et charges assimilées		159 661	33 255
<i>Intérêts des emprunts et des SWAP</i>		107 381	7 128
<i>Intérêts des comptes courants groupe</i>		5 449	898
<i>Intérêts bancaires et opérations de financements</i>		5 157	0
<i>Malis de fusion</i>	2.2	31	
<i>Etalement juste valeur sur Instruments Financiers</i>		41 643	
<i>Autres charges financières</i>			25 229
Valeurs comptables des immobilisations financières cédées ⁽¹⁾		164 336	163 790
Charges nettes sur cessions de valeurs mobilières de placement		17 737	
TOTAL DES CHARGES FINANCIERES		417 242	197 920
RESULTAT FINANCIER		164 379	5 155

⁽¹⁾ Résultat de cession des immobilisations financières

En K€	Prix de cession	Valeur nette comptable	Résultat de cession
COVIVIO Attivita' Immobiliari 4	157 008	163 790	- 6 782
	157 008	163 790	-6 782
	Produits nets sur cession d'actions propres	Charge nette sur cession d'actions propres	Résultat
Actions propres - contrat de liquidité	1 187	546	- 413
Total	158 195	164 336	-6 369

⁽²⁾ Correspond aux dépréciations liées aux titres de participations (cf 4.5.3.1.6 et 4.5.3.1.7)

4.5.4.2.1. Détail des dividendes

Les dividendes reçus des filiales figurent dans le tableau des filiales et participations 4.5.6.5

4.5.4.2.2. Détail des bonis et malis de fusion de l'exercice

En K€	Imputation comptable				
	Sociétés	Produit financier (boni de fusion)	Charge financière (mali de fusion)	Affectation au compte du sous-jacent	Affectation en capitaux propres (prime de fusion)
	SNC TELIMOB NORD		16		
	SNC TELIMOB SUD OUEST			783	
	SCI RUE DE LA LOUISIANE				150
	SNC MARIGNANE SAINT PIERRE		11		
	SNC CEZANNE - AIX EN PROVENCE		3		
	Société du Parc Trinité d'Estienne d'Orves			2 722	
	Total Bonis et Malis de fusion	0	31	3 506	150

4.5.4.2.3. Détail des reprises de provisions

En K€	31-déc.-25	Dt Etablissement Italien 2025
Reprises de provisions pour risques et charges financières	74 857	9 888
Reprises de dépréciations liées aux titres :	61 667	9 888
<i>Reprises de dépréciations sur titres</i>	57 416	9 888
<i>Reprise de provisions pour risques - comptes courants</i>	4 252	
Autres reprises de provisions à caractère financier	13 189	0
<i>Reprise de provisions pour risques - actions propres</i>	12 792	
<i>Reprises de provisions sur actions propres</i>	397	
Total	74 857	9 888

4.5.4.3. Résultat Exceptionnel

Le résultat exceptionnel d'un montant de – 391 € est principalement impacté par les cessions de Laon et Grande Terrasse

Produits (K€)	31-déc.-25	Dt Ets Italien 31-déc.-25	Charges (K€)	31-déc.-25	Dt Ets Italien au 31-déc.-25
<i>Produits sur cessions de constructions</i>	200		<i>Valeur comptable des constructions cédées</i>	543	
<i>Provisions exceptionnelles sur Immeubles</i>	251		<i>Provisions Exceptionnelles sur immeubles</i>	251	
<i>Provisions amortissements dérogatoires</i>			<i>Amortissements dérogatoires</i>	48	
Produits exceptionnels	451	0	Charges exceptionnelles	841	0
RESULTAT EXCEPTIONNEL	-391	0			

4.5.4.4. Honoraires des commissaires aux comptes

En K€	KPMG				Ernst & Young et autres			
	Montant		%		Montant		%	
	2025	2024	2025	2024	2025	2024	2025	2024
Commissariat aux comptes, certification, examen des comptes individuels et consolidés	315	311	48%	46%	335	361	52%	54%
Services autres que la certification des comptes	19	40	21%	37%	73	68	79%	63%
Certification des informations en matière de durabilité	56	0	45%	0%	69	261	55%	100%
Total	390	351			477	690		

4.5.4.5. Impôts sur les Bénéfices

L'établissement français de COVIVIO est soumis au régime SIIC ; au titre de 2025, le résultat fiscal taxable est une perte de – 1 270 689,30 €

Par conséquent, il n'y a pas d'impôt sur les sociétés du au titre de 2025.

Ci-après les crédits d'impôts au titre de 2025 :

Crédits d'impôts	Montant
Autres crédit d'impôts	127 926
Crédit d'impôt famille	93 862
Crédit d'impôt mécénat	34 064
Total	127 926

L'établissement Italien de COVIVIO comptabilise en 2025 un impôt de - 3 284 252,95 €

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 2ème 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.

Suite à la fusion de Beni Stabili dans COVIVIO, l'établissement permanent de COVIVIO en Italie a changé de régime fiscal (sortie du régime fiscal SIIC) et est assujetti à l'impôt sur les sociétés immobilières en Italie au taux de 20 % depuis 2019.

4.5.4.6. Accroissements et allègements de la dette future d'impôts

Suivi du déficit	Montant
Solde au 31 12 2024	286 879 710
Déficit de l'exercice	1 270 689
Déficit au 31 12 2025	288 150 399

4.5.4.7. 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 comprennent en charges une somme de 37 559,60 €, correspondant à des dépenses non déductibles fiscalement (amortissement et loyers excédentaires de véhicules pris en location).

Au cours de l'exercice écoulé, COVIVIO n'a pas engagé de frais relevant des articles 223 quinquies et 39-4 du Code général des impôts. Pour rappel les frais visés par ces articles correspondent à des dépenses somptuaires telles que dépenses de chasse, yacht, bateaux de plaisance à voile ou à moteur.

L'article 223 quater précise que les entreprises passibles de l'impôt sur les sociétés doivent faire apparaître ces charges dans leur comptabilité et les soumettre chaque année à l'approbation de l'Assemblée Générale Ordinaire.



4.5.5. ENGAGEMENTS HORS BILAN

4.5.5.1. Engagements donnés

Engagements hors bilan donnés en M€	31-déc. 25	31-déc. 24
Engagements liés au financement	10,6	0,0
Garanties financières données	10,6	0,0
Engagements liés aux activités opérationnelles (A+B+C)	10,8	46,8
A- Engagements donnés liés au développement de l'activité	10,3	22,7
Travaux restants à engager immeubles en développement	3,0	17,2
Cautions bancaires et autres garanties données	7,3	5,5
B- Engagements liés à l'exécution des contrats d'exploitation	0,1	0,1
Autres engagements contractuels donnés liés à l'activité "loyers à verser"	0,1	0,1
C- Engagements liés aux cessions d'actifs	0,4	24,0
Garanties locatives sur actifs vendus	0,4	0,8
Promesses de ventes d'actifs données (1)	-	23,2

(1) Promesse de vente.

- Conformément à son statut de SIIC, le Groupe a des obligations spécifiques décrites en paragraphe 4.2.1.6.7.1
- Selon les plans d'actions gratuites en cours d'attribution (cf. 4.2.7.2), la société COVIVIO s'engage à livrer (par acquisition) 644 720 actions aux bénéficiaires présents au terme de la période d'acquisition.

4.5.5.1.1. Instruments Financiers

Covivio 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 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 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.

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 :

Date de début	Date de fin	Réf	Banque	Type de taux	Notionnel (en k€)	Juste valeur nette (en K€)
31/12/2018	30/06/2028	swap	ING	0,83%	50 000	1 664
30/09/2019	30/06/2028	swap	CIC	0,87%	100 000	3 225
15/07/2019	13/04/2029	swap	SG	0,83%	50 000	2 294
15/01/2020	15/01/2027	swap	SG	Euribor 3M+1,10%	550 000	794
15/01/2020	15/01/2030	swap	SG	0,45%	400 000	29 618
15/01/2020	15/01/2031	swap	CACIB	0,84%	75 000	5 724
15/04/2020	15/01/2032	swap	LCL	1,04%	70 000	5 828
15/01/2020	15/01/2031	swap	SG	1,18%	150 000	8 965
23/06/2020	23/06/2027	swap	SG	Euribor 3M+0,0660%	100 000	-3 306
23/06/2020	24/06/2030	swap	CACIB	Euribor 3M+0,0685%	250 000	-27 527
15/01/2021	15/01/2032	swap	CACIB	Euribor 3M+0,88%	200 000	18 456
17/01/2022	17/01/2033	swap	NATIXIS	Euribor 3M+0,875%	130 000	17 312
17/01/2022	17/01/2032	swap	ING	Euribor 3M+0,885%	100 000	11 392
17/01/2022	15/01/2032	swap	CACIB	Euribor 3M+0,83%	100 000	11 593
17/01/2022	17/01/2033	swap	LCL	Euribor 3M+0,838%	100 000	13 484
17/01/2022	17/01/2028	swap	SG	0,41%	550 000	-12 670
31/03/2022	15/01/2032	swap	NATIXIS	1,11%	75 000	5 946
31/03/2022	15/01/2032	swap	CIC	1,16%	100 000	7 639
18/04/2028	15/04/2032	swap	CACIB	2,14%	150 000	3 362
15/10/2024	05/06/2032	swap	NATIXIS	2,84%	100 000	1 380
15/10/2024	05/06/2032	swap	CACIB	2,83%	200 000	2 696
15/10/2024	15/10/2029	swap	SG	2,74%	200 000	2 631
15/01/2030	15/07/2034	swap	CIC	2,28%	150 000	4 334
15/10/2025	15/10/2035	swap	CIC	2,22%	100 000	4 738
17/06/2025	17/06/2034	swap	CACIB	2,45%	250 000	-5 706
17/06/2025	17/06/2034	swap	NATIXIS	2,45%	250 000	-5 669
15/10/2025	15/10/2035	swap	NATIXIS	2,30%	100 000	4 033

4.5.5.1.2. Les caps et floors

Dans le cadre, de sa politique de gestion de taux, Covivio est amené à contracter des instruments de type caps et floors

Le tableau suivant récapitule les principales caractéristiques de ces contrats :

Date de début	Date de fin	Réf	Banque	Type de taux	Notionnel (en k€)	Juste valeur (en K€)
17/01/2028	15/01/2032	C. SWAPTION	LCL	Euribor 3M	70 000	-4 313
15/01/2032	16/01/2034	V - P SWAPTION	CACIB	Euribor 3M	200 000	-138
15/04/2032	17/04/2034	V - P SWAPTION	CACIB	Euribor 3M	150 000	-653
17/07/2034	15/07/2036	V - P SWAPTION	CIC	Euribor 3M	150 000	-763
15/10/2025	15/10/2035	A - P SWAPTION	NATIXIS	Euribor 3M	100 000	1 173
15/10/2025	15/10/2035	V - P SWAPTION	NATIXIS	Euribor 3M	100 000	-283
Etablissement Italien						
NEANT						

4.5.5.2. Engagements reçus

Engagements hors bilan reçus en M€	31-déc. 25	31-déc. 24
Engagements liés au financement	1 490,0	1 565,0
Engagements liés au financement non demandés spécifiquement par IFRS 7		
Garanties financières reçues (lignes de crédit autorisées non utilisées)	1 490,0	1 565,0
Engagements liés aux activités opérationnelles	595,4	434,6
Autres engagements contractuels reçus liés à l'activité "loyers à percevoir"	490,3	380,1
Actifs reçus en gage, en hypothèque ou en nantissement, ainsi que les cautions reçues	42,4	31,3
Promesses de vente d'actifs reçus = promesses de ventes d'actifs données	62,6	23,2

4.5.6. RENSEIGNEMENTS DIVERS

4.5.6.1. Effectif de fin de période et effectif moyen employé au cours de l'exercice

2025 - COVIVIO France		2025 - COVIVIO Italie		TOTAL 2025
<i>Ouvriers</i>		<i>Ouvriers</i>		
<i>Employés, techniciens, agents de maîtrise</i>	12	<i>Employés, techniciens, agents de maîtrise</i>	79	91
<i>Cadres et ingénieurs</i>	152	<i>Cadres et ingénieurs</i>	7	159
Total France	164	Total Italie	86	250

L'effectif moyen de la société au titre de 2025 s'élève à 185,33 en France et 81,90 en Italie.

4.5.6.2. Rémunération des organes d'administration et de gestion

4.5.6.2.1. Rémunération des membres du conseil

Les membres du conseil de COVIVIO ont perçu une rémunération de 586 000 € en 2025 contre 614 926 € en 2024.

4.5.6.2.2. Rémunération de la Direction Générale

Les membres de la Direction Générale et le président du conseil d'administration de COVIVIO ont perçu une rémunération globale de 2 806 K€ au titre de leur fonction hors valorisation des actions gratuites. Les membres de la Direction Générale ne bénéficient pas d'avantages postérieurs à l'emploi, hormis le versement d'une indemnité décrite ci-après :

En cas de départ contraint lié à un changement de contrôle ou de stratégie, une indemnité sera accordée aux dirigeants suivants, sous réserve du respect des conditions de performances :

- Christophe KULLMANN (Directeur Général) : l'indemnité sera égale à 12 mois de rémunération globale comprenant le salaire fixe et la part variable annuelle, augmentée d'un mois de rémunération supplémentaire par année d'ancienneté plafonnée à 24 mois de rémunération, soumise à deux conditions :
 1. La première liée à l'ANR
 2. La deuxième liée à l'atteinte des performances cibles du bonus annuel
- Olivier ESTEVE : l'indemnité sera égale à 12 mois de rémunération globale comprenant le salaire fixe et la part variable annuelle, augmentée d'un mois de rémunération supplémentaire par année d'ancienneté plafonnée à 24 mois de rémunération, soumise à deux conditions :
 1. La première liée à l'ANR
 2. La deuxième liée à l'atteinte des performances cibles du bonus annuel

Par ailleurs, il a été alloué aux dirigeants de toutes les filiales du groupe sur l'exercice 2025, 77 890 actions gratuites (dont 61 507 actions attribuées sous réserve de l'atteinte des conditions de performance) qui seront livrées définitivement en 2028. Le solde de ces actions s'élève à 77 890 actions au 31 décembre 2025.

4.5.6.3. 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.

4.5.6.4. Actions Gratuites

En 2025, des actions gratuites ont été attribuées par COVIVIO pour un total de 294 535 actions.

Les hypothèses d'évaluation de la juste valeur des actions gratuites sont les suivantes :

	2025							
	Salariés de Covivio - avec condition de performance (1)	Salariés de Covivio - avec condition de performance (2)	Salariés de Covivio - avec condition de performance (3)	Mandataires sociaux et/ou salariés - sans condition de performance (4)	Salariés de Covivio - avec condition de performance (1)	Salariés de Covivio - avec condition de performance (2)	Salariés de Covivio - avec condition de performance (3)	Salariés de Covivio sans condition de performance (4)
Date d'attribution	19-févr.-25	19-févr.-25	19-févr.-25	19-févr.-25	20-nov.-25	20-nov.-25	20-nov.-25	20-nov.-25
Nombre d'actions attribuées	18 452	12 301	30 754	16 383	35 700	23 800	59 500	97 645
Cours de l'action à la date d'attribution	49,62 €	49,62 €	49,62 €	49,62 €	54,65 €	54,65 €	54,65 €	54,65 €
Période d'acquisition	3 ans	3 ans	3 ans	3 ans	4 ans	4 ans	4 ans	3 ans
Période d'incessibilité	0 an	0 an	0 an	0 an	0 an	0 an	0 an	0 an
Dividende 2025 par action	3,50 €	3,50 €	3,50 €	3,50 €				
Dividende 2026 par action	3,50 €	3,50 €	3,50 €	3,50 €	3,65 €	3,65 €	3,65 €	3,65 €
Dividende 2027 par action	3,52 €	3,52 €	3,52 €	3,52 €	3,77 €	3,77 €	3,77 €	3,77 €
Dividende 2028 par action					3,89 €	3,89 €	3,89 €	
Dividende 2029 par action								
Valeur de l'action gratuite	39,40 €	39,40 €	39,40 €	39,40 €	40,36 €	40,36 €	40,36 €	43,93 €
Valeur de l'avantage	10,38 €	7,74 €	10,22 €	10,22 €	9,36 €	14,29 €	14,29 €	10,72 €

- (1) Périmètre 1
- (2) Périmètre 2
- (3) Périmètre 3
- (4) Périmètre 4

Au 31/12/25, le nombre d'actions gratuites attribuées et non encore définitivement acquises est de 644 720 actions

4.5.6.5. Filiales et participations

Sociétés ou groupes de sociétés	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 s 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	En k€
			brute	nette							
RENSEIGNEMENTS DÉTAILLÉS											
A. Filiales (50 % au moins du capital détenu par la société)											
SARL GFR Ravinelle	1 869	100,00	1 734	1 734			0	33	200		
SNC COVIVIO Property	3 225	100,00	28 415	3 225			9 190	-2 246			
Société du Parc Trinité d'Estienne d'Orves			0	0			1 079	-420		Tuppée le 31 10 2025	
COVIVIO Développement	-3 173	100,00	1 852	0			11 044	-13			
Covivio Hôtels Gestion	1 613	100,00	37	37			2 311	1 746	1 600		
Foncière Margaux	-8	100,00	60	0				-9			
Covivio 2	4 012	100,00	12 927	12 927	24 969			2 290			
Covivio 7	1 060	100,00	825	825			394	235	218		
COVIVIO Sgp	3 317	100,00	1 395	1 395			973	98			
SAS Technical	236 788	100,00	358 640	358 640	219 300		40 111	10 813	5 000		
SCI Atlantis	1 921	100,00	28 429	28 429	35 850		911	-1 855			
SCI Iméfa 127	87 658	100,00	103 476	103 476			9 674	5 870	6 017		
Latécoère	-5 865	50,10	30 851	30 851			21 098	6 168			
SCI du 32 avenue P Grenier	9 303	100,00	20 610	20 610	10 100		2 724	1 272			
SCI du 40 rue JJ Rousseau	1 002	100,00	12	12	5 900		1 347	979	1 050		
SCI du 3 place Chaussay	-530	100,00	234	234	3 450		288	-545	15		
SARL BGA Transactions	3 988	100,00	3 210	3 210			2 480	1 760			
SCI du 9 rue des Cuirassiers	-27 212	50,10	5 693	5 279	38 973		10 534	-2 821			
SCI du 15 rue des Cuirassiers	-8 409	50,10	1 072	1 072			3 698	-2 742			
SCI du 10B ET 11 A 13 allée des Tanneurs	2 068	100,00	1 441	1 441	7 500		2 053	1 311	1 500		
SCI du 125 avenue du Brancolar	-2 264	100,00	7	0	15 100		16	-835			
SARL du 106-110 rue des Troènes	-72	100,00	1 609	1 609			1 161	-106			
SCI du 20 avenue Victor Hugo	-1 781	100,00	3	0	2 850		45	-174			
Covivio Hotel SCA	2 668 382	52,52	1 729 217	1 729 217			52 739	282 909	116 713		
SNC Palmer Plage	11 197	100,00	1 917	1 917	17 103		2 726	-2 496			
SCI Dual Center	-2 338	100,00	1 500	1 500	2 200		810	417	800		
SNC Tellmob Paris	18 865	100,00	10 298	10 298			2 612	1 231	4 000		
SNC Tellmob Nord	0	0	0	0			0	-17		Tuppée le 05 07 2025	
SNC Tellmob Rhones Alpes	2 151	100,00	10 896	10 896			919	658	1 000		
SNC Tellmob Sud Ouest	0	0	0	0			66	-19		Tuppée le 22 07 2025	
Office CB 21	189 038	100,00	253 138	189 034			0	-410			
SCI Lenovilla	18 390	50,09	34 287	34 287	9 937		18 539	11 560	6 512		
COVIVIO Holding GmbH	1 278 268	100,00	1 021 043	1 021 043	135 000		0	75 530	50 000		
SCI Latécoère 2	-17 470	50,10	1	0	56 693		13 056	1 393			
SCI Meudon SAulnier	-16 511	99,90	1	0	22 800		185	-103			
Latépro	989	99,90	1	1	0		0	819	400		
COVIVIO Participations	53	100,00	1	1	0		0	48	10		
SCI Avenue de la Marne	7 082	100,00	50	50	79 400		10 706	5 809	5 300		
Omega B	9 505	100,00	38 983	38 983	115 546		10 148	1 509			
SCI Rueil B2	-25 139	99,92	11	0	81 378		624	-2 752			
SNC WELLIO	-3 477	99,95	20 001	0	0		30 087	1 379			
SNC Bordeaux lac	-820	99,90	1	0	0		191	197			
SNC Gambetta le Raincy	-773	99,90	1	0	0		70	-21			
SCI du 21 rue Jean Goujon	7 450	99,90	1	1	165 520		10 352	6 973	1 499		
SNC Villouvette Saint Germain	397	99,90	1	1	0		0	135			
SNC Normandie Niemen Bobigny	38	99,90	1	1	0		4 328	217			
SCI Cité Numérique	-122	99,90	1	1	28 302		3 420	-51			
SCI Danton Numérique	-14 361	99,90	1	0	121 688		6 386	422			
SNC Meudon Bellevue	332	99,90	1	1	0		0	-4			
SNC Valence Victor Hugo	-164	99,90	1	0	0		0	-37			
SNC Nantes Talensac	-515	99,90	1	0	0		0	-50			
SNC Marignane Saint Pierre	0	0	0	0	0		0	-11		Tuppée le 09 09 2025	
SAS 6 rue Fructidor	-32 208	50,10	24 787	0	107 132		7 300	-6 596			
SNC Fructipromo	36	99,90	1	1	0		0	-30	100		
SNC Jean Jacques BOSC	-63	99,90	1	0	400		0	-12			
SAS COVIVIO Alexanderplatz	224 685	55,00	141 214	123 344	113 935		0	19 694			
SCI Terres neuves	-1 032	99,90	1	0	143		0	-150			
SNC André Lavignolle	457	99,90	1	1	23 215		5 937	415	2 997		
SCCV Chartres avenue de Sully	-34	99,90	2	0	0		3	-36			
SCI de la Louisiane							162	154		Tuppée le 02 09 2025	
COVIVIO Office GmbH	853 758	100,00	858 759	519 267	18 200		5 863	171			
SCCV Bobigny Le 9ème Art	74	60,00	1	1	0		3 676	72			
SNC Saint Germain Hennemont	116	99,90	1	1	0		19	28	500		
SNC Antony avenue de Gaulle	737	99,90	1	1	0		14	690	1 698		
SNC Aix en Provence Cézanne		0	0	0	0		0	-2		Tuppée le 22 09 2025	
SAS HOTEL N2	5 121	50,10	2 970	2 970			0	-310			
SCI Meudon Juin	5 011	99,90	1	1	131 920		36 641	10 683			
SNC Boulogne Jean Bouveri	1	99,90	1	1	0		0	0			
SNC Anjou Promo	4 072	99,90	1	1	0		18 258	3 992	2 298		
SNC Rueil Degrémont	-6	99,90	1	1	0		0	-7			
SAS HOLDING CAMPUS HELIOS VELIZY	-12	100,00	1	1	0		0	-13			
SAS HOLDING TED	1	100,00	1	1	0		0	0			
SCI HOLDING HELIOS 2	1	99,00	1	1	0		0	0			
Covivio 7 Spa	14 244	100,00	17 654	14 243			0	4 427	3 000		
Central Sical	709 168	51,00	334 730	330 641			56 730	43 685	20 129		
Covivio Immobiliare 9 Spa	66 961	100,00	65 554	58 065			4 892	6 538	1 710		
Covivio Dev Steading ex Altitva Immobili 2	18 372	100,00	10 226	10 226			157 820	8 189			
Zabarella 2023 Srl ex Covivio Altitva Immobili 3	26 438	64,74	13 876	13 876			0	-327			
Covivio Development Italy SpA SIINO	492 406	100,00	417 294	417 294			21 819	38 563	9 860		
Veltis Sical SpA	138 386	100,00	58 134	58 134			0	-50			
Covivio Attivita Immobiliari 5	24	100,00	30	24			0	-2			
Covivio Attivita Immobiliari 6	19	100,00	20	19			0	-1			
B. Participation (10 à 50% du capital détenu par la société)											
Euromarsaille 1	16 387	50,00	8 587	8 587	1 453		0	513			
Euromarsaille 2	1 095	50,00	3 564	3 564	9 143		0	-1 210			
Cœur d'Orly Promotion	34	50,00	19	17	0		0	-1			
SCI N2 BATIGNOLLES	6 277	50,00	10 314	8 544	69 769		8 033	3 075			
SNC N2 Promotion	65	50,00	164	33	0		0	-7			
SCCV Fontenay sous Bois Rabelais	860	50,00	1	1	0		1 548	859			
SCCV Rueil Lesseps	2	50,00	1	1	0		0	0			
SAS 10 - 12 PIGALLES	1	35,00	0	0	0		0	0			
Renseignements concernant les filiales (+ de 50 % du capital détenu par la société)											
1. Renseignements détaillés pour chaque filiale (1)	6 972 626		5 669 149	5 160 401	1 595 664	0	606 871	535 809	244 125		
2. Renseignements globaux pour les filiales non reprises au 1											
A. Total des filiales	6 972 626		5 669 149	5 160 401	1 595 664	0	606 871	535 809	244 125		
Renseignements concernant les participations (10 à 50 % du capital détenu par la société)											
1. Renseignements détaillés pour chaque participation (1)	24 721		22 649	20 746	80 365	0	9 581	3 229	0		
2. Renseignements globaux pour les participations non reprises au 1											
B. Total des PARTICIPATIONS	24 721	0	22 649	20 746	80 365	0	9 581	3 229	0		
C. Total des filiales et des participations (A+B)											

4.5.6.6. Activité de la société en matière de recherche et développement

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

4.5.6.7. Evènements post clôture

Pas d'évènements post clôture

4.5.6.8. Résultats de la société des 5 derniers exercices

en €	31-déc.-21	31-déc.-22	31-déc.-23	31-déc.-24	31-déc.-25
I - CAPITAL EN FIN D'EXERCICE					
a. Capital social	283 946 073	284 358 288	303 019 167	334 870 404	334 870 404
b. Nombre des actions ordinaires existantes	94 648 691	94 786 096	101 006 389	111 623 468	111 623 468
c. Nombre des actions à dividende prioritaire (sans droit de vote) existantes					
d. Nombre maximal d'actions futures à créer					
d1. Par conversion d'obligations					
d2. Par exercice de droits de souscription	593 884	560 932	596 894	617 273	644 720
II - OPERATIONS ET RESULTATS DE L'EXERCICE					
a. Chiffre d'affaires hors taxes	148 056 160	138 141 441	154 382 455	135 544 716	131 213 241
b. Résultat avant impôts, participation des salariés et charges calculées (amortissements et provisions)	430 333 009	394 331 981	415 178 197	258 049 344	204 849 260
c. Impôts sur les bénéfices	10 769 841	245 042	3 887 580	656 145	3 412 179
d. Participation des salariés due au titre de l'exercice	-	-	-	-	-
e. Résultat après impôts, participation des salariés et charges calculées (amortissements et provisions)	287 595 138	282 953 806	8 417 362	82 244 821	169 651 939
f. Résultat distribué	354 932 591	355 447 860	333 321 084	390 682 138	418 588 005
III - RESULTAT PAR ACTION					
a. Résultat après impôts et participation des salariés mais avant charges calculées (amortissements et provisions)	4,43	4,16	4,07	2,32	1,87
b. Résultat après impôts, participation des salariés et charges calculées (amortissements et provisions)	3,04	2,99	0,08	0,74	1,52
c. Dividende attribué à chaque action	3,75	3,75	3,30	3,50	3,75
IV - PERSONNEL					
a. Effectif moyen des salariés employés pendant l'exercice	253	264	262	265	267
b. Montant de la masse salariale de l'exercice	26 386 666	32 455 632	31 087 501	33 798 310	32 252 082
c. Montant des sommes versées au titre des avantages sociaux de l'exercice (Sécurité Sociale, Oeuvres Sociales, etc.)	9 669 575	10 573 640	10 116 003	11 273 786	12 070 023

4.5.6.9. Bilan et compte de résultat au 31 12 2024 publiés

Conformément à l'article 27 du règlement, ci-après le bilan et le compte de résultat de COVIVIO publiés et signés

➤ ACTIF

K€	Note 4.5.3	31-déc.-24 Brut	Amortis- sements & Provisions	Net	Dt Net Etablissement Italien 31-déc.-24	31-déc.-23 Net	Dt Net Etablissement Italien 31-déc.-23
Immobilisations incorporelles :	1.1	22 091	7 015	15 076	4 462	16 462	4 648
<i>Frais d'établissement</i>							
<i>Logiciels, droits et valeurs similaires</i>		21 293	7 015	14 278	4 462	15 907	4 648
<i>Fonds commercial</i>							
<i>Autres immobilisations incorporelles</i>		798		798		555	
<i>Immobilisations incorporelles en cours</i>							
Immobilisations corporelles :	1.1	1 743 294	390 786	1 352 509	1 088 040	1 407 826	1 137 946
<i>Terrains</i>		643 416	32 380	611 036	515 054	624 366	529 235
<i>Constructions</i>		1 053 501	345 826	707 675	568 825	731 464	590 035
<i>Installations techniques, matériel et outillage industriels</i>							
<i>Autres</i>		37 342	10 991	26 351	1 080	26 991	762
<i>Immobilisations corporelles en cours</i>		9 035	1 589	7 446	3 082	24 538	17 448
<i>Avances et acomptes</i>						467	467
Immobilisations financières :		7 285 008	604 890	6 680 118	1 030 086	6 227 959	988 165
<i>Participations</i>	1.2	5 463 639	541 301	4 922 339	940 729	4 754 297	890 087
<i>Créances rattachées à des participations</i>		100 000		100 000			
<i>Autres titres immobilisés</i>	1.4	147 545	2 685	144 861	88 281	105 049	84 080
<i>Prêts</i>	1.3	1 573 761	60 905	1 512 856	1 077	1 367 762	13 998
<i>Autres</i>		62		62		852	
Total I - Actif Immobilisé	1	9 050 394	1 002 690	8 047 703	2 122 588	7 652 246	2 130 760
Stocks et en-cours		150	150	0	0	0	0
Avances et acomptes versés		600		600	600	3 200	3 200
Créances d'exploitation :	2.1	130 963	18 179	112 784	14 238	74 876	14 569
<i>Créances Clients et Comptes rattachés</i>		20 467	6 266	14 201	6 638	11 994	1 579
<i>Comptes courants et autres créances</i>		110 496	11 913	98 583	7 600	62 883	12 990
Valeurs mobilières de placement :	2.2	256 581	1 100	255 481	0	549 798	0
<i>Actions propres</i>		42 462	1 100	41 362		43 722	
<i>Comptes à terme et autres titres</i>		214 119		214 119		506 076	
Disponibilités		25 155		25 155	7 258	90 949	1 668
Charges constatées d'avance et comptes de régularisation	2.3	67 053		67 053	977	101 186	1 151
Instruments de trésorerie	2.4	993		993		2 174	
Total II - Actif Circulant	2	481 495	19 429	462 065	23 072	822 184	20 587
Charges à répartir sur plusieurs exercices (III)	2.3	12 347		12 347	1 295	14 624	2 165
Primes de remboursement des emprunts (IV)		39 389		39 389		46 306	
Ecarts de conversion Actif (V)							
TOTAL GENERAL (I+II+III+IV+V)		9 583 625	1 022 120	8 561 505	2 146 955	8 535 360	2 153 512

➤ PASSIF

K€	Note 4.5.3	31-déc.-24	Dt Etablissement Italien 31-déc.-24	31-déc.-23	Dt Etablissement Italien 31-déc.-23
Capitaux Propres:		4 827 740		4 614 442	
Capital [dont versé 334 870 K€]		334 870		303 019	
Primes d'émission, de fusion, d'apport		4 492 869		4 311 423	
Ecarts de réévaluation					
Réserves et report à nouveau:		36 048		46 679	
<i>Réserve légale</i>		33 487		30 302	
<i>Réserves statutaires ou contractuelles</i>					
<i>Réserves disponibles sur écarts de réévaluation distribuables</i>					
<i>Autres</i>				12 826	
<i>Report à nouveau</i>		2 561		3 552	
Résultat de l'exercice		82 245	4 177	-8 417	-55 835
Subvention d'investissement					
Provisions réglementées		34 122		34 100	
Total I - Capitaux Propres	3	4 980 155	4 177	4 686 804	-55 835
Autres Fonds Propres					
Produit des émissions de titres participatifs					
Avances conditionnées					
Total I bis - Fonds Propres		0		0	0
Provisions pour risques		27 828	845	27 754	1 424
Provisions pour charges		2 542	3	2 450	3
Total II - Provisions pour Risques et Charges	4	30 370	848	30 204	1 427
DETTES					
Dettes financières :	5	3 481 294	336 788	3 734 191	650 714
<i>Emprunts obligataires convertibles</i>	5.1				
<i>Autres emprunts obligataires</i>		3 230 915	306 155	3 520 116	607 157
<i>Emprunts et dettes auprès des établissements de crédit ⁽¹⁾</i>		26 356		50 944	
<i>Comptes courants et dettes financières diverses</i>		224 023	30 633	163 130	43 557
Avances et acomptes reçus		3 963		7 658	
Dettes d'exploitation :		38 435	19 508	35 094	16 299
<i>Dettes fournisseurs et comptes rattachés</i>		21 241	14 364	15 334	9 455
<i>Dettes fiscales et sociales</i>		17 194	5 144	19 760	6 845
Dettes diverses :		12 920	9 037	15 990	7 783
<i>Dettes sur immobilisations et Comptes rattachés</i>		4 186	3 831	5 276	4 390
<i>Autres</i>		8 734	5 206	10 714	3 393
Instruments de trésorerie	5.2	1 649		9 269	
Produits constatés d'avance		12 718	247	16 150	370
Total III - Passif Circulant		3 550 979	365 581	3 818 352	675 167
Ecarts de conversion Passif (IV)					
Compte de Liaison des Etablissements		0	1 776 349	0	1 532 753
TOTAL GENERAL (I+I bis+II+III+IV)		8 561 505	2 146 955	8 535 360	2 153 512
⁽¹⁾ Dont concours bancaires courants et soldes créditeurs de banques		0		254	

➤ COMPTE DE RESULTAT

K€	Note	31-déc.-24	Dt Etablissement Italien 31-déc.-24	31-déc.-23	Dt Etablissement Italien 31-déc.-23
	4.5.4				
PRODUITS D'EXPLOITATIONS					
Ventes de marchandises		1	1	14 000	14 000
Production vendue [biens et services]		135 544	68 151	140 382	65 941
Montant net du chiffre d'affaires	1.1	135 545	68 152	154 382	79 941
Subvention d'exploitation		2	2		
Production stockée				32	32
Reprises sur provisions (et amortissement), transferts de charges	1.2	22 079	16 240	59 666	35 430
Autres produits		119	1	920	85
Total I - Produits d'exploitations	1	157 744	84 395	215 001	115 488
CHARGES D'EXPLOITATIONS					
Achats - Marchands de biens		0	0	32	32
Variation de stocks - Marchands de biens		2	2	40 515	40 515
Autres achats et charges externes		37 845	14 255	47 765	16 191
Impôts, taxes et versement assimilés		11 548	7 373	12 674	8 021
Salaires et traitements		33 798	7 899	31 088	6 751
Charges sociales		11 274	1 932	10 116	1 661
Dotations aux amortissements et aux provisions :					
Sur immobilisations : dotations aux amortissements		38 756	25 466	43 862	30 354
Sur immobilisations : dotations aux dépréciations		12 410	12 334	73 173	64 427
Sur actif circulant : dotations aux dépréciations		1 547	1 300	1 738	1 068
Pour risques et charges : dotations aux provisions		1 391	50	1 623	215
Autres charges		12 379	11 100	5 291	3 095
Total II - Charges d'exploitations	1.3	160 950	81 710	267 877	172 331
1. RESULTAT D'EXPLOITATION (I-II)	1	-3 205	2 685	-52 876	-56 842
PRODUITS FINANCIERS					
Quote-parts de résultat sur opérations faites en commun					
Bénéfice ou perte transférée	III	2 833		1 249	
Pertes ou bénéfice transféré	IV	1 036		1 988	
De participation	2.1	276 076	8 553	441 205	50 241
D'autres valeurs mobilières et créances de l'actif immobilisé		17 735	1 336	9 718	193
Autres intérêts et produits assimilés		92 412	147	83 368	410
Intérêts statutaires		2 731		2 731	
Bonis de Fusion	2.2	33		33 647	
Reprises sur provisions et transferts de charges	2.3	62 052	21 637	16 762	2 134
Produits nets sur cessions de valeurs mobilières de placement		165		122	
Total V - Produits financiers	2	451 205	31 673	587 552	52 979
CHARGES FINANCIERES					
Dotations aux amortissements et aux provisions		186 861	332	397 059	31 972
Intérêts et charges assimilées		169 522	31 528	133 174	22 843
Malis de fusion	2.2	1 485		13 143	
Charges nettes sur cessions de valeurs mobilières de placement		12 716		8 928	
Total VI - Charges financières	2	370 584	31 860	552 304	54 815
2. RESULTAT FINANCIER (V-VI)	2	80 621	-187	35 248	-1 836
3. RESULTAT COURANT avant impôts (I-II+III-IV+V-VI)		79 212	2 498	-18 368	-58 678
PRODUITS EXCEPTIONNELS					
Sur opérations de gestion		531	50	169	123
Sur opérations en capital		76 210	47 425	117 204	29 586
Reprises sur provisions et transferts de charges		391	90	125	0
Total VII - Produits exceptionnels	3	77 132	47 565	117 498	29 709
CHARGES EXCEPTIONNELLES					
Sur opérations de gestion		535	521	87	5
Sur opérations en capital		73 897	45 556	103 474	23 823
Dotations aux amortissements et aux provisions		324		99	
Total VIII - charges exceptionnelles	3	74 756	46 078	103 660	23 828
4. RESULTAT EXCEPTIONNEL (VII-VIII)	3	2 376	1 488	13 838	5 881
Impôts sur les bénéfices (X)	4	-656	-192	3 888	3 038
Total des produits (I+III+V+VII)		688 914	163 634	921 300	198 176
Total des charges (II+IV+VI+VIII+IX+X)		606 669	159 456	929 717	254 011
Bénéfice ou perte		82 245	4 178	-8 417	-55 835