

Résultats annuels 2023

**Performances opérationnelles solides, réalisation du budget d'investissement « net-zéro »,
renforcement des capitaux propres et stratégie ESG ambitieuse dans le cadre de la
transformation du portefeuille**

Cofinimmo (Euronext Brussels : COFB) a atteint l'objectif d'investissements nets de l'ordre de zéro (ayant un effet neutre sur le taux d'endettement) qui avait été fixé en début d'année pour 2023 :

- Investissements bruts de 338 millions EUR, principalement en immobilier de santé en Europe au cours de l'exercice, dont 302 millions EUR hors apports en nature (en ligne avec les prévisions)
- Désinvestissements de 303 millions EUR (en ligne avec les prévisions), principalement en bureaux
- Investissements nets, hors apports en nature, de -1 millions EUR
- Avec 4,7 milliards EUR, l'immobilier de santé représente 75% du portefeuille consolidé du groupe, qui atteint 6,2 milliards EUR

Performances opérationnelles solides :

- Revenus locatifs bruts en hausse de 8,5% (5,5% à portefeuille constant*)
- Taux d'occupation élevé : 98,5% (voir section 6.1 pour l'occupation sous-jacente en immobilier de santé)
- Durée résiduelle des baux particulièrement longue : 13 ans

Gestion efficace de la structure financière :

- Risque de taux d'intérêt totalement couvert au 31.12.2023 dans le cadre de la politique de couverture des taux d'intérêt à long terme
- Coût moyen de la dette* : 1,4% au 31.12.2023
- Ratio d'endettement : 43,8% au 31.12.2023
- Rating BBB/Stable/A-2 confirmé par S&P le 21.03.2023 (rapport publié le 03.05.2023 suivi d'une mise à jour le 09.10.2023)
- Augmentations de capital (non budgétées) de 247 millions EUR (dividende optionnel au 2^e trimestre, apports en nature au 3^e trimestre et ABB au 4^e trimestre)
- Disponibilités sur les lignes de crédits confirmées de près d'un milliard EUR au 31.12.2023, après couverture des émissions de billets de trésorerie

Résultats solides d'un portefeuille en transformation :

- Résultat net des activités clés – part du groupe* : 241 millions EUR (222 millions EUR au 31.12.2022)
- Résultat net – part du groupe : -55 millions EUR (+483 millions EUR au 31.12.2022) sous l'effet des variations (non cash) de juste valeur et des réductions de valeurs sur la dernière tranche du goodwill
- Dividende brut pour l'exercice 2023, payable en 2024, confirmé à 6,20 EUR par action

Perspectives 2024 :

- Budget d'investissement 2024 (investissements bruts de 320 millions EUR et désinvestissements de 270 millions EUR), quasiment neutre sur le taux d'endettement estimé fin 2024 (environ 44%)
- Résultat net des activités clés – part du groupe – par action* de 6,40 EUR
- Ces prévisions permettraient la distribution d'un 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

ESG :

- Cofinimmo est incluse dans le nouvel indice Bel ESG d'Euronext depuis son lancement en février 2023
- Cofinimmo est le seul acteur immobilier parmi les 8 sociétés belges présentes dans la liste des 500 Europe's Climate Leaders selon le Financial Times
- Renouvellement et amélioration de plusieurs labels ESG, et nouvelle certification « Great Place to Work™ » de Cofinimmo en Belgique et en Allemagne
- Obtention de plusieurs certificats BREEAM pour des bureaux mais aussi en immobilier de santé
- Obtention du « CO2 Neutral label certificate – Building label – Silver level » pour le Montoyer 10

Jean-Pierre Hanin, CEO de Cofinimmo : « Cofinimmo a délivré pour le 4^e trimestre et pour l'exercice 2023 des résultats résilients. Ces résultats sont supérieurs aux prévisions annoncées en février 2023, et s'inscrivent dans le cadre d'une gestion active de notre bilan et de notre portefeuille en transformation. Tout au long de l'exercice, nous avons en effet démontré notre capacité à réaliser des arbitrages sélectifs d'actifs et à renforcer nos capitaux propres dans le contexte de marché particulier que nous connaissons. Je remercie les équipes de Cofinimmo pour la réactivité dont elles font preuve en s'adaptant continuellement à la nouvelle réalité économique, permettant ainsi à Cofinimmo de participer activement à l'extension et au renouvellement du parc immobilier dédié à la santé en Europe. »

* Les Indicateurs Alternatifs de Performance (Alternative Performance Measures - APM) tels que définis par la European Securities and Markets Authority (ESMA) sont identifiés par un astérisque (*) dans le communiqué de presse. Leur définition et le détail de leur calcul sont consultables sur le site internet de Cofinimmo (www.cofinimmo.com/investisseurs/rapports-présentations).

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	9
4. Principaux événements intervenus en 2023	11
4.1. Immobilier de santé en Belgique	11
4.2. Immobilier de santé en France	13
4.3. Immobilier de santé aux Pays-Bas	14
4.4. Immobilier de santé en Allemagne	17
4.5. Immobilier de santé en Espagne	18
4.6. Immobilier de santé en Finlande	19
4.7. Immobilier de santé en Irlande	20
4.8. Immobilier de santé en Italie	21
4.9. Immobilier de santé au Royaume-Uni	21
4.10. Immobilier de réseaux de distribution	21
4.10.1. Pubstone	22
4.10.2. Cofinimur I	22
4.10.3. Autres - Belgique	22
4.11. Bureaux	22
5. Événements intervenus après le 31.12.2023	25
5.1. Immobilier de santé en Belgique	25
5.2. Immobilier de santé aux Pays-Bas	25
5.3. Immobilier de santé en Espagne	26
6. Résultats opérationnels	27
6.1. Taux d'occupation (calculé sur base des revenus locatifs)	27
6.2. Locataires principaux	28
6.3. Durée résiduelle moyenne pondérée des baux	29
6.4. Échéancier du portefeuille	30
6.5. Variation des revenus locatifs bruts à portefeuille constant*	30
7. Gestion des ressources financières	31
7.1. Opérations de financement en 2023	31
7.1.1. Augmentations de capital depuis le 01.01.2023	31
7.1.1.1. Dividende optionnel	31
7.1.1.2. Augmentations de capital par apport en nature	32
7.1.1.3. Augmentation de capital en numéraire via constitution accélérée d'un carnet d'ordres	32
7.1.2. Autres opérations de financement depuis le 01.01.2023	32
7.1.2.1. Évolution de l'ensemble des financements	32
7.1.2.2. Couverture de taux d'intérêt	33
7.2. Structure de la dette	33
7.2.1. Dettes financières non courantes	33
7.2.2. Dettes financières courantes	34
7.3. Disponibilités	34
7.4. Ratio d'endettement consolidé	34
7.5. Durée résiduelle moyenne pondérée des dettes financières	35
7.6. Coût moyen de la dette* et couverture du taux d'intérêt	35
7.7. Notation financière	36
7.8. Actions propres	36
8. Environmental, Social and Governance (ESG)	37
8.1. Initiatives en réponse au changement climatique	37
8.2. Références, notations et certifications	37
8.3. Évolution de la situation de certains opérateurs de santé	38
9. Synthèse des résultats et des comptes consolidés au 31.12.2023	39

9.1. Compte de résultats consolidé résumé – Schéma analytique (x 1.000 EUR)	40
9.2. Bilan consolidé résumé (x 1.000 EUR)	43
10. Portefeuille consolidé au 31.12.2023	44
11. Prévisions 2024	47
11.1. Programme d'investissements	47
11.2. Résultat net des activités clés* et dividende par action	50
12. Information relative à l'action et aux obligations	50
12.1. Performance boursière	51
12.2. Dividende de l'exercice 2023	52
12.3. Actionnariat	52
13. Gouvernance d'entreprise	52
13.1. Assemblée générale ordinaire du 10.05.2023	52
13.2. Assemblée générale extraordinaire du 10.05.2023	53
14. Principaux risques et incertitudes	53
15. Calendrier de l'actionnaire	54
16. Annexes	55
16.1. Annexe 1 : Résultat global consolidé – Schéma Arrêté royal du 13.07.2014 (x 1.000 EUR)	55
16.2. Annexe 2 : Synthèse des comptes consolidés trimestriels (x 1.000 EUR)	57

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 de l'exercice, Cofinimmo a ainsi réalisé des investissements (pour 338 millions EUR, soit 302 millions EUR hors apports en nature, en ligne avec les prévisions¹), principalement dans différents sous-secteurs de l'immobilier de santé en Europe. Grâce à ces opérations, les actifs de santé (4,7 milliards EUR) représentent 75% du portefeuille consolidé du groupe au 31.12.2023, qui atteint 6,2 milliards EUR.

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 pour 303 millions EUR, en ligne avec les prévisions, participant à hauteur de 2,4% à la réduction du taux d'endettement. Ils se marquent dans les trois secteurs d'activité.

Par conséquent, les investissements nets se sont élevés à -1 million EUR, hors apports en nature, conformément à l'objectif d'investissements nets de l'ordre de zéro (ayant un effet neutre sur le taux d'endettement) qui avait été fixé en début d'année pour 2023.

Cofinimmo adopte depuis près de 15 ans déjà une politique ESG volontariste. Il s'agit d'une véritable priorité pour le groupe, qui s'est à nouveau distingué au cours de l'exercice. Cofinimmo a été incluse dans le nouvel indice Bel ESG d'Euronext depuis son lancement en février 2023. En avril, les efforts de Cofinimmo en matière ESG ont été salués par la presse financière internationale (Financial Times), le groupe étant le seul acteur immobilier parmi les 8 groupes belges présents dans la liste des 500 Europe's Climate Leaders. De plus, plusieurs labels ESG précédemment attribués ont été renouvelés et améliorés (EPRA Sustainability Best Practices Recommendations, GRESB Real Estate Assessment, Sustainalytics et score S&P Global CSA), ou nouvellement attribués (Cofinimmo a été certifiée « Great Place to Work™ » en Belgique et en Allemagne). Enfin, Cofinimmo a obtenu plusieurs nouveaux certificats BREEAM pour des bureaux ainsi qu'en immobilier de santé et, en fin d'année, le « CO2 Neutral label certificate – Building label – Silver level » pour le redéveloppement de l'immeuble de bureaux Montoyer 10 (pour lequel Cofinimmo vise également l'obtention d'un certificat BREEAM 'Outstanding', déjà obtenu pour la phase de conception de l'immeuble).

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 et de 114 millions EUR en 2022), et encore au cours de l'exercice 2023 (augmentations de capital, non budgétées, via dividende optionnel au 2^e trimestre, apports en nature au 3^e trimestre et en numéraire via constitution accélérée d'un carnet d'ordres – l'« ABB » – au 4^e trimestre, totalisant 247 millions EUR, et nouveaux financements pour un total de 230 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 financements à rembourser en 2024 sont constitués d'une ligne de crédit à taux fixe de 100 millions EUR échéant en avril 2024 et d'un Green & Social Bond 2016-2024 de 55 millions EUR échéant en décembre 2024. Ces financements ayant été souscrits à des conditions avantageuses, ils seront conservés jusqu'à leurs échéances par Cofinimmo. Au 31.12.2023, Cofinimmo disposait de près d'un milliard EUR de disponibilités sur ses lignes de crédit confirmées, après couverture des émissions de billets de trésorerie. Par ailleurs, le

¹ C'est-à-dire avec les prévisions annuelles présentées dans le document d'enregistrement universel 2022, publié le 06.04.2023, et confirmées en section 10.2 du communiqué de presse du 27.10.2023.

risque de taux d'intérêt est totalement couvert au 31.12.2023 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* de 1,4%), couplé à une gestion efficace du portefeuille existant en transformation (taux d'occupation de 98,5%, revenus locatifs bruts en hausse de 5,5% à portefeuille constant*, grâce aux récentes indexations qui se marquent généralement à la date anniversaire du contrat, marge d'exploitation* à 81,9%), lui ont permis de réaliser un résultat net des activités clés – part du groupe* de 241 millions EUR au 31.12.2023 (à comparer aux 222 millions EUR qui avaient été réalisés au 31.12.2022, soit une croissance de 8%), principalement grâce aux investissements réalisés, supérieurs à l'effet des désinvestissements, ainsi qu'à l'effet positif de l'indexation des contrats et de l'ABB précité. Le résultat net des activités clés – part du groupe par action* s'élève à 7,07 EUR (à comparer à 6,95 EUR au 31.12.2022) et tient compte des émissions d'actions de 2022 et 2023. L'effet des désinvestissements et des augmentations de capital sur cet indicateur est respectivement de -0,32 EUR par action et de -0,40 EUR par action, soit -0,72 EUR par action au total sur l'exercice 2023.

Le résultat net des activités clés – part du groupe* de 7,07 EUR par action est supérieur à la guidance publiée dans le dernier communiqué trimestriel (6,95 EUR par action¹) principalement sous l'effet de la confirmation du statut FBI aux Pays-Bas.

Le résultat net – part du groupe s'élève à -55 millions EUR (soit -1,63 EUR par action) au 31.12.2023, contre +483 millions EUR (soit +15,09 EUR par action) au 31.12.2022. Cette variation est due au fait que l'augmentation du résultat net des activités clés – part du groupe* est inférieure à la variation négative de juste valeur des instruments de couverture et des immeubles de placement – éléments non cash – entre le 31.12.2022 et le 31.12.2023.

Avec un taux d'endettement de 43,8% au 31.12.2023 (à comparer à 45,6% au 31.12.2022 et à 47,0% au 30.09.2023), le bilan consolidé de Cofinimmo (dont le rating BBB/Stable/A-2 a été confirmé le 21.03.2023 et a fait l'objet d'un rapport publié le 03.05.2023 suivi d'une mise à jour le 09.10.2023) démontre une forte solvabilité (des informations sur les principaux risques et incertitudes sont données en section 14).

Ces résultats permettent de confirmer que le conseil d'administration proposera à l'assemblée générale ordinaire des actionnaires prévue le 08.05.2024 de distribuer un dividende brut de 6,20 EUR par action pour l'exercice 2023, payable en mai 2024.

Sur base des informations actuellement disponibles et des hypothèses détaillées en section 11.1 ci-dessous (investissements bruts de 320 millions EUR et désinvestissements de 270 millions EUR en 2024, ces investissements nets ayant un effet quasiment neutre sur le taux d'endettement), et aussi des désinvestissements réalisés en 2023, Cofinimmo prévoit, en l'absence d'événements majeurs imprévus, de réaliser des revenus locatifs nets des charges relatives à la location* de 349 millions EUR (comprenant l'effet des désinvestissements réalisés en 2023 et prévus en 2024 à hauteur d'environ 23 millions EUR) menant à un résultat net des activités clés – part du groupe* de 235 millions EUR (contre 241 millions EUR au 31.12.2023), soit 6,40 EUR par action pour l'exercice 2024, compte tenu des effets dilutifs prorata temporis des augmentations de capital de 2023 (environ 0,50 EUR par action) et des désinvestissements réalisés en 2023 et budgétées en 2024 (environ 0,40 EUR par action). Sur base des mêmes données et hypothèses, le ratio d'endettement serait quasiment stable à environ 44% au 31.12.2024. 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 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.

¹ Voir section 10.2 du communiqué de presse du 27.10.2023.

2. Chiffres clés consolidés

2.1. Données globales

(x 1.000.000 EUR)	31.12.2023	31.12.2022
Portefeuille d'immeubles de placement (en juste valeur)	6.231	6.200
(x 1.000 EUR)	31.12.2023	31.12.2022
Résultat immobilier	338.958	317.534
Résultat d'exploitation avant résultat sur portefeuille	277.703	257.067
Résultat net des activités clés – part du groupe*	240.719	222.496
Résultat sur instruments financiers – part du groupe*	-79.480	216.937
Résultat sur portefeuille – part du groupe*	-216.735	43.505
Résultat net – part du groupe	-55.497	482.938
Marge d'exploitation*	81,9%	81,0%
	31.12.2023	31.12.2022
Frais d'exploitation/valeur moyenne du patrimoine en gestion* ¹	0,98%	1,00%
Durée résiduelle moyenne pondérée des baux ² (en années)	13	13
Taux d'occupation ³	98,5%	98,7%
Rendement locatif brut si portefeuille loué à 100% ⁴	5,8%	5,6%
Rendement locatif net si portefeuille loué à 100% ⁵	5,5%	5,3%
Ratio d'endettement ⁶	43,8%	45,6%
Coût moyen de la dette* ⁷	1,4%	1,2%
Durée résiduelle moyenne pondérée des dettes financières (en années)	4	5

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 (frais de transaction non déduits), 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 (frais de transaction non déduits), 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)	31.12.2023	31.12.2022
Résultat net des activités clés – part du groupe – par action*	7,07	6,95
Résultat sur instruments financiers – part du groupe – par action*	-2,33	6,78
Résultat sur portefeuille – part du groupe – par action*	-6,36	1,36
Résultat net – part du groupe – par action	-1,63	15,09

Valeur intrinsèque de l'action (en EUR)	31.12.2023	31.12.2022
Actif net par action* (IFRS)	98,61	110,74

Valeur intrinsèque diluée de l'action (en EUR)	31.12.2023	31.12.2022
Actif net dilué par action (IFRS)	98,58	109,22

Les comptes IFRS sont présentés avant affectation. L'actif net par action de 31.12.2022 comprenait donc toujours le dividende 2022 distribué en 2023. Cette distribution (6,20 EUR par action) explique une grande partie de la diminution de l'actif net par action entre le 31.12.2022 et le 31.12.2023, à côté de l'effet du résultat net susmentionné (-1,63 EUR par action) et les effets des augmentations de capital réalisées en 2023.

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 ont un impact dilutif.

Les obligations remboursables en actions (ORA) émises en 2011 (et remboursées en 2022 et 2023) et 14.975 actions propres du stock option plan ont été prises en compte dans le calcul de l'actif net dilué par action au 31.12.2022 car elles avaient un impact dilutif.

2.3. Indicateurs de performance selon le référentiel EPRA¹

(en EUR par action)	31.12.2023	31.12.2022
EPRA résultat*	7,07	6,95
EPRA résultat dilué*	7,07	6,95
(en EUR par action)	31.12.2023	31.12.2022
EPRA Net Reinstatement Value (NRV)*	106,54	115,99
EPRA Net Tangible Assets (NTA)*	98,11	106,83
EPRA Net Disposal Value (NDV)*	103,97	117,88
	31.12.2023	31.12.2022
EPRA rendement initial net (RIN)*	5,5%	5,3%
EPRA RIN ajusté*	5,5%	5,3%
EPRA taux de vacance locative*	1,6%	1,4%
EPRA ratio de coûts (frais directs de vacance inclus)*	21,6%	22,2%
EPRA ratio de coûts (frais directs de vacance exclus)*	18,8%	19,5%
EPRA LTV*	43,1%	45,7%

Les ORA émises en 2011 (et dont les derniers remboursements ont eu lieu au 4^e trimestre 2023) n'ont pas été prises en compte au 31.12.2023 ni au 31.12.2022 dans le calcul de l'EPRA Résultat dilué, de l'EPRA NRV, de l'EPRA NTA et de l'EPRA NDV, concepts définis par les EPRA Best Practice Recommendations.

3. Évolution du portefeuille consolidé

Secteur	Investissements durant l'année 2023	Désinvestissements durant l'année 2023	Investissements durant le 4 ^e trimestre de 2023	Désinvestissements durant le 4 ^e trimestre de 2023	Juste valeur au 31.12.2023	Référence
Immobilier de santé	286 millions EUR ²	44 millions EUR	45 millions EUR ³	16 millions EUR	4,7 milliards EUR	4.1 à 4.9
Réseaux de distribution	4 millions EUR	24 millions EUR	2 millions EUR	3 millions EUR	0,5 milliard EUR	4.10
Bureaux	47 millions EUR	236 millions EUR	13 millions EUR	89 millions EUR	1,1 milliard EUR	4.11
TOTAL	338 millions EUR	303 millions EUR	60 millions EUR	108 millions EUR	6,2 milliards EUR	/

Les investissements nets se sont élevés à -1 millions EUR, hors apports en nature (pour un total de 36 millions EUR, voir sections 4.1 et 4.7), conformément à l'objectif d'investissements nets de l'ordre de zéro (ayant un effet neutre sur le taux d'endettement) qui avait été fixé en début d'année pour 2023.

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 Résultat, EPRA Net Reinstatement Value (NRV), EPRA Net Tangible Assets (NTA), EPRA Net Disposal Value (NDV) et EPRA Ratio de coûts 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.

² Dont 453 millions EUR en immeubles de placement, 3 millions EUR de variation des actifs financiers non courants et -4 millions EUR de variation des participations et créances sur entreprises associées due à la consolidation au 1^{er} trimestre 2023 de deux sociétés précédemment mises en équivalence (dans le cadre du développement des campus de soins écoresponsables dans le Land de Rhénanie-du-Nord-Westphalie, en Allemagne – voir section 4.4). Il est à noter que la consolidation au 3^e trimestre 2023 de la société SCI Foncière CRF (voir section 4.2) précédemment mise en équivalence a entraîné les principaux mouvements suivants : une variation négative de la participation sur entreprises associées, la reconnaissance d'intérêts minoritaires et l'intégration d'une dette financière. L'effet net de ces éléments et de la reconnaissance des immeubles de placement de SCI Foncière CRF (pour 178 millions EUR, compris dans les 453 millions EUR précités) est de l'ordre de 13 millions EUR.

³ Dont 44 millions EUR en immeubles de placement et 1 million EUR de variation des actifs financiers non courants.

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 ¹	3.600	10%
Soins primaires ²	-	2%
Établissements médico-sociaux ³	26.900	60%
Autres ⁴	-	2%
Immobilier de réseaux de distribution⁵		7%
Bureaux		18%
Bruxelles CBD	-	12%
Bruxelles décentralisé	-	3%
Bruxelles périphérie	-	1%
Autres régions	-	2%

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

Pays	Juste valeur (%)
Belgique	50%
France	11%
Pays-Bas	10%
Allemagne	14%
Espagne	6%
Finlande	2%
Irlande	2%
Italie	3%
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 Les derniers actifs du portefeuille Cofinimur I d'agences d'assurance en France ayant tous été cédés au 4^e trimestre 2023, l'immobilier de réseaux de distribution est principalement (94%) constitué du portefeuille Pubstone.

4. Principaux événements intervenus en 2023

4.1. Immobilier de santé en Belgique

- **Investissements en 2023 : 53 millions EUR**
- **Désinvestissements en 2023 : 41 millions EUR**
- **Portefeuille immobilier de santé en Belgique au 31.12.2023 : 1.677 millions EUR (90 sites en exploitation)**

Cofinimmo détient en Belgique des immeubles de placement en immobilier de santé pour une juste valeur de 1,7 milliard EUR, 18 millions EUR en participations dans des entreprises associées, et 15 millions EUR de créances de location-financement. Au cours de l'année 2023, Cofinimmo y a investi 53 millions EUR en immeubles de placement et y a désinvesti 41 millions EUR.

Principales réalisations :

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

En janvier 2023, Cofinimmo a réceptionné une maison de repos et de soins à Grimbergen, dans la périphérie verte de Bruxelles. Les travaux pour la construction de cette maison de repos et de soins avaient démarré en 2021. Le site, d'une superficie d'environ 5.600 m², accueille 82 lits réservés aux patients âgés nécessitant des soins importants. Il remplace deux maisons de repos et de soins existantes du groupe Orelia à Grimbergen (Ascot et Iris, qui n'appartiennent pas à Cofinimmo), ce qui permet d'offrir aux résidents des infrastructures de soins modernes et conformes aux normes actuelles ainsi qu'un confort de vie accru. Le bâtiment affiche une bonne performance énergétique : il est en effet équipé d'un système de chauffage hybride (gaz et pompes à chaleur air/eau qui alimentent également le système de refroidissement), d'un système de ventilation 'système D' généralisé à l'ensemble du bâtiment, de panneaux photovoltaïques et d'un parking équipé de bornes de recharge pour véhicules électriques.

Pour rappel (voir le communiqué de presse du 15.12.2022), l'acquisition de la société détenant la maison de repos et de soins s'est faite en décembre 2022 par apport en nature des actions de ladite société. L'apport en nature s'est élevé à environ 19 millions EUR.

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

Comme annoncé en octobre 2021, Cofinimmo a procédé le 06.07.2023 à la réception provisoire d'une maison de repos et de soins située dans la commune d'Oudenburg, en province de Flandre occidentale. La nouvelle maison de repos et de soins offre 68 lits, répartis sur une superficie totale d'environ 4.400 m². Le bâtiment répond à toutes les exigences actuelles en matière de normes énergétiques et d'objectifs de développement durable. Des matériaux modernes et durables ainsi que les dernières innovations techniques (éclairage LED, récupération de l'eau de pluie, système de ventilation D dans les espaces communs) ont été utilisés pour ce site. Le budget d'investissement (terrain et travaux compris) s'est élevé à environ 11 millions EUR. Korian Belgium (groupe Clariane) est en charge de l'exploitation de la nouvelle maison de repos et de soins. Un bail de type triple net¹ a ainsi été conclu pour une durée de 20 ans. Le loyer sera indexé en fonction de l'indice santé belge.

- Investissement dans une maison de repos et de soins à Oupeye

Le 07.07.2023, Cofinimmo a fait l'acquisition d'une maison de repos et de soins (Les Jardins d'Ameline) à Oupeye (province de Liège) par apport en nature de l'ensemble des actions de la société propriétaire dudit site. La valeur conventionnelle de cet actif pour le calcul du prix des actions s'élevait à environ 30 millions EUR.

¹ Les assurances, les taxes et la maintenance sont à charge du locataire.

Dans ce contexte, 400.472 actions nouvelles ont été émises le jour de la transaction dans le cadre du capital autorisé, et ont été attribuées aux apporteurs.

Ce site récent présente des performances énergétiques de premier plan, ce qui cadre parfaitement dans la stratégie ESG de Cofinimmo. Les Jardins d'Ameline sont situés à Oupeye, une commune à 9 km au nord de la ville de Liège qui compte environ 195.000 habitants. La maison de repos et de soins est située dans un écrin de verdure en plein cœur de la commune, à proximité des commerces et des transports publics (arrêt de bus à 20 mètres).

Le complexe, construit en 2017 et agrandi avec une nouvelle aile en 2020, est opérationnel et allie modernité et convivialité. Il regroupe une maison de repos et de soins de 111 lits, 43 appartements 'résidence-service' et 5 lits 'accueil de jour', le tout réparti sur une superficie totale d'environ 10.400 m². Le site, modulaire et flexible, présente d'excellentes performances énergétiques de niveau A. Il est notamment équipé de 400 panneaux photovoltaïques pour l'électricité, d'un système de cogénération pour le chauffage et de deux réservoirs de récupération d'eau de pluie.

Un bail de type triple net¹ a été conclu pour une durée de 27 ans avec l'opérateur Orelia Zorg. Le loyer sera indexé sur base de l'indice des prix à la consommation belge. Le rendement locatif brut pour ce site s'élève à environ 5%.

- **Désinvestissement de deux maisons de repos et de soins à Balen et Aartselaar**

Le 25.09.2023, Cofinimmo a signé une convention sous seing privé portant sur le désinvestissement de deux maisons de repos et de soins situées en Belgique (voir tableau). Le prix de vente de ces immeubles s'élevait à environ 31 millions EUR (hors droits d'enregistrement, soit environ 35 millions EUR droits d'enregistrement compris). Le prix de vente était supérieur à la dernière juste valeur (au 30.06.2023) déterminée par les experts évaluateurs indépendants de Cofinimmo avant la conclusion des accords pour ces sites, dont les baux ont une durée résiduelle moyenne pondérée inférieure à celle du portefeuille de santé belge. La transaction a été réalisée le 28.09.2023.

Nom	Localisation	Année de construction (dernière rénovation)	Superficie (approx.)	Opérateur
Nethehof	Balen	2004	6.500 m ²	Armonea
Zonnetij	Aartselaar	2006 (2013)	7.800 m ²	Korian ²

- **Désinvestissement d'une maison de repos et de soins à Walshoutem**

Le 07.12.2023, Cofinimmo a signé un acte notarié relatif à la concession d'une emphytéose de 99 ans portant sur la maison de repos et de soins Zevenbronnen à Walshoutem. Le canon s'élevait à environ 11 millions EUR, droits d'enregistrement inclus (2%). Ce montant (hors droits d'enregistrement) est en ligne avec la dernière juste valeur (au 30.09.2023) déterminée par l'expert évaluateur indépendant de Cofinimmo.

Le site date de 2001 et a été rénové en 2012. Il offre 89 lits et 20 unités de résidence-services, réparties sur une superficie totale d'environ 6.800 m². L'établissement est exploité par le groupe Anima et la durée résiduelle moyenne pondérée du bail est inférieure à celle du portefeuille immobilier de santé belge.

¹ Les assurances, les taxes et la maintenance sont à charge du locataire.

² Korian fait partie du groupe Clariane.

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

Le projet de développement à Juprelle annoncé le 30.06.2021 a été réceptionné et le bail a pris effet le 21.12.2023. Le budget d'investissement (terrain et travaux compris) s'est élevé à environ 19 millions EUR. La maison de repos et de soins est située près du centre de Juprelle. Un arrêt de bus à environ 200 mètres assure l'accessibilité au site. La construction de cette nouvelle maison de repos et de soins répond aux besoins croissants en termes de capacité d'accueil moderne pour personnes âgées dépendantes dans la région. La nouvelle maison de repos et de soins offre environ 119 lits, répartis sur une surface de près de 6.800 m². Le bâtiment répond à toutes les exigences actuelles en matière de normes énergétiques et d'objectifs de développement durable. Des matériaux modernes et durables ainsi que les dernières innovations techniques (éclairage LED, récupération de l'eau de pluie, ventilation système D, etc.) ont été utilisés. Depuis la livraison des travaux, Korian Belgium (groupe Clariane) est en charge de l'exploitation de la nouvelle maison de repos et de soins. Un contrat de type triple net¹ a été conclu pour une durée de 28 ans. Le loyer sera indexé en fonction de l'indice santé belge. Le rendement locatif brut est supérieur à 4,5%.

- **Désinvestissement d'une maison de repos et de soins à Ransart**

Au 4^e trimestre, Cofinimmo a cédé un actif de santé en Belgique à la SIR Inclusio. Il s'agit du site Vignerion (précédemment exploité par Orpea puis par l'asbl Caritas International) situé à Ransart. Cette vente représente un montant total d'environ 2 millions EUR, en ligne avec la dernière juste valeur (au 30.09.2023) déterminée par l'expert évaluateur indépendant de Cofinimmo avant la conclusion de la convention.

4.2. Immobilier de santé en France

- **Investissements en 2023 : 25 millions EUR**
- **Désinvestissements en 2023 : 2 millions EUR**
- **Portefeuille immobilier de santé en France au 31.12.2023 : 690 millions EUR (57 sites en exploitation)**

Cofinimmo détient en France des immeubles de placement en immobilier de santé pour une juste valeur de 690 millions EUR et des créances de location-financement pour 20 millions EUR. Au cours de l'année 2023, Cofinimmo y a investi 25 millions EUR, dont 13 millions EUR au cours du 3^e trimestre par le rachat d'une participation additionnelle dans SCI Foncière CRF, entraînant la consolidation des immeubles de placement de cette société dans les comptes de Cofinimmo (voir ci-dessous), et y a désinvesti pour 2 millions EUR.

Principales réalisations :

- **Réception provisoire d'une maison de repos et de soins à Villers-sur-Mer**

Le projet de développement annoncé à Villers-sur-Mer en février 2021 (faisant partie d'un portefeuille plus large comptant cinq maisons de repos et de soins) a été réceptionné et le bail a pris effet le 20.02.2023. Pour rappel, la maison de repos et de soins offre 84 lits répartis sur une superficie totale d'environ 4.700 m². Le budget d'investissement pour le terrain et les travaux s'est élevé à 14 millions EUR. Le bail de type double net² conclu avec DomusVi a une durée fixe de 12 ans. Le rendement locatif brut est conforme aux conditions de marché actuelles. Le loyer sera indexé annuellement.

¹ Les assurances, les taxes et la maintenance sont à charge du locataire.

² Le propriétaire assume principalement les coûts d'entretien de la toiture et de la structure du bâtiment.

- **Cofinimmo devient actionnaire majoritaire d'une SCI créée par la Croix-Rouge française**

Dans la continuité de son entrée au capital, en décembre 2020¹, de la société civile immobilière Foncière CRF créée par la Croix-Rouge française (ci-après 'la SCI'), Cofinimmo a annoncé le 14.09.2023 avoir augmenté sa participation dans le capital de la SCI. Pour Cofinimmo, cette opération, qui s'inscrit dans la lignée des accords passés fin 2020, porte sur un investissement d'environ 13 millions EUR, représenté par une participation d'un peu plus de 11% dans le capital de la SCI qui vient s'ajouter aux 39% déjà acquis en décembre 2020. La participation du groupe Cofinimmo s'élève à présent à 50% plus une part du capital de la SCI, ce qui en fait l'actionnaire majoritaire. Cette augmentation de participation entraîne la consolidation de la SCI Foncière CRF dans les comptes de Cofinimmo.

La SCI Foncière CRF possède six sites de grande qualité répartis sur tout le territoire français : six cliniques de soins de suite et de réadaptation ('SSR') dont deux ont également des activités de médecine, de chirurgie et d'obstétrique ('MCO'). Hormis quelques annexes dont la construction est antérieure à 1998, les six sites comptent une trentaine de bâtiments (hors annexes), qui ont tous été construits ou rénovés entre 1998 et 2019 (et pour la majorité à partir de 2010). Tous les sites sont loués à la Croix-Rouge française.

La participation du groupe Cofinimmo s'élevant à présent à 50% plus une part du capital de la SCI, cette dernière est entrée dans le périmètre de consolidation de Cofinimmo (alors qu'elle était précédemment mise en équivalence). Le changement de méthode de consolidation n'a pas d'effet sur le résultat net – part du groupe, mais bien sur la présentation du compte de résultats (notamment par la reconnaissance d'environ 10 millions EUR de revenus locatifs sur base annuelle). Le bilan de SCI Foncière CRF qui a été consolidé comprend quant à lui principalement environ 180 millions EUR d'immeubles de placement et environ 70 millions EUR de dettes financières.

- **Désinvestissement de deux sites de santé**

Au 3^e trimestre, le groupe Cofinimmo a signé des promesses de vente portant sur deux sites de santé (principalement à Sartrouville en région Île-de-France, dans le département des Yvelines, mais aussi à Jurançon, loués respectivement par Clariane et Orpea) pour un montant total d'environ 5 millions EUR, un montant supérieur à la dernière juste valeur des actifs déterminée par les experts évaluateurs indépendants de Cofinimmo avant la conclusion des accords. La cession de Sartrouville a eu lieu au 4^e trimestre 2023, tandis que celle de Jurançon est attendue au 1^{er} trimestre 2024.

4.3. Immobilier de santé aux Pays-Bas

- **Investissements en 2023 : 24 millions EUR**
- **Portefeuille immobilier de santé aux Pays-Bas au 31.12.2023 : 504 millions EUR (51 sites en exploitation)**

Cofinimmo détient aux Pays-Bas un portefeuille d'immobilier de santé pour une juste valeur de 504 millions EUR. Au cours de l'année 2023, Cofinimmo y a investi 24 millions EUR en immeubles de placement.

¹ Voir également le communiqué de presse du 24.12.2020 sur www.cofinimmo.com.

Principales réalisations :

- **Réception provisoire d'une clinique de soins à Hilversum**

Le projet de développement annoncé à Hilversum en mai 2021 a été réceptionné et le bail a pris effet le 17.02.2023. Pour rappel, la clinique de soins abrite divers départements de soins aigus (ophtalmologie, dermatologie, chirurgie plastique, ORL, chirurgie maxillofaciale), un centre de traitement et de diagnostic, ainsi que les bureaux des services auxiliaires de Tergooi, répartis sur une superficie totale d'environ 5.500 m². Le budget d'investissement pour le terrain et les travaux s'est élevé à 30 millions EUR. Le bail de type triple net¹ a une durée de 20 ans. Le rendement locatif brut est d'environ 5%. Le loyer sera indexé sur base de l'indice néerlandais des prix à la consommation. Le niveau de performance énergétique des bâtiments de la clinique de soins est A+++.

- **Acquisition d'un tout nouveau centre de consultations médicales à Sittard**



Le 02.05.2023, Cofinimmo a fait l'acquisition, via une filiale, d'un centre de consultations médicales totalement neuf et opérationnel à Sittard, dans la province néerlandaise du Limbourg, pour un montant d'environ 5 millions EUR. Ce nouveau site est entièrement loué à plusieurs prestataires de soins.

Medisch Centrum De Baandert est situé dans un quartier verdoyant près du centre de Sittard, une commune de plus de 37.000 habitants. Sur le site de l'ancien centre communautaire De Baandert se dresse désormais un bâtiment contemporain et

multifonctionnel qui regroupe plusieurs fonctions de soins de santé.

Ce centre médical entièrement neuf et opérationnel dispose d'une superficie de plus de 1.700 m². Il a été construit en tenant compte de critères ESG élevés : utilisation de sources d'énergie renouvelables et de compteurs relevables à distance, panneaux solaires, système de récupération de l'eau de pluie et pompes à chaleur. Le bâtiment affiche une très bonne performance énergétique de niveau A++.

Situé à proximité de restaurants, de magasins et d'un parc, le centre est facilement accessible par les transports publics (gare ferroviaire à 1 km) et à vélo depuis le centre de Sittard, qui se trouve à seulement 400 mètres.

Un bail de type double net² a été signé avec chaque prestataire de soins dans le centre pour une durée moyenne pondérée d'environ 13 ans. Les loyers seront indexés en fonction de l'indice néerlandais des prix à la consommation. Le rendement locatif brut est d'environ 6%.

¹ Les assurances, les taxes et la maintenance sont à charge du locataire.

² Le propriétaire assume principalement les coûts d'entretien de la toiture et de la structure du bâtiment.

- **Construction d'une maison de repos et de soins écoresponsable à Vlijmen**

Le 29.09.2023, Cofinimmo a fait l'acquisition, via une filiale, d'un terrain dans la province néerlandaise du Brabant-Septentrional qui verra la construction d'une maison de repos et de soins écoresponsable. Le budget d'investissement (terrain et travaux compris) s'élève à environ 9 millions EUR (dont 3 millions EUR en 2023). Le site est déjà loué à l'opérateur Martha Flora (groupe DomusVi), une institution de soins de santé de premier plan aux Pays-Bas, spécialisée dans les soins aux personnes âgées.



La nouvelle maison de repos et de soins sera construite à Vlijmen, un arrondissement de la commune de Heusden, qui compte une population d'environ 44 000 habitants et un nombre croissant de personnes âgées de 65 ans et plus. Elle sera située dans un quartier résidentiel, à proximité de commerces et d'espaces verts et sera facilement accessible que ce soit en transports publics, en vélo ou en voiture. Elle disposera également d'installations de stationnement adéquates pour les voitures et d'un garage à vélos.

Avec une superficie totale d'environ 2.100 m² et 30 lits, la nouvelle maison de repos et de soins permettra de combler en partie le manque de places de soins dans la région. Elle proposera également un service d'accueil de jour. Des matériaux modernes et durables, présentant un long cycle de vie, et les techniques les plus récentes (énergie géothermique, réserve d'eau importante, panneaux solaires) seront utilisés. Un label énergétique de niveau A+++ est donc envisagé pour ce site.

Cofinimmo fait exécuter les travaux dans le cadre d'un projet turnkey. Les travaux de construction ont débuté en octobre et la livraison du site est actuellement prévue pour le 1^{er} trimestre de 2025.

Les montants ayant trait aux travaux de construction seront payés en fonction de l'état d'avancement du chantier.

Cofinimmo a conclu un bail de type double net¹ avec Martha Flora (groupe DomusVi) pour une durée de 15 ans, bail qui prendra effet à dater de la réception provisoire du site. Le loyer sera indexé annuellement sur base de l'indice des prix à la consommation néerlandais et le rendement locatif brut s'élèvera à environ 5%.

¹ Le propriétaire assume principalement les coûts d'entretien de la toiture et de la structure du bâtiment.

4.4. Immobilier de santé en Allemagne

- **Investissements en 2023 : 107 millions EUR**
- **Portefeuille immobilier de santé en Allemagne au 31.12.2023 : 894 millions EUR (59 sites en exploitation)**

Cofinimmo détient en Allemagne un portefeuille d'immobilier de santé pour une juste valeur de 894 millions EUR et 14 millions EUR en entreprises associées (participations et créances). Au cours de l'année 2023, Cofinimmo y a investi 107 millions EUR. Les investissements de l'année comprennent 111 millions EUR en immeubles de placement et -4 millions EUR de variation des participations et créances sur entreprises associées due à la consolidation au 1^{er} trimestre 2023 de deux sociétés précédemment mises en équivalence, dans le cadre de l'exécution de projets de développement.

Principales réalisations :

- **Entrée dans le périmètre des 2^e et 3^e sites de soins innovants à Kaarst et Viersen (Rhénanie-du-Nord-Westphalie)**

La livraison provisoire des deuxième et troisième campus de soins écoresponsables a été effectuée à Kaarst et Viersen en mars 2023, dans le Land de Rhénanie-du-Nord-Westphalie. Pour rappel, l'accord relatif à ces sites de soins innovants (destinés à être exploités par l'opérateur Schönes Leben Gruppe) a été signé en novembre 2020. La transaction portait également sur d'autres campus en développement dans la même région ainsi que sur un campus déjà livré à Jülich dans le courant de 2022.

Avec leur large gamme de services, les projets de Kaarst et Viersen sont conçus comme des campus de soins de santé respectueux de l'environnement (performance énergétique de niveau A pour les deux sites) et offrent une variété de soins et d'options de vie pour leurs résidents.

Le campus de soins « Am Dreeskamp », située à Kaarst, a une superficie totale d'environ 12.500 m² et offre différents services répartis sur 92 lits, 15 places en soins de jour et 55 appartements.

Le campus de soins « Am Fritzbruch » se trouve dans la ville de Viersen, dans le district du même nom. Cet établissement offre 90 lits, 15 places en soins de jour et 96 appartements sur une surface totale d'environ 16.400 m².

Compte tenu des sites encore à développer, le budget restant s'élève désormais à 188 millions EUR (à comparer à 187 millions EUR au 30.09.2023), et comprend des montants complémentaires générateurs de revenus futurs.

- **Acquisition de l'extension d'un campus de soins écoresponsable à Viersen (Rhénanie-du-Nord-Westphalie)**

Le 31.10.2023, Cofinimmo a fait l'acquisition de l'extension d'un campus de soins écoresponsable à Viersen, dans le Land de Rhénanie-du-Nord-Westphalie. Cette extension se compose exclusivement de résidences-services pour un montant d'environ 5 millions EUR. Pour rappel, le bâtiment principal de ce même campus est en exploitation depuis avril 2023 par l'opérateur Schönes Leben Gruppe, avec lequel un bail de type 'Dach und Fach'¹ a été signé pour une durée fixe de 25 ans. En outre, les coûts de maintenance des sites sont couverts pour le propriétaire par une garantie limitée dans le temps assurée par le promoteur. Dans un premier temps, les baux seront ainsi comparables à des baux de type « triple net ». Un nouveau bail, de même type et de même durée, et portant sur cette extension, a été signé avec l'opérateur. Le loyer sera indexé en fonction de l'indice allemand des prix à la consommation et le rendement locatif brut s'élève à environ 5%.

¹ Le propriétaire assume principalement les coûts d'entretien de la toiture et de la structure du bâtiment.

4.5. Immobilier de santé en Espagne

- Investissements en 2023 : 51 millions EUR
- Portefeuille immobilier de santé en Espagne au 31.12.2023 : 364 millions EUR (25 sites en exploitation)

Cofinimmo a fait son entrée en Espagne en septembre 2019 et y détient au 31.12.2023 un portefeuille d'immobilier de santé pour une juste valeur de 364 millions EUR en immeubles de placement. À cela s'ajoutent 43 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, 32 maisons de repos et de soins en exploitation (25 en immeubles de placement comptant environ 3.900 lits, et 7 en location-financement comptant 935 lits) ainsi que 16 projets de construction (y compris le projet à El Cañaveral – voir section 5.3. ci-dessous). Ceci représentera à terme un investissement cumulé d'environ 500 millions EUR pour environ 7.240 lits, tenant aussi compte du projet à El Cañaveral susmentionné. Au cours de l'année 2023, Cofinimmo y a investi 51 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 Dos Hermanas (Andalousie)

Cofinimmo fera construire une nouvelle maison de repos et de soins sur un terrain précédemment acquis à Séville, dans la communauté autonome d'Andalousie, via une filiale. Le budget d'investissement pour la réserve foncière et les travaux, établi à la fin du 1^{er} trimestre 2023, s'élève à environ 12 millions EUR. Le site est pré-loué à Grupo Reifs, le principal opérateur d'Andalousie.



La nouvelle maison de repos et de soins sera construite sur un terrain à Dos Hermanas. Cette municipalité compte plus de 135.000 habitants et est la deuxième ville la plus densément peuplée de la province de Séville.

Le bâtiment aura une surface totale d'environ 7.700 m² et une capacité de 135 lits. Le centre est situé à côté du Palais des Congrès de Dos Hermanas, actuellement en construction, à côté de la nouvelle voie rapide SE-40 et de la nouvelle gare de trains régionaux. Pour ce site, Cofinimmo prévoit un certificat de performance

énergétique de niveau A et une certification BREEAM Excellent.

La construction a débuté dans le courant du 3^e trimestre 2023, dans le cadre d'un projet turnkey. La livraison de la maison de repos et de soins est actuellement prévue pour le 4^e trimestre 2025.

Les montants ayant trait aux travaux de construction seront payés en fonction de l'état d'avancement du chantier.

Un bail de type triple¹ net a été conclu avec l'opérateur Grupo Reifs pour une durée de 30 ans. Le loyer sera indexé en fonction de l'indice espagnol des prix à la consommation. Le rendement locatif brut est conforme aux conditions de marché actuelles.

¹ Les assurances, taxes et la maintenance sont à charge du locataire.

- **Construction d'une maison de repos et de soins à Valladolid (Castille-et-Léon)**

Le 05.07.2023, Cofinimmo a annoncé la construction d'une nouvelle maison de repos et de soins sur un terrain précédemment acquis dans la province de Valladolid, en communauté autonome de Castille-et-Léon. La nouvelle maison de repos et de soins sera construite à Valladolid. La ville, qui compte plus de 300 000 habitants, est la capitale de la province du même nom. Le budget d'investissement pour le terrain et les travaux s'élève à environ 14 millions EUR. Le site est pré-loué à Genesenior.

Après travaux, l'immeuble aura une superficie totale d'environ 8.100 m² et offrira 164 lits. Le site bénéficiera d'un excellent score de mobilité douce et sera facilement accessible grâce à la proximité de plusieurs arrêts et lignes de bus. Le complexe disposera également de plusieurs bornes de recharge pour véhicules électriques.

Des matériaux modernes et durables nécessitant peu d'entretien et les dernières innovations techniques seront utilisés lors de la construction. Des compteurs relevables à distance permettront également de réduire l'intensité énergétique du site, pour lequel Cofinimmo vise un label énergétique de niveau A ainsi qu'une certification BREEAM Excellent.

Les travaux ont débuté au cours du 3^e trimestre 2023 dans le cadre d'un projet turnkey. La livraison de la maison de repos et de soins est actuellement prévue pour le 2^e trimestre de 2025, période à laquelle le bail prendra effet. Les montants ayant trait aux travaux de construction seront payés en fonction de l'état d'avancement du chantier.

Un bail de type triple net¹ a été signé avec l'opérateur Genesenior pour une durée de 25 ans. Le loyer sera indexé annuellement en fonction de l'indice espagnol des prix à la consommation. Le rendement locatif brut sera conforme aux conditions de marché actuelles.

- **Réception provisoire d'une maison de repos et de soins à Tarragone (Catalogne)**

Le projet de développement à Tarragone, annoncé en février 2021, a été réceptionné et le bail a pris effet le 25.09.2023. Pour rappel, la maison de repos et de soins offre 172 lits répartis sur une superficie totale d'environ 6.800 m². Le budget d'investissement pour le terrain et les travaux s'est élevé à environ 15 millions EUR. Le bail de type double net² a une durée de 25 ans avec l'opérateur Clece. Cofinimmo a obtenu une certification BREEAM Excellent pour ce site. Le rendement locatif brut est conforme aux conditions de marché actuelles. Le loyer sera indexé sur base de l'indice espagnol des prix à la consommation.

4.6. Immobilier de santé en Finlande

- **Investissements en 2023 : 15 millions EUR**
- **Portefeuille immobilier de santé en Finlande au 31.12.2023 : 153 millions EUR (15 sites en exploitation)**

Cofinimmo a fait son entrée en Finlande en novembre 2020 et y détient déjà un portefeuille d'immobilier de santé pour une juste valeur de 153 millions EUR. Au cours de l'année 2023, Cofinimmo y a investi 15 millions EUR dans le cadre de projets de développement.

¹ Les assurances, les taxes et la maintenance sont à charge du locataire.

² Le propriétaire assume principalement les coûts d'entretien de la toiture et de la structure du bâtiment.

Principales réalisations :

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

La première partie du projet de développement, annoncé à Kuopio en décembre 2021, a été réceptionnée au 1^{er} trimestre de 2023 et le bail a pris effet le 01.02.2023. La seconde partie du projet a été réceptionnée au 2^e trimestre de 2023. Pour rappel, la maison de repos et de soins offre 75 chambres réparties sur une superficie totale d'environ 4.200 m². Le budget d'investissement (terrain et travaux compris) s'est élevé à environ 17 millions EUR. Un bail de type double net¹ a été conclu avec l'opérateur Nonna Group pour une durée fixe de 20 ans. Le loyer sera indexé sur base de l'indice finlandais des prix à la consommation et le rendement locatif brut est conforme aux conditions de marché actuelles. Le niveau de performance énergétique du bâtiment est A.

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

Le projet de développement à Helsinki, annoncé en octobre 2021, a été réceptionné au 2^e trimestre de 2023 et le bail a pris effet le 01.06.2023. Pour rappel, la maison de repos et de soins offre 83 lits répartis sur une superficie totale de 4.200 m². Le budget d'investissement pour le terrain et les travaux s'est élevé à 19 millions EUR. Un bail de type double net¹ a été conclu avec l'opérateur Attendo pour une durée fixe de 15,5 ans. Le loyer sera indexé sur base de l'indice finlandais des prix à la consommation. Le niveau de performance énergétique du bâtiment est B.

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

Le projet de développement à Raisio, annoncé en avril 2022, a été réceptionné au 3^e trimestre de 2023 et le bail a pris effet le 01.09.2023. Pour rappel, la maison de repos et de soins offre 98 chambres réparties sur une superficie totale d'environ 5.000 m². Le budget d'investissement (terrain et travaux compris) s'est élevé à environ 15 millions EUR. Un bail de type double net¹ a été conclu avec l'opérateur Ikifit Oy pour une durée fixe de 15 ans. Le loyer sera indexé sur base de l'indice finlandais des prix à la consommation et le rendement locatif brut est conforme aux conditions de marché actuelles. Le niveau de performance énergétique du bâtiment est B.

4.7. Immobilier de santé en Irlande

- **Investissements en 2023 : 8 millions EUR**
- **Portefeuille immobilier de santé en Irlande au 31.12.2023 : 100 millions EUR (8 sites en exploitation)**

Cofinimmo a fait son entrée en Irlande en janvier 2021 et y détient déjà un portefeuille d'immobilier de santé d'une juste valeur de 100 millions EUR. Au cours de l'année 2023, Cofinimmo y a investi 8 millions EUR en immeubles de placement.

Principales réalisations :

- **Investissement dans une maison de repos et de soins à Limerick**

Le 13.07.2023 Cofinimmo a fait l'acquisition d'une maison de repos et de soins avec une bonne performance énergétique à Limerick. Un apport en nature des créances qui en résultent a été effectué. La valeur conventionnelle de cet actif s'élevait à environ 8 millions EUR (droits d'enregistrement compris). Dans ce contexte, 101.495 actions nouvelles ont été émises le jour de la transaction dans le cadre du capital autorisé.

¹ Le propriétaire assume principalement les coûts d'entretien de la toiture et de la structure du bâtiment.

La maison de repos et de soins The Park est située à Limerick, la capitale du comté du même nom. Limerick compte plus de 100.000 habitants et est la troisième zone urbaine plus importante du pays. Le site est sis dans un quartier résidentiel verdoyant, à environ 4 km du centre-ville, avec des magasins, des écoles et d'autres facilités à proximité. Il bénéficie d'un arrêt de bus devant le bâtiment et est facilement accessible en voiture.

Construite en 2008, la maison de repos et de soins a une surface totale d'environ 2.700 m² et offre 56 lits, sous forme de suites. L'actif dispose d'une bonne performance énergétique et quelques interventions sont prévues pour encore l'améliorer.

Un bail de type triple net¹ a été conclu pour une durée de 25 ans avec Mowlam Healthcare. Les loyers seront indexés sur base de l'indice des prix à la consommation irlandais. Le rendement locatif brut sera en ligne avec les conditions de marché actuelles.

4.8. Immobilier de santé en Italie

- **Investissements en 2023 : 1 million EUR**
- **Portefeuille immobilier de santé en Italie au 31.12.2023 : 217 millions EUR (8 sites en exploitation)**

Cofinimmo a fait son entrée en Italie en mai 2021 et y détient déjà un portefeuille d'immobilier de santé d'une juste valeur de 217 millions EUR.

4.9. Immobilier de santé au Royaume-Uni

- **Investissements en 2023 : 2 millions EUR**
- **Portefeuille immobilier de santé au Royaume-Uni au 31.12.2023 : 67 millions EUR (3 sites en exploitation)**

Cofinimmo a fait son entrée au Royaume-Uni en juillet 2021 et y détient déjà un portefeuille d'immobilier de santé d'une juste valeur de 67 millions EUR. Au cours de l'année 2023, Cofinimmo y a investi 2 millions EUR en immeubles de placement (extension de l'immeuble Oakview Lodge à Welwyn Garden City, au 1^{er} trimestre). Par ailleurs, l'occupation sous-jacente de 97% observée pour le portefeuille anglais en 2023 (voir section 6.1. ci-dessous) entraîne un excellent ratio de couverture du loyer par le résultat opérationnel généré par l'exploitation des sites (« rent cover », défini comme étant l'EBITDARM divisé par le loyer sur base annuelle) de 1,9x.

4.10. Immobilier de réseaux de distribution

- **Investissements en 2023 : 4 millions EUR**
- **Désinvestissements en 2023 : 24 millions EUR**
- **Portefeuille immobilier de réseaux de distribution au 31.12.2023 : 463 millions EUR**

Le portefeuille d'immobilier de réseaux de distribution de Cofinimmo représente une juste valeur de 463 millions EUR. Au cours de l'année 2023, Cofinimmo y a investi 4 millions EUR et désinvesti pour 24 millions EUR.

¹ Les assurances, les taxes et la maintenance sont à charge du locataire.

4.10.1. Pubstone

- Vente de cinq cafés et restaurants du portefeuille Pubstone

Au cours du 4^e trimestre 2023, le groupe Cofinimmo a vendu cinq cafés et restaurants des portefeuilles Pubstone BE et NL pour un montant total d'environ 1 million EUR, un montant supérieur à la dernière juste valeur des actifs déterminée par les experts évaluateurs indépendants de Cofinimmo avant la conclusion des accords. Par ailleurs, un établissement situé à Bruxelles a subi des dégâts importants à la suite de travaux entrepris par l'occupant au dernier trimestre. Des pourparlers entre Cofinimmo et AB InBev sont en cours concernant le redéveloppement de l'actif.

- Accord concernant le portefeuille de Pubstone Belgique

Au cours du 4^e trimestre 2023, Pubstone SA et InBev Belgium BV ont conclu un accord concernant le portefeuille belge de Pubstone. Cet accord est conforme aux hypothèses prises en compte par Cofinimmo dans le cadre de ses projections concernant le résultat net des activités clés – part du groupe* publiées le 27.10.2023 (voir section 10 du communiqué de presse du 27.10.2023).

4.10.2. Cofinimur I

- Finalisation de la cession du portefeuille Cofinimur I

Le 06.11.2023, Cofinimmo a annoncé avoir finalisé avec succès le processus de cession de son portefeuille Cofinimur I, qui était constitué d'agences d'assurance louées au groupe français MAAF.

Annoncée le 23.09.2021, la vente de ce portefeuille (comptant à ce moment-là 265 actifs) s'inscrit pleinement dans la stratégie de Cofinimmo, qui consiste à céder des actifs jugés non stratégiques, afin de poursuivre l'expansion et le renouvellement du portefeuille d'immobilier de santé en Europe.

Cette opération de cession de grande envergure (étant donné la dispersion géographique des actifs constituant le portefeuille) a été menée à son terme en un peu plus de deux ans, pour environ 111 millions EUR. Certains de ces actifs ont fait l'objet de ventes groupées, alors que d'autres furent cédés individuellement.

Ces cessions ont permis à Cofinimmo de réduire progressivement son taux d'endettement d'environ 0,9% et ont généré un produit de cession légèrement supérieur à la juste valeur du portefeuille lors du lancement du processus de cession en septembre 2021.

4.10.3. 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 2023 : 47 millions EUR**
- **Désinvestissements en 2023 : 236 millions EUR**
- **Portefeuille de bureaux au 31.12.2023 : 1.102 millions EUR (41 sites)**

Le portefeuille de bureaux de Cofinimmo représente une juste valeur de 1,1 milliard EUR. Au cours de l'année 2023, Cofinimmo y a investi 47 millions EUR et a procédé à des désinvestissements pour un montant total de 236 millions EUR. Au 31.12.2023, la filiale Cofinimmo Offices avait un bilan d'un total de 1,2 milliard EUR, des capitaux propres de 0,8 milliard EUR et un ratio d'endettement de l'ordre de 31%.

Principales réalisations :

- **Cession de l'immeuble de bureaux Mercurius 30 dans la périphérie bruxelloise**

Le 27.01.2023, Cofinimmo Offices SA, filiale à 100% de Cofinimmo, a procédé à la cession d'un site situé dans une zone non stratégique de son portefeuille de bureaux. La transaction porte sur la cession de l'immeuble situé Mercuriusstraat 30 à Zaventem, en périphérie bruxelloise. Le site offre une superficie d'environ 6.100 m² et comprend des espaces de bureaux, un espace d'entreposage et des places de parking, en plus de son utilisation principale comme centre de données informatique. Le bâtiment est loué à 100%. Le prix de vente de ce site s'élevait à environ 6 millions EUR, un montant supérieur à la dernière juste valeur (au 30.09.2022) telle que déterminée par les évaluateurs indépendants de Cofinimmo Offices avant la conclusion de ladite convention. Ce désinvestissement répond aussi pleinement à la stratégie de Cofinimmo en matière d'ESG, étant donné qu'il contribue à réduire sensiblement l'intensité énergétique du portefeuille du groupe.

- **Cession de l'immeuble de bureaux Georgin 2 dans la zone décentralisée de Bruxelles**

Le 29.03.2023, Cofinimmo Offices SA, filiale à 100% de Cofinimmo, a procédé à la cession de l'immeuble situé avenue Jacques Georgin 2 à 1030 Bruxelles, dans la zone décentralisée de Bruxelles. L'immeuble regroupe des bureaux et des studios de télévision/radio sur une superficie totale d'environ 17.700 m², et offre également environ 340 places de parking. Il a été construit sur mesure en 2007 et est entièrement loué à un seul locataire. Le prix de vente de cet immeuble s'élève à environ 29 millions EUR, un montant en ligne avec la dernière juste valeur (au 31.12.2022) déterminée par les experts évaluateurs indépendants de Cofinimmo Offices avant la conclusion de ladite convention.

- **Cession d'un site mixte sis Woluwelaan 151 dans la périphérie de Bruxelles**

Le 28.04.2023, Cofinimmo Offices SA, filiale à 100% de Cofinimmo, a procédé à la cession d'un site mixte sis Woluwelaan 151 à 1831 Machelen, dans la périphérie de Bruxelles. Le site offre environ 5.800 m² d'espaces de bureaux, un entrepôt de quelque 3.400 m² ainsi que 328 places de parking. Il a été construit en 1997 et est loué à un seul locataire. Le prix de vente de ces immeubles s'élevait à environ 10 millions EUR. Ce montant est en ligne avec la dernière juste valeur (au 31.03.2023) déterminée par les experts évaluateurs indépendants de Cofinimmo Offices avant la conclusion de ladite convention.

- **Désinvestissement de l'immeuble de bureaux Loi 57 dans le Central Business District de Bruxelles**

Le 30.05.2023, Cofinimmo Offices SA, filiale à 100% de Cofinimmo, a signé l'acte authentique relatif à la concession d'une emphytéose de 99 ans portant sur l'immeuble de bureaux situé rue de la Loi 57, dans le Central Business District (« CBD ») de Bruxelles. Le site, datant de 2001, offre environ 10.000 m² d'espaces de bureaux. Le canon s'élevait à environ 36 millions EUR. Ce montant est en ligne avec la dernière juste valeur (au 31.03.2023) déterminée par l'expert évaluateur indépendant de Cofinimmo Offices avant la conclusion de l'acte.

- **Désinvestissement de l'immeuble de bureaux Science 41 dans le Central Business District de Bruxelles**

Le 08.06.2023, Cofinimmo Offices SA, filiale à 100% de Cofinimmo, a signé une convention sous seing privé relative à la concession d'une emphytéose de 99 ans portant sur l'immeuble de bureaux sis rue de la Science 41, dans le Central Business District (« CBD ») de Bruxelles. L'immeuble date de 1960 et compte environ 2.900 m² d'espaces de bureaux. Son taux d'occupation était de 98% au 31.03.2023. Le canon s'élevait à environ 12 millions EUR. Ce montant est en ligne avec la dernière juste valeur (au 31.03.2023) déterminée par l'expert évaluateur indépendant de Cofinimmo Offices avant la conclusion de la convention. L'acte notarié a été signé le 22.06.2023.

- **Cession de l'immeuble de bureaux Woluwe 58 dans la zone décentralisée de Bruxelles et déménagement du siège de Cofinimmo**

Le 26.06.2023, Cofinimmo Offices SA, une filiale à 100% de Cofinimmo a réalisé la vente de l'immeuble de bureaux situé boulevard de la Woluwe 58, dans la zone décentralisée de Bruxelles. Le bâtiment, qui date de 1986, accueille le siège belge de la société depuis 2001. Il compte environ 3.900 m² et fera place à un projet résidentiel de qualité, pour lequel les demandes des permis nécessaires avaient déjà été introduites en décembre 2021. Ces permis, exécutoires et purgés de tout recours, ont entre-temps été obtenus en février 2023. Par conséquent, le siège de Cofinimmo devrait déménager au 2^e trimestre de 2024 dans l'immeuble The Gradient (avenue de Tervueren 270). Ce déménagement, dans un immeuble qui fait partie du portefeuille de Cofinimmo et qui a fait l'objet d'une rénovation importante en 2013, avait déjà été annoncé aux équipes de Cofinimmo en décembre 2022. Le prix de vente de l'immeuble s'élevait à environ 12 millions EUR. Ce montant est supérieur à la dernière juste valeur (au 31.03.2023) déterminée par l'expert évaluateur indépendant de Cofinimmo Offices.

- **Acquisition de l'immeuble de bureaux Loi 89 dans le Central Business District de Bruxelles**

Le 30.06.2023, Cofinimmo Offices SA, filiale à 100% de Cofinimmo, a signé l'acte authentique relatif à l'acquisition de l'immeuble de bureaux situé rue de la Loi 89 dans le Central Business District (« CBD ») de Bruxelles. Pour rappel, une convention sous seing privé avait été signée le 03.10.2022 en vue d'un redéveloppement conjoint avec le bâtiment adjacent Loi 85, qui appartient déjà à Cofinimmo. Le montant de l'investissement s'élevait à 7 millions EUR.

- **Cession de l'immeuble de bureaux Brand Whitlock 87-93 dans la zone décentralisée de Bruxelles**

Le 19.06.2023, Cofinimmo Offices SA, filiale à 100% de Cofinimmo, a signé une convention sous seing privé relative au désinvestissement d'un immeuble de bureaux sis boulevard Brand Whitlock 87-93 à Woluwe-Saint-Lambert, dans la zone décentralisée de Bruxelles. L'immeuble date de 1991 et offre environ 6.200 m² d'espaces de bureaux. Il était loué à 96% à plusieurs locataires. Le prix de vente s'élevait à environ 12 millions EUR. Ce montant est en ligne avec la dernière juste valeur (au 31.03.2023) déterminée par l'expert évaluateur indépendant de Cofinimmo Offices avant la conclusion de la convention. L'acte notarié a été signé le 31.08.2023.

- **Cession de l'immeuble Nerviens 105 dans le Central Business District de Bruxelles**

Le 28.08.2023, Cofinimmo Offices SA, filiale à 100% de Cofinimmo, a signé une convention sous seing privé portant sur le désinvestissement d'un immeuble de bureaux sis avenue des Nerviens 105, dans le Central Business District (« CBD ») de Bruxelles. Le prix de vente s'élevait à environ 20 millions EUR. Ce montant est en ligne avec la dernière juste valeur (au 30.06.2023) déterminée par l'expert évaluateur indépendant de Cofinimmo Offices avant la conclusion de la convention. L'acte notarié a été signé le 28.09.2023.

L'immeuble date de 1980 et offre environ 9.200 m² d'espaces de bureaux. Il est actuellement utilisé par un seul occupant.

- **Désinvestissement de deux immeubles de bureaux à Malines**

Le 22.12.2023, Cofinimmo Offices SA, filiale à 100% de Cofinimmo, a signé un acte notarié relatif à l'octroi d'un bail emphytéotique de 99 ans sur les immeubles de bureaux situés Stationsstraat 100, 102-108 et 120 à Malines (province d'Anvers), la sixième ville de Flandre, qui compte près de 90.000 habitants. Les bâtiments datent de 2002 et offrent environ 14.000 m² d'espaces de bureau et 273 places de parking. Le canon s'élevait à environ 27 millions d'euros. Ce montant est en ligne avec la dernière juste valeur (au 30.09.2023) déterminée par l'expert évaluateur indépendant de Cofinimmo Offices avant la conclusion de l'acte. L'immeuble situé Stationsstraat 110 (d'une surface d'environ 15.000 m²), qui fait actuellement l'objet d'une rénovation complète, ne fait pas partie de cette transaction.

- **Désinvestissements de six immeubles de bureaux en Belgique**

Le 02.01.2024, Cofinimmo Offices SA, filiale à 100% de Cofinimmo, a annoncé avoir finalisé en décembre 2023 le désinvestissement des immeubles de bureaux suivants :

- Quatre actifs dans le parc de bureaux Park Hill, totalisant environ 16.500 m² de bureaux. Pour rappel, Cofinimmo avait annoncé le 31.05.2021 la future cession de 17 immeubles de bureaux situés dans la périphérie d'Anvers ainsi que dans la périphérie et la zone décentralisée de Bruxelles pour un montant total de plus de 80 millions EUR. Le 10.12.2021, 13 des 17 actifs avaient été cédés pour une juste valeur d'environ 60 millions EUR. Cette nouvelle transaction vient donc conclure la cession des quatre actifs encore repris en actifs non courants détenus en vue de la vente au 30.09.2023.
- Herrmann-Debroux 44-46 dans la zone décentralisée de Bruxelles. Ce bâtiment compte environ 9.700 m² de bureaux et 167 emplacements de parking, comme mentionné dans le communiqué de presse du 24.05.2022.
- La pleine propriété de l'immeuble de bureaux Everegreen, situé dans la zone décentralisée de Bruxelles. Ce bâtiment compte plus de 16.000 m² de bureaux et plus de 300 emplacements de parking, comme mentionné dans le communiqué de presse du 25.01.2022.

L'ensemble de ces désinvestissements représente un montant total de l'ordre de 60 millions EUR.

5. Événements intervenus après le 31.12.2023

5.1. Immobilier de santé en Belgique

- **Désinvestissement d'une maison 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. Les montants perçus à cette occasion sont en ligne avec la dernière juste valeur (au 30.09.2023) déterminée par l'expert évaluateur indépendant de Cofinimmo avant la conclusion de la convention.

Cette transaction a été effectuée de commun accord avec Orpea Belgium, l'opérateur de la maison de repos, qui avait annoncé dans son communiqué de presse du 16.02.2023 vouloir fermer certains établissements à Bruxelles.

5.2. Immobilier de santé aux Pays-Bas

- **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 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 7.400 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 net¹ 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 et le rendement locatif brut s'élève à environ 5%.

¹ Le propriétaire assume principalement les coûts d'entretien de la toiture et de la structure du bâtiment.

5.3. Immobilier de santé en Espagne

- Construction d'une maison de repos et de soins à El Cañaveral

Cofinimmo fera 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 ESG 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 4^e trimestre de 2025. Les montants ayant trait aux travaux de construction seront payés en fonction de l'état d'avancement du chantier. Un bail de type triple net¹ 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. Le rendement locatif brut sera conforme aux conditions de marché actuelles.

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

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 net¹ a une durée de 25 ans avec l'opérateur Grupo Casaverde. Le site bénéficie d'une performance énergétique de niveau A. Le rendement locatif brut est conforme aux conditions de marché actuelles. Le loyer sera indexé sur base de l'indice espagnol des prix à la consommation.

¹ Les assurances, les taxes et la maintenance sont à charge du locataire.

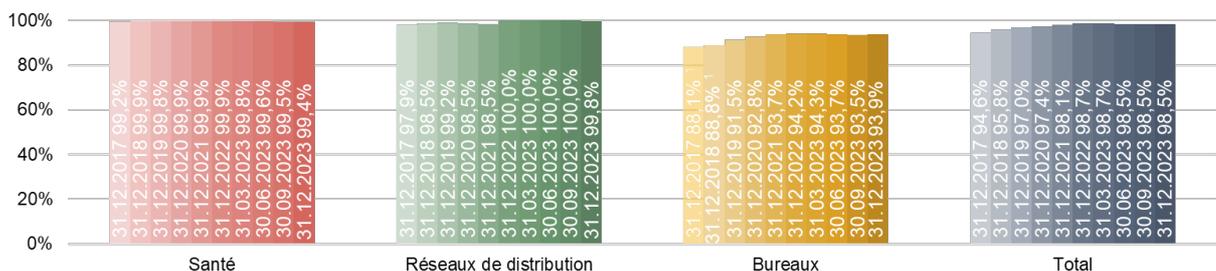
INFORMATION RÉGLEMENTÉE

Bruxelles, 23.02.2024, 07:30 CET

6. Résultats opérationnels

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

Le taux d'occupation au 31.12.2023 s'élève à 98,5% (contre 98,7% au 31.12.2022). 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 :



Par ailleurs, 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 (les données présentées ci-dessous pour 2023 sont dès lors des estimations préliminaires à confirmer l'été prochain).

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 2022 (voir document d'enregistrement universel 2022 pages 39 et 43). 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. Pour ce qui est de 2023, Cofinimmo s'attend à ce que la plupart des pays soit au-dessus de 90%, avec l'Allemagne en-dessous de ce niveau.

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).

Cofinimmo profite de l'opportunité pour remercier ses opérateurs pour leurs efforts au cours des dernières années qui ont été difficiles, et a bien noté que le reporting des opérateurs se verrait simplifié si tous les propriétaires pouvaient harmoniser leurs demandes de reporting. Cofinimmo entend travailler en ce sens afin d'établir des standards de marché.

Dans ce cadre, l'occupation sous-jacente des sites pertinents d'immobilier de santé est fournie dans le tableau ci-dessous :

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, 23.02.2024, 07:30 CET

Pays	Taux d'occupation								
	Données de marché ¹			Portefeuille pertinent de Cofinimmo ²			Couverture du périmètre ³		
	2021	2022	2023	2021 ⁴	2022 ⁴	e2023 ^{5,6}	2021	2022	2023 ⁶
Belgique	90%	89%	n.a. ⁷	87%	92%	93%	98%	100%	100%
France	89%	87%	n.a. ⁷	89%	91%	91%	91%	92%	93%
Pays-Bas	93%	95%	n.a. ⁷	n.a.	94%	n.a. ⁷	n.a.	34%	n.a. ⁷
Allemagne	88%	n.a. ⁸	n.a. ⁷	85%	85%	84%	100%	100%	100%
Espagne	88%	91%	n.a. ⁷	84%	92%	93%	100%	100%	100%
Finlande	88%	87%	n.a. ⁷	n.a. ⁹	95%	99%	n.a. ⁹	100%	100%
Irlande	83%	84%	n.a. ⁷	92%	93%	94%	100%	100%	100%
Italie	n.a. ⁸	n.a. ⁸	n.a. ⁷	59%	84%	97%	100%	100%	100%
Royaume-Uni	79%	83%	86%	94%	96%	97%	100%	100%	100%
Total				86%	90%	91%	98%¹⁰	94%	99%¹⁰

La mise à jour de ces données pour 2023 sera en principe publiée le 26.07.2024, dans le communiqué de presse du premier semestre.

6.2. Locataires principaux

Au 31.12.2023, 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.

¹ Sources : autorités publiques, organisations paraétatique, 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 ») (voir document d'enregistrement universel 2022 pages 39 et 43), 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).

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 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. Pour le Royaume-Uni, les données annuelles sont déjà disponibles.

⁶ À portefeuille pertinent constant par rapport à 2022.

⁷ Ensemble de données en cours de collecte et/ou en voie de finalisation.

⁸ Informations non disponibles (par exemple : taux d'occupation du marché allemand disponible tous les deux ans).

⁹ Seulement un actif récent encore en phase de démarrage.

¹⁰ Excluant les pays ne disposant pas de données.

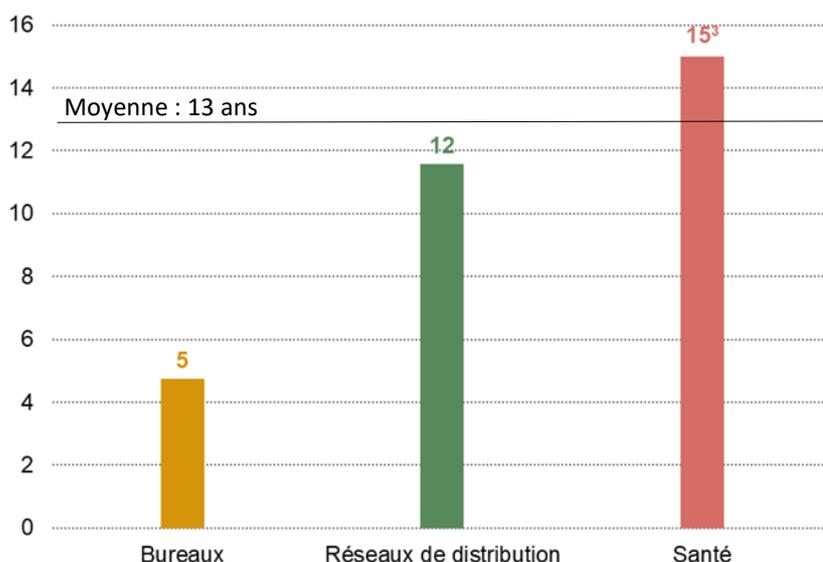
INFORMATION RÉGLEMENTÉE
Bruxelles, 23.02.2024, 07:30 CET

Locataires	Loyers contractuels	Durée moyenne résiduelle des baux (en années)
Clariane ¹	15%	11
AB InBev	9%	12
Colisée	8%	14
Orpea	6% ²	12
Secteur public	6%	6
Top 5 des locataires	45%	11
DomusVi	5%	14
Care-Ion	4%	24
Stella Vitalis	3%	24
Croix-Rouge française	3%	9
Aspria	2%	23
Top 10 des locataires	62%	13
Top 20 des locataires	73%	14
Autres locataires	27%	10
TOTAL	100%	13

Dans le secteur des bureaux, les locataires publics représentent 33% du portefeuille.

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:



¹ Précédemment connu sous le nom « Korian ».

² Dont 1,5% en France, 2,4% en Belgique, 1,7% en Allemagne et 0,3% en Espagne. De plus, le groupe Aldea, dans lequel Cofinimmo possède une participation de 27,1%, détient neuf sites loués à Orpea en Belgique représentant approximativement la moitié de ses loyers.

³ Pour le secteur 'Santé', la durée résiduelle moyenne pondérée des baux en années par pays se présente comme suit : Belgique (17), France (8), Pays-Bas (10), Allemagne (20), Espagne (20), Finlande (16), Irlande (13), Italie (7) et Royaume-Uni (33).

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	69,8%
Immobilier de santé	58,6%
Immobilier de réseaux de distribution - Pubstone	9,3%
Bureaux - secteur public	0,7%
Bureaux - secteur privé	1,1%
Baux 6-9 ans	10,5%
Immobilier de santé	6,5%
Bureaux	3,5%
Immobilier de réseaux de distribution - Autres	0,5%
Baux < 6 ans	19,7%
Bureaux	11,2%
Immobilier de santé	8,5%

Au total, 70% des baux sont conclus à long terme (plus de neuf ans).

6.5. Variation des revenus locatifs bruts à portefeuille constant*

	Revenus locatifs bruts au 31.12.2023 (x 1.000.000 EUR)	Revenus locatifs bruts au 31.12.2022 (x 1.000.000 EUR)	Variation	Variation à portefeuille constant*
Immobilier de santé	248,0	215,2	+15,2%	+4,8%
Bureaux	70,8	75,4	-6,1%	+6,4%
Immobilier de réseaux de distribution	34,7	35,1	-1,2%	+7,8%
PORTEFEUILLE TOTAL	353,4	325,7	+8,5%	+5,5%

La variation des revenus locatifs bruts d'un exercice à l'autre a atteint 8,5% grâce aux variations de périmètre et à la bonne performance opérationnelle. À portefeuille constant* (*like-for-like*), le niveau des loyers est en hausse (+5,5%) entre le 31.12.2022 et le 31.12.2023 : l'effet positif des nouvelles locations (+1,2%) et de l'indexation (+5,9% au total, comprenant notamment +6,2% pour l'immobilier de santé dont +7,3% par exemple en Belgique, l'indexation se marquant généralement à la date anniversaire du contrat) ont plus que compensé l'effet négatif des départs (-1,2%) et des renégociations (-0,4%). Les renégociations comprennent l'effet positif de la prolongation de l'usufruit des immeubles de bureaux Loi 56 et Luxembourg 40 occupés par la Commission européenne, pour lesquels les cessions de créances réalisées en 2008 sont arrivées à échéance au cours de l'exercice 2022.

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 ESG (voir chapitre Stratégie du document d'enregistrement universel 2023 qui sera publié le 05.04.2024). L'endettement de Cofinimmo était à la fin de 2023 composé principalement (environ 70%) de financements durables souscrits ces dernières années.

Cofinimmo a renforcé ses ressources financières et la structure de son bilan au cours des deux derniers exercices (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). 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.

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 31.12.2023 et tout au long de l'année 2023, 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.

7.1. Opérations de financement en 2023

7.1.1. Augmentations de capital depuis le 01.01.2023

Depuis le 01.01.2023, Cofinimmo a procédé à quatre augmentations de capital (dividende optionnel au 2^e trimestre, apports en nature au 3^e trimestre et augmentation de capital en numéraire via constitution accélérée d'un carnet d'ordres au 4^e trimestre, totalisant 247 millions EUR).

7.1.1.1. Dividende optionnel

L'assemblée générale ordinaire du 10.05.2023 avait décidé de distribuer pour l'exercice 2022 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 2022 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 73,78 EUR. Les actions nouvelles auront jouissance dans les résultats de Cofinimmo à dater du 01.01.2023 (premier dividende payable en 2024).

Les actionnaires ont été invités à communiquer leur choix entre les différentes modalités de paiement entre le 17.05.2023 et le 31.05.2023.

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

Un total de 31% des coupons de dividende 2022 a été remis dans le cadre de la souscription. Ceci a donné lieu à l'émission de 599.974 actions nouvelles pour un montant total de 44,3 millions EUR.

Le solde du dividende a été réglé en numéraire pour un montant total net de 98,3 millions EUR¹. Le paiement en numéraire et/ou la livraison des titres ont été effectués à partir du 05.06.2023. La date effective de la cotation des actions nouvelles était le 07.06.2023.

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.

7.1.1.2. Augmentations de capital par apport en nature

Cofinimmo a réalisé deux augmentations de capital par apport en nature au cours de l'exercice 2023, dans le cadre du capital autorisé :

- Le 07.07.2023, 400.472 nouvelles actions ont été émises pour environ 29 millions EUR dans le cadre de l'acquisition de la société détenant une maison de repos et de soins à Oupeye, en Belgique (voir section 4.1 du présent document) ;
- Le 13.07.2023, 101.495 nouvelles actions ont été émises pour environ 7 millions EUR dans le cadre de l'acquisition de la société détenant une maison de repos et de soins à Limerick, en Irlande (voir section 4.7 du présent document).

7.1.1.3. Augmentation de capital en numéraire via constitution accélérée d'un carnet d'ordres

Le 04.10.2023, Cofinimmo SA a lancé une augmentation de capital en numéraire via constitution accélérée d'un carnet d'ordres (l'ABB') avec des investisseurs institutionnels internationaux, dans les limites du capital autorisé, avec annulation du droit de souscription préférentielle des actionnaires existants et sans offrir de droit d'allocation irréductible aux actionnaires existants.

La société a clôturé avec succès l'ABB. Les nouvelles actions (au nombre de 2.785.805, correspondant à environ 8,2% du capital existant avant l'augmentation de capital) ont été placées auprès d'investisseurs institutionnels à un prix d'émission de 60,00 EUR par action. Le prix d'émission représentait une décote de 6,6% par rapport au dernier cours de bourse de 64,25 EUR par action le 03.10.2023. Le produit brut de l'augmentation de capital s'est élevé à environ 167 millions EUR.

Le produit net renforcera le bilan de la société et financera les montants restants qui doivent être investis pour achever les projets de développement en cours.

L'émission, la livraison et l'admission à la négociation sur le marché réglementé d'Euronext Brussels des nouvelles actions ont eu lieu le 09.10.2023.

7.1.2. Autres opérations de financement depuis le 01.01.2023

7.1.2.1. Évolution de l'ensemble des financements

- 30.01.2023 : Refinancement d'une ligne de crédit de 90 millions EUR échéant fin janvier 2023 pour porter son échéance à 2030 ;
- 29.03.2023 : Nouvelle ligne de crédit bilatérale de 18 millions EUR échéant en 2030 ;
- 17.04.2023 : Signature de la prolongation de 210 millions EUR du crédit syndiqué 'sustainability-linked' pour une année supplémentaire pour porter son échéance au 19.05.2028, sans effet sur les conditions de marge ;

¹ Montant dont a été déduit le précompte mobilier sur dividendes afférent aux coupons réinvestis et non réinvestis.

INFORMATION RÉGLEMENTÉE

Bruxelles, 23.02.2024, 07:30 CET

- 18.09.2023 : Consolidation d'une ligne de crédit de 72 millions EUR échéant en 2030 à la suite de la consolidation de la société SCI Foncière CRF – voir section 4.2 ;
- 06.10.2023 : Refinancement d'une ligne de crédit de 50 millions EUR échéant fin janvier 2024 pour porter son échéance à 2029 ;
- 18.10.2023 : Prolongation de deux lignes de crédit d'un montant total de 90 millions EUR pour 1 an supplémentaire pour porter leurs échéances à 2028 ;
- 06.11.2023 : Prolongation de deux lignes de crédit d'un montant total de 25 millions EUR pour 1 an supplémentaire pour porter leurs échéances à 2034 ;
- 08.01.2024 : Nouvelle ligne de crédit bilatérale à caractère sociale de 50 millions EUR échéant en 2029.

Les conditions de marge sur ces instruments sont comparables à celles des (re)financements conclus au 2^e semestre de l'exercice précédent.

7.1.2.2. Couverture de taux d'intérêt

En janvier 2023, Cofinimmo a augmenté ses couvertures en souscrivant des IRS d'un montant de 75 millions EUR portant sur les années 2026-2029. En juin 2023, Cofinimmo a également souscrit un IRS de 100 millions EUR portant sur l'année 2026. En juillet, Cofinimmo a souscrit trois nouveaux IRS de 50 millions EUR permettant d'augmenter sa couverture sur l'année 2026 (100 millions EUR) et sur les années 2028-2030 (50 millions EUR). En septembre 2023, Cofinimmo a également souscrit un IRS de 75 millions EUR portant sur les années 2028-2030. Finalement, le groupe a conclu en décembre 2023, 200 millions EUR d'IRS supplémentaires pour compléter sa couverture sur les années 2029-2030.

7.2. Structure de la dette

Au 31.12.2023, les dettes financières consolidées, courantes et non courantes, émises par Cofinimmo SA, s'élevaient à 2.745 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	Green & social	55,0	99,941	-	2,0000	09.12.2016	09.12.2024
S	NC	Durable	500,0	99,222	-	0,8750	02.12.2020	02.12.2030
S	NC	Durable	500,0	99,823	-	1,0000	24.01.2022	24.01.2028

7.2.1. Dettes financières non courantes

Au 31.12.2023, les dettes financières non courantes s'élevaient à 1.791 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 ;
- -1 million EUR principalement pour l'émission sous le pair de l'obligation de 500 millions EUR et pour les intérêts courus non échus des emprunts obligataires ;
- 76 millions EUR de billets de trésorerie à long terme.

7.2.1.2. Facilités bancaires

- 631 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 ;
- 5 millions EUR de dettes financières liées à un droit d'utilisation ;
- 10 millions EUR de garanties locatives reçues.

7.2.2. Dettes financières courantes

Au 31.12.2023, les dettes financières courantes de Cofinimmo s'élevaient à 953 millions EUR. Elles sont détaillées ci-dessous.

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

- 55 millions EUR de green & social bonds non convertibles qui font partie de la communauté Euronext ESG Bonds rassemblant les émetteurs européens d'obligations green & social répondant à différents critères objectifs. Cofinimmo est actuellement l'un des rares émetteurs cotés à Bruxelles à faire partie de cette communauté européenne engagée ;
- 787 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.

7.2.2.2. Facilités bancaires

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

7.3. Disponibilités

Au 31.12.2023, les disponibilités sur les lignes de crédit confirmées atteignaient 1.786 millions EUR. Après couverture des émissions de billets de trésorerie, Cofinimmo disposait à cette date de 999 millions EUR de lignes de crédit confirmées excédentaires pour financer son activité.

7.4. Ratio d'endettement consolidé

Au 31.12.2023, Cofinimmo respecte les limites des ratios d'endettement financier. Son ratio d'endettement réglementaire (calculé conformément à la réglementation sur les SIR comme : Dettes financières et autres / Total de l'actif) atteint 43,8% (à comparer à 45,6% au 31.12.2022 et à 47,0% au 30.09.2023). Pour rappel, la limite légale imposée aux SIR est de 65%.

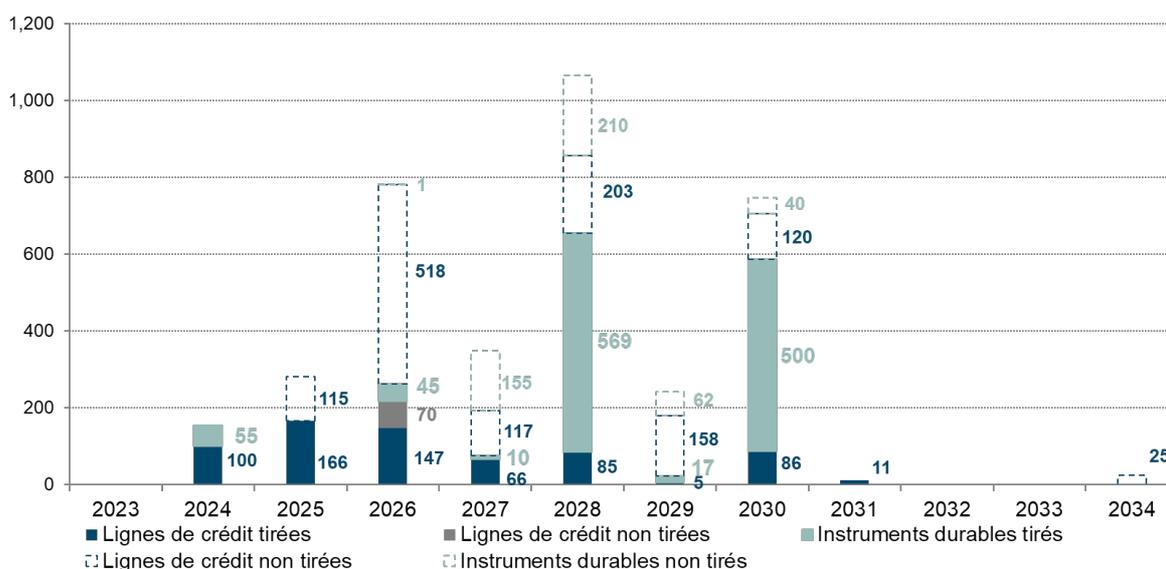
Les conventions de crédit dont Cofinimmo bénéficie, lorsqu'elles font référence à une limite d'endettement, font référence au ratio réglementaire et le plafonnent à 60%.

7.5. Durée résiduelle moyenne pondérée des dettes financières

La durée résiduelle moyenne pondérée des dettes financières s'élève à quatre ans au 31.12.2023. 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 3.655 millions EUR à ce jour, arriveront à échéance de façon étalée jusqu'en 2034, comme représenté dans le graphique ci-dessous. À ce titre, les financements à rembourser en 2024 sont constitués d'une ligne de crédit à taux fixe de 100 millions EUR échéant en avril 2024 et d'un Green & Social Bond 2016-2024 de 55 millions EUR échéant en décembre 2024. Ces financements ayant été souscrits à des conditions avantageuses, ils seront conservés jusqu'à leurs échéances par Cofinimmo.

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 l'exercice 2023, en légère augmentation par rapport à celui de l'exercice complet de 2022 (1,2%), et est conforme aux prévisions¹.

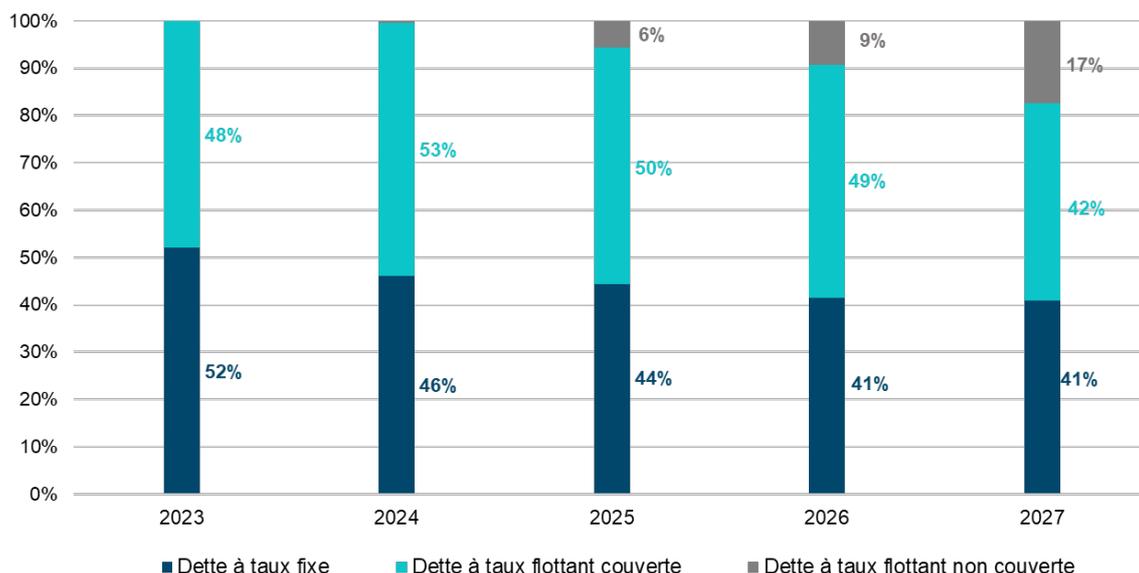
Cofinimmo a recours à une couverture partielle de sa dette à taux flottant par l'utilisation de swaps de taux d'intérêt (IRS) et de caps. Cofinimmo mène une politique visant à sécuriser sur un horizon de minimum trois ans les taux d'intérêt relatifs à une proportion de 50% à 100% de l'endettement prévisionnel.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

Au 31.12.2023, 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 annuelles présentées dans le document d'enregistrement universel 2022, publié le 06.04.2023, et confirmées en section 10.2 du communiqué de presse du 27.10.2023.

INFORMATION RÉGLEMENTÉE

Bruxelles, 23.02.2024, 07:30 CET



Au 31.12.2023, 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 80% (ou plus) à fin 2027 sur base des hypothèses de dette prévisionnelle (ratio de couverture de 100% à fin 2024, 94% à fin 2025, 91% à fin 2026 et 83% à fin 2027). La durée moyenne résiduelle pondérée des couvertures de taux d'intérêt s'élève au 31.12.2023 à 5 ans. La partie non couverte de la dette financière (qui fluctue quotidiennement) implique que Cofinimmo reste sujet 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 ».

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 21.03.2023, 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 03.05.2023, montrant que la liquidité du groupe a été évaluée comme étant adéquate.

À la suite de l'ABB d'octobre 2023, Standard & Poor's a mis à jour son scénario de référence pour les 12 à 24 prochains mois et les indicateurs de crédit attendus correspondent à la notation actuelle de BBB (voir leur publication du 09.10.2023).

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 01.01.2023 et le 31.12.2023 dans le cadre du Stock Option Plan :

INFORMATION RÉGLEMENTÉE

Bruxelles, 23.02.2024, 07:30 CET

Date de la transaction	Plan SOP	Nombre d'actions	Prix d'exercice (EUR)
05.06.2023	2008	1.350	122,92
05.06.2023	2013	2.050	88,12

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 01.01.2023 et le 31.12.2023 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)
28.03.2023	Plan LTI – exercice 2022	5.664	66,43

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. Environmental, Social and Governance (ESG)

8.1. Initiatives en réponse au changement climatique

Les initiatives en réponse au changement climatique figurent à la page 118 du document d'enregistrement universel 2022, publié le 06.04.2023.

8.2. Références, notations et certifications

- Cofinimmo fait partie des 'Top SBTi 1.5°C ESG Bond issuers' (sélection réalisée par Euronext en janvier 2023) ;
- Le 15.02.2023, Cofinimmo a été incluse dans le nouvel indice Bel ESG d'Euronext ;
- Le 02.03.2023, Equileap a publié la dernière version de ses rapport et classement mondiaux en matière de parité des sexes (Gender equality global report & ranking). Cofinimmo se classe dans le Top 500 (sur un total de 4.000 sociétés évaluées). Son score est passé de 55% en 2021 à 58% en 2022, une amélioration due à l'évaluation positive de l'équilibre des sexes notamment au niveau du senior management et de l'écart salarial. Une actualisation du score est attendue en mars 2024 ;
- Le 30.03.2023, Standard Ethics a confirmé la notation EE+ (sur une échelle de EEE à F) de Cofinimmo depuis 2015. La notation EE+ correspond à un très haut niveau de conformité aux principes de durabilité. Cofinimmo fait aussi partie du SE Belgian Index et du SE Best in Class Index ;
- Le 20.04.2023, Cofinimmo est la seule société immobilière belge (parmi 27 sociétés immobilières européennes) reprise dans la liste des Financial Times Europe's 500 Climate Leaders pour 2023. 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 06.09.2023, Cofinimmo a obtenu, pour la dixième année consécutive, un Gold Award pour l'application des EPRA Sustainability Best Practices Recommendations dans son rapport financier annuel 2022, et un Gold Award pour l'application des EPRA Sustainability Best Practices Recommendations pour son rapport ESG 2022 ;
- Le 16.09.2023, le score S&P Global CSA de Cofinimmo a été confirmé à 54/100 en 2023. Ceci reflète une amélioration de 32 points durant les quatre 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 02.10.2023, GRESB a confirmé à Cofinimmo que son « standing investment score GRESB Real Estate Assessment » était amélioré, s'élevant désormais à 77/100 pour 2023. Pour la septième année consécutive, Cofinimmo a obtenu un rating GRESB Green Star, passant successivement de 1 à 3 étoiles ;
- Le 15.10.2023, la notation accordée par Sustainalytics a été mise à jour : elle s'est améliorée, passant de 12,0 à 11,1. 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 juin 2023, deux maisons de repos et de soins, situées en Espagne, ont obtenu une certification BREEAM In-Use, la première de niveau Very Good et la seconde de niveau Excellent. En juillet 2023, deux immeubles de bureaux situés à Bruxelles ont obtenu une certification BREEAM In-Use, la première de niveau Good et la seconde de niveau Very Good. En août 2023, une maison de repos et de soins située en Espagne a obtenu une certification BREEAM In-Use niveau Excellent. Par ailleurs, la maison de repos et de soins construite à Tarragone (Catalogne, Espagne), délivrée au 3^e trimestre, a également obtenu en novembre 2022 une certification BREEAM New Construction Excellent. En octobre 2023, deux maisons de repos et de soins, une en Espagne et une en Allemagne, ont obtenu une certification BREEAM In-Use, la première de niveau Excellent et la seconde de niveau Good. À ce jour, 12 sites de Cofinimmo ont un certificat BREEAM ou HQE Good à Excellent et 14 sites un certificat BREEAM In-Use Good à Excellent. Le nombre d'immeubles du portefeuille actuel détenant une certification BREEAM (ou similaire telles que HQE ou Activescore) s'élève à 27 ;
- En novembre 2023, Cofinimmo a obtenu le « CO2 Neutral label certificate – Building label – Silver level » pour le redéveloppement de l'immeuble de bureaux Montoyer 10. Pour rappel, Cofinimmo vise également l'obtention d'un certificat BREEAM 'Outstanding' (déjà obtenu pour la phase de conception de l'immeuble) ;
- En décembre 2023, Cofinimmo a été certifiée « Great Place to Work™ » en Belgique et en Allemagne. Great Place To Work® est la référence mondiale en matière de culture d'entreprise, de vécu des employés et de comportements de leadership dont il est prouvé qu'ils génèrent un chiffre d'affaires supérieur à celui du marché, qu'ils fidélisent les employés et qu'ils favorisent l'innovation ;
- En 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). L'intensité énergétique du portefeuille de Cofinimmo a déjà été réduite, passant de 190 kWh/m² en 2017 à 142 kWh/m² en 2023 ;
- Le 05.02.2024, le CDP a publié la score pour 2023, qui reste B (sur une échelle de A à D-).

8.3. Évolution de la situation de certains opérateurs de santé

Pour rappel, les investigations menées en France dans des maisons de repos et de soins auprès de l'opérateur Orpea ont donné lieu, au printemps 2022, à la publication de différents rapports circonstanciés, tant par les autorités compétentes que par l'opérateur concerné. Depuis l'été 2022, des mesures correctrices au niveau du fonctionnement de la société et des décisions fortes au niveau de la gouvernance ont été mises en œuvre. Ces mesures ont abouti au plan de refondation intitulé « Orpea change avec vous et pour vous ».

Ensuite, les différentes étapes¹ d'une procédure amiable de conciliation ont abouti à la restructuration de la dette financière d'Orpea, à l'obtention de nouveaux moyens financiers et à l'ajustement de ses covenants, dans un cadre stable et juridiquement sécurisé. Entre le 4^e trimestre 2023 et le 1^{er} trimestre 2024, Orpea a mené trois augmentations de capital pour un total d'environ 3,8 milliards EUR. Tout cela doit permettre au groupe – dont l'Etat français possède désormais une participation majoritaire (50,81%) via la Caisse des Dépôts et Consignations (CDC) – de poursuivre la mise en œuvre de sa stratégie de refondation, au bénéfice de ses employés, des résidents et de leurs familles. Par ailleurs, le 16.02.2024, Orpea a publié un chiffre

¹ Voir les communiqués de presse d'Orpea du 26.10.2022, du 15.11.2022, du 01.02.2023, du 13.02.2023, du 14.02.2023, du 08.03.2023, du 13.03.2023, du 24.03.2023, du 28.06.2023, du 13.07.2023, du 24.07.2023, 26.07.2023, 11.10.2023, 13.11.2023, 06.12.2023, 15.12.2023, 22.12.2023, 18.01.2024 et du 16.02.2024.

d'affaires de 5,2 milliards EUR pour 2023, en croissance de 11% par rapport à 2022 ainsi qu'un taux d'occupation moyen 2023 en progression de +1,5 point par rapport à 2022.

Pour rappel, au 31.12.2023, Orpea représente 6% des loyers de Cofinimmo (Belgique 2,4%, France 1,5%).

En Allemagne, Cofinimmo a été informée au 1^{er} trimestre 2023 de la demande d'insolvabilité déposée par trois opérateurs privés de maisons de repos, Curata, Convivo et Novent. L'exposition de Cofinimmo à ces opérateurs, en tant que propriétaire, est très limitée (respectivement moins de 0,2% des loyers contractuels pour Convivo et Novent et moins de 1% des loyers contractuels pour Curata). Entre-temps, le tribunal de Berlin compétent en la matière a validé la levée de la procédure d'insolvabilité de Curata, avec effet au 30 septembre 2023. Cela signifie que les nouveaux contrats signés avec le groupe Curata (à des conditions en ligne avec les prévisions) peuvent désormais être considérés comme définitifs et permettent la poursuite de l'exploitation de trois des quatre sites appartenant à Cofinimmo et dont le groupe Curata est le locataire. En ce qui concerne Novent, Cofinimmo a signé en novembre 2023 un nouveau contrat avec l'opérateur Noventus (entre-temps repris par Inter Pares), à des conditions en ligne avec les prévisions et dont certains éléments doivent encore être finalisés. Concernant Convivo, Cofinimmo poursuit les pourparlers constructifs pour contribuer, à son échelle, à une solution pour le site concerné.

9. Synthèse des résultats et des comptes consolidés au 31.12.2023

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 01.01.2023 n'ayant pas eu d'impact significatif.

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

	31.12.2023	31.12.2022
Revenus locatifs, nets des charges relatives à la location*	346.222	316.394
Reprises de loyers cédés et escomptés (élément non monétaire)	1.365	6.124
Charges locatives et taxes non récupérées sur immeubles loués*	-6.179	-4.112
Taxes non récupérées sur immeubles en rénovation*	-945	-606
Frais de remise en état, nets d'indemnités pour dégâts locatifs*	-1.505	-266
Résultat immobilier	338.958	317.534
Frais techniques	-4.555	-6.128
Frais commerciaux	-6.531	-4.360
Charges locatives et taxes sur immeubles non loués	-2.762	-3.966
Résultat d'exploitation des immeubles après charges immobilières directes*	325.111	303.080
Frais généraux de la société	-47.407	-46.013
Résultat d'exploitation (avant résultat sur portefeuille)	277.703	257.067
Revenus financiers	13.327	11.503
Charges d'intérêts nettes	-39.550	-33.349
Autres charges financières	-1.258	-1.395
Quote-part dans le résultat net des activités clés des entreprises associées et co-entreprises	1.458	2.628
Impôts	-7.040	-11.368
Résultat net des activités clés*	244.640	225.086
Intérêts minoritaires relatifs au résultat net des activités clés	3.921	2.589
Résultat net des activités clés – part du groupe*	240.719	222.496
Variation de la juste valeur des instruments financiers	-79.480	216.452
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*	-79.480	216.452
Intérêts minoritaires relatifs au résultat sur instruments financiers	0	-485
Résultat sur instruments financiers – part du groupe*	-79.480	216.937
Résultat sur vente d'immeubles de placement et autres actifs non financiers	-4.052	4.493
Variations de la juste valeur des immeubles de placement	-181.653	77.460
Quote-part dans le résultat sur portefeuille des entreprises associées et co-entreprises	-8.983	-1.339
Autre résultat sur portefeuille	-24.643	-39.583
Résultat sur portefeuille*	-219.332	41.031
Intérêts minoritaires relatifs au résultat sur portefeuille	-2.596	-2.474
Résultat sur portefeuille – part du groupe*	-216.735	43.505
Résultat net	-54.172	482.568
Intérêts minoritaires	1.325	-370
Résultat net – part du groupe	-55.497	482.938

NOMBRE D' ACTIONS	31.12.2023	31.12.2022
Nombre d'actions émises	36.765.475	32.877.729
Nombre d'actions en circulation (hors actions propres)	36.742.964	32.846.154
Nombre total d'actions pris en compte dans le calcul du résultat par action	34.067.897	32.000.642

Commentaires sur le compte de résultats consolidé résumé – Schéma analytique

Les loyers (revenus locatifs bruts) s'élèvent à 353 millions EUR, à comparer à 326 millions EUR au 31.12.2022, en hausse de 8,5% notamment sous l'effet des indexations et des variations de périmètre. À composition constante*, les revenus locatifs bruts sont en hausse de 5,5% entre le 31.12.2022 et le 31.12.2023 (voir section 6.5). Les revenus locatifs (après gratuités, concessions et indemnités de rupture – voir le détail de calcul des indicateurs alternatifs de performance) s'élèvent à 347 millions EUR, à comparer à 318 millions EUR au 31.12.2022, en hausse de 9,1% par rapport à 2022. 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 346 millions EUR, à comparer à 316 millions EUR au 31.12.2022, en hausse de 9,4% et supérieurs aux prévisions¹ annoncées en février 2023.

En 2023, suite à l'échéance en 2022 de certains contrats de cession de créances (dont ceux portant sur les immeubles de bureaux Loi 56, Luxembourg 40, Maire 19 et Meeûs 23, voir section 6.5), seuls les immeubles Colonel Bourg 124 et Nerviens 105 (entretiens cédés) auront encore généré des reprises de loyers cédés et escomptés. Elles se sont marquées de manière non linéaire dans le compte de résultats de l'exercice : aux 1,1 million EUR du 1^{er} semestre et 0,1 million EUR du 3^e trimestre ont succédé 0,1 million EUR au 4^e trimestre. À partir de 2024, le montant annuel (relatif à Colonel Bourg 124, la cession de créance de Nerviens 105 étant arrivée à son terme au 2^e trimestre 2023 et l'immeuble ayant entretiens été cédé) sera de l'ordre de 0,6 million EUR. Les reprises de loyers cédés et escomptés sont conformes aux prévisions.

Le résultat immobilier atteint 339 millions EUR (contre 318 millions EUR au 31.12.2022), en croissance de 21 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.

Au niveau des frais d'exploitation directs, les variations entre le 31.12.2022 et le 31.12.2023 s'équilibrent pour donner un total de 14 millions EUR tant en 2022 qu'en 2023, et sont conformes aux prévisions. La variation des frais généraux sur la même période (+1 million EUR) provient quant à elle principalement de l'augmentation des rémunérations sous l'effet de l'inflation (+3 millions EUR) tempérée des économies réalisées sur les autres frais, conformément aux prévisions. Le résultat d'exploitation (avant résultat sur portefeuille) atteint dès lors 278 millions EUR (contre 257 millions EUR un an plus tôt), ce qui est supérieur aux prévisions, et la marge d'exploitation* s'inscrit à 81,9% (conforme aux prévisions, et supérieure au niveau de 81,0% atteint en 2022).

Les revenus financiers sont en augmentation à 13 millions EUR (contre 12 millions EUR au 31.12.2022) sous l'effet des redevances de location-financement (indexations et mouvements de périmètre) et des intérêts intercalaires sur les projets de développement en cours. Les charges d'intérêts nettes (40 millions EUR) sont en augmentation de 6 millions EUR en raison de l'augmentation du volume de dette moyen conjuguée à l'augmentation du taux d'intérêt moyen, mais s'inscrivent en moindre augmentation que dans les prévisions grâce à l'ABB d'octobre dernier (voir section 7.1.1.3). Le coût moyen de la dette* atteint 1,4%, contre 1,2% au 31.12.2022 (et est conforme aux prévisions) ; cette faible variation a pu être obtenue dans un contexte de forte augmentation de la moyenne (sur base annuelle) des taux d'intérêt grâce aux couvertures de taux d'intérêt en place.

Les impôts sont en diminution à 7 millions EUR (contre 11 millions EUR au 31.12.2022) sous l'effet de la confirmation du statut FBI aux Pays-Bas (voir section 14). Ils sont par conséquent 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* de 241 millions EUR au 31.12.2023, supérieur aux

¹ C'est-à-dire aux prévisions annuelles présentées dans le document d'enregistrement universel 2022, publié le 06.04.2023.

INFORMATION RÉGLEMENTÉE

Bruxelles, 23.02.2024, 07:30 CET

prévisions (à comparer aux 222 millions EUR qui avaient été réalisés au 31.12.2022, soit une croissance de 8%), principalement grâce aux investissements réalisés, supérieurs à l'effet des désinvestissements, ainsi qu'à l'effet positif de l'indexation des contrats et de l'ABB précité. Le résultat net des activités clés – part du groupe* par action s'élève à 7,07 EUR (supérieurs aux prévisions, à comparer à 6,95 EUR au 31.12.2022) et tient compte des émissions d'actions de 2022 et 2023. Le nombre moyen d'actions ayant jouissance dans le résultat de la période est ainsi passé de 32.000.642 à 34.067.897. L'effet des désinvestissements et des augmentations de capital sur cet indicateur est respectivement de -0,32 EUR par action et de -0,40 EUR par action, soit -0,72 EUR par action au total sur l'exercice 2023.

Le résultat net des activités clés – part du groupe* de 7,07 EUR par action est aussi supérieur à la guidance publiée dans le dernier communiqué trimestriel (6,95 EUR par action¹) principalement sous l'effet des impôts aux Pays-Bas mentionnés plus haut.

Au niveau du résultat sur instruments financiers*, la rubrique Variation de la juste valeur des instruments financiers ressort à -79 millions EUR au 31.12.2023, contre +216 millions EUR au 31.12.2022. Cette variation s'explique par la diminution de la juste valeur des instruments financiers de couvertures, 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 IFRS9. L'évolution de la courbe des taux d'intérêt anticipés entre le 31.12.2022 et le 31.12.2023 montre une diminution des taux d'intérêt à court terme anticipés entraînant dans le compte de résultats 2023 une réévaluation négative des instruments financiers contractés dans le passé, alors que l'évolution entre le 31.12.2021 et le 31.12.2022 avait montré une augmentation des taux d'intérêt ayant généré dans le compte de résultats 2022 une réévaluation positive desdits instruments.

Au sein du résultat sur portefeuille*, le résultat sur vente d'immeubles de placement et autres actifs non financiers s'élève à -4 millions EUR au 31.12.2023 (contre +4 millions EUR au 31.12.2022 – ce résultat se calcule sur base de la juste valeur au 31.12.2022 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 31.12.2023 (-182 millions EUR contre +77 millions EUR au 31.12.2022). Hors effet initial de variation du périmètre, la variation de juste valeur des immeubles de placement est de -2,7% sur l'exercice 2023 (voir section 10). Ceci provient :

- d'une variation de -2,2% en immobilier de santé (provenant principalement de réévaluations négatives en Allemagne, en Belgique et en Espagne en ligne avec l'évolution des conditions de marché, tempérées par des réévaluations positives en France découlant de l'augmentation de la durée résiduelle moyenne pondérée des baux dans ce pays, qui est passée de 4 à 8 ans) et
- de +0,3% en réseaux de distribution,
- conjugués à une diminution de valeur de 5,8% dans le secteur des bureaux représentant 18% du portefeuille consolidé (en ligne avec l'évolution des conditions de marché dans chacun des sous-secteurs où le groupe est actif).

La rubrique Autre résultat sur portefeuille, quant à elle, s'élève à -25 millions EUR au 31.12.2023 (contre -40 millions EUR au 31.12.2022), 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), des impôts différés² et des réductions de valeurs sur la dernière tranche du goodwill.

Le résultat net – part du groupe s'élève à -55 millions EUR (soit -1,63 EUR par action) au 31.12.2023, contre +483 millions EUR (soit +15,09 EUR par action) au 31.12.2022. Cette variation est due au fait que l'augmentation du résultat net des activités clés – part du groupe* est inférieure à la variation négative de juste valeur des instruments de couverture et des immeubles de placement – éléments non cash – entre le 31.12.2022 et le 31.12.2023.

¹ Voir section 10.2 du communiqué de presse du 27.10.2023.

² Impôts différés portant sur les plus-values latentes des immeubles détenus par certaines filiales.

9.2. Bilan consolidé résumé (x 1.000 EUR)

ACTIF	31.12.2023	31.12.2022
I. Actifs non courants	6.512.921	6.558.181
A. Goodwill	0	27.337
B. Immobilisations incorporelles	2.128	2.374
C. Immeubles de placement	6.187.930	6.082.541
D. Autres immobilisations corporelles	2.111	2.357
E. Actifs financiers non courants	121.649	198.814
F. Créances de location-financement	158.936	161.534
G. Créances commerciales et autres actifs non courants	6.719	1.827
H. Impôts différés	9.822	5.593
I. Participations dans des entreprises associées et co-entreprises	23.626	75.805
II. Actifs courants	178.500	245.385
A. Actifs détenus en vue de la vente	43.111	117.270
B. Actifs financiers courants	642	642
C. Créances de location-financement	4.419	4.139
D. Créances commerciales	44.810	39.483
E. Créances fiscales et autres actifs courants	46.170	42.940
F. Trésorerie et équivalents de trésorerie	19.958	19.611
G. Comptes de régularisation	19.390	21.299
TOTAL DE L'ACTIF	6.691.421	6.803.566
CAPITAUX PROPRES ET PASSIF	31.12.2023	31.12.2022
Capitaux propres	3.698.985	3.666.991
I. Capitaux propres attribuables aux actionnaires de la société mère	3.623.262	3.637.413
A. Capital	1.970.211	1.761.872
B. Primes d'émission	896.826	936.321
C. Réserves	811.723	456.282
D. Résultat net de l'exercice	-55.497	482.938
II. Intérêts minoritaires	75.723	29.578
Passif	2.992.436	3.136.575
I. Passifs non courants	1.891.516	2.101.636
A. Provisions	26.426	24.302
B. Dettes financières non courantes	1.791.325	2.000.483
a. Établissements de crédit	630.977	785.744
b. Location-financement	0	0
c. Autres	1.160.348	1.214.739
C. Autres passifs financiers non courants	20.021	15.074
D. Dettes commerciales et autres dettes non courantes	0	0
E. Autres passifs non courants	0	0
F. Passifs d'impôts différés	53.744	61.776
a. Exit Tax	0	0
b. Autres	53.744	61.776
II. Passifs courants	1.100.919	1.034.939
A. Provisions	0	0
B. Dettes financières courantes	953.187	880.054
a. Établissements de crédit	111.169	32.527
b. Location-financement	0	0
c. Autres	842.018	847.526
C. Autres passifs financiers courants	0	0
D. Dettes commerciales et autres dettes courantes	128.645	132.421
a. Exit Tax	0	2.604
b. Autres	128.645	130.335
E. Autres passifs courants	0	0
F. Comptes de régularisation	19.088	22.464
TOTAL DES CAPITAUX PROPRES ET DU PASSIF	6.691.421	6.803.566

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 6.231 millions EUR au 31.12.2023, à comparer à 6.200 millions EUR au 31.12.2022. Sa valeur d'investissement s'obtient en majorant la juste valeur des droits de mutation. Au 31.12.2023, elle atteint 6.539 millions EUR, à comparer à 6.492 millions EUR au 31.12.2022.

La proportion de loyers dus relatifs au 4^e trimestre effectivement encaissée au 22.02.2024 est quant à elle similaire à la proportion encaissée au 22.02.2023.

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 27,1% et les participations dans les six 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 (contre six l'an dernier, à la suite de la consolidation de SCI Foncière CRF au cours du 3^e trimestre 2023 – voir section 4.2). Elle a varié sous l'effet des derniers remboursements des obligations remboursables en actions (émises en 2011 par la filiale Cofinimur I SA) à la suite des dernières cessions d'agences d'assurance réalisées en France, et de la consolidation susmentionnée.

10. Portefeuille consolidé au 31.12.2023

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)	31.12.2023	31.12.2022
Valeur d'investissement du portefeuille entier	6.538,6	6.491,8
Projets, réserve foncière et actifs détenus en vue de la vente	-356,3	-463,2
Total des immeubles en exploitation	6.182,3	6.028,6
Loyers contractuels	354,8	335,8
Rendement brut sur les immeubles en exploitation	5,7%	5,6%
Loyers contractuels + Valeur locative estimée des immeubles inoccupés à la date d'évaluation	360,3	340,3
Rendement brut si portefeuille loué à 100%	5,8%	5,6%
Taux d'occupation des immeubles en exploitation²	98,5%	98,7%

Au 31.12.2023, la rubrique 'Projets, réserve foncière et actifs détenus en vue de la vente' comprend principalement :

- Les immeubles de bureaux en redéveloppement dont le Montoyer 10, le Loi 85, le Loi 89 (Bruxelles CBD), et le Stationsstraat 110 à Malines ;
- les projets de développement en immobilier de santé en Belgique, en France, aux Pays-Bas, en Espagne et en Finlande ;
- ainsi que les actifs détenus en vue de la vente.

¹ Y compris les immeubles à usage propre, les projets de développement et les actifs détenus en vue de la vente.

² Calculé sur base des revenus locatifs.

INFORMATION RÉGLEMENTÉE
Bruxelles, 23.02.2024, 07:30 CET

Immeubles	Superficie (en m ²)	Loyers contractuels (x 1.000 EUR)	Taux d'occupation	Loyers + VLE sur inoccupés (x 1.000 EUR)
Bureaux	287.653	58.132	93,8%	61.947
Bureaux faisant l'objet de cession de créances	4.137	541	100,0%	541
Sous-total bureaux	291.790	58.673	93,9%	62.488
Immobilier de santé	1.839.522	261.372	99,4%	262.989
Immobilier de réseaux de distribution	308.917	34.769	99,8%	34.852
Sous-total immeubles de placement & immeubles faisant l'objet de cessions de créances	2.440.229	354.815	98,5%	360.329
Projets, rénovations & actifs détenus en vue de la vente	61.271	-	-	-
Réserve foncière	-	34	-	34
TOTAL GÉNÉRAL DU PORTEFEUILLE	2.501.500	354.849	98,5%	360.363

Ventilation du portefeuille consolidé au 31.12.2023

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	4.665.976	74,9%	-2,2%	246.504	236.458	72,7%
Belgique	1.677.036	26,9%	-2,4%	94.374	93.697	28,8%
France	689.630	11,1%	2,1%	34.346	33.373	10,3%
Pays-Bas	503.940	8,1%	0,5%	30.398	28.000	8,6%
Allemagne	894.490	14,4%	-6,6%	46.796	43.400	13,3%
Espagne	363.971	5,8%	-4,9%	40.590	37.988	11,7%
Finlande	153.400	2,5%	1,6%			
Irlande	99.850	1,6%	-0,8%			
Italie	216.880	3,5%	-0,5%			
Royaume-Uni	66.780	1,1%	-2,1%			
Bureaux	1.102.012	17,7%	-5,8%	67.155	58.697	18,1%
Bruxelles CBD	749.837	12,0%	-6,1%	35.154	32.422	10,0%
Bruxelles décentralisé	194.682	3,1%	-3,1%	18.048	14.988	4,6%
Bruxelles périphérie	39.275	0,6%	-1,8%	5.108	3.690	1,1%
Autres régions	118.219	1,9%	-9,3%	8.846	7.598	2,3%
Immobilier de réseaux de distribution²	463.052	7,4%	0,3%	33.928	29.956	9,2%
PORTEFEUILLE TOTAL	6.231.040	100,0%	-2,7%	347.587	325.111	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%	5,7%	5,5%	5,3%	6,4%	6,9%	5,8%
Rendement locatif net si portefeuille loué à 100%	5,6%	5,1%	5,0%	5,6%	6,4%	5,5%

¹ Hors effet initial des variations de périmètre.

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

11. Prévisions 2024

11.1. Programme d'investissements

Dans le cadre de la préparation de son budget 2024, Cofinimmo a arrêté ses hypothèses d'investissements nets, qui devraient représenter pour l'exercice 2024 :

- des investissements bruts de l'ordre de 320 millions EUR (y compris les investissements de type ESG), ventilés comme suit :
 - o investissements en immobilier de santé pour un montant de 285 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 (237 millions EUR), mais aussi d'autres investissements pour 47 millions EUR ;
 - o investissements en immobilier de bureaux pour un montant de 30 millions EUR, correspondant principalement aux projets de développement en cours d'exécution (18 millions EUR) ;
 - o 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 270 millions EUR, ventilés comme suit :
 - o 43 millions EUR d'actifs non-courants détenus en vue de la vente et 37 millions EUR sous due diligence au 31.12.2023 ;
 - o et environ 190 millions EUR additionnels ;
- et dès lors des investissements nets (de l'ordre de 50 millions EUR) ayant un effet quasiment neutre sur le taux d'endettement.

Le tableau sur les deux pages suivantes présente les principaux projets de développement en cours.

Projet	Type (de travaux)	Nombre de lits	Superficie (en m ²)	Date prévue	Total investissements	Total investissements au 31.12.2023	Total investissements 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
Marche-en-Famenne	Rénovation et extension d'une maison de repos et de soins	120	7.600	T4 2024	8	7	1	0
France								
Fontainebleau	Redéveloppement d'une maison de repos et de soins	100 ¹	6.500	T2 2024	17	15	2	0
Pays-Bas								
Vlijmen	Construction d'une maison de repos et de soins	30	2.100	T1 2025	9	3	5	1
Hoogerheide ²	Construction d'une maison de repos et de soins	138	7.400	T1 2024	26	26	0	0
Espagne								
Palma de Majorque (Îles Baléares)	Construction d'une maison de repos et de soins	157	7.000	T4 2025	16	12	3	1
Alicante (Valence)	Construction d'une maison de repos et de soins	150	7.300	T2 2024	14	14	0	0
Oviedo (Asturies)	Construction d'une maison de repos et de soins	144	6.500	T3 2025	12	9	2	1
Elche (Valence) ³	Construction d'une maison de repos et de soins	150	6.000	T1 2024	8	8	0	0
Castellón de la Plana (Valence)	Construction d'une maison de repos et de soins	136	5.900	T4 2024	12	10	2	0
Cordoue (Andalousie)	Construction d'une maison de repos et de soins	162	7.300	T2 2025	15	8	6	1
Murcie (Murcie)	Construction d'une maison de repos et de soins	150	6.700	T2 2024	14	14	0	0
Tomares (Andalousie)	Construction d'une maison de repos et de soins	180	8.400	T3 2024	13	10	3	0
Ourense (Galice)	Construction d'une maison de repos et de soins	116	5.200	T2 2025	23	10	9	4
Santa Cruz de Tenerife (Îles Canaries)	Construction d'une maison de repos et de soins	124	5.700	T4 2025				
Maracena (Andalousie)	Construction d'une maison de repos et de soins	180	9.100	T3 2025	13	5	6	2
Dos Hermanas (Andalousie)	Construction d'une maison de repos et de soins	135	7.700	T4 2025	12	3	7	2
Valladolid (Valladolid)	Construction d'une maison de repos et de soins	164	8.100	T2 2025	14	3	9	2
El Cañaveral ⁴	Construction d'une maison de repos et de soins	165	7.000	T4 2025	15	0	11	4
Finlande								
Rovaniemi	Construction d'une maison de repos et de soins	56	3.500	T2 2024	9	7	3	0

¹ Correspond à 90 lits et 10 places en accueil de jour.

² Projet livré après le 31.12.2023 (voir section 5.2)

³ Projet livré après le 31.12.2023 (voir section 5.3)

⁴ Projet annoncé après le 31.12.2023 (voir section 5.3)

Projet	Type (de travaux)	Nombre de lits	Superficie (en m ²)	Date prévue	Total investissements	Total investissements au 31.12.2023	Total investissements en 2024	Total investissements après 2024
Bureaux								
Belgique								
Montoyer 10 (Bruxelles)	Redéveloppement		6.000	T1 2024	18	14	3	0
Stationsstraat 110 (Malines)	Rénovation		15.000	T1 2025	36	22	14	0
Sous-total immeubles de placement					324	216	87	21
Immobilier de santé								
Allemagne								
Rhénanie-du-Nord-Westphalie	Développement de 5 campus de soins écoresponsables	680	62.000	2024-2025	188	12	162	14
Espagne								
Vicálvaro (Madrid)	Construction d'une maison de repos et de soins	132	5.500	T2 2024	11	7	3	0
Jaén (Andalousie)	Construction d'une maison de repos et de soins	160	6.700	T2 2024	10	8	2	0
Total immeubles de placement, actifs financiers non courants, créances de location-financement et entreprises associées					533	243	255	35

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

Sur base des informations actuellement disponibles et des hypothèses détaillées ci-dessus (investissements bruts de 320 millions EUR et désinvestissements de 270 millions EUR en 2024, ces investissements nets ayant un effet quasiment neutre sur le taux d'endettement), et des désinvestissements réalisés en 2023, Cofinimmo prévoit, en l'absence d'événements majeurs imprévus, de réaliser des revenus locatifs nets des charges relatives à la location* de 349 millions EUR (comprenant l'effet des désinvestissements réalisés en 2023 et prévus en 2024 à hauteur d'environ 23 millions EUR) menant à un résultat net des activités clés – part du groupe* de 235 millions EUR (contre 241 millions EUR au 31.12.2023), soit 6,40 EUR par action pour l'exercice 2024, compte tenu des effets dilutifs prorata temporis des augmentations de capital de 2023 (environ 0,50 EUR par action) et des désinvestissements réalisées en 2023 et budgétées en 2024 (environ 0,40 EUR par action). Le coût moyen de la dette* attendu pour 2024 est de l'ordre de 1,5%.

Sur base des mêmes données et hypothèses, le ratio d'endettement serait quasiment stable à environ 44% au 31.12.2024. 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 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.

Ces prévisions sont fournies sous réserve des principaux risques et incertitudes exposés ci-dessous (voir section 14). La section 9.1 comprend des informations sur les reprises de loyers cédés et escomptés attendus en 2024.

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	31.12.2023	31.12.2022	31.12.2021
Cours de bourse (sur 12 mois, en EUR)			
Le plus élevé	90,00	142,40	144,20
Le plus bas	54,15	77,90	121,00
À la clôture	71,40	83,70	140,50
Moyen	74,36	108,78	132,33
Rendement en dividende¹	8,3%	5,7%	4,5%
Rendement brut² (sur 12 mois)	-8,0%	-37,5%	20,7%
Volume (sur 12 mois, en nombre de titres) sur Euronext			
Volume journalier moyen ³	65.404	54.466	47.123
Volume total	16.678.036	13.997.682	12.157.686
Nombre d'actions	36.765.475	32.877.729	31.695.481
Capitalisation boursière à la clôture (x 1.000 EUR)	2.625.055	2.751.866	4.453.215
Part du capital détenu par des actionnaires ayant une participation inférieure à 5%	93%	95%	88%

Les obligations

	Cofinimmo SA 70 millions EUR – 2016-2026 ISIN BE0002267368		Cofinimmo SA 55 millions EUR – 2016-2024 ISIN BE0002269380	
	31.12.2023	31.12.2022	31.12.2023	31.12.2022
Cours de bourse (sur la période, en % du nominal)				
À la clôture	93,25	89,25	98,17	95,94
Moyen	90,42	95,49	96,78	100,28
Rendement moyen jusqu'à l'échéance	4,3%	4,8%	4,0%	4,2%
Rendement effectif à l'émission	1,7%	1,7%	2,0%	2,0%
Coupon d'intérêt (en %)				
Brut	1,70	1,70	2,00	2,00
Net	1,19	1,19	1,40	1,40
Nombre de titres	700	700	550	550

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.

	Cofinimmo SA 500 millions EUR – 2020-2030 ISIN BE6325493268		Cofinimmo SA 500 millions EUR – 2022-2028 ISIN BE0002838192	
	31.12.2023	31.12.2022	31.12.2023	31.12.2022
Cours de bourse (sur la période, en % du nominal)				
À la clôture	81,39	72,61	90,67	80,79
Moyen	74,16	79,77	84,09	87,88
Rendement moyen jusqu'à l'échéance	4,008%	5,179%	3,502%	5,439%
Rendement effectif à l'émission	0,957%	0,957%	1,030%	1,030%
Coupon d'intérêt (en %)				
Brut	0,875	0,875	1,00	1,00
Net	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 2023

Le conseil d'administration prévoit de proposer à l'assemblée générale ordinaire du 08.05.2024 un dividende pour l'exercice 2023 de 6,20 EUR brut (4,34 EUR net) par action.

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 reçue le 10.10.2023. Selon la définition d'Euronext, le free float est actuellement de 100%.

Société	%
BlackRock, Inc.	6,69%
Groupe Cofinimmo	0,06%
Autres < 5%	93,25%
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.

13.1. Assemblée générale ordinaire du 10.05.2023

L'assemblée générale ordinaire s'est tenue le 10.05.2023. L'ordre du jour en était le suivant :

- Prise de connaissance du rapport de gestion sur l'exercice social statutaire et consolidé clôturé au 31.12.2022 ;
- Prise de connaissance du rapport du commissaire sur les comptes annuels statutaires clôturés au 31.12.2022 et du rapport du commissaire sur les comptes annuels consolidés clôturés au 31.12.2022 ;
- Prise de connaissance des comptes annuels consolidés clôturés au 31.12.2022 ;
- Approbation des comptes annuels statutaires clôturés au 31.12.2022 et affectation du résultat ;
- Approbation du rapport de rémunération pour l'exercice social clôturé au 31.12.2022 ;
- Décharge aux administrateurs ;

INFORMATION RÉGLEMENTÉE

Bruxelles, 23.02.2024, 07:30 CET

- Décharge au commissaire ;
- Renouvellement du mandat d'un administrateur ;
- Nomination d'un administrateur ;
- Nomination du commissaire ;
- Approbation, conformément à l'article 7:151 du Code des sociétés et des associations, de toute clause de changement de contrôle présente dans toute convention de crédit ou conditions d'émission de titres de créance ou de capital convenues par la Société et de procéder aux formalités de publicité prévues à l'article 7:151 du Code des sociétés et des associations ;
- Approbation des comptes annuels des sociétés absorbées par une opération assimilée à une fusion par absorption par la société, décharge aux administrateurs et au commissaire de ces sociétés ;
- 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 10.05.2023). L'assemblée générale ordinaire a renouvelé, avec effet immédiat, le mandat de Monsieur Benoit Graulich 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, jusqu'à l'issue de l'assemblée générale ordinaire qui se tiendra en 2027. L'assemblée générale ordinaire a par ailleurs nommé Monsieur Jean Hilgers, avec effet immédiat, 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, jusqu'à l'issue de l'assemblée générale ordinaire qui se tiendra en 2027. Monsieur Hilgers sera aussi membre du Comité d'audit. Enfin, l'assemblée générale ordinaire a approuvé la nomination, avec effet immédiat et en qualité de commissaire, de la société KPMG Réviseurs d'Entreprises SRL, ayant comme représentant permanent Monsieur Jean-François Kupper, Réviseur agréé par la FSMA et enregistré à l'Institut des Réviseurs d'Entreprises, dont le siège est établi Luchthaven Nationaal 1k à 1930 Zaventem, jusqu'à l'issue de l'assemblée générale ordinaire qui se tiendra en 2026.

13.2. Assemblée générale extraordinaire du 10.05.2023

Le 06.04.2023, une assemblée générale extraordinaire a été convoquée pour le 10.05.2023 (voir communiqué de presse du 06.04.2023).

L'ordre du jour en était le suivant :

- Renouvellement de l'autorisation concernant le capital autorisé ;
- 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 10.05.2023).

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 2022, publié le 06.04.2023, restent pertinents pour l'exercice 2024. Ils seront bien entendu mis à jour dans le document d'enregistrement universel 2023 qui sera publié en avril 2024.

Par ailleurs :

- Le rapport de certains experts évaluateurs indépendants comprend une note explicative sur les conditions de marché (notamment la situation en Ukraine et le conflit en Israël et à Gaza, la volatilité des marchés actuels, l'économie globale et/ou l'activité sur le marché immobilier) ;
- Des informations concernant l'évolution de la situation de certains opérateurs de santé sont fournies en section 8.3 ci-dessus.

INFORMATION RÉGLEMENTÉE

Bruxelles, 23.02.2024, 07:30 CET

- La filiale néerlandaise Superstone de Cofinimmo s'est vu confirmer au 4^e trimestre son statut « FBI » pour les exercices 2021 et 2022 (voir facteurs de risque « F.3.3 » en page 9 du document d'enregistrement universel 2022). Ceci a généré un produit d'impôts au 4^e trimestre ;
- La convention préventive de double imposition entre la Belgique et la France signée le 09.11.2021 n'a toujours pas été ratifiée par tous les niveaux de pouvoir compétents (voir facteurs de risque « F.3.4 » en page 9 du document d'enregistrement universel 2022). Cette ratification pourrait intervenir au cours de l'exercice 2024 ou ultérieurement. La convention étant applicable l'année qui suit celle durant laquelle elle est ratifiée par toutes les parties, l'augmentation de la 'branch tax' ne sera pas due en 2024 sur le résultat 2023. Ce facteur de risque, tel que décrit dans le document d'enregistrement universel 2022, subsiste donc pour l'exercice 2024.

15. Calendrier de l'actionnaire

Événement	Date
Publication du document d'enregistrement universel 2023 incluant le rapport financier annuel et le rapport ESG	05.04.2024 (avant bourse)
Informations trimestrielles : résultats au 31.03.2024	26.04.2024 (avant bourse)
Assemblée générale ordinaire pour 2023	08.05.2024
Mise en paiement du dividende relatif à l'exercice 2023 ¹	
Coupon	N°39
Date de détachement de coupon (ex date) ²	13.05.2024
Date d'arrêté (record date) ³	14.05.2024
Date de paiement du dividende	À partir du 15.05.2024
Rapport financier semestriel : résultats au 30.06.2024	26.07.2024 (avant bourse)
Informations trimestrielles : résultats au 30.09.2024	25.10.2024 (avant bourse)
Communiqué de presse annuel : résultats au 31.12.2024	21.02.2025 (avant bourse)

¹ Sous réserve d'approbation par l'assemblée générale ordinaire du 08.05.2024.

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.

16. Annexes

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

A. RÉSULTAT NET	31.12.2023	31.12.2022
I. Revenus locatifs	346.550	317.761
II. Reprises de loyers cédés et escomptés	1.365	6.124
III. Charges relatives à la location	-328	-1.367
Résultat locatif net	347.587	322.518
IV. Récupération de charges immobilières	605	750
V. Récupération de charges locatives et de taxes normalement assumées par le locataire sur immeubles loués	47.973	41.781
VI. Frais incombant aux locataires et assumés par le propriétaire sur dégâts locatifs et remises en état au terme du bail	-2.110	-1.016
VII. Charges locatives et taxes normalement assumées par le locataire sur immeubles loués	-55.096	-46.499
VIII. Autres recettes et dépenses relatives à la location	0	0
Résultat immobilier	338.958	317.534
IX. Frais techniques	-4.555	-6.128
X. Frais commerciaux	-6.531	-4.360
XI. Charges et taxes sur immeubles non loués	-2.762	-3.966
XII. Frais de gestion immobilière	-33.185	-32.209
XIII. Autres charges immobilières	0	0
Charges immobilières	-47.033	-46.663
Résultat d'exploitation des immeubles	291.925	270.871
XIV. Frais généraux de la société	-14.222	-13.804
XV. Autres revenus et charges d'exploitation	0	0
Résultat d'exploitation avant résultat sur portefeuille	277.703	257.067
XVI. Résultat sur vente d'immeubles de placement	-4.052	4.493
XVII. Résultat sur vente d'autres actifs non-financiers	0	0
XVIII. Variations de la juste valeur des immeubles de placement	-181.653	77.460
XIX. Autre résultat sur portefeuille	-25.500	-39.466
Résultat d'exploitation	66.498	299.554
XX. Revenus financiers	13.327	11.503
XXI. Charges d'intérêts nettes	-39.550	-33.349
XXII. Autres charges financières	-1.258	-1.395
XXIII. Variations de la juste valeur des actifs et passifs financiers	-79.480	216.452
Résultat financier	-106.961	193.211
XXIV. Quote-part dans le résultat des entreprises associées et co-entreprises	-7.525	1.289
Résultat avant impôt	-47.988	494.054
XXV. Impôts des sociétés	-7.040	-11.368
XXVI. Exit tax	857	-118
Impôt	-6.183	-11.486
RÉSULTAT NET	-54.172	482.568
Attribuable aux:		
Intérêts minoritaires	1.325	-370
Actionnaires de la société mère	-55.497	482.938

B. ETAT DU RESULTAT GLOBAL	31.12.2023	31.12.2022
I. Résultat net	-54.172	482.568
II. Autres éléments du résultat global	425	-1.130
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	425	-1.130
E. Ecart 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)	-53.746	481.438
Attribuable aux:		
Intérêts minoritaires	1.325	-370
Actionnaires de la société mère	-55.071	481.808

16.2. Annexe 2 : Synthèse des comptes consolidés trimestriels (x 1.000 EUR)

A. RESULTAT NET	T1 2023	T2 2023	T3 2023	T4 2023	2023
I. Revenus locatifs	83.906	85.238	88.017	89.390	346.550
II. Reprises de loyers cédés et escomptés	770	341	127	127	1.365
III. Charges relatives à la location	-112	1	-97	-120	-328
Résultat locatif net	84.564	85.579	88.047	89.396	347.587
IV. Récupération de charges immobilières	21	120	173	290	605
V. Récupération de charges locatives et de taxes normalement assumées par le locataire sur immeubles loués	25.638	7.480	8.010	6.845	47.973
VI. Frais incombant aux locataires et assumés par le propriétaire sur dégâts locatifs et remises en état au terme du bail	-53	-312	-119	-1.626	-2.110
VII. Charges locatives et taxes normalement assumées par le locataire sur immeubles loués	-29.118	-8.402	-9.212	-8.365	-55.096
VIII. Autres recettes et dépenses relatives à la location	0	0	0	0	0
Résultat immobilier	81.053	84.465	86.900	86.541	338.958
IX. Frais techniques	-461	-544	-516	-3.034	-4.555
X. Frais commerciaux	-1.483	-1.305	-1.538	-2.205	-6.531
XI. Charges et taxes sur immeubles non loués	-1.867	-575	-625	305	-2.762
XII. Frais de gestion immobilière	-9.218	-7.932	-7.992	-8.043	-33.185
XIII. Autres charges immobilières	0	0	0	0	0
Charges immobilières	-13.029	-10.356	-10.672	-12.976	-47.033
Résultat d'exploitation des immeubles	68.024	74.109	76.228	73.565	291.925
XIV. Frais généraux de la société	-3.951	-3.399	-3.425	-3.447	-14.222
XV. Autres revenus et charges d'exploitation	0	0	0	0	0
Résultat d'exploitation avant résultat sur portefeuille	64.074	70.709	72.802	70.118	277.703
XVI. Résultat sur vente d'immeubles de placement	-2.133	-1.118	-1.464	663	-4.052
XVII. Résultat sur vente d'autres actifs non-financiers	0	0	0	0	0
XVIII. Variations de la juste valeur des immeubles de placement	-11.945	-54.759	-46.757	-68.192	-181.653
XIX. Autre résultat sur portefeuille	-3.584	1.055	-2.773	-20.199	-25.500
Résultat d'exploitation	46.411	15.888	21.809	-17.610	66.498
XX. Revenus financiers	2.887	3.122	3.267	4.051	13.327
XXI. Charges d'intérêts nettes	-9.870	-9.919	-10.536	-9.225	-39.550
XXII. Autres charges financières	-271	-321	-338	-327	-1.258
XXIII. Variations de la juste valeur des actifs et passifs financiers	-17.183	4.541	3.758	-70.596	-79.480
Résultat financier	-24.437	-2.577	-3.849	-76.098	-106.961
XXIV. Quote-part dans le résultat des entreprises associées et co-entreprises	-1.426	-247	-3.996	-1.857	-7.525
Résultat avant impôt	20.548	13.064	13.964	-95.565	-47.988
XXV. Impôts des sociétés	-3.479	-2.464	-2.135	1.038	-7.040
XXVI. Exit tax	368	-67	290	267	857
Impôt	-3.112	-2.531	-1.845	1.305	-6.183
RÉSULTAT NET	17.437	10.533	12.119	-94.260	-54.172
Attribuable aux:					
Intérêts minoritaires	-39	889	708	-233	1.325
Actionnaires de la société mère	17.476	9.644	11.411	-94.027	-55.497

B. ETAT DU RESULTAT GLOBAL	T1 2023	T2 2023	T3 2023	T4 2023	2023
I. Résultat net	17.437	10.533	12.119	-94.260	-54.172
II. Autres éléments du résultat global	184	528	-172	-115	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
B. Variation de la partie efficace de la juste valeur des instruments de couverture autorisés de flux de trésorerie tels que définis en IFRS	0	0	0	0	0
C. Variations de la juste valeur des actifs financiers disponibles à la vente					
D. Différences de change liées à la conversion d'activités à l'étranger	184	528	-172	-115	425
E. Ecart actuariels des plans de pension à prestations définies	0	0	0	0	0
F. Impôt sur le résultat lié aux "autres éléments du résultat global"	0	0	0	0	0
G. Quote-part dans les autres éléments de résultat global des entreprises associées/co-entreprises	0	0	0	0	0
H. Autres éléments du "résultat global", nets d'impôt	0	0	0	0	0
RESULTAT GLOBAL (I + II)	17.621	11.060	11.947	-94.375	-53.746
Attribuable aux:					
Intérêts minoritaires	-39	889	708	-233	1.325
Actionnaires de la société mère	17.660	10.172	11.239	-94.142	-55.071

INFORMATION RÉGLEMENTÉE

Bruxelles, 23.02.2024, 07:30 CET

ACTIF	T1 2023	T2 2023	T3 2023	T4 2023
I. Actifs non courants	6.607.856	6.532.589	6.655.639	6.512.921
A. Goodwill	27.337	27.337	27.337	0
B. Immobilisations incorporelles	2.292	2.266	2.219	2.128
C. Immeubles de placement	6.165.583	6.084.820	6.239.717	6.187.930
D. Autres immobilisations corporelles	2.079	2.039	3.474	2.111
E. Actifs financiers non courants	168.729	176.525	185.443	121.649
F. Créances de location-financement	161.101	160.449	159.681	158.936
G. Créances commerciales et autres actifs non courants	1.804	1.836	6.725	6.719
H. Impôts différés	6.735	8.319	6.314	9.822
I. Participations dans des entreprises associées et co-entreprises	72.196	68.998	24.732	23.626
II. Actifs courants	278.406	269.255	256.295	178.500
A. Actifs détenus en vue de la vente	101.374	113.202	106.278	43.111
B. Actifs financiers courants	6.545	4.635	2.742	642
C. Créances de location-financement	4.761	4.073	4.407	4.419
D. Créances commerciales	41.532	43.981	45.706	44.810
E. Créances fiscales et autres actifs courants	37.309	49.121	49.301	46.170
F. Trésorerie et équivalents de trésorerie	50.404	20.128	20.140	19.958
G. Comptes de régularisation	36.481	34.115	27.720	19.390
TOTAL DE L'ACTIF	6.886.262	6.801.844	6.911.934	6.691.421

CAPITAUX PROPRES ET PASSIF	T1 2023	T2 2023	T3 2023	2023
Capitaux propres	3.685.444	3.527.836	3.631.996	3.698.985
I. Capitaux propres attribuables aux actionnaires de la société mère	3.655.847	3.506.251	3.553.391	3.623.262
A. Capital	1.761.872	1.794.023	1.820.923	1.970.211
B. Primes d'émission	936.321	948.226	957.260	896.826
C. Réserves	940.178	736.882	736.678	811.723
D. Résultat net de l'exercice	17.476	27.120	38.530	-55.497
II. Intérêts minoritaires	29.597	21.585	78.605	75.723
Passif	3.200.818	3.274.007	3.279.938	2.992.436
I. Passifs non courants	1.961.807	2.022.575	1.844.624	1.891.516
A. Provisions	25.146	23.311	23.814	26.426
B. Dettes financières non courantes	1.857.310	1.921.553	1.745.232	1.791.325
a. Établissements de crédit	645.301	707.061	525.192	630.977
b. Location-financement	0	0	0	0
c. Autres	1.212.009	1.214.492	1.220.040	1.160.348
C. Autres passifs financiers non courants	14.958	14.942	16.387	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	64.392	62.769	59.191	53.744
a. Exit Tax	0	0	0	0
b. Autres	64.392	62.769	59.191	53.744
II. Passifs courants	1.239.011	1.251.432	1.435.314	1.100.919
A. Provisions	0	0	0	0
B. Dettes financières courantes	1.050.156	1.070.947	1.258.045	953.187
a. Établissements de crédit	106.151	110.919	111.016	111.169
b. Location-financement	0	0	0	0
c. Autres	944.006	960.028	1.147.029	842.018
C. Autres passifs financiers courants	0	0	0	0
D. Dettes commerciales et autres dettes courantes	158.676	154.294	150.682	128.645
a. Exit Tax	1.863	978	3.131	0
b. Autres	156.812	153.316	147.551	128.645
E. Autres passifs courants	0	0	0	0
F. Comptes de régularisation	30.180	26.191	26.587	19.088
TOTAL DES CAPITAUX PROPRES ET DU PASSIF	6.886.262	6.801.844	6.911.934	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 4,7 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 155 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 :

