

INFORMATION RÉGLEMENTÉE

Bruxelles, 25.07.2025, 07:30 CET

Détail de calcul des indicateurs de performance EPRA au 30.06.2025

EPRA Earnings* et EPRA Earnings Per Share (EPS)* (montant total et montant par action)

Définition : Résultat provenant des activités opérationnelles.

Utilité : Un indicateur clé des résultats d'exploitation sous-jacents d'une société et une indication de la mesure dans laquelle les paiements de dividendes sont corroborés par les résultats.

(x 1.000 EUR)	30.06.2025	30.06.2024
Résultat selon compte de résultats IFRS	112.243	42.106
Ajustements pour calculer le EPRA Earnings*, à exclure:		
(i) Variation de la juste valeur des immeubles de placement et des actifs détenus en vue de la vente	-1.368	94.188
<i>Variation de la juste valeur des immeubles de placement</i>	-2.913	91.160
<i>Extourne des loyers promérités non échus (autre résultat sur portefeuille)</i>	1.155	2.355
<i>Autres (autre résultat sur portefeuille)</i>	391	673
(ii) Résultat sur vente d'immeubles de placement et autres actifs non financiers	-1.217	-7.319
(iii) Résultat sur vente d'immeubles commerciaux, y compris les charges de dépréciation des immeubles commerciaux	0	0
(iv) Impôt sur le résultat sur vente	0	0
(v) Perte de valeur sur le goodwill (autre résultat sur portefeuille)	0	0
(vi) Variation de la juste valeur des instruments financiers	11.722	-17.779
(vii) Coûts et intérêts relatifs aux acquisitions et co-entreprises	0	0
(viii) Impôts différés relatifs aux ajustements EPRA (autre résultat sur portefeuille)	4.488	1.790
(ix) Ajustements relatifs aux co-entreprises	-1.720	4.825
(x) Intérêts minoritaires relatifs aux ajustements ci-dessus	-2.550	973
EPRA Earnings*	121.598	118.783
Nombre d'actions	38.078.629	36.963.274
EPRA EPS* (en EUR/action)	3,19	3,21

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

INFORMATION RÉGLEMENTÉE

Bruxelles, 25.07.2025, 07:30 CET

Diluted EPRA Earnings* et Diluted EPRA EPS* (montant total et montant par action)

Définition : Résultat provenant des activités opérationnelles, tenant compte des instruments financiers ayant potentiellement un impact dilutif à la date de clôture.

Utilité : Un indicateur clé des résultats d'exploitation sous-jacents d'une société, tenant compte des instruments financiers ayant potentiellement un impact dilutif à la date de clôture, et un indice de la mesure dans laquelle les paiements de dividendes sont corroborés par les résultats.

(x 1.000 EUR)	30.06.2025	30.06.2024
Résultat selon compte de résultats IFRS	112.243	42.106
Ajustements pour calculer le EPRA Earnings*, à exclure:		
(i) Variation de la juste valeur des immeubles de placement et des actifs détenus en vue de la vente	-1.368	94.188
<i>Variation de la juste valeur des immeubles de placement</i>	-2.913	91.160
<i>Extourne des loyers promérités non échus (autre résultat sur portefeuille)</i>	1.155	2.355
<i>Autres (autre résultat sur portefeuille)</i>	391	673
(ii) Résultat sur vente d'immeubles de placement et autres actifs non financiers	-1.217	-7.319
(iii) Résultat sur vente d'immeubles commerciaux, y compris les charges de dépréciation des immeubles commerciaux	0	0
(iv) Impôt sur le résultat sur vente	0	0
(v) Perte de valeur sur le goodwill (autre résultat sur portefeuille)	0	0
(vi) Variation de la juste valeur des instruments financiers	11.722	-17.779
(vii) Coûts et intérêts relatifs aux acquisitions et co-entreprises	0	0
(viii) Impôts différés relatifs aux ajustements EPRA (autre résultat sur portefeuille)	4.488	1.790
(ix) Ajustements relatifs aux co-entreprises	-1.720	4.825
(x) Intérêts minoritaires relatifs aux ajustements ci-dessus	-2.550	973
EPRA Earnings*	121.598	118.783
- Effet de l'exercice d'options, de dettes convertibles ou d'autres instruments de capitaux propres	0	0
Diluted EPRA Earnings*	121.598	118.783
Nombre d'actions dilué	38.078.629	36.963.274
Diluted EPRA EPS* (en EUR/action)	3,19	3,21

INFORMATION RÉGLEMENTÉE

Bruxelles, 25.07.2025, 07:30 CET

Indicateurs EPRA NRV*, EPRA NTA* et EPRA NDV*

Définition : Valeur de l'Actif Net (NAV) ajustée conformément aux Best Practice Recommendations (BPR) Guidelines publiées par l'EPRA en octobre 2019 pour application à partir de 2020.

Utilité : Ajuste la NAV IFRS pour fournir aux parties prenantes l'information la plus pertinente sur la juste valeur des actifs et passifs d'une société investissant en immobilier sous trois différents scénarios :

- L'EPRA Net Reinstatement Value (NRV)* part de l'hypothèse que la société ne vendra jamais ses actifs, et fournit une estimation du montant requis pour reconstituer la société.
- L'EPRA Net Tangible Assets (NTA)* part de l'hypothèse que la société acquiert et cède des actifs, ce qui ferait se matérialiser certains impôts différés qui ne peuvent être évités.
- L'EPRA Net Disposal Value (NDV)* représente la valeur revenant aux actionnaires de la société dans un scénario de cession de ses actifs, entraînant le règlement des impôts différés, la liquidation des instruments financiers et la prise en compte d'autres passifs pour leur montant maximum, le tout net d'impôts.

Au 30.06.2025 :

(x 1.000 EUR)	EPRA NRV*	EPRA NTA*	EPRA NDV*
Capitaux propres attribuables aux actionnaires de la société mère en IFRS	3.410.292	3.410.292	3.410.292
À inclure/exclure :			
i) Instruments hybrides	0	0	0
Valeur d'actif net (NAV) diluée	3.410.292	3.410.292	3.410.292
À inclure :			
ii.a) Réévaluation d'immeubles de placement disponibles à la location (si le modèle des coûts d'IAS 40 est appliqué)	0	0	0
ii.b) Réévaluation des projets de développement (si le modèle des coûts d'IAS 40 est appliqué)	0	0	0
ii.c) Réévaluation des autres investissements non-courants	0	0	0
iii) Réévaluation des créances de location-financement	32.380	32.380	32.380
iv) Réévaluation des immeubles destinés à la vente	0	0	0
NAV diluée à la juste valeur	3.442.672	3.442.672	3.442.672
À exclure :			
v) Impôts différés relatifs aux réévaluations des immeubles de placement à la juste valeur	50.650	50.650	0
vi) Juste valeur des instruments financiers	-52.714	-52.714	0
vii) Goodwill résultant des impôts différés	0	0	0
viii.a) Goodwill selon le bilan IFRS	0	0	0
viii.b) Immobilisations incorporelles selon le bilan IFRS	0	-1.756	0
À inclure :			
ix) Juste valeur des dettes à taux fixe	0	0	91.368
x) Réévaluation des immobilisations incorporelles à la juste valeur	0	0	0
xi) Droits de mutation	315.083	0	0
NAV	3.755.690	3.438.851	3.534.039
Nombre d'actions dilués	38.082.769	38.082.769	38.082.769
NAV par action (en EUR/action)	98,62	90,30	92,80

INFORMATION RÉGLEMENTÉE

Bruxelles, 25.07.2025, 07:30 CET

Au 31.12.2024 :

(x 1.000 EUR)	EPRA NRV*	EPRA NTA*	EPRA NDV*
Capitaux propres attribuables aux actionnaires de la société mère en IFRS	3.534.991	3.534.991	3.534.991
À inclure/exclure :			
i) Instruments hybrides	0	0	0
Valeur d'actif net (NAV) diluée	3.534.991	3.534.991	3.534.991
À inclure :			
ii.a) Réévaluation d'immeubles de placement disponibles à la location (si le modèle des coûts d'IAS 40 est appliqué)	0	0	0
ii.b) Réévaluation des projets de développement (si le modèle des coûts d'IAS 40 est appliqué)	0	0	0
ii.c) Réévaluation des autres investissements non-courants	0	0	0
iii) Réévaluation des créances de location-financement	30.066	30.066	30.066
iv) Réévaluation des immeubles destinés à la vente	0	0	0
NAV diluée à la juste valeur	3.565.057	3.565.057	3.565.057
À exclure :			
v) Impôts différés relatifs aux réévaluations des immeubles de placement à la juste valeur	46.148	46.148	0
vi) Juste valeur des instruments financiers	-63.954	-63.954	0
vii) Goodwill résultant des impôts différés	0	0	0
viii.a) Goodwill selon le bilan IFRS	0	0	0
viii.b) Immobilisations incorporelles selon le bilan IFRS	0	-1.814	0
À inclure :			
ix) Juste valeur des dettes à taux fixe	0	0	113.870
x) Réévaluation des immobilisations incorporelles à la juste valeur	0	0	0
xi) Droits de mutation	314.075	0	0
NAV	3.861.326	3.545.437	3.678.927
<i>Nombre d'actions dilué</i>	<i>38.077.919</i>	<i>38.077.919</i>	<i>38.077.919</i>
NAV par action (en EUR/action)	101,41	93,11	96,62

INFORMATION RÉGLEMENTÉE

Bruxelles, 25.07.2025, 07:30 CET

EPRA Net Initial Yield (NIY)* et EPRA 'topped-up' NIY*

Définition : Revenus locatifs bruts annualisés basés sur les loyers passants à la date de clôture des états financiers, moins les charges immobilières, le tout divisé par la valeur de marché du portefeuille, augmenté des frais et droits de mutation estimés lors de l'aliénation hypothétique des immeubles de placement. L'EPRA 'topped-up' NIY* incorpore un ajustement par rapport à l'EPRA NIY* relatif à l'expiration des périodes de gratuités et autres incentives.

Utilité : Cet indicateur devrait aider les investisseurs à juger comment la valorisation du portefeuille X se compare à celle du portefeuille Y.

(x 1.000.000 EUR)	30.06.2025	31.12.2024
Immeubles de placement en juste valeur	6.021	6.000
Actifs détenus en vue de la vente	-5	-6
Projets de développement	-216	-261
Immeubles disponibles à la location	5.800	5.733
Frais et droits de mutation estimés lors de l'aliénation hypothétique des immeubles de placement	309	307
Valeur acte en main des immeubles disponibles à la location	6.109	6.039
Revenus locatifs bruts annualisés	348	340
Charges immobilières	-13	-13
Revenus locatifs nets annualisés	335	327
Gratuités arrivant à échéance dans les 12 mois et autres incentives	8	11
Revenus locatifs nets annualisés ajustés	343	338
EPRA NIY*	5,5%	5,4%
EPRA 'topped-up' NIY*	5,6%	5,6%

EPRA Vacancy Rate*

Définition : Valeur Locative Estimée (VLE) des surfaces vides divisée par la VLE du portefeuille total.

Utilité : Un indicateur 'pur' (%) des surfaces vacantes des immeubles de placement, basé sur la VLE.

(x 1.000 EUR)	30.06.2025	31.12.2024
Valeur locative estimée des surfaces vides (A)	5.127	5.194
Valeur locative estimée du portefeuille total (B)	347.017	342.874
EPRA Vacancy Rate* (A/B)	1,5%	1,5%

EPRA Cost Ratios*

Définition : Dépenses administratives/opérationnelles selon les résultats financiers IFRS, comprenant ou non les coûts directs des immeubles non loués, le tout divisé par les revenus locatifs bruts diminués des coûts du foncier.

Utilité : Un indicateur clé qui permet de mesurer valablement les changements dans les frais d'exploitation d'une société.

INFORMATION RÉGLEMENTÉE

Bruxelles, 25.07.2025, 07:30 CET

(x 1.000 EUR)	30.06.2025	31.12.2024
Inclus:		
(I) Dépenses administratives/opérationnelles selon les résultats financiers IFRS	32.521	70.990
Gratuités locatives	2.852	6.329
Charges locatives et taxes non récupérées auprès des locataires sur les immeubles loués	2.205	5.929
Dont:		
Charges locatives et taxes non récupérées auprès des locataires sur les immeubles loués selon les comptes de résultats	3.136	5.929
Effet IFRIC 21	-930	0
Frais net de redécoration	-310	247
Frais techniques	1.643	6.633
Frais commerciaux	2.092	4.060
Charges et taxes sur immeubles non loués	1.415	3.054
Dont:		
Charges et taxes sur immeubles non loués selon les comptes de résultats	1.902	3.054
Effet IFRIC 21	-488	0
Frais généraux de la société	22.623	44.736
Dont:		
Frais généraux de la société selon les comptes de résultats	23.319	44.736
Effet IFRIC 21	-696	0
(II) Frais de services nets	0	0
(III) Frais de gestion diminués de leurs profits actuels/estimés	0	0
(IV) Autres produits d'exploitation destinés à couvrir les frais généraux diminués des profits liés	0	0
(V) Part des dépenses des co-entreprises	0	0
Exclus (si repris dans les éléments ci-dessus) :		
(VI) Dépréciation des immeubles de placement	0	0
(VII) Coûts du foncier	0	0
(VIII) Coûts et frais de service récupérés par les loyers, non facturés séparément	0	0
EPRA COÛTS (FRAIS DIRECTS DE VACANCE INCLUS) (A)	32.521	70.990
(IX) Coûts directs des immeubles non loués	-3.620	-8.984
EPRA COÛTS (FRAIS DIRECTS DE VACANCE EXCLUS) (B)	28.901	62.006
(X) Revenus locatifs bruts diminués des coûts du foncier - selon IFRS	176.254	357.779
(XI) Diminués de : Composante en frais et charges de services des revenus locatifs bruts (si d'application)	0	0
(XII) Augmentés de : Part des revenus locatifs des co-entreprises	0	0
REVENUS LOCATIFS BRUTS (C)	176.254	357.779
EPRA Cost Ratio (including direct vacancy costs)* (A/C)	18,5%	19,8%
EPRA Cost Ratio (excluding direct vacancy costs)* (B/C)	16,4%	17,3%

INFORMATION RÉGLEMENTÉE

Bruxelles, 25.07.2025, 07:30 CET

EPRA LTV*

Définition : La dette divisée par la juste valeur du portefeuille immobilier.

Utilité : Il s'agit d'un indicateur clé pour déterminer le pourcentage de la dette par rapport à la juste valeur du portefeuille immobilier.

Au 30.06.2025 :

(x 1.000.000 EUR)	Consolidation proportionnelle					
	Taux d'endettement selon l'arrêté royal du 13.07.2014 relatif aux SIR	EPRA LTV* du groupe comme rapporté	Part des co-entreprises	Part des entreprises associées matérielles	Participations ne donnant pas le contrôle	EPRA LTV* du groupe combiné
À inclure :						
Emprunts auprès d'établissements financiers	762	762	50	0	-41	770
Billets de trésorerie	825	825	0	0	0	825
Hybrides (y compris des obligations convertibles, actions privilégiées, dette, options, obligations perpétuelles)	0	0	0	0	0	0
Emprunts obligataires	1.071	1.071	0	0	0	1.071
Produits dérivés sur devises (contrats futurs, swaps, options et contrats à terme)	0	0	0	0	0	0
Dettes nettes	166	0	0	0	0	0
Immobilier occupé par le propriétaire (dette)	0	0	0	0	0	0
Comptes à vue (caractéristique des fonds propres)	0	0	0	0	0	0
À exclure :						
Trésorerie et équivalents de trésorerie	0	-25	-5	0	2	-28
Dette nette (a)	2.824	2.633	44	0	-39	2.638
À inclure :						
Immobilier occupé par le propriétaire	0	0	0	0	0	0
Immeubles de placement à la juste valeur	5.800	5.800	41	0	-155	5.686
Actifs détenus en vue de la vente	5	5	0	0	0	5
Immeubles en construction	216	216	61	0	0	277
Immobilisations incorporelles	2	2	2	0	0	4
Créances nettes	319	63	-29	0	37	71
Actifs financiers	23	30	-30	0	0	0
Valeur totale des actifs (b)	6.365	6.116	45	0	-117	6.044
LTV* (a/b)	44,4%	43,0%				43,7%

INFORMATION RÉGLEMENTÉE

Bruxelles, 25.07.2025, 07:30 CET

Au 31.12.2024 :

(x 1.000.000 EUR)	Consolidation proportionnelle					
	Taux d'endettement selon l'arrêté royal du 13.07.2014 relatif aux SIR	EPRA LTV* du groupe comme rapporté	Part des co-entreprises	Part des entreprises associées matérielles	Participations ne donnant pas le contrôle	EPRA LTV* du groupe combiné
À inclure :						
Emprunts auprès d'établissements financiers	709	709	55	0	-43	721
Billets de trésorerie	792	792	0	0	0	792
Hybrides (y compris des obligations convertibles, actions privilégiées, dette, options, obligations perpétuelles)	0	0	0	0	0	0
Emprunts obligataires	1.070	1.070	0	0	0	1.070
Produits dérivés sur devises (contrats futurs, swaps, options et contrats à terme)	0	0	0	0	0	0
Dettes nettes	144	0	0	0	0	0
Immobilier occupé par le propriétaire (dette)	0	0	0	0	0	0
Comptes à vue (caractéristique des fonds propres)	0	0	0	0	0	0
À exclure :						
Trésorerie et équivalents de trésorerie	0	-26	-8	0	4	-29
Dettes nettes (a)	2.715	2.545	47	0	-39	2.554
À inclure :						
Immobilier occupé par le propriétaire	0	0	0	0	0	0
Immeubles de placement à la juste valeur	5.733	5.733	47	0	-157	5.623
Actifs détenus en vue de la vente	6	6	0	0	0	6
Immeubles en construction	261	261	88	0	0	349
Immobilisations incorporelles	2	2	3	0	0	4
Créances nettes	343	80	-48	0	35	67
Actifs financiers	25	60	-60	0	0	0
Valeur totale des actifs (b)	6.370	6.142	30	0	-122	6.050
LTV* (a/b)	42,6%	41,4%				42,2%

Détail de calcul des indicateurs de performance EPRA

INFORMATION RÉGLEMENTÉE

Bruxelles, 25.07.2025, 07:30 CET

EPRA LFL

Définition : La croissance des revenus locatifs bruts à composition constante compare la croissance des revenus locatifs bruts du portefeuille en exploitation ininterrompue, et non en développement, durant les 2 périodes précédentes complètes qui sont décrites.

Utilité : Un indicateur clé qui renseigne sur la performance d'une société d'une année à l'autre.

(x 1.000.000 EUR)	30.06.2025	30.06.2024	30.06.2025					30.06.2024	30.06.2025	30.06.2025	31.12.2024	
	Juste valeur moyenne des immeubles disponibles à la location correspondant aux revenus locatifs bruts - À périmètre comparable	Revenus locatifs bruts - À périmètre courant	Acquisitions	Cessions	Autres	Régularisation de revenus locatifs afférents à des périodes antérieures	Variation des revenus locatifs bruts - À périmètre comparable	Revenus locatifs bruts - À périmètre courant	Revenus locatifs bruts - À périmètre comparable	Revenus locatifs bruts - À périmètre comparable	Variation des revenus locatifs bruts (%)	Variation des revenus locatifs bruts (%)
Immobilier de santé	4.390,8	130,4	2,4	-3,2	-0,5	0,0	3,6	132,7	126,2	129,8	+2,9%	+1,6%
Bureaux	782,6	30,1	1,1	-5,3	0,0	0,0	0,5	26,4	24,8	25,3	+2,2%	+1,5%
Immobilier de réseaux de distribution	464,8	17,4	0,0	-0,5	0,0	0,0	0,6	17,5	16,8	17,3	+3,4%	+2,9%
TOTAL GÉNÉRAL DU PORTEFEUILLE	5.638,1	177,9	3,5	-9,0	-0,5	0,0	4,7	176,6	167,7	172,5	+2,8%	+1,7%

Détail de calcul des indicateurs de performance EPRA

INFORMATION RÉGLEMENTÉE

Bruxelles, 25.07.2025, 07:30 CET

EPRA Capex

Définition : Dépenses capitalisées pour l'exercice.

Utilité : Un tableau clé pour comprendre les dépenses immobilières qui ont été capitalisées de façon proportionnelle partir des investissements réalisés durant l'année.

Au 30.06.2025 :

(x 1.000.000 EUR)	Groupe (excl. co-entreprises)	Immobilier de santé	Bureaux	Immobilier de réseaux de distribution	Co-entreprise (part proportionnelle)	Total Groupe
Acquisitions	11	11	0	0	0	11
Développement	14	14	0	0	0	14
Coûts externes capitalisés	14	14	0	0	0	14
Frais généraux et autres dépenses capitalisés	0	0	0	0	0	0
Immeubles de placement	19	16	0	2	0	19
Surface locative additionnelle ¹	13	12	0	1	0	13
Sans espace supplémentaire à louer	5	5	0	1	0	5
Avantages accordés aux locataires	0	0	0	0	0	0
Frais généraux et autres dépenses capitalisés	1	0	0	0	0	1
Autres types de dépenses matérielles non affectées	0	0	0	0	0	0
Intérêts capitalisés (si applicable)	1	1	0	0	0	1
Total Capex	44	42	1	2	0	44
Variation des montants provisionnés	10	3	7	1	0	10
Total Capex en liquidités	55	44	8	3	0	55

¹ Y compris projets majeurs générant déjà (partiellement) des revenus

Détail de calcul des indicateurs de performance EPRA

INFORMATION RÉGLEMENTÉE

Bruxelles, 25.07.2025, 07:30 CET

Au 31.12.2024 :

(x 1.000.000 EUR)	Groupe (excl. co-entreprises)	Immobilier de santé	Bureaux	Immobilier de réseaux de distribution	Co-entreprise (part proportionnelle)	Total Groupe
Acquisitions	19	19	0	0	0	19
Développement	60	43	17	0	0	60
Coûts externes capitalisés	60	43	17	0	0	60
Frais généraux et autres dépenses capitalisés	1	0	0	0	0	1
Immeubles de placement	58	38	13	6	0	58
Surface locative additionnelle ¹	49	34	12	2	0	49
Sans espace supplémentaire à louer	8	4	1	3	0	8
Avantages accordés aux locataires	0	0	0	0	0	0
Frais généraux et autres dépenses capitalisés	1	0	0	1	0	1
Autres types de dépenses matérielles non affectées	0	0	0	0	0	0
Intérêts capitalisés (si applicable)	3	2	1	0	0	3
Total Capex	140	102	31	6	0	140
Variation des montants provisionnés	4	6	-2	0	0	4
Total Capex en liquidités	144	108	29	7	0	144

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

¹ Y compris projets majeurs générant déjà (partiellement) des revenus