

INFORMATION RÉGLEMENTÉE

Bruxelles, 21.02.2025, 07:30 CET

Résultats annuels 2024

- **Résultats solides et gestion active du portefeuille (700 millions EUR désinvestis en trois ans) menant à un faible taux d'endettement (42,6%).**
- **Poursuite de la stratégie de croissance en immobilier de santé.**
- **Confirmation du dividende 2024 (payable en 2025) et ajustement du dividende 2025 (payable en 2026).**

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 1,3% à 244 millions EUR, supérieur aux prévisions (235 millions EUR)
- Résultat net – part du groupe : 64 millions EUR, en augmentation de 119 millions EUR
- Dividende brut pour l'exercice 2024, payable en 2025, confirmé à 6,20 EUR par action

Structure financière solide

- Désinvestissements nets: 97 millions EUR
- Faible ratio d'endettement : 42,6%
- Coût moyen de la dette* très bas : 1,4%
- Rating BBB/Stable/A-2
- Disponibilités sur les lignes de crédits confirmées de plus d'un milliard EUR au 31.12.2024
- 77% du portefeuille consolidé du groupe (6,0 milliards EUR) investi en immobilier de santé
- Portefeuille de bureaux réduit à 928 millions EUR (15%) et recentré largement sur le meilleur quartier du Central Business District de Bruxelles

Excellentes performances opérationnelles

- Taux d'occupation élevé : 98,5%
- Revenus locatifs bruts en hausse de 1,4% malgré les désinvestissements nets (et près de 2% à portefeuille constant*)
- Durée résiduelle des baux particulièrement longue : 13 ans

Perspectives 2025

- Les besoins en infrastructures de santé sont en croissance partout en Europe, avec une dynamique spécifique à chaque pays. Les taux d'occupation des opérateurs des sites de santé continuent de s'améliorer, leur permettant à nouveau d'envisager des infrastructures additionnelles.
- Budget d'investissement 2025 (investissements bruts de 170 millions EUR et désinvestissements de 100 millions EUR), quasiment neutre sur le taux d'endettement estimé fin 2025 (environ 43%)
- Résultat net des activités clés – part du groupe – par action* de 6,20 EUR
- Ces prévisions permettraient la distribution d'un dividende brut (pour l'exercice 2025, payable en 2026) de 5,20 EUR par action, un niveau représentant au cours de bourse actuel un rendement brut de l'ordre de 10%, correspondant à un pay-out ratio de 84% (conforme à la pratique de marché). Cet ajustement du dividende, qui anticipe la poursuite des désinvestissements progressifs des bureaux, permet d'envisager une stabilité à court terme et une croissance à moyen terme en fonction des opportunités en immobilier de santé.

INFORMATION RÉGLEMENTÉE

Bruxelles, 21.02.2025, 07:30 CET

Durabilité : Cofinimmo reconnue comme l'une des sociétés les plus durables, au niveau européen et mondial

- Cofinimmo dans la liste des 500 World's Most Sustainable Companies 2024 du Time et parmi les deux seuls acteurs immobiliers belges présents dans ce classement
- Cofinimmo seul acteur immobilier parmi les 10 sociétés belges dans la liste des 600 Europe's Climate Leaders 2024 selon le Financial Times
- Cofinimmo lauréat de l'Impact Award 2024 du magazine économique belge Trends dans la catégorie Climate & Energy

Jean-Pierre Hanin, CEO de Cofinimmo : « Au cours de l'année 2024, Cofinimmo a réussi à réaliser de nombreux désinvestissements, dans un contexte immobilier compliqué, en particulier pour les bureaux. Au cours des trois dernières années, le groupe a ainsi désinvesti pour 700 millions EUR, principalement en immobilier de bureaux, dont la part ne représente plus que 15% du portefeuille, pour l'essentiel dans le meilleur quartier du CBD de Bruxelles. Ceci marque une étape importante pour le groupe : ces désinvestissements ont permis de 'dériskuer' le portefeuille tout en conservant un taux d'endettement adéquat. La réallocation du capital des bureaux vers l'immobilier de santé va se poursuivre, ce secteur regagnant en attractivité vu l'amélioration des performances opérationnelles des opérateurs privés.

L'accélération des désinvestissements, dans un contexte où les opportunités intéressantes d'acquisition en immobilier de santé étaient rares en 2023 et 2024, a pour corollaire une baisse temporaire de nos revenus. Un ajustement du dividende 2025 (payable en 2026) a dès lors été prévu – comme déjà anticipé par de nombreux observateurs – pour le situer à un niveau assurant une stabilité à court terme et des perspectives de croissance par la suite. Cofinimmo poursuivra la gestion active de tous ses portefeuilles, continuera d'être un leader en matière de durabilité et considérera les opportunités qui se présenteront sur le marché, pour contribuer activement à l'extension et au renouvellement du parc immobilier dédié à la santé en Europe.

Nous tenons à remercier les équipes de Cofinimmo qui ont travaillé efficacement à cette optimisation de portefeuille unique en son genre. »

* Cofinimmo utilise depuis de nombreuses années dans sa communication financière des Indicateurs Alternatifs de Performance (Alternative Performance Measures ou 'APM') au sens des orientations édictées le 5 octobre 2015 par l'ESMA (European Securities and Market Authority). Certains de ces APM sont recommandés par l'Association Européenne des Sociétés Immobilières Cotées (European Public Real Estate Association – EPRA), d'autres ont été définis par le secteur ou par Cofinimmo dans le but d'offrir au lecteur une meilleure compréhension de ses résultats et de ses performances. Les APM repris dans ce communiqué de presse sont identifiés par un astérisque (*). Les indicateurs de performance qui sont définis par les règles IFRS ou par la loi ne sont pas considérés comme des APM. Ne le sont pas non plus les indicateurs qui ne sont pas basés sur des rubriques du compte de résultats ou du bilan. Les APM sont définis, commentés et rapprochés avec le poste, le total ou le sous-total des états financiers le plus pertinent à cet effet dans le communiqué de presse y relatif, consultable sur le site internet de Cofinimmo (www.cofinimmo.com/investisseurs/rapports-présentations) - «Détail de calcul des Indicateurs Alternatifs de Performance au 31.12.2024 »). 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, 21.02.2025, 07:30 CET

1.	Résumé de l'activité	5
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 en 2024	12
4.1.	Immobilier de santé en Belgique	12
4.2.	Immobilier de santé en France	13
4.3.	Immobilier de santé aux Pays-Bas	14
4.4.	Immobilier de santé en Allemagne	15
4.5.	Immobilier de santé en Espagne	16
4.6.	Immobilier de santé en Finlande	17
4.7.	Immobilier de santé en Irlande	17
4.8.	Immobilier de santé en Italie	17
4.9.	Immobilier de santé au Royaume-Uni	17
4.10.	Immobilier de réseaux de distribution	18
4.10.1.	Pubstone	18
4.10.2.	Autres - Belgique	18
4.11.	Bureaux	18
5.	Événements intervenus après le	20
5.1.	Immobilier de santé en France	20
5.2.	Immobilier de santé aux Pays-Bas	20
5.3.	Immobilier de santé en Espagne	20
5.4.	Bureaux	20
6.	Résultats opérationnels	21
6.1.	Taux d'occupation (calculé sur base des revenus locatifs)	21
6.2.	Locataires principaux	23
6.3.	Durée résiduelle moyenne pondérée des baux	24
6.4.	Échéancier du portefeuille	24
6.5.	Variation des revenus locatifs bruts à portefeuille constant*	25
7.	Gestion des ressources financières	26
7.1.	Opérations de financement en 2024	26
7.1.1.	Augmentation de capital depuis le 01.01.2024	26
7.1.2.	Autres opérations de financement depuis le 01.01.2024	27
7.2.	Structure de la dette	28
7.2.1.	Dettes financières non courantes	28
7.2.2.	Dettes financières courantes	28
7.3.	Disponibilités	29
7.4.	Ratio d'endettement consolidé	29
7.5.	Durée résiduelle moyenne pondérée des dettes financière	29
7.6.	Coût moyen de la dette* et couverture du taux d'intérêt	30
7.7.	Notation financière	31
7.8.	Actions propres	31

INFORMATION RÉGLEMENTÉE

Bruxelles, 21.02.2025, 07:30 CET

8.	Synthèse des résultats et des comptes consolidés au 31.12.2024	31
8.1.	Compte de résultats consolidé résumé - Schéma analytique (x 1.000 EUR)	32
8.2.	Bilan consolidé résumé (x 1.000 EUR)	35
9.	Portefeuille consolidé au 31.12.2024	37
10.	Prévisions 2025	40
10.1.	Programme d'investissements	40
10.2.	Résultat net des activités clés* et dividende par action	42
11.	Durabilité	42
11.1.	Initiatives en réponse au changement climatique	42
11.2.	Références, notations et certifications	42
12.	Information relative à l'action et aux obligations	44
12.1.	Performance boursière	44
12.2.	Dividende de l'exercice 2024	45
12.3.	Actionnariat	46
13.	Gouvernance d'entreprise	46
13.1.	Assemblée générale ordinaire du 08.05.2024	46
13.2.	Assemblée générale extraordinaire du 05.06.2024	47
13.3.	Comité exécutif	47
13.4.	Nomination de Jean-Pierre Hanin (CEO) à la présidence de l'EPRA	48
14.	Principaux risques et incertitudes	48
15.	Calendrier de l'actionnaire	49
16.	Annexes	50
16.1.	Annexe 1: Résultat global consolidé - Schéma arrêté royal du 13.07.2014 (x 1.000 EUR)	50
16.2.	Annexe 2: Bilan consolidé trimestriel (x 1.000 EUR)	52

INFORMATION RÉGLEMENTÉE

Bruxelles, 21.02.2025, 07:30 CET

1. Résumé de l'activité

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

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

Au cours de l'exercice, Cofinimmo a ainsi réalisé des investissements (pour 162 millions EUR), principalement dans différents sous-secteurs de l'immobilier de santé en Europe. Ceci a notamment permis de réceptionner sept projets de développement en immobilier de santé en Belgique, en France, aux Pays-Bas, en Espagne et en Finlande, représentant un montant cumulé de plus de 90 millions EUR réparti sur les dernières années. Grâce à ces opérations, les actifs de santé (4,6 milliards EUR) représentent 77% du portefeuille consolidé du groupe au 31.12.2024, qui atteint 6,0 milliards EUR. Cofinimmo est donc classifiée dans le secteur healthcare par l'EPRA depuis juin dernier, comme c'était déjà le cas depuis début 2023 par Bloomberg. Le secteur des bureaux a quant à lui été réduit à 928 millions EUR (ou 15% du portefeuille consolidé) et a été 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 début juillet à la réception provisoire d'un nouveau flagship, l'immeuble de bureaux M10 dans le quartier des institutions européennes au cœur du CBD. Cette réalisation constitue un modèle de développement immobilier durable avec un label énergétique A+, dont les locations ont permis d'établir l'été dernier un nouveau record pour le prime rent dans le secteur des bureaux à Bruxelles.

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 259 millions EUR, participant à hauteur de 1,9% à la réduction du taux d'endettement entre fin 2023 et fin 2024. Ils se marquent dans les trois secteurs d'activité.

Par conséquent, Cofinimmo a réalisé des désinvestissements nets de 97 millions EUR sur 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 2024. Plusieurs labels précédemment attribués ont été renouvelés (Equileap, Carbon Disclosure Project, ActiveScore, Sustainability, S&P Global,GRESB, MSCI, ISS ESG et EPRA Sustainability Best Practices Recommendations). En avril et en juin, les efforts de Cofinimmo en matière de durabilité avaient déjà été salués par la presse financière internationale, le groupe étant le seul acteur immobilier parmi les 10 groupes belges présents dans la liste des 600 Europe's Climate Leaders 2024 du Financial Times, et figurant (avec un seul autre acteur immobilier belge) dans la liste des 500 World's Most Sustainable Companies 2024 du Time. Fin octobre, Cofinimmo s'est également vu décerner l'Impact Award 2024 du magazine économique belge Trends dans la catégorie Climate & Energy. De plus, Cofinimmo a obtenu plusieurs nouveaux certificats BREEAM en immobilier de santé en Espagne, en Allemagne et en Finlande.

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 et 247 millions en 2023) et encore au cours de l'exercice (augmentation de capital, non budgétée via dividende optionnel au 2^e trimestre totalisant près de 75 millions EUR). 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, les échéances de 2025 ont déjà été quasi-totalement refinancées. Au 31.12.2024, Cofinimmo disposait de plus d'un milliard EUR de disponibilités sur ses lignes de crédit confirmées, après couverture des émissions de billets de trésorerie. Par ailleurs, le risque de taux

INFORMATION RÉGLEMENTÉE

Bruxelles, 21.02.2025, 07:30 CET

d'intérêt est totalement couvert au 31.12.2024 dans le cadre de la politique de couverture des taux d'intérêt à long terme.

Le dynamisme dont le groupe fait preuve en matière d'investissements, de désinvestissements et de financements (coût moyen de la dette* très bas, à 1,4%), couplé à une gestion efficace du portefeuille existant (taux d'occupation de 98,5%, revenus locatifs bruts en hausse de près de 2% à portefeuille constant*, grâce aux récentes indexations qui se marquent généralement à la date anniversaire du contrat, marge d'exploitation* à 83,1%), lui ont permis de réaliser un résultat net des activités clés – part du groupe* (équivalent à l'EPRA Earnings*) de 244 millions EUR au 31.12.2024, supérieur aux 235 millions EUR des prévisions¹ et à comparer aux 241 millions EUR qui avaient été réalisés au 31.12.2023 (soit une augmentation de 1,3%), 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 6,50 EUR (supérieur aux prévisions, à comparer à 7,07 EUR au 31.12.2023) et tient compte des émissions d'actions de 2023 et 2024. L'effet des désinvestissements et des augmentations de capital sur cet indicateur est respectivement de -0,28 EUR par action et de -0,62 EUR par action, soit -0,90 EUR par action au total sur l'exercice 2024.

Le résultat net – part du groupe s'élève à +64 millions EUR (soit +1,70 EUR par action) au 31.12.2024, contre -55 millions EUR (soit -1,63 EUR par action) au 31.12.2023. Cette augmentation (+119 millions EUR) est due à l'augmentation du résultat net des activités clés – part du groupe* (+3 millions EUR), couplée aux effets positifs des variations de juste valeur des instruments de couverture et des immeubles de placement – éléments non cash – entre le 31.12.2023 et le 31.12.2024.

Au niveau de l'évaluation du portefeuille consolidé, la variation de juste valeur (hors effet initial des variations de périmètre) sur le 4^e trimestre est limitée (-0,2%, après -0,3% au 3^e trimestre et -1,4% au 1^{er} semestre).

Avec un taux d'endettement de 42,6% au 31.12.2024 (à comparer à 43,8% au 31.12.2023 et à 44,7% au 30.09.2024), le bilan consolidé de Cofinimmo (dont le rating BBB/Stable/A-2 a été confirmé le 18.03.2024 et a fait l'objet d'un rapport publié le 29.04.2024) démontre une forte solvabilité (des informations sur les principaux risques et incertitudes sont données en section 14).

Les besoins en infrastructures de santé sont en croissance partout en Europe, avec une dynamique spécifique à chaque pays. Les taux d'occupation des opérateurs des sites de santé continuent de s'améliorer, leur permettant à nouveau d'envisager des infrastructures additionnelles. Pour mémoire, Cofinimmo a réussi ces trois dernières années à désinvestir pour 700 millions EUR (dont près de 500 millions EUR en bureaux). Bien entendu, les désinvestissements d'immeubles bien loués s'accompagnent d'une réduction des revenus locatifs futurs et donc des prévisions d'EPRA Earnings*. Sur base des informations actuellement disponibles et des hypothèses détaillées en section 10.1 ci-dessous (investissements bruts de 170 millions EUR et désinvestissements de 100 millions EUR en 2025, ces investissements nets ayant un effet quasiment neutre sur le taux d'endettement), et aussi des désinvestissements réalisés en 2024, Cofinimmo prévoit, en l'absence d'événements majeurs imprévus, de réaliser des revenus locatifs nets des charges relatives à la location* de 347 millions EUR (comprenant l'effet des désinvestissements réalisés en 2024 et prévus en 2025 à hauteur d'environ 20 millions EUR) menant à un résultat net des activités clés – part du groupe* (équivalent à l'EPRA Earnings*) de 236 millions EUR (contre 244 millions EUR au 31.12.2024), soit 6,20 EUR par action pour l'exercice 2025, compte tenu des effets prorata temporis de l'augmentation de capital de 2024 (environ -0,09 EUR par action) et des désinvestissements réalisés en 2024 et budgétés en 2025 (environ -0,36 EUR par action). Sur base des mêmes données et hypothèses, le ratio d'endettement 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 (fournies sous réserve des principaux risques et incertitudes exposés, voir section 14 ci-dessous) permettraient la distribution d'un dividende brut (pour l'exercice 2025, payable en 2026) de 5,20 EUR par action, un

¹ C'est-à-dire aux prévisions annuelles présentées dans le document d'enregistrement universel 2023, publié le 05.04.2024.

INFORMATION RÉGLEMENTÉE

Bruxelles, 21.02.2025, 07:30 CET

niveau représentant au cours de bourse actuel un rendement brut de l'ordre de 10%, correspondant à un pay-out de 84% (conforme à la pratique de marché). Cet ajustement du dividende, qui anticipe la poursuite des désinvestissements progressifs des bureaux, permet d'envisager une stabilité à court terme et une croissance à moyen terme en fonction des opportunités en immobilier de santé.

2. Chiffres clés consolidés

2.1. Données globales

(x 1.000.000 EUR)	31.12.2024	31.12.2023
Portefeuille d'immeubles de placement (en juste valeur)	6.000	6.231
(x 1.000 EUR)	31.12.2024	31.12.2023
Résultat immobilier	345.307	338.958
Résultat d'exploitation avant résultat sur portefeuille	286.823	277.703
Résultat net des activités clés – part du groupe*	243.840	240.719
Résultat sur instruments financiers – part du groupe*	-28.345	-79.480
Résultat sur portefeuille - part du groupe*	-151.606	-216.735
Résultat net - part du groupe	63.889	-55.497
Marge d'exploitation*	83,1%	81,9%
	31.12.2024	31.12.2023
Frais d'exploitation/valeur moyenne du patrimoine en gestion* ¹	0,93%	0,98%
Durée pondérée résiduelle des baux (en années) ²	13	13
Taux d'occupation ³	98,5%	98,5%
Rendement locatif brut si portefeuille loué à 100 % ⁴	5,9%	5,8%
Rendement locatif net si portefeuille loué à 100 % ⁵	5,6%	5,5%
Ratio d'endettement ⁶	42,6%	43,8%
Coût moyen de la dette* ⁷	1,4%	1,4%
Maturité moyenne de la dette (en années)	4	4

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

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

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

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

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

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

⁷ Y compris les marges bancaires.

INFORMATION RÉGLEMENTÉE

Bruxelles, 21.02.2025, 07:30 CET

2.2. Données par action – part du groupe

(en EUR)	31.12.2024	31.12.2023
Résultat net des activités clés – part du groupe par action*	6,50	7,07
Résultat sur instruments financiers – part du groupe par action*	-0,76	-2,33
Résultat sur portefeuille – part du groupe par action*	-4,04	-6,36
Résultat net – part du groupe par action	1,70	-1,63
Valeur intrinsèque de l'action (en EUR)	31.12.2024	31.12.2023
Actif net par action* (IFRS)	92,84	98,61
Valeur intrinsèque diluée de l'action (en EUR)	31.12.2024	31.12.2023
Actif net dilué par action (IFRS)	92,81	98,58

Les comptes IFRS sont présentés avant affectation. L'actif net par action* du 31.12.2023 comprenait donc le dividende 2023 proposé pour paiement en 2024. La variation de l'actif net par action entre le 31.12.2023 et le 31.12.2024 découle principalement de l'effet du résultat net susmentionné (1,70 EUR par action), du paiement du dividende ainsi que de l'augmentation de capital relative au dividende optionnel.

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 ont un impact dilutif.

Les 11.300 actions propres du stock option plan ont été prises en compte dans le calcul de l'actif net dilué par action au 31.12.2023, car elles avaient un impact dilutif.

INFORMATION RÉGLEMENTÉE

Bruxelles, 21.02.2025, 07:30 CET

2.3. Indicateurs de performance selon le référentiel EPRA¹

(en EUR par action)	31.12.2024	31.12.2023
EPRA Earnings Per Share (EPS)*	6,50	7,07
Diluted EPRA EPS*	6,50	7,07
(en EUR par action)	31.12.2024	31.12.2023
EPRA Net Reinstatement Value (NRV)*	101,41	106,54
EPRA Net Tangible Assets (NTA)*	93,11	98,11
EPRA Net Disposal Value (NDV)*	96,62	103,97
	31.12.2024	31.12.2023
EPRA Net Initial Yield (NIY)*	5,4%	5,3%
EPRA 'topped-up' NIY*	5,6%	5,5%
EPRA Vacancy Rate*	1,5%	1,6%
EPRA cost ratio (including direct vacancy costs)*	19,8%	21,6%
EPRA cost ratio (excluding direct vacancy costs)*	17,3%	18,8%
EPRA LTV*	42,2%	43,1%
EPRA LFL	1,7%	5,5%
EPRA Capex (x 1.000.000 EUR) ²	140	505

¹ Données non requises par la réglementation sur les SIR et non soumises à un contrôle de la part des autorités publiques. Le commissaire a vérifié si les données EPRA Earnings Per Share (EPS), EPRA Net Reinstatement Value (NRV), EPRA Net Tangible Assets (NTA), EPRA Net Disposal Value (NDV), EPRA cost ratios, EPRA LTV, EPRA LFL et EPRA Capex étaient calculées conformément aux définitions reprises dans EPRA Best Practices Recommendations et si les données financières utilisées dans le calcul de ces ratios concordaient avec les données comptables telles qu'incluses dans les états financiers consolidés audités. Le tableau de synthèse présenté ici a été adapté pour tenir compte des EPRA Best Practice Recommendations Guidelines de septembre 2024, prévoyant notamment l'ajout de l'EPRA LFL et de l'EPRA Capex. Le mode de calcul de l'EPRA NIY (2023 et 2024) a été affiné à la même occasion.

² Investissements en immeubles de placement uniquement. Les variations des actifs financiers non courants et les variations des participations et créances sur entreprises associées ne sont pas comptabilisées ici en 2023 et 2024. De plus, le montant de 2023 comprend les effets de la consolidation en cours d'année de SCI Foncière CRF (pour plus de détails sur ces effets, voir en page 9 du communiqué de presse annuel du 23.02.2024).

INFORMATION RÉGLEMENTÉE

Bruxelles, 21.02.2025, 07:30 CET

3. Évolution du portefeuille consolidé

Secteur	Investissements durant l'année 2024	Désinvestis- sements durant l'année 2024	Investissements durant le 4e trimestre de 2024	Désinvestis- sements durant le 4e trimestre de 2024	Juste valeur au 31.12.2024	Référence
	en million EUR				en milliard EUR	
Immobilier de santé	125 ¹	97	32 ²	77	4,6	4.1 - 4.9
Réseaux de distribution	6	8	3	2	0,5	4.10
Bureaux	31	155	9	143	0,9	4.11
TOTAL	162	259	44	222	6,0	/

Les investissements (162 millions EUR dans le tableau ci-dessus) sont cumulés sur base de leur prix d'acquisition, y compris droits d'enregistrement. Parallèlement, les désinvestissements (259 millions EUR dans le tableau ci-dessus) sont cumulés sur base de leur valeur d'investissement (c.-à-d. y compris droits d'enregistrement théoriques) établie par les experts évaluateurs indépendants dans le cadre de la préparation du dernier bilan annuel (31.12.2023), et ajustés, le cas échéant, des investissements additionnels réalisés depuis lors. Vu l'évaluation trimestrielle (à dire d'experts) des immeubles en portefeuille, le cumul des désinvestissements calculé de la sorte (259 millions EUR) diffère du cumul des montants perçus lors desdits désinvestissements (235 millions EUR, dont 91 millions EUR en immobilier de santé, 8 millions EUR de réseaux de distribution et 136 millions EUR de bureaux), la différence (-24 millions EUR) étant une composante du « résultat sur vente d'immeubles de placement » (ligne XVI du résultat global consolidé présenté en section 16.1) qui s'élève à -16 millions EUR (l'autre composante, de +8 millions EUR, représentant quant à elle la neutralisation des droits d'enregistrement théoriques). Il est à noter qu'une partie significative du « résultat sur vente d'immeubles de placement » a précédemment été enregistrée en « variations de la juste valeur des immeubles de placement » (ligne XVIII), lors des trimestres compris entre le 31.12.2023 et la date de sortie des immeubles concernés, par la réévaluation trimestrielle de la juste valeur des immeubles de placement à dire d'expert. Des variations de juste valeur (éléments non-cash) ont donc été cristallisées en « résultat sur vente d'immeubles de placement » en cours d'exercice, au moment desdites sorties (date de « closing »).

Cofinimmo a réalisé des désinvestissements nets de 97 millions EUR sur l'exercice 2024. Les montants perçus dans le cadre des désinvestissements détaillés ci-dessus sont en ligne (ou supérieurs dans le cas des transactions réalisées par Pubstone) avec les dernières justes valeurs reflétées dans le dernier bilan publié avant la conclusion des accords (date de « signing »).

¹ Dont 102 millions EUR en immeubles de placement et 22 millions EUR de variation des participations et créances sur entreprises associées.

² Dont 38 millions EUR en immeubles de placement et -5 millions EUR de variation des participations et créances sur entreprises associées.

INFORMATION RÉGLEMENTÉE

Bruxelles, 21.02.2025, 07:30 CET

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

Secteur / Sous-secteur	Nombre de lits (arrondi)	Juste valeur (%)
Immobilier de santé		77%
Établissements sanitaires ¹	3.600	11%
Soins primaires ²	-	2%
Établissements médico-sociaux ³	26.900	62%
Autres ⁴	-	2%
Immobilier de réseaux de distribution⁵		8%
Bureaux		15%
Bruxelles CBD		11%
Autres ⁶		4%

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

Pays	Juste valeur (%)
Belgique	48%
France	11%
Pays-Bas	10%
Allemagne	15%
Espagne	7%
Finlande	3%
Irlande	2%
Italie	4%
Royaume-Uni	1%

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

² Centres de consultations médicales.

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

⁴ Principalement centres de sport & de bien-être.

⁵ L'immobilier de réseaux de distribution est principalement (94%) constitué du portefeuille Pubstone.

⁶ Les sous-secteurs « Bruxelles hors CBD » et « Autres régions » ont été fusionnés au 30.09.2024.

INFORMATION RÉGLEMENTÉE

Bruxelles, 21.02.2025, 07:30 CET

4. Principaux événements intervenus en 2024

4.1. Immobilier de santé en Belgique

- **Investissements en 2024 : 16 millions EUR**
- **Investissements durant le 4^e trimestre de 2024 : 5 millions EUR**
- **Désinvestissements en 2024 : 73 millions EUR**
- **Désinvestissements durant le 4^e trimestre de 2024 : 57 millions EUR**
- **Portefeuille immobilier de santé en Belgique au 31.12.2024 : 1.593 millions EUR (84 sites en exploitation)**

Cofinimmo détient en Belgique des immeubles de placement en immobilier de santé pour une juste valeur de 1,6 milliard EUR, 21 millions EUR en participations dans des entreprises associées, et 15 millions EUR de créances de location-financement. Au cours de l'année 2024, Cofinimmo y a investi 16 millions EUR (10 millions EUR en immeubles de placement dans le cadre de l'exécution de projets de développement et 6 millions EUR en participations dans des entreprises associées) et y a désinvesti 73 millions EUR.

Principales réalisations :

– **Désinvestissement de deux maisons de repos et de soins à Bruxelles**

Le 16.02.2024, Cofinimmo a concédé une emphytéose de 99 ans portant sur la maison de repos et de soins Gray Couronne à Bruxelles. Cette transaction a été effectuée de commun accord avec Emeis Belgium.

Le 08.03.2024, Cofinimmo a procédé à la cession de la maison de repos et de soins Van Zande à Bruxelles. Cette transaction a été effectuée de commun accord avec Korian Belgium (groupe Clariane).

– **Réception provisoire de la rénovation et l'extension d'une maison de repos et de soins en Wallonie**

La rénovation et l'extension de la maison de repos et de soins Douce Quiétude à Marche-en-Famenne, annoncés le 29.07.2022, ont été réceptionnés durant le 3^e trimestre de 2024. Le projet de rénovation et extension a consisté en la démolition et la reconstruction d'un bâtiment désaffecté de longue date ainsi qu'en la rénovation partielle d'autres bâtiments du site. À la livraison, le contrat de type triple net a été prolongé de 20 ans pour la totalité du site, qui offre désormais une superficie totale d'environ 7.700 m² et environ 130 lits.

– **Désinvestissement de la maison de repos et de soins Linthout à Bruxelles**

Au 4^e trimestre de 2024, Cofinimmo a procédé au désinvestissement de la maison de repos et de soins située rue de Linthout 63-67 à Bruxelles. Le site date de 1992 et a une superficie totale d'environ 2.800 m². Les montants perçus à cette occasion s'élèvent à environ 5 millions EUR.

– **Désinvestissement de trois maisons de repos et de soins en Belgique**

Au 4^e trimestre de 2024, Cofinimmo a procédé au désinvestissement de trois maisons de repos et de soins situées en Belgique (voir tableau). Le prix de vente de ces trois immeubles s'élève à environ 50 millions EUR hors droits d'enregistrement (soit environ 55 millions EUR droits d'enregistrement compris).

INFORMATION RÉGLEMENTÉE

Bruxelles, 21.02.2025, 07:30 CET

Nom	Localisation	Année*	Superficie (approx.)
Vogelzang	Herentals	2009 (2010)	8.000 m ²
Den Brem	Rijkevorsel	2006 (2015)	5.400 m ²
De Hovenier	Rumbeke (Roeselare)	2011 (2016)	5.100 m ²

* Année de construction (dernière rénovation).

– **Extension et rénovation d’une maison de repos et de soins en Flandre**

Au 4^e trimestre de 2024, Cofinimmo a signé un accord avec l’opérateur Orelia relatif à l’extension et la rénovation de la maison de repos et de soins Ten Berge à Belsele. Le budget estimé pour les travaux s’élève à environ 8 millions EUR. Les travaux ont déjà débuté. La livraison est prévue, en deux phases, avec des loyers démarrant respectivement au 4^e trimestre 2025 et au 3^e trimestre 2026. Après travaux, le site offrira une superficie totale d’environ 6.900 m² et environ 100 lits.

4.2. Immobilier de santé en France

- **Investissements en 2024 : 16 millions EUR**
- **Investissements durant le 4^e trimestre de 2024 : 10 millions EUR**
- **Désinvestissements en 2024 : 3 millions EUR**
- **Portefeuille immobilier de santé en France au 31.12.2024 : 682 millions EUR (57 sites en exploitation)**

Cofinimmo détient en France des immeubles de placement en immobilier de santé pour une juste valeur de 682 millions EUR et des créances de location-financement pour 20 millions EUR. Au cours de l’année 2024, Cofinimmo y a investi 16 millions EUR en immeubles de placement et y a désinvesti 3 millions EUR.

Principales réalisations :

– **Réception provisoire d’une maison de repos et de soins à Fontainebleau**

Cofinimmo a procédé à la réception provisoire de la maison de repos et de soins¹ dédiée aux patients atteints de la maladie d’Alzheimer au sud-est de Paris (voir communiqué de presse du 06.09.2021) et le bail a pris effet le 05.04.2024. Pour rappel, le site est situé à Fontainebleau et se trouve à proximité de l’hyper-centre de la ville, du centre hospitalier, de la gare ferroviaire et de plusieurs lignes de bus, ce qui le rend facilement accessible. Le bâtiment existant a été redéveloppé et la construction d’une nouvelle aile a été réalisée pour y abriter l’activité jusqu’ici réalisée dans un autre établissement à Fontainebleau (n’appartenant pas à Cofinimmo) par Villa Baucis, spécialisée dans la prise en charge des patients souffrant de la maladie d’Alzheimer. Après travaux, le complexe affiche une superficie totale de près de 6.500 m² et offre 90 lits ainsi que 10 places en accueil de jour. Les travaux de construction ont été exécutés dans le respect de la réglementation thermique RT2012. Un bail de type double net a été conclu pour une durée fixe de près de 12 ans. Le loyer sera indexé annuellement. Le montant de l’investissement pour le bâtiment et les travaux s’est élevé à environ 17 millions EUR.

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

Au 3^e trimestre, Cofinimmo a cédé un actif de santé à Carnoux (vide, anciennement exploité par Clariane), dans le département des Bouches-du-Rhône, en région Provence-Alpes-Côte d’Azur. Ce désinvestissement représente un montant total d’environ 3 millions EUR.

¹ En France, communément appelé EHPAD (Établissement d’hébergement pour personnes âgées dépendantes).

INFORMATION RÉGLEMENTÉE

Bruxelles, 21.02.2025, 07:30 CET

– **Extensions de deux sites de santé**

Au 4^e trimestre, Cofinimmo a procédé à l'acquisition des extensions de deux sites de santé exploités par Clariane (dans le département du Morbihan en Bretagne et dans le département des Bouches-du-Rhône en Provence-Alpes-Côte d'Azur).

4.3. Immobilier de santé aux Pays-Bas

- **Investissements en 2024 : 10 millions EUR**
- **Investissements durant le 4^e trimestre de 2024 : 3 millions EUR**
- **Désinvestissements en 2024 : 21 millions EUR**
- **Désinvestissements durant le 4^e trimestre de 2024 : 20 millions EUR**
- **Portefeuille immobilier de santé aux Pays-Bas au 31.12.2024 : 487 millions EUR (47 sites en exploitation)**

Cofinimmo détient aux Pays-Bas un portefeuille d'immobilier de santé pour une juste valeur de 487 millions EUR. Au cours de l'année 2024, Cofinimmo y a investi 10 millions EUR en immeubles de placement et y a désinvesti 21 millions EUR.

Principales réalisations :

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

Comme annoncé en avril 2022, Cofinimmo a procédé à la réception provisoire de la maison de repos et de soins à Hoogerheide (Brabant-Septentrional) au 1^{er} trimestre de 2024 et le bail a pris effet le 26.01.2024. Pour rappel, la maison de repos et de soins offre 138 lits répartis sur une superficie totale d'environ 7.900 m². La nouvelle maison de repos et de soins permet de compenser en partie le manque de capacité d'accueil dans la région. Cette maison de repos et de soins comprend également des infrastructures d'accueil de jour. Le budget d'investissement pour le terrain et les travaux s'est élevé à 26 millions EUR. Un label énergétique de niveau A+++ a été obtenu pour ce site. Un bail de type double net a été conclu avec l'opérateur Stichting tanteLouise pour une durée de 20 ans. Le loyer sera indexé sur base de l'indice néerlandais des prix à la consommation.

– **Désinvestissement de sites de santé à Ede, Arnhem, Leiden, Sliedrecht et Baarn**

Au 3^e trimestre, Cofinimmo a cédé un actif de santé à Ede (exploité par Stichting Leger des Heils), en province de Gueldre. Le prix de vente s'élève à plus d'un million EUR.

Au 4^e trimestre, Cofinimmo, a procédé au désinvestissement d'un centre de consultations médicales situé à Arnhem (Gueldre). Le site, qui date de 1994, a une superficie d'environ 3.600 m². Cette vente s'est élevée à environ 7 millions EUR (montant arrondi identique avec et sans droits d'enregistrement).

Cofinimmo a par ailleurs finalisé le désinvestissement de deux sites de santé à Leiden et Sliedrecht (Hollande-Méridionale). Ces ventes représentent un montant total d'environ 7 millions EUR hors droits d'enregistrement (soit environ 8 millions EUR droits d'enregistrement inclus).

Cofinimmo a également finalisé le désinvestissement d'un centre de consultations médicales situé à Baarn (Utrecht) pour un montant de plus de 3 millions EUR hors droits d'enregistrement (soit environ 4 millions EUR droits d'enregistrement inclus).

INFORMATION RÉGLEMENTÉE

Bruxelles, 21.02.2025, 07:30 CET

4.4. Immobilier de santé en Allemagne

- **Investissements en 2024 : 32 millions EUR**
- **Investissements durant le 4^e trimestre de 2024 : 4 millions EUR**
- **Portefeuille immobilier de santé en Allemagne au 31.12.2024 : 889 millions EUR (59 sites en exploitation)**

Cofinimmo détient en Allemagne un portefeuille d'immobilier de santé pour une juste valeur de 889 millions EUR et 37 millions EUR en entreprises associées (participations et créances). Au cours de l'année 2024, Cofinimmo y a investi 32 millions EUR. Ces investissements comprennent environ 7 millions EUR en immeubles de placement et environ 25 millions EUR de variation des participations et créances sur entreprises associées.

Principales réalisations :

– **Campus de soins écoresponsable en Rhénanie-du-Nord-Westphalie**

Le quatrième campus de soins écoresponsables développé dans le Land de Rhénanie-du-Nord-Westphalie, à Erftstadt, est en exploitation. Avec sa large gamme de services, ce site a été conçu comme un campus de soins de santé respectueux de l'environnement (performance énergétique de niveau A) et offre une variété de soins et d'options de vie pour ses résidents. Il a une superficie totale d'environ 22.000 m², compte principalement 161 appartements et offre différents services aux résidents. La participation du groupe Cofinimmo dans la société (mise en équivalence) qui a développé l'immeuble s'élevait au 30.06.2024 à 3 millions EUR. À cela s'ajoutent des créances de 11 millions EUR à cette date. La participation a ensuite été réduite à 25% en juillet 2024 (contre 99,99% précédemment). L'investissement total à ce jour pour le groupe Cofinimmo est de l'ordre de 27 millions EUR sous forme de participation mise en équivalence et de créances.

Par ailleurs :

- un projet de développement de campus de soins écoresponsables a été annulé au 2^e trimestre 2024 (pour un montant de l'ordre de 14 millions EUR) ;
- un projet de développement comparable a été annulé en juillet 2024 (pour un montant de l'ordre de 22 millions EUR, dont 2 millions EUR ont déjà été exposés et sont encore à récupérer) ;
- le planning de finalisation d'un projet en cours de construction a été décalé de 2024 à 2025 comme mentionné dans le communiqué de presse trimestriel du 25.10.2024 ;
- le planning de finalisation de deux autres projets en cours de construction en Allemagne a été décalé respectivement de 2024 à 2025 (comme mentionné dans le communiqué de presse du 12.12.2024) et de 2024 à 2026.

Dès lors, l'engagement restant pour les deux sites encore à achever en Rhénanie-du-Nord-Westphalie ne s'élève plus qu'à 84 millions EUR, dont 13 millions EUR déjà sur le bilan au 31.12.2024 et 72 millions EUR restant à investir en 2025-2026.

– **Nouveau Business Unit Manager pour l'Allemagne**

Le 01.10.2024, Cofinimmo a annoncé la nomination du Dr. Malte Maurer en tant que nouveau Business Unit Manager en Allemagne. Il est responsable de la gestion de Cofinimmo Dienstleistungs-GmbH, une filiale créée en 2018, et contribuera à l'expansion du portefeuille immobilier de santé allemand, conformément à la stratégie de Cofinimmo.

Avant de rejoindre Cofinimmo, le Dr. Maurer a travaillé 16 ans pour de grands groupes actifs en immobilier de santé. Il a occupé plusieurs postes de direction et a développé une unité opérationnelle indépendante, dotée de sa propre division technique. Sa vaste expérience dans la gestion des transactions et des projets de développement, tant dans le secteur des soins de santé que dans d'autres secteurs, est un réel atout pour le groupe.

INFORMATION RÉGLEMENTÉE

Bruxelles, 21.02.2025, 07:30 CET

4.5. Immobilier de santé en Espagne

- **Investissements en 2024 : 47 millions EUR**
- **Investissements durant le 4^e trimestre de 2024 : 11 millions EUR**
- **Portefeuille immobilier de santé en Espagne au 31.12.2024 : 410 millions EUR (28 sites en exploitation)**

Cofinimmo a fait son entrée en Espagne en septembre 2019 et y détient au 31.12.2024 un portefeuille d'immobilier de santé pour une juste valeur de 410 millions EUR en immeubles de placement. À cela s'ajoutent 41 millions EUR de créances de location-financement et 7 millions EUR d'acomptes en actifs financiers non courants. Le groupe compte ainsi à cette date, 35 maisons de repos et de soins en exploitation (28 en immeubles de placement comptant environ 4.390 lits, et 7 en location-financement comptant 935 lits) ainsi que 13 projets de construction et une réserve foncière. Ceci représentera à terme un investissement cumulé d'environ 505 millions EUR pour environ 7.240 lits. Au cours de l'année 2024, Cofinimmo y a investi 47 millions EUR, principalement en immeubles de placement dans le cadre de l'exécution de projets de développement.

Principales réalisations :

– **Construction d'une maison de repos et de soins à El Cañaveral (Madrid)**

Cofinimmo fait construire une nouvelle maison de repos et de soins sur un terrain précédemment acquis, via une filiale à El Cañaveral, un quartier administratif de Madrid, faisant partie du district de Vicálvaro, dont la population s'élève à environ 70.000 habitants. Le budget d'investissement pour le terrain et les travaux s'élève à environ 15 millions EUR. L'immeuble sera construit en tenant compte de critères de durabilité élevés : infrastructure renforcée de charge pour véhicules électriques, eau chaude sanitaire fournie par des systèmes aérothermiques, panneaux solaires, parking vélo et 2.000 m² d'extérieurs verdoyants. Cofinimmo vise une performance énergétique de niveau A et un label BREEAM In-Use Very Good pour cet immeuble qui aura une superficie totale d'environ 7.000 m² et offrira 165 lits. Les travaux ont débuté au 1^{er} trimestre de 2024 dans le cadre d'un projet turnkey, la livraison de la maison de repos et de soins étant actuellement prévue pour le 2^e trimestre de 2026. Les montants ayant trait aux travaux de construction seront payés en fonction de l'état d'avancement du chantier. Un bail de type triple net a été signé avec l'opérateur Emera España pour une durée de 15 ans. Le loyer sera indexé en fonction de l'indice espagnol des prix à la consommation.

– **Réception provisoire d'une maison de repos et de soins à Elche (Valence)**

Le projet de développement à Elche, annoncé en février 2022, a été réceptionné et le bail a pris effet le 07.02.2024. Pour rappel, la maison de repos et de soins offre 150 lits répartis sur une superficie totale d'environ 6.000 m². Le budget d'investissement pour le terrain et les travaux s'est élevé à environ 8 millions EUR. Le bail de type triple net a une durée de 25 ans avec l'opérateur Grupo Casaverde. Le site bénéficie d'une performance énergétique de niveau A. Le loyer sera indexé sur base de l'indice espagnol des prix à la consommation.

– **Réception provisoire d'une maison de repos et de soins à Tomares (Andalousie)**

Le projet de développement à Tomares, annoncé le 01.07.2022, a été réceptionné et le bail a pris effet le 01.08.2024. Pour rappel, la maison de repos et de soins offre 180 lits répartis sur une superficie totale d'environ 8.600 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 d'une certification BREEAM New Construction Excellent.

INFORMATION RÉGLEMENTÉE

Bruxelles, 21.02.2025, 07:30 CET

– **Réception provisoire d'une maison de repos et de soins à Jaén (Andalousie)**

Le projet de développement à Jaén, annoncé le 22.11.2021, a été réceptionné et le bail a pris effet le 09.10.2024. Pour rappel, la maison de repos et de soins offre 160 lits répartis sur une superficie totale d'environ 6.700 m². Le budget d'investissement pour le terrain et les travaux s'est élevé à environ 10 millions EUR. Le bail de type double net a une durée de 25 ans avec l'opérateur Amavir. Le loyer sera indexé sur base de l'indice espagnol des prix à la consommation. Le site bénéficie d'une performance énergétique de niveau A.

4.6. Immobilier de santé en Finlande

- **Investissements en 2024 : 2 millions EUR**
- **Portefeuille immobilier de santé en Finlande au 31.12.2024 : 154 millions EUR (16 sites en exploitation)**

Cofinimmo a fait son entrée en Finlande en novembre 2020 et y détient un portefeuille d'immobilier de santé pour une juste valeur de 154 millions EUR. Au cours de l'année 2024, Cofinimmo y a investi 2 millions EUR en immeubles de placement dans le cadre de projets de développement.

Principales réalisations :

– **Réception provisoire de l'extension d'une maison de repos et de soins en exploitation à Rovaniemi**

Le projet de développement à Rovaniemi, annoncé en décembre 2022, a été réceptionné au 2^e trimestre de 2024 et le bail a pris effet le 01.06.2024. Pour rappel, la maison de repos et de soins offre 56 chambres réparties sur une superficie totale d'environ 3.500 m². Le budget d'investissement (travaux compris) s'est élevé à 9 millions EUR. Un bail de type double net a été conclu avec l'opérateur Nonna Group Oy pour une durée fixe de 25 ans. Le loyer sera indexé sur base de l'indice finlandais des prix à la consommation. Le niveau de performance énergétique du bâtiment est A.

4.7. Immobilier de santé en Irlande

- **Portefeuille immobilier de santé en Irlande au 31.12.2024 : 99 millions EUR (8 sites en exploitation)**

Cofinimmo a fait son entrée en Irlande en janvier 2021 et y détient un portefeuille d'immobilier de santé d'une juste valeur de 99 millions EUR.

4.8. Immobilier de santé en Italie

- **Portefeuille immobilier de santé en Italie au 31.12.2024 : 215 millions EUR (8 sites en exploitation)**

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

4.9. Immobilier de santé au Royaume-Uni

- **Portefeuille immobilier de santé au Royaume-Uni au 31.12.2024 : 71 millions EUR (3 sites en exploitation)**

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

INFORMATION RÉGLEMENTÉE

Bruxelles, 21.02.2025, 07:30 CET

4.10. Immobilier de réseaux de distribution

- **Investissements en 2024 : 6 millions EUR**
- **Investissements durant le 4^e trimestre de 2024 : 3 millions EUR**
- **Désinvestissements en 2024 : 8 millions EUR**
- **Désinvestissements durant le 4^e trimestre de 2024 : 2 millions EUR**
- **Portefeuille immobilier de réseaux de distribution au 31.12.2024 : 471 millions EUR**

Le portefeuille d'immobilier de réseaux de distribution de Cofinimmo représente une juste valeur de 471 millions EUR. Au cours de l'année 2024, Cofinimmo y a investi 6 millions EUR et désinvesti pour 8 millions EUR.

4.10.1. Pubstone

– **Vente de 32 cafés et restaurants du portefeuille Pubstone**

Au cours de l'année 2024, le groupe Cofinimmo a vendu 32 cafés et restaurants des portefeuilles Pubstone BE et NL pour un montant total de plus de 8 millions EUR, supérieur à la dernière juste valeur des actifs déterminée par les experts évaluateurs indépendants de Cofinimmo avant la conclusion des accords (date de « signing »).

4.10.2. Autres - Belgique

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

4.11. Bureaux

- **Investissements en 2024 : 31 millions EUR**
- **Investissements durant le 4^e trimestre de 2024 : 9 millions EUR**
- **Désinvestissements en 2024 : 155 millions EUR**
- **Désinvestissements durant le 4^e trimestre de 2024 : 143 millions EUR**
- **Portefeuille immobilier de bureaux au 31.12.2024 : 928 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 de l'année 2024, Cofinimmo y a investi 31 millions EUR et a procédé à des désinvestissements pour un montant total de 155 millions EUR. Au 31.12.2024, 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 29%.

Principales réalisations :

– **Désinvestissement d'un immeuble de bureaux à Bruxelles, hors CBD**

Cofinimmo a finalisé en mars dernier le désinvestissement de l'immeuble situé boulevard de la Woluwe 62 à 1200 Bruxelles, annoncé dans le communiqué de presse du 24.05.2022.

– **Réception provisoire d'un nouveau flagship dans la zone de Bruxelles CBD, un modèle de développement immobilier durable**

Le redéveloppement du Montoyer 10 (« M10 »), dans le Central Business District (« CBD ») de Bruxelles, a été réceptionné début juillet et les premiers baux de neuf ans ont déjà été signés (ils ont démarré en décembre 2024 et

INFORMATION RÉGLEMENTÉE

Bruxelles, 21.02.2025, 07:30 CET

janvier 2025). Pour rappel, le redéveloppement du M10 s'est inscrit dans une approche biophilique dont l'objectif est de maintenir le contact entre l'homme et la nature, même dans les espaces urbains. La conception architecturale de cet immeuble comprend un noyau et un sous-sol en béton, tandis que tous les autres éléments structurels (planchers, colonnes, éléments de façade structurels) sont en bois provenant de forêts durables. L'utilisation de matériaux et de technologies renouvelables a permis de réduire considérablement l'empreinte carbone du bâtiment et la préfabrication optimisée des éléments qui le constituent de limiter les déchets et de créer des espaces sains. Le bâtiment dispose d'un jardin privé, d'une toiture végétalisée, de terrasses accessibles aux 6^e et 7^e étages, de triple vitrage, de panneaux photovoltaïques, d'un éclairage LED et d'une pompe à chaleur. Le rez-de-chaussée et le 1^{er} étage disposent de façades entièrement vitrées à haute transparence, améliorant la sensation d'espace et augmentant l'interaction entre les activités du bâtiment et son environnement. Outre un label énergétique de niveau A+ et les certifications BREEAM New Construction Outstanding et WELL Platinum (déjà obtenues pour la phase de conception de l'immeuble), le M10 a également obtenu le label CO₂ Neutral Silver Building. La qualité de l'immeuble et son excellente localisation ont déjà attiré deux locataires de choix, puisque le rez-de-chaussée et le 1^{er} étage ainsi que les 6^e et 7^e étages ont été loués et ont permis d'établir un nouveau prime rent dans le secteur des bureaux à Bruxelles (400 EUR/m²/an). Le taux d'occupation du M10 s'élevait à plus de 45% au moment de la réception provisoire.

– **Désinvestissement des deux derniers immeubles à Anvers**

En décembre, Cofinimmo Offices SA, filiale à 100% de Cofinimmo, a procédé au désinvestissement de ses deux derniers immeubles à Anvers (« AMCA », situés Noorderplaats 5-7-9). Ils datent de 2010 et offrent ensemble environ 13.000 m² d'espaces de bureaux. Leur taux d'occupation était de 98% au 30.09.2024. Le prix de ces deux immeubles anversois s'élève à environ 27 millions EUR hors droits d'enregistrement (soit environ 30 millions EUR droits inclus).

– **Désinvestissement de l'immeuble de bureaux Luxembourg 40 dans le CBD à Bruxelles**

Au 4^e trimestre 2024, Cofinimmo Offices SA, filiale à 100% de Cofinimmo, a réalisé la vente de l'immeuble de bureaux situé rue du Luxembourg 40, dans le Central Business District (« CBD ») de Bruxelles. Cet immeuble date de 2007 et offre environ 7.500 m². Son taux d'occupation était de 97% au 30.09.2024. Le prix de vente de l'immeuble s'élève à environ 24 millions EUR hors droits d'enregistrement (soit environ 27 millions EUR droits inclus).

– **Désinvestissement de l'immeuble Souverain 36 et du campus Park Lane**

Au 4^e trimestre 2024, Cofinimmo Offices SA, filiale à 100% de Cofinimmo, a procédé aux transactions suivantes :

- Désinvestissement de l'immeuble de bureaux situé boulevard du Souverain 36 à Bruxelles (« hors CBD »), qui date de 1998, compte environ 8.300 m² de bureaux et était loué à 90% au 30.09.2024.
- Octroi d'un bail emphytéotique de 99 ans sur les 10 immeubles de bureaux Park Lane, situés Culliganlaan 2 à Machelen, près de Bruxelles (« hors CBD »), qui datent de 2000, comptent environ 37.000 m² et étaient loués à 83% au 30.09.2024.

Les montants perçus à l'occasion de ces deux transactions s'élèvent à environ 55 millions EUR hors droits d'enregistrement (soit environ 59 millions EUR droits inclus).

– **Désinvestissement de l'immeuble de bureaux Loi 34 dans le CBD à Bruxelles**

Fin décembre 2024, Cofinimmo Offices SA, filiale à 100% de Cofinimmo, a procédé à la vente de 100% des actions de la société détenant un immeuble de bureaux situé rue de la Loi 34, dans le Central Business District (CBD) de Bruxelles. L'immeuble date de 2001 et offre environ 6.900 m² d'espaces de bureaux. La valeur conventionnelle prise en compte dans le calcul du prix des actions est de plus de 17 millions EUR.

INFORMATION RÉGLEMENTÉE

Bruxelles, 21.02.2025, 07:30 CET

5. Événements intervenus après le 31.12.2024

5.1. Immobilier de santé en France

– Désinvestissement d'un site de santé

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

5.2. Immobilier de santé aux Pays-Bas

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

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

5.3. Immobilier de santé en Espagne

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

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

5.4. Bureaux

– Réception provisoire de la rénovation de l'immeuble de bureaux Stationsstraat 110 – Malines dans le secteur "autres"

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

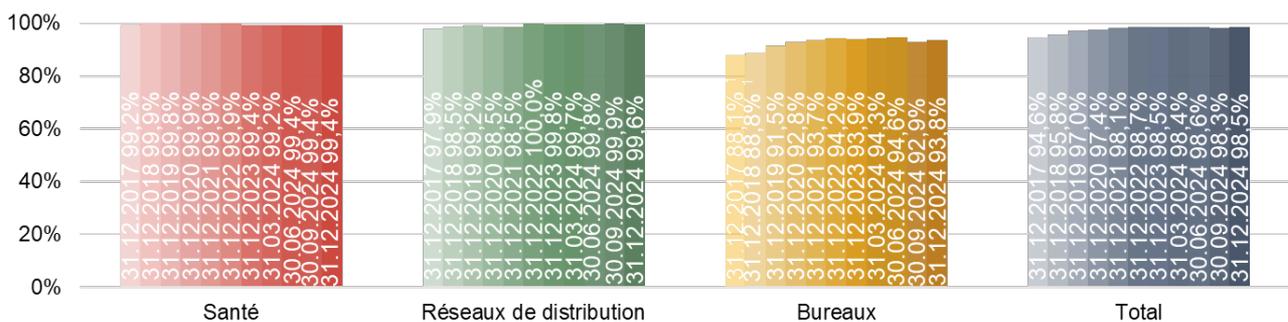
INFORMATION RÉGLEMENTÉE

Bruxelles, 21.02.2025, 07:30 CET

6. Résultats opérationnels

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

Le taux d'occupation au 31.12.2024 s'élève à 98,5% (contre 98,5 % au 31.12.2023). 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 :



L'évolution du taux d'occupation du secteur des bureaux a évolué comme suit au cours des trimestres :

- 94,3% au 31.03.2024 en augmentation sous l'effet de nouvelles locations ;
- 94,6% au 30.06.2024 également en augmentation sous l'effet de nouvelles locations ;
- 92,9% au 30.09.2024 sous l'effet technique de la réception provisoire en juillet dernier de l'immeuble de bureaux M10, le nouveau flagship de Cofinimmo Offices (voir section 4.11) ;
- 93,8% au 31.12.2024 en augmentation sous l'effet des désinvestissements du trimestre.

Pour rappel, Cofinimmo recueille des données sur la performance des opérateurs de santé et les compare avec sa base de données et avec les données de marché lorsque celles-ci sont disponibles. Les données provenant des opérateurs, de consultants spécialisés en santé et des observations réalisées par Cofinimmo sont compilées tout au long de l'année. Ces données sont ensuite validées au cours de l'été de l'année suivante. Le taux d'occupation sous-jacent s'applique à la majorité des établissements médico-sociaux (« care centres ») et des établissements sanitaires (« cure centres ») qui représentaient près de 95% des immeubles de santé de Cofinimmo à fin 2024. Pour les actifs pertinents des pays et des opérateurs pour lesquels Cofinimmo a pu recueillir et utiliser les données (voir couverture du périmètre dans le tableau ci-dessous), les taux d'occupation sous-jacents atteignaient déjà 84% (ou plus) à fin 2022, montrant une nette amélioration par rapport au niveau de 2021 affecté par le COVID-19. En 2023, cette amélioration s'est poursuivie avec, à l'exception de l'Allemagne, des taux d'occupation sous-jacents en croissance et supérieurs à 90%. La moyenne atteint même 92% pour le portefeuille pertinent de Cofinimmo, dont les taux d'occupation sont généralement supérieurs à la moyenne du marché dans tous les pays où le groupe est présent. Cette amélioration constatée en 2023 semble se confirmer en 2024 (les données présentées ci-après pour 2024 sont des estimations préliminaires à confirmer l'été prochain). À des fins illustratives, Cofinimmo a ajouté des données de marché tirées des différentes sources disponibles (en Allemagne elles ne sont pas disponibles chaque année et elles sont inexistantes en Italie). Dans ce cadre, l'occupation sous-jacente des sites pertinents d'immobilier de santé est fournie dans le tableau ci-après :

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, 21.02.2025, 07:30 CET

Pays	Taux d'occupation											
	Données de marché ¹				Portefeuille pertinent de Cofinimmo ²				Couverture du périmètre ³			
	2021	2022	2023	2024	2021 ⁴	2022 ⁴	2023 ⁴	e2024 ^{5,6}	2021	2022	2023	e2024 ⁵
Belgique	90%	89%	92%	n/a ⁵	87%	92%	94%	94%	100%	100%	100%	100%
France	89%	87%	89%	n/a ⁵	89%	91%	91%	91%	91%	92%	96%	100%
Pays-Bas	93%	95%	94%	n/a ⁵	n/a	94%	94%	94%	n/a	36%	36%	37%
Allemagne	88%	n/a ⁷	89% ⁵	n/a ⁵	85%	85%	84%	87%	100%	100%	98%	100%
Espagne	88%	91%	n/a ⁵	n/a ⁵	84%	92%	94%	96%	100%	100%	100%	100%
Finlande	88%	87%	86%	n/a ⁵	n/a ⁸	95%	99%	98%	n/a ⁸	100%	100%	100%
Irlande	83%	84%	89%	n/a ⁵	92%	93%	94%	98%	100%	100%	100%	100%
Italie	n/a ⁷	n/a ⁷	n/a ⁷	n/a ⁷	59%	84%	93%	97%	100%	100%	100%	100%
Royaume-Uni	79%	83%	86%	88%	94%	96%	97%	97%	100%	100%	100%	100%
TOTAL					86%	90%	92%	92%	98%⁹	94%	93%	95%

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

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

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

⁴ Informations principalement basées sur des taux d'occupation financiers.

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

⁶ Estimations basées sur des observations ponctuelles ou d'autres informations, les données réelles n'étant disponibles qu'au cours de l'été de l'année suivante.

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

⁸ Seulement un actif récent encore en phase de démarrage.

⁹ Excluant les pays ne disposant pas de données.

INFORMATION RÉGLEMENTÉE

Bruxelles, 21.02.2025, 07:30 CET

6.2. Locataires principaux

Au 31.12.2024, le groupe Cofinimmo dispose d'une base de clientèle diversifiée (environ 240 locataires ou exploitants) dont plus de 70 groupes d'exploitants-locataires en immobilier de santé.

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

Dans le secteur des bureaux, les locataires publics représentent 34% du portefeuille.

¹ Précédemment connu sous le nom « Orpea ».

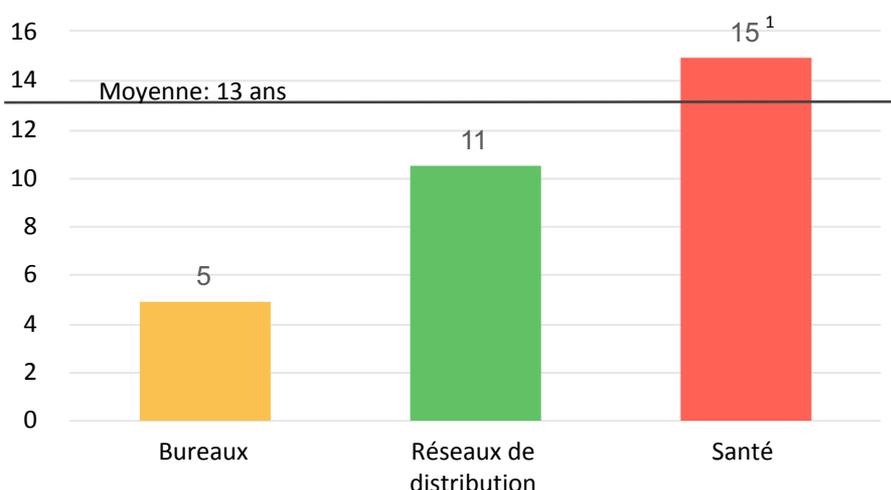
² Dont 1,4% en France, 1,6% en Belgique, 1,8% en Allemagne et 0,3% en Espagne. De plus, le groupe Aldea, dans lequel Cofinimmo possède une participation de 26,3%, détient 9 sites loués à Emeis en Belgique représentant approximativement moins de la moitié de ses loyers.

INFORMATION RÉGLEMENTÉE

Bruxelles, 21.02.2025, 07:30 CET

6.3. Durée résiduelle moyenne pondérée des baux

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



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

6.4. Échéancier du portefeuille

Baux > 9 ans	66,7%
Immobilier de santé	56,2%
Immobilier de réseaux de distribution - Pubstone	9,5%
Bureaux - secteur public	0,8%
Bureaux - secteur privé	0,2%
Baux 6-9 ans	15,9%
Immobilier de santé	11,0%
Bureaux	4,9%
Baux < 6 ans	17,4%
Bureaux	8,7%
Immobilier de santé	8,2%
Immobilier de réseaux de distribution - Autres	0,5%

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

¹ Pour le secteur 'Santé', la durée résiduelle moyenne pondérée des baux en années par pays se présente comme suit : Belgique (17), France (7), Pays-Bas (10), Allemagne (19), Espagne (20), Finlande (17), Irlande (13), Italie (6) et Royaume-Uni (32).

INFORMATION RÉGLEMENTÉE

Bruxelles, 21.02.2025, 07:30 CET

6.5. Variation des revenus locatifs bruts à portefeuille constant*

	Revenus locatifs bruts au 31.12.2024 (x 1.000.000 EUR)	Revenus locatifs bruts au 31.12.2023 (x 1.000.000 EUR)	Variation	Variation à portefeuille constant*
Immobilier de santé	264,0	248,0	+6,5%	+1,6%
Bureaux	59,9	70,8	-15,4%	+1,5%
Immobilier de réseaux de distribution	34,6	34,7	-0,1%	+2,9%
PORTEFEUILLE TOTAL	358,5	353,4	+1,4%	+1,7%

La variation des revenus locatifs bruts d'un exercice à l'autre a atteint 1,4% en raison des variations de périmètre et grâce à la bonne performance opérationnelle. À portefeuille constant* (like-for-like), le niveau des loyers est en hausse de près de 2% (+1,7%) entre le 31.12.2023 et le 31.12.2024 : l'effet positif des nouvelles locations (+0,5%) et de l'indexation (+2,8% 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 (-0,5%) et des renégociations (-1,1%).

INFORMATION RÉGLEMENTÉE

Bruxelles, 21.02.2025, 07:30 CET

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 qui sera publié le 11.04.2025). L'endettement de Cofinimmo était à la fin de 2024 composé principalement (environ 72%) de financements durables souscrits ces dernières années.

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

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

Au 31.12.2024 et tout au long de la période ayant débuté le 01.01.2024, 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 million EUR de nouveaux financements bancaires). Les opérations de financement intervenues durant cette période ont permis au groupe d'améliorer l'échéancier des dettes financières, d'augmenter les financements bancaires et de maintenir un coût moyen de la dette* à des niveaux particulièrement faibles. Les différentes opérations réalisées depuis le début de l'exercice sont décrites ci-dessous.

7.1. Opérations de financement en 2024

7.1.1. Augmentation de capital depuis le 01.01.2024

Depuis le 01.01.2024, Cofinimmo a procédé à une augmentation de capital (dividende optionnel au 2^e trimestre totalisant 75 millions EUR).

7.1.1.1. Dividende optionnel

L'assemblée générale ordinaire du 08.05.2024 avait entériné la distribution, pour l'exercice 2023, d'un dividende brut de 6,20 EUR par action¹.

Le conseil d'administration a décidé d'offrir aux actionnaires le choix entre le paiement du dividende de l'année 2023 en actions nouvelles ou en numéraire, ou d'opter pour une combinaison de ces deux modalités de paiement. Le prix de souscription d'une action nouvelle a été établi à 56,42 EUR. Les actions nouvelles auront jouissance dans les résultats de Cofinimmo à dater du 01.01.2024 (premier dividende payable en 2025). Les actionnaires ont été invités à communiquer leur choix entre les différentes modalités de paiement entre le 15.05.2024 et le 29.05.2024.

¹ Après retenue du précompte mobilier de 30%, ceci correspond à un dividende net de 4,34 EUR par action.

INFORMATION RÉGLEMENTÉE

Bruxelles, 21.02.2025, 07:30 CET

Un total de 47% des coupons de dividende 2023 a été remis dans le cadre de la souscription. Ceci a donné lieu à l'émission de 1.330.742 actions nouvelles pour un montant total de 75,1 millions EUR. Le prix de souscription de 56,42 EUR par action nouvelle se situe 7,3% en-deçà de la moyenne pondérée du cours de l'action durant la période de souscription¹.

Le solde du dividende a été réglé en numéraire pour un montant total net de 84,4 millions EUR². Le paiement en numéraire et/ou la livraison des titres ont été effectués à partir du 03.06.2024. La date effective de la cotation des actions nouvelles a également été le 03.06.2024.

Par conséquent, le capital de Cofinimmo est désormais représenté par 38.096.217 actions. Les fonds qui n'ont pas été versés en espèces seront utilisés par la société dans le cadre du financement d'acquisitions et de rénovations d'immeubles.

7.1.2. Autres opérations de financement depuis le 01.01.2024

7.1.2.1. Évolution de l'ensemble des financements

- 08.01.2024 : Nouvelle ligne de crédit bilatérale à caractère social de 50 millions EUR échéant en 2029 ;
- 27.03.2024 : Augmentation de 50 millions EUR de la ligne de crédit syndiqué 'sustainability-linked' échéant en 2028 ;
- 18.04.2024 : Signature de la prolongation de 260 millions EUR de la ligne de crédit syndiqué 'sustainability-linked' pour une année supplémentaire pour porter son échéance au 19.05.2029 ;
- 03.06.2024 : Nouvelle ligne de crédit bilatérale 'sustainability-linked' de 100 millions EUR échéant en 2029 ;
- 31.10.2024 : Prolongation d'une ligne de crédit d'un montant total de 50 millions EUR pour un an supplémentaire pour porter son échéance à 2030 ;
- 04.12.2024 : Prolongation et augmentation de 15 millions EUR de deux lignes de crédit totalisant actuellement 40 millions EUR pour un an supplémentaire pour porter leurs échéances à 2035 ;
- 05.12.2024 : Refinancement d'une ligne de crédit de 50 millions EUR échéant mi mars 2025 pour porter son échéance à 2033 ;
- 24.12.2024 : Refinancement d'une ligne de crédit de 50 millions EUR échéant fin janvier 2025 pour porter son échéance à 2031 ;
- 24.12.2024 : Conversion et refinancement d'une ligne de crédit classique échéant en avril 2025 en une ligne de crédit 'sustainability-linked' de 50 millions EUR échéant en 2033.

Les conditions de marge sur ces instruments sont en baisse par rapport à celles des (re)financements conclus au cours de l'exercice précédent.

7.1.2.2. Couverture du taux d'intérêt

En avril 2024, Cofinimmo a augmenté ses couvertures en souscrivant des IRS d'un montant de 125 millions EUR portant sur l'année 2028.

En août 2024, Cofinimmo a augmenté ses couvertures en souscrivant un IRS d'un montant de 100 millions EUR portant sur la période 2028-2030.

Début décembre 2024, Cofinimmo a de nouveau augmenté ses couvertures en souscrivant un IRS d'un montant de 100 millions EUR portant sur la période 2029-2031.

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

¹ Le cours moyen pondéré de l'action durant la période de souscription étant de 60,85 EUR.

² Montant dont a été déduit le précompte mobilier sur dividendes afférent aux coupons réinvestis et non réinvestis.

INFORMATION RÉGLEMENTÉE

Bruxelles, 21.02.2025, 07:30 CET

7.2. Structure de la dette

Au 31.12.2024, les dettes financières consolidées, courantes et non courantes, émises par Cofinimmo SA, s'élevaient à 2.587 millions EUR. Elles comprenaient notamment des facilités bancaires et des obligations émises sur le marché financier.

Les obligations sont résumées dans le tableau ci-dessous :

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

7.2.1. Dettes financières non courantes

Au 31.12.2024, les dettes financières non courantes s'élevaient à 1.753 millions EUR. Elles sont détaillées ci-dessous.

7.2.1.1. Marché des capitaux d'emprunt (« debt capital market », ou « DCM »)

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

7.2.1.1. Facilités bancaires

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

7.2.2. Dettes financières courantes

Au 31.12.2024, les dettes financières courantes de Cofinimmo s'élevaient à 834 millions EUR. Elles sont détaillées ci-dessous.

7.2.2.1. Marché des capitaux d'emprunt (« debt capital market », ou « DCM »)

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

INFORMATION RÉGLEMENTÉE

Bruxelles, 21.02.2025, 07:30 CET

7.2.2.2. Facilités bancaires

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

7.3. Disponibilités

Au 31.12.2024, les disponibilités sur les lignes de crédit confirmées atteignaient 1.806 millions EUR. Après couverture des émissions de billets de trésorerie, Cofinimmo disposait à cette date de 1.091 millions EUR de lignes de crédit confirmées excédentaires pour financer son activité.

7.4. Ratio d'endettement consolidé

Au 31.12.2024, 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 42,6% (à comparer à 43,8% au 31.12.2023 et à 44,7% au 30.09.2024). Pour rappel, la limite légale imposée aux SIR est de 65%.

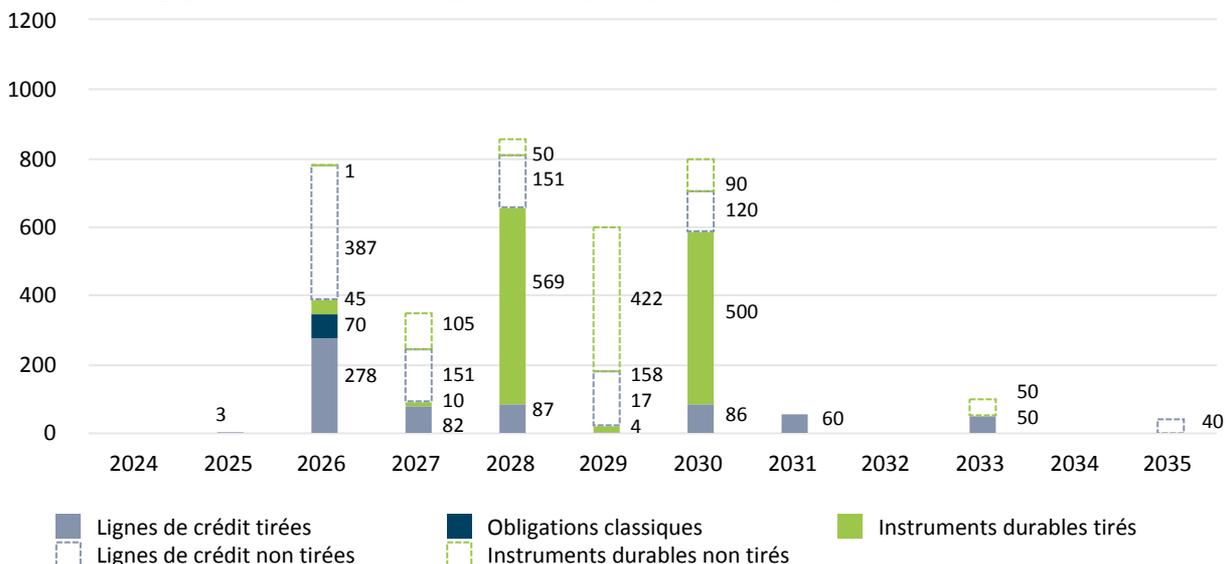
Les conventions de crédit dont Cofinimmo bénéficie, lorsqu'elles font référence à une limite d'endettement, font référence au ratio réglementaire et le plafonnent à 60%.

7.5. Durée résiduelle moyenne pondérée des dettes financières

La durée résiduelle moyenne pondérée des dettes financières est restée stable à 4 ans entre le 31.12.2023 et le 31.12.2024. 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 3.585 millions EUR à ce jour, arriveront à échéance de façon étalée jusqu'en 2035, comme représenté dans le graphique ci-dessous. À ce titre, les échéances de 2025 ont déjà été quasi-totalement refinancées.

Échéancier des engagements financiers à long terme à ce jour¹ (x 1.000.000 EUR)



¹ En tenant compte de l'utilisation des lignes de crédits au 31.12.2024 et des remboursements anticipés de 75 millions EUR opérés en janvier 2025.

INFORMATION RÉGLEMENTÉE

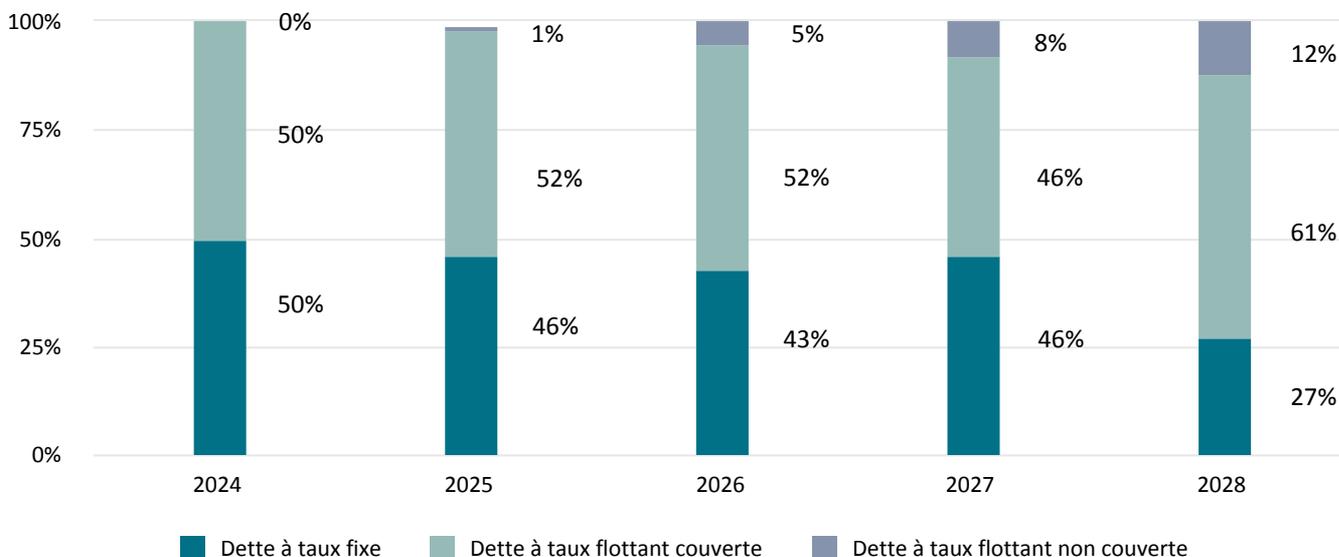
Bruxelles, 21.02.2025, 07:30 CET

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

Le coût moyen de la dette*, y compris les marges bancaires, reste quant à lui très bas à 1,4% pour l'exercice 2024, stable par rapport à celui de l'exercice complet de 2023 (1,4%), et est inférieur aux prévisions¹.

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.



Au 31.12.2024, 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 88% (ou plus) d'ici à fin 2028 sur base des hypothèses de dette prévisionnelle (ratio de couverture de 100% à fin 2024, 99% fin 2025, 95% à fin 2026, 92% à fin 2027 et 88% à fin 2028). La durée moyenne résiduelle pondérée des couvertures de taux d'intérêt s'élève à 4 ans au 31.12.2024. 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 6 du document d'enregistrement universel 2023 publié le 05.04.2024.

¹ C'est-à-dire aux prévisions annuelles présentées dans le document d'enregistrement universel 2023, publié le 05.04.2024.

INFORMATION RÉGLEMENTÉE

Bruxelles, 21.02.2025, 07:30 CET

7.7. Notation financière

Depuis 2001, Cofinimmo bénéficie d'une notation financière à long et court terme délivrée par l'agence de notation Standard & Poor's. Le 18.03.2024, 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 29.04.2024, montrant que la liquidité du groupe a été évaluée comme étant adéquate.

7.8. Actions propres

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

Aperçu des transactions effectuées entre le 01.01.2024 et le 31.12.2024 dans le cadre du Stock Option Plan :

Date de la transaction	Plan SOP	Nombre d'actions	Prix d'exercice (EUR)
12.03.2024	2014	200	88,75
06.06.2024	2014	2.050	88,75
17.06.2024	2014	300	88,75

En vertu de l'article 8:6 de l'arrêté royal du 29.04.2019 portant exécution du Code des sociétés et associations, Cofinimmo déclare qu'elle a aliéné hors bourse (OTC) des actions Cofinimmo qu'elle détenait en vue de les livrer aux membres du comité exécutif. Cette opération fait partie de la rémunération variable à long terme (plan LTI) qui a été approuvée dans le cadre de la politique de rémunération par l'assemblée générale ordinaire du 13.05.2020. Les acquéreurs ne pourront pas disposer des actions concernées pendant les trois années à venir.

Aperçu des transactions effectuées entre le 01.01.2024 et le 31.12.2024 dans le cadre de la rémunération variable à long terme (plan LTI) :

Date de la transaction	Plan LTI	Nombre d'actions	Prix d'exercice (EUR)
02.05.2024	Plan LTI – exercice 2023	1.663	51,92

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

8. Synthèse des résultats et des comptes consolidés au 31.12.2024

Le commissaire KPMG, Réviseurs d'Entreprises, représenté par Monsieur Jean-François Kupper, réviseur agréé, a clôturé ses travaux d'audit plénier et a confirmé que les informations comptables reprises dans ce communiqué n'appellent aucune réserve de sa part et concordent avec les états financiers arrêtés par le conseil d'administration.

Les principes et méthodes comptables adoptés pour l'établissement des états financiers sont identiques à ceux utilisés dans les états financiers annuels relatifs à l'exercice précédent, les nouvelles normes, nouveaux amendements et nouvelles interprétations obligatoirement applicables au groupe depuis le 01.01.2024 n'ayant pas eu d'impact significatif.

INFORMATION RÉGLEMENTÉE

Bruxelles, 21.02.2025, 07:30 CET

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

	31.12.2024	31.12.2023
Revenus locatifs, nets des charges relatives à la location*	350.924	346.222
Reprises de loyers cédés et escomptés (élément non monétaire)	559	1.365
Charges locatives et taxes non récupérées sur immeubles loués*	-4.994	-6.179
Taxes non récupérées sur immeubles en rénovation*	-935	-945
Frais de remise en état, nets d'indemnités pour dégâts locatifs*	-247	-1.505
Résultat immobilier	345.307	338.958
Frais techniques	-6.633	-4.555
Frais commerciaux	-4.060	-6.531
Charges locatives et taxes sur immeubles non loués	-3.054	-2.762
Résultat d'exploitation des immeubles après charges immobilières directes*	331.559	325.111
Frais généraux de la société	-44.736	-47.407
Résultat d'exploitation (avant résultat sur portefeuille)	286.823	277.703
Revenus financiers	12.661	13.327
Charges d'intérêts nettes	-39.532	-39.550
Autres charges financières	-1.214	-1.258
Quote-part dans le résultat net des activités clés des entreprises associées et co-entreprises	-740	1.458
Impôts	-7.122	-7.040
Résultat net des activités clés*	250.876	244.640
Intérêts minoritaires relatifs au résultat net des activités clés	7.036	3.921
Résultat net des activités clés – part du groupe*	243.840	240.719
Variation de la juste valeur des instruments financiers	-28.345	-79.480
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*	-28.345	-79.480
Intérêts minoritaires relatifs au résultat sur instruments financiers	0	0
Résultat sur instruments financiers – part du groupe*	-28.345	-79.480
Résultat sur vente d'immeubles de placement et autres actifs non financiers	-15.582	-4.052
Variations de la juste valeur des immeubles de placement	-123.290	-181.653
Quote-part dans le résultat sur portefeuille des entreprises associées et co-entreprises	-2.998	-8.983
Autre résultat sur portefeuille	-7.514	-24.643
Résultat sur portefeuille*	-149.384	-219.332
Intérêts minoritaires relatifs au résultat sur portefeuille	2.222	-2.596
Résultat sur portefeuille – part du groupe*	-151.606	-216.735
Résultat net	73.147	-54.172
Intérêts minoritaires	9.258	1.325
Résultat net – part du groupe	63.889	-55.497

INFORMATION RÉGLEMENTÉE

Bruxelles, 21.02.2025, 07:30 CET

Nombre d'actions	31.12.2024	31.12.2023
Nombre d'actions émises	38.096.217	36.765.475
Nombre d'actions en circulation (hors actions propres)	38.077.919	36.742.964
Nombre total d'actions pris en compte dans le calcul du résultat par action	37.523.642	34.067.897

Commentaires sur le compte de résultats consolidé résumé – Schéma analytique

Les loyers (revenus locatifs bruts) s'élevaient à 358 millions EUR, à comparer à 353 millions EUR au 31.12.2023, en hausse de 1,4% notamment sous l'effet des indexations et des variations de périmètre. À composition constante*, les revenus locatifs bruts sont en hausse de près de 2% (+1,7%) entre le 31.12.2023 et le 31.12.2024 (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'élevaient à 351 millions EUR, à comparer à 347 millions EUR au 31.12.2023, en hausse de 1,4% par rapport à 2023. Après prise en compte des réductions de valeur sur créances (-0,5 millions EUR), les revenus locatifs, nets des charges relatives à la location* atteignent 351 millions EUR, à comparer à 346 millions EUR au 31.12.2023, en hausse de 1,4% et supérieurs aux prévisions¹ annoncées en février dernier.

En 2024, 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 345 millions EUR (contre 339 millions EUR au 31.12.2023), en augmentation de 6 millions EUR découlant principalement de la croissance des revenus locatifs, nets des charges relatives à la location*, tempérée par la diminution des reprises de loyers cédés et escomptés. Il est supérieur aux prévisions.

Les frais d'exploitation directs représentent 14 millions EUR (stables par rapport au 31.12.2023 et conformes aux prévisions). La variation des frais généraux sur la même période (-3 millions EUR) provient quant à elle des économies réalisées, les amenant à un niveau inférieur aux prévisions.

Le résultat d'exploitation (avant résultat sur portefeuille) atteint dès lors 287 millions EUR (contre 278 millions EUR un an plus tôt), ce qui est supérieur aux prévisions, et la marge d'exploitation* s'inscrit à 83,1% (supérieure aux prévisions et au niveau de 81,9% atteint en 2023).

Les revenus financiers s'élevaient à 13 millions EUR (supérieurs aux prévisions, contre 13 millions EUR au 31.12.2023) et comprennent notamment les redevances de location-financement et les intérêts intercalaires sur les projets de développement en cours. Les charges d'intérêts nettes (-40 millions EUR) sont stables sous l'effet de l'évolution du volume de dette moyen et du coût moyen de la dette*, 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 31.12.2023 grâce aux couvertures de taux d'intérêt en place, et inférieur aux prévisions.

Les impôts sont stables à 7 millions EUR par rapport au 31.12.2023. 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 244 millions EUR au 31.12.2024, supérieur aux 235 millions EUR des prévisions et à comparer aux 241 millions EUR qui avaient été réalisés au 31.12.2023 (soit une augmentation de 1,3%), 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 6,50 EUR (supérieur aux prévisions, à comparer à 7,07 EUR au 31.12.2023) et tient compte des émissions d'actions de 2023 et 2024. Le nombre moyen d'actions ayant jouissance dans le résultat de la période est ainsi passé de 34.067.897 à 37.523.642. L'effet des

¹ C'est-à-dire aux prévisions annuelles présentées dans le document d'enregistrement universel 2023, publié le 05.04.2024.

INFORMATION RÉGLEMENTÉE

Bruxelles, 21.02.2025, 07:30 CET

désinvestissements et des augmentations de capital sur cet indicateur est respectivement de -0,28 EUR par action et de -0,62 EUR par action, soit -0,90 EUR par action au total sur l'exercice 2024.

Au niveau du résultat sur instruments financiers*, la rubrique 'Variation de la juste valeur des instruments financiers' ressort à -28 millions EUR au 31.12.2024, contre -79 millions EUR au 31.12.2023. Cette variation s'explique par la diminution 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 31.12.2023 et le 31.12.2024 montre une diminution des taux d'intérêt à court terme anticipés entraînant dans le compte de résultats 2024 une réévaluation négative des instruments financiers contractés dans le passé, alors que l'évolution entre le 31.12.2022 et le 31.12.2023 avait montré une diminution plus prononcée des taux d'intérêt ayant généré dans le compte de résultats 2023 une réévaluation négative plus significative desdits instruments.

Au sein du résultat sur portefeuille*, le résultat sur vente d'immeubles de placement et autres actifs non financiers s'élève à -16 millions EUR au 31.12.2024 (contre -4 millions EUR au 31.12.2023 – ce résultat se calcule sur base de la juste valeur au 31.12.2023 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 négative au 31.12.2024 (-123 millions EUR contre -182 millions EUR au 31.12.2023). Hors effet initial de variation du périmètre, la variation de juste valeur des immeubles de placement (voir section 9) est de -1,9% sur l'exercice 2024 (la variation de juste valeur sur le 4^e trimestre étant limitée à -0,2%, après -0,3% au 3^e trimestre et -1,4% au 1^{er} semestre). Ceci provient principalement :

- d'une variation de -1,6% en immobilier de santé (provenant principalement de réévaluations négatives en ligne avec l'évolution des conditions de marché) ;
- conjuguée à une variation de -5,5% dans le secteur des bureaux ne représentant plus que 15% du portefeuille consolidé (en ligne avec l'évolution des conditions de marché dans chacun des sous-secteurs où le groupe est actif) ;
- et partiellement compensée par une variation de +2,0% en immobilier de réseaux de distribution.

La rubrique 'Autre résultat sur portefeuille', quant à elle, s'élève à -8 millions EUR au 31.12.2024 (contre -25 millions EUR au 31.12.2023 qui comprenaient les réductions de valeurs sur la dernière tranche du goodwill), et comprend notamment l'effet des entrées de périmètre (à savoir la différence entre le prix payé, augmenté des frais accessoires, et la quote-part dans l'actif net des sociétés acquises) et les variations des impôts différés¹.

Le résultat net – part du groupe s'élève à +64 millions EUR (soit +1,70 EUR par action) au 31.12.2024, contre -55 millions EUR (soit -1,63 EUR par action) au 31.12.2023. Cette augmentation (+119 millions EUR) est due à l'augmentation du résultat net des activités clés – part du groupe* (+3 millions EUR) couplée aux effets positifs des variations de juste valeur des instruments de couverture et des immeubles de placement – éléments non cash – entre le 31.12.2023 et le 31.12.2024.

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

INFORMATION RÉGLEMENTÉE

Bruxelles, 21.02.2025, 07:30 CET

8.2. Bilan consolidé résumé (x 1.000 EUR)

ACTIF	31.12.2024	31.12.2023
I. Actifs non courants	6.303.882	6.512.921
A. Goodwill	0	0
B. Immobilisations incorporelles	1.814	2.128
C. Immeubles de placement	5.993.928	6.187.930
D. Autres immobilisations corporelles	2.936	2.111
E. Actifs financiers non courants	110.284	121.649
F. Créances de location-financement	156.944	158.936
G. Créances commerciales et autres actifs non courants	3.732	6.719
H. Impôts différés	9.664	9.822
I. Participations dans des entreprises associées et co-entreprises	24.579	23.626
II. Actifs courants	136.165	178.500
A. Actifs détenus en vue de la vente	6.400	43.111
B. Actifs financiers courants	2.066	642
C. Créances de location-financement	4.542	4.419
D. Créances commerciales	38.904	44.810
E. Créances fiscales et autres actifs courants	40.824	46.170
F. Trésorerie et équivalents de trésorerie	25.802	19.958
G. Comptes de régularisation	17.628	19.390
TOTAL DE L'ACTIF	6.440.048	6.691.421

INFORMATION RÉGLEMENTÉE

Bruxelles, 21.02.2025, 07:30 CET

CAPITAUX PROPRES ET PASSIF	31.12.2024	31.12.2023
Capitaux propres	3.614.437	3.698.985
<i>I. Capitaux propres attribuables aux actionnaires de la société mère</i>	<i>3.534.991</i>	<i>3.623.262</i>
A. Capital	2.041.523	1.970.211
B. Primes d'émission	849.053	896.826
C. Réserves	580.526	811.723
D. Résultat net de l'exercice	63.889	-55.497
<i>II. Intérêts minoritaires</i>	<i>79.446</i>	<i>75.723</i>
Passif	2.825.611	2.992.436
<i>I. Passifs non courants</i>	<i>1.854.596</i>	<i>1.891.516</i>
A. Provisions	25.765	26.426
B. Dettes financières non courantes	1.753.269	1.791.325
a. Établissements de crédit	590.186	630.977
b. Location-financement	0	0
c. Autres	1.163.082	1.160.348
C. Autres passifs financiers non courants	19.749	20.021
D. Dettes commerciales et autres dettes non courantes	0	0
E. Autres passifs non courants	0	0
F. Passifs d'impôts différés	55.813	53.744
a. Exit Tax	0	0
b. Autres	55.813	53.744
<i>II. Passifs courants</i>	<i>971.015</i>	<i>1.100.919</i>
A. Provisions	0	0
B. Dettes financières courantes	834.068	953.187
a. Établissements de crédit	119.068	111.169
b. Location-financement	0	0
c. Autres	715.000	842.018
C. Autres passifs financiers courants	0	0
D. Dettes commerciales et autres dettes courantes	114.273	128.645
a. Exit Tax	0	0
b. Autres	114.273	128.645
E. Autres passifs courants	0	0
F. Comptes de régularisation	22.674	19.088
TOTAL DES CAPITAUX PROPRES ET DU PASSIF	6.440.048	6.691.421

INFORMATION RÉGLEMENTÉE

Bruxelles, 21.02.2025, 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 6.000 millions EUR au 31.12.2024, à comparer à 6.231 millions EUR au 31.12.2023. Sa valeur d'investissement s'obtient en majorant la juste valeur des droits de mutation. Au 31.12.2024, elle atteint 6.314 millions EUR, à comparer à 6.539 millions EUR au 31.12.2023.

La proportion de loyers dus relatifs au 4^e trimestre effectivement encaissée au 20.02.2025 est quant à elle similaire à la proportion encaissée au 20.02.2024.

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

9. Portefeuille consolidé au 31.12.2024

ÉVOLUTION DU PORTEFEUILLE CONSOLIDÉ

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

(x 1.000.000 EUR)	31.12.2024	31.12.2023
Valeur d'investissement du portefeuille entier	6.314,4	6.538,6
Projets, réserve foncière et actifs détenus en vue de la vente	-274,9	-356,3
Total des immeubles en exploitation	6.039,5	6.182,3
Loyers contractuels	351,1	354,8
Rendement brut sur les immeubles en exploitation	5,8%	5,7%
Loyers contractuels + Valeur locative estimée des immeubles inoccupés à la date d'évaluation	356,3	360,3
Rendement brut si portefeuille loué à 100%	5,9%	5,8%
Taux d'occupation des immeubles en exploitation²	98,5%	98,5%

Au 31.12.2024, 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, le Loi 89 (Bruxelles CBD), et le Stationsstraat 110 à Malines (voir section 5.4) ;
- les projets de développement en immobilier de santé en Belgique, aux Pays-Bas et en Espagne ;
- ainsi que les actifs détenus en vue de la vente.

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

² Calculé sur base des revenus locatifs.

INFORMATION RÉGLEMENTÉE

Bruxelles, 21.02.2025, 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	229.486	50.645	93,7%	54.038
Bureaux faisant l'objet de cession de créances	4.137	594	100,0%	594
Sous-total bureaux	233.623	51.238	93,8%	54.631
Immobilier de santé	1.847.481	264.795	99,4%	266.449
Immobilier de réseaux de distribution	298.098	35.043	99,6%	35.191
Sous-total immeubles de placement & immeubles faisant l'objet de cession de créances	2.379.202	351.076	98,5%	356.271
Projets, rénovations & actifs détenus en vue de la vente	44.711	-	-	-
Réserve foncière	-	34	-	34
TOTAL GÉNÉRAL DU PORTEFEUILLE	2.423.913	351.111	98,5%	356.305

INFORMATION RÉGLEMENTÉE

Bruxelles, 21.02.2025, 07:30 CET

Portefeuille consolidé au 31.12.2024

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*	
	(x 1.000 EUR)	(en %)	Variation de la période ¹	(x 1.000 EUR)	(x 1.000 EUR)	(en %)
Immobilier de santé	4.601.004	76,7%	-1,6%	261.305	251.141	75,7%
Belgique	1.593.487	26,6%	-1,4%	94.238	93.818	28,3%
France	682.360	11,4%	-2,9%	42.510	41.498	12,5%
Pays-Bas	486.680	8,1%	-1,3%	31.861	29.531	8,9%
Allemagne	888.930	14,8%	-1,4%	48.391	44.719	13,5%
Espagne	410.000	6,8%	-1,8%			
Finlande	154.300	2,6%	-0,8%			
Irlande	99.260	1,7%	-0,8%	44.305	41.574	12,5%
Italie	214.640	3,6%	-1,3%			
Royaume-Uni	71.348	1,2%	2,0%			
Bureaux	928.339	15,5%	-5,5%	56.285	50.488	15,2%
Bruxelles CBD	677.565	11,3%	-4,4%	33.810	31.604	9,5%
Autres	250.774	4,2%	-8,3%	22.474	18.884	5,7%
Immobilier de réseaux de distribution²	470.985	7,8%	2,0%	33.894	29.930	9,0%
PORTEFEUILLE TOTAL	6.000.328	100,0%	-1,9%	351.484	331.559	100,0%

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%	6,8%	5,9%
Rendement locatif net si portefeuille loué à 100%	5,8%	5,2%	5,1%	5,7%	6,4%	5,6%

¹ Hors effet initial des variations de périmètre.

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

INFORMATION RÉGLEMENTÉE

Bruxelles, 21.02.2025, 07:30 CET

10. Prévisions 2025

10.1. Programme d'investissements

Dans le cadre de la préparation de son budget 2025, Cofinimmo a arrêté ses hypothèses d'investissements nets, qui devraient représenter pour l'exercice 2025 :

- des investissements bruts de l'ordre de 170 millions EUR (y compris les investissements en matière de durabilité), ventilés comme suit :
 - investissements en immobilier de santé pour un montant de 160 millions EUR, résultant de la construction de nouvelles unités ou de l'extension d'unités existantes pour lesquelles le groupe Cofinimmo est engagé dans le cadre de projets de développement en cours d'exécution (79 millions EUR), de nouveaux investissements sous due diligence (26 millions EUR) et aussi d'autres investissements (54 millions EUR) ;
 - investissements en immobilier de bureaux pour un montant de 5 millions EUR ;
 - investissements en immobilier de réseaux de distribution en Belgique et aux Pays-Bas pour un montant de 5 millions EUR résultant de rénovations lourdes pour les cafés et restaurants du portefeuille Pubstone ;
- des désinvestissements de l'ordre de 100 millions EUR, ventilés comme suit :
 - 6 millions EUR d'actifs non-courants détenus en vue de la vente et 45 millions EUR sous due diligence au 31.12.2024 ;
 - et environ 48 millions EUR additionnels ;
- et dès lors des investissements nets de l'ordre de 70 millions millions EUR ayant un effet quasiment neutre sur le taux d'endettement.

Le tableau ci-dessous présente les principaux projets de développement en cours.

Projet	Type (de travaux)	Nombre de lits	Superficie (en m ²)	Date prévue (premier loyer)	Total investissements		Total investissements	
					(après travaux)	(x 1.000.000 EUR)	au 31.12.2024	en 2025 après 2025
Projets de développement en cours								
Immobilier de santé								
Belgique								
Genappe	Construction d'une maison de repos et de soins	112	6.000	T3 2026	19	14	4	2
Belsele	Extension et rénovation d'une maison de repos et de soins	101	6.900	T4 2025/T3 2026	8	2	5	1
Pays-Bas								
Vlijmen ¹	Construction d'une maison de repos et de soins	30	2.100	T1 2025	9	9	0	0
Espagne								
Palma de Majorque (îles Baléares)	Construction d'une maison de repos et de soins	157	7.000	T3 2026	16	13	2	1
Alicante (Valence)	Construction d'une maison de repos et de soins	150	7.300	T1 2025	14	14	0	0

¹ Projet réceptionné après le 31.12.2024 (voir section 5.2).

INFORMATION RÉGLEMENTÉE

Bruxelles, 21.02.2025, 07:30 CET

Projet	Type (de travaux)	Nombre de lits	Superficie (en m ²)	Date prévue (premier loyer)	Total investissements	Total investissements au 31.12.2024	Total investissements en 2025	Total investissements après 2025
					(après travaux)		(x 1.000.000 EUR)	
Oviedo (Asturies)	Construction d'une maison de repos et de soins	144	6.500	T2 2026	12	10	1	1
Castellón de la Plana (Valence)	Construction d'une maison de repos et de soins	136	5.900	T3 2025	12	11	1	0
Cordoue (Andalousie)	Construction d'une maison de repos et de soins	162	7.300	T1 2026	15	11	5	0
Murcie (Murcie)	Construction d'une maison de repos et de soins	150	6.700	T1 2025	14	14	0	0
Ourense (Galice)	Construction d'une maison de repos et de soins	116	5.200	T2 2026				
Santa Cruz de Tenerife (îles Canaries)	Construction d'une maison de repos et de soins	124	5.700	T3 2026	23	13	8	2
Maracena (Andalousie)	Construction d'une maison de repos et de soins	180	9.100	T3 2025	13	13	0	0
Dos Hermanas (Andalousie)	Construction d'une maison de repos et de soins	135	7.700	T4 2025	12	10	2	0
Valladolid (Valladolid)	Construction d'une maison de repos et de soins	164	8.100	T3 2025	14	9	5	0
El Cañaveral (Madrid)	Construction d'une maison de repos et de soins	165	7.000	T2 2026	15	9	5	1
Bureaux								
Belgique								
Stationsstraat 110 (Malines) ¹	Rénovation		15.000	T1 2025	37	37	0	0
Sous-total immeubles de placement					234	188	38	6
Immobilier de santé								
Allemagne								
Rhénanie-du-Nord - Westphalie	Développement de 2 campus de soins écoresponsables (actuellement comptabilisés comme entreprises associées)	330	27.000	2025-2026	84	13	37	34
Espagne								
Vicalvaro (Madrid) ²	Construction d'une maison de repos et de soins	132	5.500	T1 2025	11	7	3	0
Total immeubles de placement, actifs financiers non courants, créances de location financement et entreprises associées					329	208	79	41

En janvier et février 2025, trois projets de développement (à Vlijmen aux Pays-Bas, à Vicalvaro en Espagne et à Malines en Belgique) ont été réceptionnés pour un total de 57 millions EUR. Dès lors des 329 millions EUR mentionnés ci-dessus, il ne reste déjà plus que 272 millions EUR à réceptionner.

¹ Projet réceptionné après le 31.12.2024 (voir section 5.4).

² Projet réceptionné après le 31.12.2024 (voir section 5.3).

INFORMATION RÉGLEMENTÉE

Bruxelles, 21.02.2025, 07:30 CET

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

Les besoins en infrastructures de santé sont en croissance partout en Europe, avec une dynamique spécifique à chaque pays. Les taux d'occupation des opérateurs des sites de santé continuent de s'améliorer, leur permettant à nouveau d'envisager des infrastructures additionnelles. Pour mémoire, Cofinimmo a réussi ces trois dernières années à désinvestir pour 700 millions EUR (dont près de 500 millions EUR en bureaux). Bien entendu, les désinvestissements d'immeubles bien loués s'accompagnent d'une réduction des revenus locatifs futurs et donc des prévisions d'EPRA Earnings*. Sur base des informations actuellement disponibles et des hypothèses détaillées ci-dessus (investissements bruts de 170 millions EUR et désinvestissements de 100 millions EUR en 2025, ces investissements nets ayant un effet quasiment neutre sur le taux d'endettement), et des désinvestissements réalisés en 2024, Cofinimmo prévoit, en l'absence d'événements majeurs imprévus, de réaliser des revenus locatifs nets des charges relatives à la location* de 347 millions EUR (comprenant l'effet des désinvestissements réalisés en 2024 et prévus en 2025 à hauteur d'environ 20 millions EUR) menant à un résultat net des activités clés – part du groupe* (équivalent à l'EPRA Earnings*) de 236 millions EUR (contre 244 millions EUR au 31.12.2024), soit 6,20 EUR par action pour l'exercice 2025, compte tenu des effets prorata temporis de l'augmentation de capital de 2024 (environ -0,09 EUR par action) et des désinvestissements réalisés en 2024 et budgétés en 2025 (environ -0,36 EUR par action). Le coût moyen de la dette* attendu pour 2025 est de l'ordre de 1,5%.

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

Ces prévisions permettraient la distribution d'un dividende brut (pour l'exercice 2025, payable en 2026) de 5,20 EUR par action, un niveau représentant au cours de bourse actuel un rendement brut de l'ordre de 10%%, correspondant à un pay-out de 84% (conforme à la pratique de marché). Cet ajustement du dividende, qui anticipe la poursuite des désinvestissements progressifs des bureaux, permet d'envisager une stabilité à court terme et une croissance à moyen terme en fonction des opportunités en immobilier de santé.

Ces prévisions sont fournies sous réserve des principaux risques et incertitudes exposés ci-dessous (voir section 14). La section 8.1 comprend des informations sur les reprises de loyers cédés et escomptés attendus en 2025.

11. Durabilité

Les aspects relatifs à la durabilité figurent dans le chapitre « Rapport ESG » inclus dans le document d'enregistrement universel 2023 (à partir de la page 116), publié le 05.04.2024.

11.1. Initiatives en réponse au changement climatique

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

11.2. Références, notations et certifications

- En janvier 2024, Cofinimmo a réitéré son engagement envers la Belgian Alliance for Climate Action (BACA) en cosignant une lettre ouverte soulignant les avantages économiques de l'action en faveur de l'environnement et la nécessité de respecter des objectifs climatiques ambitieux, fondés sur la science (SBTi – Science Based Target initiative) ;
- En janvier 2024, Cofinimmo a mené avec succès une nouvelle enquête de satisfaction auprès de ses locataires ;
- Le 05.02.2024, Cofinimmo a renouvelé son score B dans la section 'Climate Change' du Carbon Disclosure Project (CDP), sur une échelle de A à D-. Ce score est stable depuis 2020 ;
- Le 29.02.2024, Cofinimmo a été désignée n°1 en Belgique en termes d'égalité des genres par Equileap. Son score est passé de 58% en 2022 à 63% en 2023 ;

INFORMATION RÉGLEMENTÉE

Bruxelles, 21.02.2025, 07:30 CET

- En janvier, février et avril 2024, trois maisons de repos et de soins, situées en Espagne, ont obtenu une certification BREEAM In-Use, deux de niveau Excellent et une de niveau Very Good. Par ailleurs, la maison de repos et de soins construite à Madrid (Amavir la Gavia) a également obtenu en décembre 2023 une certification BREEAM In-Use Excellent. La maison de repos et de soins construite à Leipzig (en Allemagne) a également obtenu en mai 2024 une certification BREEAM In-Use Very Good. En août 2024, une maison de repos et de soins, située en Finlande, a obtenu une certification BREEAM In-Use Very Good. Durant le quatrième trimestre de 2024, 7 nouvelles certifications BREEAM In-Use ont été obtenues (1 en Allemagne et 6 en Finlande). Au 31.12.2024, Cofinimmo détient 12 certificats BREEAM New Construction Good à Excellent ou HQE Excellent et 25 certificats BREEAM In-Use Good à Excellent. De plus, 18 certificats ActiveScore ont été obtenus ;
- Le 25.04.2024, Cofinimmo est la seule société immobilière belge (parmi 31 sociétés immobilières européennes) reprise dans la liste des Financial Times Europe's 600 Climate Leaders pour 2024. Ce label est accordé aux entreprises européennes qui ont le mieux réussi à réduire leurs émissions de gaz à effet de serre, et ce, par rapport à leur chiffre d'affaires ;
- Le 25.06.2024, Cofinimmo a été inclus (avec un seul autre acteur immobilier belge) dans la liste des 500 World's Most Sustainable Companies 2024 du Time. Ce nouveau classement - réalisé par Statista pour le compte du prestigieux magazine Time - reconnaît les 500 entreprises leaders en matière de durabilité dans plus de 30 pays. Quelque 5.000 sociétés ont été analysées de manière rigoureuse sur plus de 20 indicateurs de performance clés liés à la durabilité (score CDP, alignement GRI, émissions de CO₂, réduction de l'intensité énergétique, diversité du personnel, etc.). Cofinimmo est classée 314^e sur 500 avec un score de 59,57 ;
- La notation accordée par Sustainalytics a été mise à jour : elle s'est améliorée, passant de 11,1 à 10,5. Cofinimmo est considérée par Sustainalytics comme ayant un faible risque de subir des impacts financiers importants dus à des facteurs environnementaux, sociaux et de gouvernance ;
- Le 10.09.2024, le score S&P Global CSA de Cofinimmo a été confirmé à 55/100 en 2024. Ceci reflète une amélioration de 33 points durant les cinq dernières années. Cofinimmo est classée percentile 91 au sein des REITs. Le score CSA se concentre sur des critères de durabilité qui sont spécifiques au secteur et financièrement significatifs ;
- Le 18.09.2024, Cofinimmo a obtenu, pour la onzième année consécutive, un Gold Award pour l'application des EPRA Best Practices Recommendations dans son rapport financier annuel 2023, et un Gold Award pour l'application des EPRA Sustainability Best Practices Recommendations pour son rapport ESG 2023 ;
- Le 10.10.2024, GRESB a indiqué à Cofinimmo que son « standing investment score GRESB Real Estate Assessment » avait été confirmé, s'élevant désormais à 70/100 pour 2024, ce qui reflète un changement de méthodologie. Pour la huitième année consécutive, Cofinimmo a obtenu un rating GRESB Green Star ;
- Le 23.10.2024, Cofinimmo a reçu l'Impact Award 2024 dans la catégorie Climate & Energy. Cette récompense est décernée par le magazine économique belge Trends, à la suite du vote d'un jury composé d'experts en durabilité, encadrés par l'Université d'Anvers et PwC. Cette distinction couronne les résultats obtenus par Cofinimmo dans le cadre de la réduction de l'intensité énergétique de son portefeuille ;
- Le 28.10.2024, MSCI a annoncé que le rating de Cofinimmo a été revu à A, et ce sur une échelle allant de CCC à AAA. La notation MSCI ESG de Cofinimmo est du niveau A ou supérieur depuis 2016. La revue du score est liée à une plus grande focalisation par MSCI sur les certifications durables. Cofinimmo vise des certifications BREEAM New Construction Excellent pour les nouvelles constructions et des certifications BREEAM In-Use Very Good pour les immeubles existants. Cofinimmo mène un dialogue proactif avec MSCI et les autres agences de ratings afin de s'assurer que son score reflète bien ses efforts en terme de durabilité ;
- Le 31.10.2024, la notation ISS ESG a été mise à jour : elle s'est améliorée, passant de C 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 ;
- En décembre 2024, Cofinimmo a réitéré son engagement envers la Belgian Alliance for Climate Action (BACA) et envers The Shift lors de la cérémonie d'ouverture de la Bourse de Bruxelles avec ces organisations (Euronext s'étant joint au BACA). L'intensité énergétique du portefeuille de Cofinimmo a déjà été réduite de 27%, passant de 190 kWh/m²/an en 2017 à 138 kWh/m²/an en 2024. Ceci est une importante étape à court terme afin de diminuer les émissions de GES à moyen et long terme.

INFORMATION RÉGLEMENTÉE

Bruxelles, 21.02.2025, 07:30 CET

12. Information relative à l'action et aux obligations

Le 31.12.2023 étant tombé un dimanche, les informations boursières reprises dans les tableaux ci-dessous dans les colonnes intitulées « 31.12.2023 » sont en fait des données au vendredi 29.12.2023.

12.1. Performance boursière

L'action (COFB)

ISIN BE0003593044	31.12.2024	31.12.2023	31.12.2022
Cours de bourse (sur 12 mois, en EUR)			
Le plus élevé	71,65	90,00	142,40
Le plus bas	52,15	54,15	77,90
À la clôture	55,60	71,40	83,70
Moyen	61,15	74,36	108,78
Rendement en dividende¹	10,1%	8,3%	5,7%
Rendement brut (sur 12 mois)²	-14,1%	-8,0%	-37,5%
Volume (sur 12 mois, en nombre de titres) sur Euronext			
Volume journalier moyen ³	74.232	65.404	54.466
Volume total	19.003.435	16.678.036	13.997.682
Nombre d'actions	38.096.217	36.765.475	32.877.729
Capitalisation boursière à la clôture (x 1.000 EUR)	2.118.150	2.625.055	2.751.866
Part du capital détenu par des actionnaires ayant une participation inférieure à 5%	94%	93%	95%

¹ Dividende brut sur la moyenne du cours de bourse.

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

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

INFORMATION RÉGLEMENTÉE

Bruxelles, 21.02.2025, 07:30 CET

Les obligations

	Cofinimmo SA 70 millions EUR – 2016-2026 ISIN BE0002267368		Cofinimmo SA 55 millions EUR – 2016-2024 ISIN BE0002269380	
	31.12.2024	31.12.2023	31.12.2024	31.12.2023
Cours de bourse (sur la période, en % du nominal)				
À la clôture	96,75	93,25	—	98,17
Moyen	94,27	90,42	—	96,78
Rendement moyen jusqu'à l'échéance (moyenne annuelle)	3,6%	4,3%	—%	4,0%
Rendement effectif à l'émission	1,7%	1,7%	—%	2,0%
Coupon d'intérêt (en %)				
Brut (par tranche de 100.000 EUR)	1,70	1,70	—	2,00
Net (par tranche de 100.000 EUR)	1,19	1,19	—	1,40
Nombre de titres	700	700	—	550

	Cofinimmo SA 500 millions EUR – 2020-2030 ISIN BE6325493268		Cofinimmo SA 500 millions EUR – 2022-2028 ISIN BE0002838192	
	31.12.2024	31.12.2023	31.12.2024	31.12.2023
Cours de bourse (sur la période, en % du nominal)				
À la clôture	85,65	81,39	93,46	90,67
Moyen	80,52	74,16	90,18	84,09
Rendement moyen jusqu'à l'échéance (moyenne annuelle)	3,610%	4,008%	3,279%	3,502%
Rendement effectif à l'émission	0,957%	0,957%	1,030%	1,030%
Coupon d'intérêt (en %)				
Brut (par tranche de 100.000 EUR)	0,875	0,875	1,00	1,00
Net (par tranche de 100.000 EUR)	0,613	0,613	0,70	0,70
Nombre de titres	5.000	5.000	5.000	5.000

12.2. Dividende de l'exercice 2024

Le conseil d'administration prévoit de proposer à l'assemblée générale ordinaire du 14.05.2025 un dividende pour l'exercice 2024 de 6,20 EUR brut (4,34 EUR net) par action.

INFORMATION RÉGLEMENTÉE

Bruxelles, 21.02.2025, 07:30 CET

12.3. Actionariat

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

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

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.

Le mandat de Monsieur Jacques van Rijckevorsel, administrateur indépendant et président du conseil d'administration depuis 2017, arrivera à échéance à l'issue de l'assemblée générale ordinaire du 14.05.2025. Conformément à ses souhaits, le renouvellement de son mandat ne sera pas proposé à l'assemblée générale. Sur recommandation du comité de nomination, de rémunération et de corporate governance, le conseil d'administration a décidé le 24.10.2024 de confier la prochaine présidence à Monsieur Jean Hilgers avec effet à l'issue de l'assemblée générale ordinaire du 14.05.2025. Monsieur Jean Hilgers est administrateur indépendant depuis 2023 ; le conseil d'administration a considéré que sa vision et son expérience professionnelle seront des atouts essentiels à la conduite de la présidence du conseil d'administration.

13.1. Assemblée générale ordinaire du 08.05.2024

L'assemblée générale ordinaire s'est tenue le 08.05.2024. L'ordre du jour en était le suivant :

- Prise de connaissance du rapport de gestion sur l'exercice social statutaire et consolidé clôturé au 31.12.2023 ;
- Prise de connaissance du rapport du commissaire sur les comptes annuels statutaires clôturés au 31.12.2023 et du rapport du commissaire sur les comptes annuels consolidés clôturés au 31.12.2023 ;
- Prise de connaissance des comptes annuels consolidés clôturés au 31.12.2023 ;
- Approbation des comptes annuels statutaires clôturés au 31.12.2023 et affectation du résultat ;
- Approbation du rapport de rémunération pour l'exercice social clôturé au 31.12.2023 ;
- Décharge aux administrateurs ;
- Décharge au commissaire ;
- Politique de rémunération ;
- Renouvellement du mandat de deux administrateurs non exécutifs ;
- Nomination de trois administrateurs non exécutifs ;
- Délégation de pouvoirs en vue d'exécuter les décisions prises ;
- Divers.

Toutes les propositions à l'ordre du jour de l'assemblée générale ordinaire ont été traitées et approuvées (voir communiqué de presse du 08.05.2024).

INFORMATION RÉGLEMENTÉE

Bruxelles, 21.02.2025, 07:30 CET

L'assemblée générale a renouvelé, avec effet immédiat, le mandat de Monsieur Olivier Chapelle en qualité d'administrateur indépendant, conformément à l'article 7:87 du Code des sociétés et des associations et à la disposition 3.5 du Code belge de gouvernance d'entreprise 2020, et le mandat Monsieur Xavier de Walque, en qualité d'administrateur, jusqu'à l'issue de l'assemblée générale ordinaire qui se tiendra en 2028. L'assemblée générale a nommé Madame Nathalie Charles et Monsieur Jan Suykens, avec effet immédiat, et Madame Mirjam van Velthuizen-Lormans, avec effet au 01.07.2024, en qualité d'administrateurs indépendants conformément à l'article 7:87 du Code des sociétés et des associations et à la disposition 3.5 du Code belge de gouvernance d'entreprise 2020, jusqu'à l'issue de l'assemblée générale ordinaire qui se tiendra en 2028. Cofinimmo tient également à adresser ses plus chaleureux remerciements à Monsieur Maurice Gauchot et à Madame Diana Monissen, tous deux administrateurs depuis 2016, pour leur apport et leur vision dans le cadre de la stratégie du groupe tout au long de leur mandat qui s'est achevé lors de l'assemblée générale.

13.2. Assemblée générale extraordinaire du 05.06.2024

Le 05.04.2024, une assemblée générale extraordinaire a été convoquée pour le 08.05.2024 (voir communiqué de presse du 05.04.2024). Le quorum requis n'ayant pas été atteint à cette assemblée, une seconde assemblée générale a été convoquée le 17.05.2024 pour se réunir le 05.06.2024 afin de délibérer sur le même ordre du jour, quel que soit le nombre d'actionnaires présents ou représentés (voir communiqué de presse du 17.05.2024).

L'ordre du jour en était le suivant :

- Renouvellement de l'autorisation concernant le capital autorisé ;
- Remplacement des actuelles autorisations relatives à l'acquisition, la prise en gage et l'aliénation des actions de la Société par de nouvelles autorisations pour une nouvelle période de cinq ans ;
- Octroi d'une nouvelle autorisation au conseil d'administration de procéder à la distribution aux travailleurs de la Société et de ses filiales d'une partie des bénéfices de la Société ;
- Modification de l'article 12 des statuts ;
- Modification de l'article 13 des statuts ;
- Modification de l'article 17 des statuts ;
- Adoption d'un nouveau texte des statuts ;
- Délégations de pouvoirs.

Toutes les propositions à l'ordre du jour de l'assemblée générale extraordinaire ont été traitées et approuvées (voir communiqué de presse du 05.06.2024).

13.3. Comité exécutif

Depuis le 01.06.2024, le comité exécutif de Cofinimmo (qui compte désormais sept membres) a été renforcé par la nomination de :

- Madame Sophie Grulois, en tant que General Counsel ;
- Monsieur Roel Dumont, en tant que Chief Human Resources Officer.

Par ailleurs, les titres de Madame Yeliz Bici et Monsieur Sébastien Berden ont été adaptés. Ils sont désormais tous les deux Chief Operating Officer (« COO »).

L'assemblée générale extraordinaire du 05.06.2024 a procédé à l'adaptation de l'article 13 des statuts (portant sur le comité exécutif) en vue d'aligner davantage la gouvernance sur le modèle moniste. Le conseil d'administration a dès lors adapté la gouvernance du comité exécutif comme suit :

- Le comité exécutif est composé de sept membres. Outre son président, Monsieur Jean-Pierre Hanin (administrateur délégué - CEO), il comprend six autres membres administrateurs ou non. L'administrateur délégué assure la gestion journalière de la société et a reçu des pouvoirs spéciaux du conseil d'administration. Le comité exécutif agit en tant qu'organe collectif, pour soutenir l'administrateur délégué dans l'exercice de son mandat, en contribuant à enrichir le processus de prise de décision et à assurer la mise en œuvre efficace de la stratégie

INFORMATION RÉGLEMENTÉE

Bruxelles, 21.02.2025, 07:30 CET

organisationnelle. Le comité exécutif se réunit en principe chaque semaine et chaque membre est individuellement responsable des tâches opérationnelles et fonctionnelles qui lui sont confiées par l'administrateur délégué, sous la direction de ce dernier.

- Rôle du comité exécutif :
 - Soutenir l'administrateur délégué dans l'accomplissement de sa mission ;
 - Proposer la stratégie de la société, y compris la stratégie ESG, à l'administrateur délégué et mettre en œuvre la stratégie retenue par le conseil d'administration, sous la direction de l'administrateur délégué ;
 - Soutenir l'administrateur délégué dans les politiques d'investissement et de désinvestissement ;
 - Soutenir l'administrateur délégué dans les politiques de gestion des risques appropriée ;
 - Fournir des analyses approfondies et des recommandations à l'administrateur délégué et le soutenir dans la gestion quotidienne, opérationnelle, financière et administrative de la société.

13.4. Nomination de Jean-Pierre Hanin (CEO) à la présidence de l'EPRA

Le 26.06.2024, les membres de l'EPRA (European Public Real Estate Association) ont approuvé, lors de leur assemblée générale annuelle, la nomination de Jean-Pierre Hanin (CEO de Cofinimmo) en tant que président, jusqu'à l'assemblée générale de 2026.

14. Principaux risques et incertitudes

Le conseil d'administration considère que les principaux facteurs de risque synthétisés en pages 4 à 9 du document d'enregistrement universel 2023, publié le 05.04.2024, restent pertinents pour l'exercice 2025. Ils seront bien entendu mis à jour dans le document d'enregistrement universel 2024 qui sera publié en avril 2025.

De plus (en complément au facteur de risque « F.3.3 Régime FBI » présenté en page 9 du document d'enregistrement universel 2023), le gouvernement néerlandais a établi un plan fiscal pour 2025 approuvé par les chambres législatives néerlandaises en novembre et décembre 2024. L'application du régime fiscal normal à l'impôt des sociétés et la limitation des intérêts fiscalement déductibles au-delà d'une certaine limite auront mécaniquement pour effet d'augmenter la charge fiscale des filiales néerlandaises du groupe (à hauteur d'environ 3 millions EUR selon les premières estimations, déjà intégrés dans les prévisions 2025).

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

INFORMATION RÉGLEMENTÉE

Bruxelles, 21.02.2025, 07:30 CET

15. Calendrier de l'actionnaire

Événement	Date
Publication du document d'enregistrement universel 2024 incluant le rapport financier annuel et le rapport de durabilité	11.04.2025 (avant bourse)
Informations trimestrielles : résultats au 31.03.2025	25.04.2025 (avant bourse)
Assemblée générale ordinaire pour 2024	14.05.2025
Mise en paiement du dividende relatif à l'exercice 2024 ¹	
Coupon	N°40
Date de détachement de coupon (ex date) ²	19.05.2025
Date d'arrêté (record date) ³	20.05.2025
Date de paiement du dividende	À partir du 22.05.2025
Rapport financier semestriel : résultats au 30.06.2025	25.07.2025 (avant bourse)
Informations trimestrielles : résultats au 30.09.2025	24.10.2025 (avant bourse)
Communiqué de presse annuel : résultats au 31.12.2025	20.02.2026 (avant bourse)

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

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

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

INFORMATION RÉGLEMENTÉE

Bruxelles, 21.02.2025, 07:30 CET

16. Annexes

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

A. RÉSULTAT NET	T1 2024	T2 2024	T3 2024	T4 2024	31.12.2024	31.12.2023
I. Revenus locatifs	86.970	87.536	88.643	88.301	351.450	346.550
II. Reprises de loyers cédés et escomptés	140	140	140	140	559	1.365
III. Charges relatives à la location	-109	-79	-158	-181	-526	-328
Résultat locatif net	87.001	87.597	88.625	88.260	351.484	347.587
IV. Récupération de charges immobilières	59	227	-92	6	200	605
V. Récupération de charges locatives et de taxes normalement assumées par le locataire sur immeubles loués	24.229	8.817	5.333	4.869	43.247	47.973
VI. Frais incombant aux locataires et assumés par le propriétaire sur dégâts locatifs et remises en état au terme du bail	-140	-156	-8	-143	-447	-2.110
VII. Charges locatives et taxes normalement assumées par le locataire sur immeubles loués	-28.834	-9.145	-6.018	-5.180	-49.177	-55.096
VIII. Autres recettes et dépenses relatives à la location	0	0	0	0	0	0
Résultat immobilier	82.315	87.340	87.840	87.812	345.307	338.958
IX. Frais techniques	-1.458	-941	-515	-3.718	-6.633	-4.555
X. Frais commerciaux	-1.458	-601	-1.112	-889	-4.060	-6.531
XI. Charges et taxes sur immeubles non loués	-1.955	-597	-204	-299	-3.054	-2.762
XII. Frais de gestion immobilière	-8.618	-7.538	-7.592	-7.568	-31.315	-33.185
XIII. Autres charges immobilières	0	0	0	0	0	0
Charges immobilières	-13.489	-9.677	-9.423	-12.473	-45.063	-47.033
Résultat d'exploitation des immeubles	68.826	77.663	78.416	75.339	300.244	291.925
XIV. Frais généraux de la société	-3.693	-3.231	-3.254	-3.243	-13.421	-14.222
XV. Autres revenus et charges d'exploitation	0	0	0	0	0	0
Résultat d'exploitation avant résultat sur portefeuille	65.133	74.432	75.163	72.095	286.823	277.703
XVI. Résultat sur vente d'immeubles de placement	7.253	66	472	-23.374	-15.582	-4.052
XVII. Résultat sur vente d'autres actifs non financiers	0	0	0	0	0	0
XVIII. Variations de la juste valeur des immeubles de placement	-45.812	-45.348	-21.167	-10.963	-123.290	-181.653
XIX. Autre résultat sur portefeuille	-5.451	632	-2.680	64	-7.434	-25.500
Résultat d'exploitation	21.124	29.782	51.788	37.823	140.517	66.498
XX. Revenus financiers	3.295	3.290	3.150	2.925	12.661	13.327
XXI. Charges d'intérêts nettes	-9.233	-9.642	-10.771	-9.886	-39.532	-39.550
XXII. Autres charges financières	-323	-265	-260	-366	-1.214	-1.258
XXIII. Variations de la juste valeur des actifs et passifs financiers	10.609	7.171	-43.144	-2.980	-28.345	-79.480
Résultat financier	4.349	554	-51.025	-10.308	-56.430	-106.961
XXIV. Quote-part dans le résultat des entreprises associées et co-entreprises	-4.284	-874	2.661	-1.243	-3.739	-7.525
Résultat avant impôt	21.189	29.463	3.425	26.272	80.348	-47.988
XXV. Impôts des sociétés	-2.315	-1.828	-2.152	-826	-7.122	-7.040
XXVI. Exit tax	0	0	0	-80	-80	857
Impôt	-2.315	-1.828	-2.152	-906	-7.201	-6.183
RÉSULTAT NET	18.873	27.635	1.273	25.366	73.147	-54.172
Attribuable aux :						
Intérêts minoritaires	1.398	3.004	1.546	3.309	9.258	1.325
Actionnaires de la société mère	17.475	24.631	-273	22.057	63.889	-55.497

INFORMATION RÉGLEMENTÉE

Bruxelles, 21.02.2025, 07:30 CET

B. ÉTAT DU RÉSULTAT GLOBAL	T1 2024	T2 2024	T3 2024	T4 2024	31.12.2024	31.12.2023
I. Résultat net	18.873	27.635	1.273	25.366	73.147	-54.172
II. Autres éléments du résultat global	328	218	300	180	1.027	425
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	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	0
C. Variations de la juste valeur des actifs financiers disponibles à la vente	0	0	0	0	0	0
D. Différences de change liées à la conversion d'activités à l'étranger	328	218	300	180	1.027	425
E. Ecart actuariel des plans de pension à prestations définies	0	0	0	0	0	0
F. Impôt sur le résultat lié aux "autres éléments du résultat global"	0	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	0
H. Autres éléments du "résultat global", nets d'impôt	0	0	0	0	0	0
RÉSULTAT GLOBAL (I+II)	19.201	27.853	1.573	25.547	74.174	-53.746
Attribuable aux :						
Intérêts minoritaires	1.398	3.004	1.546	3.309	9.258	1.325
Actionnaires de la société mère	17.803	24.849	27	22.237	64.916	-55.071

INFORMATION RÉGLEMENTÉE

Bruxelles, 21.02.2025, 07:30 CET

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

ACTIF	T1 2024	T2 2024	T3 2024	T4 2024	31.12.2023
I. Actifs non courants	6.480.495	6.454.336	6.440.465	6.303.882	6.512.921
A. Goodwill	0	0	0	0	0
B. Immobilisations incorporelles	2.048	1.934	1.821	1.814	2.128
C. Immeubles de placement	6.155.759	6.112.695	6.120.014	5.993.928	6.187.930
D. Autres immobilisations corporelles	2.008	2.137	2.045	2.936	2.111
E. Actifs financiers non courants	128.060	143.192	122.033	110.284	121.649
F. Créances de location-financement	158.033	157.694	157.236	156.944	158.936
G. Créances commerciales et autres actifs non courants	7.117	3.654	3.654	3.732	6.719
H. Impôts différés	7.995	8.331	8.243	9.664	9.822
I. Participations dans des entreprises associées et co-entreprises	19.475	24.698	25.419	24.579	23.626
II. Actifs courants	181.978	200.360	193.642	136.165	178.500
A. Actifs détenus en vue de la vente	31.539	60.936	57.397	6.400	43.111
B. Actifs financiers courants	5.099	3.479	1.608	2.066	642
C. Créances de location-financement	4.861	4.499	4.520	4.542	4.419
D. Créances commerciales	49.563	46.229	40.471	38.904	44.810
E. Créances fiscales et autres actifs courants	32.978	38.262	42.712	40.824	46.170
F. Trésorerie et équivalents de trésorerie	28.319	21.878	26.720	25.802	19.958
G. Comptes de régularisation	29.619	25.077	20.213	17.628	19.390
TOTAL DE L'ACTIF	6.662.473	6.654.696	6.634.107	6.440.048	6.691.421

INFORMATION RÉGLEMENTÉE

Bruxelles, 21.02.2025, 07:30 CET

CAPITAUX PROPRES ET PASSIF	T1 2024	T2 2024	T3 2024	T4 2024	31.12.2023
Capitaux propres	3.718.199	3.587.612	3.589.176	3.614.437	3.698.985
I. Capitaux propres attribuables aux actionnaires de la société mère	3.641.079	3.512.736	3.512.755	3.534.991	3.623.262
A. Capital	1.970.211	2.041.523	2.041.523	2.041.523	1.970.211
B. Primes d'émission	896.826	900.424	900.424	849.053	896.826
C. Réserves	756.568	528.684	528.976	580.526	811.723
D. Résultat net de l'exercice	17.475	42.106	41.832	63.889	-55.497
II. Intérêts minoritaires	77.120	74.876	76.421	79.446	75.723
Passif	2.944.273	3.067.084	3.044.931	2.825.611	2.992.436
I. Passifs non courants	1.904.059	2.049.756	1.878.162	1.854.596	1.891.516
A. Provisions	26.174	26.769	26.723	25.765	26.426
B. Dettes financières non courantes	1.804.656	1.953.845	1.775.396	1.753.269	1.791.325
a. Établissements de crédit	644.198	790.727	608.503	590.186	630.977
b. Location-financement	0	0	0	0	0
c. Autres	1.160.459	1.163.117	1.166.893	1.163.082	1.160.348
C. Autres passifs financiers non courants	17.860	15.108	20.752	19.749	20.021
D. Dettes commerciales et autres dettes non courantes	0	0	0	0	0
E. Autres passifs non courants	0	0	0	0	0
F. Passifs d'impôts différés	55.368	54.035	55.292	55.813	53.744
a. Exit Tax	0	0	0	0	0
b. Autres	55.368	54.035	55.292	55.813	53.744
II. Passifs courants	1.040.215	1.017.328	1.166.769	971.015	1.100.919
A. Provisions	0	0	0	0	0
B. Dettes financières courantes	881.438	871.041	1.018.550	834.068	953.187
a. Établissements de crédit	54.438	71.041	146.548	119.068	111.169
b. Location-financement	0	0	0	0	0
c. Autres	827.000	800.000	872.002	715.000	842.018
C. Autres passifs financiers courants	0	0	0	0	0
D. Dettes commerciales et autres dettes courantes	127.441	122.690	125.266	114.273	128.645
a. Exit Tax	0	0	0	0	0
b. Autres	127.441	122.690	125.266	114.273	128.645
E. Autres passifs courants	0	0	0	0	0
F. Comptes de régularisation	31.336	23.597	22.952	22.674	19.088
TOTAL DES CAPITAUX PROPRES ET DU PASSIF	6.662.473	6.654.696	6.634.107	6.440.048	6.691.421

INFORMATION RÉGLEMENTÉE

Bruxelles, 21.02.2025, 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 :

