

**INFORMATION RÉGLEMENTÉE**

Bruxelles, embargo jusqu'au 29.04.2022, 17:40 CET

## Informations trimestrielles

1<sup>er</sup> trimestre 2022

### Résultats de Cofinimmo (Euronext Brussels : COFB) conformes aux prévisions :

- Croissance de 11% du résultat net des activités clés – part du groupe à 51 millions EUR (46 millions EUR au 31.03.2021)
- Confirmation de la prévision de dividende brut pour l'exercice 2022 : 6,20 EUR par action

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

- Investissements de 134 millions EUR en immobilier de santé en Europe sur le 1<sup>er</sup> trimestre
- Avec 4,0 milliards EUR, l'immobilier de santé représente 67% du portefeuille consolidé du groupe, qui atteint désormais 5,9 milliards EUR
- Enveloppe de près de 700 millions EUR de projets de développement en cours à réaliser d'ici à 2024

### Recentrage du portefeuille de bureaux conformément à la stratégie :

- Cession future de l'immeuble de bureaux Everegreen pour 23 millions EUR

### Cession partielle du portefeuille d'immobilier de réseaux de distribution :

- Poursuite de la cession d'une partie du portefeuille Cofinimur I

### RSE

- Sustainable Growth Award 2021 décerné par Euronext Brussels, récompensant la plus forte croissance durable au cours de la dernière décennie
- Obtention de plusieurs certificats BREEAM en immobilier de santé

### Performances opérationnelles solides :

- Revenus locatifs bruts en hausse de 10,4% sur les 12 derniers mois
- Taux d'occupation élevé : 97,9%
- Durée résiduelle des baux particulièrement longue : 13 ans

### Gestion efficace de la structure financière :

- 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)
- Risque de taux d'intérêt couvert à près de 90% (ou plus) jusque fin 2025
- Disponibilités sur les lignes de crédits confirmées de 581 millions EUR au 31.03.2022, après couverture des émissions de billets de trésorerie
- Coût moyen de la dette : 1,2% (1,1% au 31.12.2021)
- Ratio d'endettement bas : 44,2% (44,2% au 31.12.2021)
- Rating BBB/A-2 confirmé par S&P

**INFORMATION RÉGLEMENTÉE**

Bruxelles, embargo jusqu'au 29.04.2022, 17:40 CET

**Jean-Pierre Hanin, CEO de Cofinimmo :** « *Le premier trimestre de 2022 a été marqué par la dynamique de nos investissements en immobilier de santé en Europe, avec 134 millions EUR investis pendant le trimestre, et encore 63 millions EUR annoncés après sa clôture. Afin de financer notre croissance tout en poursuivant nos objectifs RSE, nous avons émis une 2<sup>e</sup> obligation durable de 500 millions EUR à taux fixe (1%) sur 6 ans en tout début d'exercice, montrant qu'investissement durable et financement durable constituent des priorités pour le groupe. Ceci a aussi été mis en évidence par l'obtention du Sustainable Growth Award décerné en janvier par Euronext Brussels, récompensant la société ayant connu la plus forte croissance durable au cours de la dernière décennie. »*

**Prochaine assemblée générale ordinaire :**

Mercredi 11.05.2022 à 15h30 (voir communiqué de presse du 08.04.2022).

**Le document d'enregistrement universel 2021 incluant le rapport financier annuel et le rapport RSE**  
est disponible sur le site internet [www.cofinimmo.com](http://www.cofinimmo.com).

**INFORMATION RÉGLEMENTÉE**

Bruxelles, embargo jusqu'au 29.04.2022, 17:40 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 dans le courant du premier trimestre de 2022	10
4.1. Immobilier de santé en Belgique	10
4.2. Immobilier de santé en France	10
4.3. Immobilier de santé aux Pays-Bas	11
4.4. Immobilier de santé en Allemagne	12
4.5. Immobilier de santé en Espagne	14
4.6. Immobilier de santé en Finlande	17
4.7. Immobilier de santé en Irlande	18
4.8. Immobilier de santé en Italie	18
4.9. Immobilier de santé au Royaume-Uni	18
4.10. Immobilier de réseaux de distribution	18
4.10.1. Pubstone	18
4.10.2. Cofinimur I	19
4.10.3. Autres - Belgique	19
4.11. Bureaux	19
5. Événements intervenus après le 31.03.2022	21
5.1. Immobilier de santé aux Pays-Bas	21
5.2. Immobilier de santé en Finlande	22
6. Résultats opérationnels	24
6.1. Taux d'occupation (calculé sur base des revenus locatifs)	24
6.2. Locataires principaux	24
6.3. Durée résiduelle moyenne des baux	25
6.4. Échéancier du portefeuille	25
6.5. Variation des revenus locatifs bruts à portefeuille constant	26
7. Gestion des ressources financières	26
7.1. Opérations de financement depuis le 01.01.2022	26
7.1.1. Émission d'une nouvelle obligation durable début 2022	26
7.1.2. Autres opérations de financement depuis le 01.01.2022	26
7.2. Disponibilités	27
7.3. Ratio d'endettement consolidé	27
7.4. Durée résiduelle moyenne des dettes financières	27
7.5. Coût moyen de la dette et couverture du taux d'intérêt	27
7.6. Notation financière	28
7.7. Aliénations d'actions propres	28
8. Compte de résultats consolidé – Schéma analytique (x 1.000 EUR)	29
9. Bilan consolidé (x 1.000 EUR)	32
10. Portefeuille consolidé au 31.03.2022	33
11. Prévisions 2022	35
11.1. Investissements 2022	35
11.2. Résultat net des activités clés et dividende par action	38
12. Responsabilité sociale des entreprises (RSE)	38
12.1. Références, notations et certifications	38
12.2. Enquêtes et contrôles à l'égard de certains opérateurs de santé	38
13. Gouvernance d'entreprise	39
13.1. Assemblée générale	39
13.2. Actionnariat	39
14. Principaux risques et incertitudes	39
15. Calendrier 2022 de l'actionnaire	40

**INFORMATION RÉGLEMENTÉE**

Bruxelles, embargo jusqu'au 29.04.2022, 17:40 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 subit depuis deux ans maintenant 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 1<sup>er</sup> trimestre 2022, Cofinimmo a ainsi réalisé de nombreux investissements (pour 134 millions EUR) dans différents sous-secteurs de l'immobilier de santé en Europe. Grâce à ces opérations, les actifs de santé (4,0 milliards EUR) représentent 67% du portefeuille consolidé du groupe au 31.03.2022, qui atteint 5,9 milliards EUR. De plus, après le 31.03.2022, le groupe a annoncé 63 millions EUR de nouveaux investissements. Les projets de développement en cours représentent une enveloppe de près de 700 millions EUR à réaliser d'ici à 2024.

Dans le secteur des bureaux, Cofinimmo poursuit également sa stratégie, qui consiste à rééquilibrer son portefeuille entre les différents sous-secteurs au profit d'immeubles de haute qualité dans le Central Business District de Bruxelles (CBD). Le groupe a ainsi annoncé la cession future de l'immeuble Everegreen situé dans la zone décentralisée de Bruxelles pour un montant de 23 millions 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 poursuivi le processus de cession partielle de son portefeuille immobilier de réseaux de distribution Cofinimur I en France. Au 31.03.2022, la juste valeur des 99 actifs déjà vendus (en 2021 et 2022) a atteint 56 millions EUR.

Dans le cadre de la politique RSE adoptée par le groupe depuis près de 15 ans déjà, et qui constitue une priorité permanente, les nombreux efforts fournis par le groupe ont à nouveau été récompensés. Cofinimmo a encore amélioré sa performance en matière de RSE (Equileap), et a obtenu plusieurs nouveaux certificats BREEAM en immobilier de santé. De plus, Cofinimmo s'est distinguée par l'obtention du Sustainable Growth Award décerné en janvier par Euronext Brussels, récompensant la société ayant connu la plus forte croissance durable au cours de la dernière décennie.

En matière de financement, Cofinimmo a émis une 2<sup>e</sup> obligation durable de 500 millions EUR en janvier 2022 (à 1% fixe sur 6 ans, 2,5 fois sursouscrite), montrant qu'investissement durable et financement durable constituent des priorités pour le groupe. Au 31.03.2022, Cofinimmo disposait de 581 millions EUR de disponibilités sur ses lignes de crédit, après couverture des émissions de billets de trésorerie.

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 (taux d'occupation de 97,9%, revenus locatifs bruts en hausse de 1,7% à périmètre constant, marge d'exploitation à 81,9%), lui ont permis de réaliser un résultat net des activités clés – part du groupe de 51 millions EUR au 31.03.2022, conforme aux prévisions<sup>1</sup> (à comparer aux 46 millions EUR qui avaient été réalisés au 31.03.2021, soit une croissance de 11%) principalement grâce aux effets de périmètres des acquisitions réalisées, supérieurs à l'effet des

---

<sup>1</sup> C'est-à-dire aux prévisions annuelles présentées dans le document d'enregistrement universel 2021.

**INFORMATION RÉGLEMENTÉE**

Bruxelles, embargo jusqu'au 29.04.2022, 17:40 CET

cessions. Le résultat net des activités clés – part du groupe par action s'élève à 1,60 EUR (conforme aux prévisions, à comparer à 1,67 EUR au 31.03.2021) et tient compte des émissions d'actions de 2021.

Le résultat net – part du groupe a atteint 167 millions EUR (soit 5,28 EUR par action) au 31.03.2022, contre 45 millions EUR (soit 1,65 EUR par action) au 31.03.2021. 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 premier trimestre 2021 et le premier trimestre 2022).

Avec un taux d'endettement stable à 44,2% au 31.03.2022, 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 risques et incertitudes sont données en section 14).

Compte tenu de l'état d'avancement des dossiers en cours, le budget d'investissement et de désinvestissement pour 2022 publié le 24.02.2022 (et détaillé dans le rapport financier annuel) reste d'actualité. Sur la base des informations actuellement disponibles, et en l'absence d'événements majeurs imprévus, Cofinimmo confirme sa prévision de résultat net des activités clés – part du groupe de 6,90 EUR par action pour l'exercice 2022, compte tenu des effets dilutifs prorata temporis des augmentations de capital de 2021 (environ 0,50 EUR par action) et des cessions réalisées en 2021 et budgétées en 2022 (environ 0,35 EUR par action). La prévision de dividende brut pour l'exercice 2022, payable en 2023, peut dès lors être confirmée à 6,20 EUR par action. Ces prévisions sont fournies sous réserve des principaux risques et incertitudes exposés ci-dessous (voir section 14).

**INFORMATION RÉGLEMENTÉE**

Bruxelles, embargo jusqu'au 29.04.2022, 17:40 CET

**2. Chiffres clés consolidés**

**2.1. Données globales**

<b>(x 1.000.000 EUR)</b>	<b>31.03.2022</b>	<b>31.12.2021</b>
Portefeuille d'immeubles de placement (en juste valeur)	5.889	5.710
<b>(x 1.000 EUR)</b>	<b>31.03.2022</b>	<b>31.03.2021</b>
Résultat immobilier	76.508	68.610
Résultat d'exploitation avant résultat sur portefeuille	59.718	53.932
Résultat net des activités clés – part du groupe*	50.709	45.628
Résultat sur instruments financiers – part du groupe*	74.893	12.425
Résultat sur portefeuille – part du groupe*	41.403	-12.974
Résultat net – part du groupe	167.004	45.079
Marge d'exploitation*	81,9%	83,1%
	<b>31.03.2022</b>	<b>31.12.2021</b>
Frais d'exploitation/valeur moyenne du patrimoine en gestion* <sup>1</sup>	0,96%	0,95%
Durée pondérée résiduelle des baux <sup>2</sup> (en années)	13	12
Taux d'occupation <sup>3</sup>	97,9%	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>	5,2%	5,3%
Ratio d'endettement <sup>6</sup>	44,2%	44,2%
Coût moyen de la dette* <sup>7</sup>	1,2%	1,1%
Durée résiduelle moyenne de la dette (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 29.04.2022, 17:40 CET

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

(en EUR)	31.03.2022	31.03.2021
<b>Résultat net des activités clés – part du groupe – par action*</b>	<b>1,60</b>	<b>1,67</b>
Résultat sur instruments financiers – part du groupe – par action*	2,37	0,45
Résultat sur portefeuille – part du groupe – par action*	1,31	-0,47
<b>Résultat net – part du groupe – par action</b>	<b>5,28</b>	<b>1,65</b>

Valeur intrinsèque de l'action (en EUR)	31.03.2022	31.12.2021
Actif net réévalué par action en juste valeur <sup>1</sup> après répartition du dividende de l'exercice 2020*	107,43	102,13
Actif net réévalué par action en valeur d'investissement <sup>2</sup> après répartition du dividende de l'exercice 2020*	114,20	108,57

Valeur intrinsèque diluée de l'action (en EUR)	31.03.2022	31.12.2021
Actif net dilué réévalué par action en juste valeur <sup>1</sup> après répartition du dividende de l'exercice 2020	105,56	101,51
Actif net dilué réévalué par action en valeur d'investissement <sup>2</sup> après répartition du dividende de l'exercice 2020	112,22	107,84

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 31.03.2022 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 29.04.2022, 17:40 CET

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

(en EUR par action)	31.03.2022	31.03.2021
EPRA résultat*	1,60	1,67
EPRA résultat dilué*	1,60	1,66
(en EUR par action)	31.03.2022	31.12.2021
EPRA Net Reinstatement Value (NRV)*	117,36	114,82
EPRA Net Tangible Assets (NTA)*	108,63	106,35
EPRA Net Disposal Value (NDV)*	111,34	103,49
	31.03.2022	31.12.2021
EPRA rendement initial net (RIN)*	5,2%	5,2%
EPRA RIN ajusté*	5,2%	5,2%
EPRA taux de vacance locative*	2,2%	1,9%
EPRA ratio de coûts (frais directs de vacance inclus)*	21,6%	21,7%
EPRA ratio de coûts (frais directs de vacance exclus)*	19,0%	19,3%

Les ORA émises en 2011 n'ont pas été prises en compte au 31.03.2022 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 le premier trimestre de 2022	Désinvestissements durant le premier trimestre de 2022	Juste valeur au 31.03.2022	Référence
Immobilier de santé	134 millions EUR <sup>2</sup>	1 million EUR	4,0 milliards EUR	4.1 à 4.9
Réseaux de distribution	1 million EUR	17 millions EUR	0,5 milliard EUR	4.10
Bureaux	2 millions EUR	-	1,4 milliard EUR	4.11
<b>TOTAL</b>	<b>136 millions EUR</b>	<b>18 millions EUR</b>	<b>5,9 milliards EUR</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.

<sup>2</sup> Dont 144 millions EUR en immeubles de placement, 2 millions EUR en entreprises associées (participations et créances) et -11 millions EUR de variation 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).



**INFORMATION RÉGLEMENTÉE**

Bruxelles, embargo jusqu'au 29.04.2022, 17:40 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>67%</b>
Établissements sanitaires <sup>1</sup>	2.600	8%
Soins primaires <sup>2</sup>	-	2%
Établissements médico-sociaux <sup>3</sup>	24.000	56%
Autres <sup>4</sup>	-	2%
<b>Immobilier de réseaux de distribution</b>	-	<b>9%</b>
Pubstone	-	7%
Cofinimur I	-	1%
Autres - Belgique	-	1%
<b>Bureaux</b>	-	<b>24%</b>
Bruxelles CBD	-	14%
Bruxelles décentralisé	-	6%
Bruxelles périphérie	-	2%
Anvers	-	1%
Autres régions	-	2%

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

Pays	Juste valeur (%)
Belgique	57%
France	9%
Pays-Bas	10%
Allemagne	12%
Espagne	5%
Finlande	1%
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> Centres de sport & de bien-être.

### INFORMATION RÉGLEMENTÉE

Bruxelles, embargo jusqu'au 29.04.2022, 17:40 CET

#### 4. Principaux événements intervenus dans le courant du premier trimestre de 2022

##### 4.1. Immobilier de santé en Belgique

- Investissements durant le premier trimestre de 2022 : 2 millions EUR
- Portefeuille immobilier de santé en Belgique au 31.03.2022 : 1.616 millions EUR (88 sites en exploitation)

Cofinimmo détient en Belgique des immeubles de placement en immobilier de santé pour une juste valeur de 1,6 milliard EUR, et 21 millions EUR en participations dans des entreprises associées. Au cours du premier trimestre 2022, Cofinimmo y a investi 2 millions EUR en immeubles de placement, principalement dans le cadre de l'exécution de projets de développement.

##### Principales réalisations :

- **Transfert d'une emphytéose**

Début 2022, l'emphytéose portant sur le site Sebrechts (à Bruxelles) a été cédée par le groupe Armonea à Fedasil (agence fédérale pour l'accueil des demandeurs d'asile). Toutes les dispositions de l'emphytéose sont maintenues. Sa durée résiduelle est de 11 ans.

##### 4.2. Immobilier de santé en France

- Investissements durant le premier trimestre de 2022 : 33 millions EUR
- Désinvestissements durant le premier trimestre de 2022 : 1 million EUR
- Portefeuille immobilier de santé en France au 31.03.2022 : 486 millions EUR (53 sites en exploitation)

Cofinimmo détient en France des immeubles de placement en immobilier de santé pour une juste valeur de 486 millions EUR, des créances de locations-financement pour 21 millions EUR, et 51 millions EUR en participations dans des entreprises associées. Au cours du premier trimestre 2022, Cofinimmo y a investi 33 millions EUR en immeubles de placement et a procédé à une cession de 1 million EUR.

##### Principales réalisations :

- **Acquisition d'une maison de repos et de soins en Normandie**



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 région normande qui compte près de 3,5 millions d'habitants.

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

### INFORMATION RÉGLEMENTÉE

Bruxelles, embargo jusqu'au 29.04.2022, 17:40 CET

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>1</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>2</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.

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

- **Investissements durant le premier trimestre de 2022 : 11 millions EUR**
- **Portefeuille immobilier de santé aux Pays-Bas au 31.03.2022 : 449 millions EUR (47 sites en exploitation)**

Cofinimmo détient aux Pays-Bas un portefeuille d'immobilier de santé pour une juste valeur de 449 millions EUR. Au cours du premier trimestre 2022, Cofinimmo y a investi 11 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

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

<sup>2</sup> En France, communément appelé EHPAD (Établissement d'hébergement pour personnes âgées dépendantes)

### INFORMATION RÉGLEMENTÉE

Bruxelles, embargo jusqu'au 29.04.2022, 17:40 CET

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.

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.

#### 4.4. Immobilier de santé en Allemagne

- **Investissements durant le premier trimestre de 2022 : 62 millions EUR**
- **Portefeuille immobilier de santé en Allemagne au 31.03.2022 : 715 millions EUR (48 sites en exploitation)**

Cofinimmo détient en Allemagne un portefeuille d'immobilier de santé pour une juste valeur de 715 millions EUR et 23 millions EUR en entreprises associées (participations et créances). Au cours du premier trimestre 2022, Cofinimmo y a investi 60 millions EUR en immeubles de placement et 2 millions EUR en entreprises associées (participations et créances) dans le cadre de l'exécution de projets de développement.

#### 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 29.04.2022, 17:40 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 la 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 à Leipzig, 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.

<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 29.04.2022, 17:40 CET

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.

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%.

#### 4.5. Immobilier de santé en Espagne

- Investissements durant le premier trimestre de 2022 : 18 millions EUR
- Portefeuille immobilier de santé en Espagne au 31.03.2022 : 269 millions EUR (19 sites en exploitation)

Cofinimmo a fait son entrée en Espagne en septembre 2019 et y détenait au 31.03.2022 un portefeuille d'immobilier de santé pour une juste valeur de 269 millions EUR en immeubles de placement. À cela s'ajoutent 45 millions de créances de location-financement et 2 millions d'acomptes en actifs financiers non courants. Le groupe comptait ainsi à cette date 26 maisons de repos et de soins en exploitation (19 en immeubles de placement comptant plus de 3.000 lits, et 7 en location-financement comptant 935 lits) ainsi que 11 projets de construction, une maison de repos et de soins en cours de réaménagement et cinq réserves foncières. Ceci représentera à terme un investissement cumulé d'environ 378 millions EUR pour environ 5.800 lits. Au cours du premier trimestre 2022, Cofinimmo y a investi 18 millions EUR en immeubles de placement, après prise en compte d'une variation de -11 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).

#### 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 11 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 devraient débuter 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 quatrième trimestre 2023, 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

<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 29.04.2022, 17:40 CET

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.

#### - 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 une 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 4<sup>e</sup> trimestre de 2023. 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>2</sup> a été conclu pour une durée fixe de 25 ans. Le loyer sera indexé annuellement en

<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 29.04.2022, 17:40 CET

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 5.600 m<sup>2</sup> offrant 136 lits. Le budget d'investissement (terrain et travaux compris) s'élève à environ 11 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, dans la communauté autonome de Valence, 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 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 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 deuxième 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 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 de plus de 7.000 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.

<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 29.04.2022, 17:40 CET

#### 4.6. Immobilier de santé en Finlande

- Investissements durant le premier trimestre de 2022 : 7 millions EUR
- Portefeuille immobilier de santé en Finlande au 31.03.2022 : 75 millions EUR (2 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 75 millions EUR. Au cours du premier trimestre 2022, Cofinimmo y a investi 7 millions EUR dans le cadre de projets de développement.

#### Principales réalisations :

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

Le 21.01.2021, Cofinimmo a continué son expansion dans le secteur de l'immobilier de santé finlandais avec l'acquisition d'une maison de repos et de soins en cours de construction à Vantaa, une ville de 230.000 habitants située dans la région métropolitaine de Helsinki, capitale de la Finlande. Vantaa est la quatrième plus grande ville de Finlande. L'investissement total pour le terrain et les travaux s'élève à environ 12 millions EUR.

Pour rappel, la Finlande offre des perspectives intéressantes pour Cofinimmo, qui a l'ambition de contribuer à répondre aux besoins de la population finlandaise en matière de soins. Le pays compte environ 5,5 millions d'habitants, dont 22% ont plus de 65 ans et environ 10% plus de 75 ans. La proportion d'habitants âgés de 65 ans et plus devrait y atteindre plus de 26% d'ici à 2030. Cette situation démographique va accroître le besoin de services de santé de haute qualité. Aujourd'hui, les établissements de soins en Finlande offrent environ 65.000 lits. Ils sont gérés par des opérateurs du secteur public, des associations caritatives et des opérateurs du secteur privé, ces derniers exploitant environ 50% des lits. Le secteur des maisons de repos et de soins offre donc un potentiel de croissance intéressant à long terme, qui sera porté par le vieillissement de la population, celui du portefeuille immobilier ainsi que par la privatisation de l'immobilier de santé.



La maison de repos et de soins à Vantaa offrira 68 lits répartis sur une superficie de 2.600 m<sup>2</sup>. Les travaux de construction ont débuté au troisième trimestre de 2020 et la livraison du complexe a eu lieu à la fin du quatrième trimestre de 2021. Le loyer a commencé à courir le 01.01.2022. Le bâtiment aura une performance énergétique de niveau B. La consommation d'énergie sera limitée grâce à un système de chauffage par géothermie. Le site emploiera environ 50 personnes.

L'établissement est déjà pré-loué à Esperri Care Oy, l'un des principaux prestataires de soins en Finlande. Le bail de type double net<sup>1</sup> aura une durée fixe de 15 ans et le loyer sera indexé annuellement en fonction de l'indice finlandais 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.

**INFORMATION RÉGLEMENTÉE**

Bruxelles, embargo jusqu'au 29.04.2022, 17:40 CET

**4.7. Immobilier de santé en Irlande**

- **Portefeuille immobilier de santé en Irlande au 31.03.2022 : 91 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 91 millions EUR.

**4.8. Immobilier de santé en Italie**

- **Portefeuille immobilier de santé en Italie au 31.03.2022 : 191 millions EUR (6 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 191 millions EUR.

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

- **Portefeuille immobilier de santé au Royaume-Uni au 31.03.2022 : 68 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 68 millions EUR.

**4.10. Immobilier de réseaux de distribution**

- **Investissements durant le premier trimestre de 2022 : 1 million EUR**
- **Désinvestissements durant le premier trimestre de 2022 : 17 millions EUR**
- **Portefeuille immobilier de réseaux de distribution au 31.03.2022 : 515 millions EUR**

Le portefeuille d'immobilier de réseaux de distribution de Cofinimmo représente une juste valeur de 515 millions EUR. Au cours du premier trimestre 2022, Cofinimmo y a investi 1 million EUR et désinvesti pour 17 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 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 quatre cafés et restaurants du portefeuille Pubstone**

Au cours du premier trimestre 2022, le groupe Cofinimmo a vendu quatre cafés et restaurants du portefeuille Pubstone BE pour un montant total d'environ 1 million EUR, un montant supérieur à la juste valeur des actifs au 31.12.2021.

**INFORMATION RÉGLEMENTÉE**

Bruxelles, embargo jusqu'au 29.04.2022, 17:40 CET

**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. 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 31.03.2022, la juste valeur des 99 actifs déjà vendus a atteint 56 millions EUR. Le prix de cession des 23 actifs vendus en 2022 (15 millions EUR) est conforme à la dernière juste valeur déterminée par les experts évaluateurs indépendants de Cofinimmo avant la conclusion des accords.

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
<b>Situation au 31.12.2021</b>	<b>10</b>	<b>3</b>	<b>76</b>	<b>41</b>	<b>86</b>
Mouvements nets du 1 <sup>er</sup> trimestre 2022	-1	0	23	15	22
<b>Total au 31.03.2022</b>	<b>9</b>	<b>3</b>	<b>99</b>	<b>56</b>	<b>108</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 à Kroonveldlaan 30 à Termonde.

**4.11. Bureaux**

- **Investissements durant le premier trimestre de 2022 : 2 millions EUR**
- **Portefeuille de bureaux au 31.03.2022 : 1.414 millions EUR (62 sites)**

Le portefeuille de bureaux de Cofinimmo représente une juste valeur de 1,4 milliard EUR. Au cours du premier trimestre 2022, Cofinimmo y a investi 2 millions EUR.

### INFORMATION RÉGLEMENTÉE

Bruxelles, embargo jusqu'au 29.04.2022, 17:40 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 31.03.2022, l'immeuble susmentionné est présenté au bilan comme actif non courant détenu en vue de la vente. L'impact de ce transfert 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 31.03.2022 est de 37% grâce aux deux locations déjà réalisées. L'impact de ce transfert sur le taux d'occupation est de -1,1% au niveau des bureaux et de -0,3% 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 17 millions EUR.

**INFORMATION RÉGLEMENTÉE**

Bruxelles, embargo jusqu'au 29.04.2022, 17:40 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 27 millions EUR.

**5. Événements intervenus après le 31.03.2022**

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

- **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 est en cours de construction 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. Les montants à payer en 2022 pour cet investissement ne sont pas inclus dans l'estimation des investissements prévue pour 2022, telle que publiée en section 11.1 du communiqué de presse du 24.02.2022.

### INFORMATION RÉGLEMENTÉE

Bruxelles, embargo jusqu'au 29.04.2022, 17:40 CET

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 rendement locatif brut s'élèvera à environ 5%.

## 5.2. Immobilier de santé en Finlande

### - 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 devraient débuter 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.

<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 29.04.2022, 17:40 CET

- **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 prendra 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 sera 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.

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.

Le montant de l'investissement peut être affecté à l'enveloppe d'investissement hypothétique incluse dans l'estimation des investissements prévue pour 2022, telle que publiée à la section 11.1 du communiqué de presse du 24.02.2022.

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.

---

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

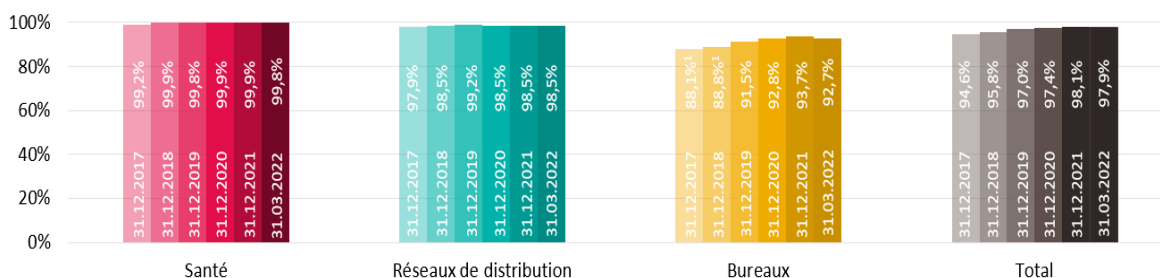
**INFORMATION RÉGLEMENTÉE**

Bruxelles, embargo jusqu'au 29.04.2022, 17:40 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 31.03.2022, le groupe Cofinimmo dispose d'une base de clientèle diversifiée (plus de 340 locataires ou exploitants) dont plus de 60 groupes d'exploitants-locataires en immobilier de santé.

Locataires	Loyers contractuels	Durée moyenne résiduelle des baux (en années)
Korian	15%	8
AB InBev	9%	14
Colisée	8%	16
Secteur public	8%	6
Orpea	6% <sup>2</sup>	14
<b>Top 5 des locataires</b>	<b>46%</b>	<b>11</b>
DomusVi	4%	16
Care-lon	3%	25
Stella Vitalis	3%	26
Aspria	2%	25
Orelia	1%	25
<b>Top 10 des locataires</b>	<b>61%</b>	<b>14</b>
<b>Top 20 des locataires</b>	<b>71%</b>	<b>14</b>
Autres locataires	29%	9
<b>TOTAL</b>	<b>100%</b>	<b>13</b>

Dans le secteur des bureaux, les locataires publics représentent 31% 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.

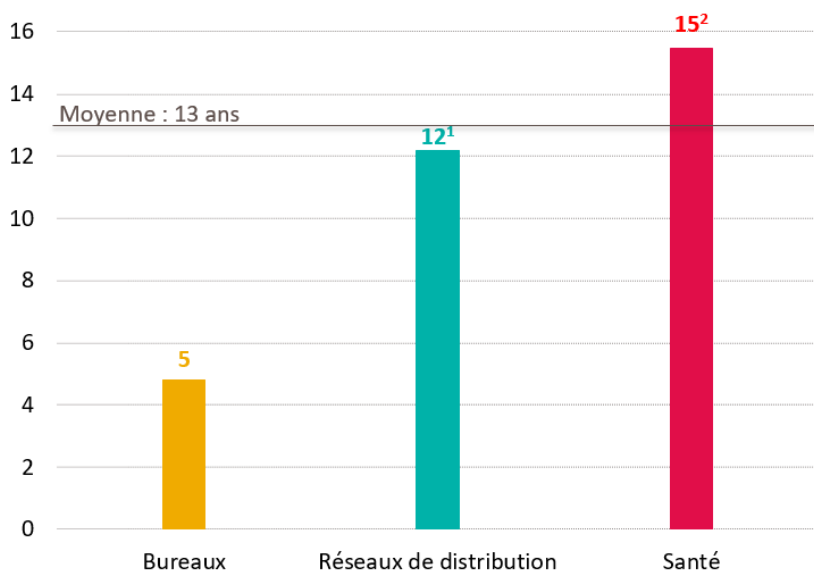


**INFORMATION RÉGLEMENTÉE**

Bruxelles, embargo jusqu'au 29.04.2022, 17:40 CET

**6.3. Durée résiduelle moyenne des baux**

Compte tenu des options de break, la durée résiduelle moyenne 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 des baux s'élèverait aussi à 13 ans.

**6.4. Échéancier du portefeuille**

<b>Baux &gt; 9 ans</b>	<b>64,0%</b>
Immobilier de santé	49,8%
Immobilier de réseaux de distribution - Pubstone	9,4%
Bureaux - secteur public	3,2%
Bureaux - secteur privé	1,5%
<b>Baux 6-9 ans</b>	<b>9,6%</b>
Immobilier de santé	5,8%
Bureaux	3,1%
Immobilier de réseaux de distribution - Autres - Belgique	0,4%
Immobilier de réseaux de distribution - Cofinimur I	0,3%
<b>Baux &lt; 6 ans</b>	<b>26,4%</b>
Bureaux	16,4%
Immobilier de santé	9,0%
Immobilier de réseaux de distribution - Cofinimur I	1,0%

Au total, 64% des baux sont conclus à long terme (plus de neuf ans).

<sup>1</sup> Pour le secteur 'Réseaux de distribution', la durée résiduelle moyenne des baux en années par sous-segment se présente comme suit : Pubstone (14), Autres - Belgique (8 - voir section 4.10.3) et Cofinimur I (3).

<sup>2</sup> Pour le secteur 'Santé', la durée résiduelle moyenne des baux en années par pays se présente comme suit : Belgique (18), France (3), Pays-Bas (10), Allemagne (21), Espagne (22), Finlande (18), Irlande (14), Italie (8) et Royaume-Uni (34).

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

	Revenus locatifs bruts au 31.03.2022 (x 1.000.000 EUR)	Revenus locatifs bruts au 31.03.2021 (x 1.000.000 EUR)	Variation	Variation à portefeuille constant*
Immobilier de santé	50,7	41,9	+21,0%	+1,0%
Bureaux	18,5	19,5	-5,3%	+3,2%
Immobilier de réseaux de distribution	8,9	9,3	-4,0%	+1,8%
<b>PORTEFEUILLE TOTAL</b>	<b>78,1</b>	<b>70,7</b>	<b>+10,4%</b>	<b>+1,7%</b>

La variation des revenus locatifs bruts d'un exercice à l'autre a atteint 10,4% grâce aux variations de périmètre et à la bonne performance opérationnelle. À portefeuille constant\* (*like-for-like*), le niveau des loyers est en hausse (+1,7%) entre les trois premiers mois de 2021 et les trois premiers mois de 2022 : l'effet positif des nouvelles locations (+1,0%), des renégociations (+0,1%) et de l'indexation (+1,8%) ont plus que compensé l'effet négatif des départs (-1,3%). Les renégociations comprennent l'effet de la prolongation de l'usufruit de l'immeuble de bureaux Loi 56 occupé par la Commission européenne, pour lequel la cession de créances réalisée en 2008 est arrivée à échéance en cours de trimestre.

## 7. Gestion des ressources financières

### 7.1. Opérations de financement depuis le 01.01.2022

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

#### 7.1.1. 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. Autres opérations de financement depuis le 01.01.2022

- 10.01.2022 : Prolongation d'une ligne de crédit de 25 millions EUR pour 1 an supplémentaire pour porter son échéance à 2026 ;
- 11.02.2022 : Prolongation d'une ligne de crédit de 100 millions EUR pour 1 an supplémentaire pour porter son échéance à 2027.

**INFORMATION RÉGLEMENTÉE**

Bruxelles, embargo jusqu'au 29.04.2022, 17:40 CET

**7.2. Disponibilités**

Au 31.03.2022, les disponibilités sur les lignes de crédit confirmées atteignaient 1.283 millions EUR. Après couverture des émissions de billets de trésorerie, Cofinimmo disposait à cette date de 581 millions EUR de lignes excédentaires pour financer son activité.

**7.3. Ratio d'endettement consolidé**

Au 31.03.2022, 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 44,2% (stable par rapport au 31.12.2021). Pour rappel, la limite légale imposée aux SIR est de 65%.

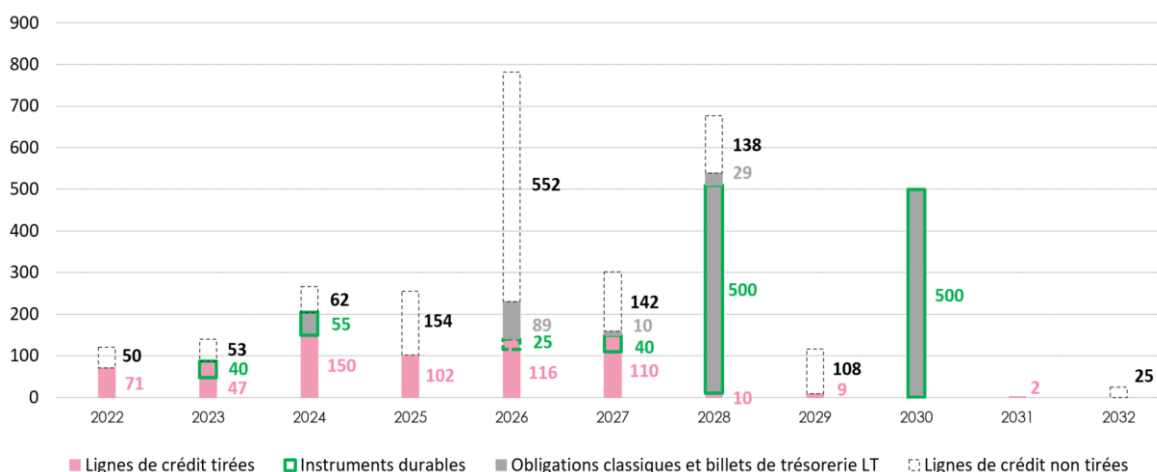
Les conventions de crédit dont Cofinimmo bénéficie, lorsqu'elles font référence à une limite d'endettement, font référence au ratio réglementaire et le plafonnent à 60%.

**7.4. Durée résiduelle moyenne des dettes financières**

La durée résiduelle moyenne pondérée des engagements financiers est restée stable à 5 ans entre le 31.12.2021 et le 31.03.2022. 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 3.212 millions EUR au 31.03.2022, arriveront à échéance de façon étalée jusqu'en 2032.

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



**7.5. 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 le premier trimestre de l'exercice 2022, en augmentation par rapport à celui de l'exercice complet de 2021 (1,1%).

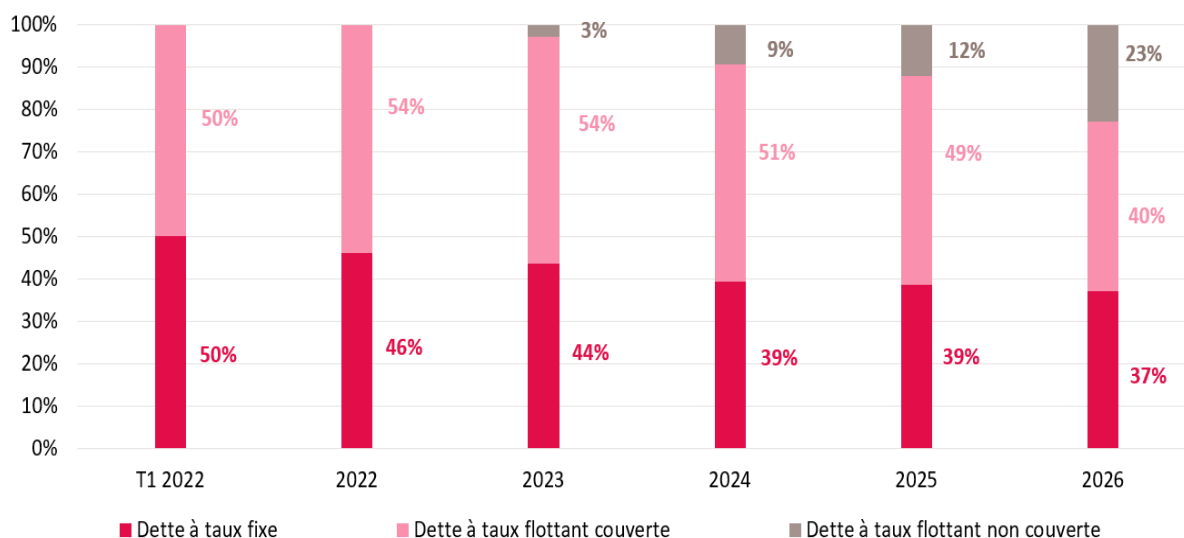
Cofinimmo a recours à une couverture partielle de sa dette à taux flottant par l'utilisation de swap de taux d'intérêt (IRS) et de caps. Cofinimmo mène une politique visant à sécuriser sur un horizon de minimum trois

**INFORMATION RÉGLEMENTÉE**

Bruxelles, embargo jusqu'au 29.04.2022, 17:40 CET

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 31.03.2022, 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.



Au 31.03.2022, le risque anticipé de taux d'intérêt de marché était couvert à près de 90% (ou plus) jusque fin 2025. Le résultat de Cofinimmo reste néanmoins sensible aux variations de taux d'intérêt de marché.

## 7.6. Notation financière

Depuis 2001, Cofinimmo bénéficie d'une notation financière à long et court terme délivrée par l'agence de notation Standard & Poor's. Le 25.03.2022, Standard & Poor's a confirmé la notation BBB pour le long terme (perspective stable) et A-2 pour le court terme du groupe Cofinimmo.

## 7.7. Aliénations d'actions propres

En vertu de l'article 8:6 de l'Arrêté royal du 29.04.2019 portant exécution du Code des sociétés et associations, Cofinimmo déclare qu'elle a aliéné des actions Cofinimmo qu'elle détenait hors bourse (OTC) en vue de livrer 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.

Aperçu des transactions effectuées 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

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

**INFORMATION RÉGLEMENTÉE**

Bruxelles, embargo jusqu'au 29.04.2022, 17:40 CET

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

	31.03.2022	31.03.2021
Revenus locatifs, nets des charges relatives à la location*	76.330	69.209
Reprises de loyers cédés et escomptés (élément non monétaire)	2.914	1.815
Charges locatives et taxes non récupérées sur immeubles loués*	-2.054	-1.556
Taxes non récupérées sur immeubles en rénovation*	-617	-611
Frais de remise en état, nets d'indemnités pour dégâts locatifs*	-65	-248
<b>Résultat immobilier</b>	<b>76.508</b>	<b>68.610</b>
Frais techniques	-714	-841
Frais commerciaux	-926	-535
Charges locatives et taxes sur immeubles non loués	-2.270	-2.176
<b>Résultat d'exploitation des immeubles après charges immobilières directes</b>	<b>72.598</b>	<b>65.059</b>
Frais généraux de la société	-12.880	-11.126
<b>Résultat d'exploitation (avant résultat sur portefeuille)</b>	<b>59.718</b>	<b>53.932</b>
Revenus financiers	2.717	2.286
Charges d'intérêts nettes	-7.932	-6.443
Autres charges financières	-330	-202
Quote-part dans le résultat net des activités clés des entreprises associées et co-entreprises	684	637
Impôts	-3.295	-3.236
<b>Résultat net des activités clés*</b>	<b>51.562</b>	<b>46.975</b>
Intérêts minoritaires relatifs au résultat net des activités clés	-853	-1.347
<b>Résultat net des activités clés – part du groupe</b>	<b>50.709</b>	<b>45.628</b>
Variation de la juste valeur des instruments financiers	74.865	12.415
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>74.865</b>	<b>12.415</b>
Intérêts minoritaires relatifs au résultat sur instruments financiers	28	11
<b>Résultat sur instruments financiers – part du groupe*</b>	<b>74.893</b>	<b>12.425</b>
Résultat sur vente d'immeubles de placement et autres actifs non financiers	459	545
Variations de la juste valeur des immeubles de placement	47.335	-7.158
Quote-part dans le résultat sur portefeuille des entreprises associées et co-entreprises	179	-2.289
Autre résultat sur portefeuille	-6.700	-5.149
<b>Résultat sur portefeuille*</b>	<b>41.272</b>	<b>-14.051</b>
Intérêts minoritaires relatifs au résultat sur portefeuille	130	1.078
<b>Résultat sur portefeuille – part du groupe*</b>	<b>41.403</b>	<b>-12.974</b>
<b>Résultat net</b>	<b>167.699</b>	<b>45.338</b>
Intérêts minoritaires	-695	-259
<b>Résultat net – part du groupe</b>	<b>167.004</b>	<b>45.079</b>

**INFORMATION RÉGLEMENTÉE**

Bruxelles, embargo jusqu'au 29.04.2022, 17:40 CET

<b>NOMBRE D' ACTIONS</b>	<b>31.03.2022</b>	<b>31.03.2021</b>
Nombre d'actions émises	31.695.481	28.549.520
Nombre d'actions en circulation (hors actions propres)	31.662.206	28.504.736
<b>Nombre total d'actions pris en compte dans le calcul du résultat par action</b>	<b>31.659.256</b>	<b>27.397.079</b>

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

Les loyers (revenus locatifs bruts) s'élèvent à 78 millions EUR, à comparer à 71 millions EUR au 31.03.2021, en hausse de 10,4% grâce aux acquisitions réalisées entre ces deux dates. À composition constante\*, les revenus locatifs bruts sont en hausse de 1,7% entre le 31.03.2021 et le 31.03.2022 (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 76 millions EUR, à comparer à 69 millions EUR au 31.03.2021, en hausse de 10,3% par rapport à 2021. Après prise en compte des réductions de valeur sur créances, les revenus locatifs, nets des charges relatives à la location, atteignent 76 millions EUR, à comparer à 69 millions EUR au 31.03.2021, en hausse de 10,3%, conformes 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 celui portant sur l'immeuble de bureaux Loi 56, voir section 6.5), elles se marqueront de manière non-linéaire dans le compte de résultats de l'exercice : aux 2,9 millions EUR du 1<sup>er</sup> trimestre succéderont 1,4 million EUR au 2<sup>e</sup> trimestre, 0,9 million EUR au 3<sup>e</sup> trimestre et enfin 0,9 million EUR au 4<sup>e</sup> trimestre.

Au niveau des frais d'exploitation directs, les variations entre le 31.03.2021 et le 31.03.2022 sont conformes aux prévisions. La variation des frais généraux sur la même période est également conforme aux prévisions. Pour rappel, en application de la norme IFRIC 21, les taxes dont l'effet générateur s'est déjà produit, sont comptabilisées au 1<sup>er</sup> janvier et ce, pour l'année entière. C'est notamment le cas des précomptes immobiliers, taxes régionales ou encore des taxes communales sur surface de bureaux. La marge d'exploitation, corrigée de l'effet de l'application de la norme IFRIC 21, s'inscrit à 81,9%.

Les revenus financiers sont en hausse entre le 31.03.2021 et le 31.03.2022 grâce notamment aux revenus générés par les créances de location-financement. Les charges d'intérêts nettes (8 millions EUR) sont en augmentation d'un million EUR. Le coût moyen de la dette atteint 1,2%, contre 1,1% au 31.03.2021. Le résultat financier est conforme aux prévisions.

Les impôts sont stables à 3 millions EUR et conformes aux prévisions.

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 groupe de 51 millions EUR au 31.03.2022, conforme aux prévisions (à comparer aux 46 millions EUR qui avaient été réalisés au 31.03.2021, soit une croissance de 11%), principalement grâce aux effets de périmètres des acquisitions réalisées, supérieurs à l'effet des cessions. Le résultat net des activités clés – part du groupe par action s'élève à 1,60 EUR (conforme aux prévisions, à comparer à 1,67 EUR au 31.03.2021) et tient compte des émissions d'actions de 2021. Le nombre moyen d'actions ayant jouissance dans le résultat de la période est ainsi passé de 27.397.079 à 31.659.256.

<sup>1</sup> C'est-à-dire aux prévisions trimestrielles dérivées des prévisions annuelles présentées dans le document d'enregistrement universel 2021, publié le 08.04.2022.

**INFORMATION RÉGLEMENTÉE**

Bruxelles, embargo jusqu'au 29.04.2022, 17:40 CET

Au niveau du résultat sur instruments financiers, la rubrique 'Variation de la juste valeur des instruments financiers' ressort à 75 millions EUR au 31.03.2022, contre 12 millions EUR au 31.03.2021. 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 sont stables entre le 31.03.2021 et le 31.03.2022. La rubrique 'Variations de la juste valeur des immeubles de placement' est positive au 31.03.2022 (+47 millions EUR contre -7 millions EUR au 31.03.2021) : 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 de l'immeuble de bureaux Loi 56 occupé 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). Hors effet initial de variation du périmètre, la variation de juste valeur des immeubles de placement est en croissance (+0,9%) sur les trois premiers mois de 2022. La rubrique 'Autre résultat sur portefeuille', quant à elle, s'élève à -7 millions EUR au 31.03.2022 (contre -5 millions EUR au 31.03.2021) et comprend notamment l'effet des entrées de périmètre et des impôts différés<sup>1</sup>.

Le résultat net – part du groupe s'élève à 167 millions EUR (soit 5,28 EUR par action) au 31.03.2022, contre 45 millions EUR (soit 1,65 EUR par action) au 31.03.2021. 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 premier trimestre 2021 et le premier trimestre 2022).

---

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

**INFORMATION RÉGLEMENTÉE**

Bruxelles, embargo jusqu'au 29.04.2022, 17:40 CET

**9. Bilan consolidé (x 1.000 EUR)**

<b>ACTIF</b>	<b>31.03.2022</b>	<b>31.12.2021</b>
<b>Actifs non courants</b>	<b>6.168.007</b>	<b>5.985.532</b>
Goodwill	41.627	41.627
Immobilisations incorporelles	2.358	2.487
Immeubles de placement	5.829.543	5.669.990
Autres immobilisations corporelles	2.488	2.019
Actifs financiers non courants	56.350	36.145
Créances de location-financement	147.619	147.999
Créances commerciales et autres actifs non courants	1.809	1.687
Impôts différés	4.954	3.918
Participations dans des entreprises associées et co-entreprises	81.259	79.661
<b>Actifs courants</b>	<b>216.892</b>	<b>191.421</b>
Actifs détenus en vue de la vente	59.268	39.846
Actifs financiers courants	240	0
Créances de location-financement	3.708	3.667
Créances commerciales	37.525	34.835
Créances fiscales et autres actifs courants	38.341	50.568
Trésorerie et équivalents de trésorerie	29.706	19.857
Comptes de régularisation	48.104	42.648
<b>TOTAL DE L'ACTIF</b>	<b>6.384.899</b>	<b>6.176.953</b>
<b>CAPITAUX PROPRES ET PASSIF</b>	<b>31.03.2022</b>	<b>31.12.2021</b>
<b>Capitaux propres</b>	<b>3.455.816</b>	<b>3.287.533</b>
<i>Capitaux propres attribuables aux actionnaires de la société mère</i>	<b>3.401.375</b>	<b>3.233.274</b>
Capital	1.698.517	1.698.517
Primes d'émission	916.019	916.019
Réserves	619.835	358.402
Résultat net de l'exercice	167.004	260.337
<b>Intérêts minoritaires</b>	<b>54.441</b>	<b>54.259</b>
<b>Passif</b>	<b>2.929.082</b>	<b>2.889.420</b>
<b>Passifs non courants</b>	<b>1.882.809</b>	<b>1.616.425</b>
Provisions	21.769	27.220
Dettes financières non courantes	1.783.574	1.467.877
Autres passifs financiers non courants	20.449	66.305
Impôts différés	57.017	55.022
<b>Passifs courants</b>	<b>1.046.273</b>	<b>1.272.995</b>
Dettes financières courantes	860.858	1.100.189
Autres passifs financiers courants	2.204	310
Dettes commerciales et autres dettes courantes	151.770	148.911
Comptes de régularisation	31.441	23.585
<b>TOTAL DES CAPITAUX PROPRES ET DU PASSIF</b>	<b>6.384.899</b>	<b>6.176.953</b>



**INFORMATION RÉGLEMENTÉE**

Bruxelles, embargo jusqu'au 29.04.2022, 17:40 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 6.153 millions EUR au 31.03.2022, 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 31.03.2022, la juste valeur frôle désormais le niveau des 6 milliards EUR et atteint 5.889 millions EUR, à comparer à 5.710 millions EUR au 31.12.2021, soit une croissance de 3% sur trois mois.

Malgré l'apparition du coronavirus COVID-19, la proportion de loyers dus relatifs au 1<sup>er</sup> trimestre effectivement encaissée au 28.04.2022 est quant à elle similaire à la proportion encaissée au 28.04.2021.

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 9 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 obligations remboursables en actions émises par la filiale Cofinimur I SA (réseau de distribution MAAF/GMF en France), ainsi que les intérêts minoritaires de six filiales.

**10. Portefeuille consolidé au 31.03.2022**

<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>31.03.2022</b>	<b>31.12.2021</b>
Valeur d'investissement du portefeuille entier	6.153,2	5.966,0
Projets, réserve foncière et actifs détenus en vue de la vente	-318,4	-302,6
<b>Total des immeubles en exploitation</b>	<b>5.834,8</b>	<b>5.663,4</b>
Loyers contractuels	318,4	312,6
<b>Rendement brut sur les immeubles en exploitation</b>	<b>5,5%</b>	<b>5,5%</b>
Loyers contractuels + Valeur locative estimée des immeubles inoccupés à la date d'évaluation	325,3	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>97,9%</b>	<b>98,1%</b>

Au 31.03.2022, 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),
- 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 29.04.2022, 17:40 CET

Portefeuille consolidé au 31.03.2022

Secteur	Juste valeur			Résultat locatif net	Résultat d'exploitation des immeubles après charges immobilières directes	
	(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>3.959.763</b>	<b>67,2%</b>	<b>0,7%</b>	<b>50.303</b>	<b>48.004</b>	<b>66,1%</b>
Belgique	1.616.019	27,4%	0,8%	20.623	20.417	28,1%
France	485.760	8,2%	-0,3%	7.087	6.969	9,6%
Pays-Bas	448.710	7,6%	1,0%	6.189	5.491	7,6%
Allemagne	714.950	12,1%	0,6%	9.291	8.482	11,7%
Espagne	268.566	4,6%	0,3%	7.113	6.646	9,2%
Finlande	74.800	1,3%	1,1%			
Irlande	91.455	1,6%	2,4%			
Italie	191.290	3,2%	0,9%			
Royaume-Uni	68.213	1,2%	0,0%			
<b>Bureaux</b>	<b>1.414.025</b>	<b>24,0%</b>	<b>2,1%</b>	<b>20.145</b>	<b>16.374</b>	<b>22,6%</b>
Bruxelles CBD	832.029	14,1%	3,5%	9.982	8.090	11,1%
Bruxelles décentralisé	334.293	5,7%	1,1%	5.788	4.294	5,9%
Bruxelles périphérie	95.008	1,6%	-4,8%	1.823	1.455	2,0%
Anvers	33.975	0,6%	3,4%	501	462	0,6%
Autres régions	118.720	2,0%	0,3%	2.050	2.073	2,9%
<b>Immobilier de réseaux de distribution</b>	<b>515.023</b>	<b>8,7%</b>	<b>0,0%</b>	<b>8.796</b>	<b>8.219</b>	<b>11,3%</b>
Pubstone - Belgique	291.255	4,9%	0,0%	4.800	4.515	6,2%
Pubstone - Pays-Bas	138.740	2,4%	0,0%	2.498	2.116	2,9%
Cofinimur I	55.085	0,9%	0,0%	1.131	1.024	1,4%
Autres - Belgique	29.943	0,5%	0,2%	367	564	0,8%
<b>PORTEFEUILLE TOTAL</b>	<b>5.888.811</b>	<b>100,0%</b>	<b>0,9%</b>	<b>79.244</b>	<b>72.598</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	Pubstone	Cofinimur I	Total
Rendement locatif brut si portefeuille loué à 100%	5,3%	5,3%	4,9%	6,1%	6,3%	7,8%	<b>5,6%</b>
Rendement locatif net si portefeuille loué à 100%	5,3%	4,9%	4,5%	5,2%	5,9%	7,5%	<b>5,2%</b>

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

**INFORMATION RÉGLEMENTÉE**

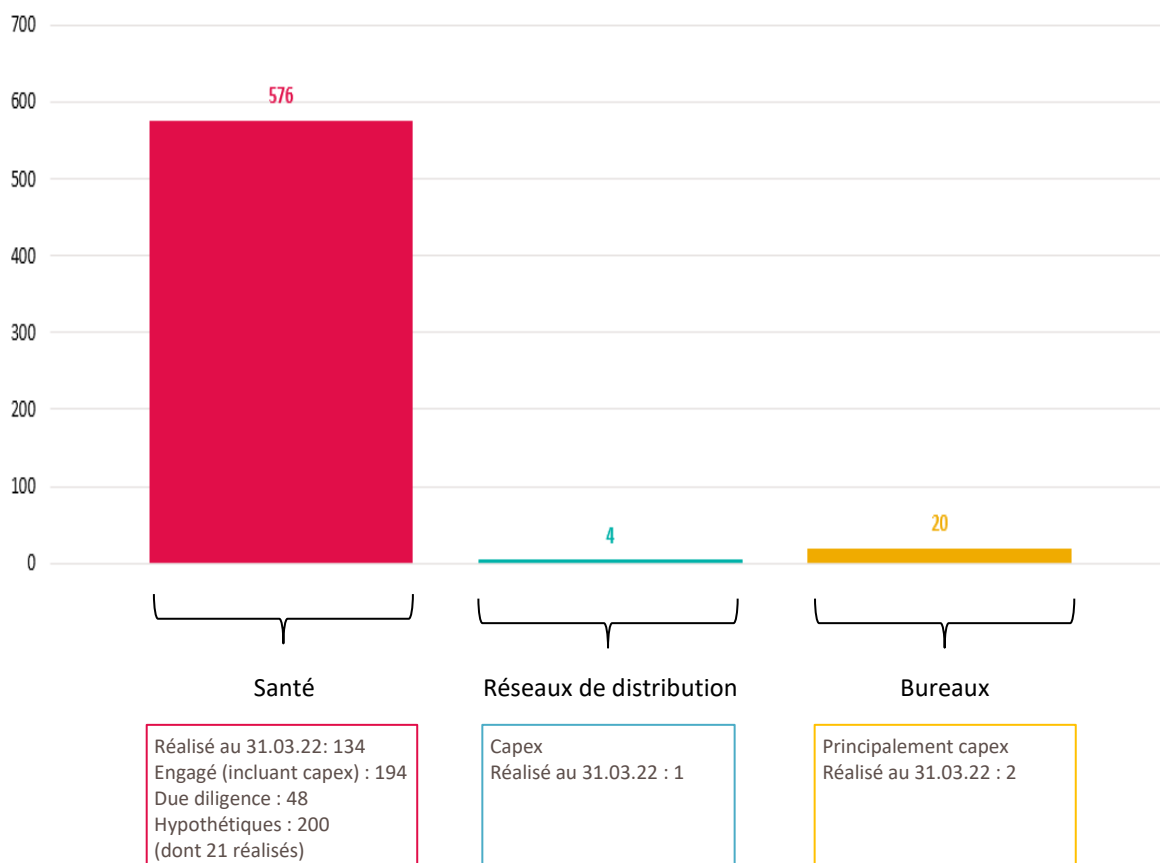
Bruxelles, embargo jusqu'au 29.04.2022, 17:40 CET

**11. Prévisions 2022**

**11.1. Investissements 2022**

Compte tenu de l'état d'avancement des dossiers en cours, le budget d'investissement et de désinvestissement pour 2022 publié le 24.02.2022 (et détaillé dans le rapport financier annuel) reste d'actualité (compte tenu des risques et incertitudes mentionnés en section 14 ci-dessous). Il représente 600 millions EUR d'investissements bruts et 140 millions EUR de désinvestissements (soit des investissements nets de 460 millions EUR), ventilés comme il ressort du graphique suivant :

Estimation d'investissement pour l'exercice 2022 par secteur (x 1.000.000 EUR)



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

**INFORMATION RÉGLEMENTÉE**

Bruxelles, embargo jusqu'au 29.04.2022, 17:40 CET

Projet	Type (de travaux)	Nombre de lits	Superficie (en m <sup>2</sup> )	Date prévue	Total investissements	Total investissements au 31.03.2022	Total investissements avant le 31.12.2022	Total investissements après 2022
<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	T3 2023	19	10	6	3
Juprelle	Construction d'une maison de repos et de soins	119	7.000	T3 2023	19	8	6	5
Oudenburg	Construction d'une maison de repos et de soins	68	4.500	T3 2023	11	4	2	5
<b>France</b>								
Villers-sur-Mer	Construction d'une maison de repos et de soins	84	4.800	T4 2022	14	11	3	0
Fontainebleau	Redéveloppement d'une maison de repos et de soins	100 <sup>1</sup>	6.500	T3 2023	17	9	6	2
Revin	Construction d'une nouvelle clinique de soins de suite et de réadaptation	91 <sup>2</sup>	5.600	T4 2022	17	12	5	0
<b>Pays-Bas</b>								
Rotterdam – Fundis	Démolition/Reconstruction d'une maison de repos et de soins et rénovation d'un centre de réadaptation	135	11.000	T2 2022	25	23	1	0
Hilversum	Construction d'une clinique de soins		7.000	2023	30	19	9	2
<b>Espagne</b>								
Castellón (Valence)	Construction d'une maison de repos et de soins	100	4.000	T3 2022	8	8	0	0
Lérida (Catalogne)	Construction d'une maison de repos et de soins	150	6.000	T2 2022	14	14	0	0
Tarragone (Catalogne)	Construction d'une maison de repos et de soins	170	6.800	T4 2022	15	13	2	0
El Puerto de Santa María (Andalousie)	Réaménagement d'une maison de repos et de soins	180	9.800	T2 2022	10	9	1	0
Palma de Majorque (Îles Baléares)	Construction d'une maison de repos et de soins	157	7.000	T2 2023	14	8	1	6
Alicante (Valence)	Construction d'une maison de repos et de soins	150	7.300	T1 2024	13	5	2	6
Oviedo (Asturies)	Construction d'une maison de repos et de soins	144	6.500	T4 2023	11	4	4	3
Elche (Valence)	Construction d'une maison de repos et de soins	150	6.000	T4 2023	8	2	5	1
Castellón de la Plana (Valence)	Construction d'une maison de repos et de soins	136	5.600	T2 2024	11	4	4	3

<sup>1</sup> Correspond à 90 lits et 10 places en accueil de jour.

<sup>2</sup> Correspond à 81 lits et 10 places en accueil de jour.

**INFORMATION RÉGLEMENTÉE**

Bruxelles, embargo jusqu'au 29.04.2022, 17:40 CET

Projet	Type (de travaux)	Nombre de lits	Superficie (en m <sup>2</sup> )	Date prévue	Total investissements	Total investissements au 31.03.2022	Total investissements en 2022	Total investissements après 2022
<b>Finlande</b>								
Turku <sup>1</sup>	Construction d'une maison de repos et de soins	43	2.500	T2 2022	12	11	1	0
Ylöjärvi	Construction d'une maison de repos et de soins	35	1.500	T3 2022				
Turku	Construction d'une maison de repos et de soins	68	3.700	T3 2022	15	7	8	0
Helsinki	Construction d'une maison de repos et de soins	83	3.900	T1 2023	19	10	7	2
Rovaniemi	Construction d'une maison de repos et de soins	57	2.700	T3 2022	8	5	3	0
Kuopio	Construction d'une maison de repos et de soins	75	4.200	T2 2023	17	7	7	3
<b>Bureaux</b>								
<b>Belgique</b>								
Montoyer 10 (Bruxelles)	Redéveloppement		6.000	T1 2024	17	0	6	11
Stationsstraat 110 (Malines)	Rénovation		15.000	T4 2024	27	0	3	24
<b>Sous-total immeubles de placement</b>					<b>370</b>	<b>204</b>	<b>91</b>	<b>76</b>
<b>Immobilier de santé</b>								
<b>Belgique</b>								
Louvain <sup>2</sup>	Construction d'une extension adjacente à une maison de repos et de soins existante avec unités de résidence-services	90	6.500	T2 2022	15	0	15	0
<b>Allemagne</b>								
Rhénanie-du-Nord-Westphalie	Développement de 9 campus de soins éco-responsables	1.200	100.000	2022-2023	270	23	54	193
<b>Espagne</b>								
Vallecas (Madrid)	Construction d'une maison de repos et de soins	138	5.900	T2 2022	21	4	16	1
Vicálvaro (Madrid)	Construction d'une maison de repos et de soins	132	5.500	T1 2023				
Jaén (Andalousie)	Construction d'une maison de repos et de soins	160	6.700	T1 2024	9	1	4	4
<b>Total immeubles de placement, actifs financiers non courants, créances de location-financement et entreprises associées</b>					<b>685</b>	<b>232</b>	<b>180</b>	<b>273</b>

<sup>1</sup> Projet livré après le 31.03.2022 (voir section 5.3).

<sup>2</sup> En principe enregistrée dans les comptes de Cofinimmo comme une location-financement (voir section 4.1).

**INFORMATION RÉGLEMENTÉE**

Bruxelles, embargo jusqu'au 29.04.2022, 17:40 CET

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

Sur la base des informations actuellement disponibles et des hypothèses détaillées ci-dessus (investissements bruts de 600 millions EUR ou 460 millions EUR nets en 2022), et notamment les cessions réalisées en 2021 et budgétées en 2022, Cofinimmo confirme, en l'absence d'événements majeurs imprévus, sa prévision de résultat net des activités clés – part du groupe de 6,90 EUR par action pour l'exercice 2022, compte tenu des effets dilutifs prorata temporis des augmentations de capital de 2021 (environ 0,50 EUR par action) et des cessions réalisées en 2021 et budgétées en 2022 (environ 0,35 EUR par action). La prévision de dividende brut pour l'exercice 2022, payable en 2023, peut dès lors être confirmée à 6,20 EUR par action.

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

## **12. Responsabilité sociale des entreprises (RSE)**

### **12.1. Références, notations et certifications**

- En janvier 2022, deux actifs, faisant partie du portefeuille de santé en Belgique, ont obtenu le certificat BREEAM In-Use de niveau Very Good, et un actif, faisant partie du portefeuille de santé en Espagne, a obtenu un certificat BREEAM de niveau Excellent. Selon la plateforme BREEAM (au 17.01.2022), seuls 21 actifs du secteur de la santé sont certifiés BREEAM In-Use dans toutes les zones géographiques couvertes (y compris les États-Unis). Dans le secteur des bureaux, le certificat BREEAM In-Use de niveau Good du Park Hill 20 a également été renouvelé. À ce jour, neuf sites de Cofinimmo ont un certificat BREEAM ou HQE Good à Excellent et sept 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 31 ;
- 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 de RSE. Pour rappel, l'année dernière, Cofinimmo avait déjà terminé sur le podium, en troisième place ;
- 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 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.

### **12.2. Enquêtes et contrôles à l'égard de certains opérateurs de santé**

Les 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.

Depuis lors, les investigations menées dans des maisons de repos et de soins auprès d'un opérateur français actif dans la prise en charge des personnes âgées ont donné lieu, début avril 2022, à la publication d'un rapport circonstancié par les autorités compétentes. De plus, le 26.04.2022, l'opérateur concerné a mis à disposition les constatations préliminaires de la mission d'évaluation externe qu'il a lui-même mandatée.

**INFORMATION RÉGLEMENTÉE**

Bruxelles, embargo jusqu'au 29.04.2022, 17:40 CET

Suite à ces publications, Cofinimmo s'attend à ce que des mesures adéquates et équilibrées soient prises, par l'opérateur concerné d'une part et par les autorités publiques d'autre part. Cofinimmo est confiante qu'une fois ces mesures mises en place, elles renforceront la qualité de vie au sein des établissements de soins et ce, dans l'intérêt des résidents concernés, de leur famille, mais aussi de l'ensemble du secteur dédié aux soins et à l'accompagnement des personnes âgées.

### 13. Gouvernance d'entreprise

#### 13.1. Assemblée générale

L'assemblée générale ordinaire se tiendra le 11.05.2022. L'ordre du jour et les modalités de participation ont été publiés le 08.04.2022.

#### 13.2. 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 12.04.2021. Selon la définition d'Euronext, le free float est actuellement de 95%.

Société	%
Forever Care-Ion	6,69%
BlackRock, Inc.	5,20%
Groupe Cofinimmo	0,12%
Autres < 5%	87,99%
<b>TOTAL</b>	<b>100,00%</b>

### 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 2022.

Par ailleurs, le rapport des experts évaluateurs indépendants mentionne une note explicative sur les impacts du coronavirus (COVID-19) et/ou de la situation en Ukraine.

**INFORMATION RÉGLEMENTÉE**

Bruxelles, embargo jusqu'au 29.04.2022, 17:40 CET

**15. Calendrier 2022 de l'actionnaire**

Événement	Date
Assemblées générales ordinaire pour 2021 et extraordinaire	11.05.2022
Mise en paiement du dividende relatif à l'exercice 2021 (actions) <sup>1</sup>	
Coupon	N°37
Date de détachement de coupon (ex date) <sup>2</sup>	16.05.2022
Date d'arrêté (record date) <sup>3</sup>	17.05.2022
Date de paiement du dividende	À partir du 18.05.2022
Rapport financier semestriel : résultats au 30.06.2022	29.07.2022 (avant bourse)
Informations trimestrielles : résultats au 30.09.2022	28.10.2022 (après bourse)
Communiqué de presse annuel : résultats au 31.12.2022	03.03.2023 (avant bourse)

<sup>1</sup> Sous réserve d'approbation par l'assemblée générale ordinaire du 11.05.2022.

<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 29.04.2022, 17:40 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 5,9 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 4,0 milliards EUR faisant référence en Europe.

Société indépendante appliquant les normes les plus strictes en matière de gouvernance d'entreprise et de durabilité, Cofinimmo offre des services à ses locataires et gère son patrimoine à travers une équipe d'environ 150 personnes à Bruxelles, Paris, Breda, Francfort et Madrid.

Cofinimmo est cotée sur Euronext Brussels (BEL20) et bénéficie du statut de REIT en Belgique (SIR), en France (SIIC) et aux Pays-Bas (FBI). Ses activités sont contrôlées par l'Autorité des Services et des Marchés Financiers (FSMA), le régulateur belge.

Au 28.04.2022, la capitalisation boursière totale de Cofinimmo s'élevait à environ 4,1 milliards EUR. La société applique des politiques d'investissement qui cherchent à offrir à ses actionnaires un investissement à long terme socialement responsable, peu risqué et générant un flux de dividendes récurrent, prévisible et croissant.



[www.cofinimmo.com](http://www.cofinimmo.com)

Suivez-nous sur :



INFORMATION RÉGLEMENTÉE

Bruxelles, embargo jusqu'au 29.04.2022, 17:40 CET

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

<b>A. RÉSULTAT NET</b>	<b>31.03.2022</b>	<b>31.03.2021</b>
Revenus locatifs	76.385	69.255
Reprises de loyers cédés et escomptés	2.914	1.815
Charges relatives à la location	-55	-46
<b>Résultat locatif net</b>	<b>79.244</b>	<b>71.025</b>
Récupération de charges immobilières	92	148
Récupération de charges locatives et de taxes normalement assumées par le locataire sur immeubles loués	26.246	26.911
Frais incombant aux locataires et assumés par le propriétaire sur dégâts locatifs et remises en état au terme du bail	-157	-395
Charges locatives et taxes normalement assumées par le locataire sur immeubles loués	-28.917	-29.078
<b>Résultat immobilier</b>	<b>76.508</b>	<b>68.610</b>
Frais techniques	-714	-841
Frais commerciaux	-926	-535
Charges et taxes sur immeubles non loués	-2.270	-2.176
Frais de gestion immobilière	-9.016	-7.789
<b>Charges immobilières</b>	<b>-12.925</b>	<b>-11.340</b>
<b>Résultat d'exploitation des immeubles</b>	<b>63.582</b>	<b>57.270</b>
Frais généraux de la société	-3.864	-3.338
<b>Résultat d'exploitation avant résultat sur portefeuille</b>	<b>59.718</b>	<b>53.932</b>
Résultat sur vente d'immeubles de placement	459	545
Résultat sur vente d'autres actifs non-financiers	0	0
Variations de la juste valeur des immeubles de placement	47.335	-7.158
Autre résultat sur portefeuille	-6.700	-4.949
<b>Résultat d'exploitation</b>	<b>100.812</b>	<b>42.371</b>
Revenus financiers	2.717	2.286
Charges d'intérêts nettes	-7.932	-6.443
Autres charges financières	-330	-202
Variations de la juste valeur des actifs et passifs financiers	74.865	12.415
<b>Résultat financier</b>	<b>69.319</b>	<b>8.056</b>
Quote-part dans le résultat des entreprises associées et co-entreprises	863	-1.652
<b>Résultat avant impôt</b>	<b>170.994</b>	<b>48.774</b>
Impôts des sociétés	-3.295	-3.236
Exit tax	0	-200
<b>Impôt</b>	<b>-3.295</b>	<b>-3.436</b>
<b>Résultat net</b>	<b>167.699</b>	<b>45.338</b>
Intérêts minoritaires	-695	-259
<b>Résultat net – part du groupe</b>	<b>167.004</b>	<b>45.079</b>
<b>Résultat net des activités clés – part du groupe*</b>	<b>50.709</b>	<b>45.628</b>
<b>Résultat sur instruments financiers – part du groupe*</b>	<b>74.893</b>	<b>12.425</b>
<b>Résultat sur portefeuille – part du groupe*</b>	<b>41.403</b>	<b>-12.974</b>

**INFORMATION RÉGLEMENTÉE**

Bruxelles, embargo jusqu'au 29.04.2022, 17:40 CET

<b>B. AUTRES ÉLÉMENTS DU RÉSULTAT GLOBAL RECYCLABLES EN COMPTE DE RÉSULTATS</b>	<b>31.03.2022</b>	<b>31.03.2021</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	-706
Différences de change liées à la conversion d'activités à l'étranger	-142	0
<b>Autres éléments du résultat global recyclables en comptes de résultats</b>	<b>-142</b>	<b>-706</b>
Intérêts minoritaires	0	0
<b>Autres éléments du résultat global recyclables en compte de résultats – part du groupe</b>	<b>-142</b>	<b>-706</b>

<b>C. RÉSULTAT GLOBAL</b>	<b>31.03.2022</b>	<b>31.03.2021</b>
<b>Résultat global</b>	<b>167.556</b>	<b>44.632</b>
Intérêts minoritaires	-695	-259
<b>Résultat global – part du groupe</b>	<b>166.862</b>	<b>44.373</b>