

# Résultats annuels 2022

## Performances solides dans un contexte macro-économique inédit

### Résultats solides d'un portefeuille en transformation montrant une croissance de 5% du résultat net des activités clés – part du groupe :

- Résultat net des activités clés – part du groupe de Cofinimmo (Euronext Brussels : COFB) : 222 millions EUR (212 millions EUR au 31.12.2021)
- Dividende brut pour l'exercice 2022, payable en 2023, confirmé à 6,20 EUR par action, en hausse par rapport à 2021

### Investissements en immobilier de santé depuis le 01.01.2022 :

- Investissements de 173 millions EUR en immobilier de santé en Europe sur le 4<sup>e</sup> trimestre, portant le total sur 12 mois à 547 millions EUR
- Avec 4,4 milliards EUR, l'immobilier de santé représente 70% du portefeuille consolidé du groupe, qui atteint 6,2 milliards EUR

### Désinvestissements de 144 millions EUR depuis le 01.01.2022 :

- Bureaux : Désinvestissements réalisés pour 76 millions EUR
- Immobilier de réseaux de distribution : Poursuite de la cession d'une partie du portefeuille Cofinimur I (pour plus de 50 millions EUR en 2022 et de près de 110 millions EUR depuis 2021)

### ESG :

- Obtention de plusieurs certificats BREEAM en immobilier de santé, dont les deux premiers en Allemagne
- Renouvellement des plusieurs labels ESG
- Cofinimmo fait partie des 'Top SBTi 1.5°C ESG Bond issuers' (sélection réalisée par Euronext en janvier 2023) et est incluse dans le nouvel indice Bel ESG d'Euronext

### Performances opérationnelles solides :

- Revenus locatifs bruts en hausse de 8,8% sur les 12 derniers mois
- Taux d'occupation élevé : 98,7%
- Durée résiduelle des baux particulièrement longue : 13 ans

### Gestion efficace de la structure financière :

- Risque de taux d'intérêt couvert à 90% (ou plus) jusque fin 2025
- Coût moyen de la dette : 1,2%
- Ratio d'endettement : 45,6%
- Rating BBB/A-2 confirmé par S&P
- Augmentations de capital (non budgétées) de près de 114 millions EUR (dividende optionnel et apports en nature)
- Refinancements anticipés et mise en place de nouveaux financements pour plus de 1,1 milliard EUR, dont l'émission en janvier 2022 d'une 2<sup>e</sup> obligation durable de 500 millions EUR à 1% sur 6 ans (2,5 fois souscrite), et 315 millions EUR de crédit syndiqué 'sustainability-linked'
- Disponibilités sur les lignes de crédits confirmées de 779 millions EUR au 31.12.2022, après couverture des émissions de billets de trésorerie. Les échéances de 2023 sont déjà sécurisées.

### Perspectives 2023 :

- Budget d'investissement 2023 (investissements bruts de 300 millions EUR et désinvestissements de 300 millions EUR, dont environ 85 millions EUR déjà signés) neutre sur le taux d'endettement estimé fin 2023 (environ 45,6%)
- Sur base de ce budget, prévision de dividende brut pour l'exercice 2023, payable en 2024 : 6,20 EUR/action, stable par rapport à 2022

**INFORMATION RÉGLEMENTÉE**

Bruxelles, embargo jusqu'au 17.02.2023, 07:30 CET

**Jean-Pierre Hanin, CEO de Cofinimmo :** « *En cette période de turbulences et d'incertitudes internationales et macro-économiques auxquelles nous faisons tous face, Cofinimmo a délivré pour le quatrième trimestre et pour l'exercice 2022 des résultats solides. Ces résultats sont légèrement supérieurs aux prévisions de début d'année, et ce grâce à une gestion active de notre bilan et de notre portefeuille en transformation, avec une attention particulière portée à la rotation d'actifs (vente de bureaux et d'agences d'assurance) et à la poursuite des actions en vue d'atteindre nos objectifs ESG. Je remercie à ce titre les équipes de Cofinimmo pour la réactivité dont elles font preuve pour s'adapter continuellement à la nouvelle réalité économique et pour permettre ainsi à Cofinimmo de participer activement à l'extension et au renouvellement du parc immobilier dédié à la santé en Europe. »*

**INFORMATION RÉGLEMENTÉE**

Bruxelles, embargo jusqu'au 17.02.2023, 07:30 CET

1. Résumé de l'activité depuis le 01.01.2022	4
2. Chiffres clés consolidés	6
2.1. Données globales	6
2.2. Données par action – part du groupe	7
2.3. Indicateurs de performance selon le référentiel EPRA	8
3. Évolution du portefeuille consolidé	8
4. Principaux événements intervenus en 2022	10
4.1. Immobilier de santé en Belgique	10
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	21
4.6. Immobilier de santé en Finlande	30
4.7. Immobilier de santé en Irlande	33
4.8. Immobilier de santé en Italie	34
4.9. Immobilier de santé au Royaume-Uni	35
4.10. Immobilier de réseaux de distribution	35
4.10.1. Pubstone	35
4.10.2. Cofinimur I	35
4.10.3. Autres - Belgique	36
4.11. Bureaux	36
5. Événements intervenus après le 31.12.2022	41
5.1. Immobilier de santé en Belgique	41
5.2. Immobilier de santé en Finlande	41
5.3. Bureaux	41
6. Résultats opérationnels	42
6.1. Taux d'occupation (calculé sur base des revenus locatifs)	42
6.2. Locataires principaux	42
6.3. Durée résiduelle moyenne pondérée des baux	43
6.4. Échéancier du portefeuille	43
6.5. Variation des revenus locatifs bruts à portefeuille constant	44
7. Gestion des ressources financières	44
7.1. Opérations de financement en 2022	45
7.1.1. Augmentations de capital depuis le 01.01.2022	45
7.1.2. Autres opérations de financement en 2022	46
7.2. Structure de la dette	47
7.2.1. Dettes financières non courantes	47
7.2.2. Dettes financières courantes	48
7.3. Disponibilités	48
7.4. Ratio d'endettement consolidé	48
7.5. Durée résiduelle moyenne pondérée des dettes financières	49
7.6. Coût moyen de la dette et couverture du taux d'intérêt	49
7.7. Notation financière	50
7.8. Actions propres	50
8. Environmental, Social and Governance (ESG)	51
8.1. Initiatives en réponse au changement climatique	51
8.2. Références, notations et certifications	51
8.3. Évolution de la situation de certains opérateurs de santé	52
9. Synthèse des résultats et des comptes consolidés au 31.12.2022	53
9.1. Compte de résultats consolidé – Schéma analytique (x 1.000 EUR)	54
9.2. Bilan consolidé (x 1.000 EUR)	57
10. Portefeuille consolidé au 31.12.2022	58
11. Prévisions 2023	61
11.1. Programme d'investissements	61
11.2. Résultat net des activités clés et dividende par action	64
12. Information relative à l'action et aux obligations	64
12.1. Performance boursière	64
12.2. Dividende de l'exercice 2022	66
12.3. Actionnariat	66
13. Gouvernance d'entreprise	66
13.1. Assemblée générale ordinaire du 11.05.2022	66
14. Principaux risques et incertitudes	67
15. Calendrier 2023 de l'actionnaire	68

**INFORMATION RÉGLEMENTÉE**

Bruxelles, embargo jusqu'au 17.02.2023, 07:30 CET

**1. Résumé de l'activité depuis le 01.01.2022**

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

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

Au cours du 4<sup>e</sup> trimestre, Cofinimmo a ainsi réalisé de nombreux investissements (pour 173 millions EUR, portant le total sur 12 mois à 547 millions EUR) dans différents sous-secteurs de l'immobilier de santé en Europe. Grâce à ces opérations, les actifs de santé (4,4 milliards EUR) représentent 70% du portefeuille consolidé du groupe au 31.12.2022, 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 144 millions EUR, participant à hauteur de 1,2% à la réduction du taux d'endettement. Ils se marquent principalement dans le secteur des bureaux et de l'immobilier de réseaux de distribution (dont le portefeuille Cofinimur I d'agences d'assurance en France ne représente plus que 0,3% du portefeuille consolidé au 31.12.2022, après des cessions pour plus de 50 millions EUR en 2022 et de près de 110 millions EUR au cumul depuis le lancement du processus en 2021).

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 en 2022. Cofinimmo a encore amélioré sa performance en matière d'ESG avec le renouvellement de plusieurs labels et a obtenu plusieurs nouveaux certificats BREEAM en immobilier de santé, dont les deux premiers en Allemagne. De plus, Cofinimmo s'est distinguée par l'obtention du Sustainable Growth Award 2021 décerné en janvier 2022 par Euronext Brussels, récompensant la société ayant connu la plus forte croissance durable sur dix ans. Plus récemment, Cofinimmo a été sélectionnée par Euronext pour faire partie des 'Top SBTi 1.5°C ESG Bond issuers' et a été incluse dans le nouvel indice Bel ESG d'Euronext.

En matière de financement, Cofinimmo a renforcé ses ressources financières et la structure de son bilan au cours de l'exercice. Les opérations de financement intervenues durant cette période ont permis au groupe d'améliorer l'échéancier des dettes financières, d'augmenter les financements bancaires, de maintenir un coût moyen de la dette à des niveaux particulièrement faibles et d'en maintenir la durée résiduelle moyenne. À ce titre, Cofinimmo a procédé à des refinancements anticipés et à la mise en place de nouveaux financements pour plus de 1,1 milliard EUR, dont l'émission en janvier 2022 d'une 2<sup>e</sup> obligation durable de 500 millions EUR à 1% sur 6 ans (2,5 fois sursouscrite), et 315 millions EUR de crédit syndiqué 'sustainability-linked', montrant qu'investissement durable et financement durable constituent des priorités pour le groupe. Le risque de taux d'intérêt est couvert à près de 100% au 31.12.2022 par l'utilisation d'IRS et de caps et à 90% (ou plus) jusque fin 2025. Au 31.12.2022, Cofinimmo disposait de 779 millions EUR de disponibilités sur ses lignes de crédit confirmées, après couverture des émissions de billets de trésorerie. Compte tenu du refinancement en janvier 2023 d'une ligne de crédit de 90 millions EUR qui venait à échéance en cours d'année (pour porter son échéance en 2030), il ne reste plus aucune échéance en 2023.

En matière de capitaux propres, Cofinimmo a réalisé des augmentations de capital (non budgétées) totalisant près de 114 millions EUR (dividende optionnel et apports en nature) au cours de l'exercice, participant à hauteur de 1,7% à la réduction du taux d'endettement.

Le dynamisme dont le groupe fait preuve en matière d'investissements et de financements (coût moyen de la dette de 1,2%), couplé à une gestion efficace du portefeuille existant en transformation (taux d'occupation

**INFORMATION RÉGLEMENTÉE**

Bruxelles, embargo jusqu'au 17.02.2023, 07:30 CET

de 98,7%, revenus locatifs bruts en hausse de 4,5% à périmètre constant, grâce aux récentes indexations qui se marquent généralement à la date anniversaire du contrat, marge d'exploitation à 81,0%), lui ont permis de réaliser un résultat net des activités clés – part du groupe de 222 millions EUR au 31.12.2022, supérieur aux prévisions<sup>1</sup> (à comparer aux 212 millions EUR qui avaient été réalisés au 31.12.2021, soit une croissance de 5%) principalement grâce aux effets de périmètre des acquisitions réalisées, supérieurs à l'effet des cessions. Le résultat net des activités clés – part du groupe par action s'élève à 6,95 EUR (supérieur aux prévisions, à comparer à 7,15 EUR au 31.12.2021) et tient compte des émissions d'actions de 2021 et celles (non-budgétées) de 2022. L'effet des désinvestissements et des augmentations de capital sur cet indicateur est respectivement de 0,26 EUR par action et de 0,59 EUR par action, soit 0,85 EUR par action au total.

Le résultat net – part du groupe a atteint 483 millions EUR (soit 15,09 EUR par action) au 31.12.2022, contre 260 millions EUR (soit 8,78 EUR par action) au 31.12.2021. Cette croissance est due à l'augmentation du résultat net des activités clés – part du groupe, ainsi qu'à la variation de juste valeur des immeubles de placement et des instruments de couverture – éléments non cash – entre le 31.12.2021 et le 31.12.2022.

Avec un taux d'endettement de 45,6% au 31.12.2022 (44,2% au 31.12.2021), le bilan consolidé de Cofinimmo (dont le rating BBB/A-2 a été confirmé en mars 2022) démontre une forte solvabilité (des informations sur les principaux risques et incertitudes sont données en section 14), confortée par le fait que le groupe a déjà conclu des accords pour des désinvestissements futurs (représentés au bilan par les actifs non courants détenus en vue de la vente) de 117 millions EUR, qui réduiraient à terme le taux d'endettement d'environ 1%.

Ces résultats permettent de confirmer que le conseil d'administration proposera à l'assemblée générale ordinaire des actionnaires prévue le 10.05.2023 de distribuer un dividende brut de 6,20 EUR par action pour l'exercice 2022, payable en mai 2023.

Sur base des informations actuellement disponibles et des hypothèses détaillées en section 11.1 ci-dessous (investissements bruts de 300 millions EUR et désinvestissements de 300 millions EUR en 2023, dont environ 85 millions EUR déjà signés, ces investissements nets ayant un effet neutre sur le taux d'endettement), et notamment les cessions réalisées en 2022 et budgétées en 2023, Cofinimmo prévoit, en l'absence d'événements majeurs imprévus, de réaliser des revenus locatifs nets des charges relatives à la location de 333 millions EUR, menant à un résultat net des activités clés – part du groupe de 228 millions EUR (contre 222 millions EUR au 31.12.2022), soit 6,95 EUR par action pour l'exercice 2023, compte tenu des effets dilutifs prorata temporis des augmentations de capital de 2022 (environ 0,18 EUR par action) et des cessions réalisées en 2022 et budgétées en 2023 (environ 0,28 EUR par action). Sur base des mêmes données et hypothèses, le ratio d'endettement serait stable à environ 45,6% au 31.12.2023. Ce ratio ne tient pas compte d'éventuelles variations de juste valeur des immeubles de placement (qui seront déterminées par les experts évaluateurs indépendants).

Le conseil d'administration envisage dès lors de proposer aux actionnaires un dividende brut de 6,20 EUR par action pour l'exercice 2023 (soit un pay-out ratio consolidé de 89%), stable par rapport à 2022 (ces prévisions sont fournies sous réserve des principaux risques et incertitudes exposés, voir section 14 ci-dessous).

---

<sup>1</sup> C'est-à-dire aux prévisions annuelles présentées dans le document d'enregistrement universel 2021 et confirmées en section 11 du communiqué de presse du 28.10.2022.

**INFORMATION RÉGLEMENTÉE**

Bruxelles, embargo jusqu'au 17.02.2023, 07:30 CET

**2. Chiffres clés consolidés**

**2.1. Données globales**

<b>(x 1.000.000 EUR)</b>	<b>31.12.2022</b>	<b>31.12.2021</b>
Portefeuille d'immeubles de placement (en juste valeur)	6.200	5.710
<b>(x 1.000 EUR)</b>	<b>31.12.2022</b>	<b>31.12.2021</b>
Résultat immobilier	317.534	293.885
Résultat d'exploitation avant résultat sur portefeuille	257.067	241.318
Résultat net des activités clés – part du groupe*	222.496	212.131
Résultat sur instruments financiers – part du groupe*	216.937	40.748
Résultat sur portefeuille – part du groupe*	43.505	7.458
Résultat net – part du groupe	482.938	260.337
Marge d'exploitation*	81,0%	82,1%
	<b>31.12.2022</b>	<b>31.12.2021</b>
Frais d'exploitation/valeur moyenne du patrimoine en gestion* <sup>1</sup>	1,00%	0,95%
Durée résiduelle moyenne pondérée des baux <sup>2</sup> (en années)	13	12
Taux d'occupation <sup>3</sup>	98,7%	98,1%
Rendement locatif brut si portefeuille loué à 100% <sup>4</sup>	5,6%	5,6%
Rendement locatif net si portefeuille loué à 100% <sup>5</sup>	5,3%	5,3%
Ratio d'endettement <sup>6</sup>	45,6%	44,2%
Coût moyen de la dette* <sup>7</sup>	1,2%	1,1%
Durée résiduelle moyenne pondérée des dettes financières (en années)	5	5

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 (\*) la première fois qu'ils apparaissent dans le corps de ce 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](http://www.cofinimmo.com/investisseurs/rapports-présentations)).

<sup>1</sup> 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.

<sup>2</sup> Jusqu'à la première date de résiliation possible par le locataire.

<sup>3</sup> 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.

<sup>4</sup> 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.

<sup>5</sup> 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.

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

<sup>7</sup> Y compris les marges bancaires.

**INFORMATION RÉGLEMENTÉE**

Bruxelles, embargo jusqu'au 17.02.2023, 07:30 CET

**2.2. Données par action – part du groupe**

(en EUR)	31.12.2022	31.12.2021
<b>Résultat net des activités clés – part du groupe – par action*</b>	<b>6,95</b>	<b>7,15</b>
Résultat sur instruments financiers – part du groupe – par action*	6,78	1,37
Résultat sur portefeuille – part du groupe – par action*	1,36	0,25
<b>Résultat net – part du groupe – par action*</b>	<b>15,09</b>	<b>8,78</b>

Valeur intrinsèque de l'action (en EUR)	31.12.2022	31.12.2021
Actif net réévalué par action en juste valeur <sup>1</sup> après répartition du dividende de l'exercice 2021*	110,74	96,13
Actif net réévalué par action en valeur d'investissement <sup>2</sup> après répartition du dividende de l'exercice 2021*	118,15	102,57

Valeur intrinsèque diluée de l'action (en EUR)	31.12.2022	31.12.2021
Actif net dilué réévalué par action en juste valeur <sup>1</sup> après répartition du dividende de l'exercice 2021	109,22	95,51
Actif net dilué réévalué par action en valeur d'investissement <sup>2</sup> après répartition du dividende de l'exercice 2021	116,50	101,84

Les obligations remboursables en actions (ORA) émises en 2011 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 ont un impact dilutif.

Les obligations remboursables en actions (ORA) émises en 2011 et 16.925 actions propres du stock option plan ont été prises en compte dans le calcul de l'actif net dilué par action au 31.12.2021 car elles avaient un impact dilutif.

<sup>1</sup> Juste valeur : après déduction des frais de transaction (principalement des droits de mutation) de la valeur d'investissement des immeubles de placement.

<sup>2</sup> Valeur d'investissement : avant déduction des frais de transaction.

**INFORMATION RÉGLEMENTÉE**

Bruxelles, embargo jusqu'au 17.02.2023, 07:30 CET

**2.3. Indicateurs de performance selon le référentiel EPRA<sup>1</sup>**

(en EUR par action)	31.12.2022	31.12.2021
EPRA résultat*	6,95	7,15
EPRA résultat dilué*	6,95	7,15
(en EUR par action)	31.12.2022	31.12.2021
EPRA Net Reinstatement Value (NRV)*	115,99	114,82
EPRA Net Tangible Assets (NTA)*	106,83	106,35
EPRA Net Disposal Value (NDV)*	117,88	103,49
	31.12.2022	31.12.2021
EPRA rendement initial net (RIN)*	5,3%	5,2%
EPRA RIN ajusté*	5,3%	5,2%
EPRA taux de vacance locative*	1,4%	1,9%
EPRA ratio de coûts (frais directs de vacance inclus)*	22,2%	21,7%
EPRA ratio de coûts (frais directs de vacance exclus)*	19,5%	19,3%

Les ORA émises en 2011 n'ont pas été prises en compte au 31.12.2022 ni au 31.12.2021 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 2022	Désinvestissements durant l'année 2022	Investissements durant le 4 <sup>e</sup> trimestre 2022	Désinvestissements durant le 4 <sup>e</sup> trimestre 2022	Juste valeur au 31.12.2022	Référence
Immobilier de santé	547 millions EUR <sup>2</sup>	13 millions EUR	173 millions EUR <sup>3</sup>	11 millions EUR	4,4 milliards EUR	4.1 à 4.9
Réseaux de distribution	5 millions EUR	56 millions EUR	3 millions EUR	14 millions EUR	0,5 milliard EUR	4.10
Bureaux	9 millions EUR	76 millions EUR	1 million EUR	44 millions EUR	1,4 milliard EUR	4.11
<b>TOTAL</b>	<b>562 millions EUR</b>	<b>144 millions EUR</b>	<b>177 millions EUR</b>	<b>70 millions EUR</b>	<b>6,2 milliards EUR</b>	<b>/</b>

<sup>1</sup> 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.

<sup>2</sup> Dont 534 millions EUR en immeubles de placement, 16 millions EUR en créances de locations-financement, -4 millions EUR de variation des actifs financiers non courants et 1 million EUR en entreprises associées (participations et créances).

<sup>3</sup> Dont 169 millions EUR en immeubles de placement et 3 millions EUR de variation des actifs financiers non courants.



**INFORMATION RÉGLEMENTÉE**

Bruxelles, embargo jusqu'au 17.02.2023, 07:30 CET

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

Secteur / Sous-secteur	Nombre de lits (arrondi)	Juste valeur (%)
<b>Immobilier de santé</b>		<b>70%</b>
Établissements sanitaires <sup>1</sup>	2.600	7%
Soins primaires <sup>2</sup>	-	2%
Établissements médico-sociaux <sup>3</sup>	26.100	59%
Autres <sup>4</sup>	-	2%
<b>Immobilier de réseaux de distribution<sup>5</sup></b>		<b>8%</b>
<b>Bureaux</b>		<b>22%</b>
Bruxelles CBD	-	14%
Bruxelles décentralisé	-	5%
Bruxelles périphérie	-	1%
Anvers	-	1%
Autres régions	-	2%

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

Pays	Juste valeur (%)
Belgique	55%
France	8%
Pays-Bas	10%
Allemagne	14%
Espagne	5%
Finlande	2%
Irlande	2%
Italie	3%
Royaume-Uni	1%

<sup>1</sup> Cliniques de soins aigus, cliniques de réadaptation et cliniques psychiatriques.

<sup>2</sup> Centres de consultations médicales.

<sup>3</sup> Maisons de repos et de soins, résidences-services et centres de soins pour personnes handicapées.

<sup>4</sup> Principalement centres de sport & de bien-être.

<sup>5</sup> Le portefeuille Cofinimur I d'agences d'assurance en France ne représentant plus que 0,3% du portefeuille consolidé au 31.12.2022, tous les sous-secteurs de l'immobilier de réseaux de distribution sont désormais fusionnés sur une seule ligne, principalement (90%) constituée du portefeuille Pubstone.

**INFORMATION RÉGLEMENTÉE**

Bruxelles, embargo jusqu'au 17.02.2023, 07:30 CET

**4. Principaux événements intervenus en 2022**

**4.1. Immobilier de santé en Belgique**

- **Investissements en 2022 : 89 millions EUR**
- **Désinvestissements en 2022 : 5 millions EUR**
- **Portefeuille immobilier de santé en Belgique au 31.12.2022 : 1.707 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, 20 millions EUR en participations dans des entreprises associées, et 16 millions EUR de créances de location-financement. Au cours de l'année 2022, Cofinimmo y a investi 73 millions EUR en immeubles de placement et 16 millions EUR en créances de location-financement, et y a désinvesti pour 5 millions EUR.

Principales réalisations :

- **Transfert d'une emphytéose**

Début 2022, l'emphytéose portant sur le site Sebrechts (à Bruxelles) a été cédée par le groupe Armonia à Fedasil (agence fédérale pour l'accueil des demandeurs d'asile). Toutes les dispositions de l'emphytéose sont maintenues. Sa durée résiduelle était alors de 11 ans. Ce site figure maintenant dans le sous-secteur 'autres' du secteur immobilier de santé.

- **Investissement dans deux maisons de repos et de soins en Brabant flamand et dans le Hainaut**

Le 09.05.2022, Cofinimmo a signé un accord concernant l'acquisition de deux maisons de repos et de soins en Belgique. Le premier site est situé à Grimbergen (Brabant flamand). Le second site se situe à Mont-de-l'Enclus (Hainaut).

Maison de repos et de soins Villa Batavia – Grimbergen (Brabant flamand)



Situé à Grimbergen, une commune de 37.000 habitants, ce site se situe dans la périphérie verte de Bruxelles. Il est facilement accessible en transports en commun, grâce à plusieurs lignes de bus et à la proximité de lignes de tram et de métro qui le relie à Bruxelles, mais aussi aux autres communes de la périphérie bruxelloise. Des bretelles d'accès à l'autoroute A12 et au Ring de Bruxelles sont également toutes proches.

Les travaux pour la construction de cette maison de repos et de soins ont démarré en 2021 et se sont terminés en janvier 2023. Le site, d'une superficie d'environ 5.600 m<sup>2</sup>, accueille 82 lits réservés aux patients âgés nécessitant des soins importants. Il remplacera deux maisons de repos et de soins existantes du groupe Orelia à Grimbergen (Ascot et Iris, qui n'appartiennent pas à Cofinimmo), ce qui permettra d'offrir aux résidents des infrastructures de soins modernes et conformes aux normes actuelles ainsi qu'un confort de vie accru.

Le bâtiment affichera 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.

### INFORMATION RÉGLEMENTÉE

Bruxelles, embargo jusqu'au 17.02.2023, 07:30 CET

L'acquisition de la société détenant la maison de repos et de soins s'est faite par apport en nature des actions de ladite société. La valeur conventionnelle de cet actif pour le calcul du prix des actions, dans son état à ce moment-là, s'est élevé à environ 18 millions EUR. L'apport en nature s'est élevé à 18.931.563,54 EUR, compte tenu de la trésorerie destinée à financer la fin des travaux. À cette fin, 221.733 actions nouvelles ont été émises le 15.12.2022 dans le cadre du capital autorisé, et ont été attribuées à l'apporteur (voir section 7.1.1.1 ci-dessous). Toutes ces actions donnent droit au même dividende que les autres actions.

#### Maison de repos et de soins La Colline (Mont-de-l'Enclus)



Située au centre d'un triangle constitué par Courtrai, Tournai et Audenarde, à 8 km de Renaix (26.000 habitants), la maison de repos et de soins La Colline se situe dans un quartier calme de la commune de Mont-de-l'Enclus, en Hainaut.

Le site, accessible en transports en commun, accueille 70 lits réservés aux patients âgés nécessitant de soins importants, ainsi que 5 appartements de résidence-services destinés aux résidents nécessitant des soins légers à modérés.

L'ensemble dispose d'une superficie totale d'environ 6.000 m<sup>2</sup>.

Le site, érigé en plusieurs phases dont la dernière date de 2010, est construit en matériaux traditionnels. L'installation de panneaux photovoltaïques est prévue de façon à en améliorer l'efficacité énergétique.

L'acquisition de la société détenant la maison de repos et de soins La Colline (Mont-de-l'Enclus) s'est faite par apport en nature des actions de ladite société. La valeur conventionnelle de cet actif pour le calcul du prix des actions s'élève à environ 5 millions EUR. À cette fin, 39.933 actions nouvelles ont été émises le 09.05.2022 dans le cadre du capital autorisé, et ont été attribuées à l'apporteur (voir section 7.1.1.1 ci-dessous). Toutes ces actions donnent droit au même dividende que les autres actions, étant entendu qu'une partie des dividendes attachés au 39.933 actions a été remboursée à la société par l'apporteur.

Pour les deux actifs, des contrats de type triple net<sup>1</sup> ont été conclus pour une durée de 27 ans avec l'exploitant Orelia Zorg SA. Les loyers seront indexés sur base de l'indice santé belge. Le rendement locatif brut pour le site existant de Mont-de-l'Enclus s'élève à plus de 4,5%, tandis que celui du site de Grimbergen sera inférieur à celui-ci, ce qui est conforme aux conditions du marché actuelles et à la qualité du site.

#### - **Signature d'un accord pour la rénovation et l'extension d'une maison de repos et de soins à Marche-en-Famenne**

Cofinimmo a signé un accord avec l'opérateur Armonea relatif à la rénovation et l'extension de la maison de repos et de soins Douce Quiétude à Marche-en-Famenne. Le projet consiste en la démolition et la reconstruction d'un bâtiment désaffecté de longue date ainsi qu'en la rénovation partielle d'autres bâtiments du site. Durant les travaux, les résidents resteront sur le site. Le budget estimé pour les travaux s'élève à 8 millions EUR. Les travaux ont déjà débuté. La livraison est prévue pour le quatrième trimestre de 2024. À ce moment-là, le contrat de type double net<sup>2</sup> sera prolongé de 20 ans et le loyer sera indexé annuellement sur base de l'indice belge des prix à la consommation. Le rendement locatif brut s'élèvera à plus de 4,5%. Après travaux, le site offrira une superficie totale d'environ 7.600 m<sup>2</sup> et environ 120 lits.

<sup>1</sup> Les assurances, les taxes et la maintenance sont à charge du locataire.

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

### INFORMATION RÉGLEMENTÉE

Bruxelles, embargo jusqu'au 17.02.2023, 07:30 CET

#### - Réception provisoire de l'extension d'un complexe de soins à Louvain

Le projet d'extension d'un complexe de soins à Louvain, annoncé en janvier 2021, a été réceptionné fin août 2022 et le bail a pris effet. Pour rappel, l'extension est adjacente à une maison de repos et de soins et une résidence-services déjà existantes. Le bâtiment compte quatre étages et offre 90 lits répartis sur une superficie de près de 6.500 m<sup>2</sup>. La valeur conventionnelle du complexe pour le calcul du prix des actions de la SRL Home Vogelzang OG (possédant les droits réels sur le terrain situé à Louvain) s'est élevé à environ 16 millions EUR. L'extension a été donnée en emphytéose à VZW Home Vogelzang, qui exploite déjà la maison de repos et la résidence-services existantes, et détient le permis pour son exploitation. L'emphytéose est de type triple net<sup>1</sup> et a une durée de 27 ans. La redevance annuelle sera indexée annuellement suivant l'indice belge des prix à la consommation. À l'expiration des droits réels, le bâtiment reviendra automatiquement à VZW Home Vogelzang. Cette opération est donc enregistrée dans les comptes de Cofinimmo comme une location-financement.

#### - Investissement dans une maison de repos et de soins neuve à Liège

Le 22.12.2022, Cofinimmo a fait l'acquisition d'une maison de repos et de soins à Liège par apport en nature de l'immeuble. La valeur conventionnelle de cet actif s'élève à environ 34 millions EUR.



Maison Neo est située à Rocourt, une commune à une dizaine de kilomètres du centre-ville de Liège qui compte près de 200.000 habitants. Elle est située dans un quartier facilement accessible en transports en commun et en voiture.

La maison de repos et de soins, dont la construction vient d'être achevée, accueille en priorité les résidents de deux établissements de la région liégeoise qui ont fermé pour rénovation et qui ne font pas partie du portefeuille de Cofinimmo. Elle dispose d'une superficie totale d'environ 10.000 m<sup>2</sup> et offrira 159 lits.

Le bâtiment affiche une bonne performance énergétique. Il est équipé d'un système de chauffage au gaz et de pompes à chaleur air/eau qui alimentent le système de refroidissement, d'un système de ventilation de type D généralisé à l'ensemble du bâtiment et de panneaux photovoltaïques. Des bornes de recharge pour véhicules électriques sont également envisagées.

L'acquisition de la maison de repos et de soins s'est faite par apport en nature de l'immeuble, qui s'élève à 34.090.837,63 EUR. À cette fin, 404.447 actions nouvelles ont été émises dans le cadre du capital autorisé, et sont attribuées à l'apporteur (voir section 7.1.1.1 ci-dessous). Toutes ces actions donnent droit au même dividende que les autres actions. Grâce à cette opération, Cofinimmo SA renforce ses capitaux propres d'environ 34 millions EUR.

Un bail de type triple net<sup>1</sup> a été conclu pour une durée de 27 ans avec Care-Ion. Les loyers seront indexés sur base de l'indice santé belge. Le rendement locatif brut pour ce site s'élève à environ 4,5%.

<sup>1</sup> Les assurances, les taxes et la maintenance sont à charge du locataire.

### INFORMATION RÉGLEMENTÉE

Bruxelles, embargo jusqu'au 17.02.2023, 07:30 CET

#### 4.2. Immobilier de santé en France

- Investissements en 2022 : 42 millions EUR
- Désinvestissements en 2022 : 7 millions EUR
- Portefeuille immobilier de santé en France au 31.12.2022 : 487 millions EUR (51 sites en exploitation)

Cofinimmo détient en France des immeubles de placement en immobilier de santé pour une juste valeur de 487 millions EUR, des créances de locations-financement pour 21 millions EUR, et 49 millions EUR en participations dans des entreprises associées. Au cours de l'année 2022, Cofinimmo y a investi 42 millions EUR en immeubles de placement et en participations dans des entreprises associées, et y a procédé à des cessions de 7 millions EUR.

#### Principales réalisations :

- **Acquisition d'une maison de repos et de soins au Havre**



Le 21.02.2022, Cofinimmo a fait l'acquisition, via sa succursale française, d'une maison de repos et de soins en Normandie. Il s'agit de la deuxième phase de l'acquisition de sites d'immobilier de santé en Normandie annoncée le 01.02.2021. Le montant de l'investissement s'élève à près de 27 millions EUR.

La maison de repos et de soins<sup>1</sup> est située au Havre, dans le département de la Seine-Maritime, en Normandie (qui compte près de 3,5 millions d'habitants).

Construit en 2010, le site est actuellement en exploitation. Au total, il compte 104 places permanentes, dont 45 réservées aux personnes souffrant de la maladie d'Alzheimer, 7 places d'hébergement temporaire ainsi que 15 places d'accueil de jour, également réservées à ce même type de patients, réparties sur une superficie totale d'environ 6.300 m<sup>2</sup>. Situé dans une zone urbaine densément peuplée qui compte plusieurs quartiers résidentiels, le site est facilement accessible grâce à une bonne desserte routière et en transport en commun. Le site bénéficie en outre de la proximité immédiate du centre hospitalier privé de l'Estuaire.

Le site est déjà loué à DomusVi, avec qui Cofinimmo a signé un bail de type double net<sup>2</sup> pour une durée fixe de 12 ans. Le loyer sera indexé annuellement et le rendement locatif brut est conforme aux conditions de marché actuelles.

- **Vente d'une maison de repos et de soins à Moncontour**

La maison de repos et de soins<sup>1</sup> Résidence du Lac à Moncontour, exploitée par la Mutualité de la Vienne, a été vendue le 10.03.2022 pour un montant de 1 million EUR, ce qui est conforme à la dernière juste valeur (au 31.12.2021) déterminée par l'expert évaluateur indépendant de Cofinimmo.

<sup>1</sup> En France, communément appelé EHPAD (Établissement d'hébergement pour personnes âgées dépendantes).

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

**INFORMATION RÉGLEMENTÉE**

Bruxelles, embargo jusqu'au 17.02.2023, 07:30 CET

- **Réception provisoire d'une clinique de soins de suite et de réadaptation à Revin**

En juin 2022, Cofinimmo a réceptionné une clinique de soins de suite et de réadaptation (SSR) à Revin, dans les Ardennes françaises. Le budget d'investissement (terrain et travaux compris) s'élève à environ 17 millions EUR. La clinique de soins de suite et de réadaptation est louée à Clinea (qui fait partie du groupe Orpea), sous la forme d'un bail double net<sup>1</sup> d'une durée de près de 12 ans. Le bâtiment présente une superficie d'environ 5.600 m<sup>2</sup>, répartis sur un rez-de-chaussée et trois étages hors sol, et compte 81 lits et 10 places en accueil de jour. Des panneaux photovoltaïques et des compteurs d'énergie relevables à distance seront encore installés afin de réduire l'intensité énergétique du bâtiment. Le loyer sera indexé annuellement et le rendement locatif brut est conforme aux conditions de marché actuelles.

- **Désinvestissements en France**

Cofinimmo a cédé trois immeubles de santé jugés non stratégiques en France (dans les Bouches-du-Rhône, le Gers et le Val d'Oise). Ces trois ventes représentent un montant total d'environ 8 millions EUR.

**4.3. Immobilier de santé aux Pays-Bas**

- **Investissements en 2022 : 55 millions EUR**
- **Portefeuille immobilier de santé aux Pays-Bas au 31.12.2022 : 481 millions EUR (49 sites en exploitation)**

Cofinimmo détient aux Pays-Bas un portefeuille d'immobilier de santé pour une juste valeur de 481 millions EUR. Au cours de l'année 2022, Cofinimmo y a investi 55 millions EUR en immeubles de placement.

Principales réalisations :

- **Acquisition d'un complexe de repos et de soins à Velp**



Le 01.03.2022, Cofinimmo a fait l'acquisition, via une filiale, d'un site de repos et de soins dans la province néerlandaise de Gueldre pour environ 8 millions EUR.

Le site de repos et de soins est situé non loin du centre de Velp, une commune d'environ 18.000 habitants dans l'agglomération verte d'Arnhem. Il bénéficie d'une bonne connexion multimodale grâce à la proximité d'une gare routière à 150 m et d'une gare ferroviaire à 1 km.

Le complexe date de 2015 et se compose de deux bâtiments de soins résidentiels interconnectés, offrant ensemble une superficie d'environ 2.600 m<sup>2</sup>. Le complexe compte 48 unités de soins et de repos (34 chambres simples et 14 chambres doubles, offrant ensemble 62 lits) pour les personnes souffrant d'un handicap mental et/ou somatique, ainsi qu'un bâtiment de bureaux séparé, qui offre un parking à vélos sécurisé avec des bornes de recharge pour les vélos électriques. Le niveau de performance énergétique des bâtiments de repos et de soins est A+++ et celui de l'immeuble de bureaux est A.

---

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

**INFORMATION RÉGLEMENTÉE**

Bruxelles, embargo jusqu'au 17.02.2023, 07:30 CET

Le bâtiment est loué à Stichting Siza, un établissement de soins renommé et spécialisé dans l'accompagnement de personnes en situation de handicap, avec qui Cofinimmo a signé un bail de type double net<sup>1</sup> pour une durée de 15 ans. Le loyer sera indexé annuellement. Le rendement locatif brut s'élève à environ 5%, tenant compte de la performance énergétique A+++ de ce complexe.

- **Acquisition d'une maison de repos et de soins en construction à Hoogerheide**

Le 28.04.2022, Cofinimmo a fait l'acquisition, via une filiale, d'un terrain dans la province néerlandaise du Brabant-Septentrional sur lequel une maison de repos et de soins est actuellement en cours de construction. Le budget d'investissement (terrain et travaux compris) s'élève à environ 26 millions EUR. Le site est déjà pré-loué à Stichting tanteLouise, 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 sise dans le centre de Hoogerheide, dans la commune de Woensdrecht qui compte 22.000 habitants. Elle sera située à proximité de commerces, d'espaces verts et de zones résidentielles et sera facilement accessible que ce soit en transports publics (arrêt de bus à 100 m), en vélo ou en voiture. Elle disposera également d'un espace de stationnement suffisant (un parking souterrain de 97 places pour voitures et un abri pour 35 vélos, équipé de stations de recharge pour vélos électriques).

Avec une superficie d'environ 7.400 m<sup>2</sup> et 138 lits, la nouvelle maison de repos et de soins permettra de compenser en partie le manque de capacité d'accueil dans la région. Cette maison de repos et de soins comprendra également des infrastructures 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. Ceux-ci ont commencé début janvier 2022 et la livraison du site est actuellement prévue pour le premier trimestre 2024.

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 net<sup>1</sup> avec Stichting tanteLouise pour une durée de 20 ans, qui débutera avec la livraison provisoire du site. Le loyer sera indexé en fonction de l'indice néerlandais des prix à la consommation et le rendement locatif brut s'élèvera à environ 5%.

- **Réception provisoire d'un site d'immobilier de santé à Rotterdam**

Le projet de redéveloppement de deux établissements de santé à Rotterdam, annoncé en juillet 2018, a été réceptionné en mai 2022 et le bail relatif à la dernière phase de ce redéveloppement a pris effet. Pour rappel, Cofinimmo a financé la rénovation lourde d'un centre de réadaptation ainsi que la démolition et le redéveloppement d'une maison de repos et de soins. Le budget d'investissement, travaux compris, représente un montant total d'environ 23 millions EUR. Les bâtiments neufs offrent 28 places en réadaptation, 60 places en réadaptation gériatrique et 48 places pour les soins de longue durée, réparties sur une superficie totale de près de 9.500 m<sup>2</sup>. Ils bénéficient du label énergétique A++. Les établissements sont exploités par Fundis, avec lequel Cofinimmo a signé un bail de type double net<sup>1</sup> de 25 ans. Le loyer sera indexé annuellement sur base de l'indice des prix à la consommation néerlandais. Le rendement locatif brut s'élève à environ 6%.

---

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

### INFORMATION RÉGLEMENTÉE

Bruxelles, embargo jusqu'au 17.02.2023, 07:30 CET

#### - Acquisition d'un centre de consultations médicales à Vlaardingen

Le 27.07.2022, le groupe Cofinimmo a acquis, via une filiale, 100% des actions de la société détenant un centre de consultations médicales dans la province de Hollande Méridionale, pour un montant d'environ 5 millions EUR. L'immeuble est entièrement loué à plusieurs prestataires de soins.



Le centre médical est situé à Vlaardingen, une ville de plus de 72.000 habitants qui fait partie de la région métropolitaine de Rotterdam-La Haye. Environ un cinquième de la population de Vlaardingen est âgée de plus de 65 ans, ce taux augmentera jusqu'à près de 25% d'ici à 2050.

Medisch Centrum Hoog Lede a été construit en 2019. Il s'agit d'un centre multidisciplinaire moderne, doté d'une identité architecturale propre, situé au cœur d'un nouveau quartier résidentiel, à proximité du centre-ville de Vlaardingen. Le bâtiment a une superficie totale d'environ 1.300 m<sup>2</sup>, répartie sur deux étages. Il est

facilement accessible par les transports en commun ou à vélo, et se trouve à proximité d'un parc.

Le bâtiment est extrêmement durable (label énergétique A+++). Il ne recourt pas au gaz, et la production d'électricité et d'eau chaude est assurée par des panneaux solaires (102 m<sup>2</sup>) installés sur le toit.

Un bail de type double net<sup>1</sup> a été signé avec chaque prestataire de soins pour une durée moyenne pondérée de plus de 13 ans. Les loyers seront indexés en fonction de l'indice néerlandais des prix à la consommation. Le rendement locatif brut est d'environ 5,5%.

#### - Acquisition d'une maison de repos et de soins à Twello

Le 05.10.2022, le groupe Cofinimmo a fait l'acquisition, via une filiale, d'une maison de repos et de soins dans la province néerlandaise de la Gueldre, pour environ 11 millions EUR. Le site est déjà opérationnel et loué à l'opérateur Martha Flora.



La maison de repos et de soins Huize Wezeveld est située dans un cadre verdoyant, non loin du centre de Twello, dans la municipalité de Voorst qui compte environ 25.000 habitants. Le pourcentage des personnes âgées de plus de 65 ans dans cette municipalité est d'environ 24%, et devrait atteindre près de 33% en 2050 ; les personnes de plus de 80 ans représentent quant à elles actuellement 6% de la population. Un pourcentage qui devrait grimper à 11% en 2040, ce qui est supérieur à la moyenne nationale.

Le complexe, qui compte environ 2.500 m<sup>2</sup>, a été agrandi en 2016, période à laquelle il a également subi une rénovation importante, ce qui lui a notamment permis d'atteindre une performance énergétique de niveau A++. Il est entièrement conçu pour les seniors souffrant de démence. Le site compte 24 studios de soins ainsi qu'un espace de vie protégé et partagé.

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



### INFORMATION RÉGLEMENTÉE

Bruxelles, embargo jusqu'au 17.02.2023, 07:30 CET

La maison de repos et de soins bénéficie de bonnes connexions multimodales, telles qu'une autoroute et une gare ferroviaire à proximité, assurant des liaisons directes vers Apeldoorn et Deventer, ainsi qu'un arrêt de bus à 500 mètres.

Un bail de type double net<sup>1</sup> a été signé avec Martha Flora pour une durée de 20 ans. Le loyer sera indexé annuellement en fonction de l'indice néerlandais des prix à la consommation. Le rendement locatif brut est d'environ 5%.

#### 4.4. Immobilier de santé en Allemagne

- Investissements en 2022 : 189 millions EUR
- Portefeuille immobilier de santé en Allemagne au 31.12.2022 : 845 millions EUR (56 sites en exploitation)

Cofinimmo détient en Allemagne un portefeuille d'immobilier de santé pour une juste valeur de 845 millions EUR et 22 millions EUR en entreprises associées (participations et créances). Au cours de l'année 2022, Cofinimmo y a investi 189 millions EUR, principalement en immeubles de placement mais aussi sous d'autres formes (participations et créances sur entreprises associées dans le cadre de l'exécution de projets de développement, pour moins d'un million EUR).

#### Principales réalisations :

- **Acquisition de trois maisons de repos et de soins en Rhénanie-Palatinat**



Le 22.11.2021, Cofinimmo a signé des accords en vue d'acquérir, sous certaines conditions, trois maisons de repos et de soins dans le Land de Rhénanie-Palatinat. L'investissement pour l'ensemble des trois sites s'élève à environ 39 millions EUR. Les trois actifs sont actuellement en exploitation et gérés par Alloheim et Orpea, deux opérateurs majeurs en Allemagne.

Deux des trois maisons de repos et de soins sont situées à Essenheim, dans l'arrondissement Mayence-Bingen qui compte près de 220.000 habitants. Les deux sites sont situés l'un en face de l'autre.

La troisième est située à Bruchmühlbach-Miesau, dans l'arrondissement de Kaiserslautern qui compte environ 100.000 habitants.

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

**INFORMATION RÉGLEMENTÉE**

Bruxelles, embargo jusqu'au 17.02.2023, 07:30 CET

Nom de l'établissement	Localisation (arrondissement)	Année de construction / dernière rénovation	Superficie approximative	Nombre de lits
1. Domherrengarten Haus I	Essenheim (Mayence-Bingen)	2007	5.900 m <sup>2</sup>	152
2. Domherrengarten Haus II	Essenheim (Mayence-Bingen)	2014	3.400 m <sup>2</sup>	60
3. Senioren-Zentrum Bruchmühlbach	Bruchmühlbach-Miesau (Kaiserslautern)	2010	4.700 m <sup>2</sup>	90
<b>Total</b>			<b>14.000 m<sup>2</sup></b>	<b>302</b>

Les conditions (principalement de nature administrative) ont été levées et le prix d'acquisition a été payé. Les loyers ont commencé à courir le 01.01.2022.

Les deux actifs situés à Essenheim sont exploités par l'opérateur Alloheim Senioren-Residenzen SE. Le troisième actif, situé à Bruchmühlbach-Miesau, est exploité par l'opérateur Orpea Deutschland. Pour les trois actifs, un bail de type 'Dach & Fach'<sup>1</sup> a été conclu. La durée résiduelle moyenne pondérée des baux pour ces actifs est de 16 ans. Les loyers des trois actifs seront indexés sur base de l'indice allemand des prix à la consommation et le rendement locatif brut s'élève à près de 5%.

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



Le 11.05.2021, Cofinimmo a signé, via une filiale détenue à 100%, une convention en vue d'acquérir, sous certaines conditions, une maison de repos et de soins dans le Land de Saxe, pour environ 19 millions EUR. La maison de repos et de soins est déjà pré-louée à AZURIT Rohr GmbH, qui fait partie du Groupe AZURIT, l'un des principaux opérateurs en Allemagne.

La maison de repos et de soins est située à Leipzig. Avec une population de plus de 600.000 habitants, Leipzig est la huitième ville la plus densément peuplée d'Allemagne. Le site est implanté dans un quartier résidentiel qui compte plusieurs jardins communautaires où les gens peuvent se rassembler. L'immeuble est également situé à proximité de plusieurs arrêts de bus et d'une gare, ce qui le rend facilement accessible. Il offre 132 lits répartis sur une superficie de près de 7.200 m<sup>2</sup>.

La bonne orientation de la nouvelle construction compacte et les pare-soleil extérieurs limiteront au maximum les besoins en énergie de chauffage et de climatisation de l'immeuble. En outre, l'utilisation de la lumière naturelle et de l'éclairage LED permettra d'obtenir une excellente performance énergétique. Le bâtiment sera également relié à un système de chauffage urbain, ce qui évitera la consommation de combustibles fossiles. Enfin, afin d'encourager la mobilité durable, le bâtiment sera équipé de places de parking pour vélos et de bornes de recharge pour véhicules électriques.

Les conditions ont été levées au cours du 1<sup>er</sup> trimestre 2022. Le prix d'acquisition a été payé, et les revenus locatifs ont commencé à courir le 01.03.2022.

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

### INFORMATION RÉGLEMENTÉE

Bruxelles, embargo jusqu'au 17.02.2023, 07:30 CET

Un bail de type 'Dach & Fach'<sup>1</sup> a été signé avec AZURIT Rohr GmbH pour une durée fixe de 25 ans. Le loyer sera indexé en fonction de l'indice allemand des prix à la consommation. Le rendement locatif brut s'élève à environ 4,5%.

#### - Acquisition de deux sites de soins en Schleswig-Holstein et Rhénanie-du-Nord-Westphalie



Haus Curanum Liesborn – Wadersloh

Le 29.06.2022, Cofinimmo a signé des accords en vue d'acquérir, via une filiale et sous certaines conditions (principalement de nature administrative, levées au 3<sup>e</sup> trimestre), deux sites de soins dans le Schleswig-Holstein et en Rhénanie-du-Nord-Westphalie. L'investissement pour les deux sites s'élève à environ 23 millions EUR, droits de mutation et travaux compris. Les deux actifs sont actuellement en exploitation et gérés par le groupe Korian.

Haus Curanum Liesborn est une maison de repos et de soins située à Wadersloh, une commune en Rhénanie-du-Nord-Westphalie, le quatrième plus grand Land d'Allemagne qui est également le plus densément peuplé. Cet actif est facilement accessible grâce à la proximité des transports publics. Il offre une superficie d'environ 5.000 m<sup>2</sup>, et propose des soins à court terme ou continus à 88 résidents. Il se compose de trois sections interconnectées. Deux zones sont spécialement adaptées aux besoins de patients souffrant de démence. L'établissement a été entièrement réaménagé entre 2013 et 2015.

Seniorenresidenz Geertz est un site de soins situé à Bad Schwartau, une commune du Schleswig-Holstein, le Land le plus septentrional d'Allemagne dont la population atteint environ 3 millions de personnes. Le site se trouve à quelques minutes du centre-ville et est facilement accessible grâce aux transports publics (plusieurs arrêts de bus à proximité). Actuellement, il se compose d'une maison de repos et de soins de 55 lits et de 95 unités de résidence-services, répartis sur une superficie d'environ 9.700 m<sup>2</sup>. Dans les deux années à venir, cet actif sera réaménagé en un immeuble composé d'unités de résidence-services et de soins de jour.



Seniorenresidenz Geertz – Bad Schwartau

Pour chaque site, un bail de type 'Dach & Fach'<sup>1</sup> d'une durée fixe de 15 ans a été conclu avec Korian. Les loyers seront indexés sur base de l'indice allemand des prix à la consommation et le rendement locatif brut sera d'environ 4,5%.

#### - Acquisition d'une maison de repos et de soins à Jülich (Rhénanie-du-Nord-Westphalie)

Le 05.08.2022, le groupe Cofinimmo a signé une convention, via une filiale, en vue d'acquérir, sous certaines conditions (principalement de nature administrative), une maison de repos et de soins dans le Land de Rhénanie-du-Nord-Westphalie. L'investissement s'élève à environ 18 millions EUR (droits de mutation et travaux de réaménagement compris). Les conditions ont été levées au troisième trimestre de 2022. Le bien est opérationnel et géré par Schönes Leben Gruppe, un opérateur de premier plan en Allemagne.

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

### INFORMATION RÉGLEMENTÉE

Bruxelles, embargo jusqu'au 17.02.2023, 07:30 CET



La maison de repos et de soins An der Zitadelle est située à Jülich. Cette ville de taille moyenne, qui compte environ 32.000 habitants, est située à l'extrémité nord de la région de l'Eifel. Le site se trouve dans le centre-ville, à proximité de la gare ferroviaire, et offre une belle vue sur le parc de la citadelle.

La maison de repos et de soins a une superficie totale d'environ 5.900 m<sup>2</sup> et offre 80 lits.

An der Zitadelle a été construite en 2006. Le bâtiment sera réaménagé afin d'offrir une infrastructure plus moderne et plus confortable aux résidents. En outre, l'intensité énergétique, déjà très basse, sera encore améliorée. Pendant ces travaux, les résidents seront temporairement relocalisés dans un nouvel établissement tout proche, et ce, afin d'assurer leur bien-être et leur tranquillité.

Pour ce bien, un bail de type 'Dach & Fach'<sup>1</sup> a été conclu pour 25 ans avec Schönes Leben Gruppe. Le loyer sera indexé sur la base de l'indice allemand des prix à la consommation et le rendement locatif brut est d'environ 4,5%.

#### - **Entrée dans le périmètre du 1<sup>er</sup> site de soins innovant à Jülich (Rhénanie-du-Nord-Westphalie)**

La livraison provisoire du premier campus de soins éco-responsable a été effectuée à Jülich, dans le Land de Rhénanie-du-Nord-Westphalie. Pour rappel, l'accord relatif à ce site de soins innovant a été signé en novembre 2020. La transaction portait également sur 8 autres campus actuellement en construction dans la même région. Situé dans un quartier résidentiel de premier plan, à proximité des transports publics et des commerces, ce nouveau campus à Jülich offre 80 lits et 37 appartements répartis sur une superficie d'environ 8 600 m<sup>2</sup>, toutes les chambres étant accessibles aux personnes à mobilité réduite. Le complexe présente en outre une performance énergétique de niveau A.

Compte tenu de l'achèvement et de l'entrée dans le périmètre du site de Jülich, le budget concernant les 8 sites de soins innovants restant (sur les 9 prévus) s'élève désormais à 272 millions EUR (à comparer à 270 millions EUR précédemment), et comprend des montants complémentaires générateurs de revenus futurs.

#### - **Acquisition de quatre maisons de repos et de soins**

Le 18.10.2022, le groupe Cofinimmo a signé des accords, via des filiales, en vue d'acquérir, sous certaines conditions (principalement de nature administrative), quatre sites de soins en Allemagne. L'investissement pour les quatre sites s'élève à environ 61 millions EUR, droits de mutation compris. Tous les actifs sont actuellement opérationnels et gérés par trois opérateurs de renom en Allemagne.

Les sites de soins sont situés dans les Lands de Basse Saxe, de Bade-Wurtemberg et de Hesse. Au total, ils offrent environ 31.000 m<sup>2</sup> et 547 lits ou places en résidence-services. Les sites de Bad Dürkheim, Lindenfels et Nienburg sont situés dans des zones résidentielles et verdoyantes, tandis que le site de Pforzheim – une ville de 125.000 habitants – est sis dans une zone à usage mixte du centre-ville.

Les quatre sites se trouvent à proximité des transports publics (bus ou train).

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

**INFORMATION RÉGLEMENTÉE**

Bruxelles, embargo jusqu'au 17.02.2023, 07:30 CET

Localisation (Land)	Type de bien	Année de construction ou de dernière rénovation	Superficie (approx.)	Nombre d'unités	Opérateur
Nienburg (Basse Saxe)	Maison de repos et de soins	1999	4.700 m <sup>2</sup>	95	Novent
Bad Dür rheim (Bade-Wurtemberg)	Maison de repos et de soins	1992	11.600 m <sup>2</sup>	122	Korian
Pforzheim (Bade-Wurtemberg)	Maison de repos et de soins	2006	8.600 m <sup>2</sup>	165	Korian
Lindenfels (Hesse)	Maison de repos et de soins	2008	6.500 m <sup>2</sup>	165	InCura
<b>Total</b>			<b>31.000 m<sup>2</sup></b>	<b>547</b>	

Pour le site de Nienburg, les conditions ont été levées durant le troisième trimestre 2022. Pour les trois autres sites, les conditions ont été levées au quatrième trimestre 2022.

Pour les quatre actifs, des baux de type 'Dach & Fach'<sup>1</sup> ont été conclus avec des opérateurs de premier plan. La durée résiduelle moyenne pondérée des baux pour ces actifs est de 14 ans. Les loyers seront indexés en fonction de l'indice allemand des prix à la consommation et le rendement locatif brut s'élève à environ 5%.

#### 4.5. Immobilier de santé en Espagne

- Investissements en 2022 : 81 millions EUR
- Portefeuille immobilier de santé en Espagne au 31.12.2022 : 336 millions EUR (24 sites en exploitation)

Cofinimmo a fait son entrée en Espagne en septembre 2019 et y détient au 31.12.2022 un portefeuille d'immobilier de santé pour une juste valeur de 336 millions EUR en immeubles de placement. À cela s'ajoutent 44 millions EUR de créances de location-financement et 12 millions EUR d'acomptes en actifs financiers non courants. Le groupe compte ainsi à cette date, 31 maisons de repos et de soins en exploitation (24 en immeubles de placement comptant environ 3.730 lits, et 7 en location-financement comptant 935 lits) ainsi que 14 projets de construction et 2 réserves foncières. Ceci représentera à terme un investissement cumulé d'environ 465 millions EUR pour environ 6.780 lits. Au cours de l'année 2022, Cofinimmo y a investi 81 millions EUR en immeubles de placement, après prise en compte d'une variation de -4 millions EUR des actifs financiers non courants (cette variation correspond à des acomptes payés en 2021 reconnus en actifs financiers non courants à ce moment-là, puis transférés en 2022 vers les immeubles de placement à la suite de la livraison de l'immeuble concerné).

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

### INFORMATION RÉGLEMENTÉE

Bruxelles, embargo jusqu'au 17.02.2023, 07:30 CET

#### Principales réalisations :

##### - **Acquisition d'un terrain pour la construction d'une maison de repos et de soins à Oviedo (Asturies)**



Le 25.01.2022, Cofinimmo a fait l'acquisition, via une filiale, d'un terrain dans la communauté autonome des Asturies. Le site verra la construction d'une nouvelle maison de repos et de soins d'une superficie totale d'environ 6.500 m<sup>2</sup>, qui offrira 144 lits. Le montant de l'investissement pour le terrain et les travaux s'élève à environ 12 millions EUR.

La nouvelle maison de repos et de soins sera construite à Oviedo, la capitale de la communauté autonome des Asturies et de la province du même nom. La ville compte plus de 220.000 habitants.

Les travaux ont débuté au deuxième trimestre 2022, dans le cadre d'un projet turnkey. La livraison de la maison de repos et de soins est actuellement prévue pour le troisième trimestre 2024, 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.

Le site sera situé dans une zone mixte nouvellement construite et regroupant des quartiers résidentiels et des rues commerçantes, non loin du parc Camino Montecerrao. Il sera facilement accessible grâce à plusieurs connexions routières ainsi qu'à la proximité de plusieurs arrêts de bus et d'une gare ferroviaire. En outre, plusieurs bornes de recharge pour véhicules électriques seront installées dans le parking du site.

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

Le site est pré-loué à Amavir, l'un des principaux opérateurs d'Espagne. Un bail de type double net<sup>1</sup> a été conclu pour une durée de 25 ans. Il prendra effet à la livraison du bâtiment. 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 Sarriguren (Navarre)**

Le projet de développement annoncé à Sarriguren en septembre 2021 a été réceptionné et le bail a pris effet le 01.02.2022. Pour rappel, la maison de repos et de soins offre 167 lits répartis sur une superficie totale d'environ 8.500 m<sup>2</sup>. Le budget d'investissement pour le terrain et les travaux s'est élevé à 13 millions EUR. Le bail de type double net<sup>1</sup> a une durée de 25 ans. 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.

---

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

### INFORMATION RÉGLEMENTÉE

Bruxelles, embargo jusqu'au 17.02.2023, 07:30 CET

#### - Acquisition d'un terrain pour la construction d'une maison de repos et de soins à Elche (Valence)



Le 17.02.2022, Cofinimmo a fait l'acquisition, via une filiale, d'un terrain dans la communauté autonome de Valence. Le site verra la construction d'une nouvelle maison de repos et de soins d'environ 6.000 m<sup>2</sup> avec 150 lits, répartis sur un rez-de-chaussée et 4 étages. Le budget d'investissement (terrain et travaux compris) s'élève à environ 8 millions EUR.

Le complexe sera situé à proximité du centre de Elche et du parc municipal El Palmeral. Il sera facilement accessible en transports en commun. La nouvelle maison de repos et de soins jouera également un rôle important dans la région puisqu'elle permettra de répondre aux besoins croissants en matière de structures d'accueil pour les personnes âgées dépendantes dans la province d'Alicante.

Les travaux de construction ont débuté en mars 2022 dans le cadre d'un projet turnkey, et la livraison de la nouvelle maison de repos et de soins est actuellement prévue pour le premier trimestre de 2024. Les montants ayant trait aux travaux de construction seront payés en fonction de l'état d'avancement du chantier.

La maison de repos et de soins comptera plus de 80% de chambres individuelles qui seront réparties en unités de cohabitation. L'ensemble du bâtiment est quant à lui conçu pour le bien-être des résidents. Pour cet immeuble, Cofinimmo vise une performance énergétique de niveau A.

Le site est pré-loué à Grupo Casaverde, l'un des principaux opérateurs spécialisés en réadaptation neurologique ainsi que dans la prise en charge et le bien-être des personnes âgées dépendantes en Espagne. Un bail de type triple net<sup>1</sup> a été conclu pour une durée fixe 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.

#### - Acquisition d'un terrain pour la construction d'une maison de repos et de soins à Castellón de la Plana (Valence)

Le 18.02.2022, Cofinimmo a fait l'acquisition, via une filiale, d'un terrain dans la communauté autonome de Valence. Le site verra la construction d'une nouvelle maison de repos et de soins de plus de 5.900 m<sup>2</sup> offrant 136 lits. Le budget d'investissement (terrain et travaux compris) s'élève à environ 12 millions EUR.

La nouvelle maison de repos et de soins sera située à Castellón de la Plana, une ville de plus de 170.000 habitants de la province de Castellón, où il y a une demande en matière d'immobilier de santé de haute qualité.



Le complexe sera situé dans une zone résidentielle, non loin d'un hôpital et du centre-ville, le site sera facilement accessible grâce à plusieurs lignes de bus et la proximité de la gare ferroviaire de Castellón de la Plana. Le parking offrira également deux bornes de recharge pour les véhicules électriques et deux places de parking réservées aux véhicules partagés.

Des matériaux durables présentant un long cycle de vie et une haute performance thermique seront

<sup>1</sup> Les assurances, les taxes et la maintenance sont à charge du locataire.

### INFORMATION RÉGLEMENTÉE

Bruxelles, embargo jusqu'au 17.02.2023, 07:30 CET

utilisés afin d'améliorer l'intensité énergétique du bâtiment, pour lequel Cofinimmo vise un certificat de performance énergétique de niveau A et une certification BREEAM Excellent.

Les travaux de construction ont débuté en 2022 dans le cadre d'un projet turnkey, et la livraison de la nouvelle maison de repos et de soins est actuellement prévue pour le troisième trimestre 2024. Les montants ayant trait aux travaux de construction seront payés en fonction de l'état d'avancement du chantier.

Le site est pré-loué à Solimar, un opérateur qui fait partie du groupe Vivalto, avec qui Cofinimmo a conclu un bail de type triple net<sup>1</sup> pour une durée fixe de 25 ans. Le loyer sera indexé en fonction de l'indice espagnol des prix à la consommation. Le rendement brut sera conforme aux conditions de marché actuelles.

#### - Réception provisoire d'une maison de repos et de soins à Carthagène (Murcie)

Le troisième projet de développement annoncé à Carthagène en septembre 2019 a été réceptionné et le bail a pris effet le 23.03.2022. Pour rappel, la maison de repos et de soins offre 180 lits répartis sur une superficie totale d'environ 7.500 m<sup>2</sup>. Le budget d'investissement pour le terrain et les travaux s'est élevé à 13 millions EUR. Le bail de type double net<sup>2</sup> a une durée de 25 ans. Le loyer sera indexé sur base de l'indice espagnol des prix à la consommation. Cofinimmo a obtenu la certification BREEAM Excellent pour ce site, notamment grâce à sa performance en matière de mobilité, énergie et écologie.

#### - Construction d'une nouvelle maison de repos et de soins à Cordoue (Andalousie)

Le 04.05.2022, Cofinimmo a fait l'acquisition, via une filiale, d'un terrain dans la communauté autonome d'Andalousie. Le site verra la construction d'une nouvelle maison de repos et de soins. Le budget d'investissement pour le terrain et les travaux s'élève à environ 15 millions EUR.



La nouvelle maison de repos et de soins sera située à Cordoue. La ville, qui compte plus de 325.000 habitants, est la capitale de la province de Cordoue et la troisième ville la plus densément peuplée de la communauté autonome d'Andalousie, après Séville et Malaga.

Après travaux, l'immeuble aura une superficie totale de près de 7.300 m<sup>2</sup> et offrira 162 lits.

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 en septembre 2022 dans le cadre d'un projet turnkey. La livraison de la maison de repos et de soins est actuellement prévue pour le quatrième trimestre 2024, période à laquelle le bail prendra effet.

<sup>1</sup> Les assurances, les taxes et la maintenance sont à charge du locataire.

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



### INFORMATION RÉGLEMENTÉE

Bruxelles, embargo jusqu'au 17.02.2023, 07:30 CET

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

Le site est pré-loué à Amavir, l'un des principaux opérateurs dans le secteur de la santé en Espagne, avec qui un bail de type double net<sup>1</sup> a été conclu 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 Lérida (Catalogne)

Le projet de développement annoncé à Lérida en Catalogne en juillet 2020 a été réceptionné et le bail a pris effet le 17.05.2022. Pour rappel, la maison de repos et de soins offre 150 lits répartis sur une superficie totale d'environ 6.000 m<sup>2</sup>. Le budget d'investissement pour le terrain et les travaux s'est élevé à 14 millions EUR. Le bail de type double net<sup>1</sup> a une durée de 25 ans. Le loyer sera indexé sur base de l'indice espagnol des prix à la consommation. Cofinimmo a obtenu la certification BREEAM Excellent pour ce site, notamment grâce à sa performance en matière de mobilité, énergie et écologie.

#### - Construction d'une nouvelle maison de repos et de soins à Murcie (Murcie)

Cofinimmo fait actuellement construire une nouvelle maison de repos et de soins sur un terrain précédemment acquis via une filiale, dans la communauté autonome de Murcie. Le budget d'investissement pour le terrain et les travaux s'élève à environ 14 millions EUR.



La nouvelle maison de repos et de soins sera sise à Murcie. Cette ville, située à 350 km au sud-est de Madrid, compte plus de 450.000 habitants ; elle est la capitale de la communauté autonome du même nom et la septième ville plus importante du pays.

L'immeuble aura une superficie totale d'environ 6.700 m<sup>2</sup> et offrira 150 lits. Il sera situé dans une zone mixte et sera facilement accessible grâce à une bonne desserte routière et aux transports publics. Il offrira également un nombre suffisant

de places de parking, dont trois bornes de recharge pour véhicules électriques et 35 places de parking couvertes pour vélos.

Des panneaux photovoltaïques ainsi que des pompes à chaleur aérothermiques et eau-eau seront installés pour améliorer l'efficacité énergétique du bâtiment et permettre l'obtention d'un label énergétique de niveau A. Un système de récupération des eaux de pluie sera en outre utilisé pour arroser les plantes des jardins environnants. Pour ce bâtiment, Cofinimmo vise une certification BREEAM Excellent.

Les travaux sont réalisés dans le cadre d'un projet turnkey, la livraison de la maison de repos et de soins étant quant à elle prévue pour le deuxième trimestre de 2024.

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

---

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

### INFORMATION RÉGLEMENTÉE

Bruxelles, embargo jusqu'au 17.02.2023, 07:30 CET

Un bail de type double net<sup>1</sup> a été signé avec l'opérateur CLECE, un des plus grands opérateurs du pays, pour une durée de 25 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.

#### - **Construction d'une nouvelle maison de repos et de soins à Tomares (Andalousie)**

Le 01.07.2022, Cofinimmo a annoncé la construction d'une nouvelle maison de repos et de soins sur un terrain précédemment acquis via une filiale, dans la communauté autonome d'Andalousie. Le budget d'investissement pour le terrain et les travaux s'élève à environ 13 millions EUR. Le site est pré-loué à Grupo Reifs, le principal opérateur en Andalousie.

La nouvelle maison de repos et de soins sera construite à Tomares, une municipalité située dans le sud de l'Espagne. Tomares compte plus de 25.000 habitants et fait partie de la Comarca de Aljarafe, une agglomération de plusieurs municipalités situées à l'ouest de Séville, qui forment ensemble la périphérie de la capitale de la communauté autonome d'Andalousie.



L'immeuble aura une superficie totale d'environ 8.400 m<sup>2</sup> et offrira 180 lits. La proximité d'une ligne de bus et de stations de métro dans un rayon de 2 km (avec des navettes régulières) assurera l'accessibilité du site, qui offrira également des places de parking pour vélos et des bornes de recharge pour véhicules électriques.

L'intensité énergétique de l'immeuble sera réduite grâce à des aménagements spécifiques, tels qu'une enveloppe passive, un système de récupération de chaleur, des panneaux photovoltaïques pour produire de l'électricité et des panneaux solaires pour produire de l'eau chaude. Ces aménagements permettront d'atteindre un label énergétique de niveau A et de viser une certification BREEAM Excellent.

Les travaux ont débuté en août 2022, dans le cadre d'un projet turnkey, la livraison de la maison de repos et de soins étant quant à elle prévue pour le troisième trimestre 2024.

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

Un bail de type triple net<sup>2</sup> 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.

#### - **Acquisition d'une nouvelle maison de repos et de soins à Legazpi (Madrid)**

Le 06.07.2022, Cofinimmo a annoncé qu'elle fera l'acquisition, via une filiale, de 100% des actions de la société qui développe actuellement une maison de repos et de soins dans la communauté autonome de Madrid. L'investissement s'élève à environ 12 millions EUR. Le site est pré-loué à Emera España, un opérateur de premier plan en Espagne.

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

<sup>2</sup> Les assurances, les taxes et la maintenance sont à charge du locataire.

### INFORMATION RÉGLEMENTÉE

Bruxelles, embargo jusqu'au 17.02.2023, 07:30 CET



La nouvelle maison de repos et de soins est située à Legazpi, un quartier du district d'Arganzuela, dans la communauté autonome de Madrid, dont la population dépasse les 7 millions d'habitants.

L'immeuble a une superficie totale d'environ 4.300 m<sup>2</sup> et offre 113 lits.

Le site est facilement accessible grâce à plusieurs connections routières ainsi que la proximité de plusieurs arrêts de bus. Le patio est également agrémenté d'un jardin pour les résidents. L'immeuble a une bonne performance énergétique. Des panneaux photovoltaïques ainsi que des panneaux solaires thermiques ont été installés pour assurer la production d'électricité et d'eau chaude, ce qui permet d'améliorer l'intensité énergétique de l'immeuble et d'atteindre un label énergétique de niveau A.

Les travaux ont débuté en mai 2021 dans le cadre d'un projet turnkey, et la livraison de la maison de repos et de soins a eu lieu au quatrième trimestre de 2022 (période à laquelle le prix d'acquisition a été payé et le bail a pris effet).

Un bail de type triple net<sup>1</sup> a été signé avec l'opérateur Emera España pour une durée de 12 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.

#### - **Réception provisoire du projet de réaménagement d'une maison de repos et de soins à El Puerto de Santa Maria (Andalousie)**

Le projet de réaménagement d'une maison de repos et de soins à El Puerto de Santa María, dans la communauté autonome d'Andalousie, annoncé le 03.09.2020, a été livré début septembre 2022 et le bail a pris effet le 01.09.2022. Pour rappel, le complexe offre environ 180 lits, répartis sur une superficie d'environ 9.800 m<sup>2</sup>. Le montant de l'investissement pour le bâtiment et les travaux s'est élevé à environ 10 millions EUR. Un bail de type triple net<sup>1</sup> a été conclu avec l'opérateur Avita pour une durée de 20 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.

#### - **Construction de deux maisons de repos et de soins à Ourense (Galice) et à Santa Cruz de Tenerife (Îles Canaries)**

Le 22.09.2022, Cofinimmo a annoncé qu'elle fera construire deux maisons de repos et de soins en Espagne. La première sera construite sur un terrain nouvellement acquis en Galice, et la deuxième sur un terrain précédemment acquis dans les Îles Canaries. Cofinimmo a fait l'acquisition de ces deux terrains via une filiale. Le budget d'investissement pour les terrains et les travaux s'élève à environ 23 millions EUR. Les sites sont pré-loués à DomusVi, le premier opérateur du pays.

<sup>1</sup> Les assurances, les taxes et la maintenance sont à charge du locataire.

### INFORMATION RÉGLEMENTÉE

Bruxelles, embargo jusqu'au 17.02.2023, 07:30 CET



Maison de repos et de soins - Ourense



Maison de repos et de soins - Santa Cruz de Tenerife

La première maison de repos et de soins sera construite à Ourense, dans la communauté autonome de Galice. La ville, qui compte plus de 100.000 habitants, est la troisième ville de la communauté autonome en rang d'importance.

L'immeuble aura une superficie totale de près de 5.200 m<sup>2</sup> et offrira 116 lits. Il sera situé dans une zone mixte, à deux pas des rives du fleuve Miño et de deux parcs. Le site sera facilement accessible grâce à une bonne desserte routière ainsi qu'à la proximité de plusieurs arrêts de bus et de la gare ferroviaire. Il offrira également huit places de parking pour vélos, deux pour véhicules partagés ainsi que deux bornes de recharge pour véhicules électriques. Le bien sera également la première maison de repos et de soins à être construite de ce côté du fleuve Miño. Il sera construit dans une zone patrimoniale protégée et devra dès lors s'intégrer parfaitement dans son environnement.

La deuxième maison de repos et de soins sera construite à Santa Cruz de Tenerife, dans la communauté autonome des Îles Canaries. La ville, située au nord-est de l'île de Tenerife, compte environ 210.000 habitants et est la capitale de la province de Santa Cruz de Tenerife.

L'immeuble aura une superficie totale d'environ 5.700 m<sup>2</sup> et offrira 124 lits. Il sera situé près d'un parc urbain et sera facilement accessible grâce à la proximité des transports publics (arrêts de bus et de tram dans un rayon de 300 m).

L'intensité énergétique des deux immeubles sera réduite grâce à des équipements spécifiques, tels que des panneaux photovoltaïques pour la production d'électricité. Le site de Tenerife sera, quant à lui, également équipé de panneaux solaires pour la production d'eau chaude. Ces équipements contribueront à l'obtention d'un certificat énergétique de niveau A et d'une certification BREEAM Excellent pour les deux sites.

Les travaux à Ourense ont débuté au troisième trimestre de 2022, et ceux à Tenerife ont débuté au premier trimestre de 2023, tous deux dans le cadre d'un projet turnkey. La livraison des maisons de repos et de soins est actuellement prévue pour le troisième trimestre de 2024 à Ourense et le deuxième trimestre de 2025 pour Tenerife, moments auxquels les baux prendront cours.

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

### INFORMATION RÉGLEMENTÉE

Bruxelles, embargo jusqu'au 17.02.2023, 07:30 CET

Pour les deux sites, un bail de type double net<sup>1</sup> a été signé avec l'opérateur DomusVi pour une durée de 20 ans. Les loyers seront indexés en fonction de l'indice espagnol des prix à la consommation. Les rendements locatifs bruts seront conformes aux conditions de marché actuelles.

#### - Réception provisoire d'une maison de repos et de soins à Castellón (Valence)

Le projet de développement annoncé à Castellón en juillet 2020 a été réceptionné et le bail a pris effet le 08.11.2022. Pour rappel, la maison de repos et de soins offre 103 lits répartis sur une superficie totale d'environ 4.100 m<sup>2</sup>. Le budget d'investissement pour le terrain et les travaux s'est élevé à 9 millions EUR. Le bail de type double net<sup>1</sup> a une durée de 20 ans. 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.

#### - Construction d'une nouvelle maison de repos et de soins à Maracena (Andalousie)

Le 22.11.2022, Cofinimmo a annoncé qu'elle fera construire une nouvelle maison de repos et de soins sur un terrain précédemment acquis via une filiale, dans la province de Grenade, en communauté autonome d'Andalousie. Le budget d'investissement pour le terrain et les travaux 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 à Maracena, dans la communauté autonome d'Andalousie. Cette commune est située à 3 km de Grenade, qui compte plus de 230 000 habitants.

L'immeuble aura une superficie totale d'environ 9.100 m<sup>2</sup> et offrira 180 lits. Il sera situé non loin d'un parc et sera facilement accessible grâce à plusieurs arrêts de bus et de tram. Il offrira également plusieurs places de stationnement couvertes pour vélos. L'actif

sera situé à proximité d'une autre maison de repos et de soins exploitée par Grupo Reifs, et sera la première maison de repos et de soins de Cofinimmo dans la région de Grenade.

L'intensité énergétique du bâtiment sera réduite grâce à des équipements spécifiques, tels que des panneaux photovoltaïques pour la production d'électricité et des panneaux solaires pour la production d'eau chaude. Ces équipements, couplés à des compteurs relevables à distance, contribueront à l'obtention d'un certificat énergétique de niveau A et d'une certification BREEAM Excellent.

Les travaux ont débuté au quatrième trimestre de 2022 dans le cadre d'un projet turnkey. La livraison de la maison de repos et de soins est actuellement prévue pour le quatrième trimestre de 2024, 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 net<sup>2</sup> a été signé avec l'opérateur Grupo Reifs pour une durée de 30 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.

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

<sup>2</sup> Les assurances, les taxes et la maintenance sont à charge du locataire.

**INFORMATION RÉGLEMENTÉE**

Bruxelles, embargo jusqu'au 17.02.2023, 07:30 CET

**- Acquisition d'une maison de repos et de soins à Vallecas (Madrid)**

Le 20.09.2021, Cofinimmo a signé, via une filiale détenue à 100%, une convention en vue d'acquérir, sous certaines conditions, une maison de repos et de soins dans la communauté autonome de Madrid, pour environ 10 millions EUR. La maison de repos et de soins est déjà pré-louée à Amavir, l'un des principaux opérateurs en Espagne.

Le site est situé dans une zone mixte, à proximité de quartiers résidentiels. Il est bien desservi par les transports en commun et est dès lors facilement accessible. Des matériaux présentant un long cycle de vie et faciles d'entretien ont été intégrés à l'immeuble, et des installations modernes ont permis d'obtenir un label énergétique de niveau A.

Les conditions ont été levées au cours du quatrième trimestre 2022. Le prix d'acquisition a été payé, et les revenus locatifs ont commencé à courir le 14.12.2022.

Un bail de type double net<sup>1</sup> a été signé avec l'opérateur Amavir pour une durée de 25 ans. Les loyers seront indexés en fonction de l'indice espagnol des prix à la consommation. Les rendements locatifs bruts seront conformes aux conditions de marché actuelles.

**4.6. Immobilier de santé en Finlande**

- **Investissements en 2022 : 69 millions EUR**
- **Portefeuille immobilier de santé en Finlande au 31.12.2022 : 136 millions EUR (12 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 136 millions EUR. Au cours de l'année 2022, Cofinimmo y a investi 69 millions EUR dans le cadre de projets de développement.

Principales réalisations :

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

Le projet de développement, annoncé à Vantaa en janvier 2021, a été réceptionné au quatrième trimestre de 2021 et le bail a pris effet le 01.01.2022. Pour rappel, la maison de repos et de soins offre 68 lits répartis sur une superficie totale de 2.700 m<sup>2</sup>. Le budget d'investissement pour le terrain et les travaux s'est élevé à 12 millions EUR. Un bail de type double net<sup>1</sup> a été conclu avec l'opérateur Esperi Care 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.

---

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

**INFORMATION RÉGLEMENTÉE**

Bruxelles, embargo jusqu'au 17.02.2023, 07:30 CET

- **Construction d'une nouvelle maison de repos et de soins à Raisio (Turku)**

Le 11.04.2022, Cofinimmo a fait l'acquisition, via une filiale, de la société qui développe actuellement une maison de repos et de soins à Raisio. Le budget d'investissement (terrain et travaux compris) s'élève à environ 15 millions EUR. Le bien est déjà pré-loué.



Le bien est actuellement en construction à Raisio, une ville de près de 25.000 habitants au nord de Turku. Avec une population de près de 200.000 habitants, Turku est la sixième ville la plus importante de Finlande.

La maison de repos et de soins comptera 56 chambres réservées aux patients âgés nécessitant des soins importants, ainsi que 42 appartements destinés aux résidents nécessitant des soins légers à modérés. Elle sera composée de deux ailes distinctes de cinq étages.

L'ensemble aura une superficie totale d'environ 5.000 m<sup>2</sup> et offrira 98 chambres.

Le site sera situé dans une zone résidentielle adjacente à l'école de quartier et à un centre sportif, il bénéficiera également de la proximité d'un arrêt de bus. Le bâtiment sera situé à environ 1 km du centre de Raisio et 8 km du centre-ville de Turku.

La combinaison de fenêtres triple vitrage en bois et aluminium équipées de stores, d'isolation thermique des murs extérieurs et de chauffage urbain permettront de réduire l'intensité énergétique du bâtiment, pour lequel une performance énergétique au minimum de niveau B est visée.

Les travaux de construction ont débuté au deuxième trimestre 2022 dans le cadre d'un projet turnkey. La livraison de la maison de repos et de soins est actuellement prévue pour le troisième trimestre 2023.

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

Le bail de type double net<sup>1</sup> conclu avec IkiFit Oy aura une durée fixe de 15 ans. Le loyer sera indexé annuellement en fonction de l'indice finlandais des prix à la consommation et le rendement locatif brut sera conforme aux conditions de marché actuelles.

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

Le premier des deux projets de développement annoncés à Turku et Ylöjärvi en avril 2021, a récemment été réceptionné à Turku et le bail a pris effet le 01.05.2022. Pour rappel, la maison de repos et de soins offre 43 lits répartis sur une superficie d'environ 2.500 m<sup>2</sup>. Le budget d'investissement pour le terrain et les travaux s'est élevé à environ 7 millions EUR. Le bail de type double net<sup>1</sup> a une durée fixe de 15 ans. Le rendement locatif brut est conforme aux conditions de marché actuelles. Le loyer sera indexé annuellement en fonction de l'indice finlandais des prix à la consommation.

- **Acquisition d'un portefeuille en immobilier de santé en Finlande méridionale**

Le 27.04.2022, Cofinimmo a fait l'acquisition, via une filiale, des sociétés détenant un portefeuille de six actifs en immobilier de santé en Finlande méridionale. Le montant de l'investissement total s'élève à environ 21 millions EUR. Tous les biens sont en exploitation et entièrement loués.

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

**INFORMATION RÉGLEMENTÉE**

Bruxelles, embargo jusqu'au 17.02.2023, 07:30 CET

Les six actifs se trouvent tous à moins de deux heures de route de la capitale. Ils sont situés dans des quartiers qui jouissent d'une bonne accessibilité, tant en transport public que privé, et de la proximité de tous les commerces et les services utiles au quotidien.

Ce portefeuille se compose de :

- deux maisons de repos et de soins pour personnes âgées nécessitant des soins accrus, à Tervakoski et Lahti (38% du total des loyers),
- deux établissements dédiés à la protection de l'enfance à Askola et Iitti (28% du total des loyers),
- une résidence-services pour patients souffrant de déficiences mentales à Sipoo (23% du total des loyers),
- une crèche à Lempäälä (11% du total des loyers).

Tous les sites ont été construits entre 2019 et 2021 et disposent d'installations de soins modernes, conçues pour répondre aux besoins des locataires. Au total, le portefeuille offre 97 lits et places pour personnes âgées, personnes en situation de handicap et enfants, ainsi que 66 places pour l'accueil de jour d'enfants en bas âge, le tout réparti sur une superficie totale de plus de 5.000 m<sup>2</sup>.

La combinaison de fenêtres triple vitrage en bois et aluminium équipées de stores, de l'isolation thermique des murs extérieurs et le chauffage urbain – à l'exception d'un actif qui dépend d'un chauffage central à pellets pour une consommation énergétique plus verte – permet de réduire l'intensité énergétique des bâtiments, qui présentent tous une performance énergétique de niveau B.

Pour tous les actifs, un bail de type double net<sup>1</sup> a été conclu avec des opérateurs finlandais reconnus. La durée résiduelle moyenne des baux pour le portefeuille dépasse les 14 ans. Les loyers seront indexés annuellement en fonction de l'indice finlandais des prix à la consommation et les rendements locatifs bruts sont conformes aux conditions de marché actuelles.

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

Le projet de développement, annoncé à Ylöjärvi en avril 2021, a été réceptionné au troisième trimestre de 2022 et le bail a pris effet le 01.09.2022. Pour rappel, la maison de repos et de soins offre 35 lits répartis sur une superficie totale de 1.650 m<sup>2</sup>, et le site présente une performance énergétique de niveau B. Le budget d'investissement pour le terrain et les travaux s'est élevé à 5 millions EUR. Un bail de type double net<sup>1</sup> 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.

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

Le projet de développement, annoncé à Turku en septembre 2021, a été réceptionné au troisième trimestre de 2022 et le bail a pris effet le 01.10.2022. Pour rappel, la maison de repos et de soins offre 68 lits répartis sur une superficie totale de 3.700 m<sup>2</sup>, et le site présente une performance énergétique de niveau B. Le budget d'investissement pour le terrain et les travaux s'est élevé à 15 millions EUR. Un bail de type double net<sup>1</sup> a été conclu avec l'opérateur Nonna Group Oy 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.

---

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



**INFORMATION RÉGLEMENTÉE**

Bruxelles, embargo jusqu'au 17.02.2023, 07:30 CET

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

Le projet de développement, annoncé à Rovaniemi en novembre 2021, a été réceptionné au troisième trimestre de 2022 et le bail a pris effet le 01.09.2022. Pour rappel, la maison de repos et de soins offre 57 chambres répartis sur une superficie totale de 2.700 m<sup>2</sup>, et le site présente une performance énergétique de niveau B. Le budget d'investissement pour le terrain et les travaux s'est élevé à 8 millions EUR. Un bail de type double net<sup>1</sup> a été conclu avec l'opérateur Nonna Group Oy 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.

- **Extension d'une maison de repos en exploitation à Rovaniemi**

Le 14.12.2022, Cofinimmo a fait l'acquisition de la société qui développera une maison de repos et de soins de 56 chambres à Rovaniemi. Ce projet est une extension à une maison de repos et de soins en exploitation depuis août 2022. Le budget d'investissement (travaux compris) s'élève à environ 9 millions EUR. Le bien est déjà pré-loué.

Le bien sera construit à Rovaniemi, capitale de la Laponie. Située à quelque 10 km au sud du cercle polaire arctique, la région de Rovaniemi compte environ 64.000 habitants. Le site sera adjacent à une autre maison de repos et de soins déjà en exploitation offrant 57 chambres réparties sur une superficie d'environ 2.700 m<sup>2</sup>, développée par Cofinimmo et livrée en août 2022.

L'immeuble sera réservé aux résidents nécessitant des soins légers à modérés. Il aura une superficie totale d'environ 3.500 m<sup>2</sup> et offrira 56 chambres réparties sur six étages. Le site est situé dans une zone résidentielle nouvellement construite dans le centre-ville et à 700 m de la gare ferroviaire.

La combinaison de fenêtres triple vitrage avec châssis en aluminium et stores, d'une isolation des murs performante, d'un système de chauffage urbain et de l'éclairage LED permettra de réduire l'intensité énergétique du bâtiment, pour lequel une performance énergétique de niveau A est visée.

Les travaux de construction débuteront au premier trimestre de 2023 dans le cadre d'un projet turnkey. La livraison du projet est actuellement prévue pour le deuxième trimestre de 2024.

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

Le bail de type double net<sup>1</sup> conclu avec Nonna Group Oy aura une durée fixe de 20 ans. Le loyer sera indexé annuellement en fonction de l'indice finlandais des prix à la consommation et le rendement locatif brut sera conforme aux conditions de marché actuelles.

**4.7. Immobilier de santé en Irlande**

- **Portefeuille immobilier de santé en Irlande au 31.12.2022 : 93 millions EUR (7 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 93 millions EUR.

---

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

### INFORMATION RÉGLEMENTÉE

Bruxelles, embargo jusqu'au 17.02.2023, 07:30 CET

#### 4.8. Immobilier de santé en Italie

- Investissements en 2022 : 23 millions EUR
- Portefeuille immobilier de santé en Italie au 31.12.2022 : 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. Au cours de l'année 2022, Cofinimmo y a investi 23 millions EUR.

#### Principales réalisations :

- Extension du portefeuille immobilier en Italie

Le 27.07.2022, le groupe Cofinimmo a investi dans deux maisons de repos et de soins dans le Nord-ouest de l'Italie, via la société Vestastone 1 Co SA, dans laquelle Cofinimmo SA détient une participation d'environ 91%, et le fonds d'investissement italien Acheso Lagune (dans lequel Vestastone 1 Co SA détient actuellement une participation de 100%) qui est géré par le gestionnaire de fonds italien Blue SGR S.p.A. L'investissement s'élève à environ 22 millions EUR. Pour les deux actifs, Cofinimmo a signé des baux de type double net<sup>1</sup> avec le groupe Colisée pour une durée fixe de 12 ans.



Maison de repos et de soins Gianni Rodari - Novara

Les nouvelles maisons de repos et de soins sont situées dans le Piémont, une des régions les plus riches d'Italie avec environ 4,4 millions d'habitants. Elles ont été construites en 2021. Les deux actifs améliorent l'offre de soins dans la région en fournissant des soins de haute qualité.

La première maison de repos et de soins Gianni Rodari est située à Novara, la deuxième plus grande ville (plus de 100.000 habitants) de la région du Piémont, à 50 km à l'ouest de Milan. Elle a une superficie totale d'environ 6.600 m<sup>2</sup> et offre 120 lits. Elle a été développée en respectant au maximum la sécurité, l'environnement et l'efficacité énergétique (performance énergétique de niveau supérieur A4). Le nouveau site est opérationnel depuis avril 2022.

La seconde maison de repos et de soins Edmondo de Amicis est située à Beinasco, au sud-ouest de la métropole de Turin, où vivent plus de 2.200.000 personnes. L'actif a une superficie totale d'environ 4.400 m<sup>2</sup> et compte au total, 90 lits. Il a été construit en face d'un nouvel espace vert, suivant une approche garantissant des économies d'énergie, la sécurité et la fonctionnalité, ainsi que des normes élevées de qualité, de confort et de numérisation. Ce nouveau site est opérationnel depuis mars 2022.



Maison de repos et de soins Edmondo de Amicis - Beinasco

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

**INFORMATION RÉGLEMENTÉE**

Bruxelles, embargo jusqu'au 17.02.2023, 07:30 CET

**4.9. Immobilier de santé au Royaume-Uni**

- **Portefeuille immobilier de santé au Royaume-Uni au 31.12.2022 : 65 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 65 millions EUR.

**4.10. Immobilier de réseaux de distribution**

- **Investissements en 2022 : 5 millions EUR**
- **Désinvestissements durant 2022 : 56 millions EUR**
- **Portefeuille immobilier de réseaux de distribution au 31.12.2022 : 479 millions EUR**

Le portefeuille d'immobilier de réseaux de distribution de Cofinimmo représente une juste valeur de 479 millions EUR. Au cours de l'année 2022, Cofinimmo y a investi 5 millions EUR et désinvesti pour 56 millions EUR.

**4.10.1. Pubstone**

- **Avenants concernant le portefeuille Pubstone**

Cofinimmo et AB InBev ont finalisé au cours du 1<sup>er</sup> trimestre 2022 des avenants concernant le portefeuille Pubstone portant sur 2021. Ces accords n'ont eu qu'un effet marginal sur les prévisions de Cofinimmo concernant le résultat net des activités clés – part du groupe par action publiées le 24.02.2022 (voir section 11.3 du communiqué de presse du 24.02.2022).

- **Vente de 8 cafés et restaurants du portefeuille Pubstone**

Au cours du quatrième trimestre 2022, le groupe Cofinimmo a vendu 8 cafés et restaurants du portefeuille Pubstone BE et NL pour un montant total d'environ 3 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.

**4.10.2. Cofinimur I**

- **Poursuite de la cession partielle du portefeuille Cofinimur I**

Au 01.01.2021, le portefeuille immobilier de réseaux de distribution Cofinimur I en France comprenait 266 sites. Au 30.06.2021, il en comprenait encore 265, correspondant à une superficie totale de 57.178 m<sup>2</sup> et une juste valeur de 111 millions EUR. Le 23.09.2021, Cofinimmo a annoncé avoir signé des accords sous seing privé concernant la cession future, dans le courant du quatrième trimestre 2021 et sous certaines conditions, d'une partie de Cofinimur I.

La vente de ces actifs Cofinimur I, en plusieurs transactions avec différents acquéreurs, s'inscrit pleinement dans la stratégie de Cofinimmo dans le secteur des réseaux de distribution.

Au 31.12.2021, la juste valeur des 76 actifs déjà vendus s'élevait à 41 millions EUR. Au 31.12.2022, la juste valeur des 195 actifs déjà vendus a atteint 92 millions EUR (dont 51 millions EUR au cours de l'exercice 2022 et 15 millions EUR au quatrième trimestre). Le prix de cession des 85 actifs vendus en 2022 est conforme à la dernière juste valeur déterminée par les experts évaluateurs indépendants de Cofinimmo avant la conclusion des accords. Ce portefeuille ne représente plus que 0,3% du portefeuille consolidé au 31.12.2022.

**INFORMATION RÉGLEMENTÉE**

Bruxelles, embargo jusqu'au 17.02.2023, 07:30 CET

La situation des cessions est actuellement la suivante :

	Nombre d'actifs pour lesquels un accord sous seing privé a été signé	Juste valeur des actifs pour lesquels un accord sous seing privé a été signé (x 1.000.000 EUR)	Nombre d'actifs déjà vendus	Juste valeur des actifs déjà vendus (x 1.000.000 EUR)	Nombre total d'actifs déjà vendus ou en cours de vente
01.01.2021 au 30.06.2021	0	0	1	0	1
Mouvements selon l'annonce du 23.09.2021	64	35	10	5	74
Mouvements nets 24.09.2021 – 31.12.2021	-54	-31	65	36	11
<b>Sous-total au 31.12.2021</b>	<b>10</b>	<b>3</b>	<b>76</b>	<b>41</b>	<b>86</b>
Mouvements nets 2022	46	13	119	51	165
<b>Total au 31.12.2022</b>	<b>56</b>	<b>16</b>	<b>195</b>	<b>92</b>	<b>251</b>
Mouvements nets après le 31.12.2022	-54	-16	56	17	2
<b>Sous-total au 17.02.2023</b>	<b>2</b>	<b>0</b>	<b>251</b>	<b>109</b>	<b>253</b>

**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 durant 2022 : 9 millions EUR
- Désinvestissements durant 2022 : 76 millions EUR
- Portefeuille de bureaux au 31.12.2022 : 1.353 millions EUR (57 sites)

Le portefeuille de bureaux de Cofinimmo représente une juste valeur de 1,4 milliard EUR. Au cours de l'année 2022, Cofinimmo y a investi 9 millions EUR et a procédé à des cessions pour un montant total de 76 millions EUR. Au 31.12.2022, la filiale Cofinimmo Offices avait un bilan d'un total de 1,4 milliard EUR, des capitaux propres de 0,9 milliard EUR et un ratio d'endettement de l'ordre de 37%.

### INFORMATION RÉGLEMENTÉE

Bruxelles, embargo jusqu'au 17.02.2023, 07:30 CET

#### Principales réalisations :

##### - **Cession future de l'immeuble de bureaux Everegreen dans la zone décentralisée de Bruxelles**



Le 25.01.2022, Cofinimmo Offices SA, filiale à 100% de Cofinimmo, a signé une convention sous seing privé relative à la cession de la pleine propriété (d'ici au 4<sup>e</sup> trimestre 2023, à l'échéance de l'usufruit en cours) de l'immeuble de bureaux Everegreen, situé rue de Genève 12 à 1140 Evere, dans la zone décentralisée de Bruxelles.

Le prix de cession s'élève à environ 23 millions EUR. Ce montant est conforme à la dernière juste valeur déterminée par l'expert évaluateur indépendant de Cofinimmo avant la conclusion de ladite convention. La cession de l'immeuble Everegreen s'inscrit pleinement dans la stratégie de Cofinimmo dans le secteur des bureaux.

Le bâtiment compte plus de 16.000 m<sup>2</sup> de bureaux et plus de 300 places de parking. L'immeuble, construit au début des années 90, est actuellement entièrement loué.

Au 31.12.2022, l'immeuble susmentionné est présenté au bilan comme actif non courant détenu en vue de la vente. L'impact de ce transfert (qui se marquait déjà au 31.03.2022) sur le taux d'occupation des bureaux est de -0,2% (cet impact est imperceptible sur le taux d'occupation global) étant donné que l'immeuble est occupé à 100%.

##### - **Achèvement de la rénovation de l'immeuble de bureaux Arts 47-49 dans le CBD de Bruxelles**

Au 1<sup>er</sup> trimestre 2022, l'immeuble de bureaux Arts 47-49 a été transféré des projets de développement vers les immeubles en exploitation. L'immeuble, dont la rénovation s'est achevée récemment, offre près de 7.300 m<sup>2</sup> d'espace de bureaux. Le budget d'investissement s'est élevé à environ 7 millions EUR. Son taux d'occupation au 31.12.2022 est de 88% grâce aux sept locations déjà réalisées. L'impact de ce transfert sur le taux d'occupation est de -0,2% au niveau des bureaux et est imperceptible au niveau global.

##### - **Redéveloppement de l'immeuble de bureaux Montoyer 10 dans le CBD de Bruxelles**

Cet immeuble de près de 6.000 m<sup>2</sup> sera entièrement redéveloppé suivant un design dynamique qui le rendra facilement reconnaissable. La conception architecturale comprendra un noyau et un sous-sol en béton, tandis que toutes les autres superstructures (planchers, colonnes, éléments de façade structurels) seront en bois provenant de forêts durables. L'utilisation de matériaux et de technologies renouvelables s'inscrit dans le cadre d'une économie circulaire, d'une réduction de l'empreinte carbone et d'un label énergétique de niveau A. Cofinimmo vise en outre une certification BREEAM Outstanding pour cet immeuble.

Le bâtiment disposera d'un jardin privé, d'une toiture végétalisée, de terrasses accessibles aux 6<sup>e</sup> et 7<sup>e</sup> étages, de triple vitrage, de panneaux photovoltaïques, d'un éclairage LED et de pompes à chaleur.

Le rez-de-chaussée et le premier étage disposeront de façades entièrement vitrées à haute transparence, améliorant la sensation d'espace et augmentant l'interaction entre les activités du bâtiment et son environnement.

La fin des travaux est actuellement prévue pour le premier trimestre de 2024 et le budget d'investissement s'élève à environ 18 millions EUR.

### INFORMATION RÉGLEMENTÉE

Bruxelles, embargo jusqu'au 17.02.2023, 07:30 CET

#### - **Rénovation de l'immeuble de bureaux Stationsstraat 110 – Malines dans le segment des autres régions**

Cet immeuble de bureaux de près de 15.000 m<sup>2</sup> fera l'objet d'une rénovation complète et sera loué au Vlaams Administratief Centrum de Malines ('VAC Mechelen'). Après travaux, sa performance énergétique sera bien au-delà des exigences légales actuelles, raison pour laquelle Cofinimmo vise une certification BREEAM Excellent pour ce bâtiment.

Un de ses atouts supplémentaires est son excellente accessibilité en transports publics, à vélo, à pied et en voiture. Grâce à son emplacement, il s'inscrit parfaitement dans les nouveaux plans de mobilité de la ville de Malines.

Les permis ayant été obtenus, la fin des travaux est actuellement prévue pour le quatrième trimestre de 2024 et le budget d'investissement s'élève à environ 33 millions EUR.

#### - **Cession future de trois immeubles de bureaux dans la zone décentralisée de Bruxelles**

Le 24.05.2022, Cofinimmo Offices SA, filiale à 100% de Cofinimmo, a signé trois conventions sous seing privé relatives à la cession de la pleine propriété de trois immeubles de bureaux dans la zone décentralisée de Bruxelles.

Le prix de cession de l'ensemble des trois immeubles s'élève à environ 52 millions EUR. Ce montant est supérieur à la dernière juste valeur (au 31.03.2022) déterminée par les experts évaluateurs indépendants de Cofinimmo Offices avant la conclusion des dites conventions.



La première convention concerne la cession de la pleine propriété (d'ici au premier trimestre 2024) de l'immeuble situé boulevard de la Woluwe 62 à 1200 Bruxelles. Le bâtiment compte environ 3.300 m<sup>2</sup> de bureaux et 57 places de parking. Il a été construit en 1988 et sa dernière rénovation date de 1997. L'immeuble est loué à 92%.



Les deux autres conventions concernent la cession des immeubles situés avenue Herrmann-Debroux 44-46 à 1160 Bruxelles (d'ici au quatrième trimestre 2023) et boulevard du Souverain 36 à 1170 Bruxelles (d'ici au quatrième trimestre 2024). Le premier bâtiment compte environ 9.700 m<sup>2</sup> de bureaux et 167 places de parking. Le second bâtiment compte environ 8.300 m<sup>2</sup> de bureaux et 207 places de parking. Tous deux datent des années '90 et sont loués respectivement à 97% et à 100%.

La cession des trois immeubles s'inscrit pleinement dans la stratégie de Cofinimmo dans le secteur des bureaux.



Au 31.12.2022, les immeubles susmentionnés sont présentés au bilan comme actifs non courants détenus en vue de la vente. L'impact de ce transfert (qui se marquait déjà au 30.06.2022) sur le taux d'occupation des bureaux est de -0,1% (cet impact est imperceptible sur le taux d'occupation global).

### INFORMATION RÉGLEMENTÉE

Bruxelles, embargo jusqu'au 17.02.2023, 07:30 CET

#### - Cession de l'immeuble de bureaux Colonel Bourg 122

Le 06.09.2022, Cofinimmo Offices SA a réalisé la cession de l'immeuble de bureaux Colonel Bourg 122 situé à Evere, dans la zone décentralisée de Bruxelles, pour lequel une convention sous seing privé avait été signée le 26.08.2020. Le prix de cession est supérieur à 4 millions EUR. Ce montant est supérieur à la dernière juste valeur (au 30.06.2020) déterminée par l'expert évaluateur indépendant de Cofinimmo avant la conclusion de ladite convention. Le bâtiment compte plus de 4.000 m<sup>2</sup> de bureaux et 96 places de parking.

#### - Désinvestissement de l'immeuble de bureaux Omega Court



Le 30.09.2022, Cofinimmo Offices SA a signé l'acte authentique relatif à la concession d'une emphytéose de 99 ans portant sur l'immeuble de bureaux Omega Court, situé rue Jules Cockx 8-10 à Auderghem, dans la zone décentralisée de Bruxelles. Le canon s'élève à environ 28 millions EUR. L'immeuble compte près de 16.500 m<sup>2</sup> et est actuellement partiellement loué.

Ce montant est supérieur à la dernière juste valeur (au 30.06.2022) déterminée par l'expert évaluateur indépendant de Cofinimmo Offices avant la conclusion de l'acte. La concession de l'emphytéose sur l'Omega Court s'inscrit pleinement dans la

stratégie de Cofinimmo dans le secteur des bureaux.

L'impact de ce désinvestissement sur le taux d'occupation des bureaux est de +0,4%, et de +0,2% sur le taux d'occupation global.

#### - Cofinimmo Offices optimise un projet de redéveloppement futur dans le CBD de Bruxelles : vers un nouveau 'flagship' durabilité grâce à l'acquisition future de l'immeuble de bureaux Loi 89



Le 03.10.2022, Cofinimmo Offices SA a signé une convention sous seing privé en vue de l'acquisition de l'immeuble de bureaux situé rue de la Loi 89 à Bruxelles, pour un montant d'environ 7 millions EUR. La signature de l'acte d'achat devrait intervenir au deuxième trimestre 2023. Le bâtiment est entièrement loué. À un stade ultérieur, il devrait faire l'objet d'un redéveloppement conjoint avec le bâtiment adjacent Loi 85, qui appartient déjà à Cofinimmo Offices.

### INFORMATION RÉGLEMENTÉE

Bruxelles, embargo jusqu'au 17.02.2023, 07:30 CET

Le bâtiment est situé sur un des axes principaux de la capitale, au cœur du quartier européen, dans le Central Business District (CBD). Il se situe à côté d'un autre immeuble du portefeuille de Cofinimmo Offices, à savoir le Loi 85. En termes de mobilité, ces immeubles offrent une situation idéale, au-dessus d'une sortie de métro et d'un parking public et à 300 m de la gare ferroviaire Schuman, et sont desservis par la piste cyclable « Loi ».

Le Loi 89, qui offre actuellement près de 3.200 m<sup>2</sup> de bureaux, devrait être entièrement redéveloppé après obtention des permis. À ce titre, un redéveloppement conjoint avec le bâtiment adjacent Loi 85 est envisagé, ce qui créerait un ensemble de premier plan, répondant aux normes environnementales les plus élevées et conforme à la stratégie du groupe Cofinimmo en matière de durabilité : certificat BREEAM Outstanding, absence d'énergies fossiles, performance énergétique optimisée, certification CO<sub>2</sub> neutre, récupération des eaux de pluie, création d'un espace vert, gestion intelligente des déchets, etc. Par ailleurs, le futur redéveloppement devrait répondre au label WELL Platinum et offrir un niveau de service très élevé en termes de mobilité douce et de confort.

#### - Désinvestissement de trois immeubles de bureaux en Belgique pour environ 43 millions EUR

Le 23.12.2022, Cofinimmo Offices SA, filiale à 100% de Cofinimmo, a réalisé le désinvestissement de la pleine propriété de trois sites de bureaux dans des zones non stratégiques de son portefeuille de bureaux. Ces désinvestissements ont été réalisés à un prix en ligne avec la dernière juste valeur (au 30.09.2022) déterminée par les experts évaluateurs indépendants de Cofinimmo.



La première transaction concerne la cession du site West-End Office Park dans la périphérie bruxelloise, situé Noordkustlaan 16 à 1702 Grand-Bigard. Le site est composé de trois immeubles, représentant environ 10.000 m<sup>2</sup> de bureaux. Le site date de 2009 et est loué pour 90% à différents locataires.



La deuxième transaction concerne la cession du site situé Avenue de Maire 19 à Tournai. Il est composé d'environ 3.500 m<sup>2</sup> de bureaux. Le site date de 1997 et a été entièrement rénové en 2005. Il est entièrement loué à la Régie des Bâtiments pour la Police Fédérale.



La troisième transaction concerne la cession de la société détenant l'immeuble de bureaux situé Boulevard du Souverain 280, dans la zone décentralisée de Bruxelles. Ce site offre une superficie d'environ 7.100 m<sup>2</sup>. Il date de 1989 et a été entièrement rénové en 2005. Il est loué pour 96% à différents locataires.

Ces transactions totalisent environ 43 millions EUR. Leur impact sur le taux d'occupation des bureaux est de -0,1%, et de +0,1% sur le taux d'occupation global.



**INFORMATION RÉGLEMENTÉE**

Bruxelles, embargo jusqu'au 17.02.2023, 07:30 CET

**5. Événements intervenus après le 31.12.2022**

**5.1. Immobilier de santé en Belgique**

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

La livraison de la maison de repos et de soins de Grimbergen a eu lieu en janvier 2023 (voir section 4.1).

**5.2. Immobilier de santé en Finlande**

- **Réception provisoire de la 1<sup>re</sup> partie du projet de développement 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 premier trimestre de 2023 et le bail a pris effet le 01.02.2023. La seconde partie du projet sera réceptionnée au deuxième trimestre de 2023. Pour rappel, la maison de repos et de soins offre 75 chambres réparties sur une superficie totale d'environ 4.200 m<sup>2</sup>. Le budget d'investissement (terrain et travaux compris) s'élève à environ 17 millions EUR. Un bail de type double net<sup>1</sup> 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.

**5.3. Bureaux**

- **Cession d'un immeuble dans le secteur des bureaux pour environ 6 millions EUR**

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 m<sup>2</sup> 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'élève 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. 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.

---

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

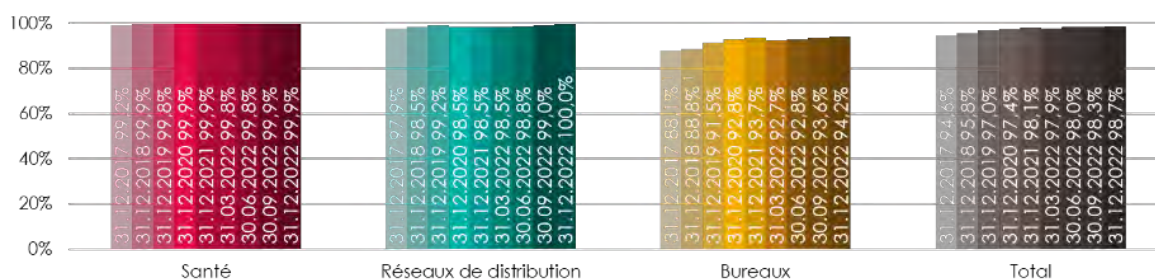
**INFORMATION RÉGLEMENTÉE**

Bruxelles, embargo jusqu'au 17.02.2023, 07:30 CET

**6. Résultats opérationnels**

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

Calculé sur base des loyers réels et, pour les espaces inoccupés, des valeurs locatives estimées par les experts évaluateurs indépendants :



**6.2. Locataires principaux**

Au 31.12.2022, le groupe Cofinimmo dispose d'une base de clientèle diversifiée (plus de 300 locataires ou exploitants) dont plus de 70 groupes d'exploitants-locataires en immobilier de santé.

Locataires	Loyers contractuels	Durée moyenne résiduelle des baux (en années)
Korian	15%	8
AB InBev	10%	13
Colisée	9%	15
Secteur public	7%	7
Orpea	6% <sup>2</sup>	14
<b>Top 5 des locataires</b>	<b>47%</b>	<b>11</b>
DomusVi	4%	15
Care-lon	4%	25
Stella Vitalis	3%	25
Aspria	2%	24
Orelia	2%	25
<b>Top 10 des locataires</b>	<b>62%</b>	<b>14</b>
<b>Top 20 des locataires</b>	<b>71%</b>	<b>14</b>
Autres locataires	29%	10
<b>TOTAL</b>	<b>100%</b>	<b>13</b>

Dans le secteur des bureaux, les locataires publics représentent 30% du portefeuille.

<sup>1</sup> 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.

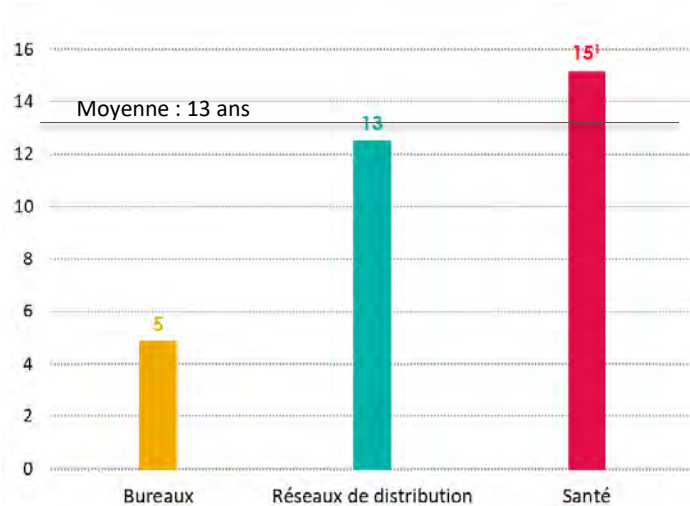
<sup>2</sup> Dont 1,5% en France, 2,5% en Belgique, 1,7% en Allemagne et 0,3% en Espagne. De plus, le groupe Aldea, dans lequel Cofinimmo possède une participation de 27,1%, détient 9 sites loués à Orpea en Belgique représentant approximativement 55% de ses loyers.

**INFORMATION RÉGLEMENTÉE**

Bruxelles, embargo jusqu'au 17.02.2023, 07:30 CET

**6.3. Durée résiduelle moyenne pondérée des baux**

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



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

**6.4. Échéancier du portefeuille**

<b>Baux &gt; 9 ans</b>	<b>68,3%</b>
Immobilier de santé	54,0%
Immobilier de réseaux de distribution - Pubstone	9,8%
Bureaux - secteur public	2,9%
Bureaux - secteur privé	1,5%
<b>Baux 6-9 ans</b>	<b>7,7%</b>
Immobilier de santé	5,2%
Bureaux	2,0%
Immobilier de réseaux de distribution - Autres	0,5%
<b>Baux &lt; 6 ans</b>	<b>24,0%</b>
Bureaux	14,2%
Immobilier de santé	9,8%
Immobilier de réseaux de distribution - Autres	0,1%

Au total, 68% des baux sont conclus à long terme (plus de neuf ans).

<sup>1</sup> Pour le secteur 'Santé', la durée résiduelle moyenne pondérée des baux en années par pays se présente comme suit : Belgique (18), France (3), Pays-Bas (9), Allemagne (20), Espagne (21), Finlande (16), Irlande (13), Italie (8) et Royaume-Uni (34).

## 6.5. Variation des revenus locatifs bruts à portefeuille constant

	Revenus locatifs bruts au 31.12.2022 (x 1.000.000 EUR)	Revenus locatifs bruts au 31.12.2021 (x 1.000.000 EUR)	Variation	Variation à portefeuille constant*
Immobilier de santé	215,2	185,1	+16,3%	+4,1%
Bureaux	75,4	77,3	-2,5%	+6,2%
Immobilier de réseaux de distribution	35,1	37,1	-5,4%	+3,5%
<b>PORTEFEUILLE TOTAL</b>	<b>325,7</b>	<b>299,5</b>	<b>+8,8%</b>	<b>+4,5%</b>

La variation des revenus locatifs bruts d'un exercice à l'autre a atteint 8,8% grâce aux variations de périmètre et à la bonne performance opérationnelle. À portefeuille constant\* (*like-for-like*), le niveau des loyers est en hausse (+4,5%) entre le 31.12.2021 et le 31.12.2022 : l'effet positif des nouvelles locations (+1,1%), de l'indexation (+3,6% au total, comprenant notamment +4,0% pour l'immobilier de santé dont +4,9% par exemple en Belgique, l'indexation se marquant généralement à la date anniversaire du contrat) et des renégociations (+0,7%) ont plus que compensé l'effet négatif des départs (-0,9%). Les renégociations comprennent l'effet 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 en cours d'exercice.

## 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 2022 qui sera publié le 06.04.2023). Après avoir émis des obligations durables et contracté des crédits durables, l'année 2022 a été marquée par l'émission de la seconde obligation publique durable pour un montant de 500 millions EUR (à un taux fixe de 1% pour 6 ans) mais également par la conclusion d'un second crédit syndiqué avec, cette fois, un caractère Sustainability-Linked pour un montant de 315 millions EUR. Au total, près de 70% de l'endettement de Cofinimmo provient, fin 2022, des différents financements durables souscrits (ces financements sont détaillés dans le chapitre Environnement du document d'enregistrement universel).

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 31.12.2022 et tout au long de l'année 2022, 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.

**INFORMATION RÉGLEMENTÉE**

Bruxelles, embargo jusqu'au 17.02.2023, 07:30 CET

## **7.1. Opérations de financement en 2022**

En 2022, Cofinimmo a renforcé ses ressources financières et la structure de son bilan. Les opérations de financement intervenues durant cette année ont permis au groupe d'améliorer l'échéancier des dettes financières, d'augmenter les financements bancaires, de maintenir un coût moyen de la dette à des niveaux particulièrement faibles et d'en maintenir la maturité. Les différentes opérations réalisées sont décrites ci-dessous.

### **7.1.1. Augmentations de capital depuis le 01.01.2022**

Durant l'année 2022, Cofinimmo a procédé à quatre augmentations de capital (apport en nature et dividende optionnel) totalisant près de 114 millions EUR (capital et primes d'émission), participant à hauteur de 1,7% à la réduction du taux d'endettement. Au 31.12.2022, le nombre d'actions émises est de 32.877.729.

#### **7.1.1.1. Augmentations de capital par apport en nature**

Cofinimmo a réalisé trois augmentations de capital par apport en nature au cours de l'exercice 2022, dans le cadre du capital autorisé :

- Le 09.05.2022, 39.933 nouvelles actions ont été émises pour environ 5 millions EUR dans le cadre de l'acquisition de la société détenant une maison de repos et de soins à Mont-de-l'Enclus, en Belgique (voir section 4.1 du présent document) ;
- Le 15.12.2022, 221.733 nouvelles actions ont été émises pour environ 19 millions EUR dans le cadre de l'acquisition de la société détenant une maison de repos et de soins à Grimbergen, en Belgique (voir section 4.1 du présent document) ;
- Le 22.12.2022, 404.447 nouvelles actions ont été émises pour environ 34 millions EUR dans le cadre de l'acquisition de la société détenant une maison de repos et de soins à Rocourt, en Belgique (voir section 4.1 du présent document).

#### **7.1.1.2. Dividende optionnel**

L'assemblée générale ordinaire du 11.05.2022 avait décidé de distribuer pour l'exercice 2021 un dividende brut de 6,00 EUR par action<sup>1</sup>.

Le conseil d'administration a décidé d'offrir aux actionnaires le choix entre le paiement du dividende de l'année 2021 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 109,20 EUR. Les actions nouvelles auront jouissance dans les résultats de Cofinimmo à dater du 01.01.2022 (premier dividende payable en 2023).

Les actionnaires ont été invités à communiquer leur choix entre les différentes modalités de paiement entre le 18.05.2022 et le 02.06.2022.

Un total de 42,3% des coupons de dividende 2021 a été remis dans le cadre de la souscription. Ceci a donné lieu à l'émission de 516.135 actions nouvelles pour un montant total de 56,4 millions EUR.

Le solde du dividende a été réglé en numéraire pour un montant total net de 76,9 millions EUR<sup>2</sup>. Le paiement en numéraire et/ou la livraison des titres ont été effectués à partir du 07.06.2022. La date effective de la cotation des actions nouvelles est le 09.06.2022.

<sup>1</sup> Après retenue du précompte mobilier de 30%, ceci correspond à un dividende net de 4,20 EUR par action.

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

**INFORMATION RÉGLEMENTÉE**

Bruxelles, embargo jusqu'au 17.02.2023, 07:30 CET

Les fonds qui n'ont pas été versés en espèces ont été utilisés par la société dans le cadre du financement d'acquisitions et de rénovations d'immeubles.

**7.1.2. Autres opérations de financement en 2022**

**7.1.2.1. Émission d'une nouvelle obligation durable début 2022**

Le 17.01.2022, Cofinimmo a émis une seconde obligation publique durable de taille benchmark pour un montant de 500 millions EUR. Les obligations seront assorties d'un coupon de 1% par an et arriveront à échéance le 24.01.2028. L'utilisation des fonds ainsi levés sera entièrement affectée au (re)financement d'actifs, conformément au cadre de financement durable de Cofinimmo de mai 2020. Les actifs sélectionnés ainsi que les autres aspects de financement durable définis par le groupe sont détaillés dans le document d'enregistrement universel 2021. La nouvelle émission est cotée sur Euronext Growth Brussels. Le règlement et l'admission à la négociation des obligations ont eu lieu le 24.01.2022.

**7.1.2.2. Conclusion d'un nouveau crédit syndiqué 'sustainability-linked'**

Le 19.05.2022, Cofinimmo a conclu un nouveau crédit syndiqué 'sustainability-linked' de 315 millions EUR (à des conditions de marge comparables à celles des exercices précédents) avec sept banques. Le succès de cette opération a permis de revoir à la hausse le montant visé qui était de 250 millions EUR. Ce nouveau crédit syndiqué a une échéance de 5 ans avec deux prolongations possibles d'un an et comprend une option d'augmentation de 50 millions EUR.

**7.1.2.3. Évolution de l'ensemble des financements**

- 10.01.2022 : Prolongation d'une ligne de crédit de 25 millions EUR pour 1 an supplémentaire pour porter son échéance à 2026 ;
- 17.01.2022 : Émission d'une obligation publique durable de taille benchmark pour un montant de 500 millions EUR et d'une durée de 6 ans (détaillée ci-dessus) ;
- 11.02.2022 : Prolongation d'une ligne de crédit de 100 millions EUR pour 1 an supplémentaire pour porter son échéance à 2027 ;
- 03.05.2022 : Nouvelle ligne de crédit bilatérale de 30 millions EUR à 8 ans ;
- 16.05.2022 : Émission de billets de trésorerie totalisant 17 millions EUR à 7 ans ;
- 19.05.2022 : Nouveau crédit syndiqué 'sustainability-linked' de 315 millions EUR à 5 ans (détaillé ci-dessus) ;
- 29.06.2022 : Refinancement anticipé d'une ligne de crédit (devenue 'sustainability-linked') de 50 millions EUR échéant en août 2022 pour porter son échéance à 2027 (détaillée ci-dessus) ;
- 29.07.2022 : Refinancement d'une ligne de crédit (devenue 'sustainability-linked') de 62 millions EUR échéant en juillet 2022 pour porter son échéance à 2029 ;
- 30.09.2022 : Nouvelle ligne de crédit bilatérale de 14 millions EUR à 9 ans ;
- 13.10.2022 : Nouvelle ligne de crédit bilatérale de 45 millions EUR à 5 ans ;
- 27.10.2022 : Nouvelle ligne de crédit bilatérale 'sustainability-linked' de 40 millions EUR à 7 ans ;
- 22.11.2022 : Prolongation d'une ligne de crédit de 25 millions EUR pour 1 an supplémentaire pour porter son échéance à 2033 ;
- 06.12.2022 : Prolongation d'une ligne de crédit de 50 millions EUR pour 1 an supplémentaire pour porter son échéance à 2027 ;
- 27.12.2022 : Refinancement anticipé d'une ligne de crédit de 40 millions EUR échéant en février 2023 pour porter son échéance à 2028.

Le 30.01.2023, Cofinimmo a également refinancé la dernière ligne de crédit échéant en 2023 et d'un montant de 90 millions EUR pour une durée de 7 ans.

**INFORMATION RÉGLEMENTÉE**

Bruxelles, embargo jusqu'au 17.02.2023, 07:30 CET

Les conditions de marge sur ces instruments sont comparables à celles des exercices précédents.

**7.1.2.4. Couverture de taux d'intérêt**

À l'occasion de l'émission d'un billet de trésorerie à taux fixe d'une durée de 7 ans en mai 2022, Cofinimmo a souscrit, le jour même de l'émission, un IRS permettant de recevoir un taux fixe en échange du paiement d'un taux flottant jusqu'en 2029 (17 millions EUR).

Au cours du second trimestre 2022, Cofinimmo a réalisé différents achats de floors dans l'optique de transformer des IRS en caps pour l'année 2023 (350 millions EUR). La transformation des IRS en caps permet de conserver une protection contre la hausse des taux au-delà du niveau de taux fixe des IRS tout en gardant la possibilité de bénéficier des taux à court terme si ceux-ci sont inférieurs au niveau des taux fixes des IRS.

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.

**7.2. Structure de la dette**

Au 31.12.2022, les dettes financières consolidées, courantes et non courantes, émises par Cofinimmo SA, s'élevaient à 2.881 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 31.12.2022, les dettes financières non courantes s'élevaient à 2.000 millions EUR. Elles sont détaillées ci-dessous.

**7.2.1.1. Marché obligataire**

- 70 millions EUR pour un emprunt obligataire non convertible ;
- 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 ;
- 500 millions EUR pour une obligation durable de taille benchmark au sein de la communauté Euronext ESG bonds ;

**INFORMATION RÉGLEMENTÉE**

Bruxelles, embargo jusqu'au 17.02.2023, 07:30 CET

- 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 ;
- -3 millions 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 ;
- 77 millions EUR de billets de trésorerie à long terme.

**7.2.1.2. Facilités bancaires**

- 786 millions EUR de crédits bancaires bilatéraux et syndiqués confirmés, d'une durée de cinq à dix ans à l'origine, contractés auprès d'une dizaine d'établissements financiers ;
- 6 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 31.12.2022, les dettes financières courantes de Cofinimmo s'élevaient à 880 millions EUR. Elles sont détaillées ci-dessous.

**7.2.2.1. Marchés financiers**

- 847 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**

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

**7.3. Disponibilités**

Au 31.12.2022, les disponibilités sur les lignes de crédit confirmées atteignaient 1.626 millions EUR. Après couverture des émissions de billets de trésorerie, Cofinimmo disposait à cette date de 779 millions EUR de lignes de crédit confirmées excédentaires pour financer son activité.

**7.4. Ratio d'endettement consolidé**

Au 31.12.2022, 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 45,6% (en légère augmentation par rapport au 31.12.2021). Compte tenu des accords pour des désinvestissements futurs (représentés au bilan par les actifs non courants détenus en vue de la vente) de 117 millions EUR, le taux d'endettement se réduiraient à terme d'environ 1%. 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%.



**INFORMATION RÉGLEMENTÉE**

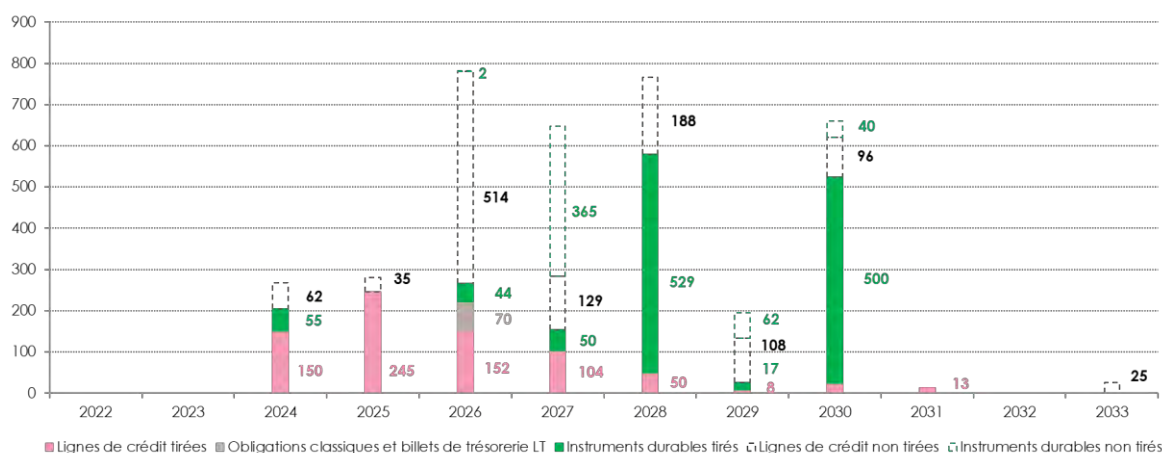
Bruxelles, embargo jusqu'au 17.02.2023, 07:30 CET

**7.5. Durée résiduelle moyenne pondérée des dettes financières**

La durée résiduelle moyenne pondérée des dettes financières est restée stable à 5 ans entre le 31.12.2021 et le 31.12.2022. 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 3.637 millions EUR au 31.12.2022, arriveront à échéance de façon étalée jusqu'en 2033. Compte tenu du refinancement en janvier 2023 d'une ligne de crédit de 90 millions EUR qui venait à échéance en cours d'année (pour porter son échéance en 2030), il ne reste plus aucune échéance en 2023, comme représenté dans le graphique ci-dessous.

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 1,2% pour l'exercice 2022, en légère augmentation par rapport à celui de l'exercice 2021 (1,1%), et est conforme aux prévisions<sup>1</sup>.

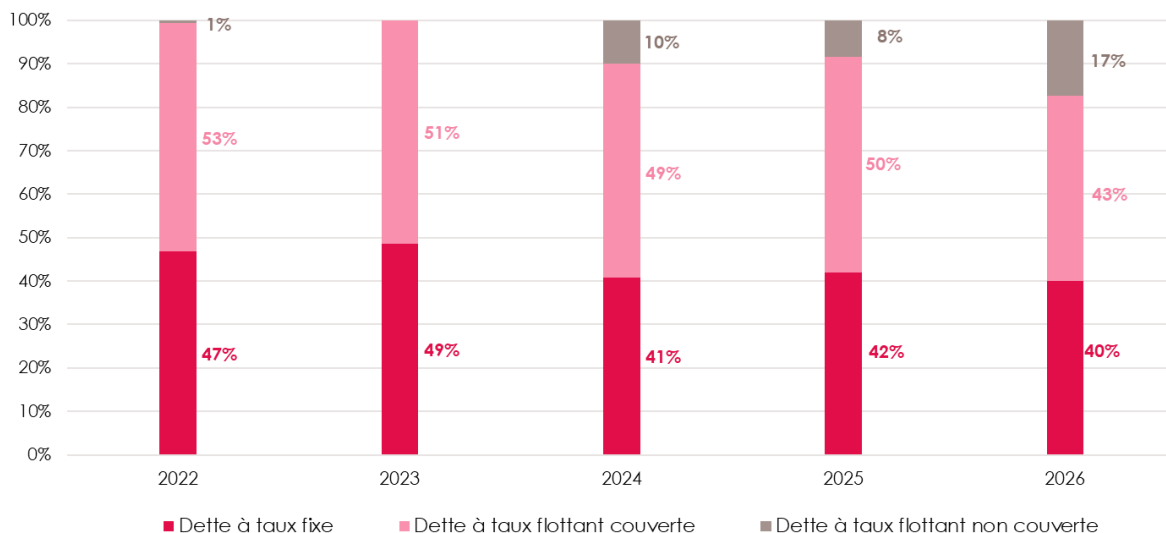
Cofinimmo a recours à une couverture partielle de sa dette à taux flottant par l'utilisation de swaps de taux d'intérêt (IRS) et de caps. Cofinimmo mène une politique visant à sécuriser sur un horizon de minimum trois ans les taux d'intérêt relatifs à une proportion de 50% à 100% de l'endettement prévisionnel. 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 31.12.2022, 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.

<sup>1</sup> C'est-à-dire aux prévisions trimestrielles dérivées des prévisions annuelles présentées dans le document d'enregistrement universel 2021 et confirmées en section 11.2 du communiqué de presse du 29.04.2022.

**INFORMATION RÉGLEMENTÉE**

Bruxelles, embargo jusqu'au 17.02.2023, 07:30 CET



Au 31.12.2022, le risque anticipé de taux d'intérêt de marché était couvert à 90% (ou plus) jusque fin 2025. Le résultat de Cofinimmo reste néanmoins sensible aux variations de taux d'intérêt de marché.

**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 25.03.2022, Standard & Poor's a confirmé la notation BBB pour le long terme (perspective stable) et A-2 pour le court terme du groupe Cofinimmo. La liquidité du groupe a été évaluée comme étant adéquate. À la suite de la publication des résultats trimestriels et à l'évolution des conditions de marché pour l'immobilier, Standard & Poor's a mis à jour son scénario de référence pour les 12 prochains mois et les indicateurs de crédit attendus correspondent à la notation actuelle de BBB, voir leur publication du 29.11.2022.

**7.8. Actions propres**

L'article 8:6 de l'arrêté royal du 29.04.2019 portant exécution du nouveau Code des sociétés et des associations stipule que toute aliénation d'actions propres doit être rendue publique.

En vertu de cet article, Cofinimmo déclare qu'à la suite 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 hors bourse (OTC) des actions Cofinimmo qu'elle détenait en vue de la livraison de ces actions aux membres du personnel concernés.

Aperçu des transactions effectuées entre le 01.01.2022 et le 31.12.2022 dans le cadre du Stock Option Plan :

Date de la transaction	Plan SOP	Nombre d'actions	Prix d'exercice (EUR)
10.03.2022	2012	1.600	84,85
06.09.2022	2008	100	122,92

En vertu de ce même article, Cofinimmo déclare qu'elle a également aliéné des actions Cofinimmo qu'elle détenait hors bourse (OTC) en vue de la livraison de ces actions 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.

**INFORMATION RÉGLEMENTÉE**

Bruxelles, embargo jusqu'au 17.02.2023, 07:30 CET

Aperçu des transactions effectuées entre le 01.01.2022 et le 31.12.2022 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)
10.03.2022	Plan LTI – exercice 2021	3.848	99,11

Les articles 8:4 et 8:6 de l'arrêté royal du 29.04.2019 portant exécution du Code des sociétés et des associations stipulent que toute aliénation et toute acquisition d'actions propres doivent être rendues publiques.

En vertu de ces articles, Cofinimmo a déclaré avoir acquis hors bourse (OTC), de sa filiale directe Gestone 3, 15.875 actions propres en date du 29.07.2022, pour un prix de 109,80 EUR par action. Cette opération constitue à la fois une aliénation (par Gestone 3) et une acquisition (par Cofinimmo) d'actions propres en vertu du Code des sociétés et des associations. Cette opération a été effectuée afin de simplifier la structure de détention des actions propres au sein du groupe Cofinimmo.

Détail de la transaction :

Date et heure de la transaction	Nombre d'actions	Prix par action (EUR)	Prix total (EUR)
29.07.2022 – 18h15	15.875	109,80	1.743.075,00

Un aperçu reprenant toutes les transactions relatives aux actions propres de 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 105 du document d'enregistrement universel 2021, publié le 08.04.2022.

### 8.2. Références, notations et certifications

- Durant l'année 2022, deux actifs, faisant partie du portefeuille de santé en Belgique et deux actifs, faisant partie du portefeuille de santé en Allemagne, ont obtenu le certificat BREEAM In-Use de niveau Very Good. Selon la plateforme BREEAM (au 31.01.2023), seuls 52 actifs du secteur de la santé sont certifiés BREEAM In-Use dans toutes les zones géographiques couvertes (y compris les États-Unis). De plus, deux actifs, faisant partie du portefeuille de santé en Espagne, ont obtenu un certificat BREEAM de niveau Excellent. Dans le secteur des bureaux, le certificat BREEAM In-Use de niveau Good du Park Hill 20 a également été renouvelé. À ce jour, douze sites de Cofinimmo ont un certificat BREEAM ou HQE Good à Excellent et neuf sites un certificat BREEAM In-Use Good à Very Good. Le nombre d'immeubles qui ont obtenu à un moment ou à un autre une certification BREEAM (ou similaire) s'élève à 38 ;
- Le 18.01.2022, Cofinimmo s'est vu attribuer le Sustainable Growth Award 2021, décerné par Euronext. Ce prix, exclusivement basé sur des chiffres mesurables, récompense les entreprises cotées sur Euronext Brussels qui ont affiché la plus forte croissance durable au cours de la dernière décennie. Une première place qui souligne les engagements du groupe en matière d'ESG ;
- Le 20.01.2022, European Women on Boards (EWOB) a publié son index sur la diversité des genres (Gender Diversity Index – GDI) pour l'année 2021. Cet index s'intéresse au pourcentage de femmes travaillant au niveau de la direction et du conseil d'administration des entreprises européennes. Malgré

### INFORMATION RÉGLEMENTÉE

Bruxelles, embargo jusqu'au 17.02.2023, 07:30 CET

- un léger recul, de 0,81 à 0,75, Cofinimmo se classe toujours largement au-dessus de la moyenne mondiale qui s'établit à 0,59. Un résultat qui lui vaut la troisième place du classement en Belgique ;
- Le 03.03.2022, 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 53% en 2020 à 55% en 2021, une amélioration due à l'évaluation positive de son système d'heures de travail flexibles ;
  - Le 10.06.2022, la notation accordée par Sustainalytics a été mise à jour : elle s'est améliorée, passant de 12,6 à 12,0. Cofinimmo est considérée par Sustainalytics comme ayant un faible risque de subir des impacts financiers importants dus à des facteurs environnementaux, sociaux et de gouvernance.
  - Le 18.07.2022, ISS ESG a informé Cofinimmo qu'à la suite d'une récente mise à jour de la notation ESG du groupe, la note attribuée à la société avait été confirmée à C. Cofinimmo est également à nouveau classée Prime selon la méthodologie de notation ESG de l'ISS. Le label ISS ESG Prime atteste de la qualité des performances du groupe dans les domaines social et environnemental. Par conséquent, les obligations et actions de Cofinimmo pourront être considérées par ISS comme investissement responsable ;
  - Le 19.07.2022, Moody's a informé Cofinimmo qu'à la suite d'une récente révision de la performance ESG du groupe, la note attribuée à la société avait été confirmée à 56/100. Cofinimmo est également à nouveau classée Robust selon la méthodologie de notation Moody's ;
  - Le 23.07.2022, Cofinimmo a obtenu la certification ActiveScore Gold pour l'immeuble de bureaux Trône 100. Cet immeuble est le premier en Belgique à bénéficier de cette certification. ActiveScore évalue, certifie et améliore les services et infrastructures ayant pour objet la mobilité douce ;
  - Le 24.08.2022, Cofinimmo a obtenu le renouvellement du label Investors in People Gold. Pour rappel, Cofinimmo avait obtenu ce label pour la première fois en 2006. Un label qui a été renouvelé tous les trois ans depuis ;
  - Le 30.08.2022, Cofinimmo a obtenu le label Cycle Friendly Employer Gold. Cofinimmo est la deuxième société belge à bénéficier de ce label, qui atteste que le vélo est le moyen de transport de prédilection, notamment via une excellente infrastructure cycliste, des incitants complets et performants, un usage quotidien du vélo à tous les niveaux de l'entreprise et le soutien actif de la direction ;
  - Le 07.09.2022, Cofinimmo a obtenu, pour la neuvième année consécutive, le label EPRA Gold Award Best Practices Recommendations pour son rapport financier annuel 2021, et le label EPRA Gold Award Sustainability Best Practices Recommendations pour son rapport ESG 2021 ;
  - Le 29.08.2022, Cofinimmo a été incluse pour la première fois dans le Solactive Europe Corporate Social Responsibility Index. Cet index remplace l'Ethibel Sustainability Index (ESI) EU Excellence, et repose sur la même méthodologie. La stratégie de l'indice consiste à évaluer les titres européens en matière de responsabilité sociale des entreprises. Cette évaluation reprend les aspects suivants : droits de l'homme, capital humain, impact socio-environnemental, déontologie boursière et gouvernance d'entreprise ;
  - Le 17.10.2022, GRESB a confirmé à Cofinimmo que son score GRESB Real Estate Assessment était maintenu à 70/100 pour 2022. Le groupe se place également en 4<sup>e</sup> position par rapport à ses pairs européens ;
  - Le 17.10.2022, MSCI a annoncé que le rating de Cofinimmo est resté stable à AA, pour la seconde année consécutive, et ce sur une échelle allant de CCC à AAA. Le précédent rating (A) avait été attribué en 2016 ;
  - Le 21.10.2022, le score S&P Global CSA de Cofinimmo a été confirmé à 49/100 en 2022 ;
  - Le 13.12.2022, Cofinimmo a reçu le résultat annuel de la soumission du score CDP. Le résultat confirme un score de B dans la section 'Changement climatique' ;
  - 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.

### 8.3. Évolution de la situation de certains opérateurs de santé

Les premiers commentaires sur les enquêtes et contrôles à l'égard de certains opérateurs de santé figurent à la page 35 du document d'enregistrement universel 2021, publié le 08.04.2022.

**INFORMATION RÉGLEMENTÉE**

Bruxelles, embargo jusqu'au 17.02.2023, 07:30 CET

En France, les investigations menées dans des maisons de repos et de soins auprès d'Orpea, un opérateur français actif dans la prise en charge des personnes âgées 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 – comme la nomination d'un comité exécutif quasi entièrement remanié et de nouveaux administrateurs – ont été mises en œuvre.

L'ouverture d'une procédure amiable de conciliation<sup>1</sup> a abouti le 01.02.2023 à un accord de principe – confirmé le 14.02.2023 par la signature d'un accord de lock-up<sup>1</sup> – sur 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<sup>1</sup>. Cet accord, qui doit encore être validé par le Tribunal de Commerce de Nanterre, prévoit une prise de participation majoritaire de l'Etat français, au travers de la Caisse des dépôts et consignations (CDC) ainsi que la conversion d'une partie des dettes d'Orpea en capital. Orpea – qui a publié le 13.02.2023 un chiffre d'affaires de 4,68 milliards EUR pour 2022, en hausse de 8,9%<sup>1</sup> – devrait dès lors continuer à mettre en œuvre sa nouvelle stratégie intitulée « Orpea change avec vous et pour vous »<sup>1</sup> au bénéfice de ses employés, des résidents et de leurs familles.

Cofinimmo a pris connaissance de l'existence d'un « Plan d'avenir de 90 millions d'euros » annoncé par Orpea Belgique à la suite de son conseil d'entreprise extraordinaire du 16.02.2023 (voir communiqué de presse Orpea Belgique du 16.02.2023), lors duquel l'opérateur a annoncé le regroupement de dix de ses maisons de repos et de soins en Flandre et à Bruxelles. Selon les premiers articles parus dans la presse locale, seules deux des dix maisons qui seraient concernées font partie du portefeuille de Cofinimmo. Cofinimmo rappelle que les contrats à long terme en place restent d'application.

Pour rappel, Orpea représente au 31.12.2022 6,1% des loyers de Cofinimmo (Belgique 2,5%, France 1,5%).

En Allemagne, Cofinimmo a été informée en janvier 2023 que deux opérateurs privés de maisons de repos, Curata et Convivo, ont déposé une demande d'insolvabilité. L'exposition de Cofinimmo à ces deux opérateurs, en tant que propriétaire, est très limitée (respectivement moins de 0,2% des loyers contractuels pour Convivo et moins de 1% des loyers contractuels pour Curata). Cofinimmo considère que ces annonces sont, entre autres, la conséquence du contexte « post-Covid » pour les opérateurs concernés en raison d'une situation qui leur est propre.

Entre-temps, l'exploitation des sites se poursuit. Cofinimmo suit la situation de près et est en pourparlers constructifs avec ces entreprises pour contribuer, à son échelle, à une solution et, le cas échéant, trouver d'autres exploitants pour reprendre l'exploitation des sites, dans l'intérêt de tous les résidents et de leurs familles.

## **9. Synthèse des résultats et des comptes consolidés au 31.12.2022**

Le commissaire Deloitte, Réviseurs d'Entreprises, représenté par Monsieur Rik Neckebroek, 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 2021.

---

<sup>1</sup> Voir les communiqués de presse d'Orpea du 26.10.2022, du 15.11.2022, du 01.02.2023, du 13.02.2023 et du 14.02.2023.

**INFORMATION RÉGLEMENTÉE**

Bruxelles, embargo jusqu'au 17.02.2023, 07:30 CET

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

	<b>31.12.2022</b>	<b>31.12.2021</b>
Revenus locatifs, nets des charges relatives à la location*	316.394	292.345
Reprises de loyers cédés et escomptés (élément non monétaire)	6.124	7.262
Charges locatives et taxes non récupérées sur immeubles loués*	-4.112	-3.210
Taxes non récupérées sur immeubles en rénovation*	-606	-936
Frais de remise en état, nets d'indemnités pour dégâts locatifs*	-266	-1.575
<b>Résultat immobilier</b>	<b>317.534</b>	<b>293.885</b>
Frais techniques	-6.128	-6.628
Frais commerciaux	-4.360	-2.967
Charges locatives et taxes sur immeubles non loués	-3.966	-3.188
<b>Résultat d'exploitation des immeubles après charges immobilières directes</b>	<b>303.080</b>	<b>281.102</b>
Frais généraux de la société	-46.013	-39.784
<b>Résultat d'exploitation (avant résultat sur portefeuille)</b>	<b>257.067</b>	<b>241.318</b>
Revenus financiers	11.503	11.692
Charges d'intérêts nettes	-33.349	-27.343
Autres charges financières	-1.395	-1.005
Quote-part dans le résultat net des activités clés des entreprises associées et co-entreprises	2.628	2.725
Impôts	-11.368	-10.546
<b>Résultat net des activités clés*</b>	<b>225.086</b>	<b>216.842</b>
Intérêts minoritaires relatifs au résultat net des activités clés	-2.589	-4.711
<b>Résultat net des activités clés – part du groupe</b>	<b>222.496</b>	<b>212.131</b>
Variation de la juste valeur des instruments financiers	216.452	40.968
Frais de restructuration des instruments financiers*	0	0
Quote-part dans le résultat sur instruments financiers des entreprises associées et co-entreprises	0	0
<b>Résultat sur instruments financiers*</b>	<b>216.452</b>	<b>40.968</b>
Intérêts minoritaires relatifs au résultat sur instruments financiers	485	-220
<b>Résultat sur instruments financiers – part du groupe*</b>	<b>216.937</b>	<b>40.748</b>
Résultat sur vente d'immeubles de placement et autres actifs non financiers	4.493	7.768
Variations de la juste valeur des immeubles de placement	77.460	34.506
Quote-part dans le résultat sur portefeuille des entreprises associées et co-entreprises	-1.339	-421
Autre résultat sur portefeuille	-39.583	-36.660
<b>Résultat sur portefeuille*</b>	<b>41.031</b>	<b>5.193</b>
Intérêts minoritaires relatifs au résultat sur portefeuille	2.474	2.265
<b>Résultat sur portefeuille – part du groupe*</b>	<b>43.505</b>	<b>7.458</b>
<b>Résultat net</b>	<b>482.568</b>	<b>263.002</b>
Intérêts minoritaires	370	-2.666
<b>Résultat net – part du groupe</b>	<b>482.938</b>	<b>260.337</b>

**INFORMATION RÉGLEMENTÉE**

Bruxelles, embargo jusqu'au 17.02.2023, 07:30 CET

<b>NOMBRE D' ACTIONS</b>	<b>31.12.2022</b>	<b>31.12.2021</b>
Nombre d'actions émises	32.877.729	31.695.481
Nombre d'actions en circulation (hors actions propres)	32.846.154	31.658.358
<b>Nombre total d'actions pris en compte dans le calcul du résultat par action</b>	<b>32.000.642</b>	<b>29.655.292</b>

**Commentaires sur le compte de résultats consolidé – Schéma analytique**

Les loyers (revenus locatifs bruts) s'élèvent à 326 millions EUR, à comparer à 299 millions EUR au 31.12.2021, en hausse de 8,8%, grâce aux acquisitions nettes réalisées entre ces deux dates. À composition constante\*, les revenus locatifs bruts sont en hausse de 4,5% entre le 31.12.2021 et le 31.12.2022 (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 318 millions EUR, à comparer à 292 millions EUR au 31.12.2021, en hausse de 8,7% par rapport à 2021. Les revenus locatifs, nets des charges relatives à la location (dont des réductions de valeur sur créances commerciales de 1 million EUR), atteignent 316 millions EUR, à comparer à 292 millions EUR au 31.12.2021, en hausse de 8,2% et supérieurs aux prévisions<sup>1</sup> annoncées en février dernier.

Les reprises de loyers cédés et escomptés sont conformes aux prévisions. En raison de l'arrivée à 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), elles se sont marquées de manière non linéaire dans le compte de résultats de l'exercice : aux 4,3 millions EUR du 1<sup>er</sup> semestre et 0,9 million EUR du 3<sup>e</sup> trimestre ont succédé 0,9 million EUR au 4<sup>e</sup> trimestre. En 2023, seuls les immeubles Colonel Bourg 124 et Nerviens 105 généreront encore des reprises de loyers cédés et escomptés, à hauteur de 1,4 million EUR. À partir de 2024, le montant annuel (relatif à Colonel Bourg 124) sera de l'ordre de 0,6 million EUR.

Au niveau des frais d'exploitation directs, les variations entre le 31.12.2021 et le 31.12.2022 sont conformes aux prévisions. La variation des frais généraux sur la même période est supérieure aux prévisions, compte tenu notamment des frais encourus sur des projets non-aboutis liés au changement rapide du contexte économique. Le résultat d'exploitation (avant résultat sur portefeuille) atteint 257 millions EUR, supérieur aux prévisions, et la marge d'exploitation s'inscrit à 81,0% (conforme aux prévisions).

Les revenus financiers sont stables à 12 millions EUR entre le 31.12.2021 et le 31.12.2022, l'effet positif des revenus générés par les créances de location-financement compensant le fait que le montant de l'année précédente comprenait des produits non récurrents de moins de 2 millions EUR comptabilisés au 1<sup>er</sup> semestre, et liés aux apports en nature de 2021. Les charges d'intérêts nettes (33 millions EUR) sont en augmentation de 6 millions EUR, comme attendu dans les prévisions. Le coût moyen de la dette atteint 1,2%, contre 1,1% au 31.12.2021 et est conforme aux prévisions.

Les impôts sont stables à 11 millions EUR.

Les intérêts minoritaires relatifs au résultat net des activités clés s'inscrivent en baisse à 3 millions EUR, contre 5 millions EUR au 31.12.2021, sous l'effet du remboursement partiel des obligations remboursables en actions (à la suite des nombreuses cessions d'agences d'assurance réalisées en France) émises par Cofinimmo I.

Le dynamisme dont le groupe fait preuve en matière d'investissements et de financements, couplé à une gestion efficace du portefeuille existant, lui ont permis de réaliser un résultat net des activités clés – part du

<sup>1</sup> C'est-à-dire aux prévisions annuelles présentées dans le document d'enregistrement universel 2021 et confirmées en section 11 du communiqué de presse du 28.10.2022.

**INFORMATION RÉGLEMENTÉE**

Bruxelles, embargo jusqu'au 17.02.2023, 07:30 CET

groupe de 222 millions EUR au 31.12.2022, supérieur aux prévisions (à comparer aux 212 millions EUR qui avaient été réalisés au 31.12.2021, soit une croissance de 5%), principalement grâce aux investissements réalisés, supérieurs à l'effet des cessions. Le résultat net des activités clés – part du groupe par action s'élève à 6,95 EUR (supérieur aux prévisions, à comparer à 7,15 EUR au 31.12.2021) et tient compte des émissions d'actions de 2021 et celles (non-budgétées) de 2022. Le nombre moyen d'actions ayant jouissance dans le résultat de la période est ainsi passé de 29.655.292 à 32.000.642 entre ces deux dates (alors qu'il n'était que de 31.658.358 dans les prévisions 2022). L'effet des désinvestissements et des augmentations de capital sur cet indicateur est respectivement de 0,26 EUR par action et de 0,59 EUR par action, soit 0,85 EUR par action au total.

Au niveau du résultat sur instruments financiers, la rubrique Variation de la juste valeur des instruments financiers ressort à 216 millions EUR au 31.12.2022, contre 41 millions EUR au 31.12.2021. Cette variation s'explique par l'évolution de la courbe des taux d'intérêt anticipés entre ces deux périodes.

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 31.12.2022 (contre 8 millions EUR au 31.12.2021). La rubrique Variations de la juste valeur des immeubles de placement est positive au 31.12.2022 (77 millions EUR, contre 35 millions EUR au 31.12.2021) : l'appréciation de valeur des portefeuilles d'immobilier de santé (notamment en Belgique) ainsi que celle des immeubles de bureaux situés dans le Central Business District de Bruxelles (CBD) (y compris l'effet positif de la prolongation de l'usufruit des immeubles de bureaux Loi 56 et Luxembourg 40 occupés par la Commission européenne, voir section 6.5) ont plus que compensé la dépréciation de valeur de certains immeubles ainsi que l'effet d'entrées de périmètre (il s'agit principalement de la différence entre le prix payé, y compris droits de mutation, et la juste valeur déterminée par les experts évaluateurs indépendants, hors droits de mutation, sur les acquisitions de la période). Ces variations sont aussi affectées (à hauteur de 13 millions EUR, comptabilisés au 4<sup>e</sup> trimestre 2022) par l'augmentation du taux des droits d'enregistrement aux Pays-Bas (passant généralement de 8 à 10,4% à partir du 01.01.2023). Hors effet initial de variation du périmètre, la variation de juste valeur des immeubles de placement est en croissance (+1,7%) sur l'exercice 2022. La rubrique Autre résultat sur portefeuille, quant à elle, s'élève à -40 millions EUR au 31.12.2022 (contre -37 millions EUR au 31.12.2021), et comprend notamment l'effet d'entrées de périmètre, des impôts différés<sup>1</sup> et de la perte de valeur sur goodwill.

Le résultat net – part du groupe s'élève à 483 millions EUR (soit 15,09 EUR par action) au 31.12.2022, contre 260 millions EUR (soit 8,78 EUR par action) au 31.12.2021. Cette croissance est due à l'augmentation du résultat net des activités clés – part du groupe, ainsi qu'à la variation de juste valeur des immeubles de placement et des instruments de couverture – éléments non cash - entre le 31.12.2021 et le 31.12.2022.

---

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



**INFORMATION RÉGLEMENTÉE**

Bruxelles, embargo jusqu'au 17.02.2023, 07:30 CET

**9.2. Bilan consolidé (x 1.000 EUR)**

<b>ACTIF</b>	<b>31.12.2022</b>	<b>31.12.2021</b>
<b>Actifs non courants</b>	<b>6.558.181</b>	<b>5.985.532</b>
Goodwill	27.337	41.627
Immobilisations incorporelles	2.374	2.487
Immeubles de placement	6.082.541	5.669.990
Autres immobilisations corporelles	2.357	2.019
Actifs financiers non courants	198.814	36.145
Créances de location-financement	161.534	147.999
Créances commerciales et autres actifs non courants	1.827	1.687
Impôts différés	5.593	3.918
Participations dans des entreprises associées et co-entreprises	75.805	79.661
<b>Actifs courants</b>	<b>245.385</b>	<b>191.421</b>
Actifs détenus en vue de la vente	117.270	39.846
Actifs financiers courants	642	0
Créances de location-financement	4.139	3.667
Créances commerciales	39.483	34.835
Créances fiscales et autres actifs courants	42.940	50.568
Trésorerie et équivalents de trésorerie	19.611	19.857
Comptes de régularisation	21.299	42.648
<b>TOTAL DE L'ACTIF</b>	<b>6.803.566</b>	<b>6.176.953</b>
<b>CAPITAUX PROPRES ET PASSIF</b>	<b>31.12.2022</b>	<b>31.12.2021</b>
<b>Capitaux propres</b>	<b>3.666.991</b>	<b>3.287.533</b>
<i>Capitaux propres attribuables aux actionnaires de la société mère</i>	<b>3.637.413</b>	<b>3.233.274</b>
Capital	1.761.872	1.698.517
Primes d'émission	936.321	916.019
Réserves	456.282	358.402
Résultat net de l'exercice	482.938	260.337
<b>Intérêts minoritaires</b>	<b>29.578</b>	<b>54.259</b>
<b>Passif</b>	<b>3.136.575</b>	<b>2.889.420</b>
<b>Passifs non courants</b>	<b>2.101.636</b>	<b>1.616.425</b>
Provisions	24.302	27.220
Dettes financières non courantes	2.000.483	1.467.877
Autres passifs financiers non courants	15.074	66.305
Impôts différés	61.776	55.022
<b>Passifs courants</b>	<b>1.034.939</b>	<b>1.272.995</b>
Dettes financières courantes	880.054	1.100.189
Autres passifs financiers courants	0	310
Dettes commerciales et autres dettes courantes	132.421	148.911
Comptes de régularisation	22.464	23.585
<b>TOTAL DES CAPITAUX PROPRES ET DU PASSIF</b>	<b>6.803.566</b>	<b>6.176.953</b>

**INFORMATION RÉGLEMENTÉE**

Bruxelles, embargo jusqu'au 17.02.2023, 07:30 CET

**Commentaires sur le bilan consolidé**

La valeur d'investissement du portefeuille immobilier consolidé<sup>1</sup>, telle qu'établie par les experts évaluateurs indépendants, s'élève à 6.492 millions EUR au 31.12.2022, à comparer à 5.966 millions EUR au 31.12.2021. Sa juste valeur, reprise dans le bilan consolidé, par application de la norme IAS 40, s'obtient en déduisant de la valeur d'investissement les frais de transaction. Au 31.12.2022, la juste valeur atteint 6.200 millions EUR, à comparer à 5.710 millions EUR au 31.12.2021, soit une croissance de 9%.

La proportion de loyers dus relatifs au 4<sup>e</sup> trimestre effectivement encaissée au 15.02.2023 est quant à elle comparable à la proportion encaissée au 15.02.2022.

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%, SCI Foncière CRF pour 39% et les participations dans les 8 sociétés qui développeront des campus de soins éco-responsables dans le Land de Rhénanie-du-Nord-Westphalie, en Allemagne). La rubrique 'Intérêts minoritaires' inclut les intérêts minoritaires de six filiales, ainsi que les obligations remboursables en actions émises par la filiale Cofinimur I SA (réseau de distribution MAAF/GMF en France). Ils sont en diminution sous l'effet du remboursement partiel desdites obligations remboursables en actions (à la suite des nombreuses cessions d'agences d'assurance réalisées en France).

**10. Portefeuille consolidé au 31.12.2022**

<b>ÉVOLUTION DU PORTEFEUILLE CONSOLIDÉ</b>		
<i>Extrait du rapport des experts évaluateurs indépendants Cushman &amp; Wakefield, Jones Lang LaSalle, PricewaterhouseCoopers, CBRE et Colliers sur base de la valeur d'investissement</i>		
<b>(x 1.000.000 EUR)</b>	<b>31.12.2022</b>	<b>31.12.2021</b>
Valeur d'investissement du portefeuille entier	6.491,8	5.966,0
Projets, réserve foncière et actifs détenus en vue de la vente	-463,2	-302,6
<b>Total des immeubles en exploitation</b>	<b>6.028,6</b>	<b>5.663,4</b>
Loyers contractuels	335,8	312,6
<b>Rendement brut sur les immeubles en exploitation</b>	<b>5,6%</b>	<b>5,5%</b>
Loyers contractuels + Valeur locative estimée des immeubles inoccupés à la date d'évaluation	340,3	318,6
Rendement brut si portefeuille loué à 100%	5,6%	5,6%
<b>Taux d'occupation des immeubles en exploitation<sup>2</sup></b>	<b>98,7%</b>	<b>98,1%</b>

Au 31.12.2022, 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 et le Loi 85 (Bruxelles CBD), et le Stationsstraat 110 de 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.

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

<sup>2</sup> Calculé sur base des revenus locatifs.

**INFORMATION RÉGLEMENTÉE**

Bruxelles, embargo jusqu'au 17.02.2023, 07:30 CET

Immeubles	Superficie (en m <sup>2</sup> )	Loyers contractuels (x 1.000 EUR)	Taux d'occupation	Loyers + VLE sur inoccupés (x 1.000 EUR)
Bureaux	357.971	66.338	94,0%	70.570
Bureaux faisant l'objet de cession de créances	13.319	2.885	100,0%	2.885
<b>Sous-total bureaux</b>	<b>371.290</b>	<b>69.223</b>	<b>94,2%</b>	<b>73.454</b>
Immobilier de santé	1.687.158	231.728	99,9%	232.038
Immobilier de réseaux de distribution	315.665	34.815	100,0%	34.823
<b>Sous-total immeubles de placement &amp; immeubles faisant l'objet de cessions de créances</b>	<b>2.374.113</b>	<b>335.766</b>	<b>98,7%</b>	<b>340.316</b>
Projets, rénovations & actifs détenus en vue de la vente	112.665	-	-	-
Réserve foncière	-	30	-	30
<b>TOTAL GÉNÉRAL DU PORTEFEUILLE</b>	<b>2.486.778</b>	<b>335.796</b>	<b>98,7%</b>	<b>340.346</b>

**INFORMATION RÉGLEMENTÉE**

Bruxelles, embargo jusqu'au 17.02.2023, 07:30 CET

**Portefeuille consolidé au 31.12.2022**

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

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 <sup>1</sup>	(x 1.000 EUR)	(x 1.000 EUR)	(en %)
<b>Immobilier de santé</b>	<b>4.367.544</b>	<b>70,4%</b>	<b>1,7%</b>	<b>212.321</b>	<b>204.666</b>	<b>67,5%</b>
Belgique	1.706.619	27,5%	2,5%	85.429	85.059	28,1%
France	486.950	7,9%	-0,5%	29.630	29.138	9,6%
Pays-Bas	480.560	7,8%	-0,5%	25.916	23.792	7,9%
Allemagne	845.350	13,6%	1,3%	38.989	36.248	12,0%
Espagne	336.410	5,4%	4,5%	32.355	30.430	10,0%
Finlande	136.100	2,2%	2,1%			
Irlande	93.455	1,5%	4,6%			
Italie	216.920	3,5%	2,1%			
Royaume-Uni	65.180	1,1%	0,1%			
<b>Bureaux</b>	<b>1.352.831</b>	<b>21,8%</b>	<b>2,4%</b>	<b>75.893</b>	<b>67.288</b>	<b>22,2%</b>
Bruxelles CBD	850.865	13,7%	5,1%	36.636	33.147	10,9%
Bruxelles décentralisé	286.673	4,6%	-0,4%	22.254	19.036	6,3%
Bruxelles périphérie	75.997	1,2%	-8,4%	7.450	6.085	2,0%
Anvers	33.305	0,5%	1,1%	2.151	2.021	0,7%
Autres régions	105.991	1,7%	-2,2%	7.400	7.000	2,3%
<b>Immobilier de réseaux de distribution<sup>2</sup></b>	<b>479.436</b>	<b>7,7%</b>	<b>-0,7%</b>	<b>34.304</b>	<b>31.126</b>	<b>10,3%</b>
<b>PORTEFEUILLE TOTAL</b>	<b>6.199.811</b>	<b>100,0%</b>	<b>1,7%</b>	<b>322.518</b>	<b>303.080</b>	<b>100,0%</b>

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 <b>brut</b> si portefeuille loué à 100%	5,5%	5,4%	5,0%	6,0%	6,9%	<b>5,6%</b>
Rendement locatif <b>net</b> si portefeuille loué à 100%	5,5%	5,0%	4,7%	5,2%	6,4%	<b>5,3%</b>

<sup>1</sup> Hors effet initial des variations de périmètre.

<sup>2</sup> La part de 7,7% de l'immobilier de réseaux de distribution se ventile comme suit : Pubstone – Belgique 4,7%, Pubstone – Pays-Bas 2,2%, Cofinimur I 0,3% et Autres – Belgique 0,5%.

**INFORMATION RÉGLEMENTÉE**

Bruxelles, embargo jusqu'au 17.02.2023, 07:30 CET

**11. Prévisions 2023**

**11.1. Programme d'investissements**

Dans le cadre de la préparation de son budget 2023, Cofinimmo a arrêté ses hypothèses d'investissements nets, qui devraient représenter pour l'exercice 2023 :

- des investissements bruts de l'ordre de 300 millions EUR, ventilés comme suit :
  - o investissements en immobilier de santé pour un montant de 252 millions EUR, résultant de la construction de nouvelles unités ou de l'extension d'unités existantes pour lesquelles le groupe Cofinimmo est engagé (208 millions EUR), mais aussi de nouveaux investissements (sous due diligence pour 19 millions EUR et hypothétiques pour 25 millions EUR) ;
  - o investissements en immobilier de bureaux pour un montant de 43 millions EUR, correspondant principalement aux dépenses de rénovation lourde en cours ou prévue, ainsi qu'à l'acquisition du Loi 89 (extension pour redéveloppement conjoint avec le Loi 85) ;
  - o investissements en immobilier de réseaux de distribution en Belgique et aux Pays-Bas pour un montant de 4 millions EUR résultant de rénovations lourdes pour les cafés et restaurants du portefeuille Pubstone ;
- des désinvestissements de l'ordre de 300 millions EUR, ventilés comme suit :
  - o environ 85 millions EUR déjà signés (comprenant environ 20 millions EUR déjà réalisés après le 31.12.2022, en bureaux et en immobilier de réseaux de distribution) ;
  - o et environ 215 millions EUR additionnels, principalement en bureaux ;
- et dès lors des investissements nets de l'ordre de zéro, ayant un effet neutre sur le taux d'endettement.

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

INFORMATION RÉGLEMENTÉE

Bruxelles, embargo jusqu'au 17.02.2023, 07:30 CET

Projet	Type (de travaux)	Nombre de lits	Superficie (en m <sup>2</sup> )	Date prévue	Total investissements	Total investissements au 31.12.2022	Total investissements en 2023	Total investissements après 2023
		(après travaux)	(x 1.000.000 EUR)					
<b>Projets de développement en cours</b>								
<b>Immobilier de santé</b>								
<b>Belgique</b>								
Genappe	Construction d'une maison de repos et de soins	112	6.000	T4 2024	19	13	1	5
Juprelle	Construction d'une maison de repos et de soins	119	7.000	T3 2023	19	11	7	0
Oudenburg	Construction d'une maison de repos et de soins	68	4.500	T3 2023	11	7	4	0
Marche-en-Famenne	Rénovation et extension d'une maison de repos et de soins	120	7.600	T4 2024	8	3	4	1
Grimbergen <sup>1</sup>	Construction d'une maison de repos et de soins	82	5.600	T1 2023	19	18	1	0
<b>France</b>								
Villers-sur-Mer	Construction d'une maison de repos et de soins	84	4.800	T1 2023	14	11	3	0
Fontainebleau	Redéveloppement d'une maison de repos et de soins	100 <sup>2</sup>	6.500	T4 2023	17	11	6	0
<b>Pays-Bas</b>								
Hilversum	Construction d'une clinique de soins		7.000	T1 2023	30	29	1	0
Hoogerheide	Construction d'une maison de repos et de soins	138	7.400	T1 2024	26	15	12	0
<b>Espagne</b>								
Tarragone (Catalogne)	Construction d'une maison de repos et de soins	172	6.800	T1 2023	15	15	0	0
Palma de Majorque (Îles Baléares)	Construction d'une maison de repos et de soins	157	7.000	T1 2025	16	9	5	2
Alicante (Valence)	Construction d'une maison de repos et de soins	150	7.300	T2 2024	14	9	5	1
Oviedo (Asturies)	Construction d'une maison de repos et de soins	144	6.500	T3 2024	12	5	6	1
Elche (Valence)	Construction d'une maison de repos et de soins	150	6.000	T1 2024	8	4	4	1
Castellón de la Plana (Valence)	Construction d'une maison de repos et de soins	136	5.900	T3 2024	12	5	7	1
Cordoue (Andalousie)	Construction d'une maison de repos et de soins	162	7.300	T4 2024	15	5	7	3
Murcie (Murcie)	Construction d'une maison de repos et de soins	150	6.700	T2 2024	14	10	3	1
Tomares (Andalousie)	Construction d'une maison de repos et de soins	180	8.400	T3 2024	13	3	9	1

<sup>1</sup> Projet livré après le 31.12.2022 (voir section 4.1 et 5.1).

<sup>2</sup> Correspond à 90 lits et 10 places en accueil de jour.

**INFORMATION RÉGLEMENTÉE**

Bruxelles, embargo jusqu'au 17.02.2023, 07:30 CET

Projet	Type (de travaux)	Nombre de lits	Superficie (en m <sup>2</sup> )	Date prévue	Total investissements	Total investissements au 31.12.2022	Total investissements en 2023	Total investissements après 2023
<b>Espagne</b>								
Ourense (Galice)	Construction d'une maison de repos et de soins	116	5.200	T3 2024				
Santa Cruz de Tenerife (Îles Canaries)	Construction d'une maison de repos et de soins	124	5.700	T2 2025	23	6	7	10
Maracena (Andalousie)	Construction d'une maison de repos et de soins	180	9.100	T4 2024	12	3	6	3
<b>Finlande</b>								
Helsinki	Construction d'une maison de repos et de soins	83	3.900	T2 2023	19	17	2	0
Kuopio <sup>1</sup>	Construction d'une maison de repos et de soins	75	4.200	T2 2023	17	15	2	0
Raisio	Construction d'une maison de repos et de soins	98	5.000	T3 2023	15	9	6	0
Rovaniemi	Construction d'une maison de repos et de soins	56	3.500	T2 2024	9	0	6	3
<b>Bureaux</b>								
<b>Belgique</b>								
Montoyer 10 (Bruxelles)	Redéveloppement		6.000	T1 2024	18	3	14	1
Stationsstraat 110 (Malines)	Rénovation		15.000	T4 2024	33	2	16	15
Loi 89	Acquisition d'une extension pour redéveloppement conjoint avec le Loi 85		3.200	T1 2023	7	0	7	0
<b>Sous-total immeubles de placement</b>					<b>437</b>	<b>238</b>	<b>152</b>	<b>48</b>
<b>Immobilier de santé</b>								
<b>Allemagne</b>								
Rhénanie-du-Nord-Westphalie	Développement de 8 campus de soins éco-responsables	1.100	95.000	2023-2024	272	22	71	179
<b>Espagne</b>								
Vicálvaro (Madrid)	Construction d'une maison de repos et de soins	132	5.500	T1 2024	11	3	5	3
Jaén (Andalousie)	Construction d'une maison de repos et de soins	160	6.700	T1 2024	10	6	5	0
<b>Total immeubles de placement, actifs financiers non courants, créances de location-financement et entreprises associées</b>					<b>730</b>	<b>269</b>	<b>232</b>	<b>230</b>

<sup>1</sup> Première partie du projet livré après le 31.12.2022 (voir section 5.1).

**INFORMATION RÉGLEMENTÉE**

Bruxelles, embargo jusqu'au 17.02.2023, 07:30 CET

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

Sur base des informations actuellement disponibles et des hypothèses détaillées ci-dessus (investissements bruts de 300 millions EUR et désinvestissements de 300 millions EUR en 2023, dont environ 85 millions EUR déjà signés, ces investissements nets ayant un effet neutre sur le taux d'endettement), et notamment les cessions réalisées en 2022 et budgétées en 2023, Cofinimmo prévoit, en l'absence d'événements majeurs imprévus, de réaliser des revenus locatifs nets des charges relatives à la location de 333 millions EUR menant à un résultat net des activités clés – part du groupe de 228 millions EUR (contre 222 millions EUR au 31.12.2022), soit 6,95 EUR par action pour l'exercice 2023, compte tenu des effets dilutifs prorata temporis des augmentations de capital de 2022 (environ 0,18 EUR par action) et des cessions réalisées en 2022 et budgétées en 2023 (environ 0,28 EUR par action).

Sur base des mêmes données et hypothèses, le ratio d'endettement serait stable à environ 45,6% au 31.12.2023. Ce ratio ne tient pas compte d'éventuelles variations de juste valeur des immeubles de placement (qui seront déterminées par les experts évaluateurs indépendants).

Le conseil d'administration envisage dès lors de proposer aux actionnaires un dividende brut de 6,20 EUR par action pour l'exercice 2023 (soit un pay-out ratio consolidé de 89%), stable par rapport à 2022.

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 2023.

**12. Information relative à l'action et aux obligations**

Le 31.12.2022 étant tombé un samedi, les informations boursières reprises dans les tableaux ci-dessous dans les colonnes intitulées « 31.12.2022 » sont en fait des données au vendredi 30.12.2022.

**12.1. Performance boursière**

**L'action (COFB)**

ISIN BE0003593044	31.12.2022	31.12.2021	31.12.2020
<b>Cours de bourse (sur 12 mois, en EUR)</b>			
Le plus élevé	142,40	144,20	159,00
Le plus bas	77,90	121,00	108,00
À la clôture	83,70	140,50	121,80
Moyen	108,78	132,33	127,04
<b>Rendement en dividende<sup>1</sup></b>	<b>5,7%</b>	<b>4,5%</b>	<b>4,6%</b>
<b>Rendement brut<sup>2</sup> (sur 12 mois)</b>	<b>-37,5%</b>	<b>20,7%</b>	<b>-2,8%</b>
<b>Volume (sur 12 mois, en nombre de titres) sur Euronext</b>			
Volume journalier moyen <sup>3</sup>	54.466	47.123	52.687
Volume total	13.997.682	12.157.686	13.540.479
<b>Nombre d'actions</b>	<b>32.877.729</b>	<b>31.695.481</b>	<b>27.061.917</b>
<b>Capitalisation boursière à la clôture (x 1.000 EUR)</b>	<b>2.751.866</b>	<b>4.453.215</b>	<b>3.296.141</b>
<b>Part du capital détenu par des actionnaires ayant une participation inférieure à 5%</b>	<b>95%</b>	<b>88%</b>	<b>95%</b>

<sup>1</sup> Dividende brut sur la moyenne du cours de bourse.

<sup>2</sup> Appréciation du cours de bourse + rendement en dividende.

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



**INFORMATION RÉGLEMENTÉE**

Bruxelles, embargo jusqu'au 17.02.2023, 07:30 CET

**Les obligations**

	Cofinimmo SA 190 millions EUR – 2015-2022 ISIN BE0002224906		Cofinimmo SA 70 millions EUR – 2016-2026 ISIN BE0002267368	
	31.12.2022	31.12.2021	31.12.2022	31.12.2021
	<b>Cours de bourse (sur 12 mois, en % du nominal)</b>			
À la clôture	-	100,37	89,25	103,49
Moyen	-	101,20	95,49	104,12
<b>Rendement moyen jusqu'à l'échéance</b>	-	<b>0,3%</b>	<b>4,8%</b>	<b>1,0%</b>
<b>Rendement effectif à l'émission</b>	-	<b>1,9%</b>	<b>1,7%</b>	<b>1,7%</b>
<b>Coupon d'intérêt (en %)</b>				
Brut	-	1,92	1,70	1,70
Net	-	1,34	1,19	1,19
<b>Nombre de titres</b>	-	<b>1.900</b>	<b>700</b>	<b>700</b>

	Cofinimmo SA 55 millions EUR – 2016-2024 ISIN BE0002269380		Cofinimmo SA 500 millions EUR – 2020-2030 ISIN BE6325493268	
	31.12.2022	31.12.2021	31.12.2022	31.12.2021
	<b>Cours de bourse (sur 12 mois, en % du nominal)</b>			
À la clôture	95,94	104,96	72,61	96,84
Moyen	100,28	105,05	79,77	100,39
<b>Rendement moyen jusqu'à l'échéance</b>	<b>4,2%</b>	<b>0,3%</b>	<b>5,179%</b>	<b>1,252%</b>
<b>Rendement effectif à l'émission</b>	<b>2,0%</b>	<b>2,0%</b>	<b>0,957%</b>	<b>0,957%</b>
<b>Coupon d'intérêt (en %)</b>				
Brut	2,00	2,00	0,875	0,875
Net	1,40	1,40	0,613	0,613
<b>Nombre de titres</b>	<b>550</b>	<b>550</b>	<b>5.000</b>	<b>5.000</b>

	Cofinimmo SA 500 millions EUR – 2022-2028 ISIN BE0002838192
	31.12.2022
	<b>Cours de bourse (sur 12 mois, en % du nominal)</b>
À la clôture	80,79
Moyen	87,88
<b>Rendement moyen jusqu'à l'échéance</b>	<b>5,439%</b>
<b>Rendement effectif à l'émission</b>	<b>1,030%</b>
<b>Coupon d'intérêt (en %)</b>	
Brut	1,00
Net	0,70
<b>Nombre de titres</b>	<b>5.000</b>

### INFORMATION RÉGLEMENTÉE

Bruxelles, embargo jusqu'au 17.02.2023, 07:30 CET

#### 12.2. Dividende de l'exercice 2022

Le conseil d'administration prévoit de proposer à l'assemblée générale ordinaire du 10.05.2023 un dividende pour l'exercice 2022 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 du 27.12.2022. Selon la définition d'Euronext, le free float est actuellement de 100%.

Société	%
BlackRock, Inc.	5,31%
Groupe Cofinimmo	0,10%
Autres < 5%	94,59%
<b>TOTAL</b>	<b>100,00%</b>

#### 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. Il est rappelé que l'assemblée générale ordinaire du 11.05.2022 a renouvelé, avec effet immédiat, les mandats de Monsieur Jean-Pierre Hanin et de Monsieur Jean Kotarakos en qualité d'administrateurs exécutifs. Elle a également procédé aux nominations de Madame Anneleen Desmyter (avec effet au 08.06.2022) et Monsieur Michael Zahn (avec effet immédiat) en qualité d'administrateurs indépendants, conformément à l'article 7:87 §1 du Code des sociétés et des associations (CSA) et à la disposition 3.5 du Code belge de gouvernance d'entreprise 2020. Ces mandats (renouvellements et nominations) arriveront à échéance à l'issue de l'assemblée générale ordinaire qui se tiendra en 2026.

#### 13.1. Assemblée générale ordinaire du 11.05.2022

L'assemblée générale ordinaire s'est tenue le 11.05.2022. L'ordre du jour en était le suivant :

- Prise de connaissance du rapport de gestion sur l'exercice social statutaire et consolidé clôturé au 31.12.2021 ;
- Prise de connaissance du rapport du commissaire sur les comptes annuels statutaires clôturés au 31.12.2021 et du rapport du commissaire sur les comptes annuels consolidés clôturés au 31.12.2021 ;
- Prise de connaissance des comptes annuels consolidés clôturés au 31.12.2021 ;
- Approbation des comptes annuels statutaires clôturés au 31.12.2021 et affectation du résultat ;
- Approbation du rapport de rémunération pour l'exercice social clôturé au 31.12.2021 ;
- Décharge aux administrateurs ;
- Décharge au commissaire ;
- Rémunération des administrateurs non exécutifs ;
- Renouvellement du mandat de deux administrateurs ;
- Nomination de deux administrateurs ;
- 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 ;

**INFORMATION RÉGLEMENTÉE**

Bruxelles, embargo jusqu'au 17.02.2023, 07:30 CET

- 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 11.05.2022).

#### **14. Principaux risques et incertitudes**

Le conseil d'administration considère que les principaux facteurs de risque synthétisés en pages 2 à 7 du document d'enregistrement universel 2021, publié le 08.04.2022, restent pertinents pour l'exercice 2023. Ils seront bien entendu mis à jour dans le document d'enregistrement universel 2022 qui sera publié en avril 2023.

De plus, le conseil d'administration estime que la situation en Ukraine et les conséquences induites par les sanctions prises à l'égard de la Russie n'ont aucun impact direct sur l'activité du groupe et ses résultats financiers, le groupe n'étant pas actif dans ces deux pays (il est à noter que la Finlande, pays ayant une frontière commune avec la Russie, représente 2% des immeubles de placement du groupe). Le rapport de certains experts évaluateurs indépendants comprend une note explicative sur les conditions de marché (notamment la situation en Ukraine, la volatilité des marchés actuels, l'économie globale et l'activité sur le marché immobilier. Les effets indirects de la situation en Ukraine peuvent s'appréhender notamment sous l'angle des facteurs de risque suivants :

- Inflation élevée et augmentation du prix de l'énergie : facteurs de risque « F.1.1.2 Marché de la location dans les secteurs dans lesquels le groupe est actif », « F.1.3.2 Vacance locative » ;
- Retards ou dépassement de budget dans l'exécution des projets de développement : facteur de risque « F.1.2.2 Investissements soumis à conditions » ;
- Augmentation des taux d'intérêt : facteurs de risque « F.1.1.3 Marché de l'investissement dans les secteurs dans lesquels le groupe est actif », « F.1.1.4 Volatilité des taux d'intérêt », « F.1.2.1 Variation négative de la juste valeur des immeubles », « F.2.1 Risque de liquidité », « F.2.2 Obligations contractuelles et paramètres légaux », « F.2.3 Modification de la notation financière publique du groupe ».

Par ailleurs :

- Le 20.09.2022, à l'occasion du traditionnel discours du 'Prinsjesdag', le gouvernement néerlandais a annoncé son nouveau plan fiscal pour 2023, comprenant la suppression du statut FBI pour les sociétés immobilières à partir du 01.01.2024 (mesure entretemps reportée au 01.01.2025). Comme indiqué dans le document d'enregistrement universel 2021 (facteur de risque « F.3.3 Régime FBI » en page 6), cette annonce n'aura (à première vue) pas d'impact pour Cofinimmo, puisque les comptes 2021 et le budget 2022 comprennent déjà des provisions couvrant le risque de perte du statut FBI ;
- La convention préventive de double imposition entre la Belgique et la France signée le 09.11.2021 n'a pas été ratifiée par tous les niveaux de pouvoir compétents au 31.12.2022. L'effet de cette convention, une fois ratifiée, sera une augmentation de la 'branch tax' pour la porter à 25% (contre 5% actuellement) du résultat fiscal de la succursale française de Cofinimmo. 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 2023 sur le résultat 2022. Effets potentiels : après ratification, au plus tôt en 2023, la nouvelle convention sera applicable (au plus tôt) en 2024 et l'augmentation de la 'branch tax' qui serait due en 2024 sur le résultat de 2023 pourrait représenter une charge additionnelle annuelle (non budgétée) de l'ordre de 4 millions EUR, soit 0,13 EUR par action ;
- Des informations concernant l'évolution de la situation de certains opérateurs de santé sont fournies en section 8.3 ci-dessus.

**INFORMATION RÉGLEMENTÉE**

Bruxelles, embargo jusqu'au 17.02.2023, 07:30 CET

**15. Calendrier 2023 de l'actionnaire**

Événement	Date
Publication du document d'enregistrement universel 2022 incluant le rapport financier annuel et le rapport ESG	06.04.2023 (après bourse)
Informations trimestrielles : résultats au 31.03.2023	28.04.2023 (avant bourse)
Assemblée générale ordinaire pour 2022	10.05.2023
Mise en paiement du dividende relatif à l'exercice 2022 <sup>1</sup>	
Coupon	N°38
Date de détachement de coupon (ex date) <sup>2</sup>	15.05.2023
Date d'arrêt (record date) <sup>3</sup>	16.05.2023
Date de paiement du dividende	À partir du 17.05.2023
Rapport financier semestriel : résultats au 30.06.2023	28.07.2023 (avant bourse)
Informations trimestrielles : résultats au 30.09.2023	27.10.2023 (avant bourse)
Communiqué de presse annuel : résultats au 31.12.2023	23.02.2024 (avant bourse)

<sup>1</sup> Sous réserve d'approbation par l'Assemblée générale ordinaire du 10.05.2023.

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

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

### INFORMATION RÉGLEMENTÉE

Bruxelles, embargo jusqu'au 17.02.2023, 07:30 CET

### Pour tout renseignement :

#### Philippe Etienne

Head of External Communication

Tél. : +32 2 373 60 32

[petienne@cofinimmo.be](mailto:petienne@cofinimmo.be)

#### Lynn Nachtergaele

Head of Investor Relations

Tél. : +32 2 777 14 08

[lnachtergaele@cofinimmo.be](mailto:lnachtergaele@cofinimmo.be)

### À propos de Cofinimmo :

Depuis près de 40 ans, Cofinimmo investit, développe et gère des immeubles de location. La société possède un patrimoine implanté en Belgique, en France, aux Pays-Bas, en Allemagne, en Espagne, en Finlande, en Irlande, en Italie et au Royaume-Uni, d'une valeur d'environ 6,2 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 4,4 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 160 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](http://www.cofinimmo.com)

Suivez-nous sur :



**INFORMATION RÉGLEMENTÉE**

Bruxelles, embargo jusqu'au 17.02.2023, 07:30 CET

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

<b>A. RÉSULTAT NET</b>	<b>31.12.2022</b>	<b>31.12.2021</b>
Revenus locatifs	317.761	292.349
Reprises de loyers cédés et escomptés	6.124	7.262
Charges relatives à la location	-1.367	-3
<b>Résultat locatif net</b>	<b>322.518</b>	<b>299.607</b>
Récupération de charges immobilières	750	411
Récupération de charges locatives et de taxes normalement assumées par le locataire sur immeubles loués	41.781	40.788
Frais incombant aux locataires et assumés par le propriétaire sur dégâts locatifs et remises en état au terme du bail	-1.016	-1.987
Charges locatives et taxes normalement assumées par le locataire sur immeubles loués	-46.499	-44.934
<b>Résultat immobilier</b>	<b>317.534</b>	<b>293.885</b>
Frais techniques	-6.128	-6.628
Frais commerciaux	-4.360	-2.967
Charges et taxes sur immeubles non loués	-3.966	-3.188
Frais de gestion immobilière	-32.209	-27.849
<b>Charges immobilières</b>	<b>-46.663</b>	<b>-40.632</b>
<b>Résultat d'exploitation des immeubles</b>	<b>270.871</b>	<b>253.253</b>
Frais généraux de la société	-13.804	-11.935
<b>Résultat d'exploitation avant résultat sur portefeuille</b>	<b>257.067</b>	<b>241.318</b>
Résultat sur vente d'immeubles de placement	4.493	7.768
Résultat sur vente d'autres actifs non-financiers	0	0
Variations de la juste valeur des immeubles de placement	77.460	34.506
Autre résultat sur portefeuille	-39.466	-34.715
<b>Résultat d'exploitation</b>	<b>299.554</b>	<b>248.877</b>
Revenus financiers	11.503	11.692
Charges d'intérêts nettes	-33.349	-27.343
Autres charges financières	-1.395	-1.005
Variations de la juste valeur des actifs et passifs financiers	216.452	40.968
<b>Résultat financier</b>	<b>193.211</b>	<b>24.312</b>
Quote-part dans le résultat des entreprises associées et co-entreprises	1.289	2.305
<b>Résultat avant impôt</b>	<b>494.054</b>	<b>275.493</b>
Impôts des sociétés	-11.368	-10.546
Exit tax	-118	-1.945
<b>Impôt</b>	<b>-11.486</b>	<b>-12.491</b>
<b>Résultat net</b>	<b>482.568</b>	<b>263.002</b>
Intérêts minoritaires	370	-2.666
<b>Résultat net – part du groupe</b>	<b>482.938</b>	<b>260.337</b>
<b>Résultat net des activités clés – part du groupe*</b>	<b>222.496</b>	<b>212.131</b>
<b>Résultat sur instruments financiers – part du groupe*</b>	<b>216.937</b>	<b>40.748</b>
<b>Résultat sur portefeuille – part du groupe*</b>	<b>43.505</b>	<b>7.458</b>

**INFORMATION RÉGLEMENTÉE**

Bruxelles, embargo jusqu'au 17.02.2023, 07:30 CET

<b>B. AUTRES ÉLÉMENTS DU RÉSULTAT GLOBAL RECYCLABLES EN COMPTE DE RÉSULTATS</b>	<b>31.12.2022</b>	<b>31.12.2021</b>
Quote-part dans les autres éléments de résultat global des entreprises associées/co-entreprises	0	0
Impact du recyclage en comptes de résultats des instruments de couvertures pour lesquels la relation au risque couvert a pris fin	0	0
Obligations convertibles	0	1.873
Différences de change liées à la conversion d'activités à l'étranger	-1.130	424
<b>Autres éléments du résultat global recyclables en comptes de résultats</b>	<b>-1.130</b>	<b>2.298</b>
Intérêts minoritaires	0	0
<b>Autres éléments du résultat global recyclables en compte de résultats – part du groupe</b>	<b>-1.130</b>	<b>2.298</b>

<b>C. RÉSULTAT GLOBAL</b>	<b>31.12.2022</b>	<b>31.12.2021</b>
<b>Résultat global</b>	<b>481.438</b>	<b>265.300</b>
Intérêts minoritaires	370	-2.666
<b>Résultat global – part du groupe</b>	<b>481.808</b>	<b>262.634</b>