

INFORMATION RÉGLEMENTÉE

Bruxelles, 24.10.2025, 07:30 CET

Informations trimestrielles

3^e trimestre 2025

Résultats supérieurs aux prévisions et plan de rotation d'actifs en voie de réalisation

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

- Résultat net des activités clés – part du groupe* (équivalent à l'EPRA Earnings*) en augmentation de 2,0% à 186 millions EUR, supérieur aux prévisions
- Résultat net – part du groupe : 170 millions EUR, en augmentation de 128 millions EUR
- Prévision de EPRA Earnings Per Share* confirmée à au moins 6,20 EUR par action pour 2025, hors effets non récurrents induits par le projet de regroupement avec Aedifica
- Confirmation de la prévision de dividende brut pour l'exercice 2025, payable en 2026, à 5,20 EUR par action

Excellentes performances opérationnelles

- Revenus locatifs bruts de 265 millions EUR (en hausse de près de 3% à portefeuille constant*)
- Taux d'occupation élevé : 98,6%
- Durée résiduelle des baux particulièrement longue : 13 ans

Structure financière solide

- Ratio d'endettement : 43,4%, déjà conforme à la prévision de fin d'année
- Coût moyen de la dette* très bas : 1,4%
- Rating BBB/Stable/A-2 confirmé par S&P le 25.03.2025 (rapport publié le 16.04.2025, avec une perspective d'amélioration publiée le 04.06.2025)
- Disponibilités sur les lignes de crédits confirmées de 988 millions EUR, mobilisables pour de nouvelles opportunités
- 77% du portefeuille consolidé du groupe (6,0 milliards EUR) investis en immobilier de santé
- Portefeuille de bureaux de 923 millions EUR (15%), largement recentré sur le meilleur quartier du Central Business District de Bruxelles
- Évaluation du portefeuille consolidé stabilisée depuis le début de l'exercice
- Investissements bruts : 66 millions EUR
- Désinvestissements: 75 millions EUR déjà réalisés au 30.09.2025, soit 75% de l'objectif de désinvestissements pour 2025, et environ 80% en incluant les dossiers réalisés en octobre et ceux déjà signés et dont le closing est prévu d'ici à la fin de l'exercice
- Quatre réceptions provisoires réalisées au cours des trois premiers trimestres faisant suite à un investissement cumulé de 70 millions EUR réparti sur les dernières années

Durabilité

- Obtention de sept certifications BREEAM, en immobilier de santé en Finlande, en Espagne et en Allemagne, mais aussi en bureaux
- EPRA Sustainability Best Practices Recommendations Gold Award pour la 12^e année consécutive
- Renouvellement de plusieurs autres labels

Jean-Pierre Hanin, CEO de Cofinimmo : « Une structure financière solide, un taux d'endettement déjà conforme à nos objectifs annuels grâce à l'avancement de notre plan de rotation d'actifs, et des performances opérationnelles au-dessus de nos prévisions : autant d'atouts qui nous permettent d'aborder le dernier trimestre avec assurance et de continuer à préparer le projet de regroupement avec Aedifica par offre publique d'échange, qui fait actuellement l'objet d'une procédure engagée auprès de l'Autorité belge de la Concurrence. »

INFORMATION RÉGLEMENTÉE

Bruxelles, 24.10.2025, 07:30 CET

** Cofinimmo utilise depuis de nombreuses années dans sa communication financière des Indicateurs Alternatifs de Performance (Alternative Performance Measures ou 'APM') au sens des orientations édictées le 5 octobre 2015 par l'ESMA (European Securities and Market Authority). Certains de ces APM sont recommandés par l'Association Européenne des Sociétés Immobilières Cotées (European Public Real Estate Association – EPRA), d'autres ont été définis par le secteur ou par Cofinimmo dans le but d'offrir au lecteur une meilleure compréhension de ses résultats et de ses performances. Les APM repris dans ce communiqué de presse sont identifiés par un astérisque (*). Les indicateurs de performance qui sont définis par les règles IFRS ou par la loi ne sont pas considérés comme des APM. Ne le sont pas non plus les indicateurs qui ne sont pas basés sur des rubriques du compte de résultats ou du bilan. Les APM sont définis, commentés et rapprochés avec le poste, le total ou le sous-total des états financiers le plus pertinent à cet effet dans le communiqué de presse y relatif, consultable sur le site Internet de Cofinimmo (www.cofinimmo.com/investisseurs/rapports-présentations) - « Détail de calcul des Indicateurs Alternatifs de Performance au 30.09.2025 ». 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, 24.10.2025, 07:30 CET

1.	Résumé de l'activité	4
2.	Chiffres clés consolidés	7
2.1.	Données globales	7
2.2.	Données par action – part du groupe	8
2.3.	Indicateurs de performance selon le référentiel EPRA	9
3.	Évolution du portefeuille consolidé	10
4.	Principaux événements intervenus dans le courant du 3e trimestre de 2025	12
4.1.	Immobilier de santé en Belgique	12
4.2.	Immobilier de santé en France	12
4.3.	Immobilier de santé aux Pays-Bas	13
4.4.	Immobilier de santé en Allemagne	13
4.5.	Immobilier de santé en Espagne	13
4.6.	Immobilier de santé en Finlande	14
4.7.	Immobilier de santé en Irlande	15
4.8.	Immobilier de santé en Italie	15
4.9.	Immobilier de santé au Royaume-Uni	15
4.10.	Immobilier de réseaux de distribution	15
4.11.	Partenariat public-privé	16
4.12.	Bureaux	16
5.	Événements intervenus après le 30.09.2025	16
5.1.	Immobilier de santé en France	16
6.	Résultats opérationnels	17
6.1.	Taux d'occupation (calculé sur base des revenus locatifs)	17
6.2.	Locataires principaux	18
6.3.	Durée résiduelle moyenne pondérée des baux	19
6.4.	Échéancier du portefeuille	19
6.5.	Variation des revenus locatifs bruts à portefeuille constant*	20
7.	Gestion des ressources financières	20
7.1.	Opérations de financement depuis le 01.07.2025	21
7.2.	Disponibilités	21
7.3.	Ratio d'endettement consolidé	21
7.4.	Durée résiduelle moyenne pondérée des dettes financière	21
7.5.	Coût moyen de la dette* et couverture de taux d'intérêt	22
7.6.	Notation financière	23
8.	Résultat global consolidé résumé - Schéma analytique (x 1.000 EUR)	24
9.	Bilan consolidé résumé (x 1.000 EUR)	27
10.	Portefeuille consolidé au 30.09.2025	29
11.	Prévisions 2025	32
11.1.	Programme d'investissements	32
11.2.	Résultat net des activités clés* et dividende par action	35
12.	Durabilité	36
12.1.	Initiatives en réponse au changement climatique	36
12.2.	Références, notations et certifications	36
13.	Gouvernance d'entreprise	36
13.1.	Projet de regroupement avec Aedifica	37
13.2.	Actionnariat	37
14.	Principaux risques et incertitudes	37
15.	Calendrier de l'actionnaire	38
16.	Annexes	39
16.1.	Annexe 1: Résultat global consolidé résumé trimestriel - Schéma arrêté royal du 13.07.2014 (x 1.000 EUR)	39
16.2.	Annexe 2: Bilan consolidé résumé trimestriel (x 1.000 EUR)	41

INFORMATION RÉGLEMENTÉE

Bruxelles, 24.10.2025, 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.

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

- L'ajustement de la prévision du dividende 2025, payable en 2026, annoncé le 21 février dernier (avant bourse) a été perçu favorablement par les marchés, le cours ayant gagné 8% entre la clôture du 20 février et celle du 2 avril ;
- Ensuite, le cours a également affiché une belle performance après l'annonce du 'Liberation Day' par le président Trump (l'immobilier de santé n'étant pas directement affecté par les droits de douane), en grimpant de 13% entre la clôture du 2 avril et celle du 29 avril ;
- Enfin, une accélération du cours s'est marquée à partir du 30 avril et les jours suivants pour se stabiliser à un niveau reflétant le projet de regroupement avec Aedifica par le biais d'une offre publique d'échange (voir les communiqués de presse des 01.05.2025, 09.05.2025, 13.05.2025, 03.06.2025, 18.07.2025 et 30.09.2025). Le cours de bourse au 30.09.2025 a atteint 73,80 EUR, en croissance de 10% depuis le 29 avril ;
- Au cumul sur les trois premiers trimestres, le rendement total brut pour l'actionnaire s'est ainsi élevé à 44%.

Au cours des neuf premiers mois, Cofinimmo a réalisé des investissements (pour 66 millions EUR), principalement dans différents sous-secteurs de l'immobilier de santé en Europe. Ceci a notamment permis de réceptionner trois projets de développement aux Pays-Bas et en Espagne. Grâce à ces opérations, les actifs de santé (4,6 milliards EUR) représentent 77% du portefeuille consolidé du groupe au 30.09.2025, qui atteint 6,0 milliards EUR. Le secteur des bureaux représente quant à lui 923 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 quatre réceptions provisoires (en immobilier de santé et en bureaux) font suite à un investissement cumulé de 70 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 75 millions EUR, participant à hauteur de 0,7% à la réduction du taux d'endettement entre fin 2024 et le 30.09.2025. Les désinvestissements déjà réalisés au 30.09.2025 représentent 75% de l'objectif de désinvestissements pour 2025, et environ 80% en incluant les dossiers réalisés en octobre et ceux déjà signés et dont le closing est prévu d'ici à la fin de l'exercice.

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

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. Plusieurs labels précédemment attribués ont été renouvelés (Equileap, Sustainalytics, GRESB, ISS ESG, S&P Global CSA). De plus, Cofinimmo a obtenu sept nouveaux certificats BREEAM, en immobilier de santé en Finlande, en Espagne et en Allemagne mais aussi en bureaux (pour le nouveau flagship M10). La certification 'Great Place to Work™' a été renouvelée en Belgique et en Allemagne. Le groupe a également amélioré son classement dans la liste des 600 Europe's Climate Leaders 2025 du Financial Times. Cofinimmo

INFORMATION RÉGLEMENTÉE

Bruxelles, 24.10.2025, 07:30 CET

a par ailleurs étendu avec succès la portée de la certification environnementale ISO 14001 en 2025 pour y inclure ses activités espagnoles. Enfin, la société s'est également distinguée par l'attribution d'un nouveau Gold Award pour l'application des EPRA Sustainability Best Practices Recommendations, et ce, pour la douzième année consécutive.

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 en début d'année. Au 30.09.2025, Cofinimmo disposait de 988 millions EUR de disponibilités sur ses lignes de crédit confirmées, après couverture des émissions de billets de trésorerie, mobilisables pour de nouvelles opportunités. Par ailleurs, le risque de taux d'intérêt est totalement couvert au 30.09.2025 dans le cadre de la politique de couverture des taux d'intérêt à long terme.

Le dynamisme dont le groupe fait preuve en matière d'investissements, de désinvestissements et de financements (coût moyen de la dette* très bas, à 1,4%), couplé à une gestion efficace du portefeuille existant (taux d'occupation de 98,6%, revenus locatifs bruts en hausse de près de 3% à portefeuille constant*, grâce aux récentes indexations qui se marquent généralement à la date anniversaire du contrat, marge d'exploitation* à 84,1%), lui ont permis de réaliser un résultat net des activités clés – part du groupe* (équivalent à l'EPRA Earnings*) de 186 millions EUR au 30.09.2025 (hors effets non récurrents induits par le projet de regroupement avec Aedifica et par la cession d'une créance de location-financement, qui se compensent largement et représentent un produit net de 0,5 million EUR), supérieur aux prévisions¹ (à comparer aux 182 millions EUR qui avaient été réalisés au 30.09.2024, soit une augmentation de 2,0%), 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 4,88 EUR (supérieur aux prévisions, et identique aux 4,88 EUR du 30.09.2024) et tient compte de l'émission d'actions de 2024 et des désinvestissements récents.

Le résultat net – part du groupe (y compris les effets non récurrents mentionnés ci-dessus) s'élève à 170 millions EUR (soit 4,47 EUR par action) au 30.09.2025, contre 42 millions EUR (soit 1,12 EUR par action) au 30.09.2024. Cette augmentation (+128 millions EUR) est due à l'augmentation du résultat net des activités clés – part du groupe* (+4 millions EUR), couplée aux effets nets des variations de juste valeur des instruments de couverture et des immeubles de placement – éléments non cash – entre les neuf premiers mois de 2024 et les neuf premiers mois de 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 a été 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) et est restée stable sur les 2^e et 3^e trimestres.

Avec un taux d'endettement de 43,4% au 30.09.2025 (comprenant l'effet saisonnier du paiement du dividende à la fin du 1^{er} semestre, à comparer à 44,4% au 30.06.2025 et à 42,6% au 31.12.2024) et déjà conforme à la prévision de fin d'année, le bilan consolidé de Cofinimmo (dont le rating BBB/Stable/A-2 a été confirmé par S&P le 25.03.2025 et a fait l'objet d'un rapport publié le 16.04.2025) démontre une forte solvabilité. De plus, une perspective d'amélioration de rating a été publiée par S&P le 04.06.2025 (voir section 7.6).

Sur base des informations actuellement disponibles et des hypothèses détaillées en section 11 ci-dessous, Cofinimmo confirme la guidance publiée dans les communiqués de presse du 21.02.2025 et du 25.07.2025 qui prévoyaient, en l'absence d'événements majeurs imprévus, de réaliser un résultat net des activités clés – part du groupe – par action* (équivalent à l'EPRA EPS*) d'au moins 6,20 EUR par action pour l'exercice 2025. Cette guidance s'entend hors effets non récurrents induits par le projet de regroupement avec Aedifica. Sur base des mêmes données et hypothèses, le ratio d'endettement au 31.12.2025 serait quasiment stable par rapport à celui du 31.12.2024, à environ 43%. Ce ratio

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, 24.10.2025, 07:30 CET

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.

INFORMATION RÉGLEMENTÉE

Bruxelles, 24.10.2025, 07:30 CET

2. Chiffres clés consolidés

2.1. Données globales

(x 1.000.000 EUR)	30.09.2025	31.12.2024
Portefeuille d’immeubles de placement (en juste valeur)	6.029	6.000
(x 1.000 EUR)	30.09.2025	30.09.2024
Résultat immobilier	258.130	257.495
Résultat d’exploitation avant résultat sur portefeuille	216.389 ¹	214.728
Résultat net des activités clés – part du groupe*	185.887	182.237
Résultat sur instruments financiers – part du groupe*	-12.414	-25.364
Résultat sur portefeuille - part du groupe*	-3.284 ²	-115.040
Résultat net - part du groupe	170.190	41.832
Marge d’exploitation*	84,1% ¹	83,7%
	30.09.2025	31.12.2024
Frais d’exploitation/valeur moyenne du patrimoine sous gestion* ³	0,89% ¹	0,93%
Durée pondérée résiduelle des baux (en années) ⁴	13	13
Taux d’occupation ⁵	98,6%	98,5%
Rendement locatif brut si portefeuille loué à 100 % ⁶	5,9%	5,9%
Rendement locatif net si portefeuille loué à 100 % ⁷	5,6%	5,6%
Ratio d’endettement ⁸	43,4%	42,6%
Coût moyen de la dette* ⁹	1,4%	1,4%
Maturité moyenne de la dette (en années)	3	4

¹ Hors effets non récurrents induits par le projet de regroupement avec Aedifica.

² Y compris les effets non récurrents induits par le projet de regroupement avec Aedifica et par la cession d’une créance de location-financement, qui se compensent largement et représentent un produit net de 0,5 million EUR.

³ 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.

⁴ Jusqu’à la première date de résiliation possible par le locataire.

⁵ 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.

⁶ 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.

⁷ 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.

⁸ Ratio légal calculé conformément à la réglementation sur les SIR (dettes financières et autres divisées par le total de l’actif).

⁹ Y compris les marges bancaires.

INFORMATION RÉGLEMENTÉE

Bruxelles, 24.10.2025, 07:30 CET

2.2. Données par action – part du groupe

(en EUR)	30.09.2025	30.09.2024
Résultat net des activités clés – part du groupe – par action*	4,88¹	4,88
Résultat sur instruments financiers – part du groupe – par action*	-0,33	-0,68
Résultat sur portefeuille – part du groupe – par action*	-0,09 ²	-3,08
Résultat net – part du groupe – par action	4,47	1,12

Valeur intrinsèque de l'action (en EUR)	30.09.2025	31.12.2024
Actif net par action* (IFRS)	91,06	92,84

Valeur intrinsèque diluée de l'action (en EUR)	30.09.2025	31.12.2024
Actif net dilué par action (IFRS)	91,05	92,81

Les comptes IFRS sont présentés avant affectation. L'actif net par action* du 31.12.2024 comprenait donc le dividende 2024 proposé pour paiement en 2025. La variation de l'actif net par action entre le 31.12.2024 et le 30.09.2025 découle principalement de l'effet du résultat net susmentionné (4,47 EUR par action) et du paiement du dividende.

Les 3.900 actions propres du stock option plan ont été prises en compte dans le calcul de l'actif net dilué par action au 30.09.2025, 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.

¹ Hors effets non récurrents induits par le projet de regroupement avec Aedifica et par la cession d'une créance de location-financement, qui se compensent largement et représentent un produit net de 0,5 million EUR.

² Y compris les effets non récurrents induits par le projet de regroupement avec Aedifica et par la cession d'une créance de location-financement, qui se compensent largement et représentent un produit net de 0,5 million EUR.

INFORMATION RÉGLEMENTÉE

Bruxelles, 24.10.2025, 07:30 CET

2.3. Indicateurs de performance selon le référentiel EPRA¹

(en EUR par action)	30.09.2025	30.09.2024
EPRA Earnings Per Share (EPS)*	4,88 ²	4,88
Diluted EPRA EPS*	4,88 ²	4,88
(en EUR par action)	30.09.2025	31.12.2024
EPRA Net Reinstatement Value (NRV)*	100,10	101,41
EPRA Net Tangible Assets (NTA)*	91,79	93,11
EPRA Net Disposal Value (NDV)*	94,09	96,62
	30.09.2025	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)*	18,0% ³	19,8%
EPRA cost ratio (excluding direct vacancy costs)*	16,2% ³	17,3%
EPRA LTV*	42,6%	42,2%
EPRA LFL	2,7%	1,7%
EPRA Capex (x 1.000.000 EUR) ⁴	69	140

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

² Hors effets non récurrents induits par le projet de regroupement avec Aedifica et par la cession d'une créance de location-financement, qui se compensent largement et représentent un produit net de 0,5 million EUR.

³ Hors effets non récurrents induits par le projet de regroupement avec Aedifica.

⁴ Investissements en immeubles de placement uniquement. Les variations des actifs financiers non courants et les variations des participations et créances sur entreprises associées ne sont pas comptabilisées ici au 31.12.2024 et au 30.09.2025.

INFORMATION RÉGLEMENTÉE

Bruxelles, 24.10.2025, 07:30 CET

3. Évolution du portefeuille consolidé

Secteur	Investissements durant les neuf premiers mois de 2025	Désinvestis- sements durant les neuf premiers mois de 2025	Investissements durant le 3e trimestre de 2025	Désinvestis- sements durant le 3e trimestre de 2025	Juste valeur au 30.09.2025	Référence
en millions EUR					en milliards EUR	
Immobilier de santé	61 ¹	65 ²	27 ³	14 ⁴	4,6	4.1 - 4.9
Réseaux de distribution et partenariats public-privé	3	10	1	5	0,5	4.10 & 4.11
Bureaux	2	0	1	0	0,9	4.12
TOTAL	66	75	29	19	6,0	/

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

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

Secteur / Sous-secteur	Nombre de lits (arrondi)	Juste valeur (%)
Immobilier de santé		77%
Établissements sanitaires ⁵	3.500	11%
Soins primaires ⁶	-	2%
Établissements médico-sociaux ⁷	26.900	62%
Autres ⁸	-	2%
Immobilier de réseaux de distribution⁹		8%
Bureaux¹⁰		15%

¹ Dont 64 millions EUR en immeubles de placement, -7 millions EUR de variation des actifs financiers non courants et 4 million EUR de variation des participations et créances sur entreprises associées.

² Dont 36 millions EUR en immeubles de placement et 29 millions EUR en participations et créances sur entreprises associées.

³ Dont 22 millions EUR en immeubles de placement et 5 millions EUR de variation des participations et créances sur entreprises associées.

⁴ Dont 14 millions EUR en immeubles de placement.

⁵ Cliniques de soins aigus, cliniques de réadaptation et cliniques psychiatriques.

⁶ Centres de consultations médicales.

⁷ Maisons de repos et de soins, résidences-services et centres de soins pour personnes handicapées.

⁸ Principalement centres de sport & de bien-être.

⁹ L'immobilier de réseaux de distribution est situé en Belgique (71%) et aux Pays-Bas (29%) et est principalement (94%) constitué du portefeuille Pubstone.

¹⁰ Les bureaux sont principalement localisés dans le CBD de Bruxelles (72%) et sont partiellement loués aux pouvoirs publics (37%).

INFORMATION RÉGLEMENTÉE

Bruxelles, 24.10.2025, 07:30 CET

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%

INFORMATION RÉGLEMENTÉE

Bruxelles, 24.10.2025, 07:30 CET

4. Principaux événements intervenus dans le courant du 3^e trimestre de 2025

4.1. Immobilier de santé en Belgique

- Investissements durant les neuf premiers mois de 2025 : 8 millions EUR
- Investissements durant le 3^e trimestre de 2025 : 2 millions EUR
- Désinvestissements durant les neuf premiers mois de 2025 : 8 millions EUR
- Désinvestissements durant le 3^e trimestre de 2025 : 8 millions EUR
- Portefeuille immobilier de santé en Belgique au 30.09.2025 : 1.593 millions EUR (83 sites)

Cofinimmo détient en Belgique des immeubles de placement en immobilier de santé pour une juste valeur de 1,6 milliard EUR, 18 millions EUR en participations dans des entreprises associées, et 15 millions EUR de créances de location-financement. Au cours des neuf premiers mois de 2025, Cofinimmo y a investi 8 millions EUR en immeubles de placement dans le cadre de l'exécution de projets de développement, et y a désinvesti 8 millions EUR.

Principales réalisations :

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

En juillet 2025, Cofinimmo a procédé au désinvestissement de la maison de repos et de soins 'Le Ménil' à Braine-l'Alleud (exploitée par Armonia), en Wallonie. Le site date de 1991 et a une superficie totale d'environ 5.400 m². Cette vente représente un montant total d'environ 8 millions EUR hors droits d'enregistrement (soit environ 9 millions EUR droits d'enregistrement inclus).

4.2. Immobilier de santé en France

- Investissements durant les neuf premiers mois de 2025 : 4 millions EUR
- Investissements durant le 3^e trimestre de 2025 : 2 millions EUR
- Désinvestissements durant les neuf premiers mois de 2025 : 7 millions EUR
- Désinvestissements durant le 3^e trimestre de 2025 : 6 millions EUR
- Portefeuille immobilier de santé en France au 30.09.2025 : 671 millions EUR (55 sites)

Cofinimmo détient en France des immeubles de placement en immobilier de santé pour une juste valeur de 671 millions EUR et des créances de location-financement pour 20 millions EUR. Au cours des neuf premiers mois de 2025, Cofinimmo y a investi 4 millions EUR en immeubles de placement et y a désinvesti 7 millions EUR.

Principales réalisations :

– **Désinvestissement de la clinique de réadaptation 'Institut Hélios Marin' à Hyères**

En juillet 2025, Cofinimmo a procédé au désinvestissement de la clinique de réadaptation 'Institut Hélios Marin' à Hyères. Le site a une superficie totale d'environ 13.000 m². Cette vente représente un montant total d'environ 6 millions EUR (montant arrondi identique avec et sans droits d'enregistrement).

INFORMATION RÉGLEMENTÉE

Bruxelles, 24.10.2025, 07:30 CET

4.3. Immobilier de santé aux Pays-Bas

- **Investissements durant les neuf premiers mois de 2025 : 3 millions EUR**
- **Investissements durant le 3^e trimestre de 2025 : 1 million EUR**
- **Désinvestissements durant les neuf premiers mois de 2025 : 21 millions EUR**
- **Portefeuille immobilier de santé aux Pays-Bas au 30.09.2025 : 480 millions EUR (43 sites)**

Cofinimmo détient aux Pays-Bas un portefeuille d'immobilier de santé pour une juste valeur de 480 millions EUR. Au cours des neuf premiers mois de 2025, Cofinimmo y a investi 3 millions EUR en immeubles de placement et y a désinvesti 21 millions EUR.

4.4. Immobilier de santé en Allemagne

- **Investissements durant les neuf premiers mois de 2025 : 17 millions EUR**
- **Investissements durant le 3^e trimestre de 2025 : 12 millions EUR**
- **Désinvestissements durant les neuf premiers mois de 2025 : 29 millions EUR**
- **Portefeuille immobilier de santé en Allemagne au 30.09.2025 : 901 millions EUR (59 sites)**

Cofinimmo détient en Allemagne un portefeuille d'immobilier de santé pour une juste valeur de 901 millions EUR et 14 millions EUR en entreprises associées (participations et créances). Au cours des neuf premiers mois de 2025, Cofinimmo y a investi 17 millions EUR en immeubles de placement, après prise en compte d'une variation de 4 millions EUR des participations et créances sur entreprises associées, et y a désinvesti 29 millions EUR en participations et créances sur entreprises associées.

Principales réalisations :

– Construction de deux projets de campus de soins écoresponsables

Pour rappel (voir en section 1.4.4 du communiqué de presse du 25.07.2025), deux projets de campus de soins écoresponsables sont encore en cours de construction, à Alsdorf et à Bocholt en Rhénanie-du-Nord-Westphalie. La participation du groupe Cofinimmo dans ces sociétés (détenues à 99,996% par le groupe et mises en équivalence, ces sociétés étant contrôlées par le développeur) s'élève au 30.09.2025 à 2 millions EUR. À cela s'ajoutent des créances de 12 millions EUR à cette date. Ces sociétés sont partiellement financées par des lignes de crédit bancaires totalisant 36 millions EUR, dont 18 millions EUR arrivent à échéance le 31.03.2026 tandis que le montant résiduel arrive à échéance le 30.06.2031.

4.5. Immobilier de santé en Espagne

- **Investissements durant les neuf premiers mois de 2025 : 23 millions EUR**
- **Investissements durant le 3^e trimestre de 2025 : 5 millions EUR**
- **Portefeuille immobilier de santé en Espagne au 30.09.2025 : 445 millions EUR (30 sites)**

Cofinimmo a fait son entrée en Espagne en septembre 2019 et y détient au 30.09.2025 un portefeuille d'immobilier de santé pour une juste valeur de 445 millions EUR en immeubles de placement. À cela s'ajoutent 40 millions EUR de créances de location-financement. Le groupe compte ainsi à cette date, 37 maisons de repos et de soins en exploitation (30 en immeubles de placement comptant environ 4.700 lits, et 7 en location-financement comptant 935 lits) ainsi que 11 projets de construction et une réserve foncière. Ceci représentera à terme un investissement cumulé d'environ 512 millions EUR pour environ 7.240 lits. Au cours des neuf premiers mois de 2025, Cofinimmo y a investi 23 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

INFORMATION RÉGLEMENTÉE

Bruxelles, 24.10.2025, 07:30 CET

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 Maracena (Andalousie)

Le projet de développement à Maracena, annoncé le 22.11.2022, a été réceptionné et le bail a pris effet le 07.07.2025. Pour rappel, la maison de repos et de soins offre 180 lits répartis sur une superficie totale d'environ 9.100 m². Le budget d'investissement pour le terrain et les travaux s'est élevé à environ 13 millions EUR. Le bail de type triple net a une durée de 30 ans avec l'opérateur Grupo REIFS. Le loyer sera indexé sur base de l'indice espagnol des prix à la consommation. Le site bénéficie d'une performance énergétique de niveau A et est en cours de certification BREEAM New Construction Excellent.

– Deux maisons de repos et de soins en exploitation changent d'opérateur de Clece à Emera

Au cours du 3^e trimestre de 2025, l'exploitation de deux maisons de repos et de soins en exploitation, situées à Lérida et Tarragone, a été transférée de Clece à Emera (qui gère déjà la maison de repos et de soins Legazpi à Madrid depuis 2022 et les sites de Vigo, Oleiros, Castellón et Carthagène depuis le 2^e trimestre de 2025 - voir communiqué de presse du 25.07.2025, section 1.4.5). Par ailleurs, Emera assumera les responsabilités opérationnelles de trois projets de développement à Murcia, Majorque, en plus de celui de El Cañaveral. À ce jour, Clece n'exploite plus de site appartenant à Cofinimmo. Ce changement d'opérateur fait suite à une décision stratégique de Clece de recentrer ses activités de soins aux personnes âgées en Espagne. Ce transfert a été réalisé de commun accord entre Cofinimmo et Clece, ce qui garantit le maintien des termes contractuels relatifs aux actifs concernés.

4.6. Immobilier de santé en Finlande

- Investissements durant les neuf premiers mois de 2025 : 5 millions EUR
- Investissements durant le 3^e trimestre de 2025 : 5 millions EUR
- Portefeuille immobilier de santé en Finlande au 30.09.2025 : 159 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 159 millions EUR. Au cours des neuf premiers mois de 2025, Cofinimmo y a investi 5 millions EUR, principalement en immeubles de placement.

Principales réalisations :

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

En juillet 2025, Cofinimmo a fait l'acquisition de deux actifs de santé en construction en Finlande. Le budget d'investissement (terrains et travaux compris) s'élève à 11 millions EUR. Ces deux actifs font partie d'un pipeline plus large de plusieurs projets de développement en Finlande réservés en exclusivité à Cofinimmo. Tous les actifs seront pré-loués à des opérateurs réputés en Finlande. Le premier actif, une maison de repos et de soins, est actuellement en construction à Rovaniemi, la capitale de la Laponie. La région de Rovaniemi compte environ 64.000 habitants. L'immeuble sera réservé aux personnes âgées ayant besoin de soins lourds. Il aura une superficie d'environ 2.600 m² et offrira 63 chambres réparties sur deux étages. Le second actif est actuellement en construction à Järvenpää, une ville d'environ 47.000 habitants située dans la province de Finlande Méridionale, qui fait partie de la région métropolitaine d'Helsinki (1.600.000 habitants). Le complexe sera réservé aux patients en situation de handicap physique ou mental. Il offrira 30 lits répartis sur une superficie totale d'environ 1.100 m². La livraison est actuellement prévue pour le 4^e trimestre de 2025 pour le site de Järvenpää et le 4^e trimestre de 2026 pour le site de Rovaniemi. La combinaison de fenêtres triple vitrage avec châssis en aluminium et stores, d'une isolation performante des murs, de panneaux solaires, d'un système de chauffage géothermique et de l'éclairage LED permettra de réduire l'intensité énergétique des bâtiments, pour lesquels une performance énergétique de niveau A est visée. Outre les projets mentionnés ci-dessus,

INFORMATION RÉGLEMENTÉE

Bruxelles, 24.10.2025, 07:30 CET

Cofinimmo a déjà réservé plusieurs autres sites pour des projets similaires en Finlande dans le cadre d'une exclusivité avec le même développeur. Les montants ayant trait aux travaux de construction seront payés en fonction de l'état d'avancement des chantiers, avec un apport initial de 1 million EUR. Un bail de type double net a été signé avec Esperio Care Oy pour une durée de 15 ans, et ce, pour les deux sites. Les loyers seront indexés annuellement en fonction de l'indice finlandais des prix à la consommation et les rendements locatifs bruts s'élèveront à environ 7%.

4.7. Immobilier de santé en Irlande

- **Portefeuille immobilier de santé en Irlande au 30.09.2025 : 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 30.09.2025 : 216 millions EUR (8 sites)**

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

4.9. Immobilier de santé au Royaume-Uni

- **Portefeuille immobilier de santé au Royaume-Uni au 30.09.2025 : 68 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 68 millions EUR.

4.10. Immobilier de réseaux de distribution

- **Investissements durant les neuf premiers mois de 2025 : 3 millions EUR**
- **Investissements durant le 3^e trimestre de 2025 : 1 million EUR**
- **Désinvestissements durant les neuf premiers mois de 2025 : 6 millions EUR**
- **Désinvestissements durant le 3^e trimestre de 2025 : 1 million EUR**
- **Portefeuille immobilier de réseaux de distribution au 30.09.2025 : 472 millions EUR**

Le portefeuille d'immobilier de réseaux de distribution de Cofinimmo représente une juste valeur de 472 millions EUR. Au cours des neuf premiers mois de 2025, Cofinimmo y a investi 3 millions EUR et désinvesti 6 millions EUR.

4.10.1. Pubstone

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

Au cours du 3^e trimestre de 2025, le groupe Cofinimmo a vendu six cafés et restaurants des portefeuilles Pubstone BE et NL pour un montant total de 1 million 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.

INFORMATION RÉGLEMENTÉE

Bruxelles, 24.10.2025, 07:30 CET

4.11. Partenariat public-privé

- **Désinvestissements durant les neuf premiers mois de 2025 : 4 millions EUR**
- **Désinvestissements durant le 3^e trimestre de 2025 : 4 millions EUR**

Cofinimmo investit également dans des immeubles à usage très spécifique en Belgique, à travers des partenariats public-privé (PPP), comptabilisés sous forme de location-financement. À ce jour, ceux-ci comptent six contrats portant sur des actifs en exploitation.

– **Désinvestissement d'un bureau de police**

Cofinimmo a cédé un actif de son portefeuille de partenariats public-privé (PPP, comptabilisé sous forme de location-financement) situé Prins Boudewijnlaan 43a à Edegem, dans la province d'Anvers (Belgique). L'immeuble de bureaux date de 2008 et a été construit sur mesure pour les services de police de la zone HEKLA (Hove-Edegem-Kontich-Lint-Aartselaar). Il a une superficie totale d'environ 3.800 m² et est entièrement loué. Le montant obtenu à la suite de cette cession s'élève à environ 7 millions EUR et est supérieur de 3 millions EUR à la valeur de la créance dans le dernier bilan publié avant la transaction. Cette plus-value réalisée est présentée sur la ligne 'XX. Revenus financiers' dans le schéma officiel du compte de résultats défini par l'arrêté royal du 13.07.2014 (voir section 16.1) et en 'Autre résultat sur portefeuille' dans le schéma analytique (voir section 8).

4.12. Bureaux

- **Investissements durant les neuf premiers mois de 2025 : 2 millions EUR**
- **Investissements durant le 3^e trimestre de 2025 : 1 million EUR**
- **Portefeuille immobilier de bureaux au 30.09.2025 : 923 millions EUR (25 sites)**

Le portefeuille de bureaux de Cofinimmo représente une juste valeur de 0,9 milliard EUR, pour près de trois quarts dans la zone de Bruxelles CBD. Au cours des neuf premiers mois de 2025, Cofinimmo y a investi 2 millions EUR. Au 30.09.2025, 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 24%.

5. Événements intervenus après le 30.09.2025

5.1. Immobilier de santé en France

– **Désinvestissement d'une clinique de réadaptation à Belloy-en-France**

Au 4^e trimestre, Cofinimmo a cédé une clinique de réadaptation¹ à Belloy-en-France (exploitée par Emeis), dans le département du Val d'Oise, en région Île-de-France. Ce désinvestissement s'élève à plus de 2 millions EUR (montant arrondi identique avec et sans droits d'enregistrement).

¹ En France, 'clinique de Soins Médicaux et de Réadaptation'.

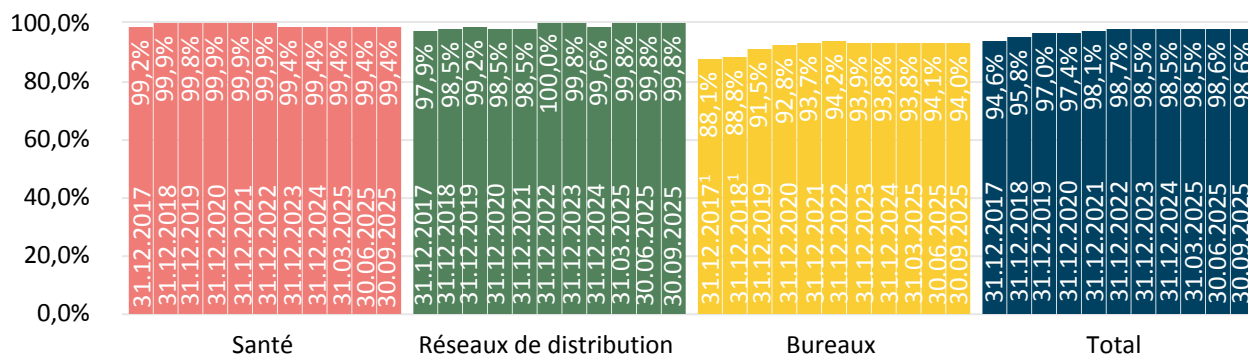
INFORMATION RÉGLEMENTÉE

Bruxelles, 24.10.2025, 07:30 CET

6. Résultats opérationnels

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

Le taux d'occupation au 30.09.2025 s'élève à 98,6% (contre 98,5% au 31.12.2024). Il est calculé sur base des loyers réels et, pour les espaces inoccupés, des valeurs locatives estimées par les experts évaluateurs indépendants et ventilé ci-dessous par secteur d'activité :



Pour rappel, l'occupation sous-jacente des sites pertinents d'immobilier de santé pour 2021, 2022, 2023 et 2024 a été fournie en section 1.6.1 du communiqué de presse du 25.07.2025.

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, 24.10.2025, 07:30 CET

6.2. Locataires principaux

Au 30.09.2025, le groupe Cofinimmo dispose d'une base de clientèle diversifiée (environ 210 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%	9
AB InBev	9%	10
Colisée	8% ¹	13
Secteur public	6%	7
DomusVi	5%	13
Top 5 des locataires	44%	10
Emeis	5% ²	12
Care-Ion	4%	22
Croix-Rouge française	3%	7
Stella Vitalis	3%	23
Aspria	3%	21
Top 10 des locataires	62%	12
Top 20 des locataires	74%	13
Autres locataires	26%	10
TOTAL	100%	13

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

¹ Dont 7,3% en Belgique (sous l'enseigne Armonea). Le solde étant réparti de manière égale entre la France et l'Italie. Voir aussi la section 14 sur les principaux risques et incertitudes ci-après.

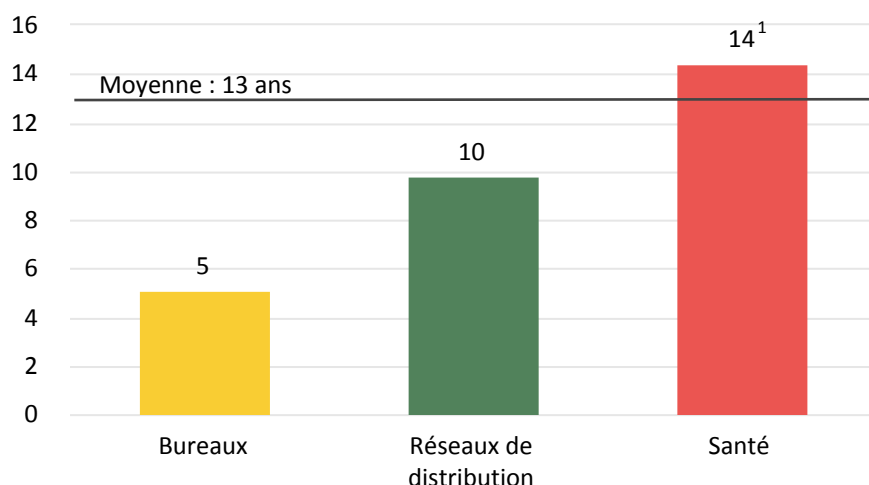
² Dont 1,2% en France, 1,6% en Belgique, 1,8% en Allemagne et 0,3% en Espagne. De plus, le groupe Aldea, dans lequel Cofinimmo possède une participation de 26,3%, détient 9 sites loués à Emeis en Belgique représentant approximativement moins de la moitié de ses loyers.

INFORMATION RÉGLEMENTÉE

Bruxelles, 24.10.2025, 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 14 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	65,0%
Immobilier de santé	54,1%
Immobilier de réseaux de distribution - Pubstone	9,2%
Bureaux - secteur public	1,5%
Bureaux - secteur privé	0,2%
Baux 6-9 ans	17,0%
Immobilier de santé	12,6%
Bureaux	4,4%
Baux < 6 ans	18,0%
Bureaux	9,3%
Immobilier de santé	8,2%
Immobilier de réseaux de distribution - Autres	0,5%

Au total, 65% 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 (18), Espagne (20), Finlande (17), Irlande (13), Italie (5) et Royaume-Uni (31).

INFORMATION RÉGLEMENTÉE

Bruxelles, 24.10.2025, 07:30 CET

6.5. Variation des revenus locatifs bruts à portefeuille constant*

	Revenus locatifs bruts au 30.09.2025 (x 1.000.000 EUR)	Revenus locatifs bruts au 30.09.2024 (x 1.000.000 EUR)	Variation	Variation à portefeuille constant*
Immobilier de santé	199,4	197,0	+1,2%	+2,7%
Bureaux	39,7	45,2	-12,3%	+2,7%
Immobilier de réseaux de distribution	26,1	26,0	+0,4%	+3,5%
PORTEFEUILLE TOTAL	265,3	268,3	-1,1%	+2,7%

La variation des revenus locatifs bruts d'un exercice à l'autre a atteint -1,1% en raison des variations de périmètre. À portefeuille constant* (like-for-like), le niveau des loyers est en hausse de près de 3% (+2,7%) entre le 30.09.2024 et le 30.09.2025 : l'effet positif des nouvelles locations (+0,9%) et de l'indexation (+2,9% au total, comprenant notamment +2,8% pour l'immobilier de santé dont +3,2% par exemple en Belgique, l'indexation se marquant généralement à la date anniversaire du contrat) ont plus que compensé l'effet négatif des départs (-0,6%) et des renégociations (-0,4%).

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 30.09.2025 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 du trimestre sont décrites ci-dessous.

INFORMATION RÉGLEMENTÉE

Bruxelles, 24.10.2025, 07:30 CET

7.1. Opérations de financement depuis le 01.07.2025

7.1.1. Évolution de l'ensemble des financements

- 16.07.2025 : Refinancement et augmentation de 10 millions EUR d'une ligne de crédit totalisant 35 millions EUR pour une nouvelle durée de 5 ans ;
- 24.09.2025 : Nouvelle ligne de crédit 'sustainability-linked' de 50 millions EUR échéant en 2030.

7.1.2. Couverture de taux d'intérêt

En juillet de cette année, Cofinimmo a souscrit un IRS d'un montant de 50 millions EUR portant sur la période de 2029 à 2032. En octobre, Cofinimmo a conclu un nouvel IRS de 50 millions EUR portant également sur la période 2029 à 2032.

7.2. Disponibilités

Au 30.09.2025, les disponibilités sur les lignes de crédit confirmées atteignaient 1.738 millions EUR. Après couverture des émissions de billets de trésorerie, Cofinimmo disposait à cette date de 988 millions EUR de lignes de crédit confirmées excédentaires pour financer son activité.

7.3. Ratio d'endettement consolidé

Au 30.09.2025, 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 43,4% (comprenant l'effet saisonnier du paiement du dividende, à comparer à 44,4% au 30.06.2025 et 42,6% au 31.12.2024) et est déjà conforme à la prévision de fin d'année. 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

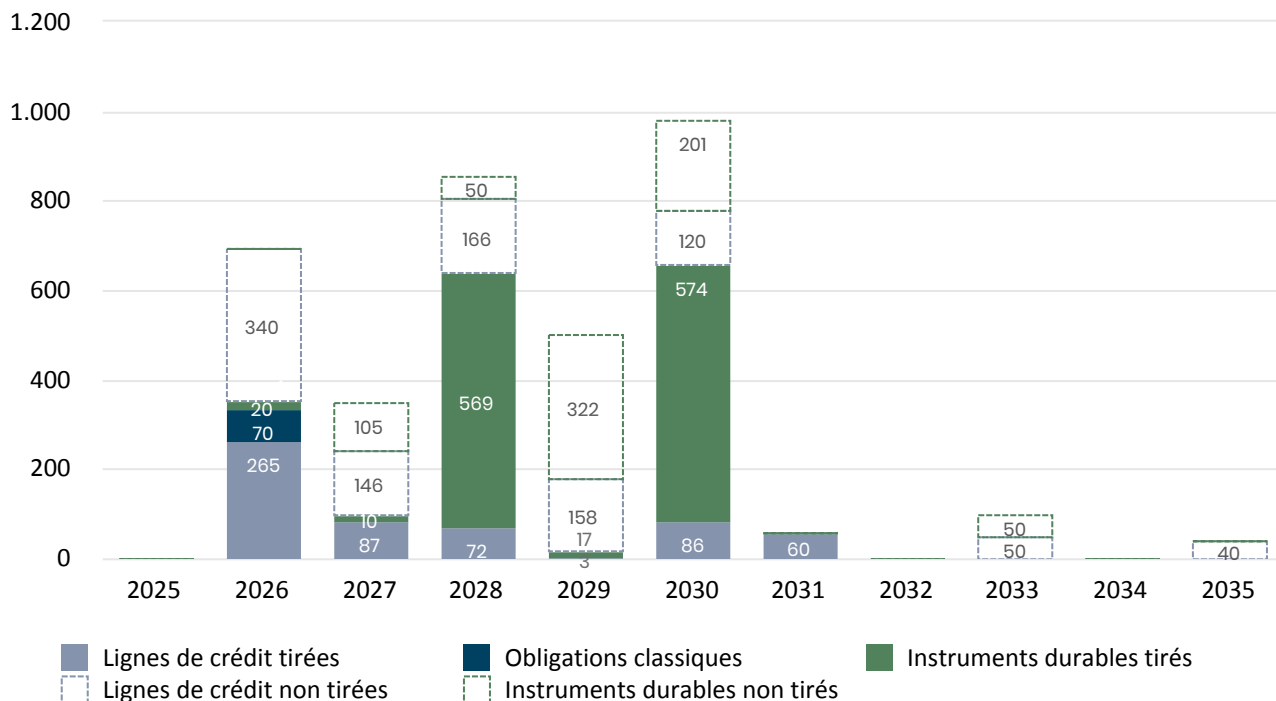
La durée résiduelle moyenne pondérée des dettes financières a évolué de 4 ans à 3 ans entre le 31.12.2024 et le 30.09.2025. Ce calcul exclut les échéances à court terme des billets de trésorerie, qui sont entièrement couvertes par des tranches disponibles sur les lignes de crédit à long terme.

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 3.580 millions EUR au 30.09.2025, arriveront à échéance de façon étalée jusqu'en 2035, comme représenté dans le graphique ci-dessous. À ce titre, toutes les échéances de 2025 ont déjà été refinancées en début d'année, et l'échéancier 2026 a déjà été réduit de 85 millions EUR.

INFORMATION RÉGLEMENTÉE

Bruxelles, 24.10.2025, 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 les trois premiers trimestres 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%.

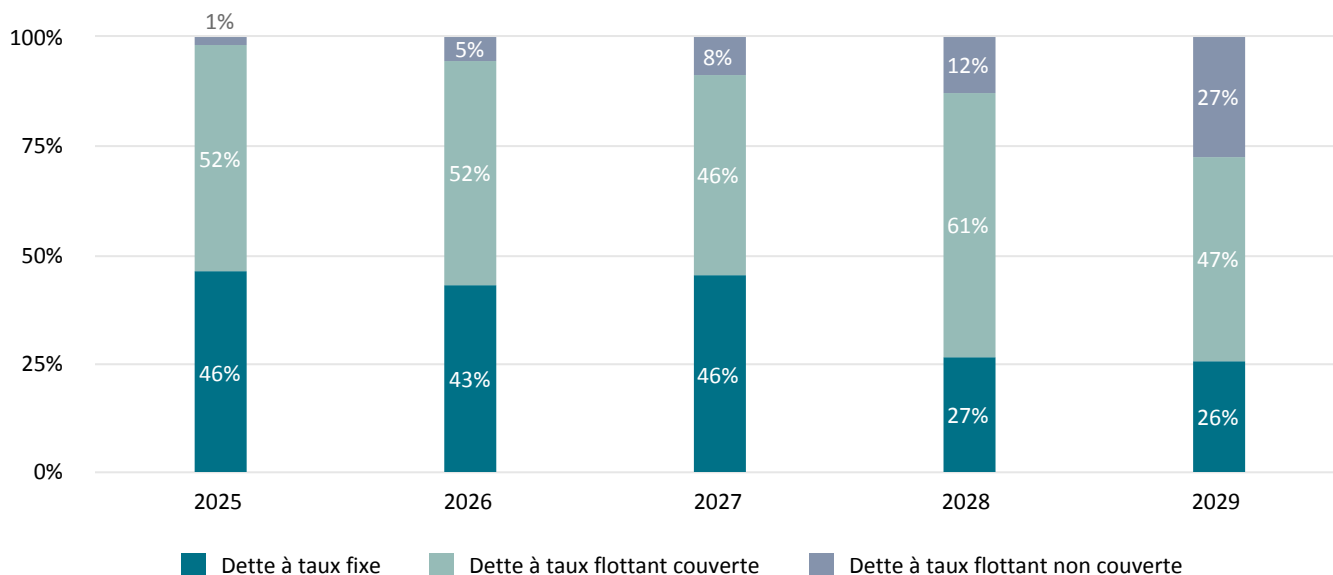
Cofinimmo a recours à une couverture partielle de sa dette à taux flottant par l'utilisation de swaps de taux d'intérêt (IRS) et de caps. Cofinimmo mène une politique visant à sécuriser sur un horizon de minimum trois ans les taux d'intérêt relatifs à une proportion de 50% à 100% de l'endettement prévisionnel. 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, 24.10.2025, 07:30 CET



Au 30.09.2025, 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 73% (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 73% à fin 2029). La durée moyenne résiduelle pondérée des couvertures de taux d'intérêt s'élève à quatre ans au 30.09.2025. 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. Par ailleurs, Standard & Poor's a placé la notation de Cofinimmo en 'Positive Watch' (surveillance positive) le 04.06.2025, à la suite du communiqué de presse publié par Cofinimmo le 03.06.2025 dans le cadre de projet de regroupement avec Aedifica. Ceci signifie que la notation de Cofinimmo pourrait s'améliorer d'un niveau au terme de ce projet.

INFORMATION RÉGLEMENTÉE

Bruxelles, 24.10.2025, 07:30 CET

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

	30.09.2025	30.09.2024
Revenus locatifs, nets des charges relatives à la location*	260.446	262.804
Reprises de loyers cédés et escomptés (élément non monétaire)	463	419
Charges locatives et taxes non récupérées sur immeubles loués*	-3.088	-4.645
Taxes non récupérées sur immeubles en rénovation*	-212	-972
Frais de remise en état, nets d'indemnités pour dégâts locatifs*	521	-111
Résultat immobilier	258.130	257.495
Frais techniques	-3.749	-2.915
Frais commerciaux	-2.977	-3.171
Charges locatives et taxes sur immeubles non loués	-2.151	-2.756
Résultat d'exploitation des immeubles après charges immobilières directes*	249.252	248.653
Frais généraux de la société	-32.863	-33.925
Résultat d'exploitation (avant résultat sur portefeuille)	216.389	214.728
Revenus financiers	10.667	9.736
Charges d'intérêts nettes	-27.768	-29.646
Autres charges financières	-941	-848
Quote-part dans le résultat net des activités clés des entreprises associées et co-entreprises	80	-318
Impôts	-7.064	-6.296
Résultat net des activités clés*	191.362	187.357
Intérêts minoritaires relatifs au résultat net des activités clés	5.475	5.120
Résultat net des activités clés – part du groupe*	185.887	182.237
Variation de la juste valeur des instruments financiers	-12.414	-25.364
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*	-12.414	-25.364
Intérêts minoritaires relatifs au résultat sur instruments financiers	0	0
Résultat sur instruments financiers – part du groupe*	-12.414	-25.364
Résultat sur vente d'immeubles de placement et autres actifs non financiers	4.568	7.792
Variations de la juste valeur des immeubles de placement	1.935	-112.326
Quote-part dans le résultat sur portefeuille des entreprises associées et co-entreprises	-285	-2.178
Autre résultat sur portefeuille	-12.195	-7.499
Résultat sur portefeuille*	-5.977	-114.211
Intérêts minoritaires relatifs au résultat sur portefeuille	-2.693	829
Résultat sur portefeuille – part du groupe*	-3.284	-115.040
Résultat net	172.972	47.781
Intérêts minoritaires	2.782	5.949
Résultat net – part du groupe	170.190	41.832

INFORMATION RÉGLEMENTÉE

Bruxelles, 24.10.2025, 07:30 CET

Nombre d'actions	30.09.2025	30.09.2024
Nombre d'actions émises	38.096.217	38.096.217
Nombre d'actions en circulation (hors actions propres)	38.082.769	38.077.919
Nombre total d'actions pris en compte dans le calcul du résultat par action*	38.080.029	37.337.534

Commentaires sur le compte de résultats consolidé résumé – Schéma analytique

Les loyers (revenus locatifs bruts) s'élèvent à 265 millions EUR, à comparer à 268 millions EUR au 30.09.2024, en diminution de 1,1% notamment sous l'effet des variations de périmètre. À composition constante*, les revenus locatifs bruts sont en hausse de près de 3% (+2,7%) entre le 30.09.2024 et le 30.09.2025 (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 260 millions EUR, à comparer à 263 millions EUR au 30.09.2024, en diminution de 1,0%. Après prise en compte des réductions de valeur sur créances, les revenus locatifs, nets des charges relatives à la location* atteignent 260 millions EUR, à comparer à 263 millions EUR au 30.09.2024, en diminution de 0,9% et 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 258 millions EUR (contre 257 millions EUR au 30.09.2024), en augmentation de 1 million EUR découlant principalement de la variation des revenus locatifs et des effets des désinvestissements et des réceptions de projets de développement achevés. Il est conforme aux prévisions.

Les frais d'exploitation directs représentent 9 millions EUR (stables par rapport au 30.09.2024) et sont conformes aux prévisions. Les frais généraux (hors effets non récurrents induits par le projet de regroupement avec Aedifica) sont en diminution à 33 millions EUR (34 millions EUR au 30.09.2024) et inférieurs aux prévisions.

Le résultat d'exploitation (avant résultat sur portefeuille et hors effets non récurrents mentionnés ci-dessus) atteint dès lors 216 millions EUR (contre 215 millions EUR un an plus tôt), ce qui est supérieur aux prévisions, et la marge d'exploitation*, corrigée de l'effet de l'application de la norme IFRIC 21, s'inscrit à 84,1% (supérieure aux prévisions et au niveau de 83,7% atteint au 30.09.2024). 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 en augmentation à 11 millions EUR² (supérieurs aux prévisions) et comprennent notamment les redevances de location-financement, les intérêts intercalaires sur les projets de développement en cours et les intérêts perçus des entreprises associées. Les charges d'intérêts nettes (28 millions EUR) sont en diminution sous l'effet de l'évolution du volume de dette moyen, et sont inférieures aux prévisions. Le coût moyen de la dette* reste quant à lui très bas, à 1,4%. Il est stable par rapport au 30.09.2024, grâce aux couvertures de taux d'intérêt en place, et en ligne avec les prévisions.

Les impôts s'élèvent à 7 millions EUR par rapport à 6 millions EUR au 30.09.2024. 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 186 millions EUR au 30.09.2025 (hors effets non récurrents induits par le

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.

² Hors plus-value réalisée lors de la cession d'une créance de location-financement, qui représente un montant de plus de 3 millions EUR présenté sur la ligne 'XX. Revenus financiers' dans le schéma officiel défini par l'arrêté royal du 13.07.2014 (voir section 16.1), comme mentionné en section 4.12.

INFORMATION RÉGLEMENTÉE

Bruxelles, 24.10.2025, 07:30 CET

projet de regroupement avec Aedifica et par la cession d'une créance de location-financement, qui se compensent largement et représentent un produit net de 0,5 million EUR), supérieur aux prévisions (à comparer aux 182 millions EUR qui avaient été réalisés au 30.09.2024, soit une augmentation de 2,0%), 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 4,88 EUR (supérieur aux prévisions et identique aux 4,88 EUR du 30.09.2024) 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 37.337.534 à 38.080.029. L'effet des désinvestissements et des augmentations de capital sur cet indicateur est respectivement de -0,26 EUR par action et de -0,10 EUR par action, soit -0,36 EUR par action au total sur les neuf premiers mois de l'exercice.

Au niveau du résultat sur instruments financiers*, la rubrique 'Variation de la juste valeur des instruments financiers' ressort à -12 millions EUR au 30.09.2025, contre -25 millions EUR au 30.09.2024. Cette variation s'explique par l'évolution de la juste valeur des instruments financiers de couverture, générant des résultats non réalisés ('non-cash items') directement intégrés au compte de résultats vu que Cofinimmo n'applique pas de 'comptabilité de couverture' au sens de la norme IFRS 9. L'évolution de la courbe des taux d'intérêt anticipés entre le 31.12.2024 et le 30.09.2025 montre une diminution des taux d'intérêt à court terme anticipés entraînant dans le compte de résultats 2025 une réévaluation négative des instruments financiers contractés dans le passé, alors que l'évolution entre le 31.12.2023 et le 30.09.2024 avait montré une diminution des taux d'intérêt ayant généré dans le compte de résultats 2024 une réévaluation négative de plus grande ampleur desdits instruments.

Au sein du résultat sur portefeuille*, le résultat sur vente d'immeubles de placement et autres actifs non financiers (en ce compris la plus-value réalisée au 3^e trimestre lors de la cession d'une créance de location-financement) s'élève à +5 millions EUR au 30.09.2025 (contre +8 millions EUR au 30.09.2024 – ce résultat se calcule sur base de la valeur comptable au 31.12.2024 des actifs désinvestis au cours de la période et du prix net obtenu, c'est-à-dire après prise en compte des éventuelles commissions d'agents, frais de notaire et autres frais accessoires). La rubrique 'Variations de la juste valeur des immeubles de placement' est positive au 30.09.2025 (+2 millions EUR contre -112 millions EUR au 30.09.2024). Hors effet initial de variation du périmètre, la variation de juste valeur des immeubles de placement sur le 1^{er} trimestre 2025 a été 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) et est restée stable sur les 2^e et 3^e trimestres. Cette variation est de +0,1% sur les neuf premiers mois de l'exercice (voir section 10) et provient principalement :

- d'une variation de +0,2% en immobilier de santé (la variation négative dans le secteur d'immobilier de santé en France est principalement due à l'augmentation du taux des droits d'enregistrement à la suite de la loi de Finances appliquée à partir du 01.04.2025 par certaines collectivités locales ainsi qu'à des prévisions d'inflation revues à la baisse) ;
- conjuguée à une variation de -0,8% 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 5 millions EUR – découlant du rapprochement de l'échéance du bail pour les actifs qui sont valorisés exclusivement en tenant compte d'une valeur d'incidence foncière majorée des loyers restants) ;
- et partiellement compensée par une variation de +0,9% en immobilier de réseaux de distribution.

La rubrique 'Autre résultat sur portefeuille', quant à elle, s'élève à -12 millions EUR au 30.09.2025 (contre -7 millions EUR au 30.09.2024), 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. De plus, au 3^e trimestre, sont présentés ici les effets non récurrents (de l'ordre de 3 millions EUR) induits par le projet de regroupement avec Aedifica.

Le résultat net – part du groupe (y compris les effets non récurrents mentionnés plus haut représentant un produit net de 0,5 million EUR) s'élève à 170 millions EUR (soit 4,47 EUR par action) au 30.09.2025, contre 42 millions EUR (soit 1,12 EUR par action) au 30.09.2024. Cette augmentation (+128 millions EUR) est due à l'augmentation du résultat net des activités clés – part du groupe* (+4 millions EUR) couplée aux effets nets des variations de juste valeur des instruments de couverture et des immeubles de placement – éléments non cash – entre le 30.09.2024 et le 30.09.2025.

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

INFORMATION RÉGLEMENTÉE

Bruxelles, 24.10.2025, 07:30 CET

9. Bilan consolidé résumé (x 1.000 EUR)

ACTIF	30.09.2025	31.12.2024
I. Actifs non courants	6.278.318	6.303.882
A. Goodwill	0	0
B. Immobilisations incorporelles	1.631	1.814
C. Immeubles de placement	6.024.377	5.993.928
D. Autres immobilisations corporelles	2.305	2.936
E. Actifs financiers non courants	66.423	110.284
F. Créances de location-financement	152.074	156.944
G. Créances commerciales et autres actifs non courants	1.904	3.732
H. Impôts différés	8.464	9.664
I. Participations dans des entreprises associées et co-entreprises	21.140	24.579
II. Actifs courants	144.142	136.165
A. Actifs détenus en vue de la vente	4.790	6.400
B. Actifs financiers courants	3.214	2.066
C. Créances de location-financement	4.429	4.542
D. Créances commerciales	45.523	38.904
E. Créances fiscales et autres actifs courants	29.803	40.824
F. Trésorerie et équivalents de trésorerie	27.077	25.802
G. Comptes de régularisation	29.306	17.628
TOTAL DE L'ACTIF	6.422.460	6.440.048

INFORMATION RÉGLEMENTÉE

Bruxelles, 24.10.2025, 07:30 CET

CAPITAUX PROPRES ET PASSIF	30.09.2025	31.12.2024
Capitaux propres	3.544.548	3.614.437
<i>I. Capitaux propres attribuables aux actionnaires de la société mère</i>	<i>3.467.736</i>	<i>3.534.991</i>
A. Capital	2.041.523	2.041.523
B. Primes d'émission	849.053	849.053
C. Réserves	406.970	580.526
D. Résultat net de l'exercice	170.190	63.889
<i>II. Intérêts minoritaires</i>	<i>76.811</i>	<i>79.446</i>
Passif	2.877.912	2.825.611
<i>I. Passifs non courants</i>	<i>1.683.952</i>	<i>1.854.596</i>
A. Provisions	26.185	25.765
B. Dettes financières non courantes	1.576.892	1.753.269
a. Établissements de crédit	428.933	590.186
b. Location-financement	0	0
c. Autres	1.147.959	1.163.082
C. Autres passifs financiers non courants	19.369	19.749
D. Dettes commerciales et autres dettes non courantes	0	0
E. Autres passifs non courants	0	0
F. Passifs d'impôts différés	61.506	55.813
a. Exit Tax	0	0
b. Autres	61.506	55.813
<i>II. Passifs courants</i>	<i>1.193.959</i>	<i>971.015</i>
A. Provisions	0	0
B. Dettes financières courantes	1.038.512	834.068
a. Établissements de crédit	268.512	119.068
b. Location-financement	0	0
c. Autres	770.000	715.000
C. Autres passifs financiers courants	0	0
D. Dettes commerciales et autres dettes courantes	131.726	114.273
a. Exit Tax	0	0
b. Autres	131.726	114.273
E. Autres passifs courants	0	0
F. Comptes de régularisation	23.722	22.674
TOTAL DES CAPITAUX PROPRES ET DU PASSIF	6.422.460	6.440.048

INFORMATION RÉGLEMENTÉE

Bruxelles, 24.10.2025, 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 6.029 millions EUR au 30.09.2025, à comparer à 6.000 millions EUR au 31.12.2024. Sa valeur d'investissement s'obtient en majorant la juste valeur des droits de mutation. Au 30.09.2025, elle atteint 6.344 millions EUR, à comparer à 6.314 millions EUR au 31.12.2024.

La proportion de loyers dus relatifs au 3^e trimestre effectivement encaissée au 23.10.2025 est quant à elle similaire à la proportion encaissée au 23.10.2024.

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

10. Portefeuille consolidé au 30.09.2025

ÉVOLUTION DU PORTEFEUILLE CONSOLIDÉ

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

(x 1.000.000 EUR)	30.09.2025	31.12.2024
Valeur d'investissement du portefeuille entier	6.344,0	6.314,4
Projets, réserve foncière et actifs détenus en vue de la vente	-216,3	-274,9
Total des immeubles en exploitation	6.127,8	6.039,5
Loyers contractuels	356,5	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	361,7	356,3
Rendement brut si portefeuille loué à 100%	5,9%	5,9%
Taux d'occupation des immeubles en exploitation²	98,6%	98,5%

Au 30.09.2025, 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, en Espagne et en Finlande ;
- un actif de santé en redéveloppement en Belgique pour lequel une cession est envisagée ;
- les réserves foncières ;
- ainsi que les actifs détenus en vue de la vente.

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, 24.10.2025, 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	54.180	93,9%	57.701
Bureaux faisant l'objet de cession de créances	4.137	653	100,0%	653
Sous-total bureaux	248.336	54.833	94,0%	58.354
Immobilier de santé	1.837.026	267.154	99,4%	268.785
Immobilier de réseaux de distribution	289.454	34.492	99,8%	34.553
Sous-total immeubles de placement & immeubles faisant l'objet de cession de créances	2.374.816	356.478	98,6%	361.692
Projets, rénovations & actifs détenus en vue de la vente	26.693	-	-	-
Réserve foncière	-	-	-	-
TOTAL GÉNÉRAL DU PORTEFEUILLE	2.401.509	356.478	98,6%	361.692

INFORMATION RÉGLEMENTÉE

Bruxelles, 24.10.2025, 07:30 CET

Portefeuille consolidé au 30.09.2025

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	4.634.004	76,9%	0,2%	197.706	190.557	76,5%
Belgique	1.593.409	26,4%	0,0%	68.939	69.318	27,8%
France	671.490	11,1%	-1,2%	33.231	32.707	13,1%
Pays-Bas	479.780	8,0%	1,8%	23.432	21.298	8,5%
Allemagne	901.410	15,0%	0,0%	36.939	34.031	13,7%
Espagne	444.790	7,4%	1,4%			
Finlande	159.400	2,6%	0,2%			
Irlande	100.160	1,7%	0,5%	35.166	33.204	13,3%
Italie	215.830	3,6%	0,3%			
Royaume-Uni	67.735	1,1%	0,0%			
Bureaux	923.192	15,3%	-0,8%	37.648	34.686	13,9%
Immobilier de réseaux de distribution²	471.970	7,8%	0,9%	25.554	24.008	9,6%
PORTEFEUILLE TOTAL	6.029.167	100,0%	0,1%	260.909	249.252	100,0%

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

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

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%	6,5%	6,7%	5,9%
Rendement locatif net si portefeuille loué à 100%	5,9%	5,1%	5,0%	5,8%	6,3%	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, 24.10.2025, 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. Le projet réceptionné au cours du 3^e trimestre (à Maracena en Espagne) ne figure plus dans le tableau ci-dessous (par rapport à celui publié dans le communiqué de presse du 25.07.2025).

INFORMATION RÉGLEMENTÉE

Bruxelles, 24.10.2025, 07:30 CET

Projet	Type (de travaux)	Nombre de lits	Superficie (en m²)	Date prévue (premier loyer)	Total investis- sements	Total investis- sements au 30.09.2025	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	16	2	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 2027	20	13	4	3
Alicante (Valence)	Construction d’une maison de repos et de soins	150	7.300	T4 2025	14	14	0	0
Oviedo (Asturies)	Construction d’une maison de repos et de soins	144	6.500	T1 2027	13	10	1	2
Castellón de la Plana (Valence)	Construction d’une maison de repos et de soins	136	5.900	T1 2026	12	12	0	0
Cordoue (Andalousie)	Construction d’une maison de repos et de soins	162	7.300	T4 2026	15	11	4	1
Murcie (Murcie)	Construction d’une maison de repos et de soins	150	6.700	T4 2025	14	14	0	0
Ourense (Galice)	Construction d’une maison de repos et de soins	116	5.200	T1 2027	25	17	2	6
Santa Cruz de Tenerife (îles Canaries)	Construction d’une maison de repos et de soins	124	5.700	T1 2027				
Dos Hermanas (Andalousie)	Construction d’une maison de repos et de soins	135	7.700	T4 2025				
Valladolid (Valladolid)	Construction d’une maison de repos et de soins	164	8.100	T4 2025	14	13	1	0
El Cañaveral (Madrid)	Construction d’une maison de repos et de soins	165	7.000	T2 2026	15	15	0	0
Finlande								
Rovaniemi	Construction d’une maison de repos et de soins	63	2.600	T4 2026	8	1	2	5
Järvenpää	Construction d'une maison de repos pour patients en situation de handicap	30	1.100	T4 2025	4	2	1	0
SOUS-TOTAL IMMEUBLES DE PLACEMENT					193	158	18	18

INFORMATION RÉGLEMENTÉE

Bruxelles, 24.10.2025, 07:30 CET

Projet	Type (de travaux)	Nombre de lits	Superficie (en m²)	Date prévue (premier loyer)	Total investis- sements	Total investis- sements au 30.09.2025	Total investis- sements restant à effectuer en 2025	Total investis- sements après 2025
(après travaux)				(x 1.000.000 EUR)				
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	17	34	33
TOTAL IMMEUBLES DE PLACEMENT, ACTIFS FINANCIERS NON COURANTS, CRÉANCES DE LOCATION FINANCEMENT ET ENTREPRISES					277	175	52	51

INFORMATION RÉGLEMENTÉE

Bruxelles, 24.10.2025, 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 (voir section 11.1), Cofinimmo confirme la guidance publiée dans le communiqué de presse du 21.02.2025 et du 25.07.2025 qui prévoyait, en l'absence d'événements majeurs imprévus, de réaliser un résultat net des activités clés – part du groupe – par action* (équivalent à l'EPRA EPS*) d'au moins 6,20 EUR par action pour l'exercice 2025, compte tenu des effets prorata temporis de l'augmentation de capital de 2024 (environ -0,09 EUR par action) et des désinvestissements réalisés en 2024 et budgétés en 2025 (environ -0,36 EUR par action). Cette guidance s'entend hors effets non récurrents induits par le projet de regroupement avec Aedifica et par la cession d'une créance de location-financement (voir section 8 ci-dessus). Le coût moyen de la dette* attendu pour 2025 est de l'ordre de 1,5%. Le dénominateur pour le calcul du résultat par action attendu en fin d'exercice est de 38.080.720 (contre 38.077.919 initialement prévu).

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

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

Ces prévisions sont fournies sous réserve des principaux risques et incertitudes exposés ci-dessous (voir section 14).

La section 8 comprend des informations sur les reprises de loyers cédés et escomptés attendus en 2025.

INFORMATION RÉGLEMENTÉE

Bruxelles, 24.10.2025, 07:30 CET

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 juin 2025, une maison de repos et de soins située en Espagne a obtenu une certification BREEAM In-Use Excellent. De plus, en mai et septembre 2025, trois maisons de repos et de soins situées en Espagne et une maison de repos et de soins située en Allemagne ont obtenu une certification BREEAM In-Use de niveau Very Good ;
- Le 25.07.2025, la notation ISS ESG a été confirmée à C+. Cofinimmo est également à nouveau classée Prime selon la méthodologie de notation ESG de l'ISS. Le label ISS ESG Prime atteste de la qualité des performances du groupe dans les domaines social et environnemental. Par conséquent, les obligations et actions de Cofinimmo pourront être considérées par ISS comme investissement responsable ;
- Le 16.09.2025, le score S&P Global CSA de Cofinimmo a été mis à jour à 54/100 en 2025, ce qui reste bien supérieur à la moyenne immobilière de 33/100. Le score de Cofinimmo reflète une amélioration de 32 points durant les six dernières années. Le score CSA se concentre sur des critères de durabilité qui sont spécifiques au secteur et financièrement significatifs ;
- Le 17.09.2025, Cofinimmo a obtenu, pour la douzième année consécutive, un Gold Award pour l'application des EPRA Best Practices Recommendations dans son rapport financier annuel 2024, et un Gold Award pour l'application des EPRA Sustainability Best Practices Recommendations pour son rapport de durabilité 2024 ;
- L'immeuble de bureaux phare M10 (Montoyer 10, situé dans le CBD de Bruxelles, à proximité des institutions européennes) a obtenu la certification WELL CORE™ Platinum délivrée par l'International WELL Building Institute (IWBI). Ce premier label WELL CORE™ Platinum pour Cofinimmo est la plus haute distinction du WELL Building Standard et récompense l'engagement de Cofinimmo en faveur du bien-être, de la durabilité et d'une conception centrée sur l'humain. Il garantit des espaces intérieurs sains, de la lumière et du confort, de la mobilité et accessibilité, ainsi que sa durabilité ;
- Le 01.10.2025, GRESB a indiqué à Cofinimmo que son 'standing investment score GRESB Real Estate Assessment' avait été amélioré, s'élevant désormais à 72/100 pour 2025. Pour la neuvième année consécutive, Cofinimmo a obtenu un rating GRESB Green Star.

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, 24.10.2025, 07:30 CET

13.1. Projet de regroupement avec Aedifica

Le projet de regroupement avec Aedifica par le biais d'une offre publique d'échange a fait l'objet de communiqués de presse les 01.05.2025, 09.05.2025, 13.05.2025, 03.06.2025, 18.07.2025 et 30.09.2025.

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 22.10.2025. Selon la définition d'Euronext, le free float est actuellement de 100%.

Société	%
BlackRock, Inc.	5,06%
Groupe Cofinimmo	0,04%
Autres < 5%	94,90%
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. Pour rappel (voir communiqué de presse du 25.07.2025), trois facteurs de risque ont connu une évolution au cours de l'exercice comme indiqué ci-dessous :

- F.1.1.5. Situations de certains opérateurs de santé :
 - Colisée a fait l'objet d'un abaissement de sa notation financière auprès de Standard & Poor's (de B- à CCC- le 18.03.2025 avec une perspective négative) et Moody's (de B3 à Caa2 le 21.03.2025 avec une perspective négative) après avoir demandé aux porteurs de sa dette financière ('term loan B' de 1.165 millions EUR) de pouvoir différer son prochain paiement d'intérêts initialement dû le 11.04.2025. Le délai de 30 jours par rapport à la date de paiement initial dépassé, S&P a abaissé le 12.05.2025 la note de crédit à long terme de Colisée à 'SD' (défaut sélectif), conformément à leur méthodologie en raison du report de plus de 30 jours du paiement d'intérêts. Colisée a ensuite obtenu un délai afin de payer les intérêts dus au mois d'août 2025. À la suite de cet accord, sa notation financière auprès de Standard & Poor's a été remontée à CCC- le 14.05.2025 tandis que sa notation financière auprès de Moody's est restée à Caa2 depuis le 21.03.2025. L'occupation sous-jacente des sites pertinents de Colisée pour 2024 est supérieure à la moyenne du portefeuille d'immobilier de santé pertinent de Cofinimmo dans chacun des trois pays (voir section 1.6.1 du communiqué de presse du 25.07.2025). Les loyers contractuellement dus à Cofinimmo ont été honorés, dans toutes les géographies.
 - Par ailleurs, Cofinimmo continue à revoir la situation de ses contreparties au cas par cas afin de trouver, le cas échéant, une solution équilibrée tenant compte de leur situation objective.
- F.2.4. Risques liés à un éventuel changement de contrôle : ces risques pourraient se matérialiser dans le cadre de l'exécution du projet de regroupement avec Aedifica par le biais d'une offre publique d'échange (voir les communiqués de presse des 01.05.2025, 09.05.2025, 13.05.2025, 03.06.2025, 18.07.2025 et 30.09.2025) ;
- F.2.3. Modification de la notation financière publique du groupe : le risque présenté dans le document d'enregistrement universel pourrait se voir adjoindre une opportunité d'amélioration de la notation financière (voir section 7.6 ci-dessus).

INFORMATION RÉGLEMENTÉE

Bruxelles, 24.10.2025, 07:30 CET

15. Calendrier de l'actionnaire

Événement	Date
Communiqué de presse annuel : résultats au 31.12.2025	20.02.2026 (avant bourse)
Publication du document d'enregistrement universel 2025 incluant le rapport financier annuel et le rapport de durabilité	10.04.2026 (avant bourse)
Informations trimestrielles : résultats au 31.03.2026	22.04.2026 (avant bourse)
Assemblée générale ordinaire pour l'exercice 2025	13.05.2026
Rapport financier semestriel : résultats au 30.06.2026	23.07.2026 (avant bourse)
Informations trimestrielles : résultats au 30.09.2026	23.10.2026 (avant bourse)
Communiqué de presse annuel : résultats au 31.12.2026	19.02.2027 (avant bourse)

INFORMATION RÉGLEMENTÉE

Bruxelles, 24.10.2025, 07:30 CET

16. Annexes

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

A. RÉSULTAT NET	T1 2025	T2 2025	T3 2025	30.09.2025	30.09.2024
I. Revenus locatifs	86.652	86.750	87.047	260.449	263.149
II. Reprises de loyers cédés et escomptés	154	154	154	463	419
III. Charges relatives à la location	5	10	-19	-4	-345
Résultat locatif net	86.811	86.914	87.183	260.909	263.223
IV. Récupération de charges immobilières	130	152	105	388	194
V. Récupération de charges locatives et de taxes normalement assumées par le locataire sur immeubles loués	23.498	4.801	5.729	34.029	38.379
VI. Frais incombant aux locataires et assumés par le propriétaire sur dégâts locatifs et remises en état au terme du bail	47	-20	106	133	-304
VII. Charges locatives et taxes normalement assumées par le locataire sur immeubles loués	-26.416	-5.019	-5.893	-37.329	-43.997
VIII. Autres recettes et dépenses relatives à la location	0	0	0	0	0
Résultat immobilier	84.071	86.828	87.230	258.130	257.495
IX. Frais techniques	-637	-1.006	-2.106	-3.749	-2.915
X. Frais commerciaux	-981	-1.111	-885	-2.977	-3.171
XI. Charges et taxes sur immeubles non loués	-1.386	-516	-249	-2.151	-2.756
XII. Frais de gestion immobilière	-8.715	-7.609	-8.667	-24.990	-23.748
XIII. Autres charges immobilières	0	0	0	0	0
Charges immobilières	-11.719	-10.242	-11.907	-33.868	-32.590
Résultat d'exploitation des immeubles	72.353	76.586	75.323	224.262	224.905
XIV. Frais généraux de la société	-3.735	-3.261	-3.714	-10.710	-10.178
XV. Autres revenus et charges d'exploitation	0	0	0	0	0
Résultat d'exploitation avant résultat sur portefeuille	68.618	73.326	71.608	213.552	214.728
XVI. Résultat sur vente d'immeubles de placement	1.776	-559	21	1.238	7.792
XVII. Résultat sur vente d'autres actifs non financiers	0	0	0	0	0
XVIII. Variations de la juste valeur des immeubles de placement	5.590	-2.677	-979	1.935	-112.326
XIX. Autre résultat sur portefeuille	-3.774	-2.259	-3.324	-9.358	-7.499
Résultat d'exploitation	72.210	67.831	67.326	207.367	102.694
XX. Revenus financiers	2.889	4.807	6.301	13.997	9.736
XXI. Charges d'intérêts nettes	-8.845	-9.372	-9.552	-27.768	-29.646
XXII. Autres charges financières	-278	-377	-286	-941	-848
XXIII. Variations de la juste valeur des actifs et passifs financiers	2.929	-14.651	-692	-12.414	-25.364
Résultat financier	-3.305	-19.593	-4.228	-27.126	-46.122
XXIV. Quote-part dans le résultat des entreprises associées et co-entreprises	533	1.133	-1.870	-205	-2.496
Résultat avant impôt	69.437	49.371	61.227	180.036	54.076
XXV. Impôts des sociétés	-3.242	-2.269	-1.553	-7.064	-6.296
XXVI. Exit tax	0	0	0	0	0
Impôt	-3.242	-2.269	-1.553	-7.064	-6.296
RÉSULTAT NET	66.195	47.101	59.675	172.972	47.781
Attribuable aux :					
Intérêts minoritaires	1.931	-877	1.728	2.782	5.949
Actionnaires de la société mère	64.264	47.979	57.947	170.190	41.832

INFORMATION RÉGLEMENTÉE

Bruxelles, 24.10.2025, 07:30 CET

B. ÉTAT DU RÉSULTAT GLOBAL	T1 2025	T2 2025	T3 2025	30.09.2025	30.09.2024
I. Résultat net	66.195	47.101	59.675	172.972	47.781
II. Autres éléments du résultat global	-178	-582	-503	-1.263	847
A. Impact sur la juste valeur des frais et droits de mutation estimés intervenant lors de l'aliénation hypothétique des immeubles de placement	0	0	0	0	0
B. Variation de la partie efficace de la juste valeur des instruments de couverture autorisés de flux de trésorerie tels que définis en IFRS	0	0	0	0	0
C. Variations de la juste valeur des actifs financiers disponibles à la vente	0	0	0	0	0
D. Différences de change liées à la conversion d'activités à l'étranger	-178	-582	-503	-1.263	847
E. Ecart actuariels des plans de pension à prestations définies	0	0	0	0	0
F. Impôt sur le résultat lié aux "autres éléments du résultat global"	0	0	0	0	0
G. Quote-part dans les autres éléments de résultat global des entreprises associées/co-entreprises	0	0	0	0	0
H. Autres éléments du "résultat global", nets d'impôt	0	0	0	0	0
RÉSULTAT GLOBAL (I+II)	66.017	46.520	59.172	171.709	48.627
Attribuable aux :					
Intérêts minoritaires	1.931	-877	1.728	2.782	5.949
Actionnaires de la société mère	64.086	47.397	57.444	168.927	42.679

La colonne T3 2025 des deux tableaux précédents comprend les effets non récurrents induits par le projet de regroupement avec Aedifica et par la cession d'une créance de location-financement, qui se compensent largement et représentent un produit net de 0,5 million EUR, comme expliqué en section 8 ci-dessus.

INFORMATION RÉGLEMENTÉE

Bruxelles, 24.10.2025, 07:30 CET

16.2. Annexe 2: Bilan consolidé résumé trimestriel (x 1.000 EUR)

ACTIF	31.03.2025	30.06.2025	30.09.2025	31.12.2024
I. Actifs non courants	6.304.148	6.269.144	6.278.318	6.303.882
A. Goodwill	0	0	0	0
B. Immobilisations incorporelles	1.786	1.756	1.631	1.814
C. Immeubles de placement	6.010.119	6.015.802	6.024.377	5.993.928
D. Autres immobilisations corporelles	2.854	2.507	2.305	2.936
E. Actifs financiers non courants	95.565	59.696	66.423	110.284
F. Créances de location-financement	156.246	155.971	152.074	156.944
G. Créances commerciales et autres actifs non courants	3.731	1.904	1.904	3.732
H. Impôts différés	8.730	8.429	8.464	9.664
I. Participations dans des entreprises associées et co-entreprises	25.117	23.078	21.140	24.579
II. Actifs courants	162.122	153.927	144.142	136.165
A. Actifs détenus en vue de la vente	12.640	5.400	4.790	6.400
B. Actifs financiers courants	10.561	5.803	3.214	2.066
C. Créances de location-financement	4.975	4.662	4.429	4.542
D. Créances commerciales	39.709	40.580	45.523	38.904
E. Créances fiscales et autres actifs courants	34.145	40.220	29.803	40.824
F. Trésorerie et équivalents de trésorerie	29.481	24.711	27.077	25.802
G. Comptes de régularisation	30.611	32.550	29.306	17.628
TOTAL DE L'ACTIF	6.466.270	6.423.071	6.422.460	6.440.048

INFORMATION RÉGLEMENTÉE

Bruxelles, 24.10.2025, 07:30 CET

CAPITAUX PROPRES ET PASSIF	31.03.2025	30.06.2025	30.09.2025	31.12.2024
Capitaux propres	3.680.411	3.485.383	3.544.548	3.614.437
<i>I. Capitaux propres attribuables aux actionnaires de la société mère</i>	<i>3.599.035</i>	<i>3.410.292</i>	<i>3.467.736</i>	<i>3.534.991</i>
A. Capital	2.041.523	2.041.523	2.041.523	2.041.523
B. Primes d'émission	849.053	849.053	849.053	849.053
C. Réserves	644.195	407.473	406.970	580.526
D. Résultat net de l'exercice	64.264	112.243	170.190	63.889
<i>II. Intérêts minoritaires</i>	<i>81.376</i>	<i>75.090</i>	<i>76.811</i>	<i>79.446</i>
Passif	2.785.859	2.937.688	2.877.912	2.825.611
<i>I. Passifs non courants</i>	<i>1.867.258</i>	<i>1.895.878</i>	<i>1.683.952</i>	<i>1.854.596</i>
A. Provisions	25.756	25.551	26.185	25.765
B. Dettes financières non courantes	1.765.826	1.791.729	1.576.892	1.753.269
a. Établissements de crédit	615.440	637.061	428.933	590.186
b. Location-financement	0	0	0	0
c. Autres	1.150.386	1.154.668	1.147.959	1.163.082
C. Autres passifs financiers non courants	17.719	19.519	19.369	19.749
D. Dettes commerciales et autres dettes non courantes	0	0	0	0
E. Autres passifs non courants	0	0	0	0
F. Passifs d'impôts différés	57.957	59.079	61.506	55.813
a. Exit Tax	0	0	0	0
b. Autres	57.957	59.079	61.506	55.813
<i>II. Passifs courants</i>	<i>918.601</i>	<i>1.041.810</i>	<i>1.193.959</i>	<i>971.015</i>
A. Provisions	0	0	0	0
B. Dettes financières courantes	761.485	883.789	1.038.512	834.068
a. Établissements de crédit	31.985	124.789	268.512	119.068
b. Location-financement	0	0	0	0
c. Autres	729.500	759.000	770.000	715.000
C. Autres passifs financiers courants	0	0	0	0
D. Dettes commerciales et autres dettes courantes	132.409	134.134	131.726	114.273
a. Exit Tax	0	0	0	0
b. Autres	132.409	134.134	131.726	114.273
E. Autres passifs courants	0	0	0	0
F. Comptes de régularisation	24.706	23.887	23.722	22.674
TOTAL DES CAPITAUX PROPRES ET DU PASSIF	6.466.270	6.423.071	6.422.460	6.440.048

INFORMATION RÉGLEMENTÉE

Bruxelles, 24.10.2025, 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 :

