

Informations trimestrielles

3^e trimestre 2024

Résultats robustes permettant de viser

un EPRA Earnings Per Share* de plus de 6,40 EUR par action pour 2024

Après Bloomberg, l'EPRA classe Cofinimmo (Euronext Brussels : COFB) dans le secteur healthcare

- 75% du portefeuille consolidé du groupe (6,2 milliards EUR) investi en immobilier de santé
- Portefeuille de bureaux recentré largement sur le meilleur quartier du Central Business District de Bruxelles
- Nouveau record pour le prime rent bureaux dans ce quartier à la suite de la livraison du nouveau flagship M10
- Évaluation du portefeuille consolidé en cours de stabilisation

Gouvernance d'entreprise

- Monsieur Jean Hilgers succédera à Monsieur Jacques van Rijckevorsel à la Présidence du Conseil d'administration à l'issue de l'assemblée générale ordinaire du 14.05.2025

Résultats robustes

- Résultat net des activités clés – part du groupe* (équivalent à l'EPRA Earnings*) en croissance de 3% à 182 millions EUR
- Résultat net – part du groupe en croissance de 9% à 42 millions EUR
- Confirmation de la prévision de dividende brut pour l'exercice 2024 : 6,20 EUR par action

Structure financière solide

- Estimation d'investissements nets revue : objectif « net zéro » pour 2024 avec un taux d'endettement inférieur à 44%
- Ratio d'endettement : 44,7% au 30.09.2024
- Coût moyen de la dette* très bas : 1,4% au 30.09.2024
- Rating BBB/Stable/A-2
- Disponibilités sur les lignes de crédits confirmées d'environ 980 millions EUR au 30.09.2024

Excellentes performances opérationnelles

- Taux d'occupation élevé : 98,3%
- Revenus locatifs bruts en hausse de 2,3% (2,1% à portefeuille constant*)
- Durée résiduelle des baux particulièrement longue : 13 ans

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

- Cofinimmo lauréat de l'Impact Award 2024 du magazine économique belge Trends dans la catégorie Climate & Energy
- EPRA Sustainability Best Practices Recommendations Gold Award pour la 11^e année consécutive
- Obtention de plusieurs certificats BREEAM en immobilier de santé en Espagne, en Allemagne et en Finlande
- Renouvellement de plusieurs labels

Jean-Pierre Hanin, CEO de Cofinimmo : « Cofinimmo, maintenant inclus non seulement par Bloomberg mais aussi par EPRA dans le secteur healthcare, délivre des résultats robustes. Depuis le Covid, le focus s'est porté sur la solidité du bilan des sociétés immobilières. Grâce à la qualité de nos actifs et notre gestion dynamique du portefeuille, nous avons réussi à maintenir un taux d'endettement inférieur à 45% tout en poursuivant nos investissements en immobilier de santé (environ 2,5 milliards EUR depuis fin 2019). Notre stratégie de vendeur net de bureaux avec, en parallèle, un recentrage sur le CBD correspond à la nouvelle vision des marchés sur le secteur des bureaux, et assure sa liquidité à venir pour un réinvestissement en immobilier de santé.

Les expertises immobilières de ce 3^e trimestre semblent indiquer un prochain retour à la stabilité, qui ouvre une période où de nouvelles perspectives de croissance s'offriront à nous. Au regard de nos performances opérationnelles sur les neuf premiers mois, nous visons un EPRA EPS de plus de 6,40 EUR par action pour 2024 et un dividende de 6,20 EUR par action.

Enfin, je tiens à remercier les équipes de Cofinimmo pour les réalisations en termes de durabilité, qui ont tout récemment été récompensées par un Impact Award 2024 dans la catégorie Climate & Energy, décerné par le magazine économique belge Trends. »

* Cofinimmo utilise depuis de nombreuses années dans sa communication financière des Indicateurs Alternatifs de Performance (Alternative Performance Measures ou 'APM') au sens des orientations édictées le 5 octobre 2015 par l'ESMA (European Securities and Market Authority). Certains de ces APM sont recommandés par l'Association Européenne des Sociétés Immobilières Cotées (European Public Real Estate Association – EPRA), d'autres ont été définis par le secteur ou par Cofinimmo dans le but d'offrir au lecteur une meilleure compréhension de ses résultats et de ses performances. Les APM repris dans ce communiqué de presse sont identifiés par un astérisque (*). Les indicateurs de performance qui sont définis par les règles IFRS ou par la loi ne sont pas considérés comme des APM. Ne le sont pas non plus les indicateurs qui ne sont pas basés sur des rubriques du compte de résultats ou du bilan. Les APM sont définis, commentés et rapprochés avec le poste, le total ou le sous-total des états financiers le plus pertinent à cet effet dans le communiqué de presse y relatif, consultable sur le site internet de Cofinimmo (www.cofinimmo.com/investisseurs/rapports-présentations - «Détail de calcul des Indicateurs Alternatifs de Performance au 30.09.2024 »). 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, 25.10.2024, 07:30 CET

1. Résumé de l'activité	4
2. Chiffres clés consolidés	7
2.1. Données globales	7
2.2. Données par action – part du groupe	8
2.3. Indicateurs de performance selon le référentiel EPRA	8
3. Évolution du portefeuille consolidé	9
4. Principaux événements intervenus dans le courant du 3 ^e trimestre de 2024	10
4.1. Immobilier de santé en Belgique	10
4.2. Immobilier de santé en France	10
4.3. Immobilier de santé aux Pays-Bas	11
4.4. Immobilier de santé en Allemagne	11
4.5. Immobilier de santé en Espagne	12
4.6. Immobilier de santé en Finlande	12
4.7. Immobilier de santé en Irlande	12
4.8. Immobilier de santé en Italie	12
4.9. Immobilier de santé au Royaume-Uni	13
4.10. Immobilier de réseaux de distribution	13
4.10.1. Pubstone	13
4.10.2. Autres - Belgique	13
4.11. Bureaux	13
5. Événements intervenus après le 30.09.2024	14
5.1. Immobilier de santé en Allemagne	14
5.2. Immobilier de santé en Espagne	15
6. Résultats opérationnels	15
6.1. Taux d'occupation (calculé sur base des revenus locatifs)	15
6.2. Locataires principaux	16
6.3. Durée résiduelle moyenne pondérée des baux	17
6.4. Échéancier du portefeuille	17
6.5. Variation des revenus locatifs bruts à portefeuille constant*	18
7. Gestion des ressources financières	18
7.1. Augmentation de capital depuis le 01.01.2024	19
7.1.1. Dividende optionnel	19
7.2. Autres opérations de financement depuis le 01.07.2024	19
7.2.1. Couverture de taux d'intérêt	19
7.3. Disponibilités	19
7.4. Ratio d'endettement consolidé	19
7.5. Durée résiduelle moyenne pondérée des dettes financières	19
7.6. Coût moyen de la dette* et couverture du taux d'intérêt	20
7.7. Notation financière	21
8. Compte de résultats consolidé résumé – Schéma analytique (x 1.000 EUR)	22
9. Bilan consolidé résumé (x 1.000 EUR)	25
10. Portefeuille consolidé au 30.09.2024	26
11. Prévisions 2024	29
11.1. Programme d'investissements	29
11.2. Résultat net des activités clés* et dividende par action	30
12. Durabilité	30
12.1. Initiatives en réponse au changement climatique	31
12.2. Références, notations et certifications	31
13. Gouvernance d'entreprise	31
13.1. Actionnariat	32
14. Principaux risques et incertitudes	32
15. Calendrier de l'actionnaire	32
16. Annexes	33
16.1. Annexe 1 : Résultat global consolidé – Schéma Arrêté royal du 13.07.2014 (x 1.000 EUR)	33
16.2. Annexe 2 : Bilan consolidé trimestriel (x 1.000 EUR)	35

1. Résumé de l'activité

Depuis 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 des neuf premiers mois, Cofinimmo a ainsi réalisé des investissements (pour 119 millions EUR), principalement dans différents sous-secteurs de l'immobilier de santé en Europe. Ceci a notamment permis de réceptionner six 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 80 millions EUR réparti sur les trois dernières années. Grâce à ces opérations, les actifs de santé (4,6 milliards EUR) représentent 75% du portefeuille consolidé du groupe au 30.09.2024, qui atteint 6,2 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. Par ailleurs, 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 Central Business District (CBD) de Bruxelles (représentant plus de deux tiers du portefeuille de bureaux contre 45% au 31.12.2019). Cette réalisation constitue un modèle de développement immobilier durable avec un label énergétique A+, dont les locations récentes ont permis d'établir 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 au cours des neuf premiers mois des désinvestissements pour 37 millions EUR, participant à hauteur de 0,3% à la réduction du taux d'endettement. Ils se marquent dans les trois secteurs d'activité.

Par conséquent, Cofinimmo a réalisé des investissements nets de 82 millions EUR sur les neuf premiers mois de l'exercice.

Cofinimmo adopte depuis plus de 15 ans déjà une politique de durabilité volontariste. Il s'agit d'une véritable priorité pour le groupe qui s'est à nouveau distingué en 2024. Plusieurs labels précédemment attribués ont été renouvelés (Equileap, Carbon Disclosure Project, ActiveScore, Sustainalytics, S&P Global et GRESB). À ce titre, Cofinimmo a été désignée n°1 en Belgique en termes d'égalité des genres par Equileap. De plus, Cofinimmo a obtenu plusieurs nouveaux certificats BREEAM en immobilier de santé en Espagne, en Allemagne et (au 3^e trimestre) en Finlande. 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. Enfin, la société s'est également distinguée par l'attribution d'un nouveau Gold Award pour l'application des EPRA Sustainability Best Practices Recommendations, et ce, pour la onzième année consécutive.

En matière de financement, Cofinimmo a renforcé ses ressources financières et la structure de son bilan au cours des exercices précédents (augmentations de capital cumulées de 565 millions EUR en 2021, 114 millions EUR en 2022 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, l'unique financement restant à rembourser en 2024 est le Green & Social Bond 2016-2024 de 55 millions EUR échéant en décembre prochain. Ce financement ayant été souscrit à des conditions avantageuses, il sera conservé jusqu'à son échéance. Au 30.09.2024, Cofinimmo disposait d'environ 980 millions EUR de disponibilités sur ses lignes de crédit confirmées, après couverture des émissions de billets de trésorerie. Par ailleurs, le risque de taux d'intérêt est totalement couvert au 30.09.2024 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 98,3%, revenus locatifs bruts en hausse de 2,1% à portefeuille constant*, grâce aux récentes indexations qui se marquent généralement à la date anniversaire du contrat, marge d'exploitation* à 83,7%), lui ont permis de réaliser un résultat net des activités clés – part du groupe* (équivalent à l'EPRA Earnings*) de 182 millions EUR au 30.09.2024, en avance sur les prévisions¹ (à comparer aux 177 millions EUR qui avaient été réalisés au 30.09.2023, soit une croissance de 3%), principalement grâce aux effets positifs conjugués de l'indexation des contrats et de l'évolution des charges. Le résultat net des activités clés – part du groupe – par action* (équivalent à l'EPRA EPS*) s'élève à 4,88 EUR (en avance sur les prévisions, à comparer à 5,33 EUR au 30.09.2023) 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 -0,24 EUR par action et de -0,57 EUR par action, soit -0,80 EUR par action au total sur les neuf premiers mois de 2024.

Le résultat net – part du groupe s'élève à 42 millions EUR (soit 1,12 EUR par action) au 30.09.2024, contre 39 millions EUR (soit 1,16 EUR par action) au 30.09.2023, en croissance de 9%. Cette augmentation (+3 millions EUR) est due à l'augmentation du résultat net des activités clés – part du groupe* (+5 millions EUR), les autres effets se compensant largement entre les neuf premiers mois de 2023 et les neuf premiers mois de 2024.

L'évaluation du portefeuille consolidé est en cours de stabilisation : la variation de juste valeur (hors effet initial des variations de périmètre) sur le 3^e trimestre est limitée (-0,3%, après -1,4% au 1^{er} semestre).

Avec un taux d'endettement de 44,7% au 30.09.2024 (comprenant l'effet saisonnier du paiement du dividende à la fin du 1^{er} semestre, à comparer à 45,2% au 30.06.2024 et à 43,8% au 31.12.2023), 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), confortée par le fait que le groupe a déjà au bilan des actifs non courants détenus en vue de la vente pour 57 millions EUR, qui réduiront le taux d'endettement d'environ 0,5% au moment des désinvestissements effectifs.

Compte tenu de l'état d'avancement des dossiers en cours et grâce à la gestion active des engagements d'investissements, l'estimation d'investissements nets pour 2024 est désormais de l'ordre de zéro (sur base d'investissements bruts de 215 millions EUR et de désinvestissements de 215 millions EUR, ces investissements nets ayant un effet neutre sur le taux d'endettement). Sur base des informations actuellement disponibles, Cofinimmo vise, en l'absence d'événements majeurs imprévus dans les mois qui viennent, un résultat net des activités clés – part du groupe – par action* (équivalent à l'EPRA EPS*) de plus de 6,40 EUR pour l'exercice 2024, compte tenu des effets prorata temporis des augmentations de capital de 2023 et 2024 (environ -0,60 EUR par action) et des désinvestissements réalisés en 2023 et attendus en 2024 (dont l'effet négatif devrait être inférieur aux 0,40 EUR par action initialement budgétés). Sur base des mêmes données et hypothèses, le ratio d'endettement au 31.12.2024 serait quasiment stable par rapport à celui de 31.12.2023, inférieur à 44%.

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

Ces éléments (fournis sous réserve des principaux risques et incertitudes exposés, voir section 14 ci-dessous) permettent de confirmer la prévision de dividende brut (pour l'exercice 2024, payable en 2025) de 6,20 EUR par action, sous réserve de l'évolution du résultat net des activités clés – part du groupe – par action* et de l'évolution du taux d'endettement.

2. Chiffres clés consolidés

2.1. Données globales

(x 1.000.000 EUR)	30.09.2024	31.12.2023
Portefeuille d'immeubles de placement (en juste valeur)	6.177	6.231
(x 1.000 EUR)	30.09.2024	30.09.2023
Résultat immobilier	257.495	252.417
Résultat d'exploitation avant résultat sur portefeuille	214.728	207.586
Résultat net des activités clés – part du groupe*	182.237	177.132
Résultat sur instruments financiers – part du groupe*	-25.364	-8.857
Résultat sur portefeuille – part du groupe*	-115.040	-129.744
Résultat net – part du groupe	41.832	38.530
Marge d'exploitation*	83,7%	82,5%
	30.09.2024	31.12.2023
Frais d'exploitation/valeur moyenne du patrimoine en gestion* ¹	0,89%	0,98%
Durée résiduelle moyenne pondérée des baux ² (en années)	13	13
Taux d'occupation ³	98,3%	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	44,7%	43,8%
Coût moyen de la dette* ⁷	1,4%	1,4%
Durée résiduelle moyenne pondérée des dettes financières (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.

2.2. Données par action – part du groupe

(en EUR)	30.09.2024	30.09.2023
Résultat net des activités clés – part du groupe – par action*	4,88	5,33
Résultat sur instruments financiers – part du groupe – par action*	-0,68	-0,27
Résultat sur portefeuille – part du groupe – par action*	-3,08	-3,90
Résultat net – part du groupe – par action	1,12	1,16

Valeur intrinsèque de l'action (en EUR)	30.09.2024	31.12.2023
Actif net par action* (IFRS)	92,25	98,61

Valeur intrinsèque diluée de l'action (en EUR)	30.09.2024	31.12.2023
Actif net dilué par action (IFRS)	92,23	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 30.09.2024 découle principalement de l'effet du résultat net susmentionné (1,12 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 30.09.2024, 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.

2.3. Indicateurs de performance selon le référentiel EPRA¹

(en EUR par action)	30.09.2024	30.09.2023
EPRA Earnings Per Share (EPS)*	4,88	5,33
Diluted EPRA EPS*	4,88	5,33
(en EUR par action)	30.09.2024	31.12.2023
EPRA Net Reinstatement Value (NRV)*	100,88	106,54
EPRA Net Tangible Assets (NTA)*	92,48	98,11
EPRA Net Disposal Value (NDV)*	96,42	103,97
	30.09.2024	31.12.2023
EPRA Net Initial Yield (NIY)*	5,6%	5,5%
EPRA 'topped-up' NIY*	5,6%	5,5%
EPRA Vacancy Rate*	1,8%	1,6%
EPRA Cost Ratio (including direct vacancy costs)*	19,4%	21,6%
EPRA Cost Ratio (excluding direct vacancy costs)*	16,6%	18,8%
EPRA LTV*	44,3%	43,1%

Les ORA émises en 2011 n'existent plus depuis le 31.12.2023 (les derniers remboursements ayant eu lieu au 4^e trimestre 2023). Au 30.09.2023, elles n'avaient pas été prises en compte dans le calcul de Diluted EPRA EPS, concept défini par les EPRA Best Practice Recommendations.

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

INFORMATION RÉGLEMENTÉE

Bruxelles, 25.10.2024, 07:30 CET

3. Évolution du portefeuille consolidé

Secteur	Investissements durant les neuf premiers mois de 2024	Désinvestissements durant les neuf premiers mois de 2024	Investissements durant le 3 ^e trimestre de 2024	Désinvestissements durant le 3 ^e trimestre de 2024	Juste valeur au 30.09.2024	Référence
Immobilier de santé	92 millions EUR ¹	20 millions EUR	30 millions EUR ²	4 millions EUR	4,6 milliards EUR	4.1 à 4.9
Réseaux de distribution	3 millions EUR	6 millions EUR	1 million EUR	2 millions EUR	0,5 milliard EUR	4.10
Bureaux	23 millions EUR	12 millions EUR	10 millions EUR	-	1,1 milliard EUR	4.11
TOTAL	119 millions EUR	37 millions EUR	41 millions EUR	6 millions EUR	6,2 milliards EUR	/

Cofinimmo a réalisé des investissements nets de 82 millions EUR sur les neuf premiers mois de l'exercice.

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		75%
Établissements sanitaires ³	3.600	10%
Soins primaires ⁴	-	2%
Établissements médico-sociaux ⁵	27.200	61%
Autres ⁶	-	2%
Immobilier de réseaux de distribution⁷		8%
Bureaux		17%
Bruxelles CBD	-	12%
Autres ⁸	-	6%

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

Pays	Juste valeur (%)
Belgique	49%
France	11%
Pays-Bas	10%
Allemagne	14%
Espagne	6%
Finlande	2%
Irlande	2%
Italie	3%
Royaume-Uni	1%

¹ Dont 65 millions EUR en immeubles de placement et 27 millions EUR de variation des participations et créances sur entreprises associées.

² Dont 18 millions EUR en immeubles de placement et 12 millions EUR de variation des participations et créances sur entreprises associées.

³ Cliniques de soins aigus, cliniques de réadaptation et cliniques psychiatriques.

⁴ Centres de consultations médicales.

⁵ Maisons de repos et de soins, résidences-services et centres de soins pour personnes handicapées.

⁶ Principalement centres de sport & de bien-être.

⁷ L'immobilier de réseaux de distribution est principalement (94%) constitué du portefeuille Pubstone.

⁸ Les sous-secteurs « Bruxelles hors CBD » et « Autres régions » ont été fusionnés au 30.09.2024.

4. Principaux événements intervenus dans le courant du 3^e trimestre de 2024

4.1. Immobilier de santé en Belgique

- **Investissements durant les neuf premiers mois de 2024 : 12 millions EUR**
- **Investissements durant le 3^e trimestre de 2024 : 1 million EUR**
- **Désinvestissements durant les neuf premiers mois de 2024 : 16 millions EUR**
- **Portefeuille immobilier de santé en Belgique au 30.09.2024 : 1.642 millions EUR (88 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 des neuf premiers mois de 2024, Cofinimmo y a investi 12 millions EUR (6 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 16 millions EUR.

Principales réalisations :

- **Réception provisoire de la rénovation et l'extension d'une maison de repos et de soins à Marche-en-Famenne**

La rénovation et l'extension de la maison de repos et de soins Douce Quiétude à Marche-en-Famenne, annoncées le 17.02.2022, ont été réceptionnées 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.

4.2. Immobilier de santé en France

- **Investissements durant les neuf premiers mois de 2024 : 7 millions EUR**
- **Investissements durant le 3^e trimestre de 2024 : 1 million EUR**
- **Désinvestissements durant les neuf premiers mois de 2024 : 3 millions EUR**
- **Désinvestissements durant le 3^e trimestre de 2024 : 3 millions EUR**
- **Portefeuille immobilier de santé en France au 30.09.2024 : 679 millions EUR (57 sites en exploitation)**

Cofinimmo détient en France des immeubles de placement en immobilier de santé pour une juste valeur de 679 millions EUR et des créances de location-financement pour 20 millions EUR. Au cours des neuf premiers mois de 2024, Cofinimmo y a investi 7 millions EUR en immeubles de placement et y a désinvesti 3 millions EUR.

Principales réalisations :

- **Désinvestissement d'un site de santé (vide)**

Au 3^e trimestre, Cofinimmo a cédé un actif de santé à Carnoux (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, en ligne avec la dernière juste valeur déterminée par l'expert évaluateur indépendant de Cofinimmo avant la conclusion de la convention.

4.3. Immobilier de santé aux Pays-Bas

- Investissements durant les neuf premiers mois de 2024 : 6 millions EUR
- Investissements durant le 3^e trimestre de 2024 : 2 millions EUR
- Désinvestissements durant les neuf premiers mois de 2024 : 1 million EUR
- Désinvestissements durant le 3^e trimestre de 2024 : 1 million EUR
- Portefeuille immobilier de santé aux Pays-Bas au 30.09.2024 : 499 millions EUR (51 sites en exploitation)

Cofinimmo détient aux Pays-Bas un portefeuille d'immobilier de santé pour une juste valeur de 499 millions EUR. Au cours des neuf premiers mois de 2024, Cofinimmo y a investi 6 millions EUR en immeubles de placement et y a désinvesti 1 million EUR.

Principales réalisations :

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

Au 3^e trimestre, Cofinimmo a signé une convention sous seing privé portant sur la cession d'un actif de santé à Ede (exploité par Stichting Leger des Heils), en province de Gueldre. Le prix de vente s'élève à plus de 1 million EUR, en ligne avec la dernière juste valeur déterminée par l'expert évaluateur indépendant de Cofinimmo avant la conclusion de la convention. L'acte notarié a été signé durant le 3^e trimestre.

4.4. Immobilier de santé en Allemagne

- Investissements durant les neuf premiers mois de 2024 : 28 millions EUR
- Investissements durant le 3^e trimestre de 2024 : 14 millions EUR
- Portefeuille immobilier de santé en Allemagne au 30.09.2024 : 888 millions EUR (59 sites en exploitation)

Cofinimmo détient en Allemagne un portefeuille d'immobilier de santé pour une juste valeur de 888 millions EUR et 36 millions EUR en entreprises associées (participations et créances). Au cours des neuf premiers mois de 2024, Cofinimmo y a investi 28 millions EUR. Ces investissements comprennent environ 7 millions EUR en immeubles de placement et environ 21 millions EUR de variation des participations et créances sur entreprises associées.

Principales réalisations :

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

En plus des évolutions mentionnées dans le communiqué de presse du 26.07.2024 (section 1.4.4), le planning de finalisation d'un projet en cours de construction a récemment été décalé de 2024 à 2025.

Dès lors, l'engagement restant pour les deux sites encore à achever en Rhénanie-du-Nord-Westphalie ne s'élève plus qu'à 81 millions EUR, dont 11 millions EUR déjà sur le bilan au 30.09.2024 et 69 millions EUR restant à investir (37 millions EUR au 4^e trimestre 2024 et 33 millions EUR en 2025).

4.5. Immobilier de santé en Espagne

- **Investissements durant les neuf premiers mois de 2024 : 37 millions EUR**
- **Investissements durant le 3^e trimestre de 2024 : 12 millions EUR**
- **Portefeuille immobilier de santé en Espagne au 30.09.2024 : 397 millions EUR (27 sites en exploitation)**

Cofinimmo a fait son entrée en Espagne en septembre 2019 et y détient au 30.09.2024 un portefeuille d'immobilier de santé pour une juste valeur de 397 millions EUR en immeubles de placement. À cela s'ajoutent 42 millions EUR de créances de location-financement et 16 millions EUR d'acomptes en actifs financiers non courants. Le groupe compte ainsi à cette date, 34 maisons de repos et de soins en exploitation (27 en immeubles de placement comptant environ 4.230 lits, et 7 en location-financement comptant 935 lits) ainsi que 14 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 des neuf premiers mois de 2024, Cofinimmo y a investi 37 millions EUR, principalement en immeubles de placement dans le cadre de l'exécution de projets de développement.

Principales réalisations :

- **Réception provisoire d'une maison de repos et de soins à Tomares**

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 site bénéficie d'une performance énergétique de niveau A et d'une certification BREEAM New Construction Excellent.

4.6. Immobilier de santé en Finlande

- **Investissements durant les neuf premiers mois de 2024 : 2 millions EUR**
- **Portefeuille immobilier de santé en Finlande au 30.09.2024 : 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 des neuf premiers mois de 2024, Cofinimmo y a investi 2 millions EUR en immeubles de placement dans le cadre de projets de développement.

4.7. Immobilier de santé en Irlande

- **Portefeuille immobilier de santé en Irlande au 30.09.2024 : 100 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 100 millions EUR.

4.8. Immobilier de santé en Italie

- **Portefeuille immobilier de santé en Italie au 30.09.2024 : 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 30.09.2024 : 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.

4.10. Immobilier de réseaux de distribution

- **Investissements durant les neuf premiers mois de 2024 : 3 millions EUR**
- **Investissements durant le 3^e trimestre de 2024 : 1 million EUR**
- **Désinvestissements durant les neuf premiers mois de 2024 : 6 millions EUR**
- **Désinvestissements durant le 3^e trimestre de 2024 : 2 millions EUR**
- **Portefeuille immobilier de réseaux de distribution au 30.09.2024 : 463 millions EUR**

Le portefeuille d'immobilier de réseaux de distribution de Cofinimmo représente une juste valeur de 463 millions EUR. Au cours des neuf premiers mois de 2024, Cofinimmo y a investi 3 millions EUR et désinvesti pour 6 millions EUR.

4.10.1. Pubstone

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

Au cours du 3^e trimestre 2024, le groupe Cofinimmo a vendu neuf cafés et restaurants des portefeuilles Pubstone BE et NL pour un montant total de 2 millions EUR, supérieur à la dernière juste valeur des actifs déterminée par les experts évaluateurs indépendants de Cofinimmo avant la conclusion des accords.

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 durant les neuf premiers mois de 2024 : 23 millions EUR**
- **Investissements durant le 3^e trimestre de 2024 : 10 millions EUR**
- **Désinvestissements durant les neuf premiers mois de 2024 : 12 millions EUR**
- **Portefeuille de bureaux au 30.09.2024 : 1.068 millions EUR (40 sites)**

Le portefeuille de bureaux de Cofinimmo représente une juste valeur de 1,1 milliard EUR, pour plus de deux tiers dans la zone de Bruxelles CBD. Au cours des neuf premiers mois de 2024, Cofinimmo y a investi 23 millions EUR et a procédé à des désinvestissements pour un montant total de 12 millions EUR. Au 30.09.2024, la filiale Cofinimmo Offices avait un bilan d'un total de 1,1 milliard EUR, des capitaux propres de 0,8 milliard EUR et un ratio d'endettement de l'ordre de 30%.

Principales réalisations :

- **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 démarreront en décembre 2024 et 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 une certification BREEAM New Construction Outstanding (déjà obtenue pour la phase de conception de l'immeuble), le M10 a également obtenu les labels WELL Platinum et 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'élève à plus de 45% au moment de la réception provisoire.

- **Cofinimmo désinvestit deux immeubles de bureaux sur le site AMCA à Anvers**

Le 26.07.2024, Cofinimmo Offices SA, filiale à 100% de Cofinimmo, a signé une convention sous seing privé relative à la vente de deux immeubles de bureaux sis Noorderplaats, 5-7-9, à Anvers. L'acte notarié devrait être signé avant la fin de 2024. Les deux immeubles datent de 2010 et offrent ensemble environ 13.000 m² d'espaces de bureaux. Leur taux d'occupation était de 97,7% au 30.06.2024. Le prix de vente des deux immeubles s'est élevé à environ 27 millions EUR. Ce montant est en ligne avec la dernière juste valeur (au 30.06.2024) déterminée par l'expert évaluateur indépendant de Cofinimmo Offices. Ces immeubles figuraient au bilan du 30.06.2024 parmi les actifs non courants détenus en vue de la vente.

5. Événements intervenus après le 30.09.2024

5.1. Immobilier de santé en Allemagne

- **Cofinimmo nomme un 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 sera 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, 25.10.2024, 07:30 CET

5.2. Immobilier de santé en Espagne

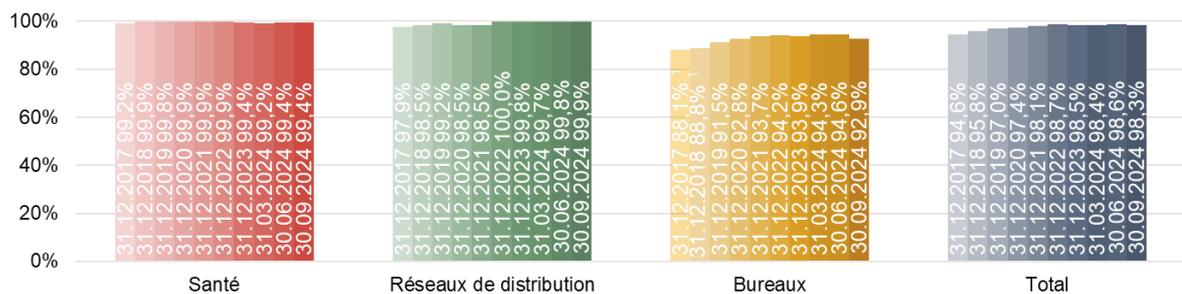
- Réception provisoire d'une maison de repos et de soins à Jaén (Andalousie)

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 site bénéficie d'une performance énergétique de niveau A.

6. Résultats opérationnels

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

Le taux d'occupation au 30.09.2024 s'élève à 98,3% (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 entre le 30.06.2024 (94,6%) et le 30.09.2024 (92,9%) est principalement due à 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).

Pour rappel, l'occupation sous-jacente des sites pertinents d'immobilier de santé pour 2021, 2022 et 2023 a été fournie en section 1.6.1 du communiqué de presse du 26.07.2024.

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.

6.2. Locataires principaux

Au 30.09.2024, le groupe Cofinimmo dispose d'une base de clientèle diversifiée (environ 300 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	15%	10
AB InBev	9%	11
Colisée	9%	14
Secteur public	6%	6
Emeis ¹	5% ²	13
Top 5 des locataires	44%	11
DomusVi	5%	13
Care-Ion	4%	23
Stella Vitalis	3%	24
Croix-Rouge française	3%	8
Aspria	2%	22
Top 10 des locataires	61%	13
Top 20 des locataires	73%	14
Autres locataires	27%	10
TOTAL	100%	13

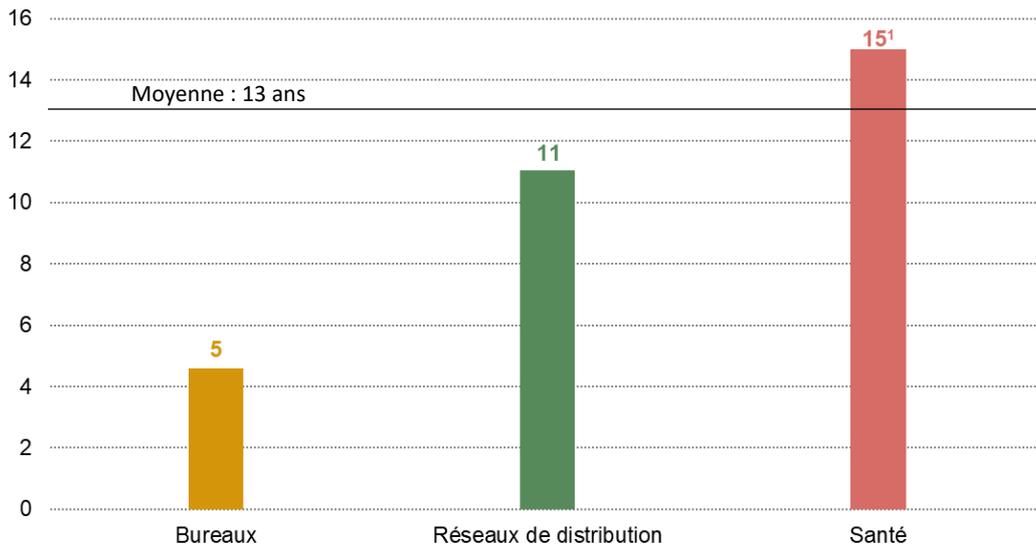
Dans le secteur des bureaux, les locataires publics représentent 34% du portefeuille.

¹ Précédemment connu sous le nom « Orpea ».

² Dont 1,3% en France, 1,7% en Belgique, 1,7% 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 moins de la moitié de ses loyers.

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	67,4%
Immobilier de santé	56,5%
Immobilier de réseaux de distribution - Pubstone	9,0%
Bureaux - secteur public	0,7%
Bureaux - secteur privé	1,1%
Baux 6-9 ans	13,7%
Immobilier de santé	9,9%
Bureaux	3,8%
Baux < 6 ans	18,9%
Bureaux	10,7%
Immobilier de santé	7,7%
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 (12), Italie (6) et Royaume-Uni (32).

6.5. Variation des revenus locatifs bruts à portefeuille constant*

	Revenus locatifs bruts au 30.09.2024 (x 1.000.000 EUR)	Revenus locatifs bruts au 30.09.2023 (x 1.000.000 EUR)	Variation	Variation à portefeuille constant*
Immobilier de santé	197,0	181,9	+8,3%	+2,1%
Bureaux	45,2	54,2	-16,6%	+1,6%
Immobilier de réseaux de distribution	26,0	26,0	+0,1%	+2,6%
PORTEFEUILLE TOTAL	268,3	262,1	+2,3%	+2,1%

La variation des revenus locatifs bruts d'un exercice à l'autre a atteint 2,3% grâce aux variations de périmètre et à la bonne performance opérationnelle. À portefeuille constant* (*like-for-like*), le niveau des loyers est en hausse (+2,1%) entre les neuf premiers mois de 2023 et les neuf premiers mois de 2024 : l'effet positif des nouvelles locations (+0,8%) et de l'indexation (+2,6% au total, comprenant notamment +2,8% pour l'immobilier de santé dont +3,3% par exemple en Belgique, l'indexation se marquant généralement à la date anniversaire du contrat) ont plus que compensé l'effet négatif des départs (-0,6%) et des renégociations (-0,7%).

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 2023 publié le 05.04.2024). L'endettement de Cofinimmo était à la fin de ce trimestre composé principalement (environ 70%) de financements durables souscrits ces dernières années.

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

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

Au 30.09.2024 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 deux 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). 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. 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. Dividende optionnel

Pour rappel (voir communiqué du 26.07.2024, section 1.7.1.1), le 03.06.2024, Cofinimmo a procédé à une augmentation de capital via dividende optionnel pour un montant de 75,1 millions EUR représenté par 1.330.742 actions nouvelles.

7.2. Autres opérations de financement depuis le 01.07.2024

7.2.1. Couverture de taux d'intérêt

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.

7.3. Disponibilités

Au 30.09.2024, les disponibilités sur les lignes de crédit confirmées atteignaient 1.798 millions EUR. Après couverture des émissions de billets de trésorerie, Cofinimmo disposait à cette date de 981 millions EUR de lignes de crédit confirmées excédentaires pour financer son activité.

7.4. Ratio d'endettement consolidé

Au 30.09.2024, 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 44,7% (à comparer à 45,2% au 30.06.2024 et à 43,8% au 31.12.2023). 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

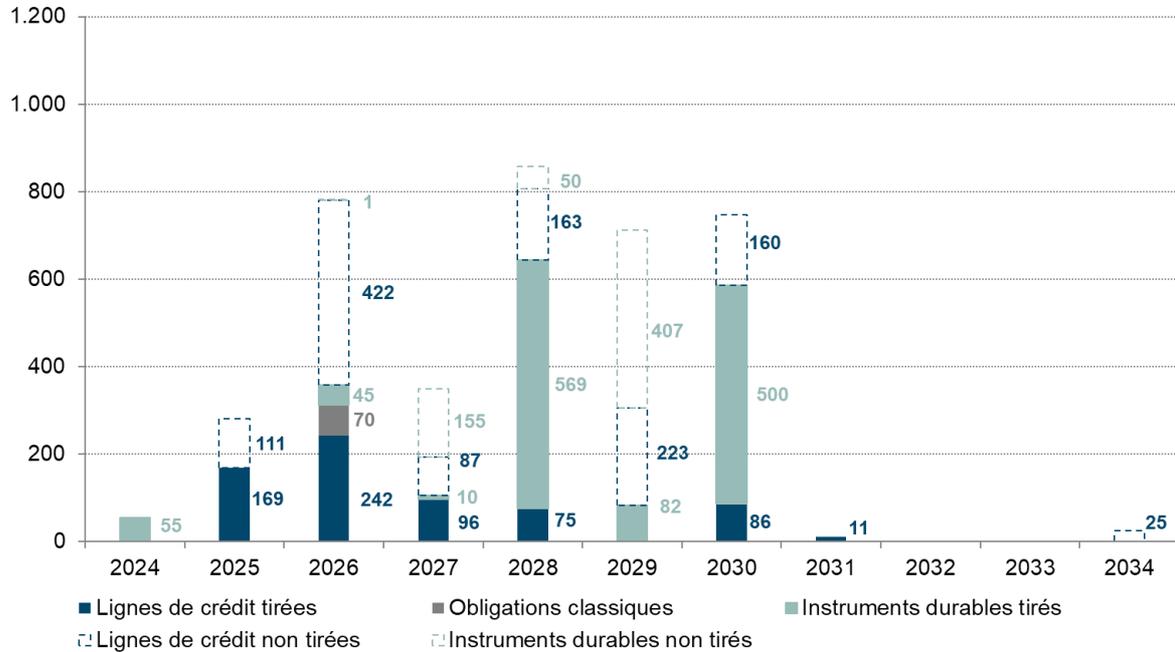
La durée résiduelle moyenne pondérée des dettes financières est restée stable à 4 ans entre le 31.12.2023 et le 30.09.2024. Ce calcul exclut les échéances à court terme des billets de trésorerie, qui sont entièrement couvertes par des tranches disponibles sur les lignes de crédit à long terme.

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 3.753 millions EUR à ce jour, arriveront à échéance de façon étalée jusqu'en 2034, comme représenté dans le graphique ci-dessous. À ce titre, l'unique financement restant à rembourser en 2024 est le Green & Social Bond 2016-2024 de 55 millions EUR échéant en décembre prochain. Ce financement ayant été souscrit à des conditions avantageuses, il sera conservé jusqu'à son échéance.

INFORMATION RÉGLEMENTÉE

Bruxelles, 25.10.2024, 07:30 CET

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



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

Le coût moyen de la dette*, y compris les marges bancaires, s'est établi à 1,4% pour les trois premiers trimestres de 2024, stable par rapport à celui de l'exercice complet de 2023, et est inférieur aux prévisions¹. Le coût moyen de la dette* attendu pour 2024 est de l'ordre de 1,5%.

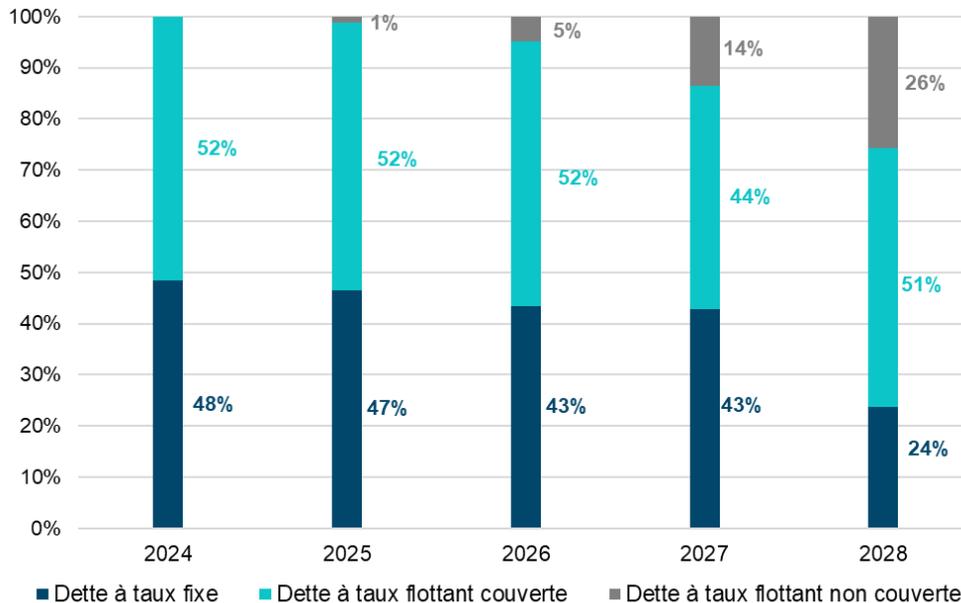
Cofinimmo a recours à une couverture partielle de sa dette à taux flottant par l'utilisation de swaps de taux d'intérêt (IRS) et de caps. Cofinimmo mène une politique visant à sécuriser sur un horizon de minimum trois ans les taux d'intérêt relatifs à une proportion de 50% à 100% de l'endettement prévisionnel.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

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

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

INFORMATION RÉGLEMENTÉE

Bruxelles, 25.10.2024, 07:30 CET



Au 30.09.2024, 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 75% (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, 86% à fin 2027 et 74% à fin 2028). La durée moyenne résiduelle pondérée des couvertures de taux d'intérêt s'élève à 5 ans au 30.09.2024. 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.

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.

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

	30.09.2024	30.09.2023
Revenus locatifs, nets des charges relatives à la location*	262.804	256.952
Reprises de loyers cédés et escomptés (élément non monétaire)	419	1.238
Charges locatives et taxes non récupérées sur immeubles loués*	-4.645	-4.663
Taxes non récupérées sur immeubles en rénovation*	-972	-941
Frais de remise en état, nets d'indemnités pour dégâts locatifs*	-111	-169
Résultat immobilier	257.495	252.417
Frais techniques	-2.915	-1.521
Frais commerciaux	-3.171	-4.326
Charges locatives et taxes sur immeubles non loués	-2.756	-3.067
Résultat d'exploitation des immeubles après charges immobilières directes*	248.653	243.503
Frais généraux de la société	-33.925	-35.917
Résultat d'exploitation (avant résultat sur portefeuille)	214.728	207.586
Revenus financiers	9.736	9.276
Charges d'intérêts nettes	-29.646	-30.324
Autres charges financières	-848	-931
Quote-part dans le résultat net des activités clés des entreprises associées et co-entreprises	-318	1.849
Impôts	-6.296	-8.078
Résultat net des activités clés*	187.357	179.377
Intérêts minoritaires relatifs au résultat net des activités clés	5.120	2.245
Résultat net des activités clés – part du groupe*	182.237	177.132
Variation de la juste valeur des instruments financiers	-25.364	-8.884
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*	-25.364	-8.884
Intérêts minoritaires relatifs au résultat sur instruments financiers	0	-27
Résultat sur instruments financiers – part du groupe*	-25.364	-8.857
Résultat sur vente d'immeubles de placement et autres actifs non financiers	7.792	-4.715
Variations de la juste valeur des immeubles de placement	-112.326	-113.461
Quote-part dans le résultat sur portefeuille des entreprises associées et co-entreprises	-2.178	-7.518
Autre résultat sur portefeuille	-7.499	-4.711
Résultat sur portefeuille*	-114.211	-130.405
Intérêts minoritaires relatifs au résultat sur portefeuille	829	-660
Résultat sur portefeuille – part du groupe*	-115.040	-129.744
Résultat net	47.781	40.089
Intérêts minoritaires	5.949	1.558
Résultat net – part du groupe	41.832	38.530

	30.09.2024	30.09.2023
Nombre d'actions		
Nombre d'actions émises	38.096.217	33.979.670
Nombre d'actions en circulation (hors actions propres)	38.077.919	33.957.159
Nombre total d'actions pris en compte dans le calcul du résultat par action	37.337.534	33.249.448

Commentaires sur le compte de résultats consolidé résumé – Schéma analytique

Les loyers (revenus locatifs bruts) s'élevaient à 268 millions EUR, à comparer à 262 millions EUR au 30.09.2023, en hausse de 2,3% notamment sous l'effet des indexations et des variations de périmètre. À composition constante*, les revenus locatifs bruts sont en hausse de 2,1% entre le 30.09.2023 et le 30.09.2024 (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 263 millions EUR, à comparer à 257 millions EUR au 30.09.2023, en hausse de 2,3% par rapport à 2023. Après prise en compte des réductions de valeur sur créances (-0,3 million EUR), les revenus locatifs, nets des charges relatives à la location* atteignent 263 millions EUR, à comparer à 257 millions EUR au 30.09.2023, en hausse de 2,3% et conformes 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 257 millions EUR (contre 252 millions EUR au 30.09.2023), en augmentation de 5 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 conforme aux prévisions.

Les frais d'exploitation directs représentent 9 millions EUR (stables par rapport au 30.09.2023 et inférieurs aux prévisions). La variation des frais généraux sur la même période (-2 millions EUR, inférieure aux prévisions) provient quant à elle des économies réalisées.

Le résultat d'exploitation (avant résultat sur portefeuille) atteint dès lors 215 millions EUR (contre 208 millions EUR un an plus tôt), ce qui est supérieur aux prévisions, et la marge d'exploitation*, corrigée de l'effet de l'application de la norme IFRIC 21, s'inscrit à 83,7% (supérieure aux prévisions et au niveau de 82,5% atteint en 2023). Pour rappel, en application de la norme IFRIC 21, les taxes dont l'effet générateur s'est déjà produit sont comptabilisées au 1^{er} janvier, et ce, pour l'année entière. C'est notamment le cas des précomptes immobiliers, taxes régionales ou encore des taxes communales sur surface de bureaux.

Les revenus financiers s'élevaient à 10 millions EUR (supérieurs aux prévisions, contre 9 millions EUR au 30.09.2023) et comprennent notamment les redevances de location-financement et les intérêts intercalaires sur les projets de développement en cours. Les charges d'intérêts nettes (30 millions EUR) sont en diminution de 1 million EUR en raison de la diminution du volume de dette moyen, et sont inférieures aux prévisions. Le coût moyen de la dette* atteint 1,4%, stable par rapport au 30.09.2023 et inférieur aux prévisions, grâce aux couvertures de taux d'intérêt en place.

Les impôts sont en diminution à 6 millions EUR (contre 8 millions EUR au 30.09.2023), notamment sous l'effet de la confirmation du statut FBI aux Pays-Bas. 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 en transformation, lui ont permis de réaliser un résultat net des activités clés – part du groupe* (équivalent à l'EPRA Earnings*) de 182 millions EUR au 30.09.2024, en avance sur les prévisions (à comparer aux 177 millions EUR qui avaient été réalisés au 30.09.2023, soit une croissance de 3%), principalement grâce aux effets positifs conjugués de l'indexation des contrats et de l'évolution des charges. Le résultat net des activités clés – part du groupe – par action* (équivalent à l'EPRA EPS*) s'élève à 4,88 EUR (en avance sur les prévisions, à comparer à 5,33 EUR au 30.09.2023) et tient compte des émissions d'actions de 2023 et 2024. Le nombre moyen d'actions ayant

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

INFORMATION RÉGLEMENTÉE

Bruxelles, 25.10.2024, 07:30 CET

jouissance dans le résultat de la période est ainsi passé de 33.249.448 à 37.337.534. L'effet des désinvestissements et des augmentations de capital sur cet indicateur est respectivement de -0,24 EUR par action et de -0,57 EUR par action, soit -0,80 EUR par action au total sur les neuf premiers mois de l'exercice.

Au niveau du résultat sur instruments financiers*, la rubrique 'Variation de la juste valeur des instruments financiers' ressort à -25 millions EUR au 30.09.2024, contre -9 millions EUR au 30.09.2023. 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 30.09.2024 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 30.09.2023 avait montré une diminution des taux d'intérêt ayant généré dans le compte de résultats 2023 une réévaluation négative de moindre ampleur desdits instruments.

Au sein du résultat sur portefeuille*, le résultat sur vente d'immeubles de placement et autres actifs non financiers s'élève à +8 millions EUR au 30.09.2024 (contre -5 millions EUR au 30.09.2023 – 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 30.09.2024 (-112 millions EUR contre -113 millions EUR au 30.09.2023). Hors effet initial de variation du périmètre, la variation de juste valeur des immeubles de placement est de -1,7% sur les neuf premiers mois de 2024 (voir section 10), indiquant que l'évaluation du portefeuille consolidé est en cours de stabilisation (la variation de juste valeur sur le 3^e trimestre étant limitée à -0,3%, après -1,4% au 1^{er} semestre). Ceci provient principalement :

- d'une variation de -1,4% en immobilier de santé (provenant principalement de réévaluations négatives en Belgique, en France, aux Pays-Bas et en Allemagne en ligne avec l'évolution des conditions de marché) ;
- conjuguée à une variation de -4,0% dans le secteur des bureaux représentant 17% 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 +0,5% en immobilier de réseaux de distribution.

La rubrique 'Autre résultat sur portefeuille', quant à elle, s'élève à -7 millions EUR au 30.09.2024 (contre -5 millions EUR au 30.09.2023), et provient principalement de variations des impôts différés¹.

Le résultat net – part du groupe s'élève à 42 millions EUR (soit 1,12 EUR par action) au 30.09.2024, contre 39 millions EUR (soit 1,16 EUR par action) au 30.09.2023, en croissance de 9%. Cette augmentation (+3 millions EUR) est due à l'augmentation du résultat net des activités clés – part du groupe* (+5 millions EUR), les autres effets se compensant largement entre les neuf premiers mois de 2023 et les neuf premiers mois de 2024.

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

INFORMATION RÉGLEMENTÉE

Bruxelles, 25.10.2024, 07:30 CET

9. Bilan consolidé résumé (x 1.000 EUR)

ACTIF	30.09.2024	31.12.2023
I. Actifs non courants	6.440.465	6.512.921
A. Goodwill	0	0
B. Immobilisations incorporelles	1.821	2.128
C. Immeubles de placement	6.120.014	6.187.930
D. Autres immobilisations corporelles	2.045	2.111
E. Actifs financiers non courants	122.033	121.649
F. Créances de location-financement	157.236	158.936
G. Créances commerciales et autres actifs non courants	3.654	6.719
H. Impôts différés	8.243	9.822
I. Participations dans des entreprises associées et co-entreprises	25.419	23.626
II. Actifs courants	193.642	178.500
A. Actifs détenus en vue de la vente	57.397	43.111
B. Actifs financiers courants	1.608	642
C. Créances de location-financement	4.520	4.419
D. Créances commerciales	40.471	44.810
E. Créances fiscales et autres actifs courants	42.712	46.170
F. Trésorerie et équivalents de trésorerie	26.720	19.958
G. Comptes de régularisation	20.213	19.390
TOTAL DE L'ACTIF	6.634.107	6.691.421
CAPITAUX PROPRES ET PASSIF	30.09.2024	31.12.2023
Capitaux propres	3.589.176	3.698.985
I. Capitaux propres attribuables aux actionnaires de la société mère	3.512.755	3.623.262
A. Capital	2.041.523	1.970.211
B. Primes d'émission	900.424	896.826
C. Réserves	528.976	811.723
D. Résultat net de l'exercice	41.832	-55.497
II. Intérêts minoritaires	76.421	75.723
Passif	3.044.931	2.992.436
I. Passifs non courants	1.878.162	1.891.516
A. Provisions	26.723	26.426
B. Dettes financières non courantes	1.775.396	1.791.325
a. Établissements de crédit	608.503	630.977
b. Location-financement	0	0
c. Autres	1.166.893	1.160.348
C. Autres passifs financiers non courants	20.752	20.021
D. Dettes commerciales et autres dettes non courantes	0	0
E. Autres passifs non courants	0	0
F. Passifs d'impôts différés	55.292	53.744
a. Exit Tax	0	0
b. Autres	55.292	53.744
II. Passifs courants	1.166.769	1.100.919
A. Provisions	0	0
B. Dettes financières courantes	1.018.550	953.187
a. Établissements de crédit	146.548	111.169
b. Location-financement	0	0
c. Autres	872.002	842.018
C. Autres passifs financiers courants	0	0
D. Dettes commerciales et autres dettes courantes	125.266	128.645
a. Exit Tax	0	0
b. Autres	125.266	128.645
E. Autres passifs courants	0	0
F. Comptes de régularisation	22.952	19.088
TOTAL DES CAPITAUX PROPRES ET DU PASSIF	6.634.107	6.691.421

Commentaires sur le bilan consolidé résumé

La juste valeur du portefeuille immobilier consolidé ¹, telle qu'établie par les experts évaluateurs indépendants par application de la norme IAS 40 et reprise dans le bilan consolidé, s'élève à 6.177 millions EUR au 30.09.2024, 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 30.09.2024, elle atteint 6.496 millions EUR, à comparer à 6.539 millions EUR au 31.12.2023.

La proportion de loyers dus relatifs au 3^e trimestre effectivement encaissée au 24.10.2024 est quant à elle similaire à la proportion encaissée au 24.10.2023.

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

10. Portefeuille consolidé au 30.09.2024

ÉVOLUTION DU PORTEFEUILLE CONSOLIDÉ		
<i>Extrait du rapport des experts évaluateurs indépendants Cushman & Wakefield, Jones Lang LaSalle, PricewaterhouseCoopers, CBRE, Colliers et Catella sur base de la valeur d'investissement</i>		
(x 1.000.000 EUR)	30.09.2024	31.12.2023
Valeur d'investissement du portefeuille entier	6.495,7	6.538,6
Projets, réserve foncière et actifs détenus en vue de la vente	-313,6	-356,3
Total des immeubles en exploitation	6.182,1	6.182,3
Loyers contractuels	360,3	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	366,5	360,3
Rendement brut si portefeuille loué à 100%	5,9%	5,8%
Taux d'occupation des immeubles en exploitation²	98,3%	98,5%

Au 30.09.2024, 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 ;
- 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, 25.10.2024, 07:30 CET

Immeubles	Superficie (en m ²)	Loyers contractuels (x 1.000 EUR)	Taux d'occupation	Loyers +VLE sur espaces inoccupés (x 1.000 EUR)
Bureaux	280.475	58.227	92,8%	62.744
Bureaux faisant l'objet de cession de créances	4.137	594	100,0%	594
Sous-total bureaux	284.612	58.821	92,9%	63.338
Immobilier de santé	1.841.617	267.232	99,4%	268.950
Immobilier de réseaux de distribution	301.177	34.199	99,9%	34.245
Sous-total immeubles de placement & immeubles faisant l'objet de cession de créances	2.427.407	360.251	98,3%	366.532
Projets, rénovations & actifs détenus en vue de la vente	68.375	-	-	-
Réserve foncière	-	34	-	34
TOTAL GÉNÉRAL DU PORTEFEUILLE	2.495.782	360.286	98,3%	366.567

Portefeuille consolidé au 30.09.2024

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 les trois premiers trimestres de l'exercice.

Secteur	Juste valeur			Résultat locatif net	Résultat d'exploitation des immeubles après charges immobilières directes*	
	Montant (x 1.000 EUR)	(en %)	Variation de la période ¹	(x 1.000 EUR)	(x 1.000 EUR)	(en %)
Immobilier de santé	4.645.879	75,2%	-1,4%	195.070	186.890	75,2%
Belgique	1.641.607	26,6%	-1,5%	70.288	69.902	28,1%
France	679.270	11,0%	-2,1%	31.826	30.929	12,4%
Pays-Bas	499.390	8,1%	-1,8%	23.861	21.759	8,8%
Allemagne	887.840	14,4%	-1,4%	36.133	33.463	13,5%
Espagne	397.357	6,4%	-0,6%	32.963	30.837	12,4%
Finlande	154.300	2,5%	-0,8%			
Irlande	99.950	1,6%	0,1%			
Italie	215.340	3,5%	-0,9%			
Royaume-Uni	70.826	1,1%	2,0%			
Bureaux	1.068.163	17,3%	-4,0%	42.819	37.795	15,2%
Bruxelles CBD	722.923	11,7%	-4,2%	25.499	23.325	9,4%
Autres	345.239	5,6%	-3,7%	17.320	14.470	5,8%
Immobilier de réseaux de distribution²	463.369	7,5%	0,5%	25.334	23.968	9,6%
PORTEFEUILLE TOTAL	6.177.411	100,0%	-1,7%	263.223	248.653	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%	5,8%	5,6%	5,4%	6,7%	6,7%	5,9%
Rendement locatif net si portefeuille loué à 100%	5,7%	5,2%	5,0%	5,9%	6,3%	5,6%

¹ Hors effet initial des variations de périmètre.

² La part de 7,5% de l'immobilier de réseaux de distribution se ventile comme suit : Pubstone – Belgique 4,8%, Pubstone – Pays-Bas 2,2% et Autres – Belgique 0,5%.

11. Prévisions 2024

11.1. Programme d'investissements

Compte tenu de l'état d'avancement des dossiers en cours (ainsi que des risques et incertitudes mentionnés en section 14 ci-dessous) et grâce à la gestion active des engagements d'investissements, l'estimation d'investissements nets pour 2024 est désormais de l'ordre de zéro (sur base d'investissements bruts de 215 millions EUR et de désinvestissements de 215 millions EUR, ces investissements nets ayant un effet neutre sur le taux d'endettement).

Le tableau ci-dessous présente les principaux projets de développement en cours. Outre les trois projets réceptionnés au cours du 3^e trimestre (à Marche-en-Famenne en Belgique, à Tomares en Espagne et concernant le M10 en Belgique, représentant un montant cumulé de près de 40 millions EUR réparti sur les trois dernières années) qui ne figurent plus dans le tableau ci-dessous (par rapport à celui publié dans le communiqué de presse du 26.07.2024), ce tableau tient compte de l'évolution des projets de développement de campus de soins écoresponsables en Rhénanie-du-Nord-Westphalie (Allemagne) détaillée en section 4.4.

Projet	Type (de travaux)	Nombre de lits	Superficie (en m ²)	Date prévue (premier loyer)	Total investissements	Total investissements au 30.09.2024	Total investissements restant à effectuer en 2024	Total investissements après 2024
		(après travaux)	(x 1.000.000 EUR)					
Projets de développement en cours								
Immobilier de santé								
Belgique								
Genappe	Construction d'une maison de repos et de soins	112	6.000	T3 2025	19	13	1	5
Pays-Bas								
Vlijmen	Construction d'une maison de repos et de soins	30	2.100	T1 2025	9	7	1	1
Espagne								
Palma de Majorque (Îles Baléares)	Construction d'une maison de repos et de soins	157	7.000	T3 2026	16	12	1	3
Alicante (Valence)	Construction d'une maison de repos et de soins	150	7.300	T4 2024	14	14	0	0
Oviedo (Asturies)	Construction d'une maison de repos et de soins	144	6.500	T2 2026	12	10	1	1
Castellón de la Plana (Valence)	Construction d'une maison de repos et de soins	136	5.900	T3 2025	12	11	0	0
Cordoue (Andalousie)	Construction d'une maison de repos et de soins	162	7.300	T4 2025	15	10	3	3
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	23	12	7	4
Santa Cruz de Tenerife (Îles Canaries)	Construction d'une maison de repos et de soins	124	5.700	T3 2026				
Maracena (Andalousie)	Construction d'une maison de repos et de soins	180	9.100	T3 2025	13	11	0	2
Dos Hermanas (Andalousie)	Construction d'une maison de repos et de soins	135	7.700	T4 2025	12	8	2	2
Valladolid (Valladolid)	Construction d'une maison de repos et de soins	164	8.100	T3 2025	14	7	5	3
El Cañaveral (Madrid)	Construction d'une maison de repos et de soins	165	7.000	T4 2025	15	8	1	7

Projet	Type (de travaux)	Nombre de lits	Superficie (en m ²)	Date prévue (premier loyer)	Total investissements	Total investissements au 30.09.2024	Total investissements restant à effectuer en 2024	Total investissements après 2024
		(après travaux)						
Bureaux								
Belgique								
Stationsstraat 110 (Malines)	Rénovation		15.000	T1 2025	36	35	1	0
Sous-total immeubles de placement					225	174	21	29
Immobilier de santé								
Allemagne								
Rhénanie-du-Nord-Westphalie	Développement de 2 campus de soins écoresponsables	330	27.000	2024-2025	81	11	37	33
Espagne								
Vicálvaro (Madrid)	Construction d'une maison de repos et de soins	132	5.500	T4 2024	11	7	3	0
Jaén (Andalousie) ¹	Construction d'une maison de repos et de soins	160	6.700	T4 2024	10	8	2	0
Total immeubles de placement, actifs financiers non courants, créances de location-financement et entreprises associées					326	200	63	62

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

Sur base des informations actuellement disponibles et des hypothèses détaillées ci-dessus (voir section 11.1), Cofinimmo vise, en l'absence d'événements majeurs imprévus dans les mois qui viennent, un résultat net des activités clés – part du groupe – par action* (équivalent à l'EPRA EPS*) de plus de 6,40 EUR pour l'exercice 2024, compte tenu des effets prorata temporis des augmentations de capital de 2023 et 2024 (environ -0,60 EUR par action) et des désinvestissements réalisés en 2023 et attendus en 2024 (dont l'effet négatif devrait être inférieur aux 0,40 EUR par action initialement budgétés). Le coût moyen de la dette* attendu pour 2024 est de l'ordre de 1,5%. Le dénominateur pour le calcul du résultat par action attendu en fin d'exercice est de 37.523.642 (contre 36.742.964 initialement prévu).

Sur base des mêmes données et hypothèses, le ratio d'endettement au 31.12.2024 serait quasiment stable par rapport à celui de 31.12.2023, inférieur à 44%.

Ces éléments (fournis sous réserve des principaux risques et incertitudes exposés, voir section 14) permettent de confirmer la prévision de dividende brut (pour l'exercice 2024, payable en 2025) de 6,20 EUR par action, sous réserve de l'évolution du résultat net des activités clés – part du groupe – par action* et de l'évolution du taux d'endettement.

La section 8 comprend des informations sur les reprises de loyers cédés et escomptés attendus en 2024.

12. 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. Seules les informations les plus récentes sont mentionnées ci-dessous.

¹ Projet livré après le 30.09.2024 (voir section 5.2).

12.1. Initiatives en réponse au changement climatique

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

12.2. Références, notations et certifications

- 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 ;
- En août 2024, une maison de repos et de soins, située en Finlande, a obtenu une certification BREEAM In-Use de niveau Very Good. À ce jour, Cofinimmo détient 12 certificats BREEAM New Construction Good à Excellent ou HQE Excellent et 20 certificats BREEAM In-Use Good à Excellent. De plus, 18 certificats ActiveScore ont été obtenus ;
- 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, à 2 étoiles ;
- 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.

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. Actionnariat

Le tableau ci-dessous indique les actionnaires de Cofinimmo détenant plus de 5% du capital. Les déclarations de transparence ainsi que les chaînes de contrôle sont disponibles sur le site web. À la date d'arrêté du présent communiqué, Cofinimmo n'a reçu aucune déclaration de transparence présentant une situation postérieure à celle du 03.10.2024. Selon la définition d'Euronext, le free float est actuellement de 100%.

Société	%
BlackRock, Inc.	6,11%
Groupe Cofinimmo	0,05%
Autres < 5%	93,84%
TOTAL	100,00%

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 2024.

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 annoncé le 17.09.2024 son nouveau plan fiscal pour 2025, à l'occasion du traditionnel discours du 'Prinsjesdag'. Celui-ci envisage de supprimer la possibilité de déduire fiscalement la totalité des intérêts en dessous d'une certaine limite, ce qui aurait mécaniquement pour effet d'augmenter la charge fiscale des filiales néerlandaises du groupe (à hauteur d'environ 3 millions EUR selon les premières estimations).

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.

15. Calendrier de l'actionnaire

Événement	Date
Communiqué de presse annuel : résultats au 31.12.2024	21.02.2025 (avant bourse)
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
Rapport financier semestriel : résultats au 30.06.2025	01.08.2025 (avant bourse)
Informations trimestrielles : résultats au 30.09.2025	31.10.2025 (avant bourse)
Communiqué de presse annuel : résultats au 31.12.2025	20.02.2026 (avant bourse)

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	30.09.2024	30.09.2023
I. Revenus locatifs	86.970	87.536	88.643	263.149	257.160
II. Reprises de loyers cédés et escomptés	140	140	140	419	1.238
III. Charges relatives à la location	-109	-79	-158	-345	-208
Résultat locatif net	87.001	87.597	88.625	263.223	258.190
IV. Récupération de charges immobilières	59	227	-92	194	315
V. Récupération de charges locatives et de taxes normalement assumées par le locataire sur immeubles loués	24.229	8.817	5.333	38.379	41.128
VI. Frais incombant aux locataires et assumés par le propriétaire sur dégâts locatifs et remises en état au terme du bail	-140	-156	-8	-304	-484
VII. Charges locatives et taxes normalement assumées par le locataire sur immeubles loués	-28.834	-9.145	-6.018	-43.997	-46.731
VIII. Autres recettes et dépenses relatives à la location	0	0	0	0	0
Résultat immobilier	82.315	87.340	87.840	257.495	252.417
IX. Frais techniques	-1.458	-941	-515	-2.915	-1.521
X. Frais commerciaux	-1.458	-601	-1.112	-3.171	-4.326
XI. Charges et taxes sur immeubles non loués	-1.955	-597	-204	-2.756	-3.067
XII. Frais de gestion immobilière	-8.618	-7.538	-7.592	-23.748	-25.142
XIII. Autres charges immobilières	0	0	0	0	0
Charges immobilières	-13.489	-9.677	-9.423	-32.590	-34.056
Résultat d'exploitation des immeubles	68.826	77.663	78.416	224.905	218.361
XIV. Frais généraux de la société	-3.693	-3.231	-3.254	-10.178	-10.775
XV. Autres revenus et charges d'exploitation	0	0	0	0	0
Résultat d'exploitation avant résultat sur portefeuille	65.133	74.432	75.163	214.728	207.586
XVI. Résultat sur vente d'immeubles de placement	7.253	66	472	7.792	-4.715
XVII. Résultat sur vente d'autres actifs non-financiers	0	0	0	0	0
XVIII. Variations de la juste valeur des immeubles de placement	-45.812	-45.348	-21.167	-112.326	-113.461
XIX. Autre résultat sur portefeuille	-5.451	632	-2.680	-7.499	-5.301
Résultat d'exploitation	21.124	29.782	51.788	102.694	84.108
XX. Revenus financiers	3.295	3.290	3.150	9.736	9.276
XXI. Charges d'intérêts nettes	-9.233	-9.642	-10.771	-29.646	-30.324
XXII. Autres charges financières	-323	-265	-260	-848	-931
XXIII. Variations de la juste valeur des actifs et passifs financiers	10.609	7.171	-43.144	-25.364	-8.884
Résultat financier	4.349	554	-51.025	-46.122	-30.863
XXIV. Quote-part dans le résultat des entreprises associées et co-entreprises	-4.284	-874	2.661	-2.496	-5.668
Résultat avant impôt	21.189	29.463	3.425	54.076	47.577
XXV. Impôts des sociétés	-2.315	-1.828	-2.152	-6.296	-8.078
XXVI. Exit tax	0	0	0	0	590
Impôt	-2.315	-1.828	-2.152	-6.296	-7.488
RÉSULTAT NET	18.873	27.635	1.273	47.781	40.089
Attribuable aux:					
Intérêts minoritaires	1.398	3.004	1.546	5.949	1.558
Actionnaires de la société mère	17.475	24.631	-273	41.832	38.530

B. ÉTAT DU RÉSULTAT GLOBAL	T1 2024	T2 2024	T3 2024	30.09.2024	30.09.2023
I. Résultat net	18.873	27.635	1.273	47.781	40.089
II. Autres éléments du résultat global	328	218	300	847	540
A. Impact sur la juste valeur des frais et droits de mutation estimés intervenant lors de l'aliénation hypothétique des immeubles de placement					
B. Variation de la partie efficace de la juste valeur des instruments de couverture autorisés de flux de trésorerie tels que définis en IFRS					
C. Variations de la juste valeur des actifs financiers disponibles à la vente					
D. Différences de change liées à la conversion d'activités à l'étranger	328	218	300	847	540
E. Ecarts actuariels des plans de pension à prestations définies					
F. Impôt sur le résultat lié aux "autres éléments du résultat global"					
G. Quote-part dans les autres éléments de résultat global des entreprises associées/co-entreprises					
H. Autres éléments du "résultat global", nets d'impôt					
RESULTAT GLOBAL (I + II)	19.201	27.853	1.573	48.627	40.629
Attribuable aux:					
Intérêts minoritaires	1.398	3.004	1.546	5.949	1.558
Actionnaires de la société mère	17.803	24.849	27	42.679	39.071

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

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

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

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 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 6,2 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 aux Pays-Bas (FBI). Ses activités sont contrôlées par l'Autorité des Services et des Marchés Financiers (FSMA), le régulateur belge.



www.cofinimmo.com

Suivez-nous sur :

