

**COMPTES ANNUELS ET AUTRES DOCUMENTS À
DÉPOSER EN VERTU DU CODE DES SOCIÉTÉS
ET DES ASSOCIATIONS - AUTRES MODÈLES**

DONNÉES D'IDENTIFICATION (à la date du dépôt)

DÉNOMINATION: COFINIMMO SA

Forme juridique¹: Société anonyme - Société immobilière réglementée publique de droit belge

Adresse: Avenue de Tervueren N°: 270 Boîte:

Code postal: 1150 Commune: Woluwe-Saint-Pierre

Pays: Belgique

Registre des personnes morales (RPM) - Tribunal de l'entreprise de Bruxelles, francophone

Adresse Internet²: http://www.cofinimmo.com

Adresse e-mail²:

Numéro d'entreprise 0426.184.049

DATE 10/06/2024 de dépôt du document le plus récent mentionnant la date de publication des actes constitutif et modificatif(s) des statuts.

COMPTES ANNUELS en K EURO³ approuvés par l'assemblée générale du 13/05/2026

et relatifs à l'exercice couvrant la période du 01/01/2025 au 31/12/2025

Exercice précédent du 01/01/2024 au 31/12/2024

Les montants relatifs à l'exercice précédent ~~sont / ne sont pas~~⁴, identiques à ceux publiés antérieurement.

Modèle de compte annuel qui déroge à celui prévu dans l'A.R. du 29 avril 2019 en vertu de ⁵ : article 11 de l'arrêté royal du 13 juillet 2014

Sont joints aux présents comptes annuels² :

Nombre total de pages déposées : 59

Signature
(nom et qualité)
Jean KOTARAKOS
Administrateur

Signature
(nom et qualité)
Jean-Pierre HANIN
Administrateur

¹ Le cas échéant, la mention 'en liquidation' est ajoutée à la forme juridique.

² Mention facultative.

³ Au besoin, adapter la devise et l'unité dans lesquelles les montants sont exprimés.

⁴ Biffer la mention inutile.

⁵ Mention de la base légale ou réglementaire qui justifie l'usage d'un modèle dérogatoire.

**LISTE DES ADMINISTRATEURS, GÉRANTS ET COMMISSAIRES ET
DÉCLARATION CONCERNANT UNE MISSION DE VÉRIFICATION OU DE
REDRESSEMENT COMPLÉMENTAIRE**

LISTE DES ADMINISTRATEURS, GÉRANTS ET COMMISSAIRES

LISTE COMPLÈTE avec mention des nom, prénoms, profession, domicile (adresse, numéro, code postal et commune) et fonction au sein de la société*

Jean HILGERS Avenue de Tervueren 270, 1150 Woluwe-Saint-Pierre, Belgique	Président du Conseil d'Administration 10/05/2023 - 12/05/2027
Ann CALUWAERTS Avenue de Tervueren 270, 1150 Woluwe-Saint-Pierre, Belgique	Administrateur 14/05/2025 - 09/05/2029
Olivier CHAPELLE Avenue de Tervueren 270, 1150 Woluwe-Saint-Pierre, Belgique	Administrateur 08/05/2024 - 10/05/2028
Nathalie CHARLES Avenue de Tervueren 270, 1150 Woluwe-Saint-Pierre, Belgique	Administrateur 08/05/2024 - 10/05/2028
Xavier DE WALQUE Avenue de Tervueren 270, 1150 Woluwe-Saint-Pierre, Belgique	Administrateur 08/05/2024 - 10/03/2026
Anneleen DESMYTER Avenue de Tervueren 270, 1150 Woluwe-Saint-Pierre, Belgique	Administrateur 08/06/2022 - 10/03/2026
Benoit GRAULICH Avenue de Tervueren 270, 1150 Woluwe-Saint-Pierre, Belgique	Administrateur 10/05/2023 - 12/05/2027
Jean-Pierre HANIN Avenue de Tervueren 270, 1150 Woluwe-Saint-Pierre, Belgique	Administrateur 11/05/2022 - 13/05/2026
Jean KOTARAKOS Avenue de Tervueren 270, 1150 Woluwe-Saint-Pierre, Belgique	Administrateur 11/05/2022 - 13/05/2026
Jan SUYKENS Avenue de Tervueren 270, 1150 Woluwe-Saint-Pierre, Belgique	Administrateur 08/05/2024 - 10/05/2028
Mirjam VAN VELTHUIZEN-LORMANS Avenue de Tervueren 270, 1150 Woluwe-Saint-Pierre, Belgique	Administrateur 01/07/2024 - 10/05/2028
Michael ZAHN Avenue de Tervueren 270, 1150 Woluwe-Saint-Pierre, Belgique	Administrateur 11/05/2022 - 10/03/2026
Stefaan GIELENS Avenue de Tervueren 270, 1150 Woluwe-Saint-Pierre, Belgique	Administrateur 10/03/2026 - 13/05/2026
Ingrid DAERDEN Avenue de Tervueren 270, 1150 Woluwe-Saint-Pierre, Belgique	Administrateur 10/03/2026 - 10/05/2028
KPMG Réviseurs d'Entreprises SRL N°: BE 0419.122.548 Luchthaven Nationaal 1k, 1930 Zaventem, Belgique, n° d'agrément IRE : B00001	Commissaire 10/05/2023 - 13/05/2026
Représenté(es) par: Jean-François KUPPER Luchthaven Nationaal 1k, 1930 Zaventem, Belgique N° de membre: A02531	

*Au 13.03.2026, Anneleen Desmyter, Michael Zahn et Xavier de Walque ont démissionné de leur mandat d'administrateur afin de faciliter la réalisation du projet de regroupement avec Aedifica. Ces derniers ont été remplacés par Stefaan Gielens et Ingrid Daerden.

DÉCLARATION CONCERNANT UNE MISSION DE VÉRIFICATION OU DE REDRESSEMENT COMPLÉMENTAIRE

L'organe de gestion déclare qu'aucune mission de vérification ou de redressement n'a été confiée à une personne qui n'y est pas autorisée par la loi, en application de l'article 5 de la loi du 17 mars 2019 relative aux professions d'expert-comptable et de conseiller fiscal.

Les comptes annuels **ont** / **n'ont pas*** été vérifiés ou corrigés par un expert-comptable certifié, par un réviseur d'entreprises qui n'est pas le commissaire.

Dans l'affirmative, sont mentionnés dans le tableau ci-dessous: les nom, prénoms, profession et domicile; le numéro de membre auprès de son institut et la nature de la mission :

- A. La tenue des comptes de la société**,
- B. L'établissement des comptes annuels**,
- C. La vérification des comptes annuels et/ou
- D. Le redressement des comptes annuels.

Si des missions visées sous A. ou sous B. ont été accomplies par des experts-comptables ou par des experts-comptables-fiscalistes, peuvent être mentionnés ci-après: les nom, prénoms, profession et domicile de chaque expert-comptable ou expert-comptable fiscaliste et son numéro de membre auprès de l'Institut des Conseillers fiscaux et des Experts-comptables (ICE) ainsi que la nature de sa mission.

Nom, prénoms, profession, domicile	Numéro de membre	Nature de la mission (A, B, C et/ou D)

* Biffer la mention inutile.

** Mention facultative.

SOMMAIRE

ETAT DE LA SITUATION FINANCIÈRE	5
ETAT DU RÉSULTAT GLOBAL	6
AFFECTATIONS ET PRÉLÈVEMENTS	7
TABLEAU DES FLUX DE TRÉSORERIE	8
ETAT DES VARIATIONS DES CAPITAUX PROPRES	9
NOTE 1 - INFORMATIONS GÉNÉRALES	11
NOTE 2 - MÉTHODES COMPTABLES MATÉRIELLES	11
NOTE 3 - GESTION DU RISQUE OPÉRATIONNEL	17
NOTE 4 - ACQUISITIONS DE FILIALES ET DE CO-ENTREPRISES	17
NOTE 5 - INFORMATION SECTORIELLE	18
NOTE 6 - REVENUS LOCATIFS ET CHARGES RELATIVES À LA LOCATION	19
NOTE 7 - FRAIS NETS DE REDÉCORATION	20
NOTE 8 - CHARGES LOCATIVES ET TAXES NON RÉCUPÉRÉES AUPRÈS DES LOCATAIRES SUR LES IMMEUBLES LOUÉS	20
NOTE 9 - FRAIS TECHNIQUES	20
NOTE 10 - FRAIS COMMERCIAUX	20
NOTE 11 - FRAIS DE GESTION	20
NOTE 12 - RÉSULTAT SUR VENTE D'IMMEUBLES DE PLACEMENT ET D'AUTRES ACTIFS NON FINANCIERS	22
NOTE 13 - VARIATION DE LA JUSTE VALEUR DES IMMEUBLES DE PLACEMENT	22
NOTE 14 - AUTRES RÉSULTATS SUR PORTEFEUILLE	22
NOTE 15 - REVENUS FINANCIERS	22
NOTE 16 - CHARGES D'INTÉRÊT NETTES	23
NOTE 17 - AUTRES CHARGES FINANCIÈRES	23
NOTE 18 - VARIATION DE LA JUSTE VALEUR DES ACTIFS ET PASSIFS FINANCIERS	23
NOTE 19 - IMPÔTS SUR LE RÉSULTAT	23
NOTE 20 - RÉSULTAT PAR ACTION	24
NOTE 21 - GOODWILL	25
NOTE 22 - IMMEUBLES DE PLACEMENT	26
NOTE 23 - VENTILATION DE LA VARIATION DE LA JUSTE VALEUR DES IMMEUBLES DE PLACEMENT	31
NOTE 24 - IMMOBILISATIONS INCORPORELLES ET AUTRES IMMOBILISATIONS CORPORELLES	31
NOTE 25 - INSTRUMENTS FINANCIERS	31
NOTE 26 - CRÉANCES DE LOCATION-FINANCEMENT	41
NOTE 27 - ACTIFS DÉTENUS EN VUE DE LA VENTE	41
NOTE 28 - CRÉANCES COMMERCIALES COURANTES	41
NOTE 29 - CRÉANCES FISCALES ET AUTRES ACTIFS COURANTS	42
NOTE 30 - COMPTES DE RÉGULARISATION - ACTIFS	42
NOTE 31 - PROVISIONS	42
NOTE 32 - IMPÔTS DIFFÉRÉS	42
NOTE 33 - DETTES COMMERCIALES ET AUTRES DETTES COURANTES	43
NOTE 34 - COMPTES DE RÉGULARISATION - PASSIFS	43
NOTE 35 - CHARGES ET PRODUITS SANS EFFET DE TRÉSORERIE	43
NOTE 36 - VARIATION DU BESOIN EN FONDS DE ROULEMENT	43
NOTE 37 - ÉVOLUTION DU PORTEFEUILLE PAR SECTEUR DURANT L'EXERCICE	43
NOTE 38 - DROITS ET ENGAGEMENTS HORS BILAN	44
NOTE 39 - PROJET DE DÉVELOPPEMENT EN COURS	44
NOTE 40 - CRITÈRES ET PÉRIMÈTRE DE CONSOLIDATION	44
NOTE 41 - OPTIONS DE VENTE ACCORDÉES AUX ACTIONNAIRES NE DÉTENANT PAS LE CONTRÔLE	45
NOTE 42 - PAIEMENTS FONDÉS SUR DES ACTIONS	45
NOTE 43 - NOMBRE MOYEN DE PERSONNES LIÉES PAR UN CONTRAT DE TRAVAIL OU D'ENTREPRISE	45
NOTE 44 - TRANSACTIONS AVEC DES PARTIES LIÉES	46
NOTE 45 - ÉVÈNEMENTS SURVENUS APRÈS LA DATE DE CLÔTURE	48
NOTE 46 - PARTICIPATIONS VALORISÉES À LA JUSTE VALEUR PAR LE BIAIS DU RÉSULTAT NET	49
NOTE 47 - ASPECT RELATIFS AU CONTEXT MACRO-ÉCONOMIQUE ET AU CLIMAT	51
NOTE 48 - SOURCES D'INCERTITUDE RELATIVES AUX ESTIMATIONS	52
NOTE 49 - RATIO D'ENDETTEMENT	52
OBLIGATION DE DISTRIBUTION SELON L'ARRÊTÉ ROYAL DU 13.07.2014 RELATIF AUX SIR	53
RÉCONCILIATION ENTRE BILAN ET BILAN APRÈS AFFECTATION PROPOSÉE (PROFORMA A) ET BILAN APRÈS RÉMUNÉRATION DU CAPITAL PROPOSÉE (PROFORMA B)	54
CAPITAUX PROPRES NON DISTRIBUTABLES SELON L'ARTICLE 7:212 DU CODE DES SOCIÉTÉS ET DES ASSOCIATIONS	55
BILAN SOCIAL	56
RAPPORT DU COMMISSAIRE	

ETAT DE LA SITUATION FINANCIÈRE

(x € 1.000)			2025	2024
I. Actifs non courants			6.119.416	6.048.900
A. Goodwill	21		0	0
B. Immobilisations incorporelles	24		1.490	1.814
C. Immeubles de placement	4,22		1.628.051	1.626.069
D. Autres immobilisations corporelles	24		1.841	1.955
E. Actifs financiers non courants	25		4.396.908	4.324.400
F. Créances de location-financement	26		90.751	94.285
G. Créances commerciales et autres actifs non courants			375	378
H. Actifs d'impôts différés			0	0
II. Actifs courants			59.840	74.361
A. Actifs détenus en vue de la vente	27		0	0
B. Actifs financiers courants			794	2.014
C. Créances de location-financement	26		2.104	2.283
D. Créances commerciales	28		13.408	17.466
E. Créances fiscales et autres actifs courants	29		10.435	16.775
F. Trésorerie et équivalente de trésorerie			4.321	2.833
G. Comptes de régularisation	30		28.778	32.991
Total de l'actif			6.179.256	6.123.261
Capitaux propres			3.516.202	3.540.181
A. Capital			2.041.523	2.041.523
B. Primes d'émission			927.938	927.938
C. Réserves			334.813	503.925
D. Résultat net de l'exercice			211.928	66.795
Passif			2.663.054	2.583.080
I. Passifs non courants			1.625.116	1.800.570
A. Provisions	31		28.115	26.918
B. Dettes financières non courantes	25		1.585.352	1.759.591
a. Etablissement de crédit	25		337.416	431.776
b. Location-financement			0	0
c. Autres	25		1.247.936	1.327.814
C. Autres passifs financiers non courants	25		4.487	6.863
D. Dettes commerciales et autres dettes non courantes			0	0
E. Autres passifs non courants			0	0
F. Passifs d'impôts différés	32		7.162	7.199
a. Exit tax			0	0
b. Autres			7.162	7.199
II. Passifs courants			1.037.938	782.510
A. Provisions			0	0
B. Dettes financières courantes	25		989.842	718.662
a. Etablissement de crédit			989.842	718.662
b. Location-financement			0	0
c. Autres			0	0
C. Autres passifs financiers courants	25		0	0
D. Dettes commerciales et autres dettes courantes	33		42.890	57.782
a. Exit tax			0	0
b. Autres			42.890	57.782
E. Autres passifs courants			0	0
F. Comptes de régularisation	34		5.206	6.066
Total des capitaux propres et du passif			6.179.256	6.123.261

ETAT DU RÉSULTAT GLOBAL

(x € 1.000)		2025	2024
Compte de résultats			
I. Revenus locatifs (+)	6	96.448	97.203
II. Reprises de loyers cédés et escomptés (+)	6	0	0
III. Charges relatives à la location (+/-)	6	-6.110	11
RESULTAT LOCATIF NET		90.338	97.214
IV. Récupération de charges immobilières (+)	7	0	0
V. Récupération de charges locatives et de taxes normalement assumées par le locataire sur immeubles loués (+)	8	2.365	2.145
VI. Frais incombant aux locataires et assumés par le propriétaire sur dégâts locatifs et remises en état au terme du bail (-)	7	800	0
VII. Charges locatives et taxes normalement assumées par le locataire sur immeubles loués (-)	8	-2.788	-2.371
VIII. Autres recettes et dépenses relatives à la location (+/-)		0	0
RESULTAT IMMOBILIER		90.715	96.988
IX. Frais techniques (-)	9	-719	-2.620
X. Frais commerciaux (-)	10	-190	-260
XI. Charges et taxes sur immeubles non loués (-)		1	-1
XII. Frais de gestion immobilière (-)	11	-17.213	-15.308
XIII. Autres charges immobilières (-)		0	0
CHARGES IMMOBILIERES		-18.121	-18.188
RESULTAT D'EXPLOITATION DES IMMEUBLES		72.594	78.799
XIV. Frais généraux de la société (-)	11	-7.377	-6.560
XV. Autres revenus et charges d'exploitation (+/-)		0	0
RESULTAT D'EXPLOITATION AVANT RESULTAT SUR PORTEFEUILLE		65.217	72.239
XVI. Résultat sur ventes d'immeubles de placement (+/-)	12	-488	-667
XVII. Résultat sur ventes d'autres actifs non financiers (+/-)	12	9	0
XVIII. Variations de la juste valeur des immeubles de placement (+/-)	13,23	304	-28.259
XIX. Autres résultats sur portefeuille (+/-)	14	1.204	-3.378
RESULTAT D'EXPLOITATION		66.246	39.935
XX. Revenus financiers (+)	15	192.840	195.860
XXI. Charges d'intérêts nettes (-)	16	-36.155	-39.393
XXII. Autres charges financières (-)	17	-9.484	-6.232
XXIII. Variation de la juste valeur des actifs et passifs financiers (+/-)	18	143	-121.640
RESULTAT FINANCIER		147.343	28.595
RESULTAT AVANT IMPOT		213.589	68.530
XXIV. Impôt des sociétés (-)	19	-1.661	-1.735
XXV. Exit tax (-)		0	0
IMPOT		-1.661	-1.735
RESULTAT NET		211.928	66.795
Résultat net par action (en EUR)		5,57	1,78

Etat du résultat global

I. Résultat net		211.928	66.795
II. Autres éléments du résultat global		0	0
A. Impact sur la juste valeur des frais et droits de mutation estimés intervenant lors de l'aliénation hypothétique des immeubles de placements		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. Différence de change liées à la conversion d'activités à l'étranger		0	0
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. Autres éléments du résultat global, nets d'impôt		0	0
RESULTAT GLOBAL		211.928	66.795

AFFECTATIONS ET PRÉLÈVEMENTS

(x € 1.000)

	2025	2024
A. RÉSULTAT NET	211.928	66.795
B. TRANSFERT AUX/DES RÉSERVES (-/+)	-13.506	169.654
1. Transfert à/de la réserve du solde (positif ou négatif) des variations de juste valeur des biens immobiliers (-/+)	-4.836	130.278
– exercice comptable	-4.836	130.278
– exercices antérieurs	0	0
– réalisation de biens immobiliers	0	0
2. Transfert à/de la réserve des frais et droits de mutation estimés intervenant lors de l'aliénation hypothétique des immeubles de placement (-/+)	0	0
3. Transfert de la 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 (-)	0	0
– exercice comptable	0	0
– exercices antérieurs	0	0
4. Transfert de la 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 (+)	0	0
– exercice comptable	0	0
– exercices antérieurs	0	0
5. Transfert de la 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 (-)	0	0
– exercice comptable	0	0
– exercices antérieurs	0	0
6. Transfert de la 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 (+)	4.389	19.621
– exercice comptable	4.389	19.621
– exercices antérieurs	0	0
7. Transfert à/de la réserve du solde des écarts de conversion sur actifs et passifs monétaires (-/+)	0	0
8. Transfert à/de la réserve des latences fiscales afférentes à des biens immobiliers sis à l'étranger (-/+)	0	0
9. Transfert à/de la réserve des dividendes reçus destinés au remboursement des dettes financières (-/+)	0	0
10. Transfert aux/des autres réserves (-/+)	261	-154
11. Transfert au/du résultat reporté des exercices antérieurs (-/+)	-13.320	19.909
C. RÉMUNÉRATION DU CAPITAL	-177.268	-135.607
Rémunération du capital prévue à l'article 13,§1 ^{er} , alinéa 1 ^{er} de l'Arrêté Royal du 13.07.2014	-177.268	-135.607
D. RÉMUNÉRATION DU CAPITAL AU TITRE DE L'EXERCICE - AUTRE QUE C.	-21.154	-100.842
Dividendes	-20.782	-100.476
Plan de participation	-372	-366
E. RÉSULTAT À REPORTER	192.969	178.311

L'affectation du résultat (qui sera proposée à la prochaine assemblée générale) commence avec le résultat statutaire net de la SIRP (211,9 millions EUR pour 2025). Les éléments non monétaires, tels que les variations de juste valeur des biens immobiliers et des instruments de couverture sont affectés aux réserves respectives. Le point C reprend ensuite le montant qui ressort de l'obligation de distribution tel que prévu par l'Arrêté royal du 13.07.2014 (voir page 53) alors que le point D reprend le montant complémentaire qui sera proposée pour la rémunération du capital. Le dividende brut qui sera proposé à l'assemblée générale du 13.05.2026 est de 5,20 EUR par action pour l'exercice 2025, soit 198 millions EUR et est supérieur au montant qui ressort de l'obligation de distribution.

TABLEAU DES FLUX DE TRÉSORERIE

(x € 1.000)

	2025	2024
Trésorerie et équivalents de trésorerie au début de l'exercice	2.833	1.944
Activités opérationnelles		
Résultat net de la période	211.928	66.795
Extourne des charges et produits d'intérêts	-147.129	-150.165
Extourne des plus ou moins values sur cession d'actifs immobiliers	488	0
Extourne des plus ou moins values sur cession d'actifs non financiers	-9	667
Extourne des charges et produits non monétaires	5.673	148.402
Variation du besoin en fonds de roulement	-8.559	15.929
Flux de trésorerie découlant des activités opérationnelles	62.393	81.628
Activités d'investissement		
Investissements en immobilisations incorporelles et autres immobilisation corporelles	-303	-325
Acquisitions en immeuble de placement	0	0
Investissements sur immeubles de placement	-8.458	-19.939
Investissements en participations	-102.723	-133.603
Cession d'immeubles de placement	7.467	43.077
Cession d'actifs détenus en vue la vente	0	0
Cession d'autres actifs	0	154
Cession de participations	0	0
Créances de location-financement	9.313	2.187
Autres flux liés aux activités d'investissement	3	-79
Flux de trésorerie découlant des activités d'investissement	-94.702	-108.529
Activités de financement		
Augmentation de capital	0	0
Acquisition et cession d'actions propres	716	396
Dividendes payés aux actionnaires	-236.449	-153.320
Augmentation des dettes financières	110.375	1.462
Diminution des dettes financières	15.199	29.011
Produits financiers encaissés	189.459	195.752
Charges financières décaissées	-45.660	-45.587
Autres flux liés aux activités de financement - instruments dérivés	0	0
Autres flux liés aux activités de financement - autres	110	76
Flux de trésorerie découlant des activités de financement	33.751	27.790
Effet de la variation de taux de change	47	0
TRÉSORERIE ET ÉQUIVALENTS DE TRÉSORERIE EN FIN D'EXERCICE	4.321	2.833

ETAT DES VARIATIONS DES CAPITAUX PROPRES

(x € 1.000)	Au 01/01/24	Affectation du résultat net	Dividendes / coupons	Emission d'actions	Acquisition / Cessions actions propres	Couverture des flux 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 31/12/24
Capital	1.970.211	0	0	71.313	0	0	0	0	0	2.041.523
Primes d'émission	975.711	0	0	3.598	0	0	-51.371	0	0	927.938
Réserves	732.409	-51.866	-228.230	0	239	0	51.371	4	0	503.925
Réserve du solde des variations de juste valeur des biens immobiliers	369.917	-181.803	0	0	0	0	40.695	0	0	228.808
Réserve des droits de mutations estimés intervenant lors de l'aliénation hypothétique des immeubles de placement	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
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	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
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	145.457	-67.596	0	0	0	0	501	0	0	78.363
Réserve disponible	824	0	0	0	0	0	0	0	0	824
Réserve indisponible	-1.789	85	0	0	239	0	0	0	0	-1.466
Réserve de variation de la juste valeur de l'obligation convertible attribuable au changement du risque crédit "propre"	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Résultat reporté	218.000	197.448	-228.230	0	0	0	10.175	4	0	197.396
Résultat net de l'exercice	-51.866	51.866	0	0	0	0	0	0	66.795	66.795
Total des capitaux propres	3.626.464	0	-228.230	74.910	239	0	0	4	66.795	3.540.181

(x € 1.000)	Au 01/01/25	Affectation du résultat net	Dividendes / coupons	Emission d'actions	Acquisition / Cessions actions propres	Couverture des flux 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 31/12/25
Capital	2.041.523	0	0	0	0	0	0	0	0	2.041.523
Primes d'émission	927.938	0	0	0	0	0	0	0	0	927.938
Réserves	503.925	66.795	-236.449	0	542	0	0	0	0	334.813
Réserve du solde des variations de juste valeur des biens immobiliers	228.808	-130.278	0	0	0	0	-1.553	0	0	96.978
Réserve des droits de mutations estimés intervenant lors de l'aliénation hypothétique des immeubles de placement	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
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	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
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	78.363	-19.621	0	0	0	0	396	0	0	59.137
Réserve disponible	824	0	0	0	0	0	0	0	0	824
Réserve indisponible	-1.466	154	0	0	360	0	0	0	0	-951
Réserve de variation de la juste valeur de l'obligation convertible attribuable au changement du risque crédit "propre"	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Résultat reporté	197.396	216.539	-236.449	0	182	0	1.157	0	0	178.826
Résultat net de l'exercice	66.795	-66.795	0	0	0	0	0	0	211.928	211.928
Total des capitaux propres	3.540.181	0	-236.449	0	542	0	0	0	211.928	3.516.202

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 comptes statutaires ont été arrêtés par le Conseil d'Administration le 19.02.2026 et seront soumis à l'Assemblée Générale des Actionnaires le 13.05.2026.

NOTE 2 - MÉTHODES COMPTABLES MATÉRIELLES

A. Déclaration de conformité

Les comptes statutaires ont été préparés conformément au référentiel des International Financial Reporting Standards (IFRS) émises par l'International Accounting Standards Board et adoptées par l'Union Européenne tel qu'exécuté par l'Arrêté Royal belge du 13.07.2014 relatif aux Sociétés Immobilières Réglementées.

Les principes et méthodes comptables adoptés pour l'établissement des états financiers sont identiques à ceux utilisés dans les états financiers annuels relatifs à l'exercice précédent, les nouvelles normes, nouveaux amendements et nouvelles interprétations suivants, obligatoirement applicables au groupe depuis le 01.01.2025, n'ayant pas eu d'impact significatif :

- Amendements à IAS 21 "Effets des variations des cours des monnaies étrangères : manque d'échangeabilité", publiés le 15.08.2023. :

Un certain nombre de nouvelles normes et amendements des normes entreront en vigueur 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.

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 :

- Amendements à IFRS 9 et IFRS 7 "Classement et évaluation des instruments financiers", publiés le 30.05.2024, visent à garantir la clarté et la cohérence des informations financières. Les amendements comprennent :
 - des clarifications sur la classification des actifs financiers présentant des caractéristiques environnementales, sociales et de gouvernance d'entreprise ("ESG") et des caractéristiques similaires
 - une clarification de la date de décomptabilisation d'un actif financier ou d'un passif financier. L'IASB a également décidé de développer une option de méthode comptable permettant à une entreprise de décomptabiliser un passif financier avant la date de règlement ("settlement date") si des critères spécifiques sont remplis.

L'IASB a également introduit des obligations de fournir des informations supplémentaires dans les annexes afin d'améliorer la transparence pour les investisseurs en ce qui concerne les investissements dans des instruments de capitaux propres désignés à la juste valeur par le biais des autres éléments du résultat global et les instruments financiers présentant des caractéristiques conditionnelles, par exemple des caractéristiques liées à des objectifs ESG.

Les amendements sont applicables aux périodes annuelles commençant à partir du 01.01.2026 et une adoption anticipée est autorisée. Ces amendements ont été approuvés par l'UE.

- Amendements à IFRS 9 et IFRS 7 "Contrats faisant référence à l'électricité produite à partir de sources naturelles", publiés le 18.12.2024, aideront les entités à mieux rendre compte des impacts financiers des contrats d'électricité dépendante de la nature, qui sont souvent structurés sous forme de contrats d'achat d'électricité (Power Purchase Agreements – PPAs). Les contrats d'électricité dépendante de la nature aident les entités à garantir 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 refléter de manière adéquate l'incidence de ces contrats sur les performances d'une entité. Les amendements ont pour objectif de :
 - clarifier les critères d'application de l'exemption pour 'usage propre';
 - assouplir les conditions d'application de la comptabilité de couverture si ces contrats sont utilisés comme instruments de couverture ; et
 - définir les informations supplémentaires à fournir dans les annexes afin de permettre aux investisseurs de comprendre l'effet de ces contrats sur les performances financières et les flux de trésorerie d'une entité.

Les amendements entrent en vigueur pour les périodes annuelles commençant à partir du 01.01.2026 et une adoption anticipée est possible. Les amendements ont été approuvés par l'UE.

- "Le volume 11 des améliorations annuelles", publié le 18 juillet 2024, comprend des clarifications, des simplifications, des corrections et des amendements visant à améliorer l'uniformité des 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 périodes annuelles commençant à partir du 01.01.2026 et une adoption anticipée est autorisée. Les amendements ont été approuvés par l'UE.

- IFRS 18 "Présentation et informations à fournir dans les états financiers", publiée le 9.04.2024, remplace IAS 1 "Présentation des états financiers". La nouvelle norme introduit les nouvelles exigences clés suivantes :
 - les entités seront tenues de classer tous les produits et charges dans cinq catégories du compte de résultat, à savoir exploitation, investissement, financement, activités abandonnées et impôt sur le résultat. Les entités seront également tenues de présenter un nouveau sous-total "résultat d'exploitation". Le résultat net des entités ne changera pas.
 - les mesures de performance définies par la direction ("Management Performance Measures" ou "MPMs") seront présentées dans une note unique dans les états financiers.
 - les indications supplémentaires seront fournies sur la manière de regrouper les informations dans les états financiers.

En outre, toutes les entités seront tenues d'utiliser le sous-total du résultat d'exploitation comme point de départ du tableau des flux de trésorerie lorsqu'elles présentent les flux de trésorerie liés à l'activité selon la méthode indirecte. La norme entre en vigueur pour les périodes annuelles commençant à partir du 01.01.2027 et une adoption anticipée est autorisée. La norme a été approuvée par l'UE.

- IFRS 19 "Filiales n'ayant pas d'obligation d'information du public : Informations à fournir", publiée le 9.05.2024, et les amendements, publiés le 21.08.2025, permettront aux filiales éligibles d'appliquer les normes IFRS avec des obligations d'information réduites. Une filiale pourra appliquer la nouvelle norme dans ses états financiers consolidés, séparés ou individuels si à la date de clôture :
 - elle n'a pas d'obligation d'information du public; et
 - sa société mère produit des états financiers consolidés conformes aux normes IFRS.

La norme (et ses amendements) entre en vigueur pour les périodes annuelles débutant à partir du 01.01.2027 et une adoption anticipée est autorisée. La norme (et les amendements) n'a pas encore été approuvés par l'UE.

- Amendements à IAS 21 "Conversion dans une monnaie de présentation qui est celle d'une économie hyperinflationniste", publiés le 13.11.2025, clarifient la manière dont les entités doivent convertir leurs états financiers d'une monnaie non hyperinflationniste vers une monnaie hyperinflationniste. Pour assurer une cohérence dans la pratique et améliorer l'utilité des informations pour les investisseurs, les amendements précisent que :
 - une entité dont la monnaie fonctionnelle n'est pas hyperinflationniste utilise le taux de clôture à la dernière date de clôture pour convertir tous les montants des états financiers (y compris les comparatifs) dans sa monnaie de présentation ; et
 - une entité utilise le taux de clôture à la dernière date de clôture pour convertir tous les montants (à l'exception des comparatifs) d'une opération étrangère dont la monnaie fonctionnelle n'est pas hyperinflationniste et applique l'indice général des prix pour retraiter les comparatifs.

Les amendements entrent en vigueur pour les périodes annuelles débutant à partir du 01.01.2027 et une adoption anticipée est autorisée. Les amendements n'ont pas encore été approuvés par l'UE.

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

B. Base de préparation

Les comptes sont présentés en euros, arrondis au millier le plus proche. Ils sont préparés sur base du coût historique à l'exception des actifs et passifs suivants qui sont évalués à leur juste valeur: immeubles de placement, actifs détenus en vue de la vente, participations, obligations convertibles émises, instruments financiers dérivés, options de vente accordées aux actionnaires ne détenant pas le contrôle.

Certaines informations financières au sein de ces états financiers ont été arrondies et, en conséquence, les nombres figurant en total dans ce document peuvent légèrement différer de la somme arithmétique exacte des nombres qui les précèdent.

C. Base de consolidation

Non applicable.

D. Regroupements d'entreprises

Non applicable.

E. Conversion des devises

Les transactions en devises sont enregistrées initialement au taux de change en vigueur à la date de la transaction.

À la clôture, les actifs et passifs monétaires exprimés en devises sont convertis au taux de change en vigueur. Les bénéfices et pertes résultant du règlement de transactions en devises et de la conversion des actifs et passifs monétaires exprimés en devises sont inclus dans le compte de résultats en tant que produits financiers ou charges financières.

F. Instruments financiers

I Instruments financiers dérivés

La Société utilise des instruments financiers dérivés pour couvrir son exposition au risque de taux d'intérêt résultant de ses activités opérationnelles, de financement et d'investissement (pour plus de détails sur les instruments financiers dérivés, voir Note 25).

a. *Comptabilisation des instruments financiers dérivés :*

Ces instruments financiers dérivés sont des swaps de taux d'intérêt (IRS) ainsi que des options cap appliqués à titre de couverture économique. Conformément à IFRS 9, les dérivés sont initialement comptabilisés à la juste valeur à la date à laquelle les contrats de dérivés sont conclus et sont ensuite réévalués à leur juste valeur aux dates de clôtures suivantes. Le profit ou la perte en résultant est immédiatement comptabilisé en résultat. Le groupe n'applique pas la comptabilité de couverture.

b. *Évaluation des instruments financiers dérivés :*

L'évaluation se fait pour l'ensemble des produits dérivés sur base des mêmes hypothèses de courbe de taux et de volatilité à partir d'une application du fournisseur indépendant de données de marché (Bloomberg). Cette évaluation est comparée à celle donnée par les banques, et toute différence significative entre les deux évaluations est documentée (voir également point W ci-après).

II Instruments financiers non dérivés

Les instruments financiers non dérivés, qu'il s'agisse d'actifs ou de passifs, sont évalués conformément à IFRS 9.

G. Immeubles de placement

Les immeubles de placement sont des immeubles qui sont détenus pour en retirer des loyers ou pour valoriser le capital, ou les deux, comptabilisés. En application de l'IAS 40. Conformément à la réglementation sur les SIR, la société applique le modèle de la juste valeur (« fair value model ») par opposition au modèle du coût (« cost model »). Même en cas d'investissement indirect via l'acquisition d'une société détenant un immeuble de placement, celui-ci est initialement comptabilisé à la valeur conventionnelle de la transaction, puis évalué à la juste valeur lors de la première clôture comptable suivant la date d'acquisition.

Des experts évaluateurs indépendants déterminent l'évaluation du portefeuille immobilier tous les trois mois. Tout profit ou perte résultant, après l'acquisition d'un immeuble, d'une variation de sa juste valeur est comptabilisé en compte de résultats. Les produits locatifs des immeubles de placement sont comptabilisés comme décrit sous le point R.

Les experts évaluateurs indépendants effectuent leur évaluation sur la base d'une ou plusieurs méthodes conformes aux pratiques et normes de marché nationales et internationales les plus récentes, y compris les 'International Valuation Standards' émis par le 'International Valuation Standards Committee', qui sont incorporés dans la dernière version des RICS Valuation - Global Standards (aussi appelé 'Red Book') émis par le 'Royal Institute of Chartered Surveyors', comme indiqué dans leur rapport.

Cette valeur, appelée 'valeur d'investissement', correspond au prix qu'un investisseur tiers serait prêt à payer pour acquérir chacun des biens immobiliers composant le portefeuille immobilier (juste valeur telle qu'attestée dans les rapports d'évaluation) majoré des droits de mutation à supporter par l'investisseur (le transfert d'un immeuble de placement est généralement soumis au paiement d'une quotité appropriée de droits de mutation et/ou de TVA aux autorités publiques).

Les immeubles qui sont construits, rénovés, développés ou redéveloppés en vue d'une utilisation future en tant qu'immeubles de placement sont classifiés, au sein des immeubles de placement, dans une sous-catégorie 'projets de développement' jusqu'à ce que les travaux soient achevés.

Cela concerne les maisons de repos et de soins en construction ou en développement (extensions) et les immeubles de bureaux vides qui sont ou vont être en rénovation ou en redéveloppement. Au moment de l'achèvement des travaux, les immeubles sont transférés de la sous-catégorie 'projets de développement' à la sous-catégorie 'Immeubles disponibles à la location', ou en 'Immeubles disponibles à la vente' s'ils vont être vendus.

Les immeubles qui vont être en rénovation ou en redéveloppement voient en principe leur juste valeur diminuer à l'approche de la date de fin du bail et de début des travaux.

Tous les coûts directement liés à l'acquisition et à la construction, et toutes les dépenses d'investissement ultérieures qualifiant de coûts d'acquisition, sont capitalisés. Si la durée du projet est supérieure à un an, les charges d'intérêt sont capitalisées à un taux reflétant le coût moyen d'emprunt du groupe, repris dans le rapport de gestion.

Ayant vendu son siège social en 2023, la société ne détient plus de « bien immobilier occupé par son propriétaire » comme défini par IAS 40. Un déménagement du siège social a eu lieu en 2024 vers une fraction d'un autre immeuble du périmètre, qui restera comptabilisé comme un immeuble de placement.

H. Actifs détenus en vue de la vente

Les actifs détenus en vue de la vente (provenant des immeubles de placement) sont présentés séparément au bilan à une valeur correspondant à leur juste valeur (déterminée par les experts immobiliers indépendants), conformément à IFRS 5.

I. Contrats de location

I La Société comme bailleur

a. *Locations simple et locations-financement*

Pour chaque contrat de location, la société évalue s'il s'agit d'une location simple ou d'une location-financement, conformément à IFRS 16. Dans la plupart des cas, il s'agit de locations simples portant sur des immeubles de placement (voire sur des actifs détenus en vue de la vente) ; dans de rares cas, il s'agit de locations-financement reconnues au bilan sur la ligne 'créances de location-financement'. Les revenus générés par ces deux types de contrat sont présentés en Note 6.

b. Cession de loyers futurs dans le cadre d'un contrat de location à long terme ne qualifiant pas de location-financement

En 2008 et 2009, le groupe a cédé à plusieurs banques des créances futures de loyers portant sur des immeubles de bureaux (voir Note 22). Au 31.12.2023, seule une cession de créances est encore active, sur l'immeuble Colonel Bourg 124.

Le montant perçu par la société suite à la cession des loyers futurs est enregistré en déduction de la valeur de l'immeuble dans la mesure où cette cession de loyers est opposable aux tiers et qu'en conséquence la valeur de marché de l'immeuble doit être réduite du montant des loyers futurs cédés (ci-après 'la valeur réduite'). En effet, en vertu de l'Article 1690 du Code Civil belge, un tiers qui achèterait les immeubles serait privé du droit d'en recevoir les revenus locatifs.

La reconstitution progressive des loyers cédés est comptabilisée à chaque période comptable en produit dans le compte de résultats sous la rubrique 'Reprises de loyers cédés et escomptés' et vient s'ajouter à la valeur réduite de l'immeuble à l'actif du bilan. Cette reconstitution graduelle de la valeur non réduite s'opère sur base des conditions de taux d'intérêt et d'inflation (indexation) en vigueur à l'époque de la cession et implicites dans le prix obtenu à ce moment par la société du cessionnaire pour les créances cédées.

La variation de la juste valeur réduite de l'immeuble est enregistrée séparément en compte de résultats sous la rubrique 'Variations de la juste valeur des immeubles de placement', selon la formule suivante:

$$\left(\left(\frac{VR \text{ année } n-1}{VNR \text{ année } n-1} \right) * \text{Variation cumulée année } n \right) - \left(\left(\frac{VR \text{ année } n-2}{VNR \text{ année } n-2} \right) * \text{Variation cumulée année } n-1 \right)$$

Dans laquelle :

VR: juste valeur de l'immeuble réduite (résultant de ce qui figure aux deux paragraphes précédents) ;

VNR: juste valeur de l'immeuble non réduite (c'est-à-dire comme si les loyers futurs n'avaient pas été cédés et telle qu'établie à chaque clôture par les experts évaluateurs indépendants en fonction des conditions du marché immobilier) ;

Variation cumulée : Variation de la juste valeur non réduite cumulée depuis le début de la cession des loyers futurs.

II La Société comme preneur

A chaque nouveau contrat, la Société évalue si celui-ci est un contrat de location au sens d'IFRS 16. Si tel est le cas, la Société reconnaît un droit d'usage à l'actif ainsi qu'un passif locatif correspondant (sauf pour les contrats à court terme ou portant sur des actifs de faible valeur, pour lesquels la Société reconnaît une simple charge opérationnelle).

J. Autres immobilisations corporelles et immobilisations incorporelles

Les autres immobilisations corporelles et les immobilisations incorporelles sont respectivement comptabilisées conformément à IAS 16 et IAS 38 (modèle du coût ou « cost model »). Ces actifs ne comprennent pas les immeubles de placement ni les actifs détenus en vue de la vente couverts respectivement par IAS 40 et IFRS 5 (voir G. et H. ci-dessus).

Un amortissement est porté en compte de résultats sur base linéaire sur la durée de vie estimée, comme indiqué ci-dessous :

- installations : 4-10 ans ;
- mobilier : 8-10 ans ;
- matériel informatique : 3-4 ans ;
- logiciels : 4 ans

Toutefois, l'amortissement des logiciels peut être réparti sur une durée plus longue correspondant à la durée probable d'utilisation et en fonction du rythme de consommation des avantages économiques liés à l'actif.

K. Partenariats Public-Privé ('PPP')

À l'exception du commissariat de police à Termonde, considéré comme leasing opérationnel et, par conséquent, comptabilisé comme immeuble de placement, les partenariats public-privé sont classifiés comme créances de location-financement et sont soumis à l'IFRS 16, IFRIC 12 et SIC 29 (pour plus d'information sur les PPP : voir rapport immobilier et rapport de gestion du document d'enregistrement universel 2025).

L. Trésorerie et équivalents de trésorerie

La trésorerie et les équivalents de trésorerie comprennent les comptes à vue, les valeurs en caisse et les placements à court terme.

M. Capitaux propres

Les règles relatives aux capitaux propres n'appellent pas de commentaire particulier, si ce n'est au niveau de l'apport de branche d'activité réalisé le 29.10.2021.

Le 29 octobre 2021, la branche d'activité « bureaux » de Cofinimmo SA a été apportée à Cofinimmo Offices SA, filiale à 100% de Cofinimmo SA. L'apport comprend tous les actifs, passifs, droits et obligations se rattachant à ladite branche d'activité. L'apport a donc notamment concerné les immeubles de placement « bureaux » directement détenus par Cofinimmo SA, les participations dans les filiales détenant elles-mêmes des immeubles de bureaux, des dettes financières, les autres actifs et passifs liés à l'exploitation des bureaux, les contrats en cours liés à l'exploitation des bureaux ainsi que le personnel dédié à l'exploitation de ces immeubles. Dans le cadre de l'apport des éléments de bilan évalués à la juste valeur (principalement les immeubles de placement), les réserves de juste valeur (dans les capitaux propres de Cofinimmo SA) relatives aux éléments de bilan apportés ont été transférées vers les réserves de juste valeur relatives aux participations (dans les capitaux propres de Cofinimmo SA), en conformité avec l'avis de la Commission des Normes Comptables (belge) CNC 2009/15 « Le traitement comptable de l'apport de branche d'activité ou d'universalité de biens ». Dès lors, les capitaux propres de Cofinimmo Offices SA au moment de l'apport ne comprennent pas de réserves de juste valeur relatives aux éléments de bilan apportés par Cofinimmo SA. Ce

point de présentation n'a pas d'effet ni sur le montant total des réserves et des capitaux propres ni sur le montant total des réserves de Cofinimmo Offices SA. De plus, ceci n'a pas eu d'effet non plus sur les réserves et les capitaux propres et réserves consolidés du groupe.

N. Autres passifs financiers non courants

Les 'Autres passifs financiers non courants' comprennent principalement la juste valeur des instruments financiers dérivés souscrits par la société. Par ailleurs, la société peut s'engager vis-à-vis d'actionnaires ne détenant pas le contrôle de filiales à acquérir leur part du capital dans ces filiales, si ceux-ci devaient exercer leurs options de vente. Le prix d'exercice des options de vente accordées aux actionnaires ne détenant pas le contrôle est comptabilisé à sa juste valeur au passif du bilan sur la ligne 'Autres passifs financiers non courants'.

O. Avantages du personnel

Les avantages du personnel sont comptabilisés selon IAS 19.

P. Provisions

Les provisions sont comptabilisées selon IAS 37 (voir Note 31).

Q. Dettes commerciales et autres dettes

Les dettes commerciales et autres dettes sont évaluées au coût amorti conformément à IFRS 9 (voir Notes 25 et 33).

R. Produits d'exploitation

Les produits d'exploitation comprennent les revenus des baux d'immeubles et les revenus des services immobiliers.

Les revenus des baux sont enregistrés dans la rubrique des revenus locatifs. Il arrive que des baux soient conclus qui prévoient une période d'occupation gratuite suivie d'une période durant laquelle le loyer convenu est dû par le locataire. Dans ce cas, le montant total du loyer contractuel à percevoir jusqu'à la date de la première option de résiliation par le locataire est reconnu en compte de résultats (rubrique 'Revenus locatifs') prorata temporis sur la durée du bail courant de la prise en occupation et jusqu'à cette date de première option de résiliation (c'est-à-dire sur la durée ferme du bail). Plus précisément, le loyer contractuel exprimé en montant annuel est d'abord reconnu en produit et la gratuité locative étalée sur cette durée ferme du bail est ensuite prise en charge. La contrepartie de l'étalement de la gratuité locative pourrait être un compte de régularisation actif, qui pourrait être débité en début de bail et qui correspondrait aux revenus locatifs (nets de gratuités locatives) promérités mais non échus.

Cependant, lorsque les experts évaluateurs indépendants procèdent à l'estimation de la valeur de l'immeuble concerné sur base de la méthode des cash-flows futurs actualisés, ils incluent dans cette valeur la totalité des loyers encore à percevoir. Par conséquent, le compte de régularisation dont question ci-dessus ferait double emploi avec la part de la valeur de l'immeuble qui représente des loyers promérités déjà reconnus en compte de résultats mais non échus. Aussi, dans un second temps, pour éviter ce double comptage qui gonflerait indument le total du bilan et les capitaux propres, les mouvements qui auraient pu transiter par le compte de régularisation sont remplacés par des mouvements dans la rubrique 'Autre résultat sur portefeuille'. Passée la date de la première option de résiliation, aucun mouvement n'est donc plus à prendre en compte de résultats, comme c'eût été le cas en utilisant un compte de régularisation.

Il résulte de ce qui précède que le résultat d'exploitation avant résultat sur portefeuille (et donc le résultat net des activités clés du format analytique) reflète les loyers étalés sur la période ferme du bail, tandis que le résultat net reflète les loyers à dater et au fur et à mesure de leur encaissement.

Les concessions accordées aux locataires sont, quant à elles, prises en charge sur la durée ferme du bail. Il s'agit d'incentives consistant en la prise en charge par le propriétaire de certains frais incombant normalement au locataire, tels que, par exemple, des coûts d'aménagement de surfaces privatives.

S. Charges d'exploitation et résultat financier

I Coût des services

Les coûts des services payés, y compris ceux pris en charge pour le compte des locataires, sont inclus dans les charges locatives directes. Leur récupération auprès des locataires est présentée séparément.

II Travaux réalisés dans les immeubles

Les travaux réalisés qui relèvent de la responsabilité du propriétaire sont enregistrés dans les comptes de trois manières, selon le type de travaux concernés :

- les dépenses d'entretien et de réparation qui n'ajoutent aucune fonctionnalité supplémentaire ou qui n'augmentent pas le niveau de confort de l'immeuble sont considérées comme dépenses courantes de la période et comme charges immobilières;
- les travaux de rénovation importants : ils sont normalement entrepris à intervalle de 25 à 35 ans et impliquent virtuellement la reconstruction des immeubles ce qui, dans la plupart des cas, se traduit par la réutilisation de la structure existante et l'application des techniques les plus récentes ; après de tels travaux de rénovation, l'immeuble peut être considéré comme neuf et les coûts de ces travaux sont capitalisés ;
- les travaux d'amélioration : il s'agit des travaux entrepris occasionnellement pour ajouter de la fonctionnalité à l'immeuble ou accroître significativement le standard de confort, permettant ainsi d'augmenter le loyer, et donc la valeur locative estimée. Les coûts de ces travaux sont capitalisés dans la mesure où l'expert reconnaît normalement une appréciation à due concurrence de la valeur de l'immeuble. Exemple : installation d'un système d'air conditionné là où il n'en existait pas.

Les chantiers faisant l'objet de frais à porter à l'actif sont identifiés en fonction des critères qui précèdent durant la préparation des budgets. Les dépenses capitalisées portent sur les matériaux, les travaux d'entreprise, les études techniques, les coûts internes, les honoraires d'architectes et les intérêts pendant la construction.

III Commissions payées aux agents immobiliers et autres coûts de transaction

Les commissions payées dans le cadre de l'acquisition d'immeubles, les droits d'enregistrement, les frais de notaire et les autres coûts accessoires sont considérés comme des coûts de transaction et sont inclus dans le coût d'acquisition de l'immeuble acquis. Ces coûts sont aussi considérés comme faisant

partie du coût d'acquisition lorsque cette dernière est effectuée dans le cadre d'un investissement indirect par l'acquisition d'une société détenant un immeuble de placement.

Les commissions payées lors de la vente d'immeubles sont déduites du prix de vente obtenu pour déterminer le profit ou la perte réalisé.

Les coûts d'évaluation des immeubles et les coûts d'étude technique sont toujours enregistrés en dépenses courantes.

IV Résultat financier

Les coûts nets de financement comprennent les intérêts dus sur les emprunts, calculés en utilisant la méthode du taux d'intérêt effectif, ainsi que les profits et pertes sur les instruments de couverture qui sont enregistrés en compte de résultats (voir point F).

Les revenus d'intérêt sont reconnus dans le compte de résultats durant la période à laquelle ils se rapportent, sur base du rendement effectif de l'actif.

Les revenus de dividendes sont reconnus dans le compte de résultats à la date où le dividende est déclaré.

T. Impôt sur le résultat

L'impôt sur le résultat est comptabilisé selon IAS 12 (voir Note 19).

U. Exit tax et impôts différés

L'exit tax est la taxe sur la plus-value résultant de l'agrément d'une société belge sans régime fiscal spécifique comme SIR (ou FIIS) ou de la fusion d'une société sans régime fiscal spécifique avec une SIR (ou FIIS). Lorsque la société, qui ne dispose pas du statut de SIR (ou FIIS) mais qui est éligible à ce régime, entre pour la première fois dans le périmètre de consolidation du groupe, une provision pour exit tax est enregistrée, en même temps qu'une plus-value de réévaluation correspondant à la mise à valeur de marché de l'immeuble et cela en tenant compte d'une date prévue de fusion ou d'agrément.

Tout ajustement subséquent à ce passif d'exit tax est reconnu dans le compte de résultats. Lorsque l'agrément ou la fusion intervient, la provision se transforme en dette, et toute différence est également reconnue dans le compte de résultats.

Dans le cas des sociétés non éligibles aux régimes SIR ou FIIS, un impôt différé est reconnu sur la plus ou moins-value latente des immeubles de placement, dans la mesure où cela est requis par l'IAS 12 :

- dans le cas d'une plus-value latente, un passif d'impôt différé est reconnu, sauf dans la mesure où le passif d'impôt différé est généré par: a) la comptabilisation initiale du goodwill; ou b) la comptabilisation initiale d'un actif ou d'un passif dans une transaction qui: i) n'est pas un regroupement d'entreprises; ii) au moment de la transaction, n'affecte ni le bénéfice comptable, ni le bénéfice imposable (perte fiscale); et iii) ne donne pas lieu, au moment de la transaction, à une différence temporelle imposable et à une différence temporelle déductible d'un montant égal.
- dans le cas d'une moins-value latente, un actif d'impôt différé est reconnu dans la mesure où il est probable qu'un bénéfice imposable, sur lequel ces différences temporelles déductibles pourront être imputées, sera disponible, à moins que l'actif d'impôt différé ne soit généré par la comptabilisation initiale d'un actif ou d'un passif dans une transaction qui: a) n'est pas un regroupement d'entreprises; b) au moment de la transaction, n'affecte ni le bénéfice comptable, ni le bénéfice imposable (perte fiscale); et c) ne donne pas lieu, au moment de la transaction, à une différence temporelle imposable et à une différence temporelle déductible d'un montant égal.

V. Options sur actions

Les paiements fondés sur des actions et réglés en instruments de capitaux propres qui ont été accordés aux employés et aux membres du Comité de Direction ont été évalués à la juste valeur de ces instruments de capitaux propres à la date d'attribution (voir Note 42).

La dernière attribution date de 2016 (voir le rapport de rémunération dans le chapitre « Déclaration de gouvernance d'entreprise » du document d'enregistrement universel).

W. Estimations, jugements et principales sources d'incertitude

En application d'IAS 1 p. 122, les jugements portés par la direction lors de l'application de méthodes comptables et ayant le plus d'incidence sur les montants comptabilisés dans les états financiers portent sur la classification des contrats de location (voir point I. ci-dessus) et sur la classification des transactions immobilières (voir ci-après).

Dans le cadre d'une acquisition de patrimoine par le biais de l'achat d'actions de sociétés, le groupe se base sur le pourcentage de détention des actions et le pouvoir de nomination des administrateurs pour déterminer si le contrôle exercé par le groupe est conjoint ou exclusif. Lorsqu'un patrimoine correspond à la définition d'un regroupement d'entreprises, tel que défini dans l'IFRS 3, le groupe réévalue les actifs et passifs acquis lors d'un tel regroupement à leur juste valeur. La juste valeur du patrimoine immobilier acquis est établie sur base de la valeur fixée par les experts évaluateurs indépendants (plus de détails sont fournis dans la Note 40).

En application d'IAS 1 p. 125, l'entité doit fournir des informations sur les hypothèses qu'elle formule pour l'avenir et sur les autres sources majeures d'incertitude relatives aux estimations à la fin de la période de reporting, qui présentent un risque important d'entraîner un ajustement significatif des montants des actifs et des passifs au cours de la période suivante. Ceci est applicable à la juste valeur des immeubles de placement et des actifs détenus en vue de la vente, à la juste valeur des instruments financiers, à la juste valeur des participations et aux provisions, tel que détaillé en Note 48.

X. Garanties locatives

Les garanties perçues en cash sont comptabilisées au passif du bilan (voir Note 25).

Les autres garanties non comptabilisées sont reprises dans les droits et engagements hors bilan (voir Note 38).

NOTE 3 - GESTION DU RISQUE OPÉRATIONNEL

Par risque opérationnel, Cofinimmo entend celui de pertes dues à une inadéquation des procédures ou à une défaillance de gestion.

La Société gère activement sa base de clients afin de minimiser les vacances locatives et la rotation des locataires dans le secteur des bureaux. L'équipe en charge de la gestion des immeubles est responsable du traitement rapide des plaintes des locataires et l'équipe commerciale entretient des contacts réguliers avec eux afin de leur offrir des alternatives au sein du portefeuille quand ils expriment le besoin de plus ou moins d'espace. Bien que cette activité soit fondamentale pour la protection des revenus locatifs, elle a peu d'impact sur le prix auquel un immeuble libre peut être loué, car ce prix dépend des conditions de marché. La majorité des contrats de location incluent une clause d'indexation annuelle des loyers. Avant d'accepter un nouveau client, une analyse du risque de crédit est demandée à une agence de rating externe. Une avance ou une garantie bancaire correspondant à six mois de loyer est généralement demandée aux locataires n'appartenant pas au secteur public.

Sauf exception, les loyers sont payables anticipativement, sur une base mensuelle, trimestrielle ou annuelle. Une provision trimestrielle est également demandée en couverture des charges locatives et des taxes qui incombent au groupe mais qui sont refacturables contractuellement aux locataires. Les pertes sur créances locatives nettes de récupération représentent 0,227% du chiffre d'affaires total sur la période 1996-2025. Une dégradation forte de la conjoncture économique générale est susceptible d'amplifier les pertes sur créances locatives. L'éventuelle faillite d'un locataire important peut représenter une perte significative pour Cofinimmo, ainsi qu'un vide locatif inattendu, voire une relocation de l'espace libéré à un prix très inférieur à celui du contrat rompu.

Les coûts opérationnels directs dépendent, quant à eux, essentiellement de deux facteurs:

- l'âge et la qualité des immeubles, qui déterminent le niveau des dépenses d'entretien et de réparation ; ces dépenses font l'objet d'un suivi par l'équipe de gestion des immeubles tandis que l'exécution des travaux est sous-traitée;
- le niveau de vacance locative des immeubles de bureau et la rotation des locataires, qui déterminent le niveau des dépenses pour l'espace non loué, les frais de location, les coûts de remise à neuf, les remises accordées aux nouveaux clients, etc. Coûts opérationnels que la gestion commerciale active du portefeuille a pour but de minimiser.

Les établissements de santé ainsi que les immeubles de réseaux de distribution sont quasiment occupés à 100 %. Les premiers sont loués à des groupes opérateurs dont la situation de solvabilité est analysée annuellement.

Les seconds le sont à des entreprises de grande taille. Les scénarios de relocation ou de reconversion à l'issue du bail sont analysés avec prudence et préparés en temps utile. Les plus petits immeubles inclus dans les réseaux de distribution sont vendus lorsque le locataire les libère.

Les projets de construction et de remise à neuf sont préparés et contrôlés par l'équipe de Gestion de Projets de la Société, avec pour objectif de les terminer dans les temps et le budget impartis. Pour les projets les plus importants, la Société fait appel à des sociétés externes spécialisées dans la gestion de projets.

Le risque que les bâtiments soient détruits par le feu ou d'autres calamités est assuré au niveau du groupe pour une valeur totale de reconstruction de 2.396 millions EUR¹, par rapport à une juste valeur des immeubles de placement assurés de 2.407 millions EUR au 31.12.2025, laquelle comprend la valeur des terrains.

Une couverture est également prise contre les vacances locatives occasionnées par ces événements. La Société assure par ailleurs sa responsabilité civile découlant de sa qualité de propriétaire ou de maître d'ouvrage (la gestion du risque financier de la Société est détaillée dans la Note 25).

NOTE 4 - ACQUISITIONS DE FILIALES ET DE CO-ENTREPRISES

Non applicable.

¹ Ce montant n'inclut pas les assurances prises en cours de chantier, ni celles dont les occupants sont en charge contractuellement (pour l'immobilier de santé, et certains immeubles de bureaux), ni celles relatives aux contrats de location-financement.

NOTE 5 - INFORMATION SECTORIELLE

COMPTE DE RESULTATS (x € 1.000)	Réseaux de distribution		Immobilier de santé				Montants non affectés		Total	
	Belgique		France		Belgique		2025	2024	2025	2024
	2025	2024	2025	2024	2025	2024				
Revenus locatifs	1.655	1.699	12.844	12.118	81.949	83.386	0	0	96.448	97.203
Résultat immobilier après frais directs des immeubles	829	-956	12.737	12.029	76.240	83.030	0	5	89.806	94.107
Frais de gestion immobilière	0	0	0	0	0	0	-17.213	-15.308	-17.213	-15.308
Frais généraux de la société	0	0	0	0	0	0	-7.377	-6.560	-7.377	-6.560
Résultat sur vente d'immeubles de placement et d'autres actifs non financiers	0	0	0	0	-480	-667	0	0	-480	-667
Variations de la juste valeur des immeubles de placement	382	49	347	-10.513	-424	-17.795	0	0	304	-28.258
Autres résultats sur portefeuille	0	0	0	0	0	0	1.204	-3.378	1.204	-3.378
Résultat d'exploitation	1.211	-907	13.084	1.516	75.336	64.568	-23.386	-25.241	66.245	39.936
Résultat financier	0	0	0	0	0	0	147.343	28.595	147.343	28.595
Impôts	0	0	0	0	0	0	-1.661	-1.735	-1.661	-1.735
RESULTAT NET	1.211	-907	13.084	1.516	75.336	64.568	122.296	1.619	211.927	66.796
BILAN										
Actif										
Immeubles de placement	30.141	29.755	195.350	195.000	1.402.559	1.401.315	0	0	1.628.051	1.626.069
Actifs détenus en vue de la vente	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Autres actifs	0	0	0	0	0	0	4.551.205	4.497.192	4.551.205	4.497.192
TOTAL DE L'ACTIF	30.141	29.755	195.350	195.000	1.402.559	1.401.315	4.551.205	4.497.192	6.179.256	6.123.261
Capitaux propres	0	0	0	0	0	0	3.516.202	3.540.181	3.516.202	3.540.181
Passif	0	0	0	0	0	0	2.663.054	2.583.080	2.663.054	2.583.080
TOTAL DES CAPITAUX PROPRES ET DU PASSIF	0	0	0	0	0	0	6.179.256	6.123.261	6.179.256	6.123.261

NOTE 6 - REVENUS LOCATIFS ET CHARGES RELATIVES À LA LOCATION

(x € 1.000)	2025	2024
Loyers	97.672	98.372
Revenu potentiel brut	97.672	99.179
Vacance locative ²	0	-807
Gratuités locatives ³	-1.076	-1.119
Concessions accordées aux locataires	-149	-50
Indemnités de rupture anticipée de bail ⁴	0	0
Revenus locatifs	96.448	97.203
Reprises de loyers cédés et escomptés	0	0
Loyers à payer sur locaux pris en location	0	0
Réductions de valeur sur créances commerciales	-6.110	0
Reprises de réductions de valeur sur créances commerciales	0	11
Charges relatives à la location	-6.110	11
RESULTAT LOCATIF NET	90.338	97.214

Sauf rare exception, les baux conclus par la Société prévoient une indexation.

La Société loue ses immeubles de placement en vertu de contrats de location simple et de contrats de location-financement. Seuls les produits des contrats de location simple apparaissent dans les revenus locatifs.

La variation de la juste valeur de ces immeubles est déterminée par l'expert évaluateur indépendant et est reprise en perte ou profit dans la rubrique 'Variation de la juste valeur des immeubles de placement' dans la proportion indiquée en Note 2. Il s'agit cette fois d'un poste non récurrent, car dépendant des hypothèses de l'expert sur les conditions du marché immobilier.

Revenus locatifs totaux

Lorsqu'un contrat de location qualifie de location-financement, l'immeuble est considéré comme cédé et la Société reconnaît en lieu et place une créance de location-financement. Les paiements reçus des contrats de location-financement sont répartis entre la partie 'capital' et la partie 'intérêts': l'élément de capital est porté au bilan en déduction de la créance de location-financement détenue par la Société et les intérêts sont portés en compte de résultats. Par conséquent, seule la partie des loyers relative aux intérêts transite par le compte de résultats.

REVENUS TOTAUX GÉNÉRÉS PAR LES IMMEUBLES APPARTENANT À LA SOCIÉTÉ EN VERTU DE CONTRATS DE LOCATION SIMPLE ET DE CONTRATS DE LOCATION-FINANCEMENT

(x € 1.000)	2025	2024
Revenus locatifs des contrats de location simple	96.448	97.203
Produits d'intérêt des contrats de location-financement	6.934	6.832
Composante «capital» des contrats de location-financement	9.313	2.187
TOTAL	112.695	106.221

MONTANT TOTAL DES LOYERS MINIMAUX FUTURS EN VERTU DE CONTRATS DE LOCATION SIMPLE NON RÉSILIABLES ET DE CONTRATS DE LOCATION-FINANCEMENT EN VIGUEUR AU 31 DÉCEMBRE

(x € 1.000)	2025	2024
Location simple	1.445.543	1.519.907
à moins d'un an	97.636	97.477
à plus d'un an mais moins de deux ans	96.611	97.460
à plus de deux ans mais moins de trois ans	95.754	96.460
à plus de trois ans mais moins de quatre ans	95.754	95.611
à plus de quatre ans mais moins de cinq ans	85.854	95.606
à plus de cinq ans	973.934	1.037.293
Location-financement	92.855	96.568
à moins d'un an	2.104	2.283
à plus d'un an mais moins de deux ans	2.184	2.381
à plus de deux ans mais moins de trois ans	2.267	2.483
à plus de trois ans mais moins de quatre ans	2.334	2.588
à plus de quatre ans mais moins de cinq ans	2.353	2.680
à plus de cinq ans	81.613	84.152
TOTAL	1.538.398	1.616.474

² Le revenu potentiel brut correspond à la somme des loyers réels perçus et des loyers estimés attribués aux surfaces vides.

³ La vacance locative est calculée sur les espaces vides sur base de la valeur locative estimée par les experts évaluateurs indépendants.

⁴ Les indemnités de rupture sont comptabilisées en une fois dans le compte de résultats.

NOTE 7 - FRAIS NETS DE REDÉCORATION⁵

(x € 1.000)	2025	2024
Récupération de charges immobilières ⁶	0	0
Frais incombant aux locataires et assumés par le propriétaire sur dégâts locatifs et remises en état au terme du bail	-800	0
TOTAL	-800	0

NOTE 8 - CHARGES LOCATIVES ET TAXES NON RÉCUPÉRÉES AUPRÈS DES LOCATAIRES SUR LES IMMEUBLES LOUÉS

(x € 1.000)	2025	2024
Récupération de charges locatives et de taxes normalement assumées par le locataire sur immeubles loués	2.365	2.145
Refacturation de charges locatives exposées par le propriétaire	307	295
Refacturation de précomptes et taxes sur immeubles loués	2.058	1.850
Charges locatives et taxes normalement assumées par le locataire sur immeubles loués	-2.788	-2.371
Charges locatives exposées par le propriétaire	-314	-347
Précomptes et taxes sur immeubles loués	-2.474	-2.024
TOTAL	-423	-226

Les clauses des contrats de location prévoient habituellement que ces charges et taxes soient supportées par les locataires via une refacturation par le propriétaire. Cependant, un certain nombre de contrats de location de la Société prévoit que des taxes ou des charges restent à supporter par le propriétaire.

NOTE 9 - FRAIS TECHNIQUES

(x € 1.000)	2025	2024
Frais techniques récurrents	-182	200
Réparations	-187	90
Primes d'assurance	5	110
Frais techniques non récurrents	902	2.420
Grosses réparations (entreprises, architectes, bureaux d'études, ...)	908	2.422
Sinistres	-6	-2
Indemnisations perçues des compagnies d'assurances pour pertes subies résultant de sinistres	-6	-10
Pertes résultant de sinistres sujettes à récupération en vertu de contrats d'assurance	0	7
TOTAL	719	2.620

NOTE 10 - FRAIS COMMERCIAUX

(x € 1.000)	2025	2024
Commissions d'agence	0	0
Publicité	0	3
Honoraires divers et autres experts	190	257
TOTAL	190	260

NOTE 11 - FRAIS DE GESTION

Les frais de gestion sont classifiés selon qu'ils se rapportent ou non à la gestion du patrimoine.

Frais de gestion immobilière

Ces frais comprennent les coûts du personnel responsable de cette activité, les coûts opérationnels du siège de la Société et les honoraires payés à des tiers. Les honoraires de gérance collectés auprès des locataires et couvrant partiellement les coûts de l'activité de gestion des immeubles sont déduits.

La gestion du patrimoine est réalisée en interne.

Frais généraux de la société

Ces charges incluent les frais généraux de la Société en tant qu'entité juridique cotée en bourse et bénéficiant du statut de SIR. Ces dépenses sont engagées dans le but de fournir une information complète et continue, une comparabilité économique avec d'autres types d'investissements et une liquidité pour les actionnaires investissant indirectement dans un portefeuille immobilier. Certains coûts d'étude relatifs au développement de la Société sont également repris dans cette catégorie.

Les charges internes de gestion d'immeubles et les frais généraux de la société (y compris les effets non récurrents induits par le projet de regroupement avec Aedifica à hauteur de 4.719 KEUR) se divisent comme suit:

⁵ Selon l'annexe C de l'arrêté Royal du 13.07.2014, la terminologie exacte est 'Frais incombant aux locataires et assumés par le propriétaire sur dégâts locatifs et remises en état au terme du bail' et 'Récupération de charges immobilières'

⁶ Les frais de remise en état, nets d'indemnités pour dégâts locatifs sont par nature exposés de façon non régulière sur l'exercice ou d'un exercice à l'autre.

(x € 1.000)	Frais de gestion immobilière		Frais généraux de la société		TOTAL	
	2025	2024	2025	2024	2025	2024
Charges du siège	3.498	2.938	1.499	1.259	4.997	4.197
Honoraires payés à des tiers	5.280	3.742	2.263	1.604	7.543	5.345
Récurrents	2.388	3.031	1.023	1.299	3.411	4.331
Non récurrents	2.892	710	1.239	304	4.131	1.015
Relations publiques, communication et publicité	344	444	148	190	492	634
Frais de personnel	7.174	7.506	3.075	3.217	10.249	10.723
Salaires	4.753	4.795	2.037	2.055	6.790	6.850
Sécurité sociale	1.567	1.750	671	750	2.238	2.499
Pensions et autres allocations	855	961	366	412	1.222	1.374
Taxes et redevances	916	678	393	291	1.309	969
TOTAL	17.213	15.308	7.377	6.560	24.589	21.868

Les honoraires des experts évaluateurs indépendants se sont élevés à 353.804 EUR (hors TVA) pour l'année 2025 et comprennent à la fois les honoraires récurrents et non récurrents. Ces émoluments sont calculés pour partie sur base d'un montant fixe par mètre carré et pour partie sur base d'un montant fixe par immeuble.

Assurance groupe

L'assurance groupe souscrite par Cofinimmo au profit de ses collaborateurs et des membres de sa Direction a pour but de constituer les prestations suivantes :

- paiement d'un capital 'Vie' en faveur de l'affilié en cas de vie à la date de la mise à la retraite;
- paiement d'un capital 'Décès' en cas de décès avant la mise à la retraite, en faveur des bénéficiaires de l'affilié ;
- versement d'une rente d'invalidité en cas d'accident ou de maladie de longue durée autre que professionnelle;
- exonération des primes dans les mêmes cas.

Afin de protéger les travailleurs, la Loi du 18.12.2015 visant à garantir la pérennité et le caractère social des pensions complémentaires et visant à renforcer le caractère complémentaire par rapport aux pensions de retraite prévoit pour les collaborateurs de Cofinimmo qu'un rendement minimum doit être garanti sur la partie 'Vie' des primes.

Ce rendement minimum était de 3,75 % des primes brutes (HT) pour les cotisations personnelles, et de 3,25 % des primes (HT) pour les cotisations patronales jusqu'au 31.12.2015. Entre 2016 et 2024, le rendement minimum imposé par la Loi sur les pensions complémentaires a été baissée à 1,75 %. À partir de 2025, ce rendement minimum imposé par la Loi est porté à 2,50%.

Jusqu'au 31.12.2024, le taux garanti par l'assureur était de 0,1 %. Cofinimmo doit, dès lors, couvrir une partie des taux garantis par la Loi. Elle doit, le cas échéant, réserver des montants complémentaires pour atteindre les rendements garantis pour les services passés. À partir de 2025, le taux garanti par l'assureur passe à 2,50%.

Émoluments du Commissaire

Les émoluments fixes du Commissaire KPMG, Réviseurs d'entreprises, pour l'examen et la révision des comptes statutaires de Cofinimmo se sont élevés à 196.838 EUR (hors TVA). Les honoraires pour les services non-audit réalisés par KPMG, Réviseurs d'Entreprises, ont atteint 90.260 (hors TVA) durant l'exercice et sont relatifs à des missions légales, en conformité avec les règles d'indépendance. Le commissaire confirme le respect de la règle des « 70 % (art. 3:64 du CSA) » pour l'année 2025.

(x € 1.000)	2025	2024
Émoluments du Commissaire	287	265
Émoluments pour l'exercice d'un mandat de Commissaire	197	191
Émoluments pour prestations exceptionnelles ou missions particulières auprès de la société	90	74
Autres missions d'attestation	17	25
Autres missions extérieures à la mission révisoriale	73	49
Émoluments des personnes avec lesquelles le Commissaire est lié	0	0
Émoluments pour prestations exceptionnelles ou missions particulières auprès de la société	0	0
Autres missions d'attestation	0	0
Missions de conseils fiscaux	0	0
Autres missions extérieures à la mission révisoriale	0	0
TOTAL	287	265

NOTE 12 - RÉSULTAT SUR VENTE D'IMMEUBLES DE PLACEMENT ET D'AUTRES ACTIFS NON FINANCIERS

(x € 1.000)	2025	2024
Vente d'immeubles de placement		
Ventes nettes d'immeubles (prix de vente - frais de transaction)	7.467	43.244
Valeur comptable des immeubles vendus	-7.955	-43.910
SOUS-TOTAL	-488	-667
Vente d'autres actifs non financiers	9	0
Ventes nettes d'autres actifs non financiers	0	0
Autres	0	0
SOUS-TOTAL	9	0
TOTAL	-480	-667

Les ventes d'immeubles de placement concernent l'ensemble des secteurs.

NOTE 13 - VARIATION DE LA JUSTE VALEUR DES IMMEUBLES DE PLACEMENT

(x € 1.000)	2025	2024
Variation positive de la juste valeur des immeubles de placement	11.774	20.110
Variation négative de la juste valeur des immeubles de placement	-11.470	-48.369
TOTAL	304	-28.259

La ventilation de la variation de la juste valeur des immeubles est présentée en Note 23.

NOTE 14 - AUTRES RÉSULTATS SUR PORTEFEUILLE

(x € 1.000)	2025	2024
Variation des impôts différés	37	125
Extourne de loyers promérités non échus	1.107	-1.525
Autres	60	-1.977
TOTAL	1.204	-3.378

L'extourne des loyers promérités non échus, reconnu au cours de la période, résulte de l'application de la méthode comptable figurant à la Note 2, point P.

NOTE 15 - REVENUS FINANCIERS

(x € 1.000)	2025	2024
Redevances de location-financement et similaires	6.934	6.832
Plus-values nettes réalisées survente de créances location-financement & similaires	3.330	0
Intérêts et dividendes reçus	182.525	188.957
Autres	51	71
TOTAL	192.840	195.860

NOTE 16 - CHARGES D'INTÉRÊT NETTES

(x € 1.000)	2025	2024
Intérêts nominaux sur emprunts	44.705	63.324
Emprunts bilatéraux - taux flottant	12.324	16.234
Billet de trésorerie - taux flottant	21.817	35.485
Crédits d'investissement - taux flottant ou fixe	0	7
Obligations - taux fixe	10.564	11.598
Obligations convertibles	0	0
Reconstitution du nominal des dettes financières	2.084	2.262
Charges résultant d'instruments de couverture autorisés	11.004	12.143
Instruments de couverture autorisés auxquels la comptabilité de couverture telle que définie en IFRS n'est pas appliquée	11.004	12.143
Produits résultant d'instruments de couverture autorisés	-26.750	-43.007
Instruments de couverture autorisés auxquels la comptabilité de couverture telle que définie en IFRS n'est pas appliquée	-26.750	-43.007
Autres charges d'intérêts⁷	5.112	4.671
TOTAL	36.155	39.393

La charge effective d'intérêt des emprunts correspond à un taux d'intérêt moyen effectif des emprunts de 1,60% (2024 : 1,66%). La charge effective sans tenir compte des instruments de couverture est de 2,23% (2024 : 2,90%) et ne correspond qu'à des emprunts comptabilisés au coût amorti⁸. Cofinimmo ne détient pas d'instruments de couverture de taux d'intérêts auxquels la comptabilité de couverture de flux de trésorerie est appliquée.

NOTE 17 - AUTRES CHARGES FINANCIÈRES

(x € 1.000)	2025	2024
Frais bancaires et autres commissions	489	601
Intérêts sur avances intra-groupe	8.954	5.592
Autres	40	38
TOTAL	9.484	6.232

NOTE 18 - VARIATION DE LA JUSTE VALEUR DES ACTIFS ET PASSIFS FINANCIERS

(x € 1.000)	2025	2024
Instruments de couverture autorisés auxquels la comptabilité de couverture est appliquée	0	0
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 de couverture a pris fin	0	0
Instruments de couverture autorisés auxquels la comptabilité de couverture n'est pas appliquée	-4.389	-19.621
Variation de la juste valeur des instruments de couverture autorisés auxquels la comptabilité de couverture n'est pas appliquée ⁹	-4.389	-19.621
Obligations convertibles	0	0
Variation de la juste valeur d'autres actifs financiers	4.532	-102.018
Variations négatives sur valeurs mobilières	-60.869	-153.263
Variations positives sur valeurs mobilières	65.401	51.245
Autres	0	0
TOTAL	143	-121.640

La variation de la juste valeur des actifs et passifs financiers provient en partie des instruments de couverture (IRS, caps) dont la juste valeur a diminué à la suite de la diminution des taux d'intérêt attendus dans le futur. La diminution des taux attendus avait été plus prononcée lors de l'exercice 2024 et avait donc entraîné une réévaluation négative plus significative desdits instruments.

NOTE 19 - IMPÔTS SUR LE RÉSULTAT

(x € 1.000)	2025	2024
Résultat avant impôt	213.589	68.530
Résultat exempté d'impôt au titre du régime des SIR	-213.589	-68.530
Résultat imposable lié aux dépenses non admises	2.767	2.975
Impôt au taux de 25,00%	692	744
Autres	969	992
Impôts sur le résultat	1.661	1.735

⁷ Il s'agit de commissions sur facilités de crédit non utilisées.

⁸ Les intérêts sur emprunts au coût amorti (2025 : 51.901 KEUR / 2024 : 70.258 KEUR) se composent des 'Autres charges d'intérêts', de la 'Reconstitution du nominal des dettes financières' ainsi que des 'Intérêts nominaux sur emprunts'. Les intérêts sur emprunts à la juste valeur par le biais du résultat net (2025 : -15.746 KEUR / 2024 : -30.864 KEUR) se composent des 'Charges et produits résultant d'instruments de couverture autorisés'.

⁹ Les montants bruts sont respectivement un produit de 16.602 KEUR (2024 : 29.874 KEUR) et une charge de 20.991 KEUR (2024 : 49.495 KEUR).

NOTE 20 - RÉSULTAT PAR ACTION

(en EUR)	2025	2024
Résultat net de la période	211.927.954	66.794.650
Nombre d'actions ayant jouissance dans le résultat de la période	38.080.889	37.532.392
Résultat net par action	5,57	1,78

Le calcul du résultat par action à la date de clôture est fondé sur le résultat net de la période de 211.927.954 EUR (2024 : 66.794.650 EUR) et sur un nombre d'actions ordinaires ayant jouissance dans le résultat de l'exercice clôturé au 31.12.2025 de 38.080.889 (2024 : 37.532.392).

DIVIDENDE PAR ACTION

(en EUR)	A payer en 2026	Payé en 2025
Dividendes bruts attribuables aux actionnaires ordinaires existants	198.050.158,80	236.083.097,80
Dividendes bruts par action ordinaire	5,20	6,20
Dividendes nets par action ordinaire	3,64	4,34

Un dividende brut au titre de l'exercice 2025 pour les actions ordinaires de 5,20 EUR par action (dividende net par action de 3,64 EUR), représentant un dividende total de 198.050.158,80 EUR sera proposé à l'Assemblée Générale Ordinaire du 13.05.2026. Le nombre d'actions ordinaires bénéficiant du dividende afférent à l'exercice 2025 est en effet, à la date d'arrêté des comptes, de 38.086.569¹⁰.

Le Conseil d'Administration propose d'annuler le droit au dividende des 9.648 actions propres restantes.

Le taux de précompte mobilier applicable aux dividendes attribués depuis le 01.01.2017 s'élève à 30%. La loi belge prévoit des exonérations que les bénéficiaires de dividendes peuvent faire valoir en fonction de leur statut et des conditions à remplir pour en bénéficier. Par ailleurs, les conventions préventives de double imposition prévoient des réductions de retenue à la source sur les dividendes.

ACTIONS

(en nombre)	Actions ordinaires	
	2025	2024
Nombre d'actions (A)		
AU 01.01	38.096.217	36.765.475
Augmentation de capital	0	1.330.742
AU 31.12	38.096.217	38.096.217
Actions propres détenues par le Groupe (B)		
AU 01.01	18.298	22.511
Actions propres (vendues / acquises) - net	-6.900	-4.213
AU 31.12	11.398	18.298
Nombre d'actions en circulation (A-B)		
AU 01.01	38.077.919	36.742.964
Augmentation de capital	0	1.330.742
Actions propres (vendues / acquises) - net	6.900	4.213
AU 31.12	38.084.819	38.077.919

CATÉGORIES D'ACTIONS

Depuis le 12.07.2019, le capital de Cofinimmo est exclusivement représenté par des actions ordinaires.

Actions ordinaires : les détenteurs d'actions ordinaires ont droit aux dividendes lorsque ces derniers sont déclarés et ont droit à une voix par action au cours des assemblées générales de la Société. Le pair comptable de chaque action ordinaire est de 53,59 EUR au 31.12.2025. Les actions ordinaires sont cotées sur le marché réglementé d'Euronext Brussels.

Actions détenues par le Groupe : au 31.12.2025, le Groupe détenait 11.398 actions ordinaires en autocontrôle (31.12.2024 : 18.298) (voir également le tableau ci-dessus).

Conformément à la Loi du 14.12.2005, portant sur la suppression des titres au porteur telle que modifiée par la Loi du 21.12.2013, la Société a procédé à la vente des titres physiques encore en circulation et a reçu un rapport de son Commissaire attestant de la conformité de la procédure mise en œuvre pour cette vente.

¹⁰ À la suite de la conversion de 1.750 actions propres au cours du 1er trimestre 2026.

CAPITAL AUTORISÉ

En date du 05.06.2024, l'assemblée générale extraordinaire a conféré au conseil d'administration une nouvelle autorisation pour une durée de cinq ans à dater de la publication aux annexes du Moniteur belge du procès-verbal de cette assemblée.

Le conseil d'administration est dès lors autorisé à augmenter le capital en une ou plusieurs fois à concurrence d'un montant maximal de :

1. 1.020.761.555,00 EUR, soit 50 % du montant du capital à la date de l'assemblée générale extraordinaire du 05.06.2024, pour des augmentations de capital par apports en numéraire, prévoyant la possibilité d'exercice du droit de préférence ou du droit d'allocation irréductible par les actionnaires de la société;
2. 408.304.622,00 EUR, soit 20 % du montant du capital à la date de l'assemblée générale extraordinaire du 05.06.2024, pour des augmentations de capital dans le cadre de la distribution d'un dividende optionnel;
3. 204.152.311,00 EUR, soit 10 % du montant du capital à la date de l'assemblée générale extraordinaire du 05.06.2024, pour :
 - a) des augmentations de capital par apports en nature;
 - b) des augmentations de capital par apports en numéraire sans la possibilité d'exercice par les actionnaires de la société du droit de préférence ou du droit d'allocation irréductible; ou
 - c) toute autre forme d'augmentation de capital,

étant entendu que le capital, dans le cadre de cette autorisation, ne pourra en aucun cas être augmenté d'un montant supérieur à 1.633.218.488,00 EUR, soit le montant cumulé des différentes autorisations en matière de capital autorisé.

Le conseil d'administration est spécialement autorisé, pendant une période de cinq ans à compter de la publication du procès-verbal de l'assemblée générale extraordinaire du 05.06.2024, à acquérir, prendre en gage et aliéner (même hors bourse) pour compte de Cofinimmo des actions propres de la société, à un prix unitaire qui ne peut pas être inférieur à 85 % du cours de bourse de clôture du jour précédant la date de la transaction (acquisition, vente et prise en gage) et qui ne peut pas être supérieur à 115 % du cours de bourse de clôture du jour précédant la date de la transaction (acquisition, prise en gage), sans que Cofinimmo ne puisse à aucun moment détenir plus de 10 % du total des actions émises. Au 31.12.2025, Cofinimmo détenait 11.398 actions propres.

NOTE 21 - GOODWILL

Non applicable.

NOTE 22 - IMMEUBLES DE PLACEMENT

(x € 1.000)	2025	2024
Droit d'usage immeubles de placement	0	0
Immeubles disponibles à la location	1.591.137	1.605.284
Projets de développement	36.914	20.785
Immobilisations à usage propre	0	0
TOTAL	1.628.051	1.626.069

Droit d'usage Immeubles de placement	2025	2024
Au 01.01	0	0
Droit d'usage	0	0
Variations de la juste valeur	0	0
Au 31.12	0	0

Immeubles disponibles à la location	2025	2024
Au 01.01	1.605.284	1.649.325
Dépenses capitalisées	6.058	13.188
Acquisitions ¹¹	0	0
Transferts de/(à) projets de développement	-12.998	14.651
Transferts de/(à) actifs détenus en vue de la vente	0	0
Ventes/cessions (juste valeur des actifs vendus/cédés)	-7.955	-43.744
Reprise de loyers cédés	0	0
Transfert branche d'activité	0	0
Augmentation (diminution) de la juste valeur	747	-28.137
Au 31.12	1.591.137	1.605.284

Projets de développement	2025	2024
Au 01.01	20.785	32.998
Investissements	3.574	2.561
Acquisitions ¹²	0	0
Transferts de/(à) immeubles disponibles à la location	12.998	-14.651
Ventes/cessions (juste valeur des actifs vendus/cédés)	0	0
Reprise de loyers cédés	0	0
Transfert branche d'activité	0	0
Augmentation (diminution) de la juste valeur	-443	-123
Au 31.12	36.914	20.785

Immobilisations à usage propre	2025	2024
Au 01.01	0	0
Investissements	0	0
Transfert branche d'activité	0	0
Augmentation (diminution) de la juste valeur	0	0
Au 31.12	0	0

JUSTE VALEUR DES IMMEUBLES DE PLACEMENT

Les immeubles de placement sont comptabilisés en juste valeur en utilisant le modèle de juste valeur en concordance avec la norme IAS 40. Cette 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. Elle a été estimée par les experts évaluateurs indépendants.

Lors de la détermination de la juste valeur des immeubles de placement, les investissements planifiés (y compris ceux relatifs au climat) sont transmis aux experts évaluateurs indépendants, qui tiennent notamment compte de la qualité des immeubles à la date de valorisation. Concrètement, les experts peuvent appliquer dans leurs évaluations un « green premium » pour les actifs les plus qualitatifs d'un point de vue ESG (ou un « brown discount » pour les actifs les moins qualitatifs), se reflétant dans le rendement et/ou dans la valeur locative estimée. Dès lors, le groupe considère que les aspects relatifs au climat sont intégrés dans l'évaluation des immeubles de placement.

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.

L'éventail des méthodes de transfert de propriété et les droits y afférents comprend principalement:

- les contrats de vente pour des biens immobiliers : 12,5 % pour des biens situés en Région de Bruxelles-Capitale et en Région Wallonne, 12,0 % pour des biens situés en Région Flamande ;
- la vente de biens immobiliers sous le régime marchand de biens : 4,0 % à 8,0 % selon les Régions ;

¹¹ Les acquisitions reprennent les immeubles acquis en espèces, en échange d'actions ou suite à des fusions.

¹² Les acquisitions reprennent les immeubles acquis en espèces, en échange d'actions ou suite à des fusions.

- les contrats d'emphytéose pour des biens immobiliers (jusqu'à 99 ans pour le droit de superficie et pour le droit d'emphytéose) : 5,0%¹³ ;
- les contrats de vente pour des biens immobiliers où l'acquéreur est une instance de droit public (par exemple, une entité de l'Union Européenne, du Gouvernement Fédéral, d'un gouvernement régional, d'un gouvernement étranger) : exemption de droits;
- les apports en nature de biens immobiliers contre émission de nouvelles actions en faveur de l'apporteur: exemption de droits ;
- les contrats de vente d'actions d'une société immobilière : absence de droits ;
- les fusions, scissions et autres réorganisations de sociétés: absence de droits, etc.

Le pourcentage réel des droits de mutation varie donc de 0 % à 12,5 %, sans qu'il soit possible de prévoir le taux qui s'appliquerait pour la cession d'un bien donné, avant que cette cession ne soit intervenue.

Il a été demandé aux experts évaluateurs indépendants, qui effectuent la valorisation périodique des biens des SIR belges, d'établir un pourcentage de moyenne pondérée des frais de transaction pour les portefeuilles immobiliers des SIR, basé sur des données historiques valables et étant donné l'éventail des méthodes de transfert de propriété (voir ci-dessus).

Sur base d' une étude réalisée par un panel d'experts évaluateurs indépendants¹⁴ en date du 30.06.2025, le taux moyen des coûts de transaction des immeubles de plus de 2,500,000 EUR est estimé à 2,5%. La méthodologie et le taux moyen des coûts de transaction sera revu tous les cinq ans ou lorsque le contexte fiscal aura considérablement changé.

Pour les transactions portant sur des immeubles situés en Belgique d'une valeur globale inférieure à 2,5 millions EUR, il y a lieu de tenir compte de droits de mutation de 12,0 % à 12,5 % selon les Régions où ces immeubles sont situés.

En date du 01.01.2004 (date de la première application des normes IAS/IFRS), les droits de mutation ajoutés à la juste valeur du portefeuille immobilier s'élevaient à 45,5 millions EUR, montant qui a été porté dans une rubrique distincte des capitaux propres intitulée 'Impact sur la juste valeur des frais et droits de mutation estimés intervenant lors de l'aliénation hypothétique des immeubles de placement'.

La déduction de 2,5 % a été appliquée aux acquisitions d'immeubles ultérieures. Au 31.12.2025, la différence entre la valeur d'investissement et la juste valeur de l'ensemble du patrimoine s'établissait à 318,4 millions EUR ou 8,36 EUR par action.

Il est important de noter que la plus-value moyenne réalisée par rapport à la valeur d'investissement lors des cessions d'actifs opérées depuis le passage sous le régime SicaFi en 1996 a été de 5,6%. Depuis cette date, Cofinimmo a procédé à 791 cessions d'actifs pour un montant total de 3.177 millions EUR. Cette plus-value aurait été de 5,6% si la déduction des frais et droits de mutation avait été comptabilisée dès 1996.

Les chiffres ci-dessus sont communiqués sur base des chiffres consolidés du groupe.

Les droits de mutation appliqués aux immeubles en dehors de la Belgique varient de la façon suivante :

- pour les transactions portant sur l'immobilier de santé sis en France, des frais d'achat sont généralement à hauteur de 6,20 % ou 6,90 %, en fonction des départements dans lesquels sont situés les actifs, et de 1,80 % pour les actifs ayant moins de cinq ans. A compter du 1er avril 2025, une taxe additionnelle de 0,50 % est applicable dans la majorité des départements et pour une durée de 3 ans. Pour les EPHAD et les cliniques localisés en Île-de-France, les droits de mutation s'établissent désormais à respectivement 7,60 % et 8,00 % après cette hausse.

DÉTERMINATION DU NIVEAU D'ÉVALUATION DE LA JUSTE VALEUR DES IMMEUBLES DE PLACEMENT

La juste valeur des immeubles de placement reprise au bilan résulte exclusivement de la valorisation du portefeuille par les experts évaluateurs indépendants.

Pour déterminer le niveau d'évaluation de la juste valeur des immeubles de placement, la nature, les caractéristiques et les risques de ces immeubles ainsi que les données de marché disponibles ont été examinés.

En raison de la liquidité du marché et de la difficulté à déceler de manière incontestable des données transactionnelles comparables, le niveau, au sens de la norme IFRS 13, d'évaluation de la juste valeur des immeubles de Cofinimmo, est le niveau 3, et cela pour l'ensemble du portefeuille.

(x € 1.000)	31.12.2025	31.12.2024
Catégorie d'actifs¹⁵	Niveau 3	Niveau 3
Immobilier de santé	1.597.909	1.596.315
Belgique	1.372.142	1.387.026
France	195.350	195.000
Immobilier de santé en développement	30.417	14.289
Réseaux de distribution	30.141	29.755
Belgique	23.645	23.258
Réseaux de distribution en développement	6.496	6.496
Total	1.628.051	1.626.069

¹³ Au 01.01.2024, les droits liés à la conclusion de droits d'emphytéose ou de droits de superficie sont passés à 5%.

¹⁴ Composé de représentants de CBRE, Cushman & Wakefield, Deloitte, ImmoPrice, Jones Lang Lasalle, PricewaterhouseCoopers et Stadim.

¹⁵ 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

TECHNIQUES DE VALORISATION UTILISÉES

Les experts évaluateurs indépendants effectuent leur évaluation sur la base d'une ou plusieurs méthodes conformes aux pratiques et normes de marché nationales et internationales les plus récentes, y compris les 'International Valuation Standards' émis par le 'International Valuation Standards Committee', qui sont incorporés dans la dernière version des RICS Valuation - Global Standards (aussi appelé 'Red Book') émis par le 'Royal Institute of Chartered Surveyors', comme indiqué dans leur rapport.

Cette valeur, appelée 'valeur d'investissement', correspond au prix qu'un investisseur tiers serait prêt à payer pour acquérir chacun des biens immobiliers composant le portefeuille immobilier (juste valeur telle qu'attestée dans les rapports d'évaluation) majoré des droits de mutation à supporter par l'investisseur (le transfert d'un immeuble de placement est généralement soumis au paiement d'une quotité appropriée de droits de mutation et/ou de TVA aux autorités publiques).

Autres considérations

Si la juste valeur n'est pas déterminable de façon fiable, les biens sont valorisés au coût historique. En 2025, la juste valeur de tous les immeubles a pu être déterminée de façon fiable de sorte qu'aucun bâtiment n'est évalué au coût historique.

Les actifs détenus en vue de la vente sont présentés séparément au bilan à une valeur correspondant à leur juste valeur, même dans le cas où le prix de vente futur est connu à la date de valorisation.

Pour les immeubles pour lesquels plusieurs méthodes de valorisation sont utilisées, la juste valeur est la moyenne du résultat de ces méthodes.

Au cours de l'année 2025, il n'y a pas eu de transfert entre les niveaux d'évaluation 1, 2 et 3 (au sens de la norme IFRS 13). Par ailleurs, il n'y a pas eu de changement de méthode de valorisation pour les immeubles de placement en 2025.

Évolution de la juste valeur des immeubles de placement, fondée sur des données non observables

(x € 1.000)	
Juste valeur au 31.12.2024	1.626.069
Plus/moins values reconnues en comptes de résultat	304
Acquisitions	0
Transferts de/(à) actifs détenus en vue de la vente	0
Investissements	9.632
Reprises de loyers cédés	0
Transfert branche d'activité	0
Ventes	-7.955
Juste valeur au 31.12.2025	1.628.051

INFORMATIONS QUANTITATIVES RELATIVES À L'ÉTABLISSEMENT DE LA JUSTE VALEUR DES IMMEUBLES DE PLACEMENT, FONDÉES SUR DES DONNÉES NON OBSERVABLES (NIVEAU 3)

Les informations quantitatives reprises dans les tableaux suivants sont extraites des différents rapports établis par les experts évaluateurs indépendants. Les données ci-après sont les valeurs extrêmes et la moyenne pondérée des hypothèses utilisées dans l'établissement de la juste valeur des immeubles de placement. Les taux d'actualisation les plus bas s'appliquent à des situations particulières.

(x € 1.000)

Catégorie d'actifs	Juste valeur au 31.12.2025	Technique de valorisation	Données non-observables	Valeurs extrêmes (moyenne pondérée) 31.12.2025	Valeurs extrêmes (moyenne pondérée) 31.12.2024
IMMOBILIER DE SANTE	1.597.909				
Belgique	1.372.142	Actualisation des flux	VLE/m ² (en EUR/m ²)	68 - 256 (160)	60 - 250 (155)
			Taux d'actualisation (en %)	4,92 - 9,99 (6,01)	4,70 - 10,09 (5,87)
			Taux de capitalisation (en %)	4,85 - 12,03 (6,32)	5,25 - 12,78 (6,52)
			inflation (en %)	2,00 - 2,00 (2,00)	2,00 - 2,00 (2,00)
		Capitalisation de la valeur locative estimée	Valeur locative estimée (VLE)	68 - 275 (160)	60 - 270 (155)
			Taux de capitalisation	4,69 - 9,24 (5,10)	4,59 - 9,60 (5,57)
France	195.350	Actualisation des flux	VLE/m ² (en EUR/m ²)	79 - 240 (162)	79 - 240 (162)
			Taux d'actualisation (en %)	5,00 - 5,00 (5,00)	5,00 - 5,00 (5,00)
			Taux de capitalisation (en %)	5,10 - 6,50 (5,49)	5,35 - 7,40 (5,95)
			inflation (en %)	1,70 - 1,90 (1,77)	1,80 - 2,00 (1,87)
		Capitalisation de la valeur locative estimée	Valeur locative estimée (VLE)	79 - 240 (162)	79 - 240 (162)
			Taux de capitalisation	5,40 - 24,00 (6,24)	5,39 - 23,83 (6,75)
IMMOBILIER DE SANTE EN DEVELOPPEMENT	30.417	Valeur résiduelle¹⁶	VLE/m ² (en EUR/m ²)	S/0	S/0
			Taux de capitalisation (en %)	S/0	S/0
			Coûts à l'achèvement	S/0	S/0
			inflation (en %)	S/0	S/0
IMMOBILIER RESEAUX DE DISTRIBUTION	30.141				
Belgique	23.645				
Réseaux de distribution en développement	6.496				
TOTAL	1.628.051				

SENSIBILITÉ DE LA JUSTE VALEUR DES IMMEUBLES AUX VARIATIONS DES DONNÉES NON OBSERVABLES

Une augmentation de 10 % de la Valeur Locative Estimée entraînerait une augmentation de 50.022 KEUR de la juste valeur du portefeuille. Une diminution de 10 % de la Valeur Locative Estimée entraînerait une diminution de 61.648 KEUR de la juste valeur du portefeuille.

Une augmentation des taux de capitalisation de 0,5 % entraînerait une diminution de 97.839 KEUR de la juste valeur du portefeuille. Une diminution des taux de capitalisation de 0,5 % entraînerait une augmentation de 116.707 KEUR de la juste valeur du portefeuille.

Un changement de ± 0,5 % du taux de capitalisation et un changement de ± 10 % dans les Valeurs Locatives Estimées sont raisonnablement envisageables et semble toujours cohérent par rapport à l'évolution des taux en 2025.

Il existe des interrelations entre les différents taux et valeurs locatives car ils sont, pour partie, déterminés par les conditions de marché. En règle générale, un changement dans les hypothèses de Valeur Locative Estimée (par m² par an) est accompagnée d'un changement dans la direction opposée des taux de capitalisation. Cette interrelation n'est pas reprise dans l'analyse de sensibilité¹⁷.

Pour les immeubles de placement en cours de construction, la juste valeur est influencée par le respect (ou non) du budget et de la durée de réalisation prévus initialement pour le projet.

¹⁶ Les paramètres d'un immeuble sont spécifiques à chaque projet et dépendent du degré d'avancement de ce dernier.

¹⁷ Ceci découle de la formule suivante : juste valeur = valeur locative estimée / taux de capitalisation. Si l'on suppose que la juste valeur initiale est de 1.000, elle peut provenir d'une valeur locative estimée de 50 et d'un taux de capitalisation de 5% (1.000 = 50 / 0,05). Pour montrer les interrelations entre 2 concepts, il convient de maintenir le 3e constant : par exemple, la juste valeur de 1.000 peut aussi provenir d'une valeur locative estimée de 40 (c.-à-d. 20% plus basse que les 50 initiaux) et d'un taux de capitalisation de 4% (c.-à-d. 20% plus bas que les 0,05 initiaux), ou encore d'une valeur locative estimée de 60 (c.-à-d. 20% plus haute que les 50 initiaux) et d'un taux de capitalisation de 6% (c.-à-d. 20% plus haut que les 0,05 initiaux).

Processus de valorisation

Conformément aux dispositions légales, les valorisations des immeubles sont effectuées trimestriellement sur base des rapports de valorisation établis par des experts indépendants et qualifiés.

Les experts évaluateurs indépendants sont nommés pour une période de trois ans. Leur nomination est notifiée à la FSMA. Les critères de sélection comprennent la connaissance du marché, la réputation, l'indépendance et l'application des normes professionnelles.

Les experts externes déterminent :

- si la juste valeur d'une propriété peut être déterminée de manière fiable;
- quelle méthode de valorisation doit être appliquée pour chaque immeuble de placement;
- les hypothèses retenues pour les données non observables utilisées dans les méthodes de valorisation.

La méthode DCF est appliquée pour le secteur de l'immobilier de santé et le secteur de l'immobilier de réseaux de distribution.

Pour ceux-ci :

- La durée de vie économique résiduelle de l'actif n'est pas déterminée formellement mais est implicitement reconnue à travers le taux d'actualisation et le taux de capitalisation à la sortie (exit yield), lesquels intègrent un facteur d'obsolescence du bâtiment. Dans tous les cas, cette durée de vie économique résiduelle est au minimum égale à la durée restante du bail en cours;
- L'inoccupation à long terme (taux de vacance structurelle) pour les immeubles à usage de maison de repos est nulle car l'ensemble de ces biens est loué intégralement à un locataire unique (hors antennes).

La méthode de capitalisation est appliquée pour l'ensemble des secteurs.

Pour ceux-ci :

- La durée de vie économique résiduelle de l'actif n'est pas déterminée formellement mais est implicitement reconnue à travers les taux de capitalisation retenus, lesquels intègrent un facteur d'obsolescence du bâtiment;
- L'inoccupation à long terme (ou taux de vacance structurelle) est généralement nulle pour l'ensemble des biens en exploitation dans les portefeuilles sous examen. Le cas échéant, certaines corrections liées à l'inoccupation à court terme sont prises en considération;
- Les hypothèses utilisées pour la valorisation et les changements de valeur significatifs sont discutés trimestriellement entre la Direction et les experts. Des références externes autres sont aussi examinées.

Chaque expert utilise son propre taux sans risque ou sa propre moyenne (mobile ou non) de taux sans risque pour la détermination du taux d'actualisation en fonction des standards du marché en question.

L'utilisation d'une moyenne mobile permet d'atténuer les fluctuations importantes de ce paramètre de marché qui ne refléterait pas forcément l'état du marché lui-même à un temps T (les marchés immobiliers étant caractérisés par une 'inertie' beaucoup plus grande que les marchés financiers souvent plus volatils). L'utilisation d'une moyenne (mobile ou non) permet de réconcilier le paramètre de marché et la vue la plus récente et appropriée sur l'état marché.

La prime de risque représente la différence entre le rendement que l'on peut s'attendre d'un actif immobilier et le taux jugé sans risque disponible sur les marchés financiers.

Par ailleurs, le taux d'actualisation prend également en considération d'autres facteurs immobiliers en sus du taux sans risque et de la prime de risque, notamment : la qualité des constructions, la localisation, la durée ferme du bail, le type de bail, la qualité de l'opérateur/locataire, la convertibilité de l'actif, le taux d'occupation, la liquidité du bâtiment et la mode de détention de l'actif (pleine propriété, concession, superficie, etc.).

UTILISATION DES IMMEUBLES

La Direction considère que l'utilisation actuelle des immeubles de placement mis à juste valeur au bilan est optimale, compte tenu des possibilités qu'offre le marché locatif et de leurs caractéristiques techniques.

Cessions de créances de loyer

Les immeubles sous cession de créances de loyer ont fait partie de l'apport de branche d'activité du 29 octobre 2021. Depuis le 31.12.2021, Cofinimmo SA ne possède plus ce type d'immeubles.

NOTE 23 - VENTILATION DE LA VARIATION DE LA JUSTE VALEUR DES IMMEUBLES DE PLACEMENT

(x € 1.000)	2025	2024
Immeubles disponibles à la location	747	-28.137
Projets de développement	-443	-123
Immobilisations à usage propre	0	0
Actifs détenus en vue de la vente	0	0
TOTAL	304	-28.259

Cette rubrique comprend la variation de la juste valeur des immeubles de placement et des immeubles détenus en vue de la vente.

NOTE 24 - IMMOBILISATIONS INCORPORELLES ET AUTRES IMMOBILISATIONS CORPORELLES

(x € 1.000)	Immobilisations incorporelles		Autres immobilisations corporelles	
	2025	2024	2025	2024
Au 01.01	1.814	2.128	1.955	1.889
Acquisitions de l'exercice	268	270	631	922
Logiciels informatiques	268	270	0	0
Mobilier et matériel de bureau	0	0	35	55
Droit d'usage selon IFRS 16	0	0	596	867
Amortissements de l'exercice	-592	-584	-742	-690
Logiciels informatiques	-592	0	0	0
Mobilier et matériel de bureau	0	0	-260	-342
Droit d'usage selon IFRS 16	0	0	-482	-348
Désaffectations de l'exercice	0	0	-3	-167
Logiciels informatiques	0	0	0	0
Mobilier et matériel de bureau	0	0	-3	-167
Droit d'usage selon IFRS 16	0	0	0	0
Au 31.12	1.490	1.814	1.841	1.955

Les immobilisations incorporelles et autres immobilisations corporelles sont exclusivement des immobilisations à usage propre.

Taux d'amortissement utilisés en fonction de la durée de vie économique :

- mobilier : 10 % à 12,5 % ;
- matériel informatique : 25 % à 33 % ;
- logiciels informatiques : 25 % ;

Toutefois, l'amortissement des logiciels peut être réparti sur une durée plus longue correspondant à la durée probable d'utilisation et en fonction du rythme de consommation des avantages économiques liés à l'actif.

NOTE 25 - INSTRUMENTS FINANCIERS**A. Catégories et désignation des instruments financiers**

La norme IFRS 9 définit trois principales catégories en termes de classification des actifs et passifs financiers, c'est-à-dire désignés à la juste valeur par le biais du résultat net, mesurés obligatoirement à la juste valeur par le biais du résultat net et mesurés au coût amorti. IFRS 9 définit également deux autres catégories de classification : désignés à la juste valeur par le biais des autres éléments du résultat global et mesurés obligatoirement à la juste valeur par le biais des autres éléments du résultat global.

En ce qui concerne la dépréciation des actifs financiers évalués au coût amorti, y compris les créances commerciales et créances de location-financement, l'application du modèle des pertes de crédit attendues selon l'IFRS 9 n'a pas d'impact matériel sur les états financiers de Cofinimmo compte tenu des montants relativement limités des créances commerciales et de location-financement, combinés au faible risque de crédit associé.

Dans le tableau suivant, des différences importantes peuvent apparaître entre les montants de la colonne « actifs ou passifs financiers mesurés au coût amorti » et ceux de la colonne « juste valeur » (principalement pour les créances et pour les obligations à taux fixe), étant donné les différences de méthodologie pour calculer ces deux types de montants, l'un étant basé sur le coût historique, l'autre sur des paramètres de marché qui évoluent en permanence.

(x € 1.000)						
31/12/2025	Désigné 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
ACTIFS FINANCIERS NON COURANTS	2.023.413	57.693	2.406.726	4.520.925	0	
Instruments de couverture		57.693		57.693	0	
Instruments dérivés		57.693		57.693	0	Niveau 2
Participations dans des entreprises liées ou avec lien de participation	2.023.413			2.023.413		Niveau 3
Crédits et créances			2.406.726	2.439.819	0	
Prêts à des entreprises associées			2.315.802	2.315.802	0	Niveau 2
Créances non courantes de location-financement			90.751	123.844	0	Niveau 2
Autres créances long terme			172	172	0	Niveau 2
ACTIFS FINANCIERS COURANTS		794	19.834	22.183	0	
Instruments de couverture		794		794	0	
Instruments dérivés		794		794	0	Niveau 2
Crédits et créances			15.512	17.068	0	
Créances courantes de location-financement			2.104	3.659	0	Niveau 2
Créances commerciales			13.408	13.408	0	Niveau 2
Trésorerie et équivalents de trésorerie			4.321	4.321		Niveau 2
TOTAL	2.023.413	58.487	2.426.559	4.543.108	0	
PASSIFS FINANCIERS NON COURANTS	0	3.709	1.578.596	1.512.840	6.755	
Dettes financières non courantes	0		1.335.747	1.266.281	6.755	
Obligations			995.605	926.850	5.263	Niveau 2
Obligations convertibles				0	0	Niveau 1
Etablissements de crédit			279.923	279.923	648	Niveau 2
Billets de trésorerie long terme			56.000	55.289	844	Niveau 2
Garanties locatives reçues			2.623	2.623		Niveau 2
Passifs locatifs			1.596	1.596		Niveau 2
Autres passifs financiers non courants		3.709	242.849	246.558	0	
Instruments dérivés		3.709		3.709		Niveau 2
Emprunts à des entreprises associées			242.849	242.849		
Autres			0	0		Niveau 2
PASSIFS FINANCIERS COURANTS	0	0	1.008.129	1.007.441	0	
Dettes financières courantes	0	0	989.842	989.154	0	
Billets de trésorerie			769.984	769.984		Niveau 2
Obligations			70.000	69.312		Niveau 2
Obligations convertibles	0				0	Niveau 1
Etablissements de crédit			149.859	149.859		Niveau 2
Autres			0	0	0	Niveau 2
Autres passifs financiers courants		0		0	0	
Instruments dérivés		0		0	0	Niveau 2
Dettes commerciales et autres dettes courantes			18.287	18.287	0	Niveau 2
TOTAL	0	3.709	2.586.726	2.520.281	6.755	

(x € 1.000)						
31/12/2024	Désigné 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
ACTIFS FINANCIERS NON COURANTS	1.927.547	63.407	2.427.905	4.455.992	0	
Instruments de couverture		63.407		63.407	0	
Instruments dérivés		63.407		63.407	0	Niveau 2
Participations dans des entreprises liées ou avec lien de participation	1.927.547			1.927.547		Niveau 3
Crédits et créances			2.427.905	2.465.038	0	
Prêts à des entreprises associées			2.333.446	2.333.446	0	Niveau 2
Créances commerciales et autres actifs non courants			94.285	131.417	0	Niveau 2
Créances non courantes de location-financement			175	175	0	Niveau 2
ACTIFS FINANCIERS COURANTS		2.014	22.581	26.115	0	
Instruments de couverture		2.014		2.014	0	
Instruments dérivés		2.014		2.014	0	Niveau 2
Crédits et créances			19.749	21.269	0	
Créances courantes de location-financement			2.283	3.803	0	Niveau 2
Créances commerciales			17.466	17.466	0	Niveau 2
Trésorerie et équivalents de trésorerie			2.833	2.833		Niveau 2
TOTAL	1.927.547	65.421	2.450.487	4.482.107	0	
PASSIFS FINANCIERS NON COURANTS	0	6.195	1.762.002	1.658.891	6.763	
Dettes financières non courantes	0		1.509.309	1.400.003	6.763	
Obligations			1.074.928	967.135	5.263	Niveau 2
Obligations convertibles				0	0	Niveau 1
Etablissements de crédit			354.276	354.276	610	Niveau 2
Billets de trésorerie long terme			76.000	74.486	890	Niveau 2
Garanties locatives reçues			2.623	2.623		Niveau 2
Passifs locatifs			1.483	1.483		Niveau 2
Autres passifs financiers non courants		6.195	252.693	258.888	0	
Instruments dérivés		6.195		6.195		Niveau 2
Emprunts à des entreprises associées			252.693	252.693		
Autres			0	0		Niveau 2
PASSIFS FINANCIERS COURANTS	0	0	737.090	737.090	0	
Dettes financières courantes	0	0	718.662	718.662	0	
Billets de trésorerie			715.000	715.000		Niveau 2
Obligations						Niveau 2
Obligations convertibles	0				0	Niveau 1
Etablissements de crédit			3.662	3.662		Niveau 2
Autres			0		0	Niveau 2
Autres passifs financiers courants		0		0	0	
Instruments dérivés		0		0	0	Niveau 2
Dettes commerciales et autres dettes courantes			18.429	18.429	0	Niveau 2
TOTAL	0	6.195	2.499.093	2.395.981	6.763	

Variations monétaires et non monétaires des passifs financiers

(x € 1.000)	31.12.2024	Variations monétaires ¹⁸	Variations non monétaires		31.12.2025
			Acquisitions / Intérêts courus non échus	Variations de juste valeur	
Passifs financiers non courants	1.665.654	-144.315	-28.339	25.595	1.518.595
Dettes financières non courantes	1.406.766	-144.315	-17.495	28.081	1.273.037
Obligations	972.398	-70.000	1.965	27.750	932.113
Obligations convertibles					0
Passif locatif	1.483	0	114		1.596
Etablissements de crédit	354.886	-74.315		0	280.572
Billets de trésorerie long terme	75.376		-19.574	331	56.133
Garanties locatives reçues et autres	2.623	0			2.623
Autres passifs financiers non courants	258.888	0	-10.843	-2.486	245.558
Instruments dérivés	6.195			-2.486	3.709
Emprunts à des entreprises associées	252.693		-10.843		241.849
Passifs financiers courants	737.090	271.055	0	-704	1.007.441
Dettes financières courantes	718.662	271.197	0	-704	989.154
Billets de trésorerie	715.000	55.000		-16	769.984
Obligations	0	70.000		-688	69.312
Obligations convertibles					0
Etablissements de crédit	3.662	146.197			149.859
Autres					0
Autres passifs financiers courants	0	0	0	0	0
Instruments dérivés				0	0
Dettes commerciales et autres dettes courantes	18.429	-142			18.287
TOTAL	2.402.744	126.740	-28.339	24.891	2.526.036

JUSTE VALEUR DES ACTIFS ET PASSIFS FINANCIERS

Après la comptabilisation initiale, certains instruments financiers (instruments dérivés, obligations convertibles) sont évalués à la juste valeur au bilan. Les autres instruments financiers sont valorisés au coût amorti et leur juste valeur est donnée en annexe (voir tableau ci-dessus). La juste valeur des instruments financiers peut être présentée selon trois niveaux (1 à 3). L'attribution du niveau dépend du degré d'observabilité des variables utilisées pour l'évaluation de l'instrument, soit :

- Les évaluations de la juste valeur de niveau 1 sont celles qui sont établies d'après des prix (non ajustés) cotés sur des marchés actifs pour des actifs ou des passifs identiques ;
- Les évaluations de la juste valeur de niveau 2 sont celles qui sont établies à l'aide de données observables pour l'actif ou le passif concerné. Ces données peuvent être soit 'directes' (des prix, autres que ceux visés au niveau 1), soit 'indirectes' (des données dérivées de prix) ;
- Les évaluations de la juste valeur de niveau 3 sont celles portant sur les actifs ou passifs concernés, qui ne sont pas basées sur des données observables de marché.

Niveau 1

Les obligations convertibles qui avaient été émises par Cofinimmo faisaient l'objet d'une évaluation de niveau 1.

Niveau 2

Tous les autres actifs et passifs financiers, notamment les instruments financiers dérivés détenus à la juste valeur, sont de niveau 2. La juste valeur des actifs et des passifs financiers dont les termes et conditions sont standards et qui sont négociés sur des marchés actifs et liquides est établie en fonction des cours de marché. La juste valeur des 'Créances commerciales', des 'Dettes commerciales' ainsi que toute autre dette à taux variable est proche de leur valeur comptable. Les dettes bancaires sont principalement sous la forme de crédits 'roll-over'. Le calcul de la juste valeur des 'Créances de location-financement' est basé sur la méthode d'actualisation des flux de trésorerie, en utilisant une courbe de rendement adaptée à la durée des instruments, et celui des instruments financiers dérivés est obtenu via l'outil de valorisation des instruments financiers dérivés disponible sur Bloomberg.

Les créances de location-financement sont détaillées dans la Note 26.

Niveau 3

Actuellement, Cofinimmo ne détient pas d'instrument financier qui correspondrait à la définition de niveau 3, à l'exception des participations.

¹⁸ Ces variations ne tiennent pas compte des mouvements des prêts à des entreprises associées.

Passifs locatif

(x € 1.000)	2025	2024
Passif locatif au 01.01	1.483	963
Evolution du principal	114	519
Passif locatif au 31.12	1.596	1.483

B. Gestion du risque financier**Risque de taux d'intérêt**

Puisque Cofinimmo possède un portefeuille d'immeubles à (très) long terme, il est hautement probable que les emprunts finançant ce portefeuille devront être refinancés à leur échéance par d'autres emprunts. Par conséquent, l'endettement financier total de la société est renouvelé régulièrement pour une période future indéterminée. Pour des raisons d'efficacité des coûts, la politique de financement par dette de Cofinimmo sépare l'activité de levée d'emprunts (liquidité et marges sur taux flottants) de la gestion des risques et charges de taux d'intérêt (fixation et couverture des taux d'intérêt flottants futurs). Une partie des fonds empruntés le sont en effet à taux flottant.

La stratégie en la matière est expliquée dans le chapitre « gestion des ressources financières » du document d'enregistrement universel 2025.

Répartition selon les emprunts (non courants et courants) à taux flottant et à taux fixe (calculée sur leurs valeurs nominales)

(x € 1.000)	2025	2024
A taux flottant	1.475.615	1.369.630
A taux fixe	1.093.000	1.102.000
TOTAL	2.568.615	2.471.630

En conformité avec sa stratégie de couverture contre les risques financiers ('hedging policy'), Cofinimmo couvre au moins 50 % de son portefeuille de dettes totales pour au moins trois ans en contractant des dettes à taux fixe et en concluant des contrats sur des instruments dérivés de taux d'intérêt pour couvrir la dette à taux flottant.

Les banques contreparties dans ces contrats IRS sont généralement différentes des banques fournissant les fonds. Si un instrument dérivé couvre une dette sous-jacente qui avait été contractée à un taux flottant, la relation de couverture est qualifiée de couverture de flux de trésorerie. Si un instrument dérivé couvre une dette sous-jacente conclue à un taux fixe, elle est qualifiée de couverture de la juste valeur. Selon les exigences de l'IFRS 9, ceci est valable si un test d'efficacité est réalisé et qu'une documentation est établie justifiant la couverture. Bien que tous les instruments financiers émis ou détenus l'aient été à des fins de couverture de risques sur taux d'intérêt, Cofinimmo s'abstenant de désigner une relation avec un risque particulier, ces instruments sont présentés comptablement sous la catégorie 'Mesurés obligatoirement à la juste valeur par le biais du résultat net' sous l'IFRS 9 et n'ont pas fait l'objet d'une documentation de couverture.

Ci-dessous sont présentés les résultats d'une étude de sensibilité de l'impact des variations de taux sur le résultat net des activités clés. Une variation de taux impactera la partie non-couverte de la dette à taux flottant, et ce, par le biais d'une augmentation ou d'une diminution des charges d'intérêts et indirectement la partie couverte en fonction des instruments de couvertures utilisés. Une variation de taux aura également comme conséquence une variation de la juste valeur des IRS, qui sera comptabilisée en comptes de résultats.

Résumé des effets potentiels sur les capitaux propres et le compte de résultats, d'une variation de 1 % du taux d'intérêt

(x million EUR)	2025		2024	
Variation	Compte de résultats	Capitaux propres	Compte de résultats	Capitaux propres
+1%	-1,47	0,00	0,02	0,00
-1%	1,47	0,00	-0,02	0,00

Le tableau ci-dessus montre qu'une augmentation des taux d'intérêt de 1% engendrerait, au niveau consolidé en 2026, un perte non significative de 1,47 million EUR alors qu'il aurait engendré un gain de 0,02 million EUR en 2025. De plus, un gain non significatif de 1,47 million EUR ressortirait d'une baisse des taux d'intérêt de 1% alors qu'il aurait engendré un perte de 0,02 million EUR en 2025. Les capitaux propres quant à eux ne sont pas affectés directement par une variation des taux d'intérêt.

Dans un contexte où les taux d'intérêt sont durablement positifs, la différence des effets potentiels sur le compte de résultats futur à fin d'année 2025 et celles de fin d'année 2024 en cas d'augmentation des taux s'explique principalement par le degré de couverture relativement plus faible prévu en 2026 (autour de 90%) que celui prévu fin 2024 pour l'année 2025 (autour de 100%).

Risque de crédit

Dans le cadre de son activité, Cofinimmo fait face à deux catégories de contreparties principales, soit des banques soit des clients. Cofinimmo maintient un standard de rating minimal pour ses contreparties financières. Les contreparties financières envers les-elles nous avons des dettes possèdent un rating externe d'investissement grade' (un rating minimum BBB- selon l'agence de notation Standard & Poor's). Les contreparties financières envers lesquelles Cofinimmo a des créances ont également un rating externe d'investissement grade'. Cofinimmo a pour politique de ne pas maintenir des relations avec les contreparties financières ne répondant pas à ce critère. Le risque portant sur les clients étant quant à lui mitigé par une diversification des clients et une analyse de leur solvabilité avant et pendant le bail.

Risque de prix

La société n'est plus exposée au risque de prix suite à la conversion des obligations convertibles en 2021.

Risque de change

Depuis juillet 2021, Cofinimmo est actif au Royaume-Uni. Le Groupe détient trois maisons de repos et de soins et génère une partie très limitée (<1%) de ses revenus et de ses coûts au Royaume-Uni, le Groupe est donc maintenant exposé au risque de change.

Le Groupe a mis en place une politique de couverture du risque de change suite à son premier investissement en dehors de la zone Euro. Cette politique se caractérise, en partie, par la mise en place d'une couverture naturelle du risque de change permettant de réduire ce risque au niveau de Cofinimmo. Actuellement Cofinimmo emprunte un montant proche de 40 mGBP auprès de ses créanciers ayant mis à disposition des crédits bilatéraux multidevises. Ces emprunts externes, qui sont effectués à taux flottants et couverts en partie via la souscription d'un IRS en GBP (voir Section C. de cette note), sont utilisés pour l'octroi d'un prêt interne de l'ordre de 40 mGBP envers la filiale au Royaume-Uni. Cofinimmo SA est donc peu sensible au risque de change actuellement.

La devise fonctionnelle du Groupe étant l'euro, les variations du cours de change peuvent également impacter les revenus locatifs et les coûts encourus au Royaume-Uni. Ces postes du compte de résultats étant actuellement limités, Cofinimmo est peu sensible à ce risque de change.

Dans le cadre de sa politique de couverture, Cofinimmo a également la possibilité de contracter des instruments de couverture (produits dérivés) pour des risques de change existants ou dont la probabilité est jugée importante et matérielle. En 2025, Cofinimmo n'a pas fait appel à des instruments de couvertures synthétiques. L'exposition au risque de change est dorénavant revue périodiquement et en cas d'évolution significative du taux de change ou des investissements dans cette devise.

Malgré la politique de couverture en place, l'évolution du taux de change peut affecter la valeur des immeubles de placement au Royaume-Uni, les revenus locatifs et le résultat net de Cofinimmo qui sont exprimés en euros. Une variation de 5% à la hausse ou à la baisse du taux de change GBP/EUR aurait un impact d'environ un million EUR sur le résultat net de Cofinimmo (en statutaire uniquement).

Risque de liquidité

Le risque de liquidité est limité par la diversification des sources de financement et par le refinancement qui est généralement effectué un an au moins avant la date d'échéance de la dette financière.

Obligation de liquidité aux échéances

(x € 1.000)	2025	2024
Entre un et deux ans	418.080	148.096
Entre deux et cinq ans	1.197.869	1.100.452
Au-delà de cinq ans	0	676.270
TOTAL	1.615.948	1.924.817

FACILITÉS DE CRÉDIT À LONG TERME NON UTILISÉES

(x € 1.000)	2025	2024
Venant à expiration dans l'année	29.000	0
Venant à expiration dans plus d'un an	1.716.827	1.446.349

Collatéralisation

La valeur comptable des actifs financiers mis en gage s'élève, au 31.12.2025, à 50.537.347 EUR (2024 : 49.502.933 EUR). Les termes et les conditions des actifs financiers mis en gage sont détaillés dans la note 38. Au cours de l'année 2025, il n'y a eu ni défaut de paiement sur les contrats d'emprunts, ni violation des termes de ces mêmes contrats.

C. Instruments financiers dérivés

Nature des instruments financiers dérivés de taux d'intérêt

Au 31.12.2025, Cofinimmo utilise des IRS. Les Floors et des Caps (options sur taux d'intérêt avec un niveau maximum défini) afin de couvrir son exposition au risque de taux d'intérêt résultant de son activité opérationnelle, de financement et d'investissement.

Interest Rate Swap (IRS)

Un IRS est un contrat à terme sur taux d'intérêt par lequel Cofinimmo échange un taux d'intérêt flottant contre un taux d'intérêt fixe. Les IRS sont détaillés dans le tableau de la page suivante.

Floors

Un floor est une option sur taux d'intérêt par lequel Cofinimmo perçoit, contre le paiement d'une prime unique, un taux d'intérêt flottant lorsque ce dernier descend sous un certain seuil (par ex : 0 %), et ce, durant une période future déterminée. Les floors achetés par Cofinimmo sont adossés à des IRS afin d'être protégé à la hausse et de bénéficier d'une baisse des taux.

Caps

Un cap est une option sur taux d'intérêt par lequel Cofinimmo perçoit, contre le paiement d'une prime unique, un taux d'intérêt flottant lorsque ce dernier dépasse un certain seuil (par ex : 0 %), et ce, durant une période future déterminée. Les caps sont détaillés dans le tableau de la page suivante.

Les caps peuvent introduire une certaine volatilité vu que le risque de taux n'est couvert qu'à partir de l'atteinte du niveau de strike (0% ou 0,5% actuellement).

Emprunts à taux flottant au 31.12.2025 couverts par des instruments financiers dérivés

Comme détaillé dans le tableau ci-dessous, la dette à taux flottant 1.466 millions EUR est obtenue en déduisant les éléments de la dette contractés à taux fixe de la dette totale (2.575 millions EUR) :

(x € 1.000)	2025	2024
Dettes financières	2.575.194	2.478.252
Obligations convertibles	0	0
Obligations à taux fixe (y compris Billets de trésorerie à taux fixe)	-1.102.000	-1.102.000
Emprunts à taux fixe	-1.000	-1.350
Autres (émission sous par, garantie locative reçues, intérêt courru non échu, passif locatif)	-6.579	-5.272
Emprunts à taux flottant couverts par des instruments financiers dérivés	1.465.615	1.369.630

La politique financière de Cofinimmo consiste à maintenir un taux d'endettement d'environ 45 % accompagné d'une couverture partielle de sa dette à taux flottant par l'utilisation d'instruments de couverture (IRS ou caps).

Au 31.12.2025, Cofinimmo avait une dette à taux flottant pour un montant notionnel de 1.466 millions EUR.

Ce montant était couvert contre le risque de taux d'intérêt par des IRS pour un montant notionnel de 1.091 millions EUR.

Cofinimmo projette de conserver durant les années 2025 à 2030 un patrimoine financé partiellement par endettement, de sorte qu'elle sera redevable d'un flux d'intérêts à payer, qui constitue l'élément couvert par les instruments financiers dérivés détenus à des fins de transaction et décrits ci-dessus.

Instruments financiers dérivés de taux d'intérêt

Période couverte	Actif / Futur	Option	Prix d'exercice	Taux flottant	Notionnel 2025
2024 2025	Actif	IRS	1,18%	EURIBOR 1M	25.000.000
2024 2025	Actif	IRS	1,10%	EURIBOR 1M	25.000.000
2024 2025	Actif	IRS	1,15%	EURIBOR 1M	50.000.000
2024 2025	Actif	IRS	1,18%	EURIBOR 1M	50.000.000
2024 2025	Actif	IRS	1,12%	EURIBOR 1M	50.000.000
2024 2025	Actif	IRS	0,95%	EURIBOR 1M	75.000.000
2025 2026 2027 2028	Actif	IRS	0,91%	EURIBOR 1M	100.000.000
2025 2026 2027 2028	Actif	IRS	0,72%	EURIBOR 1M	100.000.000
2025	Actif	IRS	1,17%	EURIBOR 1M	40.000.000
2025	Actif	IRS	1,26%	EURIBOR 1M	60.000.000
2025	Actif	IRS	1,14%	EURIBOR 1M	50.000.000
2025	Actif	IRS	1,13%	EURIBOR 1M	30.000.000
2025	Actif	IRS	1,24%	EURIBOR 1M	20.000.000
2026 2027 2028	Futur	IRS	0,46%	EURIBOR 1M	50.000.000
2026 2027 2028	Futur	IRS	0,44%	EURIBOR 1M	50.000.000
2026 2027 2028	Futur	IRS	-0,05%	EURIBOR 1M	100.000.000
2024 2025	Actif	IRS	1,00%	EURIBOR 1M	110.000.000
2026 2027 2028	Futur	IRS	0,17%	EURIBOR 1M	50.000.000
2026 2027 2028	Futur	IRS	0,17%	EURIBOR 1M	50.000.000
2025 2026 2027 2028 2029	Actif	IRS	0,80%	EURIBOR 1M	100.000.000
2026 2027 2028 2029	Futur	IRS	-0,08%	EURIBOR 1M	50.000.000
2026 2027 2028 2029	Futur	IRS	1,16%	EURIBOR 1M	100.000.000
2026 2027 2028 2029	Futur	IRS	-0,10%	EURIBOR 1M	50.000.000
2024 2025 2026 2027	Actif	IRS	0,14%	EURIBOR 1M	50.000.000
2024 2025	Actif	IRS	0,89%	EURIBOR 1M	150.000.000
2024 2025	Actif	IRS	0,61%	SONIA 3M	22.920.009
2026 2027 2028	Futur	IRS	1,02%	EURIBOR 1M	150.000.000
2024 2025 2026 2027 2028	Actif	IRS	1,48%	EURIBOR 1M	-17.000.000
2028	Futur	IRS	0,21%	EURIBOR 1M	100.000.000
2026 2027	Futur	IRS	0,77%	EURIBOR 1M	100.000.000
2026 2027 2028 2029	Futur	IRS	2,53%	EURIBOR 1M	75.000.000
2026	Futur	IRS	2,49%	EURIBOR 1M	100.000.000
2026	Futur	IRS	2,90%	EURIBOR 1M	50.000.000
2026	Futur	IRS	2,72%	EURIBOR 1M	50.000.000
2028 2029 2030	Futur	CAP	2,71%	EURIBOR 1M	50.000.000
2028 2029 2030	Futur	IRS	2,94%	EURIBOR 1M	75.000.000
2029 2030	Futur	IRS	2,66%	EURIBOR 1M	100.000.000
2029 2030	Futur	IRS	2,42%	EURIBOR 1M	100.000.000
2028	Futur	IRS	2,33%	EURIBOR 1M	50.000.000
2028	Futur	IRS	2,38%	EURIBOR 1M	75.000.000
2028 2029 2030	Futur	IRS	2,25%	EURIBOR 1M	100.000.000
2029 2030 2031	Futur	IRS	2,07%	EURIBOR 1M	100.000.000
2029	Futur	IRS	2,35%	EURIBOR 1M	100.000.000
2029 2030 2031	Futur	IRS	2,64%	EURIBOR 1M	50.000.000
2029 2030 2031	Futur	IRS	2,43%	EURIBOR 1M	50.000.000

Obligation de liquidité aux échéances, liée aux instruments financiers dérivés

Ce tableau reflète principalement le passage du temps qui diminue les valeurs résiduelles des couvertures et la diminution du produit des couvertures suite à la légère baisse des taux attendus sur les différentes maturités affichées.

(x € 1.000)	2025	2024
Entre un et deux ans	25.340	26.106
Entre deux et cinq ans	25.143	41.314
Au-delà de cinq ans	572	593
TOTAL	51.054	68.014

Ces tableaux ci-dessous représentent les positions nettes des actifs et passifs des instruments financiers dérivés.

COMPENSATION DES ACTIFS ET DES PASSIFS FINANCIERS

(x € 1.000)					31.12.2025	
	Montant brut des actifs financiers comptabilisés	Montants brut des actifs financiers compensés dans l'état de la situation financière	Montant net des actifs financiers présentés dans la position des actifs financiers	Montants non compensés dans l'état de la situation financière		Montant net
				Instruments financiers	Garanties reçues en trésorerie	
Actifs financiers						
CAP	0			0		0
IRS	58.487		58.487	0		58.487
TOTAL	58.487	0	58.487	0	0	58.487
Passifs financiers						
IRS	3.709		3.709			3.709
TOTAL	3.709	0	3.709	0		3.709

(x € 1.000)					31.12.2024	
	Montant brut des actifs financiers comptabilisés	Montants brut des actifs financiers compensés dans l'état de la situation financière	Montant net des actifs financiers présentés dans la position des actifs financiers	Montants non compensés dans l'état de la situation financière		Montant net
				Instruments financiers	Garanties reçues en trésorerie	
Actifs financiers						
CAP	1.873		1.873	0		1.873
IRS	63.548		63.548			63.548
TOTAL	65.421	0	65.421	0	0	65.421
Passifs financiers						
IRS	6.195		6.195	0		6.195
TOTAL	6.195	0	6.195	0		6.195

RÉSUMÉ DES INSTRUMENTS FINANCIERS DÉRIVÉS ACTIFS AU 31.12.2025

Option détenus à fin de transaction	Période	Prix d'exercice	Devise	Taux flottant	Notionnel 2025
IRS	2024 2025	1,18%	EUR	1M	25.000
IRS	2024 2025	1,10%	EUR	1M	25.000
IRS	2024 2025	1,15%	EUR	1M	50.000
IRS	2024 2025	1,18%	EUR	1M	50.000
IRS	2024 2025	1,12%	EUR	1M	50.000
IRS	2024 2025	0,95%	EUR	1M	75.000
IRS	2025 2026 2027 2028	0,91%	EUR	1M	100.000
IRS	2025 2026 2027 2028	0,72%	EUR	1M	100.000
IRS	2025	1,17%	EUR	1M	40.000
IRS	2025	1,26%	EUR	1M	60.000
IRS	2025	1,14%	EUR	1M	50.000
IRS	2025	1,13%	EUR	1M	30.000
IRS	2025	1,24%	EUR	1M	20.000
IRS	2024 2025	1,00%	EUR	1M	110.000
IRS	2025 2026 2027 2028 2029	0,80%	EUR	1M	100.000
IRS	2024 2025 2026 2027	0,14%	EUR	1M	50.000
IRS	2024 2025	0,89%	EUR	1M	150.000
IRS	2024 2025	0,61%	GBP	SONIA 3M	22.920
IRS	2024 2025 2026 2027 2028	1,48%	EUR	1M	-17.000

D. Gestion du capital

En conséquence de l'Article 24 de l'Arrêté Royal du 13.07.2014 relatif aux SIR, la SIR publique doit, au cas où le taux d'endettement consolidé dépasse 50 % des actifs, élaborer un plan financier accompagné d'un calendrier d'exécution, décrivant les mesures destinées à éviter que ce taux d'endettement ne dépasse les 65 % des actifs. Ce plan financier fait l'objet d'un rapport spécial du commissaire confirmant la vérification par ce dernier de la méthode d'élaboration du plan, notamment en ce qui concerne ses fondements économiques, ainsi que la cohérence des chiffres que celui-ci contient avec la comptabilité de la SIR publique. Les rapports financiers annuels et semestriels doivent justifier la manière dont le plan financier a été exécuté au cours de la période pertinente et de la manière dont la SIR envisage l'exécution future du plan.

1. Evolution du taux d'endettement

Au 31.03.2025, 30.06.2025 et au 30.09.2025, le taux d'endettement de Cofinimmo SA (à ne pas confondre avec le groupe Cofinimmo) a atteint 41,9%, 44,4% et 43,7% respectivement, restant sous le seuil de 50 %. Au 31.12.2025, le taux d'endettement s'établissait à 42,8%.

2. Politique de taux d'endettement

La politique du groupe Cofinimmo est de maintenir un taux d'endettement consolidé proche des 45 %. Il se peut donc qu'elle franchisse la barre des 45 % à la hausse ou à la baisse de manière répétée sans que ceci ne signale un changement de politique dans un sens ou dans l'autre.

Cofinimmo établit chaque année un plan financier à moyen terme qui incorpore tous les engagements financiers pris par le Groupe. Ce plan est actualisé en cours d'année lorsque survient un nouvel engagement significatif. Le taux d'endettement et son évolution future sont recalculés à chaque édition de ce plan. De toute façon, Cofinimmo dispose à tout moment d'une vue prospective sur ce paramètre clé de la structure de son bilan afin de maintenir son taux d'endettement proche de 45%.

3. Prévision de l'évolution du taux d'endettement

Le plan financier de Cofinimmo réactualisé fait apparaître que le taux d'endettement de Cofinimmo ne devrait pas s'écarter significativement d'un niveau de 45 % au 31 décembre de chacune des trois prochaines années. Cette prévision reste néanmoins sujette à la survenance d'événements non prévus.

4. Décision

Le Conseil d'Administration de Cofinimmo estime donc que le taux d'endettement ne dépassera pas les 65 % et que, pour l'instant, en fonction des tendances économiques et immobilières dans les segments où la société est présente, des investissements projetés et de l'évolution attendue du patrimoine, il n'est pas nécessaire de prendre des mesures additionnelles à celles contenues dans le plan financier dont question ci-dessus.

DETTES FINANCIÈRES NON COURANTES

(x € 1.000)	2025	2024
Etablissements de crédit	279.923	354.275
Billets de trésorerie	56.000	76.000
Obligations	1.000.000	1.070.000
Autres	249.429	259.315
Autres emprunts	242.849	254.044
Garanties locatives reçues et autres	6.579	5.271
TOTAL	1.585.352	1.759.591

Taux flottants	555.773	651.970
Emprunts bilatéraux	511.773	607.970
Billets de trésorerie	44.000	44.000
Taux Fixes	1.029.579	1.107.622
Obligations / Billets de trésorerie	1.023.000	1.102.000
Autres - Taux variables ou fixes	6.579	5.622
TOTAL	1.585.352	1.759.592

Maturité des emprunts non courants

Entre un et deux ans	155.857	90.000
Entre deux et cinq ans	1.183.426	556.000
Au-delà de cinq ans	246.068	1.113.592
TOTAL	1.585.352	1.759.592

AUTRES PASSIFS FINANCIERS NON COURANTS

(x € 1.000)	2025	2024
Instruments de couverture autorisés	3.709	6.195
Autres	778	668
TOTAL	4.487	6.863

DETTES FINANCIÈRES COURANTES

(x € 1.000)	2025	2024
Etablissements de crédit / Obligations	989.842	718.662
TOTAL	989.842	718.662

	2025	2024
Taux flottants	909.842	718.662
Emprunts (syndiqués) bilatéraux	0	0
Billets de trésorerie	759.984	715.000
Découverts bancaires	149.859	3.662
Obligations	0	0
Taux fixes	80.000	0
Obligations / Billets de trésorerie	80.000	0
Autres - Taux variables ou fixe	0	0
TOTAL	989.842	718.662

AUTRES PASSIFS FINANCIERS COURANTS

(x € 1.000)	2025	2024
Instruments de couverture autorisés	0	0
TOTAL	0	0

NOTE 26 - CRÉANCES DE LOCATION-FINANCEMENT

La société a conclu des conventions de location-financement relatives à certains immeubles. Étant donné, d'une part la qualité des locataires (notamment l'autorité publique belge) et d'autre part le faible risque de crédit associé aux créances de location financement (établi sur base de l'analyse des pertes de crédits historiques), le modèle des pertes de crédits attendues selon l'IFRS 9 n'a pas d'impact matériel pour la Société.

Cofinimmo a également octroyé à certains locataires des financements liés à des travaux d'aménagement. Le taux d'intérêt implicite moyen de ces contrats de location-financement s'élève à 5,3% pour 2025 (2024 : 5,2%). Au cours de l'exercice 2025, des loyers conditionnels (indexations) ont été comptabilisés en produits de la période pour un montant de 0,01 million EUR (2024 : 0,01 million EUR).

(x € 1.000)	2025	2024
A moins d'un an	3.992	4.512
A plus d'un an mais moins de deux ans	4.113	4.508
A plus de deux ans mais moins de trois ans	4.105	4.629
A plus de trois ans mais moins de quatre ans	4.101	4.621
A plus de quatre ans mais moins de cinq ans	3.439	4.617
A plus de cinq ans	166.509	172.700
Paiements minimaux au titre de la location	186.258	195.586
Produits financiers non acquis	-93.403	-99.019
Valeur actuelle des paiements minimaux au titre de la location	92.855	96.568
Créances non courantes de location-financement	90.751	94.285
A plus d'un an mais moins de deux ans	2.184	1.567
A plus de deux ans mais moins de trois ans	2.267	1.653
A plus de trois ans mais moins de quatre ans	2.334	1.739
A plus de quatre ans mais moins de cinq ans	2.353	1.838
A plus de cinq ans	81.613	87.487
Créances courantes de location-financement	2.104	2.283
A moins d'un an	2.104	2.283

NOTE 27 - ACTIFS DÉTENUS EN VUE DE LA VENTE

(x € 1.000)	2025	2024
AU 01.01	0	0
Investissements	0	0
Ventes	0	0
Augmentation/Diminution de la juste valeur	0	0
Transfert de/vers Immeubles de Placement	0	0
Transfert branche d'activité	0	0
AU 31.12	0	0

NOTE 28 - CRÉANCES COMMERCIALES COURANTES

CRÉANCES COMMERCIALES BRUTES

Cofinimmo a comptabilisé des provisions pour créances douteuses de 6.078 KEUR (2024 : 0 KEUR) au cours de l'exercice se clôturant le 31.12.2025. Le Conseil d'Administration considère que la valeur comptable des créances commerciales est proche de leur juste valeur.

Étant donné, d'une part la qualité des locataires et d'autre part le faible risque de crédit associé aux créances commerciales (établi sur base de l'analyse des pertes de crédits historiques), le modèle des pertes de crédit attendues selon IFRS 9 n'a pas d'impact matériel pour la société.

(x € 1.000)	2025	2024
Créances commerciales brutes non échues	8.127	15.879
Créances commerciales brutes échues mais non provisionnées	5.281	1.586
Créances douteuses	6.142	64
Provisions pour créances douteuses (-)	-6.142	-64
TOTAL	13.408	17.466

CRÉANCES COMMERCIALES BRUTES ÉCHUES MAIS NON PROVISIONNÉES

(x € 1.000)	2025	2024
Echues à moins de 60 jours	1.166	937
Echues entre 60 et 90 jours	1.986	109
Echues à plus de 90 jours	2.129	540
TOTAL	5.281	1.586

PROVISION POUR CRÉANCES DOUTEUSES

(x € 1.000)	2025	2024
Au 01.01	64	212
Utilisation	0	-148
Provisions constituées à charge du compte de résultats	6.078	0
Au 31.12	6.142	64

NOTE 29 - CRÉANCES FISCALES ET AUTRES ACTIFS COURANTS

(x € 1.000)	2025	2024
Impôt	5.111	7.519
Taxes régionales & communales	0	97
Précompte immobilier	20	402
Autres	5.304	8.758
TOTAL	10.435	16.775

Les autres actifs courants comprennent principalement des impôts, taxes régionales, précomptes à refacturer aux locataires et les créances intra-groupe liées à l'unité TVA.

NOTE 30 - COMPTES DE RÉGULARISATION - ACTIFS

(x € 1.000)	2025	2024
Revenu immobilier non échu	3.706	3.530
Gratuités et avantages octroyés aux locataires à répartir	0	0
Charges immobilières payées d'avance	1.118	796
Intérêts et autres charges financières payés d'avance	23.953	28.665
TOTAL	28.778	32.991

NOTE 31 - PROVISIONS

(x € 1.000)	2025	2024
Au 01.01	26.918	27.353
Provisions constituées à charge du compte de résultats	1.381	-370
Utilisations	-184	0
Reprises de provisions portées au compte de résultats	0	-65
Transfert	0	0
Au 31.12	28.115	26.918

Les provisions (28.115 KEUR) peuvent être séparées en deux catégories :

- les provisions contractuelles définies selon l'IAS 37 comme des contrats déficitaires. Cofinimmo s'est engagé à assurer sur plusieurs immeubles la maintenance ainsi que des travaux vis-à-vis de locataires.
- les provisions légales pour faire face à des engagements potentiels vis-à-vis de locataires ou de tiers.

Ces provisions sont constituées par une actualisation des paiements futurs considérés comme probables par le Conseil d'Administration.

NOTE 32 - IMPÔTS DIFFÉRÉS

(x € 1.000)	2025	2024
Impôts différés	7.162	7.199
TOTAL	7.162	7.199

Depuis 2014, la succursale française de Cofinimmo est soumise à un impôt ('Retenue à la source sur les bénéfices réalisés en France par les sociétés étrangères'). Une provision pour impôts différés a dû être constituée.

NOTE 33 - DETTES COMMERCIALES ET AUTRES DETTES COURANTES

(x € 1.000)	2025	2024
Dettes commerciales	18.287	18.429
Autres dettes	24.603	39.353
Taxes, charges sociales et dettes salariales	3.363	5.110
Taxes	563	2.618
Charges sociales	-4	-93
Dettes salariales	2.804	2.585
Autres	21.240	34.244
Coupons de dividende	381	376
Provisions pour précomptes et taxes	-46	-252
Divers	20.905	34.119
TOTAL	42.890	57.782

NOTE 34 - COMPTES DE RÉGULARISATION - PASSIFS

(x € 1.000)	2025	2024
Revenus immobiliers perçus d'avance	2.732	4.306
Intérêts et autres charges courus non échus	2.473	1.760
TOTAL	5.206	6.066

NOTE 35 - CHARGES ET PRODUITS SANS EFFET DE TRÉSORERIE

(x € 1.000)	2025	2024
Charges et produits relatifs à l'activité opérationnelle	8.146	28.879
Variation de la juste valeur des immeubles de placement	-304	28.259
Reprise de loyers cédés et escomptés	0	0
Mouvement des provisions et des options sur actions	1.197	-435
Elimination des charges et produits liés aux paiements en actions	0	0
Amortissements/Réductions de valeur (ou reprises) sur actifs incorporels et corporels	7.429	1.263
Impôts différés	-37	-56
Gratuités	0	4
Autres	-138	-156
Charges et produits relatifs à l'activité de financement	-2.473	119.523
Variation de la juste valeur des actifs et passifs financiers	4.389	19.621
Variation de la juste valeur des participations	-4.532	102.018
Autres	-2.330	-2.117
TOTAL	5.673	148.402

NOTE 36 - VARIATION DU BESOIN EN FONDS DE ROULEMENT

(x € 1.000)	2025	2024
Mouvements des éléments d'actif	8.562	-3.002
Créances commerciales	-2.052	-1.766
Créances d'impôt	2.417	-438
Autres actifs à court terme	3.974	933
Charges à reporter et produite acquis	4.224	-1.731
Mouvements des éléments de passif	-17.121	18.931
Dettes commerciales	-1.324	5.431
Dettes d'impôt	-436	12
Taxes, charges sociales et dettes salariales	-544	-1.100
Autres dettes courantes	-13.780	18.209
Charges à imputer et produits à reporter	-1.037	-3.621
TOTAL	-8.559	15.929

NOTE 37 - ÉVOLUTION DU PORTEFEUILLE PAR SECTEUR DURANT L'EXERCICE

Non applicable.

NOTE 38 - DROITS ET ENGAGEMENTS HORS BILAN

Dans le cadre de cession de créances

- Dans le cadre de la cession des créances de loyers relatives au bail en cours avec la Régie des Bâtiments sur le palais de justice d'Anvers, le solde des créances non cédées a été mis en gage en faveur d'une banque sous certaines conditions. Cofinimmo a par ailleurs octroyé une hypothèque traçante et un mandat hypothécaire sur le terrain (en conformité avec l'Article 41 de la Loi du 12.05.2014). Dans le cadre du transfert de la dette de location-financement vis-à-vis de Justinvest Antwerpen SA à une société fiduciaire externe (JPA Properties SPRL, administrée par Intertrust Belgium), et qui se rapporte au coût de construction du palais de justice, les liquidités transférées à JPA ont été mises en gage en faveur de Cofinimmo SA. Le bénéfice du gage a été transféré en faveur d'une banque sous certaines conditions.
- Dans le cadre d'autres opérations de cession de créances, Cofinimmo a pris divers engagements et consenti certaines garanties, et notamment en ce qui concerne la cession de créance intervenue sur les redevances relatives à la prison de Leuze après exécution des travaux.

Options d'achat / droits de préférence

- Dans le cadre de baux conclus avec la Régie des Bâtiments relatif, entre autres, au palais de justice d'Anvers et au commissariat de police de Termonde, une option d'achat a été consentie au bénéfice de la Régie qui au terme du bail peut soit quitter les lieux, soit proroger le contrat, soit racheter l'immeuble.
- Cofinimmo (et Pubstone Group) s'est engagée et bénéficie des droits de préférence sur les actions Pubstone SA et Pubstone Group SA.
- Cofinimmo bénéficie d'une option d'achat sur des actions de sociétés détenant de l'immobilier en Allemagne.
- Cofinimmo a consenti divers droits de préférence et/ou options d'achat à l'emphytéote, à valeur de marché, sur une partie de son portefeuille de maisons de repos et cliniques.
- Cofinimmo dispose d'options d'achats sur des tréfonds dont les droits d'emphytéose dont ils sont grevés – portant sur des immeubles à destination de maisons de repos - sont détenus par des filiales de Cofinimmo.
- Dans le cadre de son entrée au capital d'une société immobilière belge, Cofinimmo est devenue titulaire, au même titre que les autres actionnaires et sous certaines conditions, d'un droit de préférence, d'un droit de préemption, d'un droit de suite, d'une obligation de suite, d'une option de vente et d'une option d'achat relative aux actions de la société.

Opérations de financement

- Cofinimmo a souscrit divers engagements à ne pas entreprendre certaines actions ('negative pledge') au terme de divers contrats de financement.
- Cofinimmo s'est engagée à trouver un acquéreur pour les Notes échéant en 2027 émises par Cofinimmo Lease Finance (voir page 42 du Rapport Financier Annuel 2001) dans l'hypothèse où un précompte mobilier serait applicable sur les intérêts de ces Notes en raison d'une modification de la législation fiscale ayant un effet pour un détenteur résidant en Belgique ou aux Pays-Bas.

Garanties

- Cofinimmo a concédé diverses garanties à l'occasion de la cession d'actions d'une société qu'elle détenait et a reçu des garanties de la part des acquéreurs pour les engagements solidaires qu'elle avait pris avec la société cédée.
- Cofinimmo a concédé diverses garanties à l'occasion de cessions d'actions de sociétés qu'elle détenait.
- Dans le cadre de ses contrats de location, Cofinimmo perçoit une garantie locative (soit en espèces, soit en garantie bancaire), dont le montant représente en règle générale six mois de loyer.
- Dans le cadre d'appels d'offre, Cofinimmo émet régulièrement des promesses de garanties bancaires.
- Cofinimmo SA ainsi que plusieurs filiales font partie d'une unité TVA pour le groupe Cofinimmo. Les membres de l'unité TVA sont solidairement redevables envers l'Etat du paiement de la TVA, des intérêts, des amendes et frais dus à la suite des actions des membres de l'unité TVA. Aucun membre de l'unité TVA n'est impliqué dans un litige avec l'Etat.
- Cofinimmo SA, en tant qu'actionnaire, peut être amené à fournir une lettre de support financier à certaines de ses filiales.

ENGAGEMENTS D'INVESTISSEMENTS

En Belgique :

Le 12.02.2021, Cofinimmo a acquis 100 % des actions d'une société qui détient un terrain à bâtir à Genappe, dans le Brabant wallon. La construction d'une nouvelle maison de repos et de soins est actuellement en cours sur ce terrain. Cofinimmo fait exécuter les travaux dans le cadre d'un projet turnkey. Le budget d'investissement (terrain et travaux compris) s'élève à environ 19 millions EUR.

Au quatrième trimestre 2025, la première phase du projet d'extension et de rénovation de la maison de repos et de soins Ten Berge à Belsele annoncé en février 2025 a été réalisée. La seconde phase est en cours pour un budget estimé à environ 2 millions EUR.

NOTE 39 - PROJET DE DÉVELOPPEMENT EN COURS

Cofinimmo a des projets de développement en cours pour environ 4 millions EUR (31.12.2024 : 27 millions EUR) en rapport avec des dépenses d'investissement déjà contractées mais pas encore encourues dans le cadre de la construction de nouveaux immeubles et extensions. Les travaux de rénovation ne sont pas compris dans ce montant.

NOTE 40 - CRITÈRES ET PÉRIMÈTRE DE CONSOLIDATION

Non applicable.

NOTE 41 - OPTIONS DE VENTE ACCORDÉES AUX ACTIONNAIRES NE DÉTENANT PAS LE CONTRÔLE

Non applicable.

NOTE 42 - PAIEMENTS FONDÉS SUR DES ACTIONS**Plan d'options sur actions**

En 2006, Cofinimmo a lancé un plan d'options sur actions par lequel 8 000 options sur actions ont été accordées au Management de la Société. Ce plan a été relancé durant chacune des années suivantes jusqu'en 2016 compris. Depuis 2017, le plan d'options sur actions n'a plus été proposé.

Au moment de l'exercice, les bénéficiaires paieront le prix d'exercice (par action) de l'année d'octroi du plan, en échange de la livraison des titres. En cas de départ volontaire ou involontaire (à l'exclusion d'une rupture pour motif grave) d'un bénéficiaire, les options sur actions acceptées et dévolues pourront être exercées après l'échéance de la troisième année civile qui suit l'année de l'octroi des options sur actions. Les options non dévolues sont annulées sauf dans le cas d'un départ à la pension. En cas de départ involontaire d'un bénéficiaire pour motif grave, les options sur actions acceptées, dévolues ou non, mais non encore exercées, seront annulées. Ces conditions d'acquisition et de périodes d'exercice des options en cas de départ, volontaire ou involontaire, s'appliqueront sans préjudice du pouvoir du Conseil d'Administration pour les membres du Comité de Direction ou du Comité de Direction pour les autres participants, d'autoriser des dérogations à ces dispositions à l'avantage du bénéficiaire, sur la base de critères objectifs et pertinents.

Nombre d'options sur actions

Année de plan	2016	2015	2014	2013	2012	2011	2010	2009	2008	2007	2006
Accordées	6.825	7.525	3.000	3.320	4.095	8.035	5.740	7.215	6.730	7.300	8.000
Annulées	-1.600	-1.600	0	-500	-1.067	-1.386	-250	-695	-2.125	-2.050	-2.350
Exercées	-3.375	-5.925	-3.000	-2.820	-3.028	-6.649	-5.370	-6.303	-4.330	-5.250	-5.550
Expirées	0	0	0	0	0	0	-120	-217	-275	0	-100
Au 31/12/2025	1.850	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Exercable au 31.12	1.850	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Prix d'exercice (en EUR)	108,44	95,03	88,75	88,12	84,85	97,45	93,45	86,06	122,92	143,66	129,27
Date extrême d'exercice des options	15.06.26	16.06.25	16.06.24	16.06.23	18.06.22	14.06.21	13.06.20	11.06.19	12.06.23	12.06.22	13.06.21
Juste valeur des options sur actions à la date d'octroi (x 1.000 EUR)	200,86	233,94	102,99	164,64	168,18	363,9	255,43	372,44	353,12	261,27	216,36

Cofinimmo applique la norme IFRS 2 en reconnaissant la juste valeur des options sur actions à la date d'octroi sur la durée d'acquisition des droits (c'est-à-dire trois ans) selon la méthode d'acquisition progressive. La charge annuelle de l'acquisition progressive est comptabilisée en frais de personnel dans le compte de résultats.

NOTE 43 - NOMBRE MOYEN DE PERSONNES LIÉES PAR UN CONTRAT DE TRAVAIL OU D'ENTREPRISE

	2025	2024
Total	94	101
Employés	88	94
Personnel de direction	6	7
Equivalents temps plein	94	101

NOTE 44 - TRANSACTIONS AVEC DES PARTIES LIÉES

Les émoluments et primes d'assurance, à charge de Cofinimmo SA relatifs aux membres du Comité d'Exécutif et du Conseil d'Administration et enregistrés dans le compte de résultats, s'élèvent à 5.255.903 EUR dont 373.125 EUR sont attribués aux avantages postérieurs à l'emploi.

Les Administrateurs ne bénéficient pas du plan de participation aux résultats, qui concerne uniquement les employés de la société.

Etat de la situation financière (x € 1.000)	2025	2024
Immeubles de placement	0	0
Actifs financiers non courants	2.315.802	2.333.446
Créances commerciales	3.105	2.456
Autres actifs courants	4.740	7.552
Comptes de régularisation actif	19.331	23.207
Dettes financières non courantes	-242.849	-252.693
Dettes commerciales	-993	-1.215
Autres dettes courantes	0	0
TOTAL	2.099.136	2.112.753

Etat du résultat global (x € 1.000)	2025	2024
Loyer	0	0
Résultat d'exploitation	0	0
Intérêts	62.525	79.953
Honoraires de gestion	14.791	14.118
TOTAL	77.316	94.071

Liste des parties liées (sociétés) :

AC NAPOLI SCI
ARCON-TRUST DRITTE IMMOBILIENANLAGEN GMBH & CO. KG
BAD SCHONBORN PROPERTIES S.C.S.
BEAULIEU SCI
BEIRESTONE 1 SA
BELLIARD III & IV PROPERTIES SA
BENOSTONE CO 1 SA
BESTONE SA
BUILDING GREEN ONE SA
COFIHEALTHCARE SPAIN 1, S.L.U.
COFIHEALTHCARE SPAIN SERVICES, SLU
COFIHEALTHCARE UK 1 CO LIMITED
COFIHEALTHCARE UK 2 LIMITED
COFINEA I SAS
COFINIMMO DIENSTLEISTUNGS-GMBH
COFINIMMO INVESTISSEMENTS ET SERVICES (CIS) SA (PRINCIPAL ACTIVITY)
COFINIMMO LUXEMBOURG SA
COFINIMMO OFFICES SA
COFINIMMO SERVICES SA
COPA DE SA
COUVENT DE LA CHARTREUSE SA
CUXAC II SCI
DE L'ORBIEU SCI
DU HAUT CLUZEAU SNC
DUTCHSTONE SA
DZI 1. VORRAT GMBH
DZI 4. VORRAT GMBH
DZI 5. VORRAT GMBH
DZI 7. VORRAT GMBH & CO. KG
FPR LEUZE SA
GECARE 1 SA
GESTONE 1 SA
GESTONE 14 SA
GESTONE 15 SA
GESTONE 16 SA
GESTONE 2 SA
GESTONE 3 SA
GESTONE 4 SA
GESTONE 5 SA
GESTONE 6 SA
GESTONE BICKENBACH GMBH & CO. KG

GESTONE CO 10 SA
GESTONE CO 11 SA
GESTONE CO 12 SA
GESTONE CO 13 SA
GESTONE CO 7 SA
GESTONE CO 8 SA
GESTONE CO 9 SA
GESTONE DEUTSCHLAND GMBH
GESTONE GP
GREAT GERMAN NURSING HOMES S.C.S.
KAISERSTONE SA
KIINTEISTÖ OY ASKOLAN PAPPILANTIE
KIINTEISTÖ OY HELSINGIN SVENGI
KIINTEISTÖ OY JÄRVENPÄÄN SAVIKONTIE 11
KIINTEISTÖ OY KAUSALAN ASEMA
KIINTEISTÖ OY KUOPION AALLONMURTAJANKATU 3-5
KIINTEISTÖ OY LEMPÄÄLÄN MYLLYPIHA
KIINTEISTÖ OY NASTOLAN MANNA
KIINTEISTÖ OY OULUN JUOKSUMARSSI 7
KIINTEISTÖ OY RAISION VESAKUJA 2
KIINTEISTÖ OY ROVANIEMEN KAAMOSKUJA 12
KIINTEISTÖ OY ROVANIEMEN RIISTAKALTIO
KIINTEISTÖ OY ROVANIEMEN RIISTAKERO
KIINTEISTÖ OY SIPOON JOKIKOTI
KIINTEISTÖ OY TERVAKOSKEN PORTTI
KIINTEISTÖ OY TURUN LINNANHERRA
KIINTEISTÖ OY TURUN SKANSSIN AURORA
KIINTEISTÖ OY VAASANPUISTIKKO 22 VAASA
KIINTEISTÖ OY VANTAAN HARRIKUJA 8
KIINTEISTÖ OY YLÖJÄRVEN TAIMITIE 3
LAGUNE IPM S.L.U.
LAGUNE ISLAND BALEARES IPM2 S.L.U.
LEOPOLD SQUARE SA
LEX 85 SA
LIGNE INVEST SA
LS OFFICES SA
MANUJACQ BE SA
MASCHSEE PROPERTIES SARL
OUVRE-TOIT S.C.I.
PFLEGE PLUS + OBJEKT ALSDORF GMBH & CO. KG
PFLEGE PLUS + OBJEKT BOCHUM GMBH & CO. KG
PFLEGE PLUS + OBJEKT BOTTROP GMBH & CO. KG
PFLEGE PLUS + OBJEKT ERFTSTADT/LIBLAR GMBH & CO. KG
PFLEGE PLUS + OBJEKT FRIEDRICHSTADT GMBH & CO. KG
PFLEGE PLUS + OBJEKT GELSENKIRCHEN GMBH & CO. KG
PFLEGE PLUS + OBJEKT GOSLAR GMBH & CO. KG
PFLEGE PLUS + OBJEKT HAAN GMBH & CO. KG
PFLEGE PLUS + OBJEKT SWISTTAL GMBH & CO. KG
PFLEGE PLUS + OBJEKT WEIL AM RHEIN GMBH & CO. KG
PFLEGE PLUS + OBJEKT WEILERSWIST GMBH & CO. KG
POLARISTONE CO 1 OY
POLARISTONE CO 2 OY
POLARISTONE CO 3 OY
POLARISTONE CO 4 OY
PRESIDENTIAL NORDIC 1 GMBH & CO. KG
PRESIDENTIAL NORDIC 2 GMBH & CO. KG
PUBSTONE GROUP SA
PUBSTONE PROPERTIES BV
PUBSTONE SA
RÉSIDENCE FRONTENAC SCI
RESIDENZWOHNEN JAHNSHÖFE GMBH
RHEASTONE 1 SA
RHEASTONE 10 SA
RHEASTONE 6 SA
RHEASTONE 7 SA
RHEASTONE 8 SA
RHEASTONE 9 SA

NOTE 46 - PARTICIPATIONS VALORISÉES À LA JUSTE VALEUR PAR LE BIAIS DU RÉSULTAT NET**Valorisation des participations**

Les participations sont évaluées à leur juste valeur. Celle-ci est déterminée par une revue des capitaux propres des différentes entités, en tenant compte des plus ou moins-values sur immeubles et éventuellement des Exit Tax.

Roll forward des valeurs des différentes participations (x € 1.000)

Participations	Valeur au 31/12/2024	+/- value mouvements 2025	Valeur au 31/12/2025	Capitaux propres au 31/12/2025	Résultat net au 31/12/2025
ALDEA GROUP NV ¹⁹	20.610	-3.869	16.741	73.721	-2.201
BEIRESTONE 1 SA	25.807	2.330	28.137	28.137	3.080
BELLIARD III & IV PROPERTIES SA	63	-33	30	30	-33
BENOSTONE CO 1 SA	526	-526	0		
BPG CONGRES SA	786	2	787	2.749	3
BPG HOTEL S.A.	641	1	642	1.575	-7
COFIHEALTHCARE SPAIN 1, S.L.U.	-4.995	82.384	77.388	77.388	2.081
COFIHEALTHCARE SPAIN SERVICES, S.L.U.	563	47	610	610	47
COFIHEALTHCARE UK 1 CO LIMITED	24.091	-2.018	22.074	19.261	1.285
COFINEA I SAS	15.262	367	15.629	15.629	1.201
COFINIMMO DIENSTLEISTUNGS-GMBH	237	-3	233	233	87
COFINIMMO INVESTISSEMENTS ET SERVICES (CIS) SA (PRINCIPAL ACTIVITY)	144.039	-124	143.915	132.085	10.153
COFINIMMO LUXEMBOURG SA	4.008	-218	3.790	3.790	-218
COFINIMMO OFFICES SA	706.034	-7.321	698.713	698.713	33.682
COPA DE SA	20.549	2.459	23.008	23.008	3.651
COUVENT DE LA CHARTREUSE SA	12.595	-12.595	0		
DUTCHSTONE SA	78	-78	0		
FONCIÈRE CRF SCI	46.333	-1.697	44.635	115.330	2.481
FPR LEUZE SA	1.924	-491	1.433	1.829	-491
GECARE 1 SA	15.222	-1.199	14.023	14.023	-1.199
GESTONE 1 SA	14.880	2.078	16.958	16.958	491
GESTONE 14 SA	4.377	362	4.739	4.739	362
GESTONE 15 SA	6.699	1.810	8.509	8.509	-190
GESTONE 16 SA	77	-32	45	45	-32
GESTONE 2 SA	11.997	3.748	15.745	15.745	764
GESTONE 3 SA	10.126	1.271	11.397	11.397	1.271
GESTONE 4 SA	13.289	750	14.039	14.039	830
GESTONE 5 SA	16.198	3.186	19.384	19.384	-814
GESTONE 6 SA	19.399	1.176	20.576	20.576	1.176
GESTONE CO 10 SA	2.382	610	2.992	2.992	610
GESTONE CO 11 SA	10.550	-1.302	9.248	9.248	-1.302
GESTONE CO 12 SA	4.030	2.850	6.880	6.880	2.850
GESTONE CO 13 SA	2.371	-7.778	-5.407	-5.407	-10.778
GESTONE CO 7 SA	3.296	567	3.863	3.863	1.112
GESTONE CO 8 SA	3.185	947	4.132	4.132	947
GESTONE CO 9 SA	1.418	169	1.587	1.587	169
GESTONE GP	85	-14	71	71	40
LAGUNE IPM S.L.U.	73.737	-885	72.852	72.852	3.186
LAGUNE ISLAND BALEARES IPM2 S.L.U.	27.607	25	27.632	27.632	1.023
LEOPOLD SQUARE SA	18.197	6.432	24.629	24.629	6.432
MANUJACQ BE SA	0	12.816	12.816	31.204	964
OUVRE-TOIT S.C.I.	9.941	593	10.534	10.534	686
POLARISTONE CO 1 OY	0	5.373	5.373	5.373	122
POLARISTONE CO 2 OY	1.929	384	2.313	2.313	-1.116
POLARISTONE CO 3 OY	3.730	1.369	5.099	5.099	-231
POLARISTONE CO 4 OY	-208	1.999	1.791	1.791	199
PUBSTONE GROUP SA	93.505	7.140	100.645	111.827	24.288
RHEASTONE 1 SA	65.964	-569	65.395	65.722	3.401
RHEASTONE 6 SA	5.433	144	5.577	5.577	415
RHEASTONE 7 SA	3.887	956	4.843	4.843	-644
RHEASTONE 8 SA	3.788	64	3.852	3.852	64
RHEASTONE 9 SA	16.165	-16.165	0		
RHEASTONE 10 SA	25.837	-80	25.757	25.757	130
STERN BETEILIGUNGS GMBH	205	-23	182	182	98

¹⁹ Les capitaux propres au 30/06/2025 ont été utilisés comme approximation pour le 31/12/2025

STERN-FIIS 1 SA	8.366	149	8.515	8.515	149
STERN-FIIS 2 SA	8.778	-223	8.555	8.555	-223
STERN-FIIS 3 SA	3.571	28	3.599	3.599	28
STERN-FIIS 4 SA	11.029	-1.036	9.994	9.994	-1.036
SUPERSTONE 2 NV	23.043	1.721	24.765	24.765	5.048
SUPERSTONE 3 NV	22.633	2.606	25.239	25.239	2.704
SUPERSTONE 4 NV	20.202	2.014	22.216	22.216	2.014
SUPERSTONE 5 NV	16.183	1.109	17.291	17.291	1.109
SUPERSTONE 6 NV	8.748	1.147	9.894	9.894	1.147
SUPERSTONE 7 NV	3.127	158	3.285	3.285	158
SUPERSTONE NV	212.965	663	213.627	213.627	13.588
VESTASTONE 1 CO SA	77.378	490	77.867	85.665	6.494
WELLNESSTONE SA	3.078	-347	2.731	2.731	1.739
	1.927.547	95.866	2.023.413	2.177.431	123.045

NOTE 47 - ASPECT RELATIFS AU CONTEXT MARCRO-ÉCONOMIQUE ET AU CLIMAT

Les activités de Cofinimmo se déploient dans le cadre d'un contexte global qui a subi de multiples bouleversements ces dernières années : après l'apparition de la pandémie de coronavirus COVID-19 dès le début de l'année 2020, l'inflation a commencé à augmenter en Europe au second semestre 2021, pour atteindre des niveaux élevés en 2022 (puis ralentir en 2023, 2024 et 2025), entraînant des variations des taux d'intérêts nominaux, et la guerre a fait sa réapparition sur le continent européen depuis 2022, suivie par le conflit en et autour d'Israël à partir du 4e trimestre 2023, puis par celui en et autour de l'Iran en mars 2026.

À ce propos, la situation en Ukraine et les conséquences induites par les sanctions prises à l'égard de la Russie, ainsi que la situation en et autour d'Israël et en et autour de l'Iran n'ont aucun impact direct sur l'activité du groupe et ses résultats financiers, le groupe n'étant pas actif dans ces zones géographiques (il est à noter que la Finlande, pays ayant une frontière commune avec la Russie, représente 2,7 % des immeubles de placement du groupe). Les effets indirects de la situation dans ces zones géographiques peuvent s'appréhender notamment sous l'angle des facteurs de risque suivants (les références reprises ci-dessous proviennent de l'URD de Cofinimmo SA publié sur son site internet) :

- inflation élevée et augmentation du prix de l'énergie : facteurs de risque 'F.1.1.2 Marché de la location dans les secteurs dans lesquels le groupe est actif', 'F.1.3.2 Vacance locative' ;
- retards ou dépassement de budget dans l'exécution des projets de développement : facteur de risque 'F.1.2.2 Investissements soumis à conditions' ;
- augmentation des taux d'intérêt : facteurs de risque 'F.1.1.3 Marché de l'investissement dans les secteurs dans lesquels le groupe est actif', 'F.1.1.4 Volatilité des taux d'intérêt', 'F.1.2.1 Variation négative de la juste valeur des immeubles', 'F.2.1 Risque de liquidité', 'F.2.2 Obligations contractuelles et paramètres légaux', 'F.2.3 Modification de la notation financière publique du groupe'.

Par ailleurs, bien que le COVID-19 ne soit plus une urgence mondiale, une nouvelle crise sanitaire reste de l'ordre du possible. Pour rappel, pendant toute la période "COVID", les équipes opérationnelles sont restées en contact étroit avec les locataires du groupe, pour assurer la continuité des prestations, et ainsi les aider à traverser cette période difficile suivie d'une période d'inflation élevée. Depuis lors, Cofinimmo continue à revoir la situation de ses contreparties au cas par cas afin de trouver, le cas échéant, une solution équilibrée tenant compte de leur situation objective. Dans ce cadre, Cofinimmo a comptabilisé des réductions de valeur sur créances commerciales de 2,0 millions EUR en 2020, sans équivalent en 2021, celles-ci s'étant élevées à 1,4 million EUR en 2022, 0,3 million EUR en 2023, 0,5 million EUR en 2024 et 6,4 millions EUR en 2025.

Les aspects relatifs au climat sont traités dans le rapport de durabilité et ses annexes, inclus dans le document d'enregistrement universel 2025 du groupe Cofinimmo. De plus, la Note 22 (immeubles de placement) des comptes consolidés inclus dans le document d'enregistrement universel 2025 du groupe Cofinimmo fait mention de ces aspects.

NOTE 48 - SOURCES D'INCERTITUDE RELATIVES AUX ESTIMATIONS

Les actifs et passifs mentionnés ci-dessous sont ceux qui présentent un risque important d'ajustement significatif de leur valeur au cours de la période suivante.

I. Juste valeur du portefeuille immobilier

Le patrimoine de Cofinimmo est valorisé trimestriellement par des experts évaluateurs indépendants. Cette valorisation d'experts évaluateurs indépendants externes au groupe a pour objet de déterminer la valeur de marché d'un immeuble à une certaine date, en fonction de l'évolution du marché et des caractéristiques du bien concerné. De son côté, Cofinimmo réalise parallèlement au travail des experts évaluateurs indépendants, une valorisation de son patrimoine dans la perspective d'une exploitation continue de celui-ci par ses équipes. Le portefeuille est enregistré à la juste valeur établie par les experts évaluateurs indépendants dans les comptes consolidés du groupe (voir Note 22).

Par ailleurs, les rapports des experts évaluateurs indépendants ne comprennent plus de note explicative sur les conditions de marché. Cependant, certains experts mentionnent encore dans leur rapport un commentaire général sur la volatilité actuelle des marchés et les tensions géopolitiques, ou soulignent l'importance de la date d'évaluation.

II. Instruments financiers

La juste valeur des instruments financiers est calculée sur base des valeurs de marché dans le système Bloomberg. Ces justes valeurs sont comparées aux estimations reçues des banques trimestriellement et les écarts significatifs sont analysés (plus de détails sont fournis dans la Note 25).

III. Juste valeur des participations

La juste valeur de la participation dans une entité est approchée par la quote-part de la société dans l'actif net de ladite entité. La prime ou la décote (rapport entre cours de bourse et actif net par action) de l'action Cofinimmo observée en bourse n'a donc pas d'effet sur la juste valeur des participations (directes ou indirectes) détenues par Cofinimmo SA et ses filiales.

NOTE 49 - RATIO D'ENDETTEMENT

(x € 1.000)	2025	2024
Passifs	2.663.054	2.583.080
À l'exception des postes :	-42.931	-45.118
I. Passifs non courants	-38.986	-40.312
Provisions	-28.115	-26.918
Instruments de couverture autorisés	-3.709	-6.195
Passifs d'impôts différés	-7.162	-7.199
II. Passifs courants	-5.206	-4.806
Provisions	0	0
Instruments de couverture autorisés	0	0
Comptes de régularisation du passif	-5.206	-6.066
Montants non appelés des valeurs mobilières acquises	1.260	1.260
Total Endettement	2.620.122	2.537.962
Actifs	6.179.256	6.123.261
À l'exception des postes :	-58.487	-65.421
Instruments de couverture autorisés	-58.487	-65.421
Total de l'actif (excepté instruments de couverture)	6.120.769	6.057.841
TAUX D'ENDETTEMENT	42,81%	41,90%

OBLIGATION DE DISTRIBUTION SELON L'ARRÊTÉ ROYALE DU 13.07.2014 RELATIF AUX SIR

(x € 1.000)	2025	2024
Résultat net	211.928	66.795
Amortissements (+)	1.319	1.273
Réductions de valeur (+)	6.110	0
Reprises de réduction de valeur (-)	0	-11
Reprises de loyers cédés et escomptés (-)	0	0
Autres éléments non monétaires (+/-)	6.585	21.877
Résultat sur vente de biens immobiliers (+/-)	480	667
Variations de la juste valeur des biens immobiliers (+/-)	-4.836	130.278
Résultat corrigé (A)	221.585	220.879
Plus-values et moins-values réalisées sur biens immobiliers durant l'exercice (+/-)	1.117	-39.296
Plus-values réalisées sur biens immobiliers durant l'exercice, exonérées de l'obligation de distribution sous réserve de leur réinvestissement dans un délai de 4 ans (-)	-1.117	-12.074
Plus-values réalisées sur biens immobiliers antérieurement exonérées de l'obligation de distribution et n'ayant pas été réinvesties dans un délai de 4 ans (+)	0	0
Plus-values nettes sur réalisation de biens immobiliers non exonérées de l'obligation de distribution (B)	0	-51.371
TOTAL (A+B) x 80%	177.268	135.607
Diminution de l'endettement (-)	0	0
Obligation de distribution	177.268	135.607

L'obligation de distribution tel que prévu par l'Arrêté royal du 13.07.2014 s'obtient en retirant du résultat statutaire net de la SIRP (211,9 millions EUR pour 2025) les principaux éléments non-monétaires tels que les amortissements, les variations de la juste valeur des biens immobiliers ou les variations de la juste valeur des instruments de couverture (repris au point 'Autres éléments non monétaires'). En plus de ces éléments, le résultat sur vente de biens immobiliers de l'exercice (par rapport à la juste valeur de la clôture de l'exercice précédent) est, dans un premier temps, retiré de l'obligation de distribution (au niveau du résultat corrigé), afin d'intégrer, dans un deuxième temps, les plus ou moins-values historiques (par rapport à la valeur d'acquisition) des actifs vendus au cours de l'exercice. Étant donné que les plus-values historiques sur les actifs vendus en 2025 sont exonérées de l'obligation de distribution sous réserve de leur réinvestissement dans un délai de 4 ans, le résultat corrigé 2025 (221,6 millions EUR) n'est pas affecté, et l'obligation de distribution est ensuite égale à 80% de ce résultat corrigé (177,3 millions EUR pour 2025), sous réserve d'une diminution de l'endettement qui, le cas échéant, viendrait réduire cette obligation (ce qui n'était pas le cas au cours de l'exercice 2025).

RÉCONCILIATION ENTRE BILAN ET BILAN APRÈS AFFECTATION PROPOSÉE (PROFORMA A) ET BILAN APRÈS RÉMUNÉRATION DU CAPITAL PROPOSÉE (PROFORMA B)

(x € 1.000)	31.12.2025	Affectation proposée à l'assemblée générale du 13.05.2026	Proforma A 31.12.2025	Rémunération du capital proposée à l'assemblée générale du 13.05.2026	Proforma B 31.12.2025
Total du bilan	6.179.256	0	6.179.256	0	6.179.256
Provision	-28.115	0	-28.115	0	-28.115
Dettes	-2.634.939	0	-2.634.939	0	-2.634.939
Actif net	3.516.202	0	3.516.202	0	3.516.202
Distribution de dividendes et plan de participation	0	0	0	-198.422	-198.422
Actif net après distribution	3.516.202	0	3.516.202	-198.422	3.317.780
Capital	2.041.523	0	2.041.523	0	2.041.523
Primes d'émission indisponibles	356.214	0	356.214	0	356.214
Primes d'émission disponibles	571.724	0	571.724	0	571.724
Réserve du solde positif des variations de juste valeur des biens immobiliers	96.978	4.836	101.814	0	101.814
Réserve des frais et droits de mutation estimés intervenant lors de l'aliénation hypothétique des immeubles de placement	0	0	0	0	0
Réserve du solde des variations de juste valeur des instruments de couverture autorisés auxquels la comptabilité de couverture est appliquée	0	0	0	0	0
Réserve du solde des variations de juste valeur des instruments de couverture autorisés auxquels la comptabilité de couverture n'est pas appliquée	59.137	-4.389	54.748	0	54.748
Réserve pour actions propres	-1.287	0	-1.287	0	-1.287
Autres réserves déclarées indisponibles par l'assemblée générale	336	-261	75	0	75
Réserve légale	0	0	0	0	0
Résultat reporté	179.649	211.742	391.392	-198.422	192.969
Résultat de l'année	211.928	-211.928	0	0	0
Total Fonds propres	3.516.202	0	3.516.202	-198.422	3.317.780

Le tableau ci-dessus présente une variation des capitaux propres proforma de l'affectation et de la rémunération du capital qui seront proposés à l'assemblée générale du 13/05/2026.

La colonne 'affectation' reprend les éléments de la proposition d'affectation de l'exercice 2025 qui sera proposée à la prochaine assemblée générale (voir tableau d'affectation page 7). Les principaux éléments qui ne sont pas affectés au 'résultat reporté' sont les variations de juste valeur des biens immobiliers et des instruments de couverture (éléments non-monétaires).

La rémunération du capital proposée (198 millions EUR, sur base d'un dividende brut de 5,20 EUR par action pour l'exercice 2025) est supérieure au montant qui ressort de l'obligation de distribution de la SIRP (177,3 millions). Cela signifie que Cofinimmo proposera le paiement d'un dividende supérieur au minimum requis par l'Arrêté royal du 13.07.2014.

CAPITAUX PROPRES NON DISTRIBUABLES SELON L'ARTICLE 7:212 DU CODE DES SOCIÉTÉS ET DES ASSOCIATIONS

(x € 1.000)	2025	2024
Total du bilan	6.179.256	6.123.261
Provision	-28.115	-26.918
Dettes	-2.634.939	-2.556.162
Actif net	3.516.202	3.540.181
Distribution de dividendes et plan de participation	-198.422	-236.449
Actif net après distribution	3.317.780	3.303.733
Capital libéré ou, s'il est supérieur, capital appelé	2.041.523	2.041.523
Primes d'émission indisponibles en vertu des statuts	356.214	356.214
Réserve du solde positif des variations de juste valeur des biens immobilier	101.814	98.531
Réserve des frais et droits de mutation estimés intervenant lors de l'aliénation hypothétique des immeubles de placement	0	0
Réserve du solde des variations de juste valeur des instruments de couverture autorisés auxquels la comptabilité de couverture est appliquée	0	0
Réserve du solde des variations de juste valeur des instruments de couverture autorisés auxquels la comptabilité de couverture n'est pas appliqué	54.748	58.741
Réserve pour actions propres	0	0
Autres réserves déclarées indisponibles par l'Assemblée Générale	75	692
Réserve légale	0	0
Capitaux propres non distribuables selon l'Article 7:212 du Code des Sociétés et des Associations	2.554.374	2.555.701
Marge restante après distribution	763.406	748.031

Proforma de l'affectation et de la rémunération du capital qui seront proposés à l'assemblée générale du 13/05/2026 (voir tableau précédent), l'actif net après distribution est supérieur de 763 millions EUR aux capitaux propres non distribuables selon l'Article 7:212 du Code des Sociétés et des Associations. Ces capitaux propres non distribuables se composent principalement du capital libéré, des primes d'émission indisponibles (Cofinimmo possède également des primes d'émission disponibles considérées comme distribuables) ainsi que des réserves de juste valeur des biens immobiliers et des instruments de couverture.

BILAN SOCIAL

Numéros des commissions paritaires dont dépend l'entreprise: 200

ETAT DES PERSONNES OCCUPEE				
TRAVAILLEURS POUR LESQUELS L'ENTREPRISE A INTRODUIT UNE DECLARATION DIMONA OU QUI SONT INSCRITS AU REGISTRE GENERAL DU PERSONNEL				
	Codes	Total	1. Hommes	2. Femmes
Au cours de l'exercice				
Nombre moyen de travailleurs				
Temps plein	1001	83,4	40,6	42,8
Temps partiel	1002	12,0	1,0	11,0
Total ou total en équivalents temps plein (ETP)	1003	92,9	41,5	51,4
Nombre effectif d'heures prestées				
Temps plein	1011	134.173,7	70.020,0	64.153,7
Temps partiel	1012	17.579,0	0,0	17.579,0
Total	1013	151.752,7	70.020,0	81.732,7
Frais de personnel				
Temps plein	1021	10.323.439	5.580.993	4.742.446
Temps partiel	1022	1.236.396	0	1.236.396
Total	1023	11.559.835	5.580.993	5.978.842
Montant des avantages accordés en sus du salaire	1033	162.142	73.907	88.235
Au cours de l'exercice précédent				
	Codes	P. Total	1P. Hommes	2P. Femmes
Nombre moyen de travailleurs en ETP	1003	99,3	47	52,3
Nombres d'heures effectivement prestées	1013	159.700,6	72.039,5	87.661,1
Frais de personnel	1023	10.832.695	5.319.307	5.513.388
Montant des avantages accordés en sus du salaire	1033	170.150	75.389	94.761

	Codes	1. Temps plein	2. Temps partiel	3. Total en temps plein équivalents
A la date de clôture de l'exercice				
Nombre de travailleurs				
	105	81,0	12,0	90,5
Par type de contrat de travail				
Contrat à durée indéterminée	110	81,0	12,0	90,5
Contrat à durée déterminée	111			
Contrat pour l'exécution d'un travail nettement défini	112			
Contrat de remplacement	113			
Par sexe et niveau d'études				
Hommes	120	40,0	1,0	41,0
de niveau primaire	1200			
de niveau secondaire	1201			
de niveau supérieur non universitaire	1202	13,0	0,0	13,0
de niveau universitaire	1203	27,0	1,0	28,0
Femmes	121	41,0	11,0	49,6
de niveau primaire	1210			
de niveau secondaire	1211	4,0	0,0	4,0
de niveau supérieur non universitaire	1212	17,0	3,0	19,4
de niveau universitaire	1213	20,0	8,0	26,2
Par catégorie professionnelle				
Personnel de direction	130	6,0	0,0	6,0
Employés	134	81,0	12,0	90,5
Ouvriers	132			
Autres	133			

PERSONNEL INTERIMAIRE ET PERSONNES MISES A LA DISPOSITION DE L'ENTREPRISE	Codes	1. Personnel intérimaire	2. Personnes mises à la disposition de l'entreprise
Au cours de l'exercice			
Nombre moyen de personnes occupées	150	1,06	0,00
Nombre d'heures effectivement prestées	151	1.934,50	0,00
Frais pour l'entreprise	152	104.336,07	0,00

TABLEAU DES MOUVEMENTS DU PERSONNEL AU COURS DE L'EXERCICE				
	Codes	1. Temps plein	2. Temps partiel	3. Total en temps plein équivalents
ENTREES				
Nombre de travailleurs pour lesquels l'entreprise a déposé une déclaration DIMONA ou qui ont été inscrits au registre général du personnel au cours de l'exercice	205	2,0	0,0	2,0
Par type de contrat de travail				
Contrat à durée indéterminée	210	2,0	0,0	2,0
Contrat à durée déterminée	211			
Contrat pour l'exécution d'un travail nettement défini	212			
Contrat de remplacement	213			
SORTIES				
Nombre de travailleurs dont la date de fin de contrat a été inscrite dans une déclaration DIMONA ou au registre général du personnel au cours de l'exercice	305	6,0	0,0	6,0
Par type de contrat de travail				
Contrat à durée indéterminée	310	6,0	0,0	6,0
Contrat à durée déterminée	311			
Contrat pour l'exécution d'un travail nettement défini	312			
Contrat de remplacement	313			
Par motif de fin de contrat				
Pension	340	2,0	0,0	2,0
Chômage avec complément d'entreprise	341			
Licenciement	342	2,0	0,0	2,0
Autre motif	343			
Dont: le nombre de personnes qui continuent, au moins à mi-temps, à prester des services au profit de l'entreprise comme indépendants	350	2,0	0,0	2,0

RENSEIGNEMENTS SUR LES FORMATIONS POUR LES TRAVAILLEURS AU COURS DE L'EXERCICE				
	Codes	Hommes	Codes	Femmes
Initiatives en matière de formation professionnelle continue à caractère formel à charge de l'employeur				
Nombre de travailleurs concernés	5801	41,00	5811	53,00
Nombre d'heures de formation suivies	5802	950,75	5812	821,00
Coût net pour l'entreprise	5803	33.054,30	5813	21.882,65
dont coût brut directement lié aux formations	58031	36.090,00	58131	25.806,95
dont cotisations payées et versements à des fonds collectifs	58032		58132	
dont subventions et autres avantages financiers reçus (à déduire)	58033	-3.035,70	58133	-3.924,30
Initiatives en matière de formation professionnelle continue à caractère moins formel ou informel à charge de l'employeur				
Nombre de travailleurs concernés	5821	41,00	5831	53,00
Nombre d'heures de formation suivies	5822	1.585,37	5832	2.103,48
Coût net pour l'entreprise	5823	91.341,90	5833	118.076,10
Initiatives en matière de formation professionnelle initiale à charge de l'employeur				
Nombre de travailleurs concernés	5841	1,00	5851	3,00
Nombre d'heures de formation suivies	5842	66,00	5852	243,00
Coût net pour l'entreprise	5843	7.210,00	5853	4.600,00