

INFORMATION RÉGLEMENTÉE

Bruxelles, 25.04.2025, 07:30 CET

Informations trimestrielles

1^{er} trimestre 2025

**Résultats robustes menant à un faible taux d'endettement (41,8%)
dans un environnement global incertain et mouvementé**

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

- Résultat net des activités clés – part du groupe* (équivalent à l'EPRA Earnings*) en augmentation de 5% à 57 millions EUR, supérieur aux prévisions
- Résultat net – part du groupe : 64 millions EUR, en augmentation de 47 millions EUR
- Confirmation de la prévision de dividende brut pour l'exercice 2025, payable en 2026, à 5,20 EUR par action

Excellentes performances opérationnelles

- Revenus locatifs bruts de 88 millions EUR (en hausse de près de 3% à portefeuille constant*)
- Taux d'occupation élevé : 98,5%
- Durée résiduelle des baux particulièrement longue : 13 ans

Structure financière solide

- Faible ratio d'endettement : 41,8%
- Coût moyen de la dette* très bas : 1,4%
- Rating BBB/Stable/A-2 confirmé par S&P le 25.03.2025 (rapport publié le 16.04.2025)
- Disponibilités sur les lignes de crédits confirmées de plus d'un milliard EUR, mobilisables pour de nouvelles opportunités
- 77% du portefeuille consolidé du groupe (6,0 milliards EUR) investis en immobilier de santé
- Portefeuille de bureaux de 927 millions EUR (15%), largement recentré sur le meilleur quartier du Central Business District de Bruxelles
- Évaluation du portefeuille consolidé stabilisée
- Investissements nets : 9 millions EUR
- Trois réceptions provisoires réalisées au 1^{er} trimestre faisant suite à un investissement cumulé de 57 millions EUR réparti sur les dernières années

Durabilité

- Obtention de plusieurs certifications BREEAM en immobilier de santé en Finlande mais aussi en bureaux
- Renouvellement de la certification 'Great Place to WorkTM' en Belgique et en Allemagne

Jean-Pierre Hanin, CEO de Cofinimmo : « La solidité de notre structure financière – confirmée par l'agence de notation S&P en mars – ainsi que des valorisations légèrement en hausse (après plusieurs trimestres de décroissance), un taux d'endettement sous contrôle et des performances opérationnelles robustes dans un contexte global incertain et mouvementé ont contribué à une bonne performance boursière depuis le début de l'année. »

INFORMATION RÉGLEMENTÉE

Bruxelles, 25.04.2025, 07:30 CET

Prochaine assemblée générale ordinaire :

Mercredi 14.05.2025 à partir de 15h30 (voir communiqué de presse du 11.04.2025).

Le document d'enregistrement universel 2024 incluant le rapport financier annuel et le rapport de durabilité
est disponible sur le site internet www.cofinimmo.com.

** 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 31.03.2025 ». Les définitions des APM peuvent être différentes de celle d'autres concepts portant la même appellation dans les états financiers d'autres sociétés.*

INFORMATION RÉGLEMENTÉE

Bruxelles, 25.04.2025, 07:30 CET

1.	Résumé de l'activité	4
2.	Chiffres clés consolidés	6
2.1.	Données globales	6
2.2.	Données par action – part du groupe	7
2.3.	Indicateurs de performance selon le référentiel EPRA	8
3.	Évolution du portefeuille consolidé	8
4.	Principaux événements intervenus dans le courant du 1er trimestre de 2025	10
4.1.	Immobilier de santé en Belgique	10
4.2.	Immobilier de santé en France	10
4.3.	Immobilier de santé aux Pays-Bas	10
4.4.	Immobilier de santé en Allemagne	11
4.5.	Immobilier de santé en Espagne	11
4.6.	Immobilier de santé en Finlande	11
4.7.	Immobilier de santé en Irlande	12
4.8.	Immobilier de santé en Italie	12
4.9.	Immobilier de santé au Royaume-Uni	12
4.10.	Immobilier de réseaux de distribution	12
4.10.1.	Pubstone	12
4.10.2.	Autres - Belgique	12
4.11.	Bureaux	12
5.	Événements intervenus après le 31.03.2025	13
6.	Résultats opérationnels	13
6.1.	Taux d'occupation (calculé sur base des revenus locatifs)	13
6.2.	Locataires principaux	14
6.3.	Durée résiduelle moyenne pondérée des baux	15
6.4.	Échéancier du portefeuille	15
6.5.	Variation des revenus locatifs bruts à portefeuille constant*	16
7.	Gestion des ressources financières	16
7.1.	Opérations de financement depuis le 01.01.2025	17
7.1.1.	Évolution de l'ensemble des financements	17
7.1.2.	Couverture de taux d'intérêt	17
7.2.	Disponibilités	17
7.3.	Ratio d'endettement consolidé	17
7.4.	Durée résiduelle moyenne pondérée des dettes financière	17
7.5.	Coût moyen de la dette* et couverture de taux d'intérêt	18
7.6.	Notation financière	19
8.	Compte de résultats consolidé résumé - Schéma analytique (x 1.000 EUR)	20
9.	Bilan consolidé résumé (x 1.000 EUR)	23
10.	Portefeuille consolidé au 31.03.2025	25
11.	Prévisions 2025	28
11.1.	Programme d'investissements	28
11.2.	Résultat net des activités clés* et dividende par action	30
12.	Durabilité	30
12.1.	Initiatives en réponse au changement climatique	30
12.2.	Références, notations et certifications	30
13.	Gouvernance d'entreprise	30
13.1.	Assemblée générale ordinaire	31
13.2.	Actionnariat	31
14.	Principaux risques et incertitudes	31
15.	Calendrier de l'actionnaire	32
16.	Annexes	33
16.1.	Annexe 1: Résultat global consolidé - Schéma arrêté royal du 13.07.2014 (x 1.000 EUR)	33

INFORMATION RÉGLEMENTÉE

Bruxelles, 25.04.2025, 07:30 CET

1. Résumé de l'activité

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

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

Au cours du 1^{er} trimestre, Cofinimmo a ainsi réalisé des investissements (pour 19 millions EUR), principalement dans différents sous-secteurs de l'immobilier de santé en Europe. Ceci a notamment permis de réceptionner deux projets de développement en immobilier de santé aux Pays-Bas et en Espagne. Grâce à ces opérations, les actifs de santé (4,6 milliards EUR) représentent 77% du portefeuille consolidé du groupe au 31.03.2025, qui atteint 6,0 milliards EUR. Le secteur des bureaux représente quant à lui 927 millions EUR (ou 15% du portefeuille consolidé), largement recentré sur le meilleur quartier du Central Business District (CBD) de Bruxelles (représentant près de trois quarts du portefeuille de bureaux contre 45% au 31.12.2019). À ce titre, Cofinimmo a procédé fin janvier à la réception provisoire de la rénovation complète d'un immeuble de bureaux hors de Bruxelles (à Malines) idéalement situé, bénéficiant désormais d'une performance énergétique bien au-delà des exigences légales actuelles et loué pour 18 ans aux pouvoirs publics (Communauté flamande). Les trois réceptions provisoires (en immobilier de santé et en bureaux) font suite à un investissement cumulé de 57 millions EUR réparti sur les dernières années.

Cofinimmo évalue en permanence son portefeuille d'actifs en fonction des points clés de sa stratégie et des opportunités de marché qui se présentent. Dans ce cadre, le groupe a réalisé des désinvestissements qui s'élèvent à 10 millions EUR, participant à hauteur de 0,1% à la réduction du taux d'endettement entre fin 2024 et le 31.03.2025.

Par conséquent, Cofinimmo a réalisé des investissements nets de 9 millions EUR sur les trois premiers mois de l'exercice 2025.

Cofinimmo adopte depuis plus de 15 ans déjà une politique de durabilité volontariste. Il s'agit d'une véritable priorité pour le groupe qui s'est à nouveau distingué en 2025. La certification 'Great Place to WorkTM' a été renouvelée en Belgique et en Allemagne. De plus, Cofinimmo a obtenu plusieurs nouveaux certificats BREEAM en immobilier de santé en Finlande mais aussi en bureaux (pour le nouveau flagship M10). Enfin, le groupe a également vu son score Sustainability s'améliorer.

En matière de financement, Cofinimmo a renforcé ses ressources financières et la structure de son bilan au cours des exercices précédents (augmentations de capital cumulées de 565 millions EUR en 2021, 114 millions EUR en 2022, 247 millions en 2023 et près de 75 millions EUR en 2024). Les opérations de financement intervenues durant cette période ont permis au groupe d'améliorer l'échéancier des dettes financières, d'augmenter les financements bancaires et de maintenir un coût moyen de la dette* à des niveaux particulièrement faibles. À ce titre, toutes les échéances de 2025 ont déjà été refinancées, à un million EUR près. Au 31.03.2025, Cofinimmo disposait de plus d'un milliard EUR de disponibilités sur ses lignes de crédit confirmées, après couverture des émissions de billets de trésorerie, mobilisables pour de nouvelles opportunités. Par ailleurs, le risque de taux d'intérêt est totalement couvert au 31.03.2025 dans le cadre de la politique de couverture des taux d'intérêt à long terme.

Le dynamisme dont le groupe fait preuve en matière d'investissements, de désinvestissements et de financements (coût moyen de la dette* très bas, à 1,4%), couplé à une gestion efficace du portefeuille existant (taux d'occupation de 98,5%, revenus locatifs bruts en hausse de près de 3% à portefeuille constant*, grâce aux récentes indexations qui se marquent généralement à la date anniversaire du contrat, marge d'exploitation* à 84,0%), lui ont permis de réaliser un résultat net des activités clés – part du groupe* (équivalent à l'EPRA Earnings*) de 57 millions EUR au 31.03.2025,

INFORMATION RÉGLEMENTÉE

Bruxelles, 25.04.2025, 07:30 CET

supérieur aux prévisions¹ (à comparer aux 55 millions EUR qui avaient été réalisés au 31.03.2024, soit une augmentation de 5%), notamment grâce aux effets positifs conjugués de l'indexation des contrats et de l'évolution des charges. Le résultat net des activités clés – part du groupe – par action* (équivalent à l'EPRA EPS*) s'élève à 1,51 EUR (supérieur aux prévisions, à comparer à 1,49 EUR au 31.03.2024) et tient compte de l'émission d'actions de 2024. L'effet des désinvestissements et des augmentations de capital sur cet indicateur est respectivement de -0,07 EUR par action et de -0,05 EUR par action, soit -0,12 EUR par action au total sur les trois premiers mois de l'exercice 2025.

Le résultat net – part du groupe s'élève à 64 millions EUR (soit 1,69 EUR par action) au 31.03.2025, contre 17 millions EUR (soit 0,48 EUR par action) au 31.03.2024. Cette augmentation (+47 millions EUR) est due à l'augmentation du résultat net des activités clés – part du groupe* (+3 millions EUR), couplée aux effets nets des variations de juste valeur des instruments de couverture et des immeubles de placement – éléments non cash – entre le 31.03.2024 et le 31.03.2025.

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

Avec un taux d'endettement de 41,8% au 31.03.2025 (à comparer à 42,6% au 31.12.2024), le bilan consolidé de Cofinimmo (dont le rating BBB/Stable/A-2 a été confirmé par S&P le 25.03.2025 et a fait l'objet d'un rapport publié le 16.04.2025) démontre une forte solvabilité (des informations sur les principaux risques et incertitudes sont données en section 14).

Sur base des informations actuellement disponibles et des hypothèses détaillées en section 11.1 ci-dessous, Cofinimmo confirme la guidance publiée dans le communiqué de presse du 21.02.2025 qui prévoyait, en l'absence d'événements majeurs imprévus, de réaliser un résultat net des activités clés – part du groupe – par action* (équivalent à l'EPRA EPS*) de 6,20 EUR par action pour l'exercice 2025, compte tenu des effets prorata temporis de l'augmentation de capital de 2024 (environ -0,09 EUR par action) et des désinvestissements réalisés en 2024 et budgétés en 2025 (environ -0,36 EUR par action). Sur base des mêmes données et hypothèses, le ratio d'endettement au 31.12.2025 serait quasiment stable par rapport à celui du 31.12.2024, à environ 43%. Ce ratio ne tient pas compte d'éventuelles variations de juste valeur des immeubles de placement (qui seront déterminées par les experts évaluateurs indépendants).

Ces prévisions (fournies sous réserve des principaux risques et incertitudes exposés, voir section 14 ci-dessous) permettent de confirmer la prévision de dividende brut (pour l'exercice 2025, payable en 2026) de 5,20 EUR par action.

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

INFORMATION RÉGLEMENTÉE

Bruxelles, 25.04.2025, 07:30 CET

2. Chiffres clés consolidés

2.1. Données globales

(x 1.000.000 EUR)	31.03.2025	31.12.2024
Portefeuille d'immeubles de placement (en juste valeur)	6.023	6.000
(x 1.000 EUR)	31.03.2025	31.03.2024
Résultat immobilier	84.071	82.315
Résultat d'exploitation avant résultat sur portefeuille	68.618	65.133
Résultat net des activités clés – part du groupe*	57.392	54.666
Résultat sur instruments financiers – part du groupe*	2.929	10.609
Résultat sur portefeuille - part du groupe*	3.943	-47.800
Résultat net - part du groupe	64.264	17.475
Marge d'exploitation*	84,0%	82,0%
	31.03.2025	31.12.2024
Frais d'exploitation/valeur moyenne du patrimoine sous gestion* ¹	0,89%	0,93%
Durée pondérée résiduelle des baux (en années) ²	13	13
Taux d'occupation ³	98,5%	98,5%
Rendement locatif brut si portefeuille loué à 100 % ⁴	5,9%	5,9%
Rendement locatif net si portefeuille loué à 100 % ⁵	5,6%	5,6%
Ratio d'endettement ⁶	41,8%	42,6%
Coût moyen de la dette* ⁷	1,4%	1,4%
Maturité moyenne de la dette (en années)	4	4

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

² Jusqu'à la première date de résiliation possible par le locataire.

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

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

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

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

⁷ Y compris les marges bancaires.

INFORMATION RÉGLEMENTÉE

Bruxelles, 25.04.2025, 07:30 CET

2.2. Données par action – part du groupe

(en EUR)	31.03.2025	31.03.2024
Résultat net des activités clés – part du groupe par action*	1,51	1,49
Résultat sur instruments financiers – part du groupe par action*	0,08	0,29
Résultat sur portefeuille – part du groupe par action*	0,10	-1,30
Résultat net – part du groupe par action	1,69	0,48

Valeur intrinsèque de l'action (en EUR)	31.03.2025	31.12.2024
Actif net par action* (IFRS)	94,52	92,84

Valeur intrinsèque diluée de l'action (en EUR)	31.03.2025	31.12.2024
Actif net dilué par action (IFRS)	94,50	92,81

Les comptes IFRS sont présentés avant affectation. L'actif net par action* du 31.12.2024 comprenait donc le dividende 2024 proposé pour paiement en 2025. La variation de l'actif net par action entre le 31.12.2024 et le 31.03.2025 découle principalement de l'effet du résultat net susmentionné (1,69 EUR par action).

Les 8.750 actions propres du stock option plan ont été prises en compte dans le calcul de l'actif net dilué par action au 31.03.2025, car elles ont un impact dilutif.

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

INFORMATION RÉGLEMENTÉE

Bruxelles, 25.04.2025, 07:30 CET

2.3. Indicateurs de performance selon le référentiel EPRA¹

(en EUR par action)	31.03.2025	31.03.2024
EPRA Earnings Per Share (EPS)*	1,51	1,49
Diluted EPRA EPS*	1,51	1,49
(en EUR par action)	31.03.2025	31.12.2024
EPRA Net Reinstatement Value (NRV)*	102,88	101,41
EPRA Net Tangible Assets (NTA)*	94,58	93,11
EPRA Net Disposal Value (NDV)*	98,28	96,62
	31.03.2025	31.12.2024
EPRA Net Initial Yield (NIY)*	5,5%	5,4%
EPRA 'topped-up' NIY*	5,6%	5,6%
EPRA Vacancy Rate*	1,5%	1,5%
EPRA cost ratio (including direct vacancy costs)*	18,7%	19,8%
EPRA cost ratio (excluding direct vacancy costs)*	16,2%	17,3%
EPRA LTV*	41,1%	42,2%
EPRA LFL	2,9%	1,7%
EPRA Capex (x 1.000.000 EUR) ²	26	140

3. Évolution du portefeuille consolidé

Secteur	Investissements durant le 1er trimestre de 2025	Désinvestissements durant le 1er trimestre de 2025	Juste valeur au 31.03.2025	Référence
	en million EUR		en milliard EUR	
Immobilier de santé	19 ³	7	4,6	4.1 - 4.9
Réseaux de distribution	0	3	0,5	4.10
Bureaux	0	0	0,9	4.11
TOTAL	19	10	6,0	/

Cofinimmo a réalisé des investissements nets de 9 millions EUR sur les trois premiers mois de l'exercice 2025. Les montants perçus dans le cadre des désinvestissements détaillés ci-dessus sont en ligne (ou supérieurs dans le cas des transactions réalisées par Pubstone) avec les dernières justes valeurs reflétées dans le dernier bilan publié avant la conclusion des accords (date de 'signing').

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

² Investissements en immeubles de placement uniquement. Les variations des actifs financiers non courants et les variations des participations et créances sur entreprises associées ne sont pas comptabilisées ici au 31.12.2024 et au 31.03.2025.

³ Dont 26 millions EUR en immeubles de placement et -7 millions EUR de variation des actifs financiers non courants.

INFORMATION RÉGLEMENTÉE

Bruxelles, 25.04.2025, 07:30 CET

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

Secteur / Sous-secteur	Nombre de lits (arrondi)	Juste valeur (%)
Immobilier de santé		77%
Établissements sanitaires ¹	3.500	11%
Soins primaires ²	-	2%
Établissements médico-sociaux ³	27.000	62%
Autres ⁴	-	2%
Immobilier de réseaux de distribution⁵		8%
Bureaux⁶		15%

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

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

¹ Cliniques de soins aigus, cliniques de réadaptation et cliniques psychiatriques.

² Centres de consultations médicales.

³ Maisons de repos et de soins, résidences-services et centres de soins pour personnes handicapées.

⁴ Principalement centres de sport & de bien-être.

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

⁶ Les bureaux sont principalement localisés dans le CBD de Bruxelles (73%) et sont partiellement loués aux pouvoirs publics (37%).

INFORMATION RÉGLEMENTÉE

Bruxelles, 25.04.2025, 07:30 CET

4. Principaux événements intervenus dans le courant du 1^{er} trimestre de 2025

4.1. Immobilier de santé en Belgique

- **Investissements durant le premier trimestre de 2025 : 5 millions EUR**
- **Portefeuille immobilier de santé en Belgique au 31.03.2025 : 1.598 millions EUR (84 sites)**

Cofinimmo détient en Belgique des immeubles de placement en immobilier de santé pour une juste valeur de 1,6 milliard EUR, 20 millions EUR en participations dans des entreprises associées, et 15 millions EUR de créances de location-financement. Au cours du premier trimestre de 2025, Cofinimmo y a investi 5 millions EUR en immeubles de placement dans le cadre de l'exécution de projets de développement.

4.2. Immobilier de santé en France

- **Désinvestissements durant le premier trimestre de 2025 : 1 million EUR**
- **Portefeuille immobilier de santé en France au 31.03.2025 : 681 millions EUR (56 sites)**

Cofinimmo détient en France des immeubles de placement en immobilier de santé pour une juste valeur de 681 millions EUR et des créances de location-financement pour 20 millions EUR. Au cours du premier trimestre de 2025, Cofinimmo y a désinvesti 1 million EUR.

Principales réalisations :

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

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

4.3. Immobilier de santé aux Pays-Bas

- **Investissements durant le premier trimestre de 2025 : 1 million EUR**
- **Désinvestissements durant le premier trimestre de 2025 : 6 millions EUR**
- **Portefeuille immobilier de santé aux Pays-Bas au 31.03.2025 : 487 millions EUR (46 sites)**

Cofinimmo détient aux Pays-Bas un portefeuille d'immobilier de santé pour une juste valeur de 487 millions EUR. Au cours du premier trimestre de 2025, Cofinimmo y a investi 1 million EUR en immeubles de placement et y a désinvesti 6 millions EUR.

Principales réalisations :

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

Le projet de développement annoncé à Vlijmen en septembre 2023 a été réceptionné et le bail a pris effet le 07.02.2025. Pour rappel, la maison de repos et de soins offre 30 lits répartis sur une superficie totale d'environ 2.100 m². Le budget d'investissement pour le terrain et les travaux s'est élevé à environ 9 millions EUR. Le bail de type double net a une durée de 15 ans avec l'opérateur Martha Flora (groupe DomusVi). Le loyer sera indexé sur base de l'indice néerlandais des prix à la consommation. Le site bénéficie d'une performance énergétique de niveau A+++.

INFORMATION RÉGLEMENTÉE

Bruxelles, 25.04.2025, 07:30 CET

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

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

4.4. Immobilier de santé en Allemagne

- **Investissements durant le premier trimestre de 2025 : 3 millions EUR**
- **Portefeuille immobilier de santé en Allemagne au 31.03.2025 : 892 millions EUR (59 sites)**

Cofinimmo détient en Allemagne un portefeuille d'immobilier de santé pour une juste valeur de 892 millions EUR et 38 millions EUR en entreprises associées (participations et créances). Au cours du premier trimestre de 2025, Cofinimmo y a investi 3 millions EUR en immeubles de placement.

4.5. Immobilier de santé en Espagne

- **Investissements durant le premier trimestre de 2025 : 10 millions EUR**
- **Portefeuille immobilier de santé en Espagne au 31.03.2025 : 428 millions EUR (29 sites)**

Cofinimmo a fait son entrée en Espagne en septembre 2019 et y détient au 31.03.2025 un portefeuille d'immobilier de santé pour une juste valeur de 428 millions EUR en immeubles de placement. À cela s'ajoutent 41 millions EUR de créances de location-financement. Le groupe compte ainsi à cette date, 36 maisons de repos et de soins en exploitation (29 en immeubles de placement comptant environ 4.520 lits, et 7 en location-financement comptant 935 lits) ainsi que 12 projets de construction et une réserve foncière. Ceci représentera à terme un investissement cumulé d'environ 507 millions EUR pour environ 7.240 lits. Au cours du premier trimestre de 2025, Cofinimmo y a investi 10 millions EUR, principalement en immeubles de placement dans le cadre de l'exécution de projets de développement, après prise en compte d'une variation de -7 millions EUR des actifs financiers non courants (cette variation correspond à des acomptes payés de 2021 à 2024 reconnus en actifs financiers non courants à ce moment-là, puis transférés en 2025 vers les immeubles de placement à la suite de la livraison de l'immeuble concerné).

Principales réalisations :

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

Le projet de développement à Vicálvaro, annoncé le 20.09.2021, a été réceptionné et le bail a pris effet le 28.01.2025. Pour rappel, la maison de repos et de soins offre 132 lits répartis sur une superficie totale d'environ 5.300 m². Le budget d'investissement pour le terrain et les travaux s'est élevé à environ 11 millions EUR. Le bail de type double net a une durée de 25 ans avec l'opérateur Amavir. Le loyer sera indexé sur base de l'indice espagnol des prix à la consommation. Le site bénéficie d'une performance énergétique de niveau A.

4.6. Immobilier de santé en Finlande

- **Portefeuille immobilier de santé en Finlande au 31.03.2025 : 154 millions EUR (16 sites)**

Cofinimmo a fait son entrée en Finlande en novembre 2020 et y détient un portefeuille d'immobilier de santé pour une juste valeur de 154 millions EUR.

INFORMATION RÉGLEMENTÉE

Bruxelles, 25.04.2025, 07:30 CET

4.7. Immobilier de santé en Irlande

- **Portefeuille immobilier de santé en Irlande au 31.03.2025 : 100 millions EUR (8 sites)**

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

4.8. Immobilier de santé en Italie

- **Portefeuille immobilier de santé en Italie au 31.03.2025 : 215 millions EUR (8 sites)**

Cofinimmo a fait son entrée en Italie en mai 2021 et y détient un portefeuille d'immobilier de santé d'une juste valeur de 215 millions EUR.

4.9. Immobilier de santé au Royaume-Uni

- **Portefeuille immobilier de santé au Royaume-Uni au 31.03.2025 : 71 millions EUR (3 sites)**

Cofinimmo a fait son entrée au Royaume-Uni en juillet 2021 et y détient un portefeuille d'immobilier de santé d'une juste valeur de 71 millions EUR.

4.10. Immobilier de réseaux de distribution

- **Désinvestissements durant le premier trimestre de 2025 : 3 millions EUR**
- **Portefeuille immobilier de réseaux de distribution au 31.03.2025 : 470 millions EUR**

Le portefeuille d'immobilier de réseaux de distribution de Cofinimmo représente une juste valeur de 470 millions EUR. Au cours du premier trimestre de 2025, Cofinimmo y a désinvesti pour 3 millions EUR.

4.10.1. Pubstone

- **Vente de 10 cafés et restaurants du portefeuille Pubstone**

Au cours du premier trimestre de 2025, le groupe Cofinimmo a vendu 10 cafés et restaurants des portefeuilles Pubstone BE et NL pour un montant total de 4 millions EUR, supérieur à la dernière juste valeur des actifs déterminée par les experts évaluateurs indépendants de Cofinimmo avant la conclusion des accords (date de 'signing').

4.10.2. Autres - Belgique

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

4.11. Bureaux

- **Portefeuille immobilier de bureaux au 31.03.2025 : 927 millions EUR (25 sites)**

Le portefeuille de bureaux de Cofinimmo représente une juste valeur de 0,9 milliard EUR, pour près de trois quarts dans la zone de Bruxelles CBD. Au 31.03.2025, la filiale Cofinimmo Offices avait un bilan d'un total de 1,0 milliard EUR, des capitaux propres de 0,7 milliard EUR et un ratio d'endettement de l'ordre de 25%.

INFORMATION RÉGLEMENTÉE

Bruxelles, 25.04.2025, 07:30 CET

Principales réalisations :

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

La rénovation complète de cet immeuble de bureaux de près de 15.000 m² loué à 'Het Facilitair Bedrijf' (Communauté flamande) a été réceptionné fin janvier 2025. Après travaux, sa performance énergétique est bien au-delà des exigences légales actuelles, grâce à d'importantes améliorations énergétiques, à l'accent mis sur la circularité des matériaux et à la rénovation complète des espaces intérieurs. Le site, pour lequel Cofinimmo envisage de recevoir les labels de durabilité belges 'GRO Excellent' et Accessibilité A+, offre également d'excellentes options de mobilité en transports publics, à vélo, à pied et en voiture. Un renouvellement de bail de 18 ans a été signé avec le locataire et le loyer sera indexé sur base de l'indice belge des prix à la consommation.

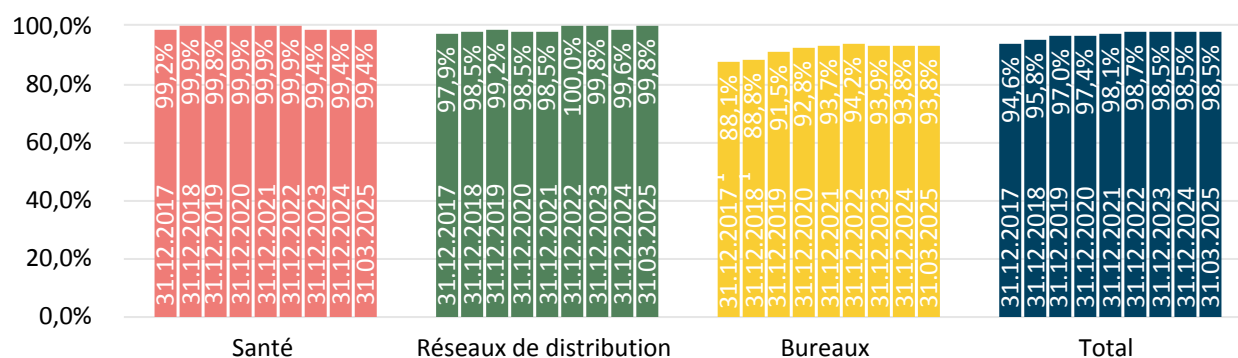
5. Événements intervenus après le 31.03.2025

Aucun événement majeur n'est survenu après la date de clôture.

6. Résultats opérationnels

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

Le taux d'occupation au 31.03.2025 s'élève à 98,5% (contre 98,5 % au 31.12.2024). Il est calculé sur base des loyers réels et, pour les espaces inoccupés, des valeurs locatives estimées par les experts évaluateurs indépendants et ventilé ci-dessous par secteur d'activité :



Pour rappel, l'occupation sous-jacente des sites pertinents d'immobilier de santé pour 2022, 2023 et 2024 a été fournie en section 6.1 du communiqué de presse du 21.02.2025. Les données pour 2024 sont des estimations préliminaires à confirmer l'été prochain. La mise à jour de ces données pour 2024 sera en principe publiée le 25.07.2025, dans le communiqué de presse du premier semestre.

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

INFORMATION RÉGLEMENTÉE

Bruxelles, 25.04.2025, 07:30 CET

6.2. Locataires principaux

Au 31.03.2025, le groupe Cofinimmo dispose d'une base de clientèle diversifiée (environ 230 locataires ou exploitants) dont plus de 70 groupes d'exploitants-locataires en immobilier de santé.

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

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

¹ Dont 7,5% en Belgique (sous l'enseigne Armonea). Le solde étant réparti de manière égale entre la France et l'Italie. Colisée a fait l'objet d'un abaissement de sa notation financière auprès de Standard & Poor's (de B- à CCC- le 18.03.2025 avec une perspective négative) et Moody's (de B3 à Caa2 le 21.03.2025 avec une perspective négative) et aurait demandé aux porteurs de sa dette financière ('term loan B' de 1.165 millions EUR) de pouvoir différer son prochain paiement d'intérêts initialement dû le 11.04.2025. L'occupation sous-jacente des sites pertinents de Colisée estimée pour 2024 est supérieure à la moyenne du portefeuille d'immobilier de santé de Cofinimmo dans chacun des trois pays (voir communiqué de presse du 21.02.2025, section 6.1). Les loyers contractuellement dus à Cofinimmo ont été honorés, dans toutes les géographies.

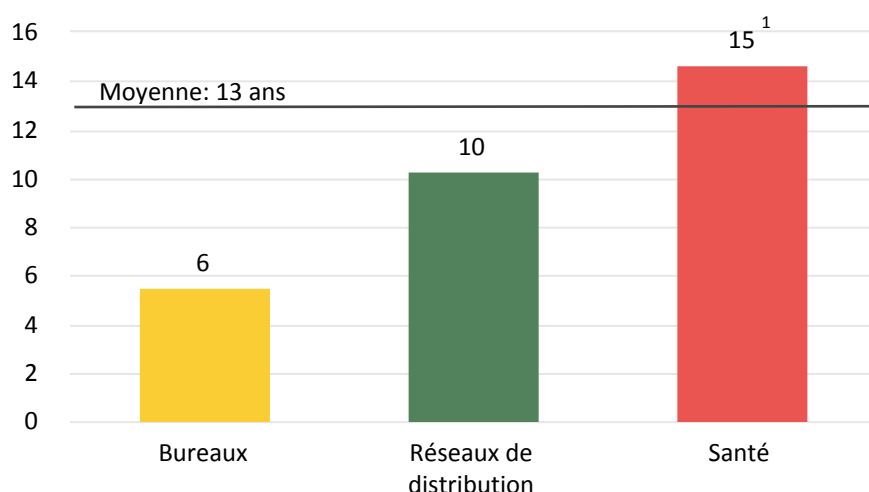
² Dont 1,3% en France, 1,6% en Belgique, 1,8% en Allemagne et 0,3% en Espagne. De plus, le groupe Aldea, dans lequel Cofinimmo possède une participation de 26,3%, détient 9 sites loués à Emeis en Belgique représentant approximativement moins de la moitié de ses loyers.

INFORMATION RÉGLEMENTÉE

Bruxelles, 25.04.2025, 07:30 CET

6.3. Durée résiduelle moyenne pondérée des baux

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



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

6.4. Échéancier du portefeuille

Baux > 9 ans	66,9%
Immobilier de santé	55,9%
Immobilier de réseaux de distribution - Pubstone	9,3%
Bureaux - secteur public	1,5%
Bureaux - secteur privé	0,1%
Baux 6-9 ans	15,3%
Immobilier de santé	10,4%
Bureaux	4,9%
Baux < 6 ans	17,8%
Bureaux	8,7%
Immobilier de santé	8,6%
Immobilier de réseaux de distribution - Autres	0,5%

Au total, 67% des baux sont conclus à long terme (plus de neuf ans).

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

INFORMATION RÉGLEMENTÉE

Bruxelles, 25.04.2025, 07:30 CET

6.5. Variation des revenus locatifs bruts à portefeuille constant*

	Revenus locatifs bruts au 31.03.2025 (x 1.000.000 EUR)	Revenus locatifs bruts au 31.03.2024 (x 1.000.000 EUR)	Variation	Variation à portefeuille constant*
Immobilier de santé	66,3	64,9	+2,2%	+2,9%
Bureaux	13,1	15,0	-12,8%	+2,4%
Immobilier de réseaux de distribution	8,8	8,7	+0,7%	+3,4%
PORTEFEUILLE TOTAL	88,2	88,6	-0,5%	+2,9%

La variation des revenus locatifs bruts d'un exercice à l'autre a atteint -0,5% en raison des variations de périmètre. À portefeuille constant* (like-for-like), le niveau des loyers est en hausse de près de 3% (+2,9%) entre le 31.03.2024 et le 31.03.2025 : l'effet positif des nouvelles locations (+0,7%) et de l'indexation (+3,0% au total, comprenant notamment +3,0% pour l'immobilier de santé dont +3,4% par exemple en Belgique, l'indexation se marquant généralement à la date anniversaire du contrat) ont plus que compensé l'effet négatif des départs (-0,5%) et des renégociations (-0,3%).

7. Gestion des ressources financières

La stratégie financière de Cofinimmo se caractérise par une diversification de ses sources de financement, un appel régulier aux marchés des capitaux, un taux d'endettement proche de 45% et une optimisation de la durée et du coût de son financement. Cofinimmo porte également une attention particulière à la cohérence entre sa stratégie financière et ses objectifs de durabilité (voir chapitre Stratégie du document d'enregistrement universel 2024 publié le 11.04.2025). L'endettement de Cofinimmo était à la fin de ce trimestre composé principalement (environ 74%) de financements durables souscrits ces dernières années.

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

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

Au 31.03.2025 et tout au long de la période ayant débuté le 01.01.2025, ces ratios ont été respectés. Par ailleurs, aucun défaut de paiement sur les contrats d'emprunts et aucune violation des termes de ces mêmes contrats ne sont attendus dans les 12 mois à venir. Le non-respect d'un de ces ratios ou de certaines obligations découlant des contrats d'emprunts entraînerait, après une période de recours, un défaut sur le contrat d'emprunt ainsi que l'exigibilité des montants perçus au titre du contrat d'emprunt.

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

INFORMATION RÉGLEMENTÉE

Bruxelles, 25.04.2025, 07:30 CET

7.1. Opérations de financement depuis le 01.01.2025

7.1.1. Évolution de l'ensemble des financements

- 31.03.2025: Prolongation d'une ligne de crédit d'un montant total de 100 millions EUR pour un an supplémentaire pour porter son échéance à 2030.

7.1.2. Couverture de taux d'intérêt

En janvier 2025, Cofinimmo a augmenté ses couvertures en souscrivant un IRS d'un montant de 100 millions EUR portant sur l'année 2029.

7.2. Disponibilités

Au 31.03.2025, les disponibilités sur les lignes de crédit confirmées atteignaient 1.791 millions EUR. Après couverture des émissions de billets de trésorerie, Cofinimmo disposait à cette date de 1.071 millions EUR de lignes de crédit confirmées excédentaires pour financer son activité.

7.3. Ratio d'endettement consolidé

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

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

7.4. Durée résiduelle moyenne pondérée des dettes financières

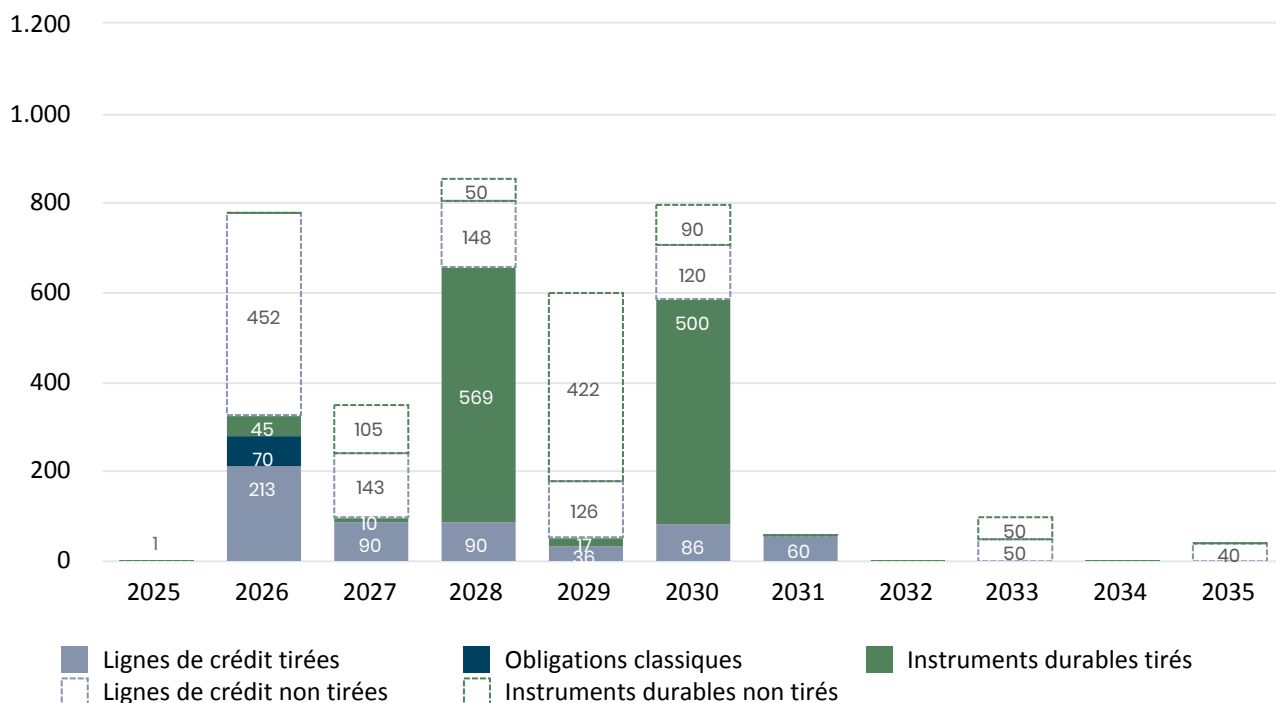
La durée résiduelle moyenne pondérée des dettes financières est restée stable à 4 ans entre le 31.12.2024 et le 31.03.2025. Ce calcul exclut les échéances à court terme des billets de trésorerie, qui sont entièrement couvertes par des tranches disponibles sur les lignes de crédit à long terme.

Les crédits à long terme confirmés (lignes bancaires, obligations, billets de trésorerie à plus d'un an et crédits à terme), dont l'encours total s'élève à 3.584 millions EUR à ce jour, arriveront à échéance de façon étalée jusqu'en 2035, comme représenté dans le graphique ci-dessous. À ce titre, toutes les échéances de 2025 ont déjà été refinancées, à un million EUR près.

INFORMATION RÉGLEMENTÉE

Bruxelles, 25.04.2025, 07:30 CET

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



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

Le coût moyen de la dette*, y compris les marges bancaires, reste quant à lui très bas à 1,4% pour le premier trimestre de 2025, stable par rapport à celui de l'exercice complet de 2024 (1,4%), et est en ligne avec les prévisions¹. Le coût moyen de la dette* attendu pour 2025 est de l'ordre de 1,5%.

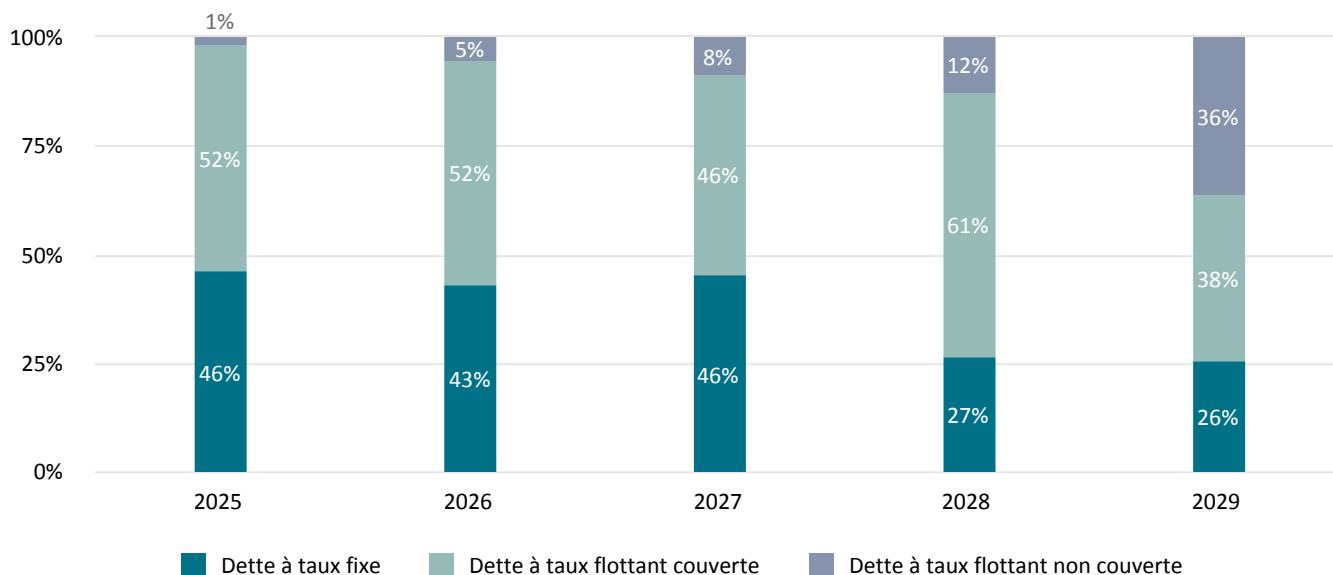
Cofinimmo a recours à une couverture partielle de sa dette à taux flottant par l'utilisation de swaps de taux d'intérêt (IRS) et de caps. Cofinimmo mène une politique visant à sécuriser sur un horizon de minimum trois ans les taux d'intérêt relatifs à une proportion de 50% à 100% de l'endettement prévisionnel.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

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

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

INFORMATION RÉGLEMENTÉE

Bruxelles, 25.04.2025, 07:30 CET



Au 31.03.2025, le risque anticipé de taux d'intérêt de marché était totalement couvert dans le cadre de la politique de couverture des taux d'intérêt à long terme. La couverture, à chaque fin d'exercice, diminuera graduellement à près de 64% (ou plus) d'ici à fin 2029 sur base des hypothèses de dette prévisionnelle (ratio de couverture de 99% à fin 2025, 95% fin 2026, 92% à fin 2027, 88% à fin 2028 et 64% à fin 2029). La durée moyenne résiduelle pondérée des couvertures de taux d'intérêt s'élève à 4 ans au 31.03.2025. Dès lors, le coût moyen de la dette* devrait monter graduellement d'année en année pour atteindre environ 2,2% en 2028, sur base des projections d'endettement, de l'échéancier des instruments financiers en place (dettes à taux fixe et couvertures) et de la courbe des taux d'intérêt. La partie non couverte de la dette financière (qui fluctue quotidiennement) implique que Cofinimmo reste sujette aux fluctuations des taux d'intérêt à court terme du marché. Par ailleurs, il convient de noter que la dette prévue peut différer de la dette réelle, ce qui pourrait entraîner une exposition réduite ou supplémentaire aux variations des taux d'intérêt du marché. Une analyse de sensibilité est fournie dans le facteur de risque 'F.1.1.4 Volatilité des taux d'intérêt' en page 259 du document d'enregistrement universel 2024 publié le 11.04.2025.

7.6. Notation financière

Depuis 2001, Cofinimmo bénéficie d'une notation financière à long et court terme délivrée par l'agence de notation Standard & Poor's. Le 25.03.2025, Standard & Poor's a confirmé la notation BBB pour le long terme (perspective stable) et A-2 pour le court terme du groupe Cofinimmo. Son rapport a été publié le 16.04.2025, montrant que la liquidité du groupe a été évaluée comme étant adéquate.

INFORMATION RÉGLEMENTÉE

Bruxelles, 25.04.2025, 07:30 CET

8. Compte de résultats consolidé résumé - Schéma analytique (x 1.000 EUR)

	31.03.2025	31.03.2024
Revenus locatifs, nets des charges relatives à la location*	86.657	86.861
Reprises de loyers cédés et escomptés (élément non monétaire)	154	140
Charges locatives et taxes non récupérées sur immeubles loués*	-2.534	-3.399
Taxes non récupérées sur immeubles en rénovation*	-383	-1.206
Frais de remise en état, nets d'indemnités pour dégâts locatifs*	178	-81
Résultat immobilier	84.071	82.315
Frais techniques	-637	-1.458
Frais commerciaux	-981	-1.458
Charges locatives et taxes sur immeubles non loués	-1.386	-1.955
Résultat d'exploitation des immeubles après charges immobilières directes*	81.067	77.444
Frais généraux de la société	-12.449	-12.311
Résultat d'exploitation (avant résultat sur portefeuille)	68.618	65.133
Revenus financiers	2.889	3.295
Charges d'intérêts nettes	-8.845	-9.233
Autres charges financières	-278	-323
Quote-part dans le résultat net des activités clés des entreprises associées et co-entreprises	-54	-257
Impôts	-3.242	-2.315
Résultat net des activités clés*	59.088	56.300
Intérêts minoritaires relatifs au résultat net des activités clés	1.696	1.634
Résultat net des activités clés – part du groupe*	57.392	54.666
Variation de la juste valeur des instruments financiers	2.929	10.609
Frais de restructuration des instruments financiers*	0	0
Quote-part dans le résultat sur instruments financiers des entreprises associées et co-entreprises	0	0
Résultat sur instruments financiers*	2.929	10.609
Intérêts minoritaires relatifs au résultat sur instruments financiers	0	0
Résultat sur instruments financiers – part du groupe*	2.929	10.609
Résultat sur vente d'immeubles de placement et autres actifs non financiers	1.776	7.253
Variations de la juste valeur des immeubles de placement	5.590	-45.812
Quote-part dans le résultat sur portefeuille des entreprises associées et co-entreprises	587	-4.026
Autre résultat sur portefeuille	-3.774	-5.451
Résultat sur portefeuille*	4.179	-48.035
Intérêts minoritaires relatifs au résultat sur portefeuille	236	-236
Résultat sur portefeuille – part du groupe*	3.943	-47.800
Résultat net	66.195	18.873
Intérêts minoritaires	1.931	1.398
Résultat net – part du groupe	64.264	17.475

INFORMATION RÉGLEMENTÉE

Bruxelles, 25.04.2025, 07:30 CET

Nombre d'actions	31.03.2025	31.03.2024
Nombre d'actions émises	38.096.217	36.765.475
Nombre d'actions en circulation (hors actions propres)	38.077.919	36.743.164
Nombre total d'actions pris en compte dans le calcul du résultat par action*	38.077.919	36.743.006

Commentaires sur le compte de résultats consolidé résumé – Schéma analytique

Les loyers (revenus locatifs bruts) s'élèvent à 88 millions EUR, à comparer à 89 millions EUR au 31.03.2024, en diminution de -0,5% notamment sous l'effet des variations de périmètre. À composition constante*, les revenus locatifs bruts sont en hausse de près de 3% (+2,9%) entre le 31.03.2024 et le 31.03.2025 (voir section 6.5). Les revenus locatifs (après gratuités, concessions et indemnités de rupture – voir le détail de calcul des indicateurs alternatifs de performance) s'élèvent à 87 millions EUR, stables par rapport au 31.03.2024, tout comme les revenus locatifs, nets des charges relatives à la location* (conformes aux prévisions¹ annoncées en février dernier).

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

Le résultat immobilier atteint 84 millions EUR (contre 82 millions EUR au 31.03.2024), en augmentation de 2 millions EUR découlant principalement de la variation des revenus locatifs et des effets des désinvestissements et des réceptions de projets de développement achevés. Il est conforme aux prévisions.

Les frais d'exploitation directs représentent 3 millions EUR (inférieurs aux 5 millions EUR du 31.03.2024, principalement sous l'effet des désinvestissements) et sont conformes aux prévisions. Les frais généraux sont stables à 12 millions EUR et conformes aux prévisions.

Le résultat d'exploitation (avant résultat sur portefeuille) atteint dès lors 69 millions EUR (contre 65 millions EUR un an plus tôt), ce qui est conforme aux prévisions, et la marge d'exploitation*, corrigée de l'effet de l'application de la norme IFRIC 21, s'inscrit à 84,0% (conforme aux prévisions et au niveau de 82,0% atteint au 31.03.2024). Pour rappel, en application de la norme IFRIC 21, les taxes dont l'effet générateur s'est déjà produit, sont comptabilisées au 1^{er} janvier, et ce, pour l'année entière. C'est notamment le cas des précomptes immobiliers, taxes régionales ou encore des taxes communales sur surface de bureaux.

Les revenus financiers sont stables à 3 millions EUR (conformes aux prévisions) et comprennent notamment les redevances de location-financement et les intérêts intercalaires sur les projets de développement en cours. Les charges d'intérêts nettes (-9 millions EUR) sont stables sous l'effet de l'évolution du volume de dette moyen et du coût moyen de la dette*, et sont conformes aux prévisions. Le coût moyen de la dette* reste quant à lui très bas, à 1,4%. Il est stable par rapport au 31.03.2024, grâce aux couvertures de taux d'intérêt en place, et en ligne avec les prévisions.

Les impôts s'élèvent à 3 millions EUR par rapport à 2 millions EUR au 31.03.2024. Ils sont inférieurs aux prévisions.

Le dynamisme dont le groupe fait preuve en matière d'investissements, de désinvestissements et de financements, couplé à une gestion efficace du portefeuille existant, lui ont permis de réaliser un résultat net des activités clés – part du groupe* (équivalent à l'EPRA Earnings*) de 57 millions EUR au 31.03.2025, supérieur aux prévisions (à comparer aux 55 millions EUR qui avaient été réalisés au 31.03.2024, soit une augmentation de 5%), notamment grâce aux effets positifs conjugués de l'indexation des contrats et de l'évolution des charges. Le résultat net des activités clés – part du groupe – par action* (équivalent à l'EPRA EPS*) s'élève à 1,51 EUR (supérieur aux prévisions, à comparer à 1,49 EUR au 31.03.2024) et tient compte de l'émission d'actions de 2024. Le nombre moyen d'actions ayant jouissance dans le résultat de la période est ainsi passé de 36.743.006 à 38.077.919. L'effet des désinvestissements et des augmentations

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

INFORMATION RÉGLEMENTÉE

Bruxelles, 25.04.2025, 07:30 CET

de capital sur cet indicateur est respectivement de -0,07 EUR par action et de -0,05 EUR par action, soit -0,12 EUR par action au total sur les trois premiers mois de l'exercice 2025.

Au niveau du résultat sur instruments financiers*, la rubrique 'Variation de la juste valeur des instruments financiers' ressort à +3 millions EUR au 31.03.2025, contre +11 millions EUR au 31.03.2024. Cette variation s'explique par l'évolution de la juste valeur des instruments financiers de couverture, générant des résultats non réalisés ('non-cash items') directement intégrés au compte de résultats vu que Cofinimmo n'applique pas de 'comptabilité de couverture' au sens de la norme IFRS 9. L'évolution de la courbe des taux d'intérêt anticipés entre le 31.12.2024 et le 31.03.2025 montre une augmentation des taux d'intérêt à court terme anticipés entraînant dans le compte de résultats 2025 une réévaluation positive des instruments financiers contractés dans le passé, alors que l'évolution entre le 31.12.2023 et le 31.03.2024 avait montré une augmentation plus prononcée des taux d'intérêt ayant généré dans le compte de résultats 2024 une réévaluation positive plus significative desdits instruments.

Au sein du résultat sur portefeuille*, le résultat sur vente d'immeubles de placement et autres actifs non financiers s'élève à +2 millions EUR au 31.03.2025 (contre +7 millions EUR au 31.03.2024 – ce résultat se calcule sur base de la juste valeur au 31.12.2024 des actifs désinvestis au cours de la période et du prix net obtenu, c'est-à-dire après prise en compte des éventuelles commissions d'agents, frais de notaire et autres frais accessoires). La rubrique 'Variations de la juste valeur des immeubles de placement' est positive au 31.03.2025 (+6 millions EUR contre -46 millions EUR au 31.03.2024). Hors effet initial de variation du périmètre, la variation de juste valeur des immeubles de placement (voir section 10) est de +0,1% sur le premier trimestre de 2025, mettant fin à neuf trimestres consécutifs de décroissance, qui fut somme toute limitée (0,5% au 4^e trimestre 2022, 1,7% en 2023 et 1,9% en 2024). Ceci provient principalement :

- d'une variation de +0,2% en immobilier de santé ;
- conjuguée à une variation de -0,2% dans le secteur des bureaux ne représentant plus que 15% du portefeuille consolidé (la variation négative dans le secteur des bureaux est principalement due à un effet date - de l'ordre de 1,5 million EUR - découlant du rapprochement de l'échéance du bail pour les actifs qui sont valorisés exclusivement en tenant compte d'une valeur d'incidence foncière majorée des loyers restants.) ;
- et partiellement compensée par une variation de +0,2% en immobilier de réseaux de distribution.

La rubrique 'Autre résultat sur portefeuille', quant à elle, s'élève à -4 millions EUR au 31.03.2025 (contre -5 millions EUR au 31.03.2024), et comprend notamment l'effet des entrées de périmètre (à savoir la différence entre le prix payé, augmenté des frais accessoires, et la quote-part dans l'actif net des sociétés acquises) et les variations des impôts différés¹.

Le résultat net – part du groupe s'élève à 64 millions EUR (soit 1,69 EUR par action) au 31.03.2025, contre 17 millions EUR (soit 0,48 EUR par action) au 31.03.2024. Cette augmentation (+47 millions EUR) est due à l'augmentation du résultat net des activités clés – part du groupe* (+3 millions EUR) couplée aux effets nets des variations de juste valeur des instruments de couverture et des immeubles de placement – éléments non cash – entre le 31.03.2024 et le 31.03.2025.

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

INFORMATION RÉGLEMENTÉE

Bruxelles, 25.04.2025, 07:30 CET

9. Bilan consolidé résumé (x 1.000 EUR)

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

INFORMATION RÉGLEMENTÉE

Bruxelles, 25.04.2025, 07:30 CET

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

INFORMATION RÉGLEMENTÉE

Bruxelles, 25.04.2025, 07:30 CET

Commentaires sur le bilan consolidé résumé

La juste valeur du portefeuille immobilier consolidé¹, telle qu'établie par les experts évaluateurs indépendants par application de la norme IAS 40 et reprise dans le bilan consolidé, s'élève à 6.023 millions EUR au 31.03.2025, à comparer à 6.000 millions EUR au 31.12.2024. Sa valeur d'investissement s'obtient en majorant la juste valeur des droits de mutation. Au 31.03.2025, elle atteint 6.337 millions EUR, à comparer à 6.314 millions EUR au 31.12.2024.

La proportion de loyers dus relatifs au 1^{er} trimestre effectivement encaissée au 24.04.2025 est quant à elle similaire à la proportion encaissée au 24.04.2024.

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

10. Portefeuille consolidé au 31.03.2025

ÉVOLUTION DU PORTEFEUILLE CONSOLIDÉ

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

(x 1.000.000 EUR)	31.03.2025	31.12.2024
Valeur d'investissement du portefeuille entier	6.337,1	6.314,4
Projets, réserve foncière et actifs détenus en vue de la vente	-231,7	-274,9
Total des immeubles en exploitation	6.105,4	6.039,5
Loyers contractuels	354,6	351,1
Rendement brut sur les immeubles en exploitation	5,8%	5,8%
Loyers contractuels + Valeur locative estimée des immeubles inoccupés à la date d'évaluation	359,9	356,3
Rendement brut si portefeuille loué à 100%	5,9%	5,9%
Taux d'occupation des immeubles en exploitation²	98,5%	98,5%

Au 31.03.2025, la rubrique 'Projets, réserve foncière et actifs détenus en vue de la vente' comprend principalement :

- les immeubles de bureaux en redéveloppement dont le Loi 85 et le Loi 89 (Bruxelles CBD) ;
- les projets de développement en immobilier de santé en Belgique et en Espagne ;
- ainsi que les actifs détenus en vue de la vente.

¹ Y compris les projets de développement et les actifs détenus en vue de la vente.

² Calculé sur base des revenus locatifs.

INFORMATION RÉGLEMENTÉE

Bruxelles, 25.04.2025, 07:30 CET

Immeubles	Superficie (en m²)	Loyers contractuels (x 1.000 EUR)	Taux d'occupation	Loyer + VLE sur espaces inoccupés (x 1.000 EUR)
Bureaux	244.199	53.576	93,7%	57.182
Bureaux faisant l'objet de cession de créances	4.137	653	100,0%	653
Sous-total bureaux	248.336	54.229	93,8%	57.835
Immobilier de santé	1.841.636	265.584	99,4%	267.229
Immobilier de réseaux de distribution	294.582	34.783	99,9%	34.837
Sous-total immeubles de placement & immeubles faisant l'objet de cession de créances	2.384.554	354.596	98,5%	359.901
Projets, rénovations & actifs détenus en vue de la vente	36.715	-	-	-
Réserve foncière	-	-	-	-
TOTAL GÉNÉRAL DU PORTEFEUILLE	2.421.269	354.596	98,5%	359.901

INFORMATION RÉGLEMENTÉE

Bruxelles, 25.04.2025, 07:30 CET

Portefeuille consolidé au 31.03.2025

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

Secteur	Juste valeur			Résultat locatif net	Résultat d'exploitation des immeubles après charges immobilières directes*	
	Montant (x 1.000 EUR)	(en %)	Variation de la période ¹	(x 1.000 EUR)	(x 1.000 EUR)	(en %)
Immobilier de santé	4.626.301	76,8%	0,2%	65.754	62.866	77,5%
Belgique	1.598.280	26,5%	0,0%	22.877	22.914	28,3%
France	680.690	11,3%	0,0%	11.191	10.964	13,5%
Pays-Bas	486.670	8,1%	0,9%	7.906	6.822	8,4%
Allemagne	892.380	14,8%	0,1%	12.270	11.633	14,3%
Espagne	428.261	7,1%	0,3%			
Finlande	154.400	2,6%	0,1%			
Irlande	99.640	1,7%	0,4%	11.511	10.533	13,0%
Italie	215.160	3,6%	0,2%			
Royaume-Uni	70.820	1,2%	0,0%			
Bureaux	926.933	15,4%	-0,2%	12.482	10.288	12,7%
Immobilier de réseaux de distribution²	469.526	7,8%	0,2%	8.575	7.914	9,8%
PORTEFEUILLE TOTAL	6.022.759	100,0%	0,1%	86.811	81.067	100,0%

La variation négative dans le secteur des bureaux est principalement due à un effet date (de l'ordre de 1,5 million EUR) découlant du rapprochement de l'échéance du bail pour les actifs qui sont valorisés exclusivement en tenant compte d'une valeur d'incidence foncière majorée des loyers restants.

Rendement par secteur	Immo de santé BE + FR	Immo de santé DE + NL	Immo de santé ES + FI + IE + IT + UK	Bureaux	Immo de réseaux de distribution	Total
Rendement locatif brut si portefeuille loué à 100%	5,9%	5,6%	5,4%	6,4%	6,8%	5,9%
Rendement locatif net si portefeuille loué à 100%	5,8%	5,1%	5,1%	5,7%	6,4%	5,6%

¹ Hors effet initial des variations de périmètre.

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

INFORMATION RÉGLEMENTÉE

Bruxelles, 25.04.2025, 07:30 CET

11. Prévisions 2025

11.1. Programme d'investissements

Compte tenu de l'état d'avancement des dossiers en cours, le budget d'investissement net pour 2025 publié le 21.02.2025 (et détaillé dans le rapport financier annuel, soit des investissements bruts de 170 millions EUR et des désinvestissements de 100 millions EUR, ces investissements nets de l'ordre de 70 millions EUR ayant un effet quasiment neutre sur le taux d'endettement) reste d'actualité (compte tenu des principaux risques et incertitudes mentionnés en section 14 ci-dessous).

Le tableau ci-dessous présente les principaux projets de développement en cours. Les trois projets réceptionnés (en immobilier de santé et en bureaux) au cours du 1^{er} trimestre aux Pays-Bas, en Espagne et en Belgique (représentant un investissement cumulé de 57 millions EUR réparti sur les dernières années) ne figurent plus dans le tableau ci-dessous (par rapport à celui publié dans le communiqué de presse du 21.02.2025).

INFORMATION RÉGLEMENTÉE

Bruxelles, 25.04.2025, 07:30 CET

Projet	Type (de travaux)	Nombre de lits	Superficie (en m²)	Date prévue (premier loyer)	Total investis- sements	Total investis- sements au 31.03.2025	Total investis- sements restant à effectuer en 2025	Total investis- sements après 2025
			(après travaux)	(x 1.000.000 EUR)				
PROJETS DE DÉVELOPPEMENT EN COURS								
Immobilier de santé								
Belgique								
Genappe	Construction d’une maison de repos et de soins	112	6.000	T3 2026	19	14	4	2
Belsele	Extension et rénovation d'une maison de repos et de soins	101	6.900	T4 2025/T3 2026	8	5	2	1
Espagne								
Palma de Majorque (îles Baléares)	Construction d’une maison de repos et de soins	157	7.000	T3 2026	16	13	2	1
Alicante (Valence)	Construction d’une maison de repos et de soins	150	7.300	T3 2025	14	14	0	0
Oviedo (Asturies)	Construction d’une maison de repos et de soins	144	6.500	T2 2026	12	10	1	1
Castellón de la Plana (Valence)	Construction d’une maison de repos et de soins	136	5.900	T3 2025	12	11	1	0
Cordoue (Andalousie)	Construction d’une maison de repos et de soins	162	7.300	T1 2026	15	10	5	0
Murcie (Murcie)	Construction d’une maison de repos et de soins	150	6.700	T3 2025	14	14	0	0
Ourense (Galice)	Construction d’une maison de repos et de soins	116	5.200	T2 2026				
Santa Cruz de Tenerife (îles Canaries)	Construction d’une maison de repos et de soins	124	5.700	T1 2027	25	15	8	2
Maracena (Andalousie)	Construction d’une maison de repos et de soins	180	9.100	T3 2025	13	13	0	0
Dos Hermanas (Andalousie)	Construction d’une maison de repos et de soins	135	7.700	T4 2025	12	12	0	0
Valladolid (Valladolid)	Construction d’une maison de repos et de soins	164	8.100	T3 2025	14	11	3	0
El Cañaveral (Madrid)	Construction d’une maison de repos et de soins	165	7.000	T2 2026	15	12	3	1
SOUS-TOTAL IMMEUBLES DE PLACEMENT					190	154	29	7
Immobilier de santé								
Allemagne								
Rhénanie-du-Nord - Westphalie	Développement de 2 campus de soins écoresponsables (actuellement comptabilisés comme entreprises associées)	330	27.000	2025-2026	84	13	37	34
TOTAL IMMEUBLES DE PLACEMENT, ACTIFS FINANCIERS NON COURANTS, CRÉANCES DE LOCATION FINANCEMENT ET ENTREPRISES ASSOCIÉES					274	167	66	41

INFORMATION RÉGLEMENTÉE

Bruxelles, 25.04.2025, 07:30 CET

11.2. Résultat net des activités clés* et dividende par action

Sur base des informations actuellement disponibles et des hypothèses détaillées ci-dessus, Cofinimmo confirme la guidance publiée dans le communiqué de presse du 21.02.2025 qui prévoyait, en l'absence d'événements majeurs imprévus, de réaliser un résultat net des activités clés – part du groupe – par action* (équivalent à l'EPRA EPS*) de 6,20 EUR par action pour l'exercice 2025, compte tenu des effets prorata temporis de l'augmentation de capital de 2024 (environ -0,09 EUR par action) et des désinvestissements réalisés en 2024 et budgétés en 2025 (environ -0,36 EUR par action). Le coût moyen de la dette* attendu pour 2025 est de l'ordre de 1,5%.

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

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

Ces prévisions sont fournies sous réserve des principaux risques et incertitudes exposés ci-dessous (voir section 14). La section 8 comprend des informations sur les reprises de loyers cédés et escomptés attendus en 2025.

12. Durabilité

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

12.1. Initiatives en réponse au changement climatique

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

12.2. Références, notations et certifications

- En janvier 2025, une maison de repos et de soins, située en Finlande, a obtenu une certification BREEAM In-Use de niveau Excellent. De plus, début avril 2025, le nouveau flagship (M10) du secteur des bureaux, réceptionné en juillet 2024, a obtenu la certification BREEAM New Construction de niveau Outstanding. Finalement, l'immeuble The Gradient abritant le siège social de Cofinimmo a obtenu un certificat ActiveScore Gold et a été le premier immeuble en Belgique à être certifié ModeScore Gold, illustrant les engagements de Cofinimmo en faveur d'une mobilité douce et propre ;
- En février 2025, Cofinimmo a été recertifiée 'Great Place to Work™' en Belgique et en Allemagne. Great Place To Work™ est la référence mondiale en matière de culture d'entreprise, de vécu des employés et de comportements de leadership dont il est prouvé qu'ils génèrent un chiffre d'affaires supérieur à celui du marché, qu'ils fidélisent les employés et qu'ils favorisent l'innovation ;
- En mars 2025, le groupe a vu son score Sustainalytics s'améliorer. Les scores sont disponibles sur le site Internet de Cofinimmo (www.cofinimmo.com/rse/performance-donnees).

13. Gouvernance d'entreprise

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

INFORMATION RÉGLEMENTÉE

Bruxelles, 25.04.2025, 07:30 CET

13.1. Assemblée générale ordinaire

L'assemblée générale ordinaire se tiendra le 14.05.2025 à 15h30. L'ordre du jour et les modalités de participation ont été publiés le 11.04.2025.

13.2. Actionnariat

Le tableau ci-dessous indique les actionnaires de Cofinimmo détenant plus de 5% du capital. Les déclarations de transparence ainsi que les chaînes de contrôle sont disponibles sur le site web. À la date d'arrêté du présent communiqué, Cofinimmo n'a reçu aucune déclaration de transparence présentant une situation postérieure à celle du 25.12.2024. Selon la définition d'Euronext, le free float est actuellement de 100%.

Société	%
BlackRock, Inc.	5,53%
Groupe Cofinimmo	0,05%
Autres < 5%	94,42%
TOTAL	100,00%

14. Principaux risques et incertitudes

Le conseil d'administration considère que les principaux facteurs de risque synthétisés en pages 258 à 263 du document d'enregistrement universel 2024, publié le 11.04.2025, restent pertinents pour l'exercice 2025.

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.

INFORMATION RÉGLEMENTÉE

Bruxelles, 25.04.2025, 07:30 CET

15. Calendrier de l'actionnaire

Événement	Date
Assemblée générale ordinaire pour 2024	14.05.2025
Mise en paiement du dividende relatif à l'exercice 2024 ¹	
Coupon	N°40
Date de détachement de coupon (ex date) ²	19.05.2025
Date d'arrêté (record date) ³	20.05.2025
Date de paiement du dividende	À partir du 22.05.2025
Rapport financier semestriel : résultats au 30.06.2025	25.07.2025 (avant bourse)
Informations trimestrielles : résultats au 30.09.2025	24.10.2025 (avant bourse)
Communiqué de presse annuel : résultats au 31.12.2025	20.02.2026 (avant bourse)

¹ Sous réserve d'approbation par l'assemblée générale ordinaire du 14.05.2025.

² Date à partir de laquelle la négociation en bourse s'effectue sans droit au versement de dividende à venir.

³ Date à laquelle les positions sont arrêtées afin d'identifier les actionnaires ayant droit au dividende.

INFORMATION RÉGLEMENTÉE

Bruxelles, 25.04.2025, 07:30 CET

16. Annexes

16.1. Annexe 1: Résultat global consolidé - Schéma arrêté royal du 13.07.2014 (x 1.000 EUR)

A. RÉSULTAT NET	31.03.2025	31.03.2024
I. Revenus locatifs	86.652	86.970
II. Reprises de loyers cédés et escomptés	154	140
III. Charges relatives à la location	5	-109
Résultat locatif net	86.811	87.001
IV. Récupération de charges immobilières	130	59
V. Récupération de charges locatives et de taxes normalement assumées par le locataire sur immeubles loués	23.498	24.229
VI. Frais incombant aux locataires et assumés par le propriétaire sur dégâts locatifs et remises en état au terme du bail	47	-140
VII. Charges locatives et taxes normalement assumées par le locataire sur immeubles loués	-26.416	-28.834
VIII. Autres recettes et dépenses relatives à la location	0	0
Résultat immobilier	84.071	82.315
IX. Frais techniques	-637	-1.458
X. Frais commerciaux	-981	-1.458
XI. Charges et taxes sur immeubles non loués	-1.386	-1.955
XII. Frais de gestion immobilière	-8.715	-8.618
XIII. Autres charges immobilières	0	0
Charges immobilières	-11.719	-13.489
Résultat d'exploitation des immeubles	72.353	68.826
XIV. Frais généraux de la société	-3.735	-3.693
XV. Autres revenus et charges d'exploitation	0	0
Résultat d'exploitation avant résultat sur portefeuille	68.618	65.133
XVI. Résultat sur vente d'immeubles de placement	1.776	7.253
XVII. Résultat sur vente d'autres actifs non financiers	0	0
XVIII. Variations de la juste valeur des immeubles de placement	5.590	-45.812
XIX. Autre résultat sur portefeuille	-3.774	-5.451
Résultat d'exploitation	72.210	21.124
XX. Revenus financiers	2.889	3.295
XXI. Charges d'intérêts nettes	-8.845	-9.233
XXII. Autres charges financières	-278	-323
XXIII. Variations de la juste valeur des actifs et passifs financiers	2.929	10.609
Résultat financier	-3.305	4.349
XXIV. Quote-part dans le résultat des entreprises associées et co-entreprises	533	-4.284
Résultat avant impôt	69.437	21.189
XXV. Impôts des sociétés	-3.242	-2.315
XXVI. Exit tax	0	0
Impôt	-3.242	-2.315
RÉSULTAT NET	66.195	18.873
Attribuable aux :		
Intérêts minoritaires	1.931	1.398
Actionnaires de la société mère	64.264	17.475

INFORMATION RÉGLEMENTÉE

Bruxelles, 25.04.2025, 07:30 CET

B. ÉTAT DU RÉSULTAT GLOBAL	31.03.2025	31.03.2024
I. Résultat net	66.195	18.873
II. Autres éléments du résultat global	-178	328
A. Impact sur la juste valeur des frais et droits de mutation estimés intervenant lors de l'aliénation hypothétique des immeubles de placement	0	0
B. Variation de la partie efficace de la juste valeur des instruments de couverture autorisés de flux de trésorerie tels que définis en IFRS	0	0
C. Variations de la juste valeur des actifs financiers disponibles à la vente	0	0
D. Différences de change liées à la conversion d'activités à l'étranger	-178	328
E. Ecart actuariel des plans de pension à prestations définies	0	0
F. Impôt sur le résultat lié aux "autres éléments du résultat global"	0	0
G. Quote-part dans les autres éléments de résultat global des entreprises associées/co-entreprises	0	0
H. Autres éléments du "résultat global", nets d'impôt	0	0
RÉSULTAT GLOBAL (I+II)	66.017	19.201
Attribuable aux :		
Intérêts minoritaires	1.931	1.398
Actionnaires de la société mère	64.086	17.803

INFORMATION RÉGLEMENTÉE

Bruxelles, 25.04.2025, 07:30 CET

Pour tout renseignement :

Philippe Etienne

Head of External Communication

Tél. : +32 2 373 60 32

petienne@cofinimmo.be

Lynn Nachtergaele

Head of Investor Relations

Tél. : +32 2 777 14 08

lnachtergaele@cofinimmo.be

À propos de Cofinimmo :

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

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

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



www.cofinimmo.com

Suivez-nous sur :

