

**INFORMATION RÉGLEMENTÉE**

Bruxelles, 25.07.2025, 07:30 CET

# Rapport financier semestriel

## Résultats robustes et plan de rotation d'actifs en voie de réalisation dans un environnement global volatil

### Résultats de Cofinimmo (Euronext Brussels : COFB) supérieurs aux prévisions

- Résultat net des activités clés – part du groupe\* (équivalent à l'EPRA Earnings\*) en augmentation de 2,4% à 122 millions EUR, supérieur aux prévisions
- Résultat net – part du groupe : 112 millions EUR, en augmentation de 70 millions EUR
- Prévision de EPRA Earnings Per Share\* confirmée à au moins 6,20 EUR par action pour 2025, hors effets non-récurrents induits par le projet de regroupement avec Aedifica
- Confirmation de la prévision de dividende brut pour l'exercice 2025, payable en 2026, à 5,20 EUR par action

### Excellentes performances opérationnelles

- Revenus locatifs bruts de 177 millions EUR (en hausse de près de 3% à portefeuille constant\*)
- Taux d'occupation élevé : 98,6%
- Durée résiduelle des baux particulièrement longue : 13 ans

### Structure financière solide

- Ratio d'endettement : 44,4% (comprenant l'effet saisonnier du paiement du dividende)
- Coût moyen de la dette\* très bas : 1,4%
- Rating BBB/Stable/A-2 confirmé par S&P le 25.03.2025 (rapport publié le 16.04.2025, avec une perspective d'amélioration publiée le 04.06.2025)
- Disponibilités sur les lignes de crédits confirmées de 866 millions EUR, mobilisables pour de nouvelles opportunités
- 77% du portefeuille consolidé du groupe (6,0 milliards EUR) investis en immobilier de santé
- Portefeuille de bureaux de 927 millions EUR (15%), largement recentré sur le meilleur quartier du Central Business District de Bruxelles
- Évaluation du portefeuille consolidé stabilisée
- Investissements bruts : 36 millions EUR
- Désinvestissements: 56 millions EUR déjà réalisés au 30.06.2025, soit 56% de l'objectif de désinvestissements pour 2025, et environ 70% en incluant les dossiers réalisés en juillet et ceux déjà signés et dont le closing est prévu d'ici à la fin de l'exercice
- Trois réceptions provisoires réalisées au 1<sup>er</sup> semestre faisant suite à un investissement cumulé de 57 millions EUR réparti sur les dernières années

### Durabilité

- Obtention de deux certifications BREEAM, en immobilier de santé en Finlande mais aussi en bureaux
- Renouvellement de la certification 'Great Place to Work<sup>TM</sup>' en Belgique et en Allemagne
- Cofinimmo améliore son classement dans la liste des 600 Europe's Climate Leaders 2025 du Financial Times
- Cofinimmo étend la portée de la certification environnementale ISO 14001 pour y inclure ses activités espagnoles

**Jean-Pierre Hanin, CEO de Cofinimmo** : « La solidité de notre structure financière (confirmée par l'agence de notation S&P), un taux d'endettement sous contrôle (notamment grâce au plan de rotation d'actifs en voie de réalisation) et des performances opérationnelles robustes dans un contexte global volatil ont contribué à une bonne performance boursière depuis le début de l'année, le cours de bourse s'étant stabilisé à un niveau reflétant le projet de regroupement avec Aedifica par le biais d'une offre publique d'échange. »

**INFORMATION RÉGLEMENTÉE**

Bruxelles, 25.07.2025, 07:30 CET

*\* Cofinimmo utilise depuis de nombreuses années dans sa communication financière des Indicateurs Alternatifs de Performance (Alternative Performance Measures ou 'APM') au sens des orientations édictées le 5 octobre 2015 par l'ESMA (European Securities and Market Authority). Certains de ces APM sont recommandés par l'Association Européenne des Sociétés Immobilières Cotées (European Public Real Estate Association – EPRA), d'autres ont été définis par le secteur ou par Cofinimmo dans le but d'offrir au lecteur une meilleure compréhension de ses résultats et de ses performances. Les APM repris dans ce communiqué de presse sont identifiés par un astérisque (\*). Les indicateurs de performance qui sont définis par les règles IFRS ou par la loi ne sont pas considérés comme des APM. Ne le sont pas non plus les indicateurs qui ne sont pas basés sur des rubriques du compte de résultats ou du bilan. Les APM sont définis, commentés et rapprochés avec le poste, le total ou le sous-total des états financiers le plus pertinent à cet effet dans le communiqué de presse y relatif, consultable sur le site Internet de Cofinimmo ([www.cofinimmo.com/investisseurs/rapports-présentations](http://www.cofinimmo.com/investisseurs/rapports-présentations)) - « Détail de calcul des Indicateurs Alternatifs de Performance au 30.06.2025 ». Les définitions des APM peuvent être différentes de celle d'autres concepts portant la même appellation dans les états financiers d'autres sociétés.*

**INFORMATION RÉGLEMENTÉE**

Bruxelles, 25.07.2025, 07:30 CET

1.	Rapport de gestion intermédiaire	5
1.1.	Résumé de l'activité	5
1.2.	Chiffres clés consolidés	8
1.2.1.	Données globales	8
1.2.2.	Données par action – part du groupe	9
1.2.3.	Indicateurs de performance selon le référentiel EPRA	10
1.3.	Évolution du portefeuille consolidé	10
1.4.	Principaux événements intervenus dans le courant du 1er semestre de 2025	12
1.4.1.	Immobilier de santé en Belgique	12
1.4.2.	Immobilier de santé en France	12
1.4.3.	Immobilier de santé aux Pays-Bas	12
1.4.4.	Immobilier de santé en Allemagne	13
1.4.5.	Immobilier de santé en Espagne	14
1.4.6.	Immobilier de santé en Finlande	15
1.4.7.	Immobilier de santé en Irlande	15
1.4.8.	Immobilier de santé en Italie	15
1.4.9.	Immobilier de santé au Royaume-Uni	15
1.4.10.	Immobilier de réseaux de distribution	15
1.4.10.1.	Pubstone	15
1.4.10.2.	Autres - Belgique	16
1.4.11.	Bureaux	16
1.5.	Événements intervenus après le 30.06.2025	16
1.5.1.	Immobilier de santé en Belgique	16
1.5.2.	Immobilier de santé en Espagne	16
1.5.3.	Immobilier de santé en Finlande	17
1.6.	Résultats opérationnels	17
1.6.1.	Taux d'occupation (calculé sur base des revenus locatifs)	17
1.6.2.	Locataires principaux	19
1.6.3.	Durée résiduelle moyenne pondérée des baux	20
1.6.4.	Échéancier du portefeuille	20
1.6.5.	Variation des revenus locatifs bruts à portefeuille constant*	21
1.7.	Gestion des ressources financières	21
1.7.1.	Opérations de financement depuis le 01.01.2025	22
1.7.1.1.	Évolution de l'ensemble des financements	22
1.7.1.2.	Couverture de taux d'intérêt	22
1.7.2.	Structure de la dette	22
1.7.2.1.	Dettes financières non courantes	22
1.7.2.2.	Dettes financières courantes	23
1.7.3.	Disponibilités	23
1.7.4.	Ratio d'endettement consolidé	23
1.7.5.	Durée résiduelle moyenne pondérée des dettes financière	23
1.7.6.	Coût moyen de la dette* et couverture de taux d'intérêt	24
1.7.7.	Notation financière	25
1.7.8.	Actions propres	25
1.8.	Portefeuille consolidé au 30.06.2025	26
1.9.	Prévisions 2025	29
1.9.1.	Programme d'investissements	29
1.9.2.	Résultat net des activités clés* et dividende par action	32
1.10.	Information relative à l'action et aux obligations	33
1.10.1.	Performance boursière	33
1.10.2.	Dividende de l'exercice 2025	34
1.10.3.	Actionnariat	34
1.11.	Durabilité	35
1.11.1.	Initiatives en réponse au changement climatique	35
1.11.2.	Références, notations et certifications	35
1.12.	Gouvernance d'entreprise	35
1.12.1.	Projet de regroupement avec Aedifica	36

**INFORMATION RÉGLEMENTÉE**

Bruxelles, 25.07.2025, 07:30 CET

1.12.2.	Assemblée générale ordinaire	36
1.13.	Principaux risques et incertitudes	36
1.14.	Calendrier de l'actionnaire	37
2.	États financiers résumés	38
2.1.	Résultat global consolidé résumé - Schéma arrêté royal du 13.07.2014 (x 1.000 EUR)	38
2.2.	Résultat global consolidé résumé - Schéma analytique (x 1.000 EUR)	40
2.3.	Bilan consolidé résumé (x1.000 EUR)	43
2.4.	Calcul du ratio d'endettement consolidé	45
2.5.	Tableau consolidé résumé des flux de trésorerie	46
2.6.	État consolidé résumé des variations des capitaux propres	47
2.7.	Sélection de notes sur les états financiers intermédiaires résumés	49
3.	Déclaration de conformité	66
4.	Informations sur les déclarations prévisionnelles	66
5.	Annexes	67
5.1.	Annexe 1 : Rapport des experts évaluateurs indépendants	67
5.2.	Annexe 2 : Rapport du commissaire	74
5.3.	Annexe 3: Résultat global consolidé résumé trimestriel - Schéma arrêté royal du 13.07.2014 (x 1.000 EUR)	76
5.4.	Annexe 4: Bilan consolidé résumé trimestriel (x 1.000 EUR)	78

**INFORMATION RÉGLEMENTÉE**

Bruxelles, 25.07.2025, 07:30 CET

**1. Rapport de gestion intermédiaire**

**1.1. Résumé de l'activité**

Depuis plus de 40 ans, Cofinimmo investit, développe et gère des immeubles de location. Attentive aux évolutions sociétales, Cofinimmo a pour objectif permanent de mettre à disposition des espaces de soins, de vie et de travail de haute qualité ('Caring, Living and Working – Together in Real Estate'). Forte de son expertise, Cofinimmo consolide son leadership en immobilier de santé en Europe.

La pandémie que le monde a subi ces dernières années a mis en évidence l'importance que revêt le secteur de la santé pour chacun d'entre nous. Par ses investissements, Cofinimmo participe activement à la gestion, à la maintenance, à l'extension et au renouvellement du parc immobilier dédié à la santé dans neuf pays.

Après des années difficiles, l'immobilier de santé européen en général s'est distingué en bourse au cours du 1<sup>er</sup> semestre (notamment sous l'effet du regain d'activité M&A au Royaume-Uni), et ceci est encore plus vrai pour Cofinimmo en particulier. Trois périodes se distinguent au cours de ce semestre :

- L'ajustement de la prévision du dividende 2025, payable en 2026, annoncé le 21 février dernier (avant bourse) a été perçu favorablement par les marchés, le cours ayant gagné 8% entre la clôture du 20 février et celle du 2 avril ;
- Ensuite, le cours a également affiché une belle performance après l'annonce du 'Liberation Day' par le président Trump (l'immobilier de santé n'étant pas directement affecté par les droits de douane), en grim pant de 13% entre la clôture du 2 avril et celle du 29 avril ;
- Enfin, une accélération du cours s'est marquée à partir du 30 avril et les jours suivants pour se stabiliser à un niveau reflétant le projet de regroupement avec Aedifica par le biais d'une offre publique d'échange (voir les communiqués de presse des 01.05.2025, 09.05.2025, 13.05.2025, 03.06.2025 et 18.07.2025). Le cours de bourse au 30.06.2025 a ainsi atteint 77,20 EUR, en croissance de 15% depuis le 29 avril ;
- Au cumul sur le semestre, le rendement total brut pour l'actionnaire s'est ainsi élevé à 50%.

Au cours du 1<sup>er</sup> semestre, Cofinimmo a ainsi réalisé des investissements (pour 36 millions EUR), principalement dans différents sous-secteurs de l'immobilier de santé en Europe. Ceci a notamment permis de réceptionner deux projets de développement en immobilier de santé aux Pays-Bas et en Espagne. Grâce à ces opérations, les actifs de santé (4,6 milliards EUR) représentent 77% du portefeuille consolidé du groupe au 30.06.2025, qui atteint 6,0 milliards EUR. Le secteur des bureaux représente quant à lui 927 millions EUR (ou 15% du portefeuille consolidé), largement recentré sur le meilleur quartier du Central Business District (CBD) de Bruxelles (représentant près de trois quarts du portefeuille de bureaux contre 45% au 31.12.2019). À ce titre, Cofinimmo a procédé fin janvier à la réception provisoire de la rénovation complète d'un immeuble de bureaux hors de Bruxelles (à Malines) idéalement situé, bénéficiant désormais d'une performance énergétique bien au-delà des exigences légales actuelles et loué pour 18 ans aux pouvoirs publics (Communauté flamande). Les trois réceptions provisoires (en immobilier de santé et en bureaux) font suite à un investissement cumulé de 57 millions EUR réparti sur les dernières années.

Cofinimmo évalue en permanence son portefeuille d'actifs en fonction des points clés de sa stratégie et des opportunités de marché qui se présentent. Dans ce cadre, le groupe a réalisé des désinvestissements qui s'élèvent à 56 millions EUR, participant à hauteur de 0,5% à la réduction du taux d'endettement entre fin 2024 et le 30.06.2025. Les désinvestissements déjà réalisés au 30.06.2025 représentent 56% de l'objectif de désinvestissements pour 2025, et environ 70% en incluant les dossiers réalisés en juillet et ceux déjà signés et dont le closing est prévu d'ici à la fin de l'exercice.

Par conséquent, Cofinimmo a réalisé des désinvestissements nets de 20 millions EUR sur le 1<sup>er</sup> semestre de 2025.

Cofinimmo adopte depuis plus de 15 ans déjà une politique de durabilité volontariste. Il s'agit d'une véritable priorité pour le groupe qui s'est à nouveau distingué en 2025. La certification 'Great Place to Work<sup>TM</sup>' a été renouvelée en Belgique et en Allemagne. De plus, Cofinimmo a obtenu deux nouveaux certificats BREEAM, en immobilier de santé en Finlande mais aussi en bureaux (pour le nouveau flagship M10). Le groupe a également vu son score Sustainability s'améliorer, et améliore son classement dans la liste des 600 Europe's Climate Leaders 2025 du Financial Times. Enfin,

**INFORMATION RÉGLEMENTÉE**

Bruxelles, 25.07.2025, 07:30 CET

Cofinimmo a étendu avec succès la portée de la certification environnementale ISO 14001 en 2025 pour y inclure ses activités espagnoles.

En matière de financement, Cofinimmo a renforcé ses ressources financières et la structure de son bilan au cours des exercices précédents (augmentations de capital cumulées de 565 millions EUR en 2021, 114 millions EUR en 2022, 247 millions en 2023 et près de 75 millions EUR en 2024). Les opérations de financement intervenues durant cette période ont permis au groupe d'améliorer l'échéancier des dettes financières, d'augmenter les financements bancaires et de maintenir un coût moyen de la dette\* à des niveaux particulièrement faibles. À ce titre, toutes les échéances de 2025 ont déjà été refinancées. Au 30.06.2025, Cofinimmo disposait de 866 millions EUR de disponibilités sur ses lignes de crédit confirmées, après couverture des émissions de billets de trésorerie, mobilisables pour de nouvelles opportunités. Par ailleurs, le risque de taux d'intérêt est totalement couvert au 30.06.2025 dans le cadre de la politique de couverture des taux d'intérêt à long terme.

Le dynamisme dont le groupe fait preuve en matière d'investissements, de désinvestissements et de financements (coût moyen de la dette\* très bas, à 1,4%), couplé à une gestion efficace du portefeuille existant (taux d'occupation de 98,6%, revenus locatifs bruts en hausse de près de 3% à portefeuille constant\*, grâce aux récentes indexations qui se marquent généralement à la date anniversaire du contrat, marge d'exploitation\* à 83,8%), lui ont permis de réaliser un résultat net des activités clés – part du groupe\* (équivalent à l'EPRA Earnings\*) de 122 millions EUR au 30.06.2025, supérieur aux prévisions<sup>1</sup> (à comparer aux 119 millions EUR qui avaient été réalisés au 30.06.2024, soit une augmentation de 2,4%), notamment grâce aux effets positifs conjugués de l'indexation des contrats et de l'évolution des charges. Le résultat net des activités clés – part du groupe – par action\* (équivalent à l'EPRA EPS\*) s'élève à 3,19 EUR (supérieur aux prévisions, à comparer à 3,21 EUR au 30.06.2024) et tient compte de l'émission d'actions de 2024. L'effet des désinvestissements et des augmentations de capital sur cet indicateur est respectivement de -0,16 EUR par action et de -0,10 EUR par action, soit -0,26 EUR par action au total sur le 1<sup>er</sup> semestre de 2025.

Le résultat net – part du groupe s'élève à 112 millions EUR (soit 2,95 EUR par action) au 30.06.2025, contre 42 millions EUR (soit 1,14 EUR par action) au 30.06.2024. Cette augmentation (+70 millions EUR) est due à l'augmentation du résultat net des activités clés – part du groupe\* (+3 millions EUR), couplée aux effets nets des variations de juste valeur des instruments de couverture et des immeubles de placement – éléments non cash – entre le 30.06.2024 et le 30.06.2025.

Au niveau de l'évaluation du portefeuille consolidé, la variation de juste valeur (hors effet initial des variations de périmètre) sur le 1<sup>er</sup> trimestre a été positive (mettant fin à neuf trimestres consécutifs de décroissance, qui fut somme toute limitée : 0,5% au 4<sup>e</sup> trimestre 2022, 1,7% en 2023 et 1,9% en 2024) et est restée stable sur le 2<sup>e</sup> trimestre.

Avec un taux d'endettement de 44,4% au 30.06.2025 (comprenant l'effet saisonnier du paiement du dividende à la fin du 1<sup>er</sup> semestre, à comparer à 42,6% au 31.12.2024 et à 41,8% au 31.03.2025), le bilan consolidé de Cofinimmo (dont le rating BBB/Stable/A-2 a été confirmé par S&P le 25.03.2025 et a fait l'objet d'un rapport publié le 16.04.2025) démontre une forte solvabilité. De plus, une perspective d'amélioration de rating a été publiée par S&P le 04.06.2025 (voir section 1.7.7).

Sur base des informations actuellement disponibles et des hypothèses détaillées en section 1.9.1 ci-dessous, Cofinimmo confirme la guidance publiée dans le communiqué de presse du 21.02.2025 et du 25.04.2025 qui prévoyaient, en l'absence d'événements majeurs imprévus, de réaliser un résultat net des activités clés – part du groupe – par action\* (équivalent à l'EPRA EPS\*) d'au moins 6,20 EUR par action pour l'exercice 2025, compte tenu des effets prorata temporis de l'augmentation de capital de 2024 (environ -0,09 EUR par action) et des désinvestissements réalisés en 2024 et budgétés en 2025 (environ -0,36 EUR par action). Cette guidance s'entend hors effets non-récurrents induits par le projet de regroupement avec Aedifica. Sur base des mêmes données et hypothèses, le ratio d'endettement au 31.12.2025 serait quasiment stable par rapport à celui du 31.12.2024, à environ 43%. Ce ratio ne

<sup>1</sup> C'est-à-dire aux prévisions trimestrielles dérivées des prévisions annuelles présentées dans le document d'enregistrement universel 2024, publié le 11.04.2025.

**INFORMATION RÉGLEMENTÉE**

Bruxelles, 25.07.2025, 07:30 CET

tient pas compte d'éventuelles variations de juste valeur des immeubles de placement (qui seront déterminées par les experts évaluateurs indépendants).

Ces prévisions (fournies sous réserve des principaux risques et incertitudes exposés, voir section 1.13 ci-dessous) permettent de confirmer la prévision de dividende brut (pour l'exercice 2025, payable en 2026) de 5,20 EUR par action.

**INFORMATION RÉGLEMENTÉE**

Bruxelles, 25.07.2025, 07:30 CET

**1.2. Chiffres clés consolidés**

**1.2.1. Données globales**

<b>(x 1.000.000 EUR)</b>	<b>30.06.2025</b>	<b>31.12.2024</b>
Portefeuille d’immeubles de placement (en juste valeur)	6.021	6.000
<b>(x 1.000 EUR)</b>	<b>30.06.2025</b>	<b>30.06.2024</b>
Résultat immobilier	170.900	169.655
Résultat d’exploitation avant résultat sur portefeuille	141.943	139.565
Résultat net des activités clés – part du groupe*	121.598	118.783
Résultat sur instruments financiers – part du groupe*	-11.722	17.779
Résultat sur portefeuille - part du groupe*	2.367	-94.457
Résultat net - part du groupe	112.243	42.106
Marge d’exploitation*	83,8%	83,2%
	<b>30.06.2025</b>	<b>31.12.2024</b>
Frais d’exploitation/valeur moyenne du patrimoine sous gestion* <sup>1</sup>	0,91%	0,93%
Durée pondérée résiduelle des baux (en années) <sup>2</sup>	13	13
Taux d’occupation <sup>3</sup>	98,6%	98,5%
Rendement locatif brut si portefeuille loué à 100 % <sup>4</sup>	5,9%	5,9%
Rendement locatif net si portefeuille loué à 100 % <sup>5</sup>	5,6%	5,6%
Ratio d’endettement <sup>6</sup>	44,4%	42,6%
Coût moyen de la dette* <sup>7</sup>	1,4%	1,4%
Maturité moyenne de la dette (en années)	3	4

<sup>1</sup> Valeur moyenne du patrimoine à laquelle est ajoutée la valeur des créances cédées portant sur les immeubles dont les frais d’entretien à charge du propriétaire sont toujours assumés par le groupe au travers de primes d’assurances en garantie totale.

<sup>2</sup> Jusqu’à la première date de résiliation possible par le locataire.

<sup>3</sup> Calculé en fonction des loyers réels (hors projets de développement et actifs détenus en vue de la vente) et, pour les espaces inoccupés, de la valeur locative estimée par les experts évaluateurs indépendants.

<sup>4</sup> Loyers passants, augmentés de la valeur locative estimée des surfaces inoccupées, le tout divisé par la valeur d’investissement du portefeuille (juste valeur majorée des frais d’acquisition), à l’exclusion des projets de développement et des actifs détenus en vue de la vente.

<sup>5</sup> Loyers passants, augmentés de la valeur locative estimée des surfaces inoccupées et diminués des frais directs, le tout divisé par la valeur d’investissement du portefeuille (juste valeur majorée des frais d’acquisition), à l’exclusion des projets de développement et des actifs détenus en vue de la vente.

<sup>6</sup> Ratio légal calculé conformément à la réglementation sur les SIR (dettes financières et autres divisées par le total de l’actif).

<sup>7</sup> Y compris les marges bancaires.

**INFORMATION RÉGLEMENTÉE**

Bruxelles, 25.07.2025, 07:30 CET

**1.2.2. Données par action – part du groupe**

<b>(en EUR)</b>	<b>30.06.2025</b>	<b>30.06.2024</b>
<b>Résultat net des activités clés – part du groupe – par action*</b>	<b>3,19</b>	<b>3,21</b>
Résultat sur instruments financiers – part du groupe – par action*	-0,31	0,48
Résultat sur portefeuille – part du groupe – par action*	0,06	-2,56
<b>Résultat net – part du groupe – par action</b>	<b>2,95</b>	<b>1,14</b>
<b>Valeur intrinsèque de l'action (en EUR)</b>	<b>30.06.2025</b>	<b>31.12.2024</b>
Actif net par action* (IFRS)	89,55	92,84
<b>Valeur intrinsèque diluée de l'action (en EUR)</b>	<b>30.06.2025</b>	<b>31.12.2024</b>
Actif net dilué par action (IFRS)	89,54	92,81

Les comptes IFRS sont présentés avant affectation. L'actif net par action\* du 31.12.2024 comprenait donc le dividende 2024 proposé pour paiement en 2025. La variation de l'actif net par action entre le 31.12.2024 et le 30.06.2025 découle principalement de l'effet du résultat net susmentionné (2,95 EUR par action) et du paiement du dividende.

Les 3.900 actions propres du stock option plan ont été prises en compte dans le calcul de l'actif net dilué par action au 30.06.2025, car elles ont un impact dilutif.

Les 8.750 actions propres du stock option plan ont été prises en compte dans le calcul de l'actif net dilué par action au 31.12.2024, car elles avaient un impact dilutif.

**INFORMATION RÉGLEMENTÉE**

Bruxelles, 25.07.2025, 07:30 CET

**1.2.3. Indicateurs de performance selon le référentiel EPRA<sup>1</sup>**

<b>(en EUR par action)</b>	<b>30.06.2025</b>	<b>30.06.2024</b>
EPRA Earnings Per Share (EPS)*	3,19	3,21
Diluted EPRA EPS*	3,19	3,21
<b>(en EUR par action)</b>	<b>30.06.2025</b>	<b>31.12.2024</b>
EPRA Net Reinstatement Value (NRV)*	98,62	101,41
EPRA Net Tangible Assets (NTA)*	90,30	93,11
EPRA Net Disposal Value (NDV)*	92,80	96,62
	<b>30.06.2025</b>	<b>31.12.2024</b>
EPRA Net Initial Yield (NIY)*	5,5%	5,4%
EPRA 'topped-up' NIY*	5,6%	5,6%
EPRA Vacancy Rate*	1,5%	1,5%
EPRA cost ratio (including direct vacancy costs)*	18,5%	19,8%
EPRA cost ratio (excluding direct vacancy costs)*	16,4%	17,3%
EPRA LTV*	43,7%	42,2%
EPRA LFL	2,8%	1,7%
EPRA Capex (x 1.000.000 EUR) <sup>2</sup>	44	140

**1.3. Évolution du portefeuille consolidé**

<b>Secteur</b>	<b>Investissements durant le 1er semestre de 2025</b>	<b>Désinvestis- sements durant le 1er semestre de 2025</b>	<b>Investissements durant le 2e trimestre de 2025</b>	<b>Désinvestis- sements durant le 2e trimestre de 2025</b>	<b>Juste valeur au 30.06.2025</b>	<b>Référence</b>
	<b>en million EUR</b>				<b>en milliard EUR</b>	
Immobilier de santé	34 <sup>3</sup>	51 <sup>4</sup>	15 <sup>5</sup>	44 <sup>6</sup>	4,6	1.4.1 - 1.4.9
Réseaux de distribution	2	5	1	2	0,5	1.4.10
Bureaux	1	0	1	0	0,9	1.4.11
<b>TOTAL</b>	<b>36</b>	<b>56</b>	<b>17</b>	<b>46</b>	<b>6,0</b>	<b>/</b>

Cofinimmo a réalisé des désinvestissements nets de 20 millions EUR sur le 1<sup>er</sup> semestre de 2025. Les montants perçus dans le cadre des désinvestissements détaillés ci-dessus sont en ligne (ou supérieurs dans le cas des transactions

<sup>1</sup> Données non requises par la réglementation sur les SIR et non soumises à un contrôle de la part des autorités publiques.

<sup>2</sup> Investissements en immeubles de placement uniquement. Les variations des actifs financiers non courants et les variations des participations et créances sur entreprises associées ne sont pas comptabilisées ici au 31.12.2024 et au 30.06.2025.

<sup>3</sup> Dont 42 millions EUR en immeubles de placement, -7 millions EUR de variation des actifs financiers non courants et -1 million EUR de variation des participations et créances sur entreprises associées.

<sup>4</sup> Dont 22 millions EUR en immeubles de placement et 29 millions EUR en participations et créances sur entreprises associées.

<sup>5</sup> Dont 16 millions EUR en immeubles de placement et -1 million EUR de variation des participations et créances sur entreprises associées.

<sup>6</sup> Dont 17 millions EUR en immeubles de placement et 29 millions en participations et créances sur entreprises associées.

**INFORMATION RÉGLEMENTÉE**

Bruxelles, 25.07.2025, 07:30 CET

réalisées par Pubstone) avec les dernières justes valeurs reflétées dans le dernier bilan publié avant la conclusion des accords (date de 'signing').

La répartition du portefeuille par secteur d'activité, et par sous-secteur, est la suivante :

Secteur / Sous-secteur	Nombre de lits (arrondi)	Juste valeur (%)
<b>Immobilier de santé</b>		<b>77%</b>
Établissements sanitaires <sup>1</sup>	3.500	11%
Soins primaires <sup>2</sup>	-	2%
Établissements médico-sociaux <sup>3</sup>	26.900	62%
Autres <sup>4</sup>	-	2%
<b>Immobilier de réseaux de distribution<sup>5</sup></b>		<b>8%</b>
<b>Bureaux<sup>6</sup></b>		<b>15%</b>

Quant à la ventilation géographique, elle se présente de la manière suivante :

Pays	Juste valeur (%)
Belgique	47%
France	11%
Pays-Bas	10%
Allemagne	15%
Espagne	7%
Finlande	3%
Irlande	2%
Italie	4%
Royaume-Uni	1%

<sup>1</sup> Cliniques de soins aigus, cliniques de réadaptation et cliniques psychiatriques.

<sup>2</sup> Centres de consultations médicales.

<sup>3</sup> Maisons de repos et de soins, résidences-services et centres de soins pour personnes handicapées.

<sup>4</sup> Principalement centres de sport & de bien-être.

<sup>5</sup> L'immobilier de réseaux de distribution est situé en Belgique (71%) et aux Pays-Bas (29%) et est principalement (94%) constitué du portefeuille Pubstone.

<sup>6</sup> Les bureaux sont principalement localisés dans le CBD de Bruxelles (72%) et sont partiellement loués aux pouvoirs publics (37%).

**INFORMATION RÉGLEMENTÉE**

Bruxelles, 25.07.2025, 07:30 CET

**1.4. Principaux événements intervenus dans le courant du 1<sup>er</sup> semestre de 2025**

**1.4.1. Immobilier de santé en Belgique**

- **Investissements durant le 1<sup>er</sup> semestre de 2025 : 6 millions EUR**
- **Investissements durant le 2<sup>e</sup> trimestre de 2025 : 1 million EUR**
- **Portefeuille immobilier de santé en Belgique au 30.06.2025 : 1.600 millions EUR (84 sites)**

Cofinimmo détient en Belgique des immeubles de placement en immobilier de santé pour une juste valeur de 1,6 milliard EUR, 19 millions EUR en participations dans des entreprises associées, et 15 millions EUR de créances de location-financement. Au cours du 1<sup>er</sup> semestre de 2025, Cofinimmo y a investi 6 millions EUR en immeubles de placement dans le cadre de l'exécution de projets de développement.

**1.4.2. Immobilier de santé en France**

- **Investissements durant le 1<sup>er</sup> semestre de 2025 : 2 millions EUR**
- **Investissements durant le 2<sup>e</sup> trimestre de 2025 : 2 millions EUR**
- **Désinvestissements durant le 1<sup>er</sup> semestre de 2025 : 1 million EUR**
- **Portefeuille immobilier de santé en France au 30.06.2025 : 675 millions EUR (56 sites)**

Cofinimmo détient en France des immeubles de placement en immobilier de santé pour une juste valeur de 675 millions EUR et des créances de location-financement pour 20 millions EUR. Au cours du 1<sup>er</sup> semestre de 2025, Cofinimmo y a investi 2 millions EUR en immeubles de placement et y a désinvesti 1 million EUR.

**Principales réalisations :**

– **Désinvestissement d'un site de santé**

En janvier 2025, Cofinimmo a cédé un actif de santé à Louviers (vide, anciennement exploité par Emeis), dans le département de l'Eure, en région Normandie. Ce désinvestissement représente un montant total de 1 million EUR. Cet immeuble figurait au bilan du 31.12.2024 parmi les actifs non courants détenus en vue de la vente.

**1.4.3. Immobilier de santé aux Pays-Bas**

- **Investissements durant le 1<sup>er</sup> semestre de 2025 : 2 millions EUR**
- **Investissements durant le 2<sup>e</sup> trimestre de 2025 : 1 million EUR**
- **Désinvestissements durant le 1<sup>er</sup> semestre de 2025 : 21 millions EUR**
- **Désinvestissements durant le 2<sup>e</sup> trimestre de 2025 : 15 millions EUR**
- **Portefeuille immobilier de santé aux Pays-Bas au 30.06.2025 : 477 millions EUR (43 sites)**

Cofinimmo détient aux Pays-Bas un portefeuille d'immobilier de santé pour une juste valeur de 477 millions EUR. Au cours du 1<sup>er</sup> semestre de 2025, Cofinimmo y a investi 2 millions EUR en immeubles de placement et y a désinvesti 21 millions EUR.

**INFORMATION RÉGLEMENTÉE**

Bruxelles, 25.07.2025, 07:30 CET

**Principales réalisations :**

– **Réception provisoire d'une maison de repos et de soins à Vlijmen**

Le projet de développement annoncé à Vlijmen en septembre 2023 a été réceptionné et le bail a pris effet le 07.02.2025. Pour rappel, la maison de repos et de soins offre 30 lits répartis sur une superficie totale d'environ 2.100 m<sup>2</sup>. Le budget d'investissement pour le terrain et les travaux s'est élevé à environ 9 millions EUR. Le bail de type double net a une durée de 15 ans avec l'opérateur Martha Flora (groupe DomusVi). Le loyer sera indexé sur base de l'indice néerlandais des prix à la consommation. Le site bénéficie d'une performance énergétique de niveau A+++.

– **Désinvestissement de deux sites de santé à Voorschoten et Almere**

Cofinimmo a finalisé le désinvestissement de deux sites de santé à Voorschoten (Hollande-Méridionale) et Almere (Flevoland). Ces ventes représentent un montant total d'environ 5 millions EUR (montant arrondi identique avec et sans droits d'enregistrement).

– **Désinvestissement de trois actifs de santé à Tiel, Velp et Weesp**

Dans le courant des mois de mai et juin, Cofinimmo a procédé au désinvestissement de trois actifs de santé aux Pays-Bas. Le prix de vente de l'ensemble de ces immeubles s'élève à plus de 12 millions EUR hors droits d'enregistrement (soit environ 13 millions EUR droits d'enregistrement compris).

Nom	Localisation	Année <sup>1</sup>	Superficie (approx.) en m <sup>2</sup>
Hof van Arkel / Hoogeindestraat 2	Tiel	2012	1.400
Kastanjehof	Velp	2012	1.400
Regionaal Medisch Centrum	Weesp	1991 (2019)	2.600

**1.4.4. Immobilier de santé en Allemagne**

- Investissements durant le 1<sup>er</sup> semestre de 2025 : 5 millions EUR
- Investissements durant le 2<sup>e</sup> trimestre de 2025 : 2 millions EUR
- Désinvestissements durant le 1<sup>er</sup> semestre de 2025 : 29 millions EUR
- Désinvestissements durant le 2<sup>e</sup> trimestre de 2025 : 29 millions EUR
- Portefeuille immobilier de santé en Allemagne au 30.06.2025 : 895 millions EUR (59 sites)

Cofinimmo détient en Allemagne un portefeuille d'immobilier de santé pour une juste valeur de 895 millions EUR et 9 millions EUR en entreprises associées (participations et créances). Au cours du 1<sup>er</sup> semestre de 2025, Cofinimmo y a investi 5 millions EUR en immeubles de placement, après prise en compte d'une variation de -1 million EUR des participations et créances sur entreprises associées, et y a désinvesti 29 millions EUR en participations et créances sur entreprises associées.

**Principales réalisations :**

– **Désinvestissement à Erftstadt**

À la fin du mois d'avril, Cofinimmo a cédé sa participation résiduelle de 25% dans la société qui détient le campus de soins écoresponsable d'Erftstadt, en Rhénanie-du-Nord-Westphalie. À cette occasion, Cofinimmo a récupéré la totalité des 27 millions EUR reconnus sous forme de participation mise en équivalence et de créances dans le bilan au

<sup>1</sup> Année de construction (dernière rénovation)

**INFORMATION RÉGLEMENTÉE**

Bruxelles, 25.07.2025, 07:30 CET

31.12.2024 mentionnés dans le communiqué de presse du 21.02.2025 (section 4.4), ainsi que d'autres montants accessoires.

- Pour rappel (voir en section 4.4 du communiqué de presse du 21.02.2025), un projet de développement de campus de soins écoresponsable a été annulé en juillet 2024 (situé à Wuppertal en Rhénanie-du-Nord-Westphalie pour lequel 2 millions EUR avaient déjà été exposés et devaient encore être récupérés). À la fin du mois d'avril 2025, le montant déjà exposé a été récupéré, et la participation dans la société (mise en équivalence) qui développe l'immeuble a été réduite à 25% (contre 99,996% précédemment) ;
- Pour rappel (voir en section 4.4 du communiqué de presse du 21.02.2025), deux autres projets de campus de soins écoresponsables sont encore en cours de construction, à Alsdorf et à Bocholt en Rhénanie-du-Nord-Westphalie. La participation du groupe Cofinimmo dans ces sociétés (détenues à 99,996% par le groupe et mises en équivalence, ces sociétés étant contrôlées par le développeur) s'élève au 30.06.2025 à 2 millions EUR. À cela s'ajoutent des créances de 7 millions EUR à cette date. Ces sociétés sont partiellement financées par des lignes de crédit bancaires totalisant 36 millions EUR, dont 18 millions EUR arrivent à échéance le 30.09.2025 tandis que le montant résiduel arrive à échéance le 30.06.2031.

**1.4.5. Immobilier de santé en Espagne**

- **Investissements durant le 1<sup>er</sup> semestre de 2025 : 17 millions EUR**
- **Investissements durant le 2<sup>e</sup> trimestre de 2025 : 7 millions EUR**
- **Portefeuille immobilier de santé en Espagne au 30.06.2025 : 436 millions EUR (29 sites)**

Cofinimmo a fait son entrée en Espagne en septembre 2019 et y détient au 30.06.2025 un portefeuille d'immobilier de santé pour une juste valeur de 436 millions EUR en immeubles de placement. À cela s'ajoutent 41 millions EUR de créances de location-financement. Le groupe compte ainsi à cette date, 36 maisons de repos et de soins en exploitation (29 en immeubles de placement comptant environ 4.520 lits, et 7 en location-financement comptant 935 lits) ainsi que 12 projets de construction et une réserve foncière. Ceci représentera à terme un investissement cumulé d'environ 512 millions EUR pour environ 7.240 lits. Au cours du 1<sup>er</sup> semestre de 2025, Cofinimmo y a investi 17 millions EUR, principalement en immeubles de placement dans le cadre de l'exécution de projets de développement, après prise en compte d'une variation de -7 millions EUR des actifs financiers non courants (cette variation correspond à des acomptes payés de 2021 à 2024 reconnus en actifs financiers non courants à ce moment-là, puis transférés en 2025 vers les immeubles de placement à la suite de la livraison de l'immeuble concerné).

**Principales réalisations :**

- **Réception provisoire d'une maison de repos et de soins à Vicálvaro (Madrid)**

Le projet de développement à Vicálvaro, annoncé le 20.09.2021, a été réceptionné et le bail a pris effet le 28.01.2025. Pour rappel, la maison de repos et de soins offre 132 lits répartis sur une superficie totale d'environ 5.300 m<sup>2</sup>. Le budget d'investissement pour le terrain et les travaux s'est élevé à environ 11 millions EUR. Le bail de type double net a une durée de 25 ans avec l'opérateur Amavir. Le loyer sera indexé sur base de l'indice espagnol des prix à la consommation. Le site bénéficie d'une performance énergétique de niveau A.

- **Quatre maisons de repos et de soins en exploitation changent d'opérateur de Clece à Emera**

Au cours du 2<sup>e</sup> trimestre de 2025, l'exploitation de certains sites a été transférée de Clece à Emera (qui gère déjà la maison de repos et de soins Legazpi à Madrid depuis 2022), et ce, pour quatre maisons de repos et de soins en exploitation situées à Vigo, Oleiros, Castellón et Carthagène. Par ailleurs, Emera assumera les responsabilités opérationnelles de trois projets de développement à Murcia, Majorque, en plus de celui de El Cañaveral. Ce changement d'opérateur fait suite à une décision stratégique de Clece de recentrer ses activités de soins aux personnes âgées en Espagne. Ce transfert a été réalisé de commun accord entre Cofinimmo, Clece et Emera, ce qui garantit le maintien des termes contractuels relatifs aux actifs concernés.

**INFORMATION RÉGLEMENTÉE**

Bruxelles, 25.07.2025, 07:30 CET

**1.4.6. Immobilier de santé en Finlande**

- **Portefeuille immobilier de santé en Finlande au 30.06.2025 : 155 millions EUR (16 sites)**

Cofinimmo a fait son entrée en Finlande en novembre 2020 et y détient un portefeuille d'immobilier de santé pour une juste valeur de 155 millions EUR.

**1.4.7. Immobilier de santé en Irlande**

- **Portefeuille immobilier de santé en Irlande au 30.06.2025 : 100 millions EUR (8 sites)**

Cofinimmo a fait son entrée en Irlande en janvier 2021 et y détient un portefeuille d'immobilier de santé d'une juste valeur de 100 millions EUR.

**1.4.8. Immobilier de santé en Italie**

- **Portefeuille immobilier de santé en Italie au 30.06.2025 : 216 millions EUR (8 sites)**

Cofinimmo a fait son entrée en Italie en mai 2021 et y détient un portefeuille d'immobilier de santé d'une juste valeur de 216 millions EUR.

**1.4.9. Immobilier de santé au Royaume-Uni**

- **Portefeuille immobilier de santé au Royaume-Uni au 30.06.2025 : 69 millions EUR (3 sites)**

Cofinimmo a fait son entrée au Royaume-Uni en juillet 2021 et y détient un portefeuille d'immobilier de santé d'une juste valeur de 69 millions EUR.

**1.4.10. Immobilier de réseaux de distribution**

- **Investissements durant le 1<sup>er</sup> semestre de 2025 : 2 millions EUR**
- **Investissements durant le 2<sup>e</sup> trimestre de 2025 : 1 million EUR**
- **Désinvestissements durant le 1<sup>er</sup> semestre de 2025 : 5 millions EUR**
- **Désinvestissements durant le 2<sup>e</sup> trimestre de 2025 : 2 millions EUR**
- **Portefeuille immobilier de réseaux de distribution au 30.06.2025 : 471 millions EUR**

Le portefeuille d'immobilier de réseaux de distribution de Cofinimmo représente une juste valeur de 471 millions EUR. Au cours du 1<sup>er</sup> semestre de 2025, Cofinimmo y a investi 2 millions EUR et désinvesti pour 5 millions EUR.

**1.4.10.1. Pubstone**

- **Vente de 18 cafés et restaurants du portefeuille Pubstone**

Au cours du 1<sup>er</sup> semestre de 2025, le groupe Cofinimmo a vendu 18 cafés et restaurants des portefeuilles Pubstone BE et NL pour un montant total de 7 millions EUR, supérieur à la dernière juste valeur des actifs déterminée par les experts évaluateurs indépendants de Cofinimmo avant la conclusion des accords (date de 'signing').

**INFORMATION RÉGLEMENTÉE**

Bruxelles, 25.07.2025, 07:30 CET

**1.4.10.2. Autres - Belgique**

Deux actifs ont été alloués à ce secteur depuis le 30.09.2021 ; il s'agit de la réserve foncière Tenreuken située à Bruxelles et du commissariat de la police fédérale situé Kroonveldlaan 30 à Termonde.

**1.4.11. Bureaux**

- **Investissements durant le 1<sup>er</sup> semestre de 2025 : 1 million EUR**
- **Investissements durant le 2<sup>e</sup> trimestre de 2025 : 1 million EUR**
- **Portefeuille immobilier de bureaux au 30.06.2025 : 927 millions EUR (25 sites)**

Le portefeuille de bureaux de Cofinimmo représente une juste valeur de 0,9 milliard EUR, pour près de trois quarts dans la zone de Bruxelles CBD. Au cours du 1<sup>er</sup> semestre de 2025, Cofinimmo y a investi 1 million EUR. Au 30.06.2025, la filiale Cofinimmo Offices avait un bilan d'un total de 1,0 milliard EUR, des capitaux propres de 0,7 milliard EUR et un ratio d'endettement de l'ordre de 25%.

**Principales réalisations :**

- **Réception provisoire de la rénovation de l'immeuble de bureaux Stationsstraat 110 – Malines dans le secteur 'Autres'**

La rénovation complète de cet immeuble de bureaux de près de 15.000 m<sup>2</sup> loué à 'Het Facilitair Bedrijf' (Communauté flamande) a été réceptionnée fin janvier 2025. Après travaux, sa performance énergétique est bien au-delà des exigences légales actuelles, grâce à d'importantes améliorations énergétiques, à l'accent mis sur la circularité des matériaux et à la rénovation complète des espaces intérieurs. Le site, pour lequel Cofinimmo envisage de recevoir les labels de durabilité belges 'GRO Excellent' et Accessibilité A+, offre également d'excellentes options de mobilité en transports publics, à vélo, à pied et en voiture. Un renouvellement de bail de 18 ans a été signé avec le locataire et le loyer sera indexé sur base de l'indice belge des prix à la consommation.

**1.5. Événements intervenus après le 30.06.2025**

**1.5.1. Immobilier de santé en Belgique**

- **Désinvestissement de la maison de repos et de soins « Le Ménil » à Braine-l'Alleud**

En juillet 2025, Cofinimmo a procédé au désinvestissement de la maison de repos et de soins « Le Ménil » à Braine-l'Alleud (exploitée par Armonia), en Wallonie. Le site date de 1991 et a une superficie totale d'environ 5.400 m<sup>2</sup>. Cette vente représente un montant total d'environ 8 millions EUR hors droits d'enregistrement (soit environ 9 millions EUR droits d'enregistrement inclus). Ce montant est en ligne avec la juste valeur reflétée dans le dernier bilan publié (au 31.03.2025) avant la conclusion de l'accord.

**1.5.2. Immobilier de santé en Espagne**

- **Réception provisoire d'une maison de repos et de soins à Maracena (Andalousie)**

Le projet de développement à Maracena, annoncé le 22.11.2022, a été réceptionné et le bail a pris effet le 07.07.2025. Pour rappel, la maison de repos et de soins offre 180 lits répartis sur une superficie totale d'environ 9.100 m<sup>2</sup>. Le budget d'investissement pour le terrain et les travaux s'est élevé à environ 13 millions EUR. Le bail de type triple net a une durée de 30 ans avec l'opérateur Grupo REIFS. Le loyer sera indexé sur base de l'indice espagnol des prix à la consommation. Le site bénéficie d'une performance énergétique de niveau A et est en cours de certification BREEAM Excellent.

**INFORMATION RÉGLEMENTÉE**

Bruxelles, 25.07.2025, 07:30 CET

**1.5.3. Immobilier de santé en Finlande**

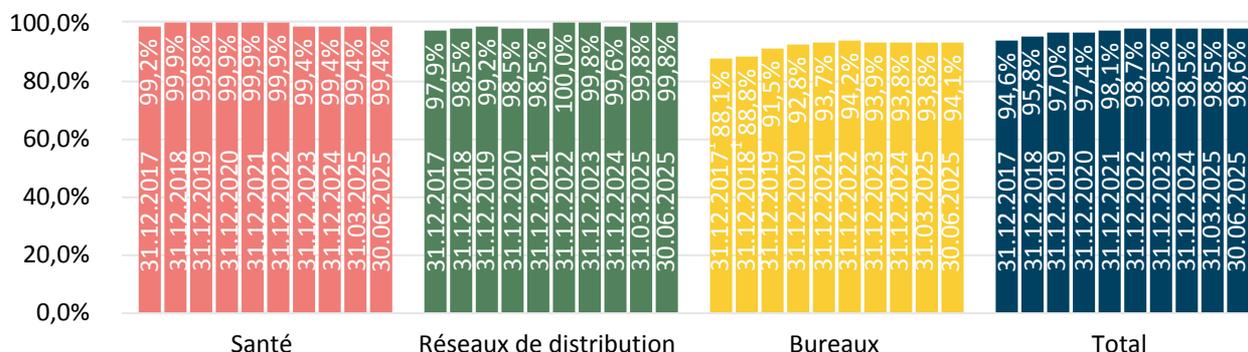
**– Acquisition de deux actifs de santé en construction à Rovaniemi et Järvenpää**

Cofinimmo a fait l'acquisition de deux actifs de santé en construction en Finlande. Le budget d'investissement (terrains et travaux compris) s'élève à 11 millions EUR. Ces deux actifs font partie d'un pipeline plus large de plusieurs projets de développement en Finlande réservés en exclusivité à Cofinimmo. Tous les actifs seront pré-loués à des opérateurs réputés en Finlande. Le premier actif, une maison de repos et de soins, est actuellement en construction à Rovaniemi, la capitale de la Laponie. La région de Rovaniemi compte environ 64.000 habitants. L'immeuble sera réservé aux personnes âgées ayant besoin de soins lourds. Il aura une superficie d'environ 2.600 m<sup>2</sup> et offrira 63 chambres réparties sur deux étages. Le second actif est actuellement en construction à Järvenpää, une ville d'environ 47.000 habitants située dans la province de Finlande Méridionale, qui fait partie de la région métropolitaine d'Helsinki (1.600.000 habitants). Le complexe sera réservé aux patients en situation de handicap physique ou mental. Il offrira 30 lits répartis sur une superficie totale d'environ 1.100 m<sup>2</sup>. La livraison est actuellement prévue pour le 4<sup>e</sup> trimestre de 2025 pour le site de Järvenpää et le 4<sup>e</sup> trimestre de 2026 pour le site de Rovaniemi. La combinaison de fenêtres triple vitrage avec châssis en aluminium et stores, d'une isolation performante des murs, de panneaux solaires, d'un système de chauffage géothermique et de l'éclairage LED permettra de réduire l'intensité énergétique des bâtiments, pour lesquels une performance énergétique de niveau A est visée. Outre les projets mentionnés ci-dessus, Cofinimmo a déjà réservé plusieurs autres sites pour des projets similaires en Finlande dans le cadre d'une exclusivité avec le même développeur. Les montants ayant trait aux travaux de construction seront payés en fonction de l'état d'avancement des chantiers, avec un apport initial de 1 million EUR. Un bail de type double net a été signé avec Esperri Care Oy pour une durée de 15 ans, et ce, pour les deux sites. Les loyers seront indexés annuellement en fonction de l'indice finlandais des prix à la consommation et les rendements locatifs bruts s'élèveront à environ 7%.

**1.6. Résultats opérationnels**

**1.6.1. Taux d'occupation (calculé sur base des revenus locatifs)**

Le taux d'occupation au 30.06.2025 s'élève à 98,6% (contre 98,5 % au 31.12.2024). Il est calculé sur base des loyers réels et, pour les espaces inoccupés, des valeurs locatives estimées par les experts évaluateurs indépendants et ventilé ci-dessous par secteur d'activité :



Pour rappel, Cofinimmo recueille des données sur la performance des opérateurs de santé et les compare avec sa base de données et avec les données de marché lorsque celles-ci sont disponibles. Les données provenant des opérateurs, de consultants spécialisés en santé et des observations réalisées par Cofinimmo sont compilées tout au long de l'année. Ces données sont ensuite validées au cours de l'été de l'année suivante. Le taux d'occupation sous-jacent s'applique à la majorité des établissements médico-sociaux ('care centres') et des établissements sanitaires ('cure centres') qui représentaient près de 95% des immeubles de santé de Cofinimmo à fin 2024. Pour les actifs pertinents des pays et des opérateurs pour lesquels Cofinimmo a pu recueillir et utiliser les données (voir couverture du périmètre dans le tableau ci-dessous), les taux d'occupation sous-jacents atteignaient déjà 84% (ou plus) à fin 2022, montrant une nette

<sup>1</sup> Le secteur 'autres' a été transféré vers le secteur 'bureaux' au 01.01.2019. Le taux d'occupation des bureaux aurait été de 89,1% au 31.12.2018 et de 88,3% au 31.12.2017 avec ce transfert.

**INFORMATION RÉGLEMENTÉE**

Bruxelles, 25.07.2025, 07:30 CET

amélioration par rapport au niveau de 2021 affecté par le COVID-19. En 2023, cette amélioration s'est poursuivie avec, à l'exception de l'Allemagne, des taux d'occupation sous-jacents en croissance et supérieurs à 90%. La moyenne atteint même 92% pour le portefeuille pertinent de Cofinimmo, dont les taux d'occupation sont généralement supérieurs à la moyenne du marché dans tous les pays où le groupe est présent. Cette amélioration constatée en 2023 s'est poursuivie en 2024. À des fins illustratives, Cofinimmo a ajouté des données de marché tirées des différentes sources disponibles (en Allemagne elles ne sont pas disponibles chaque année et elles sont inexistantes en Italie). Dans ce cadre, l'occupation sous-jacente des sites pertinents d'immobilier de santé est fournie dans le tableau ci-après :

Pays	Taux d'occupation											
	Données de marché <sup>1</sup>				Portefeuille pertinent de Cofinimmo <sup>2</sup>				Couverture du périmètre <sup>3</sup>			
	2021	2022	2023	2024	2021 <sup>4</sup>	2022 <sup>4</sup>	2023 <sup>4</sup>	2024 <sup>5,6</sup>	2021	2022	2023	2024 <sup>5</sup>
Belgique	90%	89%	92%	93%	87%	92%	94%	95%	100%	100%	100%	100%
France	89%	87%	89%	90%	89%	91%	91%	91%	91%	92%	96%	99%
Pays-Bas	93%	95%	94%	93%	n/a	94%	94%	96%	n/a	36%	36%	34%
Allemagne	88%	n/a <sup>7</sup>	89%	n/a <sup>7</sup>	85%	85%	84%	86%	100%	100%	98%	98%
Espagne	88%	91%	n/a <sup>5</sup>	92%	84%	92%	94%	95%	100%	100%	100%	100%
Finlande	88%	87%	86%	86%	n/a <sup>8</sup>	95%	99%	98%	n/a <sup>8</sup>	100%	100%	100%
Irlande	83%	84%	89%	92%	92%	93%	94%	96%	100%	100%	100%	100%
Italie	n/a <sup>7</sup>	n/a <sup>7</sup>	n/a <sup>7</sup>	89%	59%	84%	93%	97%	100%	100%	100%	63%
Royaume-Uni	79%	83%	86%	90%	94%	96%	97%	97%	100%	100%	100%	100%
<b>TOTAL</b>					<b>86%</b>	<b>90%</b>	<b>92%</b>	<b>92%</b>	<b>98%<sup>9</sup></b>	<b>94%</b>	<b>93%</b>	<b>92%</b>

<sup>1</sup> Sources : autorités publiques, organisations paraétatiques, organisations sectorielles, courtiers, information économique interne. Taux d'occupation financier (basé sur le nombre de jours facturés aux résidents) pour la Belgique et la France, taux d'occupation physique pour les autres zones géographiques.

<sup>2</sup> Moyenne pondérée, calculée sur un échantillon composé d'actifs pertinents pour cet indicateur opérationnel (majorité des établissements médico-sociaux ('care centres') et des établissements sanitaires ('cure centres'), après la phase de démarrage, à l'exception des actifs en fin de vie opérationnelle, des actifs nouvellement acquis ou livrés, ou encore en restructuration ou en développement (en cours ou prévu).

<sup>3</sup> Pourcentage des actifs pertinents pour lesquels les données ont été recueillies par rapport au total des actifs pertinents, en loyers contractuels.

<sup>4</sup> Informations principalement basées sur des taux d'occupation financiers.

<sup>5</sup> Ensemble de données en cours de collecte et/ou en voie de finalisation.

<sup>6</sup> Données réelles disponibles au cours de l'été de l'année suivante.

<sup>7</sup> Informations non disponibles (par exemple : taux d'occupation du marché allemand disponible tous les deux ans).

<sup>8</sup> Seulement un actif récent encore en phase de démarrage.

<sup>9</sup> Excluant les pays ne disposant pas de données.

**INFORMATION RÉGLEMENTÉE**

Bruxelles, 25.07.2025, 07:30 CET

**1.6.2. Locataires principaux**

Au 30.06.2025, le groupe Cofinimmo dispose d'une base de clientèle diversifiée (environ 220 locataires ou exploitants) dont plus de 70 groupes d'exploitants-locataires en immobilier de santé.

<b>Locataires</b>	<b>Loyers contractuels</b>	<b>Durée moyenne résiduelle des baux (en années)</b>
Clariane	16%	10
AB InBev	9%	10
Colisée	8% <sup>1</sup>	14
Secteur public	6%	7
DomusVi	5%	13
<b>Top 5 des locataires</b>	<b>44%</b>	<b>10</b>
Emeis	5% <sup>2</sup>	12
Care-Ion	4%	22
Croix-Rouge française	3%	7
Stella Vitalis	3%	23
Aspria	3%	22
<b>Top 10 des locataires</b>	<b>62%</b>	<b>12</b>
<b>Top 20 des locataires</b>	<b>74%</b>	<b>13</b>
Autres locataires	26%	11
<b>TOTAL</b>	<b>100%</b>	<b>13</b>

Dans le secteur des bureaux, les locataires publics représentent 37% du portefeuille.

<sup>1</sup> Dont 7,5% en Belgique (sous l'enseigne Armonea). Le solde étant réparti de manière égale entre la France et l'Italie. Voir aussi la section 1.13 sur les principaux risques et incertitudes ci-après.

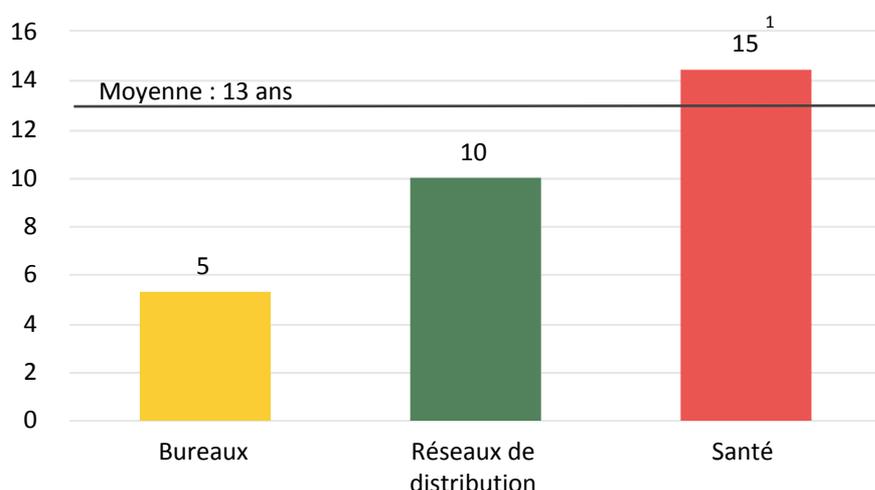
<sup>2</sup> Dont 1,3% en France, 1,6% en Belgique, 1,8% en Allemagne et 0,3% en Espagne. De plus, le groupe Aldea, dans lequel Cofinimmo possède une participation de 26,3%, détient 9 sites loués à Emeis en Belgique représentant approximativement moins de la moitié de ses loyers.

**INFORMATION RÉGLEMENTÉE**

Bruxelles, 25.07.2025, 07:30 CET

**1.6.3. Durée résiduelle moyenne pondérée des baux**

Compte tenu des options de break, la durée résiduelle moyenne pondérée des baux s'élève à 13 ans pour le portefeuille consolidé et à 15 ans pour le portefeuille d'immobilier de santé, comme indiqué dans le graphique ci-dessous :



Si aucune option de break n'était exercée, c'est-à-dire si tous les locataires devaient rester dans leurs surfaces jusqu'à la fin contractuelle des baux, la durée résiduelle moyenne pondérée des baux s'élèverait aussi à 13 ans.

**1.6.4. Échéancier du portefeuille**

<b>Baux &gt; 9 ans</b>	<b>65,2%</b>
Immobilier de santé	54,2%
Immobilier de réseaux de distribution - Pubstone	9,3%
Bureaux - secteur public	1,5%
Bureaux - secteur privé	0,2%
<b>Baux 6-9 ans</b>	<b>17,2%</b>
Immobilier de santé	12,4%
Bureaux	4,8%
<b>Baux &lt; 6 ans</b>	<b>17,7%</b>
Bureaux	8,9%
Immobilier de santé	8,3%
Immobilier de réseaux de distribution - Autres	0,5%

Au total, 65% des baux sont conclus à long terme (plus de neuf ans).

<sup>1</sup> Pour le secteur 'Santé', la durée résiduelle moyenne pondérée des baux en années par pays se présente comme suit : Belgique (17), France (7), Pays-Bas (10), Allemagne (19), Espagne (20), Finlande (17), Irlande (13), Italie (5) et Royaume-Uni (31).

**INFORMATION RÉGLEMENTÉE**

Bruxelles, 25.07.2025, 07:30 CET

**1.6.5. Variation des revenus locatifs bruts à portefeuille constant\***

	Revenus locatifs bruts au 30.06.2025 (x 1.000.000 EUR)	Revenus locatifs bruts au 30.06.2024 (x 1.000.000 EUR)	Variation	Variation à portefeuille constant*
Immobilier de santé	132,7	130,4	+1,8%	+2,9%
Bureaux	26,4	30,1	-12,3%	+2,2%
Immobilier de réseaux de distribution	17,5	17,4	+0,4%	+3,4%
<b>PORTEFEUILLE TOTAL</b>	<b>176,6</b>	<b>177,9</b>	<b>-0,8%</b>	<b>+2,8%</b>

La variation des revenus locatifs bruts d'un exercice à l'autre a atteint -0,8% en raison des variations de périmètre. À portefeuille constant\* (like-for-like), le niveau des loyers est en hausse de près de 3% (+2,8%) entre le 30.06.2024 et le 30.06.2025 : l'effet positif des nouvelles locations (+0,6%) et de l'indexation (+3,0% au total, comprenant notamment +2,9% pour l'immobilier de santé dont +3,4% par exemple en Belgique, l'indexation se marquant généralement à la date anniversaire du contrat) ont plus que compensé l'effet négatif des départs (-0,4%) et des renégociations (-0,3%).

**1.7. Gestion des ressources financières**

La stratégie financière de Cofinimmo se caractérise par une diversification de ses sources de financement, un appel régulier aux marchés des capitaux, un taux d'endettement proche de 45% et une optimisation de la durée et du coût de son financement. Cofinimmo porte également une attention particulière à la cohérence entre sa stratégie financière et ses objectifs de durabilité (voir chapitre Stratégie du document d'enregistrement universel 2024 publié le 11.04.2025). L'endettement de Cofinimmo était à la fin de ce 1<sup>er</sup> semestre composé principalement (environ 73%) de financements durables souscrits ces dernières années.

La dette et les lignes de crédit confirmées du groupe ne sont soumises à aucune clause de remboursement anticipé ou de variation de marge liée à sa notation financière. Elles sont généralement sujettes à des conditions concernant :

- le respect de la réglementation SIR ;
- le respect des niveaux de ratio d'endettement et de couverture des charges financières par le cash-flow ;
- la juste valeur du portefeuille immobilier.

Au 30.06.2025 et tout au long de la période ayant débuté le 01.01.2025, ces ratios ont été respectés. Par ailleurs, aucun défaut de paiement sur les contrats d'emprunts et aucune violation des termes de ces mêmes contrats ne sont attendus dans les 12 mois à venir. Le non-respect d'un de ces ratios ou de certaines obligations découlant des contrats d'emprunts entraînerait, après une période de recours, un défaut sur le contrat d'emprunt ainsi que l'exigibilité des montants perçus au titre du contrat d'emprunt.

Cofinimmo a renforcé ses ressources financières et la structure de son bilan au cours des exercices précédents (augmentations de capital cumulées de 565 millions EUR en 2021 et de 114 millions EUR en 2022) et a continué sur cette voie en 2023 (augmentations de capital cumulées de 247 millions EUR et nouveaux financements pour un total de 230 millions EUR) et en 2024 (augmentation de capital de 75 millions EUR et 365 millions EUR de nouveaux financements bancaires). Les opérations de financement intervenues durant cette période ont permis au groupe d'améliorer l'échéancier des dettes financières, d'augmenter les financements bancaires et de maintenir un coût moyen de la dette\* à des niveaux particulièrement faibles. Les différentes opérations réalisées depuis le début de l'exercice sont décrites ci-dessous.

**INFORMATION RÉGLEMENTÉE**

Bruxelles, 25.07.2025, 07:30 CET

**1.7.1. Opérations de financement depuis le 01.01.2025**

**1.7.1.1. Évolution de l'ensemble des financements**

- 31.03.2025: Prolongation d'une ligne de crédit d'un montant total de 100 millions EUR pour un an supplémentaire pour porter son échéance à 2030 ;
- 16.07.2025 : Refinancement et augmentation de 10 millions EUR d'une ligne de crédit totalisant 35 millions EUR pour une nouvelle durée de 5 ans.

**1.7.1.2. Couverture de taux d'intérêt**

En janvier 2025, Cofinimmo a augmenté ses couvertures en souscrivant un IRS d'un montant de 100 millions EUR portant sur l'année 2029. En juillet de cette année, Cofinimmo a souscrit un IRS d'un montant de 50 millions EUR portant sur la période de 2029 à 2031.

**1.7.2. Structure de la dette**

Au 30.06.2025, les dettes financières consolidées, courantes et non courantes, émises par Cofinimmo SA, s'élevaient à 2.676 millions EUR. Elles comprenaient notamment des facilités bancaires et des obligations émises sur le marché financier.

Les obligations sont résumées dans le tableau ci-dessous :

Simple (S) / Convertible (C)	Courantes (C) / Non courantes (NC)	Financement durable	Montant nominal (x 1.000.000 EUR)	Prix d'émission (%)	Prix de conversion (EUR)	Coupon (%)	Date d'émission	Date d'échéance
S	NC	—	70,0	99,609	—	1,7000	26.10.2016	26.10.2026
S	NC	Durable	500,0	99,222	—	0,8750	12.02.2020	12.02.2030
S	NC	Durable	500,0	99,823	—	1,0000	24.01.2022	24.01.2028

**1.7.2.1. Dettes financières non courantes**

Au 30.06.2025, les dettes financières non courantes s'élevaient à 1.792 millions EUR. Elles sont détaillées ci-dessous.

**1.7.2.1.1. Marché des capitaux d'emprunt ('debt capital market', ou 'DCM')**

- 70 millions EUR pour un emprunt obligataire non convertible ;
- 500 millions EUR pour une obligation durable de taille benchmark au sein de la communauté Euronext ESG Bonds ;
- 500 millions EUR pour une obligation durable de taille benchmark faisant partie de la communauté Luxembourg Green Exchange au même titre que de nombreux émetteurs internationaux mais également un développeur immobilier belge et la Région wallonne ;
- 66 millions EUR de billets de trésorerie à long terme.

**INFORMATION RÉGLEMENTÉE**

Bruxelles, 25.07.2025, 07:30 CET

**1.7.2.1.2. Facilités bancaires**

- 637 millions EUR de crédits bancaires bilatéraux et syndiqués confirmés, d'une durée de cinq à dix ans à l'origine, contractés auprès d'une quinzaine d'établissements financiers ;
- 6 millions EUR de dettes financières liées à un droit d'utilisation ;
- 12 millions EUR de garanties locatives reçues.

**1.7.2.2. Dettes financières courantes**

Au 30.06.2025, les dettes financières courantes de Cofinimmo s'élevaient à 884 millions EUR. Elles sont détaillées ci-dessous.

**1.7.2.2.1. Marché des capitaux d'emprunt ('debt capital market', ou 'DCM')**

- 749 millions EUR de billets de trésorerie d'une durée inférieure à un an. Les émissions de billets de trésorerie à court terme sont totalement couvertes par les disponibilités sur les lignes de crédit à long terme confirmées. Cofinimmo bénéficie ainsi du coût attractif d'un tel programme de financement à court terme, tout en assurant son refinancement au cas où le placement de nouveaux billets de trésorerie deviendrait plus coûteux ou impraticable.
- 10 millions EUR de billets de trésorerie d'une échéance initiale supérieure à un an et arrivant à échéance dans les 12 prochains mois.

**1.7.2.2.2. Facilités bancaires**

- 125 millions EUR, principalement de crédits bancaires bilatéraux arrivant à échéance dans les 12 prochains mois.

**1.7.3. Disponibilités**

Au 30.06.2025, les disponibilités sur les lignes de crédit confirmées atteignaient 1.615 millions EUR. Après couverture des émissions de billets de trésorerie, Cofinimmo disposait à cette date de 866 millions EUR de lignes de crédit confirmées excédentaires pour financer son activité.

**1.7.4. Ratio d'endettement consolidé**

Au 30.06.2025, Cofinimmo respecte les limites des ratios d'endettement financier. Son ratio d'endettement réglementaire (calculé conformément à la réglementation sur les SIR comme : Dettes financières et autres / Total de l'actif) atteint 44,4% (comprenant l'effet saisonnier du paiement du dividende, à comparer à 42,6% au 31.12.2024 et à 41,8% au 31.03.2025). Pour rappel, la limite légale imposée aux SIR est de 65%.

Les conventions de crédit dont Cofinimmo bénéficie, lorsqu'elles font référence à une limite d'endettement, font référence au ratio réglementaire et le plafonnent à 60%.

**1.7.5. Durée résiduelle moyenne pondérée des dettes financières**

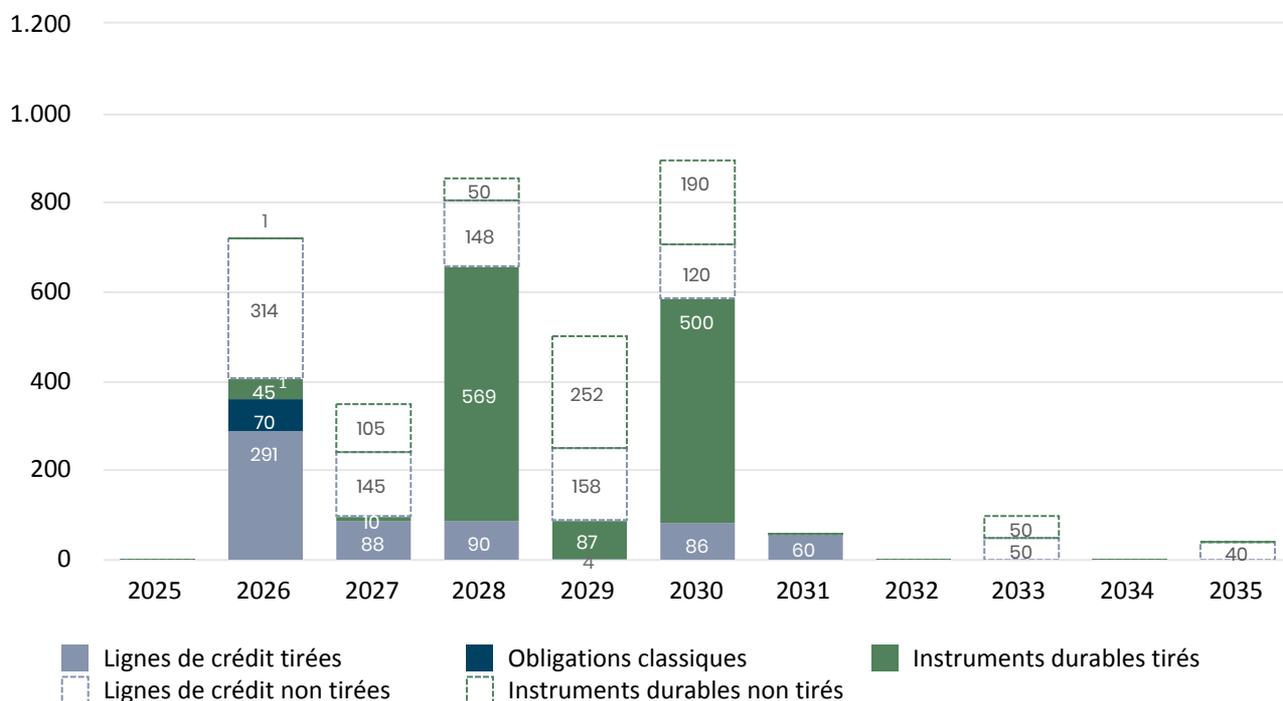
La durée résiduelle moyenne pondérée des dettes financières a évolué de 4 ans à 3 ans entre le 31.12.2024 et le 30.06.2025. Ce calcul exclut les échéances à court terme des billets de trésorerie, qui sont entièrement couvertes par des tranches disponibles sur les lignes de crédit à long terme.

Les crédits à long terme confirmés (lignes bancaires, obligations, billets de trésorerie à plus d'un an et crédits à terme), dont l'encours total s'élève à 3.522 millions EUR au 30.06.2025, arriveront à échéance de façon étalée jusqu'en 2035, comme représenté dans le graphique ci-dessous. À ce titre, toutes les échéances de 2025 ont déjà été refinancées.

**INFORMATION RÉGLEMENTÉE**

Bruxelles, 25.07.2025, 07:30 CET

Échéancier des engagements financiers à long terme (x 1.000.000 EUR)



**1.7.6. Coût moyen de la dette\* et couverture de taux d'intérêt**

Le coût moyen de la dette\*, y compris les marges bancaires, reste quant à lui très bas à 1,4% pour le 1<sup>er</sup> semestre de 2025, stable par rapport à celui de l'exercice complet de 2024 (1,4%), et est en ligne avec les prévisions<sup>2</sup>. Le coût moyen de la dette\* attendu pour 2025 est de l'ordre de 1,5%.

Cofinimmo a recours à une couverture partielle de sa dette à taux flottant par l'utilisation de swaps de taux d'intérêt (IRS) et de caps. Cofinimmo mène une politique visant à sécuriser sur un horizon de minimum trois ans les taux d'intérêt relatifs à une proportion de 50% à 100% de l'endettement prévisionnel. Dans ce contexte, le groupe utilise une approche globale (couverture macro). Par conséquent, il ne couvre pas individuellement chacune des multiples lignes de crédit à taux variable.

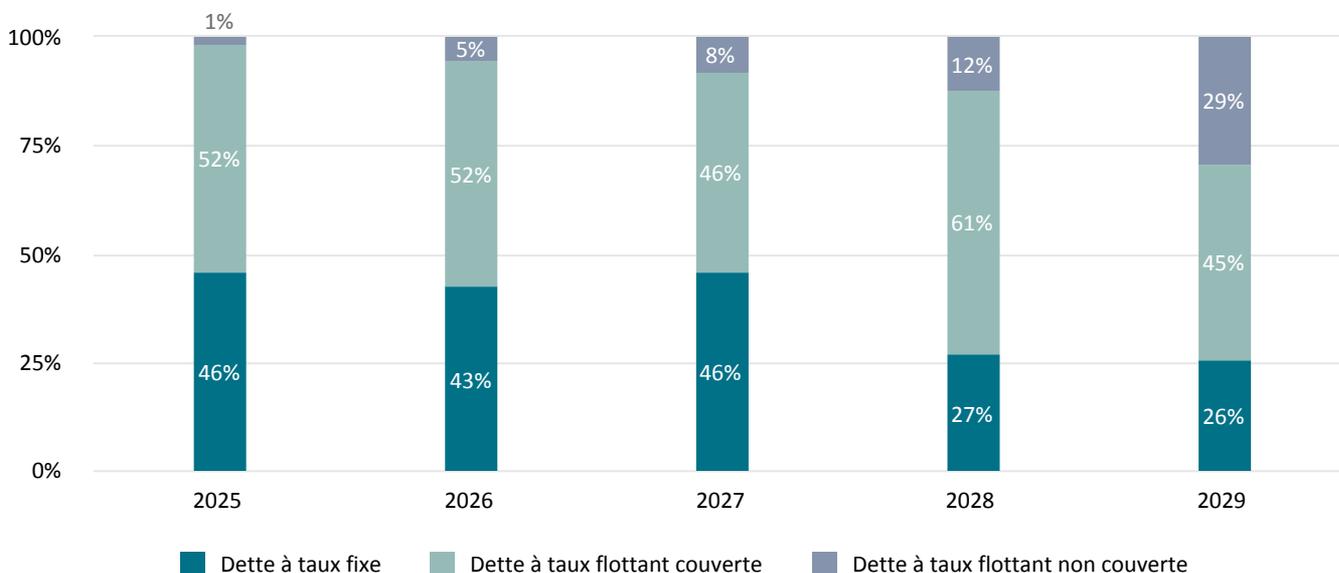
À ce jour, la répartition de la dette prévisionnelle à taux fixe et de la dette à taux flottant couverte ainsi que de la dette à taux flottant non couverte se présente comme dans le graphe ci-dessous.

<sup>1</sup> Dont 25 millions EUR déjà refinancés au 3<sup>e</sup> trimestre 2025 (voir section 1.7.1.1).

<sup>2</sup> C'est-à-dire aux prévisions trimestrielles dérivées des prévisions annuelles présentées dans le document d'enregistrement universel 2024, publié le 11.04.2025.

**INFORMATION RÉGLEMENTÉE**

Bruxelles, 25.07.2025, 07:30 CET



Au 30.06.2025, le risque anticipé de taux d'intérêt de marché était totalement couvert dans le cadre de la politique de couverture des taux d'intérêt à long terme. La couverture, à chaque fin d'exercice, diminuera graduellement à près de 71% (ou plus) d'ici à fin 2029 sur base des hypothèses de dette prévisionnelle (ratio de couverture de 99% à fin 2025, 95% fin 2026, 92% à fin 2027, 88% à fin 2028 et 71% à fin 2029). La durée moyenne résiduelle pondérée des couvertures de taux d'intérêt s'élève à quatre ans au 30.06.2025. Dès lors, le coût moyen de la dette\* devrait monter graduellement d'année en année pour atteindre environ 2,2% en 2028, sur base des projections d'endettement, de l'échéancier des instruments financiers en place (dettes à taux fixe et couvertures) et de la courbe des taux d'intérêt. La partie non couverte de la dette financière (qui fluctue quotidiennement) implique que Cofinimmo reste sujette aux fluctuations des taux d'intérêt à court terme du marché. Par ailleurs, il convient de noter que la dette prévue peut différer de la dette réelle, ce qui pourrait entraîner une exposition réduite ou supplémentaire aux variations des taux d'intérêt du marché. Une analyse de sensibilité est fournie dans le facteur de risque 'F.1.1.4 Volatilité des taux d'intérêt' en page 259 du document d'enregistrement universel 2024 publié le 11.04.2025.

**1.7.7. Notation financière**

Depuis 2001, Cofinimmo bénéficie d'une notation financière à long et court terme délivrée par l'agence de notation Standard & Poor's. Le 25.03.2025, Standard & Poor's a confirmé la notation BBB pour le long terme (perspective stable) et A-2 pour le court terme du groupe Cofinimmo. Son rapport a été publié le 16.04.2025, montrant que la liquidité du groupe a été évaluée comme étant adéquate. Par ailleurs, Standard & Poor's a placé la notation de Cofinimmo en 'Positive Watch' (surveillance positive) le 04.06.2025, à la suite du communiqué de presse publié par Cofinimmo le 03.06.2025 dans le cadre de projet de regroupement avec Aedifica. Ceci signifie que la notation de Cofinimmo pourrait s'améliorer d'un niveau au terme de ce projet.

**1.7.8. Actions propres**

Conformément à l'article 8:6 de l'arrêté royal du 29.04.2019 portant exécution du nouveau Code des sociétés et des associations, Cofinimmo déclare que, suite à des exercices d'options par son personnel dans le cadre de la rémunération via options sur actions de Cofinimmo (Stock Option Plan ou 'SOP'), elle a aliéné des actions Cofinimmo qu'elle détenait hors bourse (OTC) en vue des livraisons de ces actions aux membres du personnel concerné.

**INFORMATION RÉGLEMENTÉE**

Bruxelles, 25.07.2025, 07:30 CET

Aperçu des transactions effectuées entre le 01.01.2025 et le 30.06.2025 dans le cadre du Stock Option Plan :

Date de la transaction	Plan SOP	Nombre d'actions	Prix d'exercice (EUR)
03.06.2025	Stock Option Plan 2015	200	95,03
03.06.2025	Stock Option Plan 2015	1.600	95,03
04.06.2025	Stock Option Plan 2015	2.050	95,03
05.06.2025	Stock Option Plan 2015	150	95,03
05.06.2025	Stock Option Plan 2016	150	108,44
10.06.2025	Stock Option Plan 2015	200	95,03
13.06.2025	Stock Option Plan 2015	200	95,03
13.06.2025	Stock Option Plan 2016	300	108,44

Un aperçu reprenant toutes les aliénations d'actions propres par Cofinimmo depuis le 01.01.2020 est disponible sur le site internet de Cofinimmo.

**1.8. Portefeuille consolidé au 30.06.2025**

**ÉVOLUTION DU PORTEFEUILLE CONSOLIDÉ**

Extrait du rapport des experts évaluateurs indépendants Cushman & Wakefield, Jones Lang LaSalle, PwC, CBRE, Colliers et Catella sur base de la valeur d'investissement

(x 1.000.000 EUR)	30.06.2025	31.12.2024
Valeur d'investissement du portefeuille entier	6.336,3	6.314,4
Projets, réserve foncière et actifs détenus en vue de la vente	-227,7	-274,9
<b>Total des immeubles en exploitation</b>	<b>6.108,6</b>	<b>6.039,5</b>
Loyers contractuels	355,5	351,1
<b>Rendement brut sur les immeubles en exploitation</b>	<b>5,8%</b>	<b>5,8%</b>
Loyers contractuels + Valeur locative estimée des immeubles inoccupés à la date d'évaluation	360,6	356,3
Rendement brut si portefeuille loué à 100%	5,9%	5,9%
<b>Taux d'occupation des immeubles en exploitation<sup>1</sup></b>	<b>98,6%</b>	<b>98,5%</b>

Au 30.06.2025, la rubrique 'Projets, réserve foncière et actifs détenus en vue de la vente' comprend principalement :

- les immeubles de bureaux en redéveloppement dont le Loi 85 et le Loi 89 (Bruxelles CBD) ;
- les projets de développement en immobilier de santé en Belgique et en Espagne ;
- un actif de santé en redéveloppement en Belgique pour lequel une cession est envisagée ;
- les réserves foncières ;
- ainsi que les actifs détenus en vue de la vente.

<sup>1</sup> Calculé sur base des revenus locatifs.

**INFORMATION RÉGLEMENTÉE**

Bruxelles, 25.07.2025, 07:30 CET

<b>Immeubles</b>	<b>Superficie (en m<sup>2</sup>)</b>	<b>Loyers contractuels (x 1.000 EUR)</b>	<b>Taux d'occupation</b>	<b>Loyer + VLE sur espaces inoccupés (x 1.000 EUR)</b>
Bureaux	244.199	54.023	94,0%	57.478
Bureaux faisant l'objet de cession de créances	4.137	653	100,0%	653
<b>Sous-total bureaux</b>	<b>248.336</b>	<b>54.676</b>	<b>94,1%</b>	<b>58.132</b>
Immobilier de santé	1.839.123	266.244	99,4%	267.861
Immobilier de réseaux de distribution	291.132	34.596	99,8%	34.650
<b>Sous-total immeubles de placement &amp; immeubles faisant l'objet de cession de créances</b>	<b>2.378.591</b>	<b>355.516</b>	<b>98,6%</b>	<b>360.642</b>
Projets, rénovations & actifs détenus en vue de la vente	33.889	-	-	-
Réserve foncière	-	-	-	-
<b>TOTAL GÉNÉRAL DU PORTEFEUILLE</b>	<b>2.412.480</b>	<b>355.516</b>	<b>98,6%</b>	<b>360.642</b>

**INFORMATION RÉGLEMENTÉE**

Bruxelles, 25.07.2025, 07:30 CET

**Portefeuille consolidé au 30.06.2025**

Dans le tableau ci-dessous, la 'variation de la période' (4<sup>e</sup> colonne) doit être lue en conjonction avec le 'montant' (2<sup>e</sup> colonne) de la juste valeur pour chaque ligne. Les trois sous-totaux en gras et le total en rouge sont des moyennes pondérées pour l'exercice.

Secteur	Juste valeur			Résultat locatif net	Résultat d'exploitation des immeubles après charges immobilières directes*	
	Montant (x 1.000 EUR)	(en %)	Variation de la période <sup>1</sup>	(x 1.000 EUR)	(x 1.000 EUR)	(en %)
<b>Immobilier de santé</b>	<b>4.622.858</b>	<b>76,8%</b>	<b>0,1%</b>	<b>131.607</b>	<b>126.627</b>	<b>76,6%</b>
Belgique	1.599.788	26,6%	0,0%	45.871	46.065	27,9%
France	674.970	11,2%	-1,1%	22.212	21.825	13,2%
Pays-Bas	477.075	7,9%	1,5%	15.689	13.889	8,4%
Allemagne	895.040	14,9%	0,0%	24.587	22.996	13,9%
Espagne	436.142	7,2%	0,6%			
Finlande	154.900	2,6%	0,1%			
Irlande	100.080	1,7%	0,4%	23.248	21.853	13,2%
Italie	215.710	3,6%	0,3%			
Royaume-Uni	69.153	1,1%	0,0%			
<b>Bureaux</b>	<b>927.093</b>	<b>15,4%</b>	<b>-0,2%</b>	<b>25.052</b>	<b>22.465</b>	<b>13,6%</b>
<b>Immobilier de réseaux de distribution<sup>2</sup></b>	<b>471.251</b>	<b>7,8%</b>	<b>0,7%</b>	<b>17.067</b>	<b>16.170</b>	<b>9,8%</b>
<b>PORTEFEUILLE TOTAL</b>	<b>6.021.202</b>	<b>100,0%</b>	<b>0,1%</b>	<b>173.726</b>	<b>165.263</b>	<b>100,0%</b>

La variation négative dans le secteur d'immobilier de santé en France est principalement due à l'augmentation du taux des droits d'enregistrement à la suite de la loi de Finances appliquée à partir du 01.04.2025 par certaines collectivités locales ainsi qu'à des prévisions d'inflation revues à la baisse.

La variation négative dans le secteur des bureaux est principalement due à un effet date (de l'ordre de 3 millions EUR) – découlant du rapprochement de l'échéance du bail pour les actifs qui sont valorisés exclusivement en tenant compte d'une valeur d'incidence foncière majorée des loyers restants – et est compensée partiellement au 2<sup>e</sup> trimestre par d'autres effets positifs tels que les indexations ou les nouvelles locations dans un marché où les rendements prime restent stables depuis le début de l'année.

Rendement par secteur	Immo de santé BE + FR	Immo de santé DE + NL	Immo de santé ES + FI + IE + IT + UK	Bureaux	Immo de réseaux de distribution	Total
Rendement locatif brut si portefeuille loué à 100%	5,9%	5,6%	5,4%	6,4%	6,7%	<b>5,9%</b>
Rendement locatif net si portefeuille loué à 100%	5,9%	5,1%	5,0%	5,7%	6,3%	<b>5,6%</b>

<sup>1</sup> Hors effet initial des variations de périmètre.

<sup>2</sup> La part de 7,8% de l'immobilier de réseaux de distribution se ventile comme suit : Pubstone – Belgique 5,0%, Pubstone – Pays-Bas 2,3% et Autres – Belgique 0,5%.

**INFORMATION RÉGLEMENTÉE**

Bruxelles, 25.07.2025, 07:30 CET

**1.9. Prévisions 2025**

**1.9.1. Programme d'investissements**

Compte tenu de l'état d'avancement des dossiers en cours, le budget d'investissement net pour 2025 publié le 21.02.2025 (et détaillé dans le rapport financier annuel, soit des investissements bruts de 170 millions EUR et des désinvestissements de 100 millions EUR, ces investissements nets de l'ordre de 70 millions EUR ayant un effet quasiment neutre sur le taux d'endettement) reste d'actualité (compte tenu des principaux risques et incertitudes mentionnés en section 1.13 ci-dessous).

Le tableau ci-dessous présente les principaux projets de développement en cours. Les trois projets réceptionnés (en immobilier de santé et en bureaux) au cours du 1<sup>er</sup> semestre aux Pays-Bas, en Espagne et en Belgique (représentant un investissement cumulé de 57 millions EUR réparti sur les dernières années) ne figurent plus dans le tableau ci-dessous (par rapport à celui publié dans le communiqué de presse du 21.02.2025). Parmi tous les projets de développement en cours en Espagne, des projets initiés avec un développeur local ont récemment été revus en termes de planning et/ou de budget.

**INFORMATION RÉGLEMENTÉE**

Bruxelles, 25.07.2025, 07:30 CET

Projet	Type (de travaux)	Nombre de lits	Superficie (en m <sup>2</sup> )	Date prévue (premier loyer)	Total investissements	Total investissements au 30.06.2025	Total investissements restant à effectuer en 2025	Total investissements après 2025
<b>PROJETS DE DÉVELOPPEMENT EN COURS</b>								
<b>Immobilier de santé</b>								
<b>Belgique</b>								
Genappe	Construction d'une maison de repos et de soins	112	6.000	T3 2026	19	14	3	2
Belsele	Extension et rénovation d'une maison de repos et de soins	101	6.900	T4 2025/ T3 2026	8	5	2	1
<b>Espagne</b>								
Palma de Majorque (îles Baléares)	Construction d'une maison de repos et de soins	157	7.000	T3 2027	20	13	4	3
Alicante (Valence)	Construction d'une maison de repos et de soins	150	7.300	T4 2025	14	14	0	0
Oviedo (Asturies)	Construction d'une maison de repos et de soins	144	6.500	T1 2027	13	10	1	2
Castellón de la Plana (Valence)	Construction d'une maison de repos et de soins	136	5.900	T4 2025	12	12	0	0
Cordoue (Andalousie)	Construction d'une maison de repos et de soins	162	7.300	T4 2026	15	11	4	1
Murcie (Murcie)	Construction d'une maison de repos et de soins	150	6.700	T4 2025	14	14	0	0
Ourense (Galice)	Construction d'une maison de repos et de soins	116	5.200	T1 2027				
Santa Cruz de Tenerife (îles Canaries)	Construction d'une maison de repos et de soins	124	5.700	T4 2026	25	16	3	6
Maracena (Andalousie) <sup>1</sup>	Construction d'une maison de repos et de soins	180	9.100	T3 2025	13	13	0	0
Dos Hermanas (Andalousie)	Construction d'une maison de repos et de soins	135	7.700	T4 2025	12	12	0	0
Valladolid (Valladolid)	Construction d'une maison de repos et de soins	164	8.100	T3 2025	14	12	2	0
El Cañaveral (Madrid)	Construction d'une maison de repos et de soins	165	7.000	T2 2026	15	15	0	0
<b>Finlande</b>								
Rovaniemi	Construction d'une maison de repos et de soins	63	2.600	T4 2026	8	0	3	5
Järvenpää	Construction d'une maison de repos pour patients en situation de handicap	30	1.100	T4 2025	4	0	4	0
<b>SOUS-TOTAL IMMEUBLES DE PLACEMENT</b>					<b>205</b>	<b>162</b>	<b>25</b>	<b>19</b>

<sup>1</sup> Projet réceptionné après le 30.06.2025 (voir section 1.5.2).

**INFORMATION RÉGLEMENTÉE**

Bruxelles, 25.07.2025, 07:30 CET

Projet	Type (de travaux)	Nombre de lits	Superficie (en m <sup>2</sup> )	Date prévue (premier loyer)	Total investissements	Total investissements au 30.06.2025	Total investissements restant à effectuer en 2025	Total investissements après 2025
		(après travaux)			(x 1.000.000 EUR)			
<b>Immobilier de santé</b>								
<b>Allemagne</b>								
Rhénanie-du-Nord - Westphalie	Développement de 2 campus de soins écoresponsables (actuellement comptabilisés comme entreprises associées)	330	27.000	2025-2026	84	12	37	35
<b>TOTAL IMMEUBLES DE PLACEMENT, ACTIFS FINANCIERS NON COURANTS, CRÉANCES DE LOCATION FINANCEMENT ET ENTREPRISES ASSOCIÉES</b>					<b>290</b>	<b>174</b>	<b>63</b>	<b>54</b>

**INFORMATION RÉGLEMENTÉE**

Bruxelles, 25.07.2025, 07:30 CET

**1.9.2. Résultat net des activités clés\* et dividende par action**

Sur base des informations actuellement disponibles et des hypothèses détaillées ci-dessus (voir section 1.9.1), Cofinimmo confirme la guidance publiée dans le communiqué de presse du 21.02.2025 et du 25.04.2025 qui prévoyait, en l'absence d'événements majeurs imprévus, de réaliser un résultat net des activités clés – part du groupe – par action\* (équivalent à l'EPRA EPS\*) d'au moins 6,20 EUR par action pour l'exercice 2025, compte tenu des effets prorata temporis de l'augmentation de capital de 2024 (environ -0,09 EUR par action) et des désinvestissements réalisés en 2024 et budgétés en 2025 (environ -0,36 EUR par action). Cette guidance s'entend hors effets non-récurrents induits par le projet de regroupement avec Aedifica. Le coût moyen de la dette\* attendu pour 2025 est de l'ordre de 1,5%. Le dénominateur pour le calcul du résultat par action attendu en fin d'exercice est de 38,080,720 (contre 38,077,919 initialement prévu).

Sur base des mêmes données et hypothèses, le ratio d'endettement serait quasiment stable à environ 43% au 31.12.2025. Ce ratio ne tient pas compte d'éventuelles variations de juste valeur des immeubles de placement (qui seront déterminées par les experts évaluateurs indépendants).

Ces prévisions permettent de confirmer la prévision de dividende brut (pour l'exercice 2025, payable en 2026) de 5,20 EUR par action.

Ces prévisions sont fournies sous réserve des principaux risques et incertitudes exposés ci-dessous (voir section 1.13). La section 2.2 comprend des informations sur les reprises de loyers cédés et escomptés attendus en 2025.

**INFORMATION RÉGLEMENTÉE**

Bruxelles, 25.07.2025, 07:30 CET

**1.10. Information relative à l'action et aux obligations**

**1.10.1. Performance boursière**

**L'action (COFB)**

<b>ISIN BE0003593044</b>	<b>30.06.2025</b>	<b>31.12.2024</b>	<b>31.12.2023</b>
<b>Cours de bourse (sur 12 mois, en EUR)</b>			
Le plus élevé	79,45	71,65	90,00
Le plus bas	51,80	52,15	54,15
À la clôture	77,20	55,60	71,40
Moyen	64,30	61,15	74,36
Rendement en dividende <sup>1</sup>	<b>8,1%</b>	<b>10,1%</b>	<b>8,3%</b>
<b>Rendement brut (sur 12 mois)<sup>2</sup></b>	<b>48,2%</b>	<b>-14,1%</b>	<b>-8,0%</b>
<b>Volume (sur 12 mois, en nombre de titres) sur Euronext</b>			
Volume journalier moyen <sup>3</sup>	108.244	74.232	65.404
Volume total	13.530.501	19.003.435	16.678.036
<b>Nombre d'actions</b>	<b>38.096.217</b>	<b>38.096.217</b>	<b>36.765.475</b>
<b>Capitalisation boursière à la clôture (x 1.000 EUR)</b>	<b>2.941.028</b>	<b>2.118.150</b>	<b>2.625.055</b>
<b>Part du capital détenu par des actionnaires ayant une participation inférieure à 5%</b>	<b>94%</b>	<b>94%</b>	<b>93%</b>

**Les obligations**

	<b>Cofinimmo SA 70 millions EUR – 2016-2026 ISIN BE0002267368</b>		<b>Cofinimmo SA 500 millions EUR – 2020-2030 ISIN BE6325493268</b>	
	<b>30.06.2025</b>	<b>31.12.2024</b>	<b>30.06.2025</b>	<b>31.12.2024</b>
<b>Cours de bourse (sur la période, en % du nominal)</b>				
À la clôture	98,38	96,75	87,59	85,65
Moyen	97,63	94,27	85,87	80,52
<b>Rendement moyen jusqu'à l'échéance (moyenne annuelle)</b>	<b>3,0%</b>	<b>3,6%</b>	<b>3,419%</b>	<b>3,610%</b>
<b>Rendement effectif à l'émission</b>	<b>1,7%</b>	<b>1,7%</b>	<b>0,957%</b>	<b>0,957%</b>
<b>Coupon d'intérêt (en %)</b>				
Brut (par tranche de 100.000 EUR)	1,70	1,70	0,875	0,875
Net (par tranche de 100.000 EUR)	1,19	1,19	0,613	0,613
<b>Nombre de titres</b>	<b>700</b>	<b>700</b>	<b>5.000</b>	<b>5.000</b>

<sup>1</sup> Dividende brut sur la moyenne du cours de bourse.

<sup>2</sup> Donnée fournie par Bloomberg. Elle peut être approchée de la manière suivante : Cours de bourse de clôture plus coupon (ajusté pour tenir compte de l'évolution du cours de bourse entre la date de détachement du coupon et la date de clôture), divisé par le cours de bourse d'ouverture.

<sup>3</sup> Moyenne calculée sur base du nombre de jours de bourse lors desquels un volume a été enregistré.

**INFORMATION RÉGLEMENTÉE**

Bruxelles, 25.07.2025, 07:30 CET

	<b>Cofinimmo SA 500 millions EUR – 2022-2028 ISIN BE0002838192</b>	
	<b>30.06.2025</b>	<b>31.12.2024</b>
<b>Cours de bourse (sur la période, en % du nominal)</b>		
À la clôture	95,97	93,46
Moyen	94,23	90,18
<b>Rendement moyen jusqu'à l'échéance (moyenne annuelle)</b>	<b>2,640%</b>	<b>3,279%</b>
<b>Rendement effectif à l'émission</b>	<b>1,030%</b>	<b>1,030%</b>
<b>Coupon d'intérêt (en %)</b>		
Brut (par tranche de 100.000 EUR)	1,00	1,00
Net (par tranche de 100.000 EUR)	0,70	0,70
<b>Nombre de titres</b>	<b>5.000</b>	<b>5.000</b>

**1.10.2. Dividende de l'exercice 2025**

Le conseil d'administration prévoit de proposer à l'assemblée générale ordinaire du 13.05.2026 un dividende pour l'exercice 2025 de 5,20 EUR brut (3,64 EUR net) par action.

**1.10.3. Actionnariat**

Le tableau ci-dessous indique les actionnaires de Cofinimmo détenant plus de 5% du capital. Les déclarations de transparence ainsi que les chaînes de contrôle sont disponibles sur le site web. À la date d'arrêté du présent communiqué, Cofinimmo n'a reçu aucune déclaration de transparence présentant une situation postérieure à celle du 02.07.2025. Selon la définition d'Euronext, le free float est actuellement de 100%.

<b>Société</b>	<b>%</b>
BlackRock, Inc.	5,48%
Groupe Cofinimmo	0,04%
Autres < 5%	94,48%
<b>TOTAL</b>	<b>100,00%</b>

**INFORMATION RÉGLEMENTÉE**

Bruxelles, 25.07.2025, 07:30 CET

**1.11. Durabilité**

Les aspects relatifs à la durabilité figurent dans le chapitre 'Rapport de durabilité' inclus dans le document d'enregistrement universel 2024 (à partir de la page 83), publié le 11.04.2025. Dans les versions précédentes (et ce jusqu'en 2023), ce chapitre était intitulé 'Rapport ESG'. Seules les informations les plus récentes sont mentionnées ci-dessous.

**1.11.1. Initiatives en réponse au changement climatique**

Les initiatives en réponse au changement climatique figurent dans le document d'enregistrement universel mentionné ci-dessus.

**1.11.2. Références, notations et certifications**

- En janvier 2025, une maison de repos et de soins, située en Finlande, a obtenu une certification BREEAM In-Use de niveau Excellent. De plus, début avril 2025, le nouveau flagship (M10) du secteur des bureaux, réceptionné en juillet 2024, a obtenu la certification BREEAM New Construction de niveau Outstanding. Finalement, l'immeuble The Gradient, abritant le siège social de Cofinimmo, a obtenu un certificat ActiveScore Gold et a été le premier immeuble en Belgique à être certifié ModeScore Gold, illustrant les engagements de Cofinimmo en faveur d'une mobilité douce et propre ;
- En février 2025, Cofinimmo a été recertifiée Great Place to Work™ en Belgique et en Allemagne. Great Place To Work™ est la référence mondiale en matière de culture d'entreprise, de vécu des employés et de comportements de leadership dont il est prouvé qu'ils génèrent un chiffre d'affaires supérieur à celui du marché, qu'ils fidélisent les employés et qu'ils favorisent l'innovation ;
- En mars 2025, le groupe a vu son score Sustainalytics s'améliorer. Les scores sont disponibles sur le site Internet de Cofinimmo ([www.cofinimmo.com/rse/performance-donnees](http://www.cofinimmo.com/rse/performance-donnees)) ;
- Le 24.04.2025, Cofinimmo a amélioré son classement dans la liste des 600 Europe's Climate Leaders pour 2025 du Financial Times (classée 4<sup>e</sup> parmi 39 entreprises immobilières en Europe et au Royaume-Uni). Ce label est accordé aux entreprises européennes qui ont le mieux réussi à réduire leurs émissions de gaz à effet de serre, et ce, par rapport à leur chiffre d'affaires ;
- Depuis 2008, Cofinimmo utilise un système de gestion environnementale certifié ISO 14001, et ce, tout au long du cycle de vie des immeubles constituant son portefeuille. Renouvelé tous les trois ans, ce certificat permet de gérer les aspects environnementaux de ses activités d'une manière holistique. Cofinimmo a déployé le système de gestion environnementale dans tous les pays où elle est active, cependant la portée de la certification ISO 14001 était jusqu'ici limitée aux seules activités en Belgique. Cofinimmo a étendu avec succès la portée de la certification en 2025 pour y inclure ses activités espagnoles et demandera le renouvellement de sa certification ISO 14001 en 2026.

**1.12. Gouvernance d'entreprise**

En matière de gouvernance d'entreprise, Cofinimmo veille à appliquer les normes les plus strictes et évalue en permanence ses méthodes par rapport aux principes, pratiques et exigences en vigueur dans ce domaine. La pratique de gouvernance d'entreprise de Cofinimmo est en conformité avec le Code belge de gouvernance d'entreprise 2020.

**INFORMATION RÉGLEMENTÉE**

Bruxelles, 25.07.2025, 07:30 CET

**1.12.1. Projet de regroupement avec Aedifica**

Le projet de regroupement avec Aedifica par le biais d'une offre publique d'échange a fait l'objet de communiqués de presse les 01.05.2025, 09.05.2025, 13.05.2025, 03.06.2025 et 18.07.2025.

**1.12.2. Assemblée générale ordinaire**

L'assemblée générale ordinaire s'est tenue le 14.05.2025 à 15h30. L'ordre du jour en était le suivant:

- Prise de connaissance du rapport de gestion sur l'exercice social statutaire et consolidé clôturé au 31.12.2024 ;
- Prise de connaissance du rapport du commissaire sur les comptes annuels statutaires clôturés au 31.12.2024 et du rapport du commissaire sur les comptes annuels consolidés clôturés au 31.12.2024 ;
- Prise de connaissance des comptes annuels consolidés clôturés au 31.12.2024 ;
- Approbation des comptes annuels statutaires clôturés au 31.12.2024 et affectation du résultat ;
- Approbation du rapport de rémunération pour l'exercice social clôturé au 31.12.2024 ;
- Décharge aux administrateurs ;
- Décharge au commissaire ;
- Nomination d'un administrateur non exécutif ;
- Délégation de pouvoirs en vue d'exécuter les décisions prises ;
- Divers.

Toutes les propositions à l'ordre du jour de l'assemblée générale ordinaire ont été traitées et approuvées (voir communiqué de presse du 14.05.2025). L'assemblée générale a nommé Madame Ann Caluwaerts, avec effet immédiat, en qualité d'administrateur indépendant conformément à l'article 7:87 du Code des sociétés et des associations et à la disposition 3.5 du Code belge de gouvernance d'entreprise 2020, jusqu'à l'issue de l'assemblée générale ordinaire qui se tiendra en 2029. Cofinimmo tient également à adresser ses plus chaleureux remerciements à Jacques van Rijckevorsel, à Françoise Roels et à Inès Archer-Topper pour leur apport et leur vision dans le cadre de la stratégie du groupe tout au long de leur mandat.

**1.13. Principaux risques et incertitudes**

Le conseil d'administration considère que les principaux facteurs de risque synthétisés en pages 258 à 263 du document d'enregistrement universel 2024, publié le 11.04.2025, restent pertinents pour l'exercice 2025. Trois facteurs de risque ont connu une évolution au cours du 1<sup>er</sup> semestre :

- F.1.1.5. Situations de certains opérateurs de santé :
  - Colisée a fait l'objet d'un abaissement de sa notation financière auprès de Standard & Poor's (de B- à CCC- le 18.03.2025 avec une perspective négative) et Moody's (de B3 à Caa2 le 21.03.2025 avec une perspective négative) après avoir demandé aux porteurs de sa dette financière ('term loan B' de 1.165 millions EUR) de pouvoir différer son prochain paiement d'intérêts initialement dû le 11.04.2025. Le délai de 30 jours par rapport à la date de paiement initial dépassé, S&P a abaissé le 12.05.2025 la note de crédit à long terme de Colisée à 'SD' (défaut sélectif), conformément à leur méthodologie en raison du report de plus de 30 jours du paiement d'intérêts. Colisée a ensuite obtenu un délai afin de payer les intérêts dus au mois d'août 2025. À la suite de cet accord, sa notation financière auprès de Standard & Poor's a été remontée à CCC- le 14.05.2025 tandis que sa notation financière auprès de Moody's est restée à Caa2 depuis le 21.03.2025. L'occupation sous-jacente des sites pertinents de Colisée pour 2024 est supérieure à la moyenne du portefeuille d'immobilier de santé pertinent de Cofinimmo dans chacun des trois pays (voir section 1.6.1 ci-dessus). Les loyers contractuellement dus à Cofinimmo ont été honorés, dans toutes les géographies.
- F.2.4. Risques liés à un éventuel changement de contrôle : ces risques pourraient se matérialiser dans le cadre de l'exécution du projet de regroupement avec Aedifica par le biais d'une offre publique d'échange (voir les communiqués de presse des 01.05.2025, 09.05.2025, 13.05.2025, 03.06.2025 et 18.07.2025) ;
- F.2.3. Modification de la notation financière publique du groupe : le risque présenté dans le document d'enregistrement universel pourrait se voir adjoindre une opportunité d'amélioration de la notation financière (voir section 1.7.7 ci-dessus).

**INFORMATION RÉGLEMENTÉE**

Bruxelles, 25.07.2025, 07:30 CET

**1.14. Calendrier de l'actionnaire**

<b>Événement</b>	<b>Date</b>
Informations trimestrielles : résultats au 30.09.2025	24.10.2025 (avant bourse)
Communiqué de presse annuel : résultats au 31.12.2025	20.02.2026 (avant bourse)
Publication du document d'enregistrement universel 2025 incluant le rapport financier annuel et le rapport de durabilité	10.04.2026 (avant bourse)
Informations trimestrielles : résultats au 31.03.2026	23.04.2026 (avant bourse)
Assemblée générale ordinaire pour 2025	13.05.2026
Rapport financier semestriel : résultats au 30.06.2026	23.07.2026 (avant bourse)
Informations trimestrielles : résultats au 30.09.2026	23.10.2026 (avant bourse)
Communiqué de presse annuel : résultats au 31.12.2026	19.02.2027 (avant bourse)

**INFORMATION RÉGLEMENTÉE**

Bruxelles, 25.07.2025, 07:30 CET

**2. États financiers résumés**

**2.1. Résultat global consolidé résumé - Schéma arrêté royal du 13.07.2014 (x 1.000 EUR)**

<b>A. RÉSULTAT NET</b>	<b>30.06.2025</b>	<b>30.06.2024</b>
I. Revenus locatifs	173.402	174.506
II. Reprises de loyers cédés et escomptés	309	280
III. Charges relatives à la location	15	-187
<b>Résultat locatif net</b>	<b>173.726</b>	<b>174.598</b>
IV. Récupération de charges immobilières	283	286
V. Récupération de charges locatives et de taxes normalement assumées par le locataire sur immeubles loués	28.300	33.046
VI. Frais incombant aux locataires et assumés par le propriétaire sur dégâts locatifs et remises en état au terme du bail	27	-296
VII. Charges locatives et taxes normalement assumées par le locataire sur immeubles loués	-31.435	-37.979
VIII. Autres recettes et dépenses relatives à la location	0	0
<b>Résultat immobilier</b>	<b>170.900</b>	<b>169.655</b>
IX. Frais techniques	-1.643	-2.399
X. Frais commerciaux	-2.092	-2.059
XI. Charges et taxes sur immeubles non loués	-1.902	-2.552
XII. Frais de gestion immobilière	-16.323	-16.156
XIII. Autres charges immobilières	0	0
<b>Charges immobilières</b>	<b>-21.961</b>	<b>-23.166</b>
<b>Résultat d'exploitation des immeubles</b>	<b>148.939</b>	<b>146.489</b>
XIV. Frais généraux de la société	-6.996	-6.924
XV. Autres revenus et charges d'exploitation	0	0
<b>Résultat d'exploitation avant résultat sur portefeuille</b>	<b>141.943</b>	<b>139.565</b>
XVI. Résultat sur vente d'immeubles de placement	1.217	7.319
XVII. Résultat sur vente d'autres actifs non financiers	0	0
XVIII. Variations de la juste valeur des immeubles de placement	2.913	-91.160
XIX. Autre résultat sur portefeuille	-6.033	-4.819
<b>Résultat d'exploitation</b>	<b>140.041</b>	<b>50.906</b>
XX. Revenus financiers	7.696	6.586
XXI. Charges d'intérêts nettes	-18.217	-18.874
XXII. Autres charges financières	-655	-588
XXIII. Variations de la juste valeur des actifs et passifs financiers	-11.722	17.779
<b>Résultat financier</b>	<b>-22.898</b>	<b>4.903</b>
XXIV. Quote-part dans le résultat des entreprises associées et co-entreprises	1.665	-5.157
<b>Résultat avant impôt</b>	<b>118.808</b>	<b>50.652</b>
XXV. Impôts des sociétés	-5.512	-4.144
XXVI. Exit tax	0	0
<b>Impôt</b>	<b>-5.512</b>	<b>-4.144</b>
<b>RÉSULTAT NET</b>	<b>113.297</b>	<b>46.508</b>
<b>Attribuable aux :</b>		
Intérêts minoritaires	1.054	4.403
Actionnaires de la société mère	112.243	42.106

**INFORMATION RÉGLEMENTÉE**

Bruxelles, 25.07.2025, 07:30 CET

<b>(en EUR)</b>	<b>30.06.2025</b>	<b>30.06.2024</b>
Résultat net – part du groupe – par action	2,95	1,14
Résultat net dilué – part du groupe – par action	2,95	1,14

<b>B. ÉTAT DU RÉSULTAT GLOBAL</b>	<b>30.06.2025</b>	<b>30.06.2024</b>
<b>I. Résultat net</b>	<b>113.297</b>	<b>46.508</b>
<b>II. Autres éléments du résultat global</b>	<b>-760</b>	<b>546</b>
A. Impact sur la juste valeur des frais et droits de mutation estimés intervenant lors de l'aliénation hypothétique des immeubles de placement	0	0
B. Variation de la partie efficace de la juste valeur des instruments de couverture autorisés de flux de trésorerie tels que définis en IFRS	0	0
C. Variations de la juste valeur des actifs financiers disponibles à la vente	0	0
D. Différences de change liées à la conversion d'activités à l'étranger	-760	546
E. Ecart actuariels des plans de pension à prestations définies	0	0
F. Impôt sur le résultat lié aux "autres éléments du résultat global"	0	0
G. Quote-part dans les autres éléments de résultat global des entreprises associées/co-entreprises	0	0
H. Autres éléments du "résultat global", nets d'impôt	0	0
<b>RÉSULTAT GLOBAL (I+II)</b>	<b>112.537</b>	<b>47.054</b>
<b>Attribuable aux :</b>		
Intérêts minoritaires	1.054	4.403
Actionnaires de la société mère	111.483	42.652

**INFORMATION RÉGLEMENTÉE**

Bruxelles, 25.07.2025, 07:30 CET

**2.2. Résultat global consolidé résumé - Schéma analytique (x 1.000 EUR)**

	<b>30.06.2025</b>	<b>30.06.2024</b>
Revenus locatifs, nets des charges relatives à la location*	173.417	174.318
Reprises de loyers cédés et escomptés (élément non monétaire)	309	280
Charges locatives et taxes non récupérées sur immeubles loués*	-2.795	-3.938
Taxes non récupérées sur immeubles en rénovation*	-341	-994
Frais de remise en état, nets d'indemnités pour dégâts locatifs*	310	-10
<b>Résultat immobilier</b>	<b>170.900</b>	<b>169.655</b>
Frais techniques	-1.643	-2.399
Frais commerciaux	-2.092	-2.059
Charges locatives et taxes sur immeubles non loués	-1.902	-2.552
<b>Résultat d'exploitation des immeubles après charges immobilières directes*</b>	<b>165.263</b>	<b>162.645</b>
Frais généraux de la société	-23.319	-23.080
<b>Résultat d'exploitation (avant résultat sur portefeuille)</b>	<b>141.943</b>	<b>139.565</b>
Revenus financiers	7.696	6.586
Charges d'intérêts nettes	-18.217	-18.874
Autres charges financières	-655	-588
Quote-part dans le résultat net des activités clés des entreprises associées et co-entreprises	-54	-332
Impôts	-5.512	-4.144
<b>Résultat net des activités clés*</b>	<b>125.202</b>	<b>122.213</b>
Intérêts minoritaires relatifs au résultat net des activités clés	3.604	3.429
<b>Résultat net des activités clés – part du groupe*</b>	<b>121.598</b>	<b>118.783</b>
Variation de la juste valeur des instruments financiers	-11.722	17.779
Frais de restructuration des instruments financiers*	0	0
Quote-part dans le résultat sur instruments financiers des entreprises associées et co-entreprises	0	0
<b>Résultat sur instruments financiers*</b>	<b>-11.722</b>	<b>17.779</b>
Intérêts minoritaires relatifs au résultat sur instruments financiers	0	0
<b>Résultat sur instruments financiers – part du groupe*</b>	<b>-11.722</b>	<b>17.779</b>
Résultat sur vente d'immeubles de placement et autres actifs non financiers	1.217	7.319
Variations de la juste valeur des immeubles de placement	2.913	-91.160
Quote-part dans le résultat sur portefeuille des entreprises associées et co-entreprises	1.720	-4.825
Autre résultat sur portefeuille	-6.033	-4.819
<b>Résultat sur portefeuille*</b>	<b>-183</b>	<b>-93.484</b>
Intérêts minoritaires relatifs au résultat sur portefeuille	-2.550	973
<b>Résultat sur portefeuille – part du groupe*</b>	<b>2.367</b>	<b>-94.457</b>
<b>Résultat net</b>	<b>113.297</b>	<b>46.508</b>
Intérêts minoritaires	1.054	4.403
<b>Résultat net – part du groupe</b>	<b>112.243</b>	<b>42.106</b>

**INFORMATION RÉGLEMENTÉE**

Bruxelles, 25.07.2025, 07:30 CET

<b>Nombre d'actions</b>	<b>30.06.2025</b>	<b>30.06.2024</b>
Nombre d'actions émises	38.096.217	38.096.217
Nombre d'actions en circulation (hors actions propres)	38.082.769	38.077.919
<b>Nombre total d'actions pris en compte dans le calcul du résultat par action*</b>	<b>38.078.629</b>	<b>36.963.274</b>

**Commentaires sur le compte de résultats consolidé résumé – Schéma analytique**

Les loyers (revenus locatifs bruts) s'élevaient à 177 millions EUR, à comparer à 178 millions EUR au 30.06.2024, en diminution de 0,8% notamment sous l'effet des variations de périmètre. À composition constante\*, les revenus locatifs bruts sont en hausse de près de 3% (+2,8%) entre le 30.06.2024 et le 30.06.2025 (voir section 1.6.5). Les revenus locatifs (après gratuités, concessions et indemnités de rupture – voir le détail de calcul des indicateurs alternatifs de performance) s'élevaient à 173 millions EUR, à comparer à 175 millions EUR au 30.06.2024, en diminution de 0,6%. Après prise en compte des réductions de valeur sur créances, les revenus locatifs, nets des charges relatives à la location\* atteignent 173 millions EUR, à comparer à 174 millions EUR au 30.06.2024, en diminution de 0,5% et conformes aux prévisions<sup>1</sup> annoncées en février dernier.

En 2025, seul l'immeuble Colonel Bourg 124 génère encore des reprises de loyers cédés et escomptés (pour un montant annuel de l'ordre de 0,6 million EUR réparti linéairement sur l'exercice). Elles sont conformes aux prévisions.

Le résultat immobilier atteint 171 millions EUR (contre 170 millions EUR au 30.06.2024), en augmentation de 1 million EUR découlant principalement de la variation des revenus locatifs et des effets des désinvestissements et des réceptions de projets de développement achevés. Il est conforme aux prévisions.

Les frais d'exploitation directs représentent 6 millions EUR (inférieurs aux 7 millions EUR du 30.06.2024, principalement sous l'effet des désinvestissements) et sont conformes aux prévisions. Les frais généraux sont stables à 23 millions EUR et conformes aux prévisions.

Le résultat d'exploitation (avant résultat sur portefeuille) atteint dès lors 142 millions EUR (contre 140 millions EUR un an plus tôt), ce qui est conforme aux prévisions, et la marge d'exploitation\*, corrigée de l'effet de l'application de la norme IFRIC 21, s'inscrit à 83,8% (conforme aux prévisions et supérieure au niveau de 83,2% atteint au 30.06.2024). Pour rappel, en application de la norme IFRIC 21, les taxes dont l'effet générateur s'est déjà produit, sont comptabilisées au 1<sup>er</sup> janvier, et ce, pour l'année entière. C'est notamment le cas des précomptes immobiliers, taxes régionales ou encore des taxes communales sur surface de bureaux.

Les revenus financiers sont en augmentation à 8 millions EUR (supérieurs aux prévisions) et comprennent notamment les redevances de location-financement, les intérêts intercalaires sur les projets de développement en cours et les intérêts perçus des entreprises associées. Les charges d'intérêts nettes (-18 millions EUR) sont en diminution sous l'effet de l'évolution du volume de dette moyen et du coût moyen de la dette\*, et sont conformes aux prévisions. Le coût moyen de la dette\* reste quant à lui très bas, à 1,4%. Il est stable par rapport au 30.06.2024, grâce aux couvertures de taux d'intérêt en place, et en ligne avec les prévisions.

Les impôts s'élevaient à 6 millions EUR par rapport à 4 millions EUR au 30.06.2024. Ils sont inférieurs aux prévisions.

Le dynamisme dont le groupe fait preuve en matière d'investissements, de désinvestissements et de financements, couplé à une gestion efficace du portefeuille existant, lui ont permis de réaliser un résultat net des activités clés – part du groupe\* (équivalent à l'EPRA Earnings\*) de 122 millions EUR au 30.06.2025, supérieur aux prévisions (à comparer aux 119 millions EUR qui avaient été réalisés au 30.06.2024, soit une augmentation de 2,4%), notamment grâce aux effets positifs conjugués de l'indexation des contrats et de l'évolution des charges. Le résultat net des activités clés – part du groupe – par action\* (équivalent à l'EPRA EPS\*) s'élève à 3,19 EUR (supérieur aux prévisions, à comparer à

<sup>1</sup> C'est-à-dire aux prévisions trimestrielles dérivées des prévisions annuelles présentées dans le document d'enregistrement universel 2024, publié le 11.04.2025.

**INFORMATION RÉGLEMENTÉE**

Bruxelles, 25.07.2025, 07:30 CET

3,21 EUR au 30.06.2024) et tient compte de l'émission d'actions de 2024. Le nombre moyen d'actions ayant jouissance dans le résultat de la période est ainsi passé de 36.963.274 à 38.078.629. L'effet des désinvestissements et des augmentations de capital sur cet indicateur est respectivement de -0,16 EUR par action et de -0,10 EUR par action, soit -0,26 EUR par action au total sur le 1<sup>e</sup> semestre de 2025.

Au niveau du résultat sur instruments financiers\*, la rubrique 'Variation de la juste valeur des instruments financiers' ressort à -12 millions EUR au 30.06.2025, contre +18 millions EUR au 30.06.2024. Cette variation s'explique par l'évolution de la juste valeur des instruments financiers de couverture, générant des résultats non réalisés ('non-cash items') directement intégrés au compte de résultats vu que Cofinimmo n'applique pas de 'comptabilité de couverture' au sens de la norme IFRS 9. L'évolution de la courbe des taux d'intérêt anticipés entre le 31.12.2024 et le 30.06.2025 montre une diminution des taux d'intérêt à court terme anticipés entraînant dans le compte de résultats 2025 une réévaluation négative des instruments financiers contractés dans le passé, alors que l'évolution entre le 31.12.2023 et le 30.06.2024 avait montré une augmentation des taux d'intérêt ayant généré dans le compte de résultats 2024 une réévaluation positive desdits instruments.

Au sein du résultat sur portefeuille\*, le résultat sur vente d'immeubles de placement et autres actifs non financiers s'élève à +1 millions EUR au 30.06.2025 (contre +7 millions EUR au 30.06.2024 – ce résultat se calcule sur base de la juste valeur au 31.12.2024 des actifs désinvestis au cours de la période et du prix net obtenu, c'est-à-dire après prise en compte des éventuelles commissions d'agents, frais de notaire et autres frais accessoires). La rubrique 'Variations de la juste valeur des immeubles de placement' est positive au 30.06.2025 (+3 millions EUR contre -91 millions EUR au 30.06.2024). Hors effet initial de variation du périmètre, la variation de juste valeur des immeubles de placement sur le 1<sup>er</sup> trimestre a été positive (mettant fin à neuf trimestres consécutifs de décroissance, qui fut somme toute limitée : 0,5% au 4<sup>e</sup> trimestre 2022, 1,7% en 2023 et 1,9% en 2024) et est restée stable sur le 2<sup>e</sup> trimestre. Cette variation est de +0,1% sur le 1<sup>e</sup> semestre de 2025 (voir section 1.8) et provient principalement :

- d'une variation de +0,1% en immobilier de santé (la variation négative dans le secteur d'immobilier de santé en France est principalement due à l'augmentation du taux des droits d'enregistrement à la suite de la loi de Finances appliquée à partir du 01.04.2025 par certaines collectivités locales ainsi qu'à des prévisions d'inflation revues à la baisse) ;
- conjuguée à une variation de -0,2% dans le secteur des bureaux ne représentant plus que 15% du portefeuille consolidé (la variation négative dans le secteur des bureaux est principalement due à un effet date – de l'ordre de 3 millions EUR – découlant du rapprochement de l'échéance du bail pour les actifs qui sont valorisés exclusivement en tenant compte d'une valeur d'incidence foncière majorée des loyers restants – et est compensée partiellement au 2<sup>e</sup> trimestre par d'autres effets positifs tels que les indexations ou les nouvelles locations dans un marché où les rendements prime restent stables depuis le début de l'année) ;
- et partiellement compensée par une variation de +0,7% en immobilier de réseaux de distribution.

La rubrique 'Autre résultat sur portefeuille', quant à elle, s'élève à -6 millions EUR au 30.06.2025 (contre -5 millions EUR au 30.06.2024), et comprend notamment l'effet des entrées de périmètre (à savoir la différence entre le prix payé, augmenté des frais accessoires, et la quote-part dans l'actif net des sociétés acquises) et les variations des impôts différés<sup>1</sup>.

Le résultat net – part du groupe s'élève à 112 millions EUR (soit 2,95 EUR par action) au 30.06.2025, contre 42 millions EUR (soit 1,14 EUR par action) au 30.06.2024. Cette augmentation (+70 millions EUR) est due à l'augmentation du résultat net des activités clés – part du groupe\* (+3 millions EUR) couplée aux effets nets des variations de juste valeur des instruments de couverture et des immeubles de placement – éléments non cash – entre le 30.06.2024 et le 30.06.2025.

<sup>1</sup> Impôts différés portant sur les plus-values latentes des immeubles détenus par certaines filiales.

**INFORMATION RÉGLEMENTÉE**

Bruxelles, 25.07.2025, 07:30 CET

**2.3. Bilan consolidé résumé (x1.000 EUR)**

<b>ACTIF</b>	<b>Notes</b>	<b>30.06.2025</b>	<b>31.12.2024</b>
<b>I. Actifs non courants</b>		<b>6.269.144</b>	<b>6.303.882</b>
A. Goodwill		0	0
B. Immobilisations incorporelles		1.756	1.814
C. Immeubles de placement	4, 10	6.015.802	5.993.928
D. Autres immobilisations corporelles		2.507	2.936
E. Actifs financiers non courants	11	59.696	110.284
F. Créances de location-financement	11	155.971	156.944
G. Créances commerciales et autres actifs non courants	11	1.904	3.732
H. Impôts différés		8.429	9.664
I. Participations dans des entreprises associées et co-entreprises		23.078	24.579
<b>II. Actifs courants</b>		<b>153.927</b>	<b>136.165</b>
A. Actifs détenus en vue de la vente	4	5.400	6.400
B. Actifs financiers courants	11	5.803	2.066
C. Créances de location-financement	11	4.662	4.542
D. Créances commerciales	11	40.580	38.904
E. Créances fiscales et autres actifs courants		40.220	40.824
F. Trésorerie et équivalents de trésorerie	11	24.711	25.802
G. Comptes de régularisation		32.550	17.628
<b>TOTAL DE L'ACTIF</b>		<b>6.423.071</b>	<b>6.440.048</b>

**INFORMATION RÉGLEMENTÉE**

Bruxelles, 25.07.2025, 07:30 CET

<b>CAPITAUX PROPRES ET PASSIF</b>	<b>Notes</b>	<b>30.06.2025</b>	<b>31.12.2024</b>
<b>Capitaux propres</b>		<b>3.485.383</b>	<b>3.614.437</b>
<b><i>I. Capitaux propres attribuables aux actionnaires de la société mère</i></b>		<b>3.410.292</b>	<b>3.534.991</b>
A. Capital		2.041.523	2.041.523
B. Primes d'émission		849.053	849.053
C. Réserves		407.473	580.526
D. Résultat net de l'exercice	13	112.243	63.889
<b><i>II. Intérêts minoritaires</i></b>		<b>75.090</b>	<b>79.446</b>
<b>Passif</b>		<b>2.937.688</b>	<b>2.825.611</b>
<b><i>I. Passifs non courants</i></b>		<b>1.895.878</b>	<b>1.854.596</b>
A. Provisions		25.551	25.765
B. Dettes financières non courantes	11	1.791.729	1.753.269
a. Établissements de crédit	11	637.061	590.186
b. Location-financement	11	0	0
c. Autres	11	1.154.668	1.163.082
C. Autres passifs financiers non courants	11	19.519	19.749
D. Dettes commerciales et autres dettes non courantes		0	0
E. Autres passifs non courants		0	0
F. Passifs d'impôts différés		59.079	55.813
a. Exit Tax		0	0
b. Autres		59.079	55.813
<b><i>II. Passifs courants</i></b>		<b>1.041.810</b>	<b>971.015</b>
A. Provisions		0	0
B. Dettes financières courantes	11	883.789	834.068
a. Établissements de crédit	11	124.789	119.068
b. Location-financement	11	0	0
c. Autres	11	759.000	715.000
C. Autres passifs financiers courants	11	0	0
D. Dettes commerciales et autres dettes courantes		134.134	114.273
a. Exit Tax		0	0
b. Autres		134.134	114.273
E. Autres passifs courants		0	0
F. Comptes de régularisation		23.887	22.674
<b>TOTAL DES CAPITAUX PROPRES ET DU PASSIF</b>		<b>6.423.071</b>	<b>6.440.048</b>

**INFORMATION RÉGLEMENTÉE**

Bruxelles, 25.07.2025, 07:30 CET

**Commentaires sur le bilan consolidé résumé**

La juste valeur du portefeuille immobilier consolidé<sup>1</sup>, telle qu'établie par les experts évaluateurs indépendants par application de la norme IAS 40 et reprise dans le bilan consolidé, s'élève à 6.021 millions EUR au 30.06.2025, à comparer à 6.000 millions EUR au 31.12.2024. Sa valeur d'investissement s'obtient en majorant la juste valeur des droits de mutation. Au 30.06.2025, elle atteint 6.336 millions EUR, à comparer à 6.314 millions EUR au 31.12.2024.

La proportion de loyers dus relatifs au 1<sup>er</sup> semestre effectivement encaissée au 24.07.2025 est quant à elle similaire à la proportion encaissée au 24.07.2024.

La rubrique 'Participations dans des entreprises associées et co-entreprises' concerne la participation de 51% de Cofinimmo dans les co-entreprises BPG CONGRES SA et BPG HOTEL SA, ainsi que les participations dans des entreprises associées (Aldea Group NV pour 26,3% et les participations dans les trois sociétés qui développent des campus de soins écoresponsables dans le Land de Rhénanie-du-Nord-Westphalie, en Allemagne). La rubrique 'Intérêts minoritaires' provient de sept filiales.

**2.4. Calcul du ratio d'endettement consolidé**

<b>(x 1.000 EUR)</b>		<b>30.06.2025</b>	<b>31.12.2024</b>
<b>Passifs</b>	<b>+</b>	<b>2.937.688</b>	<b>2.825.611</b>
À l'exception des postes :	-	-114.052	-110.447
I. Passifs non courants	-	-90.165	-87.773
<i>Provisions</i>	-	-25.551	-25.765
<i>Instruments de couverture autorisés</i>	-	-5.535	-6.195
Passifs d'impôts différés	-	-59.079	-55.813
II. Passifs courants	-	-23.887	-22.674
<i>Provisions</i>	-	0	0
<i>Instruments de couverture autorisés</i>	-	0	0
<i>Comptes de régularisation du passif</i>	-	-23.887	-22.674
<b>Dette totale</b>	<b>=</b>	<b>2.823.636</b>	<b>2.715.164</b>
<b>Actifs</b>	<b>+</b>	<b>6.423.071</b>	<b>6.440.048</b>
À l'exception des postes :	-	-58.248	-70.149
Instruments de couverture autorisés	-	-58.248	-70.149
<b>Total de l'actif (excepté instruments de couverture)</b>	<b>=</b>	<b>6.364.822</b>	<b>6.369.898</b>
<b>TAUX D'ENDETTEMENT</b>	<b>/</b>	<b>44,4%</b>	<b>42,6%</b>

Le ratio d'endettement, qui atteint 44,4%, comprend l'effet saisonnier du paiement du dividende à la fin du 1<sup>er</sup> semestre.

<sup>1</sup> Y compris les projets de développement et les actifs détenus en vue de la vente.

**INFORMATION RÉGLEMENTÉE**

Bruxelles, 25.07.2025, 07:30 CET

**2.5. Tableau consolidé résumé des flux de trésorerie**

(x 1.000 EUR)	30.06.2025	30.06.2024
<b>TRÉSORERIE ET ÉQUIVALENTS DE TRÉSORERIE AU DÉBUT DE L'EXERCICE</b>	<b>25.802</b>	<b>19.958</b>
<b>ACTIVITÉS OPÉRATIONNELLES</b>		
Résultat net de la période	112.243	42.106
Extourne des charges et produits d'intérêts	11.153	12.781
Extourne des plus-values et moins-values sur cession d'actifs immobiliers	-1.217	-7.319
Extourne des charges et produits sans effet de trésorerie	10.989	83.239
Variation du besoin en fonds de roulement	18.863	12.194
<b>Flux de trésorerie résultant des activités opérationnelles</b>	<b>152.030</b>	<b>143.000</b>
<b>ACTIVITÉS D'INVESTISSEMENT</b>		
Investissements en immobilisations incorporelles et autres immobilisations corporelles	-247	-125
Acquisitions en immeubles de placement	-3.470	-9.420
Investissements sur immeubles de placement	-43.761	-59.837
Investissements dans des filiales consolidées	0	-4.546
Investissements dans entreprises associées et co-entreprises	-505	-15.699
Cessions d'immeubles de placement	24.829	24.797
Cessions d'immeubles détenus en vue de la vente	952	12.613
Cessions d'autres actifs	0	150
Désinvestissements dans entreprises associées et co-entreprises, y compris créances	31.673	0
Paieement de l'exit tax	0	0
Créances de location-financement	1.991	2.224
Autres flux liés aux activités d'investissement	0	0
<b>Flux de trésorerie résultant des activités d'investissement</b>	<b>11.461</b>	<b>-49.842</b>
<b>ACTIVITÉS DE FINANCEMENT</b>		
Augmentation de capital	0	0
Acquisitions / Cessions d'actions propres	228	198
Dividendes payés aux actionnaires	-236.545	-153.415
Dividendes payés aux minoritaires	-3.254	-1.238
Transactions avec les minoritaires	-2.155	-4.012
Augmentation des dettes financières	88.512	80.062
Diminution des dettes financières	-300	-52
Produits financiers encaissés	7.635	6.564
Charges financières décaissées	-18.788	-19.345
Autres flux liés aux activités de financement	27	0
<b>Flux de trésorerie résultant des activités de financement</b>	<b>-164.638</b>	<b>-91.238</b>
<b>Effet de la variation des taux de change</b>	<b>56</b>	<b>0</b>
<b>TRÉSORERIE ET ÉQUIVALENTS DE TRÉSORERIE EN FIN DE PÉRIODE</b>	<b>24.711</b>	<b>21.878</b>

**INFORMATION RÉGLEMENTÉE**

Bruxelles, 25.07.2025, 07:30 CET

**2.6. État consolidé résumé des variations des capitaux propres**

(* 1.000 EUR)	Au 01.01.2025	Affectation du résultat net 2024	Dividendes/Coupons	Émission d'actions	Acquisitions/Cessions d'actions propres	Couverture des flux de trésorerie	Transfert entre les réserves disponibles et indisponibles lors de cession d'actif et d'échéance d'instrument financier	Autres	Résultat de l'exercice	Au 30.06.2025
<b>Capital</b>	<b>2.041.523</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>2.041.523</b>
<b>Primes d'émissions</b>	<b>849.053</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>849.053</b>
<b>Réserves</b>	<b>580.526</b>	<b>63.889</b>	<b>-236.545</b>	<b>0</b>	<b>228</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>-625</b>	<b>0</b>	<b>407.473</b>
<i>Réserve du solde des variations de juste valeur des biens immobiliers</i>	<i>74.408</i>	<i>-125.075</i>	<i>0</i>	<i>0</i>	<i>0</i>	<i>0</i>	<i>9.822</i>	<i>14</i>	<i>0</i>	<i>-40.831</i>
<i>Réserve des droits de mutation estimés intervenant lors de l'aliénation hypothétique des immeubles de placement</i>	<i>0</i>	<i>0</i>	<i>0</i>	<i>0</i>	<i>0</i>	<i>0</i>	<i>0</i>	<i>0</i>	<i>0</i>	<i>0</i>
<i>Réserve du solde des variations de juste valeur des instruments de couverture autorisés auxquels la comptabilité de couverture telle que définie en IFRS est appliquée</i>	<i>0</i>	<i>0</i>	<i>0</i>	<i>0</i>	<i>0</i>	<i>0</i>	<i>0</i>	<i>0</i>	<i>0</i>	<i>0</i>
<i>Réserve du solde des variations de juste valeur des instruments de couverture autorisés auxquels la comptabilité de couverture telle que définie en IFRS n'est pas appliquée</i>	<i>95.275</i>	<i>-28.034</i>	<i>0</i>	<i>0</i>	<i>0</i>	<i>0</i>	<i>0</i>	<i>0</i>	<i>0</i>	<i>67.241</i>
<i>Réserve disponible</i>	<i>403.166</i>	<i>215.676</i>	<i>-236.545</i>	<i>0</i>	<i>0</i>	<i>0</i>	<i>-9.822</i>	<i>600</i>	<i>0</i>	<i>373.076</i>
<i>Réserve indisponible</i>	<i>7.774</i>	<i>1.322</i>	<i>0</i>	<i>0</i>	<i>0</i>	<i>0</i>	<i>0</i>	<i>-465</i>	<i>0</i>	<i>8.631</i>
<i>Réserve pour actions propres</i>	<i>-860</i>	<i>0</i>	<i>0</i>	<i>0</i>	<i>228</i>	<i>0</i>	<i>0</i>	<i>0</i>	<i>0</i>	<i>-632</i>
<i>Réserve pour différences de change liées à la conversion d'activités à l'étranger</i>	<i>762</i>	<i>0</i>	<i>0</i>	<i>0</i>	<i>0</i>	<i>0</i>	<i>0</i>	<i>-775</i>	<i>0</i>	<i>-12</i>
<i>Réserve de la variation de la juste valeur de l'obligation convertible attribuable au changement du risque crédit 'propre'</i>	<i>0</i>	<i>0</i>	<i>0</i>	<i>0</i>	<i>0</i>	<i>0</i>	<i>0</i>	<i>0</i>	<i>0</i>	<i>0</i>
<b>Résultat net de l'exercice</b>	<b>63.889</b>	<b>-63.889</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>112.243</b>	<b>112.243</b>
<b>Total des capitaux propres attribuables aux actionnaires de la société mère</b>	<b>3.534.991</b>	<b>0</b>	<b>-236.545</b>	<b>0</b>	<b>228</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>-625</b>	<b>112.243</b>	<b>3.410.292</b>
<b>Intérêts minoritaires</b>	<b>79.446</b>	<b>0</b>	<b>-3.254</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>-2.155</b>	<b>1.054</b>	<b>75.090</b>
<b>TOTAL DES CAPITAUX</b>	<b>3.614.437</b>	<b>0</b>	<b>-239.799</b>	<b>0</b>	<b>228</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>-2.780</b>	<b>113.297</b>	<b>3.485.383</b>

**INFORMATION RÉGLEMENTÉE**

Bruxelles, 25.07.2025, 07:30 CET

(* 1.000 EUR)	Au 01.01.2024	Affectation du résultat net 2023		Dividendes/Coupons	Émission d'actions	Acquisitions/Cessions d'actions propres	Couverture des flux de trésorerie	Transfert entre les réserves disponibles et indisponibles lors de cession d'actif et d'échéance d'instrument financier	Autres	Résultat de l'exercice	Au 30.06.2024
<b>Capital</b>	<b>1.970.211</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>71.313</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>2.041.523</b>
<b>Primes d'émissions</b>	<b>896.826</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>3.598</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>900.424</b>
<b>Réserves</b>	<b>811.723</b>	<b>-55.497</b>	<b>-228.325</b>	<b>0</b>	<b>198</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>585</b>	<b>0</b>	<b>528.684</b>
<i>Réserve du solde des variations de juste valeur des biens immobiliers</i>	<i>218.790</i>	<i>-181.553</i>	<i>0</i>	<i>0</i>	<i>0</i>	<i>0</i>	<i>10.601</i>	<i>0</i>	<i>-9</i>	<i>0</i>	<i>47.828</i>
<i>Réserve des droits de mutation estimés intervenant lors de l'aliénation hypothétique des immeubles de placement</i>	<i>0</i>	<i>0</i>	<i>0</i>	<i>0</i>	<i>0</i>	<i>0</i>	<i>0</i>	<i>0</i>	<i>0</i>	<i>0</i>	<i>0</i>
<i>Réserve du solde des variations de juste valeur des instruments de couverture autorisés auxquels la comptabilité de couverture telle que définie en IFRS est appliquée</i>	<i>0</i>	<i>0</i>	<i>0</i>	<i>0</i>	<i>0</i>	<i>0</i>	<i>0</i>	<i>0</i>	<i>0</i>	<i>0</i>	<i>0</i>
<i>Réserve du solde des variations de juste valeur des instruments de couverture autorisés auxquels la comptabilité de couverture telle que définie en IFRS n'est pas appliquée</i>	<i>176.226</i>	<i>-79.622</i>	<i>0</i>	<i>0</i>	<i>0</i>	<i>0</i>	<i>0</i>	<i>0</i>	<i>0</i>	<i>0</i>	<i>96.604</i>
<i>Réserve disponible</i>	<i>410.692</i>	<i>205.184</i>	<i>-228.325</i>	<i>0</i>	<i>0</i>	<i>-10.601</i>	<i>0</i>	<i>105</i>	<i>0</i>	<i>0</i>	<i>377.054</i>
<i>Réserve indisponible</i>	<i>7.357</i>	<i>495</i>	<i>0</i>	<i>0</i>	<i>0</i>	<i>0</i>	<i>0</i>	<i>-66</i>	<i>0</i>	<i>0</i>	<i>7.786</i>
<i>Réserve pour actions propres</i>	<i>-1.058</i>	<i>0</i>	<i>0</i>	<i>0</i>	<i>198</i>	<i>0</i>	<i>0</i>	<i>0</i>	<i>0</i>	<i>0</i>	<i>-860</i>
<i>Réserve pour différences de change liées à la conversion d'activités à l'étranger</i>	<i>-284</i>	<i>0</i>	<i>0</i>	<i>0</i>	<i>0</i>	<i>0</i>	<i>0</i>	<i>556</i>	<i>0</i>	<i>0</i>	<i>271</i>
<i>Réserve de la variation de la juste valeur de l'obligation convertible attribuable au changement du risque crédit 'propre'</i>	<i>0</i>	<i>0</i>	<i>0</i>	<i>0</i>	<i>0</i>	<i>0</i>	<i>0</i>	<i>0</i>	<i>0</i>	<i>0</i>	<i>0</i>
<b>Résultat net de l'exercice</b>	<b>-55.497</b>	<b>55.497</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>42.106</b>	<b>42.106</b>
<b>Total des capitaux propres attribuables aux actionnaires de la société mère</b>	<b>3.623.262</b>	<b>0</b>	<b>-228.325</b>	<b>74.910</b>	<b>198</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>585</b>	<b>42.106</b>	<b>3.512.736</b>
<b>Intérêts minoritaires</b>	<b>75.723</b>	<b>0</b>	<b>-1.238</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>-4.012</b>	<b>0</b>	<b>4.403</b>	<b>74.876</b>
<b>TOTAL DES CAPITAUX PROPRES</b>	<b>3.698.985</b>	<b>0</b>	<b>-229.563</b>	<b>74.910</b>	<b>198</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>-4.012</b>	<b>585</b>	<b>46.508</b>	<b>3.587.612</b>

**INFORMATION RÉGLEMENTÉE**

Bruxelles, 25.07.2025, 07:30 CET

**2.7. Sélection de notes sur les états financiers intermédiaires résumés**

**Note 1. Informations générales**

Cofinimmo SA (la 'société') est une SIR (société immobilière réglementée) publique de droit belge, ayant son siège social à 1150 Bruxelles (Avenue de Tervueren 270).

Les états financiers intermédiaires résumés de la société clôturés le 30.06.2025 comprennent la société et ses filiales ('le groupe'). Le périmètre de consolidation a évolué depuis le 31.12.2024 (voir note 14).

Les états financiers intermédiaires résumés ont été arrêtés par le conseil d'administration du 24.07.2025. Le commissaire KPMG Réviseurs d'Entreprises SRL, représenté par Monsieur Jean-François Kupper, a clôturé ses travaux de revue limitée et a confirmé que les informations comptables reprises dans le présent rapport financier semestriel n'appellent aucune réserve de sa part et concordent avec les états financiers arrêtés par le conseil d'administration.

**Note 2. Méthodes comptables matérielles**

Les états financiers consolidés semestriels ont été préparés conformément au référentiel International Financial Reporting Standards (IFRS), émises par l'International Accounting Standards Board et adoptées par l'Union Européenne, tel qu'exécuté dans l'Arrêté royal belge du 13.07.2014 relatif aux sociétés immobilières réglementées, et conformément à la norme IAS 34, Information Financière Intermédiaire.

L'information reprise dans ces états financiers intermédiaires résumés n'est pas aussi exhaustive que celle reprise dans les états financiers annuels. Ces états financiers intermédiaires résumés doivent donc être lus conjointement avec les états financiers annuels.

Les principes et méthodes comptables adoptés pour l'établissement des états financiers intermédiaires sont identiques à ceux utilisés dans les états financiers annuels relatifs à l'exercice 2024.

Un certain nombre de nouvelles normes et amendements des normes entreront en vigueur de façon obligatoire pour le groupe pour les exercices ouverts à partir du 01.01.2025. Le groupe n'a adopté aucune de ces normes et amendements par anticipation pour établir les présents états financiers consolidés résumés.

Le Groupe ne prévoit pas d'adopter par anticipation ces nouvelles normes et amendements et leur application initiale ne devrait pas avoir d'impact significatif :

- Les amendements du classement et de l'évaluation des instruments financiers – Amendements à IFRS 9 et IFRS 7, publiés le 30.05.2024 – permettront de tenir compte de la diversité dans la pratique en rendant les exigences plus faciles à comprendre et plus cohérentes. Les amendements comprennent :
  - Clarifications sur la classification des actifs financiers en fonction des caractéristiques environnementales, sociales et de gouvernance d'entreprise et caractéristiques similaires – Les caractéristiques des prêts peuvent avoir un impact sur l'évaluation des prêts au coût amorti ou à la juste valeur. Pour tenir compte de toute diversité dans la pratique, les amendements clarifient la façon dont les flux de trésorerie contractuels relatifs à ces prêts doivent être évalués.
  - Précisions sur la date à laquelle un actif financier ou un passif financier est comptabilisé. L'IASB a également décidé d'inclure dans les règles comptables de la norme une option qui permet à une entreprise, si certains critères sont remplis, de ne plus comptabiliser une obligation financière avant la date de règlement ('settlement date').
  - L'IASB a également inclus des obligations d'information supplémentaires afin d'offrir aux investisseurs une plus grande transparence concernant les participations dans des instruments de capitaux propres classés et comptabilisés à la juste valeur dans les autres éléments du résultat global et des instruments financiers ayant des caractéristiques conditionnelles, telles que des caractéristiques liées aux objectifs de durabilité.

**INFORMATION RÉGLEMENTÉE**

Bruxelles, 25.07.2025, 07:30 CET

Les amendements entrent en vigueur pour les exercices débutant à partir du 01.01.2026, une application anticipée étant autorisée. Les amendements ont été approuvés par l'Union européenne.

- Le volume 11 des améliorations annuelles, publié le 18.07.2024, comprend des clarifications, des simplifications, des corrections et des amendements visant à améliorer l'uniformité de diverses normes IFRS.

Les normes modifiées sont les suivantes :

- IFRS 1 Première application des normes IFRS
- IFRS 7 Instruments financiers : Notes et indications connexes pour la mise en œuvre d'IFRS 7;
- IFRS 9 Instruments financiers;
- IFRS 10 États financiers consolidés; et
- IAS 7 Tableau des flux de trésorerie.

Les amendements entrent en vigueur pour les exercices débutant à partir du 01.01.2026, une application anticipée étant autorisée. Les amendements n'ont pas encore été approuvés par l'Union européenne.

- IFRS 18 Présentation et informations à fournir dans les états financiers, publiée le 09.04.2024, remplaçant IAS 1 Présentation des états financiers. La nouvelle norme introduit les nouvelles exigences clés suivantes :
  - Les entités sont tenues de présenter l'ensemble des produits et charges dans l'état des résultats en cinq catégories, à savoir les catégories opérationnelles, les investissements, les financements, les activités abandonnées et l'impôt sur le résultat. Les entités sont également tenues de présenter le sous-total nouvellement défini du « résultat d'exploitation ». Le résultat net des entités ne changera pas.
  - Les mesures de performance définies par la direction (« Management Performance Measures » ou « MPM's ») sont incluses dans une seule note dans les états financiers.
  - Des guidages améliorés sont fournis pour le regroupement de l'information dans les états financiers.

En outre, toutes les entités sont tenues d'utiliser le sous-total du résultat d'exploitation comme point de départ pour le tableau des flux de trésorerie lorsqu'elles présentent les flux de trésorerie d'exploitation selon la méthode indirecte.

La norme entre en vigueur pour les exercices débutant à partir du 1<sup>er</sup> janvier 2027, une application anticipée étant autorisée. La norme n'a pas encore été approuvée par l'Union européenne.

- IFRS 19 Filiales n'ayant pas d'obligation d'information du public : informations à fournir, publiée le 9 mai 2024, permettant aux filiales admissibles d'appliquer les normes IFRS avec des exigences d'information réduites. Une filiale peut appliquer la nouvelle norme dans ses états financiers consolidés et ses comptes individuels, à condition qu'à la date de clôture :
  - elle n'a aucune responsabilité publique ; et
  - la société mère établit des états financiers consolidés conformément aux normes IFRS.

La norme entre en vigueur pour les exercices débutant à partir du 01.01.2027, une application anticipée étant autorisée. La norme n'a pas encore été approuvée par l'Union européenne.

- Amendements à IFRS 9 et IFRS 7 - Contrats faisant référence à l'électricité dépendant de la nature, publiés le 18.12.2024, aideront les entités à mieux rendre compte des effets financiers des contrats d'électricité dépendant de la nature, qui sont souvent structurés comme des contrats d'achat d'électricité (Power Purchase Agreements – PPA's). Les contrats d'électricité dépendant de la nature aident les entités à sécuriser leur approvisionnement en électricité à partir de sources telles que l'énergie éolienne et solaire. La quantité d'électricité produite dans le cadre de ces contrats peut varier en fonction de facteurs incontrôlables tels que les conditions météorologiques. Les normes comptables actuelles peuvent ne pas permettre de rendre compte de manière adéquate de la façon dont ces contrats affectent les résultats d'une entité. Les amendements comprennent les points suivants :
  - clarification de l'application de l'exigence relative à l'utilisation propre ;

**INFORMATION RÉGLEMENTÉE**

Bruxelles, 25.07.2025, 07:30 CET

- possibilité d'appliquer la comptabilité de couverture si ces contrats sont utilisés comme instruments de couverture ; et
- des informations supplémentaires pour permettre aux utilisateurs des états financiers de comprendre les effets de ces contrats sur les résultats financiers et les flux de trésorerie d'une entité.

Les amendements entrent en vigueur pour les exercices débutant à partir du 01.01.2026 et une application anticipée étant autorisée. Les amendements n'ont pas encore été approuvés par l'Union Européenne.

Certaines informations financières dans ce rapport financier semestriel ont été arrondies et, en conséquence, les nombres figurant en total dans ce rapport peuvent légèrement différer de la somme arithmétique exacte des nombres qui les précèdent.

Dans le cadre de l'établissement de ses comptes consolidés résumés, la société est appelée à formuler un certain nombre de jugements significatifs dans l'application des principes comptables (comme, par exemple, la détermination de la classification des contrats de location) et à procéder à un certain nombre d'estimations (notamment l'estimation des provisions). Pour formuler ces hypothèses, la direction se fonde sur son expérience, sur l'assistance de tiers (experts évaluateurs indépendants) et sur d'autres sources jugées pertinentes. Les résultats réels peuvent différer de ces estimations. Ces dernières sont régulièrement, le cas échéant, révisées et modifiées en conséquence.

La juste valeur est définie (par IFRS 13) comme le prix qui serait reçu pour la vente d'un actif ou payé pour le transfert d'un passif lors d'une transaction normale entre des participants de marché à la date d'évaluation, sur le marché principal pour l'actif ou le passif. Pour rappel (voir note 22 des états financiers contrôlés dans le document d'enregistrement universel 2024, page 198), en Belgique, le transfert de propriété d'un bien immobilier est en principe soumis à la perception de droits de mutation. Le montant de ces droits dépend du mode de cession, de la qualité de l'acquéreur et de la situation géographique du bien. Les deux premiers éléments, et donc le montant des droits de mutation à payer, ne sont dès lors connus qu'au moment où le transfert de propriété a été conclu. En conséquence, le pourcentage réel des droits de mutation varie de 0% à 12,5%. En 2006, un panel d'experts évaluateurs indépendants a analysé un nombre représentatif de transactions afin de déterminer l'impact moyen des droits de mutation sur le marché belge. A l'époque, ce panel d'experts avait établi le pourcentage de moyenne pondérée des droits de mutation à 2,5%.

En 2016, puis récemment en 2025, une réévaluation approfondie de ce calcul a été effectuée, conformément à la méthodologie appliquée en 2006, confirmant les pourcentages antérieurs (donc sans effet sur les comptes de Cofinimmo). Le panel d'experts évaluateurs indépendants a conclu qu'une approche générale pour l'ensemble des sous-secteurs était logique et cohérente et que le taux de 2,5% pouvait être maintenu pour les biens immobiliers d'une valeur supérieure à 2,5 millions EUR. En dessous de ce seuil, la perception intégrale des droits de mutation s'applique (en fonction de la région). Le taux sera révisé tous les cinq ans ou en cas de modification majeure du contexte fiscal. Le taux ne sera adapté que s'il dépasse un seuil de 0,5%.

**Note 3. Gestion des risques opérationnel et financier**

Les risques identifiés et décrits dans le document d'enregistrement universel 2024 restent en substance ceux auxquels est confronté le groupe au 30.06.2025. La maîtrise de ces risques a été effectuée avec les mêmes moyens et selon les mêmes critères durant le semestre qu'au cours de l'exercice précédent.

Les aspects liés au projet de regroupement avec Aedifica font l'objet de mentions dans les 'Principaux risques et incertitudes' en section 1.13 du rapport de gestion.

**INFORMATION RÉGLEMENTÉE**

Bruxelles, 25.07.2025, 07:30 CET

**Note 4. Information sectorielle (x 1.000 EUR) – Portefeuille global**

<b>COMPTE DE RÉSULTATS</b>	<b>Immobilier de santé</b>	<b>Réseaux de distribution</b>	<b>Bureaux</b>	<b>Montants non affectés</b>	<b>Total</b>
<b>AU 30.06</b>	<b>2025</b>	<b>2025</b>	<b>2025</b>	<b>2025</b>	<b>2025</b>
<b>Résultat locatif net</b>	<b>131.607</b>	<b>17.067</b>	<b>25.052</b>	<b>0</b>	<b>173.726</b>
<b>Résultat immobilier après frais directs des immeubles</b>	<b>126.627</b>	<b>16.170</b>	<b>22.465</b>	<b>0</b>	<b>165.263</b>
Frais de gestion immobilière	0	0	0	-16.323	-16.323
Frais généraux de la société	0	0	0	-6.996	-6.996
Résultat sur vente d'immeubles de placement et autres actifs non financiers	-1.841	2.235	824	0	1.217
Variations de la juste valeur des immeubles de placement	1.830	3.098	-2.014	0	2.913
Autre résultat sur portefeuille	-6.304	513	-242	0	-6.033
<b>Résultat d'exploitation</b>	<b>120.311</b>	<b>22.016</b>	<b>21.033</b>	<b>-23.319</b>	<b>140.041</b>
<b>Résultat financier</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>-22.898</b>	<b>-22.898</b>
Quote-part dans le résultat des entreprises associées et co-entreprises	0	0	0	1.665	1.665
<b>Impôt</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>-5.512</b>	<b>-5.512</b>
<b>RÉSULTAT NET</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>113.297</b>
<b>Résultat net – part du groupe</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>112.243</b>

<b>COMPTE DE RÉSULTATS</b>	<b>Immobilier de santé</b>	<b>Réseaux de distribution</b>	<b>Bureaux</b>	<b>Montants non affectés</b>	<b>Total</b>
<b>AU 30.06</b>	<b>2024</b>	<b>2024</b>	<b>2024</b>	<b>2024</b>	<b>2024</b>
<b>Résultat locatif net</b>	<b>129.092</b>	<b>16.986</b>	<b>28.520</b>	<b>0</b>	<b>174.598</b>
<b>Résultat immobilier après frais directs des immeubles</b>	<b>123.078</b>	<b>15.708</b>	<b>23.859</b>	<b>0</b>	<b>162.645</b>
Frais de gestion immobilière	0	0	0	-16.156	-16.156
Frais généraux de la société	0	0	0	-6.924	-6.924
Résultat sur vente d'immeubles de placement et autres actifs non financiers	5.814	490	1.016	0	7.319
Variations de la juste valeur des immeubles de placement	-57.964	959	-34.155	0	-91.160
Autre résultat sur portefeuille	-6.533	1.326	389	0	-4.819
<b>Résultat d'exploitation</b>	<b>64.395</b>	<b>18.482</b>	<b>-8.891</b>	<b>-23.080</b>	<b>50.906</b>
<b>Résultat financier</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>4.903</b>	<b>4.903</b>
Quote-part dans le résultat des entreprises associées et co-entreprises	0	0	0	-5.157	-5.157
<b>Impôt</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>-4.144</b>	<b>-4.144</b>
<b>RÉSULTAT NET</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>46.508</b>
<b>Résultat net – part du groupe</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>42.106</b>

**INFORMATION RÉGLEMENTÉE**

Bruxelles, 25.07.2025, 07:30 CET

<b>BILAN</b>	<b>Immobilier de santé</b>	<b>Réseaux de distribution</b>	<b>Bureaux</b>	<b>Montants non affectés</b>	<b>Total</b>
<b>AU 30.06</b>	<b>2025</b>	<b>2025</b>	<b>2025</b>	<b>2025</b>	<b>2025</b>
<b>Actif</b>					
Goodwill	0	0	0	0	0
Immeubles de placement, dont :	4.617.458	471.251	927.093	0	6.015.802
<i>Projets de développement</i>	165.302	6.496	44.297	0	216.095
<i>Immobilisations à usage propre</i>	0	0	0	0	0
Actifs détenus en vue de la vente	5.400	0	0	0	5.400
Autres actifs	0	0	0	401.869	401.869
<b>TOTAL DE L'ACTIF</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>6.423.071</b>
<b>Capitaux propres et passifs</b>					
Capitaux propres	0	0	0	3.485.383	3.485.383
<i>Capitaux propres attribuables aux     actionnaires de la société mère</i>	0	0	0	3.410.292	3.410.292
<i>Intérêts minoritaires</i>	0	0	0	75.090	75.090
Passif	0	0	0	2.937.688	2.937.688
<b>TOTAL CAPITAUX PROPRES ET PASSIFS</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>6.423.071</b>

<b>BILAN</b>	<b>Immobilier de santé</b>	<b>Réseaux de distribution</b>	<b>Bureaux</b>	<b>Montants non affectés</b>	<b>Total</b>
<b>AU 31.12</b>	<b>2024</b>	<b>2024</b>	<b>2024</b>	<b>2024</b>	<b>2024</b>
<b>Actif</b>					
Goodwill	0	0	0	0	0
Immeubles de placement, dont :	4.594.604	470.985	928.339	0	5.993.928
<i>Projets de développement</i>	150.391	6.496	104.095	0	260.983
<i>Immobilisations à usage propre</i>	0	0	0	0	0
Actifs détenus en vue de la vente	6.400	0	0	0	6.400
Autres actifs	0	0	0	439.720	439.720
<b>TOTAL DE L'ACTIF</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>6.440.048</b>
<b>Capitaux propres et passifs</b>					
Capitaux propres	0	0	0	3.614.437	3.614.437
<i>Capitaux propres attribuables aux     actionnaires de la société mère</i>	0	0	0	3.534.991	3.534.991
<i>Intérêts minoritaires</i>	0	0	0	79.446	79.446
Passif	0	0	0	2.825.611	2.825.611
<b>TOTAL CAPITAUX PROPRES ET PASSIFS</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>6.440.048</b>

**INFORMATION RÉGLEMENTÉE**

Bruxelles, 25.07.2025, 07:30 CET

**Note 4. Information sectorielle (x 1.000 EUR) – Immobilier de santé**

<b>COMPTE DE RÉSULTATS</b>	<b>Belgique</b>	<b>France</b>	<b>Pays-Bas</b>	<b>Allemagne</b>	<b>Autres<sup>1</sup></b>	<b>Total</b>
<b>AU 30.06</b>	<b>2025</b>	<b>2025</b>	<b>2025</b>	<b>2025</b>	<b>2025</b>	<b>2025</b>
<b>Résultat locatif net</b>	<b>45.871</b>	<b>22.212</b>	<b>15.689</b>	<b>24.587</b>	<b>23.248</b>	<b>131.607</b>
<b>Résultat immobilier après frais directs des immeubles</b>	<b>46.065</b>	<b>21.825</b>	<b>13.889</b>	<b>22.996</b>	<b>21.853</b>	<b>126.627</b>
Frais de gestion immobilière	0	0	0	0	0	0
Frais généraux de la société	0	0	0	0	0	0
Résultat sur vente d'immeubles de placement et autres actifs non financiers	-70	-48	-1.723	0	0	-1.841
Variations de la juste valeur des immeubles de placement	430	-7.926	6.750	-79	2.655	1.830
Autre résultat sur portefeuille	-683	120	-2.591	-2.072	-1.079	-6.304
<b>Résultat d'exploitation</b>	<b>45.741</b>	<b>13.971</b>	<b>16.326</b>	<b>20.845</b>	<b>23.428</b>	<b>120.311</b>
<b>Résultat financier</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
Quote-part dans le résultat des entreprises associées et co-entreprises	0	0	0	0	0	0
<b>Impôt</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>RÉSULTAT NET</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Résultat net – part du groupe</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

<b>COMPTE DE RÉSULTATS</b>	<b>Belgique</b>	<b>France</b>	<b>Pays-Bas</b>	<b>Allemagne</b>	<b>Autres<sup>1</sup></b>	<b>Total</b>
<b>AU 30.06</b>	<b>2024</b>	<b>2024</b>	<b>2024</b>	<b>2024</b>	<b>2024</b>	<b>2024</b>
<b>Résultat locatif net</b>	<b>46.661</b>	<b>21.078</b>	<b>15.787</b>	<b>23.918</b>	<b>21.647</b>	<b>129.092</b>
<b>Résultat immobilier après frais directs des immeubles</b>	<b>46.367</b>	<b>20.553</b>	<b>14.163</b>	<b>21.789</b>	<b>20.206</b>	<b>123.078</b>
Frais de gestion immobilière	0	0	0	0	0	0
Frais généraux de la société	0	0	0	0	0	0
Résultat sur vente d'immeubles de placement et autres actifs non financiers	5.714	0	0	100	0	5.814
Variations de la juste valeur des immeubles de placement	-22.163	-11.712	-10.936	-8.789	-4.363	-57.964
Autre résultat sur portefeuille	-939	-178	-2.682	-2.358	-376	-6.533
<b>Résultat d'exploitation</b>	<b>28.978</b>	<b>8.662</b>	<b>545</b>	<b>10.741</b>	<b>15.468</b>	<b>64.395</b>
<b>Résultat financier</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
Quote-part dans le résultat des entreprises associées et co-entreprises	0	0	0	0	0	0
<b>Impôt</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>RÉSULTAT NET</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Résultat net – part du groupe</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

<sup>1</sup> Il s'agit de l'Espagne, de la Finlande, de l'Irlande, de l'Italie et du Royaume-Uni.

**INFORMATION RÉGLEMENTÉE**

Bruxelles, 25.07.2025, 07:30 CET

<b>BILAN</b>	<b>Belgique</b>	<b>France</b>	<b>Pays-Bas</b>	<b>Allemagne</b>	<b>Autres<sup>1</sup></b>	<b>Total</b>
<b>AU 30.06</b>	<b>2025</b>	<b>2025</b>	<b>2025</b>	<b>2025</b>	<b>2025</b>	<b>2025</b>
<b>Actif</b>						
Goodwill	0	0	0	0	0	0
Immeubles de placement, dont :	1.599.788	669.570	477.075	895.040	975.985	4.617.458
<i>Projets de développement</i>	28.490	0	0	7.950	128.862	165.302
<i>Immobilisations à usage propre</i>	0	0	0	0	0	0
Actifs détenus en vue de la vente	0	5.400	0	0	0	5.400
Autres actifs	0	0	0	0	0	0
<b>TOTAL DE L'ACTIF</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Capitaux propres et passifs</b>						
Capitaux propres	0	0	0	0	0	0
<i>Capitaux propres attribuables aux actionnaires de la société mère</i>	0	0	0	0	0	0
<i>Intérêts minoritaires</i>	0	0	0	0	0	0
Passif	0	0	0	0	0	0
<b>TOTAL CAPITAUX PROPRES ET PASSIFS</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

<b>BILAN</b>	<b>Belgique</b>	<b>France</b>	<b>Pays-Bas</b>	<b>Allemagne</b>	<b>Autres<sup>1</sup></b>	<b>Total</b>
<b>AU 31.12</b>	<b>2024</b>	<b>2024</b>	<b>2024</b>	<b>2024</b>	<b>2024</b>	<b>2024</b>
<b>Actif</b>						
Goodwill	0	0	0	0	0	0
Immeubles de placement, dont :	1.593.487	675.960	486.680	888.930	949.547	4.594.604
<i>Projets de développement</i>	15.005	0	7.420	8.270	119.697	150.391
<i>Immobilisations à usage propre</i>	0	0	0	0	0	0
Actifs détenus en vue de la vente	0	6.400	0	0	0	6.400
Autres actifs	0	0	0	0	0	0
<b>TOTAL DE L'ACTIF</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Capitaux propres et passifs</b>						
Capitaux propres	0	0	0	0	0	0
<i>Capitaux propres attribuables aux actionnaires de la société mère</i>	0	0	0	0	0	0
<i>Intérêts minoritaires</i>	0	0	0	0	0	0
Passif	0	0	0	0	0	0
<b>TOTAL CAPITAUX PROPRES ET PASSIFS</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

<sup>1</sup> Il s'agit de l'Espagne, de la Finlande, de l'Irlande, de l'Italie et du Royaume-Uni.

**INFORMATION RÉGLEMENTÉE**

Bruxelles, 25.07.2025, 07:30 CET

**Note 5. Revenus locatifs et charges relatives à la location**

<b>(x 1.000 EUR)</b>	<b>30.06.2025</b>	<b>30.06.2024</b>
<b>Revenus locatifs</b>		
Revenu potentiel brut <sup>1</sup>	181.697	185.439
Vacance locative <sup>2</sup>	-5.118	-7.511
<b>Loyers</b>	<b>176.579</b>	<b>177.928</b>
Gratuités locatives	-2.852	-3.084
Concessions accordées aux locataires	-425	-338
Indemnités de rupture anticipée de bail <sup>3</sup>	100	0
<b>Revenus locatifs (schéma Arrêté Royal du 13.07.2014)</b>	<b>173.402</b>	<b>174.506</b>
<b>Charges relatives à la location</b>	<b>15</b>	<b>-187</b>
Loyers à payer sur locaux pris en location	-7	-11
Réductions de valeur sur créances commerciales	-133	-187
Reprises de réductions de valeur sur créances commerciales	154	11
<b>Revenus locatifs, nets des charges relatives à la location* (schéma analytique)</b>	<b>173.417</b>	<b>174.318</b>
Reprises de loyers cédés et escomptés	309	280
<b>Revenus locatifs, nets des charges relatives à la location, y compris reprises de loyers cédés et escomptés</b>	<b>173.726</b>	<b>174.598</b>

La méthode de classification et de traitement des revenus et charges locatifs est décrite de manière détaillée dans le document d'enregistrement universel 2024 à la page 190.

**Note 6. Revenus financiers**

<b>(x 1.000 EUR)</b>	<b>30.06.2025</b>	<b>30.06.2024</b>
Intérêts et dividendes reçus <sup>4</sup>	2.751	1.868
Redevances de location-financement et similaires	4.884	4.696
Autres	60	22
<b>TOTAL</b>	<b>7.696</b>	<b>6.586</b>

<sup>1</sup> Le revenu potentiel brut correspond à la somme des loyers réels perçus et des loyers estimés attribués aux surfaces vides.

<sup>2</sup> La vacance locative est calculée sur les espaces vides sur base de la valeur locative estimée par les experts évaluateurs indépendants.

<sup>3</sup> Les indemnités de rupture sont comptabilisées en une fois dans le compte de résultats.

<sup>4</sup> Le montant des dividendes reçus est nul au 30.06.2025 et au 30.06.2024.

**INFORMATION RÉGLEMENTÉE**

Bruxelles, 25.07.2025, 07:30 CET

**Note 7. Charges d'intérêts nettes**

<b>(x 1.000 EUR)</b>	<b>30.06.2025</b>	<b>30.06.2024</b>
<b>Intérêts nominaux sur emprunts</b>	<b>26.639</b>	<b>36.638</b>
Emprunts bilatéraux - taux flottant	8.929	11.194
Billets de trésorerie - taux flottant	11.835	18.981
Crédits d'investissement - taux flottant ou fixe	637	661
Obligations - taux fixe	5.238	5.801
Obligations convertibles	0	0
<b>Reconstitution du nominal des dettes financières</b>	<b>1.138</b>	<b>1.824</b>
<b>Charges résultant d'instruments de couverture autorisés</b>	<b>5.944</b>	<b>6.522</b>
Instruments de couverture autorisés auxquels la comptabilité de couverture telle que définie en IFRS est appliquée	0	0
Instruments de couverture autorisés auxquels la comptabilité de couverture telle que définie en IFRS n'est pas appliquée	5.944	6.522
<b>Produits résultant d'instruments de couverture autorisés</b>	<b>-18.265</b>	<b>-28.862</b>
Instruments de couverture autorisés auxquels la comptabilité de couverture telle que définie en IFRS est appliquée	0	0
Instruments de couverture autorisés auxquels la comptabilité de couverture telle que définie en IFRS n'est pas appliquée	-18.265	-28.862
<b>Autres charges d'intérêt<sup>1</sup></b>	<b>2.760</b>	<b>2.753</b>
<b>TOTAL</b>	<b>18.217</b>	<b>18.874</b>

**Note 8. Autres charges financières**

<b>(x 1.000 EUR)</b>	<b>30.06.2025</b>	<b>30.06.2024</b>
Frais bancaires et autres commissions	571	471
Autres	83	117
<b>TOTAL</b>	<b>655</b>	<b>588</b>

<sup>1</sup> Il s'agit principalement de commissions sur crédits non utilisés.

**INFORMATION RÉGLEMENTÉE**

Bruxelles, 25.07.2025, 07:30 CET

**Note 9. Variations de la juste valeur des actifs et passifs financiers**

<b>(x 1.000 EUR)</b>	<b>30.06.2025</b>	<b>30.06.2024</b>
<b>Instruments de couverture autorisés auxquels la comptabilité de couverture est appliquée</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
Variation de la juste valeur des instruments de couverture autorisés auxquels la comptabilité de couverture est appliquée	0	0
Impact du recyclage en compte de résultats des instruments de couverture pour lesquels la relation au risque couvert a pris fin	0	0
<b>Instruments de couverture autorisés auxquels la comptabilité de couverture n'est pas appliquée</b>	<b>-11.200</b>	<b>17.750</b>
Variation de la juste valeur des instruments de couverture autorisés auxquels la comptabilité de couverture n'est pas appliquée	-11.200	17.750
Obligations convertibles	0	0
<b>Autres</b>	<b>-522</b>	<b>29</b>
<b>TOTAL</b>	<b>-11.722</b>	<b>17.779</b>

**INFORMATION RÉGLEMENTÉE**

Bruxelles, 25.07.2025, 07:30 CET

**Note 10. Immeubles de placement**

(x 1.000 EUR)	Immeubles disponibles à la location	Projets de développement	Immobilisations à usage propre	Total
Catégorie d'actifs <sup>1</sup>	Niveau 3	Niveau 3	Niveau 3	
<b>AU 01.01.2024</b>	<b>5.885.754</b>	<b>302.176</b>	<b>0</b>	<b>6.187.930</b>
Investissements	57.925	63.017	0	<b>120.942</b>
Acquisitions	10.661	8.270	0	<b>18.932</b>
Transfert de/aux immeubles disponibles à la location et actifs détenus en vue de la vente	-30.707	0	0	<b>-30.707</b>
Transfert de/aux projets de développement et immeubles disponibles à la location	97.829	-97.829	0	<b>0</b>
Ventes/Cessions (juste valeur des actifs vendus/cédés)	-183.599	0	0	<b>-183.599</b>
Reprises de loyers cédés et escomptés	559	0	0	<b>559</b>
Variations de la juste valeur	-108.717	-14.651	0	<b>-123.369</b>
Différences de change liées à la conversion d'activités à l'étranger	3.239	0	0	<b>3.239</b>
<b>AU 31.12.2024</b>	<b>5.732.945</b>	<b>260.983</b>	<b>0</b>	<b>5.993.928</b>
Investissements	18.889	14.780	0	<b>33.668</b>
Acquisitions	10.742	0	0	<b>10.742</b>
Transfert de/aux immeubles disponibles à la location et actifs détenus en vue de la vente	0	0	0	<b>0</b>
Transfert de/aux projets de développement et immeubles disponibles à la location	55.073	-55.073	0	<b>0</b>
Ventes/Cessions (juste valeur des actifs vendus/cédés)	-23.420	-143	0	<b>-23.563</b>
Reprises de loyers cédés et escomptés	309	0	0	<b>309</b>
Variations de la juste valeur	7.364	-4.451	0	<b>2.913</b>
Différences de change liées à la conversion d'activités à l'étranger	-2.195	0	0	<b>-2.195</b>
<b>AU 30.06.2025</b>	<b>5.799.707</b>	<b>216.095</b>	<b>0</b>	<b>6.015.802</b>

La juste valeur du portefeuille, telle que valorisée par les experts évaluateurs indépendants, atteint 6.021.202 KEUR au 30.06.2025. Elle inclut les immeubles de placement pour 6.015.802 KEUR et les actifs détenus en vue de la vente pour 5.400 KEUR.

L'analyse du portefeuille est fournie dans le rapport de gestion intermédiaire ci-joint, en sections 1.3 (évolution du portefeuille consolidé), 1.4 (principaux événements intervenus dans le courant du 1er semestre de 2025) et 1.8 (portefeuille consolidé au 30.06.2025).

<sup>1</sup> La base des évaluations conduisant aux justes valeurs peut être qualifiée selon IFRS 13 en :  
- Niveau 1 : prix cotés observables sur des marchés actifs ;  
- Niveau 2 : données observables autres que les prix cotés inclus dans le niveau 1 ;  
- Niveau 3 : données non observables

**INFORMATION RÉGLEMENTÉE**

Bruxelles, 25.07.2025, 07:30 CET

**Note 11. Instruments financiers**

**30.06.2025**

(x 1.000 EUR)	Désignés à la juste valeur par le biais du résultat net	Mesurés obligatoirement à la juste valeur par le biais du résultat net	Actifs ou passifs financiers mesurés au coût amorti	Juste valeur	Intérêts courus non échus	Qualification des justes valeurs
<b>ACTIFS FINANCIERS NON COURANTS<sup>1</sup></b>	<b>0</b>	<b>52.445</b>	<b>157.875</b>	<b>241.760</b>	<b>0</b>	
<b>Instruments de couverture</b>	<b>0</b>	<b>52.445</b>	<b>0</b>	<b>52.445</b>	<b>0</b>	
<i>Instruments dérivés</i>	<i>0</i>	<i>52.445</i>	<i>0</i>	<i>52.445</i>	<i>0</i>	<i>Niveau 2</i>
<b>Crédits et créances</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>157.875</b>	<b>189.315</b>	<b>0</b>	
<i>Créances non courantes de location-financement</i>	<i>0</i>	<i>0</i>	<i>155.971</i>	<i>187.411</i>	<i>0</i>	<i>Niveau 2</i>
<i>Créances commerciales et autres actifs non courants</i>	<i>0</i>	<i>0</i>	<i>1.904</i>	<i>1.904</i>	<i>0</i>	<i>Niveau 2</i>
<b>ACTIFS FINANCIERS COURANTS</b>	<b>0</b>	<b>5.803</b>	<b>72.624</b>	<b>79.367</b>	<b>0</b>	
<b>Instruments de couverture</b>	<b>0</b>	<b>5.803</b>	<b>0</b>	<b>5.803</b>	<b>0</b>	
<i>Instruments dérivés</i>	<i>0</i>	<i>5.803</i>	<i>0</i>	<i>5.803</i>	<i>0</i>	<i>Niveau 2</i>
<b>Crédits et créances</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>47.912</b>	<b>48.852</b>	<b>0</b>	
<i>Créances courantes de location-financement</i>	<i>0</i>	<i>0</i>	<i>4.662</i>	<i>5.602</i>	<i>0</i>	<i>Niveau 2</i>
<i>Créances commerciales</i>	<i>0</i>	<i>0</i>	<i>40.580</i>	<i>40.580</i>	<i>0</i>	<i>Niveau 2</i>
<i>Autres</i>	<i>0</i>	<i>0</i>	<i>2.670</i>	<i>2.670</i>	<i>0</i>	<i>Niveau 2</i>
<b>Trésorerie et équivalents de trésorerie</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>24.711</b>	<b>24.711</b>	<b>0</b>	<b>Niveau 2</b>
<b>TOTAL</b>	<b>0</b>	<b>58.248</b>	<b>230.498</b>	<b>321.126</b>	<b>0</b>	

L'échéancier des engagements financiers à long terme au 30.06.2025 est présenté à la section 1.7.5 du présent document.

<sup>1</sup> Dans le tableau ci-dessus, les actifs financiers non courants de 52.445 KEUR (68.083 KEUR en 2024) s'entendent avant acomptes versés (0 KEUR ; 7.272 KEUR en 2024) et créances sur entreprises associées (7.251 KEUR ; 34.928 KEUR en 2024). Les actifs financiers non courants au bilan sont donc de 59.696 KEUR (110.284 KEUR en 2024).

**INFORMATION RÉGLEMENTÉE**

Bruxelles, 25.07.2025, 07:30 CET

**30.06.2025**

<b>(x 1.000 EUR)</b>	<b>Désignés à la juste valeur par le biais du résultat net</b>	<b>Mesurés obligatoirement à la juste valeur par le biais du résultat net</b>	<b>Actifs ou passifs financiers mesurés au coût amorti</b>	<b>Juste valeur</b>	<b>Intérêts courus non échus</b>	<b>Qualification des justes valeurs</b>
<b>PASSIFS FINANCIERS NON COURANTS</b>	<b>0</b>	<b>5.535</b>	<b>1.795.109</b>	<b>1.714.274</b>	<b>6.723</b>	
<b>Dettes financières non courantes</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>1.781.125</b>	<b>1.694.755</b>	<b>6.723</b>	
<i>Obligations</i>	<i>0</i>	<i>0</i>	<i>1.065.003</i>	<i>988.160</i>	<i>5.502</i>	<i>Niveau 2</i>
<i>Obligations convertibles</i>	<i>0</i>	<i>0</i>	<i>0</i>	<i>0</i>	<i>0</i>	<i>Niveau 1</i>
<i>Passif locatif</i>	<i>0</i>	<i>0</i>	<i>1.361</i>	<i>1.361</i>	<i>0</i>	<i>Niveau 2</i>
<i>Etablissements de crédit</i>	<i>0</i>	<i>0</i>	<i>636.287</i>	<i>627.950</i>	<i>774</i>	<i>Niveau 2</i>
<i>Billets de trésorerie long terme</i>	<i>0</i>	<i>0</i>	<i>66.000</i>	<i>64.810</i>	<i>447</i>	<i>Niveau 2</i>
<i>Garanties locatives reçues et autres</i>	<i>0</i>	<i>0</i>	<i>12.474</i>	<i>12.474</i>	<i>0</i>	<i>Niveau 2</i>
<b>Autres passifs financiers non courants</b>	<b>0</b>	<b>5.535</b>	<b>13.984</b>	<b>19.519</b>	<b>0</b>	
<i>Instruments dérivés</i>	<i>0</i>	<i>5.535</i>	<i>0</i>	<i>5.535</i>	<i>0</i>	<i>Niveau 2</i>
<i>Autres</i>	<i>0</i>	<i>0</i>	<i>13.984</i>	<i>13.984</i>	<i>0</i>	<i>Niveau 3</i>
<b>PASSIFS FINANCIERS COURANTS</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>933.906</b>	<b>933.906</b>	<b>0</b>	
<b>Dettes financières courantes</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>883.789</b>	<b>883.789</b>	<b>0</b>	
<i>Billets de trésorerie</i>	<i>0</i>	<i>0</i>	<i>759.000</i>	<i>759.000</i>	<i>0</i>	<i>Niveau 2</i>
<i>Obligations</i>	<i>0</i>	<i>0</i>	<i>0</i>	<i>0</i>	<i>0</i>	<i>Niveau 2</i>
<i>Obligations convertibles</i>	<i>0</i>	<i>0</i>	<i>0</i>	<i>0</i>	<i>0</i>	<i>Niveau 1</i>
<i>Etablissements de crédit</i>	<i>0</i>	<i>0</i>	<i>124.789</i>	<i>124.789</i>	<i>0</i>	<i>Niveau 2</i>
<i>Autres</i>	<i>0</i>	<i>0</i>	<i>0</i>	<i>0</i>	<i>0</i>	<i>Niveau 2</i>
<b>Autres passifs financiers courants</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	
<i>Instruments dérivés</i>	<i>0</i>	<i>0</i>	<i>0</i>	<i>0</i>	<i>0</i>	<i>Niveau 2</i>
<b>Dettes commerciales *</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>50.117</b>	<b>50.117</b>	<b>0</b>	<b>Niveau 2</b>
<b>TOTAL</b>	<b>0</b>	<b>5.535</b>	<b>2.729.015</b>	<b>2.648.180</b>	<b>6.723</b>	

**INFORMATION RÉGLEMENTÉE**

Bruxelles, 25.07.2025, 07:30 CET

**31.12.2024**

<b>(x 1.000 EUR)</b>	<b>Désignés à la juste valeur par le biais du résultat net</b>	<b>Mesurés obligatoirement à la juste valeur par le biais du résultat net</b>	<b>Actifs ou passifs financiers mesurés au coût amorti</b>	<b>Juste valeur</b>	<b>Intérêts courus non échus</b>	<b>Qualification des justes valeurs</b>
<b>ACTIFS FINANCIERS NON COURANTS</b>	<b>0</b>	<b>68.083</b>	<b>160.676</b>	<b>257.980</b>	<b>0</b>	
<b>Instruments de couverture</b>	<b>0</b>	<b>68.083</b>	<b>0</b>	<b>68.083</b>	<b>0</b>	
<i>Instruments dérivés</i>	<i>0</i>	<i>68.083</i>	<i>0</i>	<i>68.083</i>	<i>0</i>	<i>Niveau 2</i>
<b>Crédits et créances</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>160.676</b>	<b>189.897</b>	<b>0</b>	
<i>Créances non courantes de location-financement</i>	<i>0</i>	<i>0</i>	<i>156.944</i>	<i>186.164</i>	<i>0</i>	<i>Niveau 2</i>
<i>Créances commerciales et autres actifs non courants</i>	<i>0</i>	<i>0</i>	<i>3.732</i>	<i>3.732</i>	<i>0</i>	<i>Niveau 2</i>
<b>ACTIFS FINANCIERS COURANTS</b>	<b>0</b>	<b>2.066</b>	<b>71.917</b>	<b>74.829</b>	<b>0</b>	
<b>Instruments de couverture</b>	<b>0</b>	<b>2.066</b>	<b>0</b>	<b>2.066</b>	<b>0</b>	
<i>Instruments dérivés</i>	<i>0</i>	<i>2.066</i>	<i>0</i>	<i>2.066</i>	<i>0</i>	<i>Niveau 2</i>
<b>Crédits et créances</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>46.116</b>	<b>46.961</b>	<b>0</b>	
<i>Créances courantes de location-financement</i>	<i>0</i>	<i>0</i>	<i>4.542</i>	<i>5.387</i>	<i>0</i>	<i>Niveau 2</i>
<i>Créances commerciales</i>	<i>0</i>	<i>0</i>	<i>38.904</i>	<i>38.904</i>	<i>0</i>	<i>Niveau 2</i>
<i>Autres</i>	<i>0</i>	<i>0</i>	<i>2.670</i>	<i>2.670</i>	<i>0</i>	<i>Niveau 2</i>
<b>Trésorerie et équivalents de trésorerie</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>25.802</b>	<b>25.802</b>	<b>0</b>	<b>Niveau 2</b>
<b>TOTAL</b>	<b>0</b>	<b>70.149</b>	<b>232.594</b>	<b>332.809</b>	<b>0</b>	

**INFORMATION RÉGLEMENTÉE**

Bruxelles, 25.07.2025, 07:30 CET

**31.12.2024**

<b>(x 1.000 EUR)</b>	<b>Désignés à la juste valeur par le biais du résultat net</b>	<b>Mesurés obligatoirement à la juste valeur par le biais du résultat net</b>	<b>Actifs ou passifs financiers mesurés au coût amorti</b>	<b>Juste valeur</b>	<b>Intérêts courus non échus</b>	<b>Qualification des justes valeurs</b>
<b>PASSIFS FINANCIERS NON COURANTS</b>	<b>0</b>	<b>6.195</b>	<b>1.755.875</b>	<b>1.653.799</b>	<b>7.036</b>	
<b>Dettes financières non courantes</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>1.742.320</b>	<b>1.634.050</b>	<b>7.036</b>	
<i>Obligations</i>	<i>0</i>	<i>0</i>	<i>1.064.401</i>	<i>967.136</i>	<i>5.264</i>	<i>Niveau 2</i>
<i>Obligations convertibles</i>	<i>0</i>	<i>0</i>	<i>0</i>	<i>0</i>	<i>0</i>	<i>Niveau 1</i>
<i>Passif locatif</i>	<i>0</i>	<i>0</i>	<i>1.629</i>	<i>1.629</i>	<i>0</i>	<i>Niveau 2</i>
<i>Etablissements de crédit</i>	<i>0</i>	<i>0</i>	<i>589.305</i>	<i>579.814</i>	<i>881</i>	<i>Niveau 2</i>
<i>Billets de trésorerie long terme</i>	<i>0</i>	<i>0</i>	<i>76.000</i>	<i>74.485</i>	<i>891</i>	<i>Niveau 2</i>
<i>Garanties locatives reçues et autres</i>	<i>0</i>	<i>0</i>	<i>10.985</i>	<i>10.985</i>	<i>0</i>	<i>Niveau 2</i>
<b>Autres passifs financiers non courants</b>	<b>0</b>	<b>6.195</b>	<b>13.554</b>	<b>19.749</b>	<b>0</b>	
<i>Instruments dérivés</i>	<i>0</i>	<i>6.195</i>	<i>0</i>	<i>6.195</i>	<i>0</i>	<i>Niveau 2</i>
<i>Autres</i>	<i>0</i>	<i>0</i>	<i>13.554</i>	<i>13.554</i>	<i>0</i>	<i>Niveau 3</i>
<b>PASSIFS FINANCIERS COURANTS</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>880.811</b>	<b>880.811</b>	<b>0</b>	
<b>Dettes financières</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>834.068</b>	<b>834.068</b>	<b>0</b>	
<i>Billets de trésorerie</i>	<i>0</i>	<i>0</i>	<i>715.000</i>	<i>715.000</i>	<i>0</i>	<i>Niveau 2</i>
<i>Obligations</i>	<i>0</i>	<i>0</i>	<i>0</i>	<i>0</i>	<i>0</i>	<i>Niveau 2</i>
<i>Obligations convertibles</i>	<i>0</i>	<i>0</i>	<i>0</i>	<i>0</i>	<i>0</i>	<i>Niveau 1</i>
<i>Etablissements de crédit</i>	<i>0</i>	<i>0</i>	<i>119.068</i>	<i>119.068</i>	<i>0</i>	<i>Niveau 2</i>
<i>Autres</i>	<i>0</i>	<i>0</i>	<i>0</i>	<i>0</i>	<i>0</i>	<i>Niveau 2</i>
<b>Autres passifs financiers courants</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	
<i>Instruments dérivés</i>	<i>0</i>	<i>0</i>	<i>0</i>	<i>0</i>	<i>0</i>	<i>Niveau 2</i>
<b>Dettes commerciales *</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>46.743</b>	<b>46.743</b>	<b>0</b>	<b>Niveau 2</b>
<b>TOTAL</b>	<b>0</b>	<b>6.195</b>	<b>2.636.686</b>	<b>2.534.610</b>	<b>7.036</b>	

**INFORMATION RÉGLEMENTÉE**

Bruxelles, 25.07.2025, 07:30 CET

**Note 12. Nombre d'actions**

Actions (en nombre)	Total actions	
	2025	2024
<b>Nombre d'actions (A)</b>		
AU 01.01	38.096.217	36.765.475
Augmentation de capital	0	1.330.742
<b>AU 30.06/31.12</b>	<b>38.096.217</b>	<b>38.096.217</b>
<b>Actions propres détenues par le groupe (B)</b>	<b>2025</b>	<b>2024</b>
<b>AU 01.01</b>	<b>18.298</b>	<b>22.511</b>
Actions propres (vendues/acquises) - net	-4.850	-4.213
<b>AU 30.06/31.12</b>	<b>13.448</b>	<b>18.298</b>
<b>Nombre d'actions en circulation (A-B)</b>	<b>2025</b>	<b>2024</b>
<b>AU 01.01</b>	<b>38.077.919</b>	<b>36.742.964</b>
Augmentation de capital	0	1.330.742
Actions propres (vendues/acquises) - net	4.850	4.213
<b>AU 30.06/31.12</b>	<b>38.082.769</b>	<b>38.077.919</b>

Pour plus de détails sur les augmentations de capital : voir section 1.7. du présent document.

**Note 13. Résultat par action – part du groupe**

(x 1.000 EUR)	30.06.2025	30.06.2024
<b>Résultat net des activités clés*</b>	<b>125.202</b>	<b>122.213</b>
Intérêts minoritaires relatifs au résultat net des activités clés	3.604	3.429
<b>Résultat net des activités clés – part du groupe*</b>	<b>121.598</b>	<b>118.783</b>
<b>Résultat sur instruments financiers*</b>	<b>-11.722</b>	<b>17.779</b>
Intérêts minoritaires relatifs au résultat sur instruments financiers	0	0
<b>Résultat sur instruments financiers – part du groupe*</b>	<b>-11.722</b>	<b>17.779</b>
<b>Résultat sur portefeuille*</b>	<b>-183</b>	<b>-93.484</b>
Intérêts minoritaires relatifs au résultat sur portefeuille	-2.550	973
<b>Résultat sur portefeuille – part du groupe*</b>	<b>2.367</b>	<b>-94.457</b>
<b>Résultat net</b>	<b>113.297</b>	<b>46.508</b>
Intérêts minoritaires	1.054	4.403
<b>Résultat net – part du groupe</b>	<b>112.243</b>	<b>42.106</b>

**INFORMATION RÉGLEMENTÉE**

Bruxelles, 25.07.2025, 07:30 CET

(en EUR)	30.06.2025	30.06.2024
<b>Résultat net - part du groupe</b>	<b>112.242.906</b>	<b>42.105.605</b>
Nombre d'actions ayant jouissance dans le résultat de la période	38.078.629	36.963.274
Résultat net des activités clés par action - part du groupe*	3,19	3,21
Résultat sur instruments financiers par action - part du groupe*	-0,31	0,48
Résultat sur portefeuille par action - part du groupe*	0,06	-2,56
<b>Résultat net par action - part du groupe</b>	<b>2,95</b>	<b>1,14</b>

(en EUR)	30.06.2025	30.06.2024
<b>Résultat net dilué - part du groupe</b>	<b>112.242.906</b>	<b>42.105.605</b>
Nombre d'actions ayant jouissance dans le résultat de la période tenant compte des options sur actions	38.082.529	36.972.024
<b>Résultat net dilué par action - part du groupe</b>	<b>2,95<sup>1</sup></b>	<b>1,14<sup>2</sup></b>

**Note 14. Critères et périmètre de consolidation**

Au cours du 1<sup>er</sup> semestre 2025, le groupe a procédé à la liquidation de la société Dutchstone SA. Par ailleurs, concernant les sociétés mises en équivalence, le groupe a cédé sa participation résiduelle de 25% dans la société Residenzwohnen Jahnshöfe GmbH et la participation dans la société DZI 4. Vorrat GmbH a été réduite à 25% (contre 99,996% précédemment).

Critères de consolidation

Les critères de consolidation publiés dans le document d'enregistrement universel – rapport financier annuel 2024 n'ont pas été modifiés et sont dès lors toujours les critères utilisés par le groupe Cofinimmo.

**Note 15. Transactions entre parties liées**

Durant le 1<sup>er</sup> semestre 2025, il n'y a pas eu de transaction entre parties liées au sens de la norme IAS 34 et de l'article 8 de l'arrêté royal du 13.07.2014, qui s'écarterait de celles décrites en note 44 des comptes consolidés au 31.12.2024 (page 239 du document d'enregistrement universel 2024).

**Note 16. Projets de développement en cours**

Les projets de développement en cours sont présentés dans la section 1.9.1 du présent document.

**Note 17. Événements survenus après la date de clôture**

Les événements survenus après la date de clôture sont présentés dans la section 1.5 du présent document.

<sup>1</sup> Conformément à l'IAS 33, les 3.900 actions propres du stock option plan ont été prises en compte dans le calcul de l'actif net dilué par action au 30.06.2025 car elles ont un impact dilutif.

<sup>2</sup> Conformément à l'IAS 33, les 8.750 actions propres du stock option plan ont été prises en compte dans le calcul de l'actif net dilué par action au 30.06.2024 car elles ont un impact dilutif.

**INFORMATION RÉGLEMENTÉE**

Bruxelles, 25.07.2025, 07:30 CET

**3. Déclaration de conformité**

Le conseil d'administration de Cofinimmo SA assume la responsabilité du contenu de ce rapport financier semestriel 2025, sous réserve de l'information fournie par des tiers, y compris les rapports du commissaire et des experts évaluateurs indépendants. Monsieur Jean Hilgers, en qualité de Président du Conseil d'Administration, Mesdames Ann Caluwaert, Anneleen Desmyter, Mirjam van Velthuisen-Lormans et Nathalie Charles, et Messieurs Jean-Pierre Hanin, Jean Kotarakos, Olivier Chapelle, Xavier de Walque, Benoit Graulich, Michael Zahn et Jan Suykens, en qualité d'Administrateurs, déclarent qu'à leur connaissance :

1. le rapport financier semestriel 2025 contient un exposé fidèle des événements importants et, le cas échéant, des principales transactions entre parties liées survenues au cours du semestre, et de leur incidence sur le jeu des états financiers ;
2. le rapport financier semestriel 2025 ne comporte aucune omission qui serait de nature à altérer significativement la portée d'une quelconque déclaration qu'il contient ;
3. le jeu d'états financiers, établi conformément aux normes comptables applicables et ayant fait l'objet d'une revue limitée par le commissaire réviseur, donne une image fidèle du patrimoine, de la situation financière et des résultats de Cofinimmo et des filiales comprises dans la consolidation, le rapport de gestion intermédiaire comportant par ailleurs une perspective pour le résultat de l'année prochaine ainsi qu'un commentaire sur les risques et incertitudes auxquels est confrontée l'entreprise (voir pages 258 à 263 du document d'enregistrement universel – rapport financier annuel 2024).

**4. Informations sur les déclarations prévisionnelles**

Ce rapport financier semestriel contient des informations prévisionnelles fondées sur les plans, estimations et projections, ainsi que sur les attentes raisonnables liées à des événements et des facteurs extérieurs. De par leur nature, ces informations prévisionnelles comportent des risques et des incertitudes qui pourraient avoir pour conséquence que les résultats, la situation financière, la performance et les réalisations actuelles s'en écartent. Compte tenu de ces facteurs d'incertitude, les déclarations concernant le futur ne peuvent être garanties.

**INFORMATION RÉGLEMENTÉE**

Bruxelles, 25.07.2025, 07:30 CET

**5. Annexes**

**5.1. Annexe 1 : Rapport des experts évaluateurs indépendants**



Bruxelles, 22 juillet 2025

Au Conseil d'Administration de Cofinimmo s.a./n.v.

**Concerne : Évaluation au 30 juin 2025**

**Contexte**

Cofinimmo a mandaté les experts évaluateurs indépendants suivants pour procéder à la valorisation de son portefeuille consolidé au **30 juin 2025** dans le cadre de la préparation de ses états financiers à cette date.

Les sociétés Cushman & Wakefield (C&W), PricewaterhouseCoopers (PwC), Jones Lang Lasalle (JLL), CBRE, Colliers et Catella évaluent, séparément, une partie du portefeuille consolidé.

C&W, PwC et JLL Belgique ont chacun évalué séparément une partie du portefeuille de bureaux.

C&W et PwC Belgique ont chacun évalué séparément une partie du portefeuille santé en Belgique.

C&W et Catella France ont chacun évalué séparément une partie du portefeuille santé en France.

CBRE et C&W Pays-Bas ont chacun évalué séparément une partie du portefeuille santé aux Pays-Bas.

CBRE et C&W Allemagne ont chacun évalué séparément une partie du portefeuille santé en Allemagne.

C&W et JLL Espagne ont chacun évalué séparément une partie du portefeuille santé en Espagne.

Le portefeuille de soins de santé en Finlande a été évalué par CBRE Finlande.

Le portefeuille de soins de santé en Irlande a été évalué par C&W Irlande.

Le portefeuille de soins de santé en Italie a été évalué par Colliers Italie.

Le portefeuille de soins de santé au Royaume-Uni a été évalué par JLL UK.

Les portefeuilles de Pubstone en Belgique et aux Pays-Bas ont été évalués par C&W. Le portefeuille des autres réseaux de distribution en Belgique a été évalué par JLL et PwC.

C&W, PwC, JLL, CBRE, Colliers et Catella confirment qu'ils ont une connaissance appropriée et expertise des marchés immobiliers sur lesquels Cofinimmo opère ainsi que la qualification professionnelle nécessaire et reconnue pour réaliser cette valorisation. En procédant à cette évaluation, ils ont confirmé individuellement qu'ils avaient agi en toute indépendance.

Selon l'usage, leur mission est réalisée sur base des renseignements communiqués par Cofinimmo en ce qui concerne l'état locatif, les charges et taxes à supporter par le bailleur, les travaux à réaliser, ainsi que tout autre élément pouvant influencer la valeur des immeubles. Ces renseignements sont supposés exacts et complets.

**INFORMATION RÉGLEMENTÉE**

Bruxelles, 25.07.2025, 07:30 CET

Les rapports d'évaluation ne constituent en aucun cas une évaluation de la qualité structurelle ou technique des bâtiments, ni une analyse approfondie de leurs performances énergétiques ou de la présence éventuelle de matériaux nocif. Ces éléments sont bien connus de Cofinimmo qui gère son portefeuille consolidé de manière professionnelle et procède à une due-diligence technique et juridique avant l'acquisition de chaque immeuble.

Néanmoins, le développement durable est un facteur de plus en plus important sur les marchés immobiliers. Les pays Européens se sont engagés à atteindre la neutralité carbone d'ici 2050, avec une législation déjà en place afin de réduire les émissions de CO2 des bâtiments.

Les experts évaluateurs indépendants constatent une augmentation des attentes du marché et de la législation concernant les facteurs ESG, avec une attention accrue concernant le développement durable, la santé et le bien-être, ainsi que le net zéro carbone.

Il est probable que de nouvelles lois et réglementations soient introduites dans les années à venir. Parallèlement à cela, les occupants et les investisseurs sont de plus en plus attentifs aux aspects de durabilité des bâtiments qu'ils choisissent d'occuper ou d'acheter. Les attentes changeantes du marché, la réforme des politiques et de la législation, ainsi que les impacts de réputation liés aux facteurs ESG représentent un défi croissant pour les investisseurs.

Les experts évaluateurs indépendants contribuant à ce rapport ont confirmé qu'ils se sont conformés aux dernières recommandations du RICS et qu'ils ont tenu compte de ces aspects dans leurs conclusions.

Cependant, il convient de noter que le marché évolue en raison de l'attention portée par les occupants et les investisseurs aux références de durabilité d'une propriété. Les experts évaluateurs indépendants s'attendent à ce que la sensibilisation aux questions de durabilité augmente dans tous les secteurs du marché immobilier.

**Opinion**

Les évaluations ont été préparées en conformité avec les normes et pratiques nationales et internationales, incluant les International Valuation Standards édités par le International Valuation Standard Council qui est incorporé dans la dernière version du RICS Global Valuation Standards (le « Red Book » édité par le Royal Institution of Chartered Surveyors).

La juste valeur se définit par l'IFRS 13 comme le prix qui serait reçu pour la vente d'un actif ou payé pour le transfert d'un passif lors d'une transaction normale entre des participants de marché à la date d'évaluation.

La Valeur d'investissement (dans le contexte de cette évaluation) est définie comme la valeur la plus probable pouvant être raisonnablement obtenue dans des conditions normales de vente entre des parties consentantes et bien informées, majorée des frais de transaction à supporter par l'investisseur. La Valeur d'investissement ne reflète pas les dépenses d'investissement futures qui amélioreront les biens immobiliers, ni les avantages futurs liés à ces dépenses.

**Méthodes d'Évaluation**

Les méthodologies d'évaluation adoptées par chaque expert reposent principalement sur les approches suivantes :

1. Approche par le revenu :

a) LA MÉTHODE DE CAPITALISATION

La méthode de capitalisation consiste à prendre en compte le revenu actuel basé sur les loyers contractuels capitalisés jusqu'à la fin du contrat actuel, et le loyer du marché capitalisé à perpétuité et ramené à une valeur actuelle nette, Le revenu futur estimé tient compte :

- Des charges ou taxes non récupérables dans un marché où la récupération auprès du locataire est habituelle ;
- Des travaux de rénovation ou des réparations différées nécessaires à la date de l'évaluation afin de continuer à percevoir le loyer et/ou d'atteindre le loyer de marché estimé (cela peut inclure des améliorations ESG) ;
- Autres coûts ou revenus inhabituels.

Il est important de comprendre que dans cette approche de "capitalisation", la croissance future des loyers ainsi que l'inflation sont implicites dans le rendement et qu'aucune hypothèse future n'est modélisée, c'est pourquoi elle est considérée comme une méthode "statique" ou "à croissance implicite".

**INFORMATION RÉGLEMENTÉE**

Bruxelles, 25.07.2025, 07:30 CET

Les taux utilisés sont basés sur le jugement de l'évaluateur sur la base d'évidences de comparables de marché et des conditions perçues par le marché. Le taux de capitalisation doit refléter les risques intrinsèques au secteur (vide futur, risque de crédit, obligations de maintenance, etc.) ainsi que des facteurs spécifiques propres à chaque propriété.

La structure du calcul peut être soit sous la forme d'un "term & reversion" (différenciation entre le loyer contractuel pendant la durée du bail et le loyer théorique à perpétuité après la période du bail), soit d'une capitalisation "Hardcore" du loyer du marché à perpétuité avec des ajustements en fonction que les loyers contractuels sont au-dessus ou en dessous du loyer du marché.

**b) LA MÉTHODE D'ACTUALISATION DES FLUX (DCF)**

La méthode d'actualisation des flux est similaire et prend en compte les coûts et les revenus prévisionnels, mais la croissance des loyers et l'inflation sont modélisées explicitement sur une période qui pourrait être équivalente à la durée restante du bail ou égale à une période fixe (généralement entre 10 et 18 ans, mais cela peut varier) à la fin de laquelle une valeur terminale est calculée. Un taux d'actualisation est appliqué aux flux de trésorerie net prévisionnels et à la valeur terminale pour obtenir une valeur actuelle.

La valeur actuelle se compose de :

- Des flux de trésorerie net actualisés sur la période de projection ;
- La valeur terminale actualisée à la fin de la période de projection. Cette valeur peut prendre en compte une hypothèse de renouvellement du bail par le locataire ou une hypothèse de valeur libre pour calculer la valeur résiduelle ou une combinaison des deux.

**2. L'approche de comparaison directe :**

Lorsqu'il existe des prix de transaction pour des propriétés très similaires, les experts évaluateurs indépendants tiennent d'abord compte de cela. Cependant, dans le secteur immobilier commercial, cela est inhabituel car chaque propriété tend à avoir des caractéristiques uniques en termes de localisation, de situation locative, etc. Les évaluateurs recourent cependant toujours à de telles évidences aux prix unitaires avec les propriétés vendues sur le marché et celles à la vente. Dans le secteur résidentiel destiné à l'occupation, la comparaison directe est souvent la méthode préférée car les ventes sont plus nombreuses et plus d'évidence sont disponibles.

**3. La méthode résiduelle :**

La méthode résiduelle est utilisée pour obtenir la valeur d'un terrain vierge à développer ou d'un terrain et construction(s) avec un potentiel de redéveloppement ou de rénovation. Ceci implique que la destination du projet est connue ou prévisible de manière qualitative (planification) et quantitative (nombre de mètres carrés pouvant être développés, loyers futurs, etc.).

La méthode résiduelle comprend l'estimation de la "valeur de développement brute" du site ou des bâtiments sous une forme développée ou redéveloppée, soit par comparaison, soit par l'approche par le revenu.

La valeur est obtenue en déduisant tous les coûts prévisionnels de la "valeur de développement brute" qui seront engagés. Ces coûts comprennent la démolition de tout bâtiment existant, les coûts de conception, les travaux d'infrastructure, les coûts de construction, les honoraires professionnels, les frais d'agence et les coûts d'intérêt de financement du développement. Une "marge du promoteur" est également déduit de la "valeur de développement brute" pour refléter le risque perçu de l'opération.

La valeur résultante est au moins vérifiée avec d'autres indicateurs de marché, s'ils existent. Par exemple, lorsqu'une propriété a été évaluée en utilisant une approche par le revenu, il est souvent nécessaire de comparer la valeur finale résultante par mètre carré avec les prix observés sur le marché pour des propriétés similaires à la date de l'évaluation. La valeur du terrain à développer, ou des bâtiments destinés à être redéveloppés ou rénovés, seront également comparée aux ventes d'actifs similaires sur la base d'un prix par mètre carré à développer.

**INFORMATION RÉGLEMENTÉE**

Bruxelles, 25.07.2025, 07:30 CET

**Frais transactionnels**

En théorie, la vente d'un immeuble est soumise à la perception par l'Etat d'un droit de mutation payé par l'acquéreur, qui représente substantiellement tous les frais transactionnels. Pour les immeubles sis en Belgique, le montant de ce droit dépend notamment du mode de cession, de la qualité de l'acheteur et de la localisation. Les deux premières conditions et donc le montant des droits à payer n'est connu que lorsque la vente a été conclue. Basé sur l'étude des experts évaluateurs indépendants (BEAMA – Association belge des Assets Managers) datée du 8 février 2006, revue le 30 juin 2016 et le 30 juin 2025, le taux moyen des coûts de transaction des immeubles de plus de 2.500.000 EUR est estimé à 2,5%. La méthodologie et taux moyen des coûts de transaction sera revu tous les cinq ans ou lorsque le contexte fiscal changera considérablement.

Dès lors, lorsque la valeur d'un bien excède 2,5 millions d'euros, la valeur d'investissement correspond à la juste valeur majorée des frais de transaction, estimés à 2,5%. Lorsque la valeur d'un bien est inférieure à 2,5 millions d'euros, la valeur d'investissement correspond à la juste valeur majorée des frais de transaction, estimés à 12% ou 12,5%, selon la région dans laquelle le bien se situe.

L'approche dans les autres pays consiste à ajouter des droits de transaction à la juste valeur pour obtenir la valeur d'investissement.

**Actif sous cession de créance**

Cofinimmo est propriétaire d'un actif dont les loyers ont été cédés dans le passé à une tierce partie contre paiement. Les experts évaluateurs indépendants ont évalué ce bien en pleine propriété (avant cession de créance). A la demande de Cofinimmo, les experts évaluateurs indépendants ont remplacé cette valeur par la valeur de pleine propriété diminuée de la valeur du bail cédé restant à courir, sur base d'un modèle mis au point par Cofinimmo, pour arriver à la valeur mentionnée ci-dessous. Au cours des trimestres, la valeur résiduelle va évoluer pour qu'au terme de la cession de créance, la valeur résiduelle corresponde à la valeur de pleine propriété. Ce modèle de calcul de valeur résiduelle mis au point par Cofinimmo n'a pas été analysé dans le détail par les experts évaluateurs indépendants.

**Juste valeur et valeur d'investissement**

**Tenant compte des opinions ci-dessus et en faisant référence au rapport de chaque expert évaluateur indépendant, la juste valeur du portefeuille consolidé de Cofinimmo au 30 juin 2025, correspondant à la « Fair value », au sens du référentiel IAS/IFRS, est la somme cumulée de toutes les valeurs individuelles et s'établit à 6.021.202.000 EUR.**

**Tenant compte des opinions ci-dessus et en faisant référence au rapport de chaque expert évaluateur indépendant, la valeur d'investissement (tel que défini ci-dessus) du portefeuille consolidé de Cofinimmo au 30 juin 2025 est la somme cumulée de toutes les valeurs individuelles et s'établit à 6.336.285.000 EUR.**

Sur cette base, les rendements sur loyers perçus ou contractuels, y compris l'actif sous cession de créance, mais hors projets, actifs détenus en vue de la vente et terrains et immeubles en cours de rénovation, s'établissent à 5,8% de la valeur d'investissement.

En supposant les immeubles entièrement loués, le rendement passerait à 5,9% de la valeur d'investissement. Les immeubles de placements ont un taux d'occupation de 98,6%.

Le niveau des loyers contractuels et la valeur locative sur les espaces vides (hors projets de développement, actifs détenus en vue de la vente et actif ayant fait l'objet de cession de créance) est supérieure de 3,9% à la valeur locative estimée pour le portefeuille consolidé à ce jour. Cet écart s'explique principalement par l'indexation des loyers contractuels depuis le début des baux en cours.

**INFORMATION RÉGLEMENTÉE**

Bruxelles, 25.07.2025, 07:30 CET

Le portefeuille consolidé est réparti par segment comme suit :

	Juste valeur en €	Valeur d'investissement en €	% de la juste valeur
<b>Immobilier de santé</b>	4.622.858.000	4.865.344.000	77%
<b>Bureaux</b>	927.093.000	950.576.400	15%
<b>Immobilier de réseaux de distribution</b>	471.251.000	520.364.400	8%
<b>Total</b>	<b>6.021.202.000<sup>1</sup></b>	<b>6.336.285.000<sup>1</sup></b>	<b>100%</b>

Le portefeuille consolidé est réparti par expert comme suit :

Expert	Juste valeur en €	Valeur d'investissement en €
C&W Belgique	1.887.766.000	1.972.621.000
C&W France	493.320.000	527.669.000
C&W Pays-Bas	212.410.000	234.780.000
C&W Allemagne	388.280.000	414.513.000
C&W Espagne	282.950.000	291.411.000
C&W Irlande	100.080.000	110.280.000
<b>Total C&amp;W</b>	<b>3.364.806.000</b>	<b>3.551.274.000</b>
Catella France	181.650.000	195.092.100
<b>Total Catella</b>	<b>181.650.000</b>	<b>195.092.100</b>
CBRE Pays Bas	264.665.000	294.215.000
CBRE Allemagne	506.760.000	546.483.000
CBRE Finlande	154.900.000	160.900.000
<b>Total CBRE</b>	<b>926.325.000</b>	<b>1.001.598.000</b>
Colliers Italie	215.710.000	220.024.000
<b>Total Colliers</b>	<b>215.710.000</b>	<b>220.024.000</b>
JLL Belgique	233.704.000	239.599.600
JLL Espagne	153.192.000	156.201.000
JLL Royaume-Uni	69.153.000	73.821.000
<b>Total JLL</b>	<b>456.049.000</b>	<b>469.621.600</b>
PwC Belgique	876.662.000	898.675.600
<b>Total PwC</b>	<b>876.662.000</b>	<b>898.675.600</b>
<b>Total</b>	<b>6.021.202.000<sup>1</sup></b>	<b>6.336.285.000<sup>1</sup></b>

<sup>1</sup> arrondi à 1.000€

**INFORMATION RÉGLEMENTÉE**

Bruxelles, 25.07.2025, 07:30 CET

**Opinion de C&W**

En ce qui concerne la partie belge du portefeuille et le portefeuille Pubstone évalué par C&W, C&W Belgique a confirmé la somme agrégée des juste valeurs pour un total de 1.887.766.000 EUR et des valeurs d'investissement pour un total de 1.972.621.000 EUR.

Emeric Inghels\*, MRICS  
C&W Partner, Valuation & Advisory  
\*Calibri Srl

En ce qui concerne la partie française du portefeuille évalué par C&W, C&W France a confirmé la somme agrégée des juste valeurs pour un total de 493.320.000 EUR et des valeurs d'investissement pour un total de 527.669.000 EUR.

Jérôme Salomon, MRICS  
C&W Partner

En ce qui concerne la partie néerlandaise du portefeuille évalué par C&W, C&W Pays-Bas a confirmé la somme agrégée des juste valeurs pour un total de 212.410.000 EUR et des valeurs d'investissement pour un total de 234.780.000 EUR.

Fabian Pouwelse, MSc RT  
C&W Associate – Valuation & Advisory

En ce qui concerne la partie allemande du portefeuille évalué par C&W, C&W Allemagne a confirmé la somme agrégée des juste valeurs pour un total de 388.280.000 EUR et des valeurs d'investissement pour un total de 414.513.000 EUR.

Peter Fleischmann, MRICS  
C&W Partner, Valuation & Advisory Germany

En ce qui concerne la partie espagnole du portefeuille évalué par C&W, C&W Espagne a confirmé la somme agrégée des juste valeurs pour un total de 282.950.000 EUR et des valeurs d'investissement pour un total de 291.411.000 EUR.

James Bird, MRICS  
C&W Partner, Valuation & Advisory Spain

En ce qui concerne la partie irlandaise du portefeuille évalué par C&W, C&W Irlande a confirmé la somme agrégée des juste valeurs pour un total de 100.080.000 EUR et des valeurs d'investissement pour un total de 110.280.000 EUR.

Eithne O'Neill, MRICS  
Divisional Director, Cushman & Wakefield Ireland

**Opinion de Catella**

Catella France a confirmé la somme agrégée des juste valeurs pour un total de 181.650.000 EUR et des valeurs d'investissement pour un total de 195.092.100 EUR.

Hervé-Arthur Ratto,  
Senior real estate valuer, Catella Valuation France

**Opinion de CBRE**

En ce qui concerne la partie néerlandaise du portefeuille évalué par CBRE, CBRE Pays Bas a confirmé la somme agrégée des juste valeurs pour un total de 264.665.000 EUR et des valeurs d'investissement pour un total de 294.215.000 EUR.

Annette Postma, MRICS  
Director, CBRE Valuation & Advisory Services BV

**INFORMATION RÉGLEMENTÉE**

Bruxelles, 25.07.2025, 07:30 CET

En ce qui concerne la partie allemande du portefeuille évalué par CBRE, CBRE Allemagne a confirmé la somme agrégée des juste valeurs pour un total de 506.760.000 EUR et des valeurs d'investissement pour un total de 546.483.000 EUR.

Marcus Max, MRICS  
Associate Director, Valuation Advisory Services CBRE GmbH

CBRE Finlande a confirmé la somme agrégée des juste valeurs pour un total de 154.900.000 EUR et des valeurs d'investissement pour un total de 160.900.000 EUR.

Ville Kangaskokko  
Associate Director, CBRE Valuation & Advisory Finland OY

**Opinion de Colliers**

Colliers Italie a confirmé la somme agrégée des juste valeurs pour un total de 215.710.000 EUR et des valeurs d'investissement pour un total de 220.024.000 EUR.

Maurizio De Angeli,  
COO, Colliers Valuation Italy S.r.l

**Opinion de JLL**

En ce qui concerne la partie belge du portefeuille évalué par JLL, JLL a confirmé la somme agrégée des juste valeurs pour un total de 233.704.000 EUR et des valeurs d'investissement pour un total de 239.599.600 EUR.

Jeremy Greenfield, MRICS  
JLL Senior Valuer, Value & Risk Advisory, Belgium

En ce qui concerne la partie espagnole du portefeuille évalué par JLL, JLL Espagne a confirmé la somme agrégée des juste valeurs pour un total de 153.192.000 EUR et des valeurs d'investissement pour un total de 156.201.000 EUR.

Felix Painchaud, MRICS  
JLL Senior Director, Value & Risk Advisory, Spain

En ce qui concerne la partie au Royaume-Uni du portefeuille évalué par JLL, JLL Royaume-Uni a confirmé la somme agrégée des juste valeurs pour un total de 69.153.000 EUR et des valeurs d'investissement pour un total de 73.821.000 EUR.

Aileen Wu, MRICS  
JLL Director Value and Risk Advisory-Healthcare, for and on behalf of Jones Lang LaSalle Limited

**Opinion de PwC**

En ce qui concerne la partie belge du portefeuille évalué par PwC, PwC Entreprise Advisory bv a confirmé la somme agrégée des juste valeurs pour un total de 876.662.000 EUR et des valeurs d'investissement pour un total de 898.675.600 EUR.

PwC Enterprise Advisory SRL / BV  
Représenté par Jean-Paul Ducarme\*, FRICS, Director  
(\* ) JP Ducarme Consulting SRL, représenté par son représentant permanent, Jean-Paul Ducarme

**INFORMATION RÉGLEMENTÉE**

Bruxelles, 25.07.2025, 07:30 CET

**5.2. Annexe 2 : Rapport du commissaire**



**Rapport du commissaire au conseil d'administration de Cofinimmo SA sur l'examen limité de l'information financière consolidée intermédiaire résumée pour la période de six mois close le 30 juin 2025**

**Introduction**

Nous avons effectué l'examen limité du bilan consolidé résumé de Cofinimmo SA (la « Société ») arrêté au 30 juin 2025 ainsi que du compte de résultat consolidé résumé, de l'état consolidé résumé du résultat global, de l'état consolidé résumé des variations des capitaux propres et du tableau consolidé résumé des flux de trésorerie pour la période de six mois close à cette date, ainsi que les notes explicatives (« l'information financière consolidée intermédiaire résumée »). Le conseil d'administration de la société est responsable de l'établissement et de la présentation de cette information financière consolidée intermédiaire résumée conformément à la norme internationale IAS 34 « Information financière intermédiaire » telle qu'adoptée par l'Union Européenne. Notre responsabilité est d'exprimer une conclusion sur cette information financière consolidée intermédiaire résumée sur la base de notre examen limité.

**Etendue de l'examen limité**

Nous avons effectué notre examen limité selon la norme ISRE 2410 « Examen limité d'informations financières intermédiaires effectué par l'auditeur indépendant de l'entité ». Un examen limité d'information financière intermédiaire consiste en des demandes d'informations, principalement auprès des personnes responsables des questions financières et comptables et dans la mise en œuvre de procédures analytiques et d'autres procédures d'examen limité. L'étendue d'un examen limité est très inférieure à celle d'un audit effectué selon les normes internationales d'audit (ISA) et ne nous permet donc pas d'obtenir l'assurance que nous avons relevé tous les éléments significatifs qu'un audit aurait permis d'identifier. En conséquence, nous n'exprimons pas d'opinion d'audit.

**INFORMATION RÉGLEMENTÉE**

Bruxelles, 25.07.2025, 07:30 CET



*Rapport du commissaire au conseil d'administration de Cofinimmo SA sur l'examen limité de l'information financière consolidée intermédiaire résumée pour la période de six mois close le 30 juin 2025*

**Conclusion**

Sur la base de notre examen limité, nous n'avons pas relevé de faits qui nous laissent à penser que l'information financière consolidée intermédiaire résumée de Cofinimmo SA ci-jointe pour la période de six mois close le 30 juin 2025 n'a pas été établie, dans tous ses aspects significatifs, conformément à la norme internationale IAS 34 « Information financière intermédiaire » telle qu'adoptée par l'Union Européenne.

Zaventem, le 24 juillet 2025

KPMG Réviseurs d'Entreprises  
Commissaire  
représentée par

Jean-  
François  
Kupper  
(Signature)

Digitally  
signed by  
Jean-François  
Kupper  
(Signature)

Jean-François Kupper  
Réviseur d'Entreprises

**INFORMATION RÉGLEMENTÉE**

Bruxelles, 25.07.2025, 07:30 CET

**5.3. Annexe 3: Résultat global consolidé résumé trimestriel - Schéma arrêté royal du 13.07.2014 (x 1.000 EUR)**

<b>A. RÉSULTAT NET</b>	<b>T1 2025</b>	<b>T2 2025</b>	<b>30.06.2025</b>	<b>30.06.2024</b>
I. Revenus locatifs	86.652	86.750	173.402	174.506
II. Reprises de loyers cédés et escomptés	154	154	309	280
III. Charges relatives à la location	5	10	15	-187
<b>Résultat locatif net</b>	<b>86.811</b>	<b>86.914</b>	<b>173.726</b>	<b>174.598</b>
IV. Récupération de charges immobilières	130	152	283	286
V. Récupération de charges locatives et de taxes normalement assumées par le locataire sur immeubles loués	23.498	4.801	28.300	33.046
VI. Frais incombant aux locataires et assumés par le propriétaire sur dégâts locatifs et remises en état au terme du bail	47	-20	27	-296
VII. Charges locatives et taxes normalement assumées par le locataire sur immeubles loués	-26.416	-5.019	-31.435	-37.979
VIII. Autres recettes et dépenses relatives à la location	0	0	0	0
<b>Résultat immobilier</b>	<b>84.071</b>	<b>86.828</b>	<b>170.900</b>	<b>169.655</b>
IX. Frais techniques	-637	-1.006	-1.643	-2.399
X. Frais commerciaux	-981	-1.111	-2.092	-2.059
XI. Charges et taxes sur immeubles non loués	-1.386	-516	-1.902	-2.552
XII. Frais de gestion immobilière	-8.715	-7.609	-16.323	-16.156
XIII. Autres charges immobilières	0	0	0	0
<b>Charges immobilières</b>	<b>-11.719</b>	<b>-10.242</b>	<b>-21.961</b>	<b>-23.166</b>
<b>Résultat d'exploitation des immeubles</b>	<b>72.353</b>	<b>76.586</b>	<b>148.939</b>	<b>146.489</b>
XIV. Frais généraux de la société	-3.735	-3.261	-6.996	-6.924
XV. Autres revenus et charges d'exploitation	0	0	0	0
<b>Résultat d'exploitation avant résultat sur portefeuille</b>	<b>68.618</b>	<b>73.326</b>	<b>141.943</b>	<b>139.565</b>
XVI. Résultat sur vente d'immeubles de placement	1.776	-559	1.217	7.319
XVII. Résultat sur vente d'autres actifs non financiers	0	0	0	0
XVIII. Variations de la juste valeur des immeubles de placement	5.590	-2.677	2.913	-91.160
XIX. Autre résultat sur portefeuille	-3.774	-2.259	-6.033	-4.819
<b>Résultat d'exploitation</b>	<b>72.210</b>	<b>67.831</b>	<b>140.041</b>	<b>50.906</b>
XX. Revenus financiers	2.889	4.807	7.696	6.586
XXI. Charges d'intérêts nettes	-8.845	-9.372	-18.217	-18.874
XXII. Autres charges financières	-278	-377	-655	-588
XXIII. Variations de la juste valeur des actifs et passifs financiers	2.929	-14.651	-11.722	17.779
<b>Résultat financier</b>	<b>-3.305</b>	<b>-19.593</b>	<b>-22.898</b>	<b>4.903</b>
XXIV. Quote-part dans le résultat des entreprises associées et co-	533	1.133	1.665	-5.157
<b>Résultat avant impôt</b>	<b>69.437</b>	<b>49.371</b>	<b>118.808</b>	<b>50.652</b>
XXV. Impôts des sociétés	-3.242	-2.269	-5.512	-4.144
XXVI. Exit tax	0	0	0	0
<b>Impôt</b>	<b>-3.242</b>	<b>-2.269</b>	<b>-5.512</b>	<b>-4.144</b>
<b>RÉSULTAT NET</b>	<b>66.195</b>	<b>47.101</b>	<b>113.297</b>	<b>46.508</b>
<b>Attribuable aux :</b>				
Intérêts minoritaires	1.931	-877	1.054	4.403
Actionnaires de la société mère	64.264	47.979	112.243	42.106

**INFORMATION RÉGLEMENTÉE**

Bruxelles, 25.07.2025, 07:30 CET

<b>B. ÉTAT DU RÉSULTAT GLOBAL</b>	<b>T1 2025</b>	<b>T2 2025</b>	<b>30.06.2025</b>	<b>30.06.2024</b>
<b>I. Résultat net</b>	<b>66.195</b>	<b>47.101</b>	<b>113.297</b>	<b>46.508</b>
<b>II. Autres éléments du résultat global</b>	<b>-178</b>	<b>-582</b>	<b>-760</b>	<b>546</b>
A. Impact sur la juste valeur des frais et droits de mutation estimés intervenant lors de l'aliénation hypothétique des immeubles de placement	0	0	0	0
B. Variation de la partie efficace de la juste valeur des instruments de couverture autorisés de flux de trésorerie tels que définis en IFRS	0	0	0	0
C. Variations de la juste valeur des actifs financiers disponibles à la vente	0	0	0	0
D. Différences de change liées à la conversion d'activités à l'étranger	-178	-582	-760	546
E. Ecart actuariels des plans de pension à prestations définies	0	0	0	0
F. Impôt sur le résultat lié aux "autres éléments du résultat global"	0	0	0	0
G. Quote-part dans les autres éléments de résultat global des entreprises associées/co-entreprises	0	0	0	0
H. Autres éléments du "résultat global", nets d'impôt	0	0	0	0
<b>RÉSULTAT GLOBAL (I+II)</b>	<b>66.017</b>	<b>46.520</b>	<b>112.537</b>	<b>47.054</b>
<b>Attribuable aux :</b>				
Intérêts minoritaires	1.931	-877	1.054	4.403
Actionnaires de la société mère	64.086	47.397	111.483	42.652

**INFORMATION RÉGLEMENTÉE**

Bruxelles, 25.07.2025, 07:30 CET

**5.4. Annexe 4: Bilan consolidé résumé trimestriel (x 1.000 EUR)**

<b>ACTIF</b>	<b>31.03.2025</b>	<b>30.06.2025</b>	<b>31.12.2024</b>
<b>I. Actifs non courants</b>	<b>6.304.148</b>	<b>6.269.144</b>	<b>6.303.882</b>
A. Goodwill	0	0	0
B. Immobilisations incorporelles	1.786	1.756	1.814
C. Immeubles de placement	6.010.119	6.015.802	5.993.928
D. Autres immobilisations corporelles	2.854	2.507	2.936
E. Actifs financiers non courants	95.565	59.696	110.284
F. Créances de location-financement	156.246	155.971	156.944
G. Créances commerciales et autres actifs non courants	3.731	1.904	3.732
H. Impôts différés	8.730	8.429	9.664
I. Participations dans des entreprises associées et co-entreprises	25.117	23.078	24.579
<b>II. Actifs courants</b>	<b>162.122</b>	<b>153.927</b>	<b>136.165</b>
A. Actifs détenus en vue de la vente	12.640	5.400	6.400
B. Actifs financiers courants	10.561	5.803	2.066
C. Créances de location-financement	4.975	4.662	4.542
D. Créances commerciales	39.709	40.580	38.904
E. Créances fiscales et autres actifs courants	34.145	40.220	40.824
F. Trésorerie et équivalents de trésorerie	29.481	24.711	25.802
G. Comptes de régularisation	30.611	32.550	17.628
<b>TOTAL DE L'ACTIF</b>	<b>6.466.270</b>	<b>6.423.071</b>	<b>6.440.048</b>

**INFORMATION RÉGLEMENTÉE**

Bruxelles, 25.07.2025, 07:30 CET

<b>CAPITAUX PROPRES ET PASSIF</b>	<b>31.03.2025</b>	<b>30.06.2025</b>	<b>31.12.2024</b>
<b>Capitaux propres</b>	<b>3.680.411</b>	<b>3.485.383</b>	<b>3.614.437</b>
<b><i>I. Capitaux propres attribuables aux actionnaires de la société mère</i></b>	<b><i>3.599.035</i></b>	<b><i>3.410.292</i></b>	<b><i>3.534.991</i></b>
A. Capital	2.041.523	2.041.523	2.041.523
B. Primes d'émission	849.053	849.053	849.053
C. Réserves	644.195	407.473	580.526
D. Résultat net de l'exercice	64.264	112.243	63.889
<b><i>II. Intérêts minoritaires</i></b>	<b><i>81.376</i></b>	<b><i>75.090</i></b>	<b><i>79.446</i></b>
<b>Passif</b>	<b>2.785.859</b>	<b>2.937.688</b>	<b>2.825.611</b>
<b><i>I. Passifs non courants</i></b>	<b><i>1.867.258</i></b>	<b><i>1.895.878</i></b>	<b><i>1.854.596</i></b>
A. Provisions	25.756	25.551	25.765
B. Dettes financières non courantes	1.765.826	1.791.729	1.753.269
a. Établissements de crédit	615.440	637.061	590.186
b. Location-financement	0	0	0
c. Autres	1.150.386	1.154.668	1.163.082
C. Autres passifs financiers non courants	17.719	19.519	19.749
D. Dettes commerciales et autres dettes non courantes	0	0	0
E. Autres passifs non courants	0	0	0
F. Passifs d'impôts différés	57.957	59.079	55.813
a. Exit Tax	0	0	0
b. Autres	57.957	59.079	55.813
<b><i>II. Passifs courants</i></b>	<b><i>918.601</i></b>	<b><i>1.041.810</i></b>	<b><i>971.015</i></b>
A. Provisions	0	0	0
B. Dettes financières courantes	761.485	883.789	834.068
a. Établissements de crédit	31.985	124.789	119.068
b. Location-financement	0	0	0
c. Autres	729.500	759.000	715.000
C. Autres passifs financiers courants	0	0	0
D. Dettes commerciales et autres dettes courantes	132.409	134.134	114.273
a. Exit Tax	0	0	0
b. Autres	132.409	134.134	114.273
E. Autres passifs courants	0	0	0
F. Comptes de régularisation	24.706	23.887	22.674
<b>TOTAL DES CAPITAUX PROPRES ET DU PASSIF</b>	<b>6.466.270</b>	<b>6.423.071</b>	<b>6.440.048</b>

**INFORMATION RÉGLEMENTÉE**

Bruxelles, 25.07.2025, 07:30 CET

**Pour tout renseignement :**

**Philippe Etienne**

Head of External Communication

Tél. : +32 2 373 60 32

[petienne@cofinimmo.be](mailto:petienne@cofinimmo.be)

**Lynn Nachtergaele**

Head of Investor Relations

Tél. : +32 2 777 14 08

[lnachtergaele@cofinimmo.be](mailto:lnachtergaele@cofinimmo.be)

**À propos de Cofinimmo :**

Depuis plus de 40 ans, Cofinimmo investit, développe et gère des immeubles de location. La société possède un patrimoine implanté en Belgique, en France, aux Pays-Bas, en Allemagne, en Espagne, en Finlande, en Irlande, en Italie et au Royaume-Uni, d'une valeur d'environ 6,0 milliards EUR. Attentive aux évolutions sociétales, Cofinimmo a pour mission de mettre à disposition des espaces de soins, de vie et de travail de haute qualité pour ses partenaires-locataires au bénéfice direct des occupants. 'Caring, Living and Working – Together in Real Estate' est l'expression de cette mission. Forte de son expertise, Cofinimmo a bâti un portefeuille d'immobilier de santé d'environ 4,6 milliards EUR faisant référence en Europe.

Société indépendante appliquant les normes les plus strictes en matière de gouvernance d'entreprise et de durabilité, Cofinimmo offre des services à ses locataires et gère son patrimoine à travers une équipe d'environ 150 personnes à Bruxelles, Paris, Breda, Francfort et Madrid.

Cofinimmo est cotée sur Euronext Brussels (BEL20) et bénéficie du statut de REIT en Belgique (SIR), en France (SIIC) et en Espagne (SOCIMI). Ses activités sont contrôlées par l'Autorité des Services et des Marchés Financiers (FSMA), le régulateur belge.



[www.cofinimmo.com](http://www.cofinimmo.com)

Suivez-nous sur :

