

Rapport financier semestriel

Résultats solides montrant une croissance de 6% du résultat net des activités clés – part du groupe :

- Résultat net des activités clés – part du groupe de Cofinimmo (Euronext Brussels : COFB) : 109 millions EUR (103 millions EUR au 30.06.2021)
- Confirmation de la prévision de dividende brut pour l'exercice 2022 : 6,20 EUR par action
- Le niveau du taux d'endettement est adéquat pour le financement des investissements actuellement prévus (de l'ordre de 600 millions EUR bruts ou 460 millions EUR nets)

Investissements en immobilier de santé depuis le 01.01.2022 :

- Investissements de 240 millions EUR en immobilier de santé en Europe sur le 1^{er} semestre
- Avec 4,1 milliards EUR, l'immobilier de santé représente 68% du portefeuille consolidé du groupe, qui atteint désormais 6,0 milliards EUR

Recentrage du portefeuille de bureaux conformément à la stratégie :

- Cessions déjà annoncées d'immeubles de bureaux dans la zone décentralisée de Bruxelles pour environ 75 millions EUR à réaliser en 2023 et 2024

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

- Poursuite de la cession d'une partie du portefeuille Cofinimur I (pour plus de 30 millions EUR au 1^{er} semestre 2022)

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 9,5% sur les 12 derniers mois
- Taux d'occupation élevé : 98,0%
- Durée résiduelle des baux particulièrement longue : 13 ans

Gestion efficace de la structure financière :

- Risque de taux d'intérêt couvert à près de 90% (ou plus) jusque fin 2025
- Coût moyen de la dette : 1,2% (1,1% au 31.12.2021)
- Ratio d'endettement bas : 46,2% (44,2% au 31.12.2021)
- Rating BBB/A-2 confirmé par S&P
- Émission en janvier 2022 d'une 2^e obligation durable de 500 millions EUR à 1% sur 6 ans (2,5 fois sursouscrite)
- Augmentations de capital (non budgétées) de près de 61 millions EUR (dividende optionnel et apport en nature)
- Refinancements anticipés et mise en place de nouveaux financements bancaires pour un montant total de près de 400 millions EUR (à des conditions de marge comparables à celles des exercices précédents), dont 315 millions EUR de nouveau crédit syndiqué 'sustainability-linked'
- Disponibilités sur les lignes de crédits confirmées de 783 millions EUR au 30.06.2022, après couverture des émissions de billets de trésorerie

INFORMATION RÉGLEMENTÉE

Bruxelles, embargo jusqu'au 29.07.2022, 07:30 CET

Jean-Pierre Hanin, CEO de Cofinimmo : « *Le premier semestre de 2022 a été marqué par la dynamique de nos investissements en immobilier de santé en Europe, avec 240 millions EUR investis pendant le semestre, et encore 52 millions EUR annoncés après sa clôture. Afin de financer notre croissance tout en poursuivant nos objectifs RSE, nous avons émis une 2^e 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 2021 décerné en janvier par Euronext Brussels, récompensant la société ayant connu la plus forte croissance durable au cours de la dernière décennie. En outre, les augmentations de capital de mai et juin (dividende optionnel et apport en nature), totalisant près de 61 millions EUR, montrent la confiance des actionnaires dans le groupe. »*

INFORMATION RÉGLEMENTÉE

Bruxelles, embargo jusqu'au 29.07.2022, 07:30 CET

1. Rapport de gestion intermédiaire	5
1.1. Résumé de l'activité depuis le 01.01.2022	5
1.2. Chiffres clés consolidés	7
1.2.1. Données globales	7
1.2.2. Données par action – part du groupe	8
1.2.3. Indicateurs de performance selon le référentiel EPRA	9
1.3. Évolution du portefeuille consolidé	9
1.4. Principaux événements intervenus dans le courant du premier semestre de 2022	11
1.4.1. Immobilier de santé en Belgique	11
1.4.2. Immobilier de santé en France	13
1.4.3. Immobilier de santé aux Pays-Bas	14
1.4.4. Immobilier de santé en Allemagne	16
1.4.5. Immobilier de santé en Espagne	19
1.4.6. Immobilier de santé en Finlande	23
1.4.7. Immobilier de santé en Irlande	25
1.4.8. Immobilier de santé en Italie	25
1.4.9. Immobilier de santé au Royaume-Uni	26
1.4.10. Immobilier de réseaux de distribution	26
1.4.11. Bureaux	27
1.5. Événements intervenus après le 30.06.2022	30
1.5.1. Immobilier de santé aux Pays-Bas	30
1.5.2. Immobilier de santé en Espagne	30
1.5.3. Immobilier de santé en Italie	32
1.6. Résultats opérationnels	33
1.6.1. Taux d'occupation (calculé sur base des revenus locatifs)	33
1.6.2. Locataires principaux	33
1.6.3. Durée résiduelle moyenne des baux	34
1.6.4. Échéancier du portefeuille	34
1.6.5. Variation des revenus locatifs bruts à portefeuille constant	35
1.7. Gestion des ressources financières	35
1.7.1. Augmentations de capital depuis le 01.01.2022	35
1.7.2. Autres opérations de financement depuis le 01.01.2022	36
1.7.3. Structure de la dette	37
1.7.4. Dettes financières non courantes	37
1.7.5. Dettes financières courantes	38
1.7.6. Disponibilités	38
1.7.7. Ratio d'endettement consolidé	39
1.7.8. Durée résiduelle moyenne des dettes financières	39
1.7.9. Coût moyen de la dette et couverture du taux d'intérêt	39
1.7.10. Notation financière	40
1.7.11. Aliénations d'actions propres	40
1.8. Portefeuille consolidé au 30.06.2022	41
1.9. Prévisions 2022	44
1.9.1. Investissements 2022	44
1.9.2. Résultat net des activités clés et dividende par action	47
1.10. Information relative à l'action et aux obligations	47
1.10.1. Performance boursière	47
1.10.2. Dividende de l'exercice 2022	49
1.10.3. Actionnariat	49
1.11. Responsabilité sociale des entreprises (RSE)	49
1.11.1. Initiatives en réponse au changement climatique	49
1.11.2. Références, notations et certifications	49

INFORMATION RÉGLEMENTÉE

Bruxelles, embargo jusqu'au 29.07.2022, 07:30 CET

1.11.3. Enquêtes et contrôles à l'égard de certains opérateurs de santé	50
1.12. Gouvernance d'entreprise	50
1.12.1. Assemblée générale ordinaire du 11.05.2022	50
1.13. Principaux risques et incertitudes	51
1.14. Calendrier 2022 de l'actionnaire	51
2. États financiers résumés	52
2.1. Résultat global consolidé – Schéma Arrêté royal du 13.07.2014 (x 1.000 EUR)	52
2.2. Compte de résultats consolidé – Schéma analytique (x 1.000 EUR)	54
2.3. Bilan consolidé (x 1.000 EUR)	57
2.4. Calcul du ratio d'endettement consolidé	58
2.5. Tableau consolidé des flux de trésorerie	59
2.6. État consolidé des variations des capitaux propres	60
2.7. Notes sur les états financiers intermédiaires résumés	62
3. Déclaration de conformité	81
4. Informations sur les déclarations prévisionnelles	82
5. Annexes	83
5.1. Annexe 1 : Rapport des experts évaluateurs indépendants	83
5.2. Annexe 2 : Rapport du Commissaire	91

INFORMATION RÉGLEMENTÉE

Bruxelles, embargo jusqu'au 29.07.2022, 07:30 CET

1. Rapport de gestion intermédiaire

1.1. 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 plus de 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, la maintenance, l'extension et au renouvellement du parc immobilier dédié à la santé dans neuf pays.

Au cours du 1^{er} semestre 2022, Cofinimmo a ainsi réalisé de nombreux investissements (pour 240 millions EUR) dans différents sous-secteurs de l'immobilier de santé en Europe. Grâce à ces opérations, les actifs de santé (4,1 milliards EUR) représentent 68% du portefeuille consolidé du groupe au 30.06.2022, qui atteint 6,0 milliards EUR. De plus, après le 30.06.2022, le groupe a annoncé 52 millions EUR de nouveaux investissements (dont 27 millions EUR déjà réalisés en Italie et aux Pays-Bas). Les projets de développement en cours représentent une enveloppe de plus de 760 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 des immeubles Everegreen ainsi que Woluwe 62, Herrmann-Debroux 44-46 et Souverain 36, situés dans la zone décentralisée de Bruxelles, pour environ 75 millions EUR à réaliser en 2023 et 2024.

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 30.06.2022, la juste valeur des 151 actifs déjà vendus (en 2021 et 2022) atteignait 73 millions EUR (dont 31 millions EUR au 1^{er} semestre 2022).

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 Sustainalytics), et a obtenu plusieurs nouveaux certificats BREEAM en immobilier de santé. De plus, Cofinimmo s'est distinguée par l'obtention du Sustainable Growth Award 2021 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^e 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. À côté des augmentations de capital (non budgétées), totalisant près de 61 millions EUR (apport en nature et dividende optionnel), Cofinimmo a également conclu des refinancements anticipés et mis en place de nouveaux financements bancaires pour un montant total de près de 400 millions EUR (à des conditions de marge comparables à celles des exercices précédents), dont 315 millions EUR de nouveau crédit syndiqué 'sustainability-linked'. Le risque de taux d'intérêt est couvert à 100% sur l'exercice 2022 par l'utilisation d'IRS et de caps et à près de 90% (ou plus) jusque fin 2025. Au 30.06.2022, Cofinimmo disposait de 783 millions EUR de disponibilités sur ses lignes de crédit confirmées, après couverture des émissions de billets de trésorerie.

INFORMATION RÉGLEMENTÉE

Bruxelles, embargo jusqu'au 29.07.2022, 07:30 CET

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 98,0%, revenus locatifs bruts en hausse de 3,1% à périmètre constant, grâce aux récentes indexations qui se marquent généralement à la date anniversaire du contrat, marge d'exploitation à 82,0%), lui ont permis de réaliser un résultat net des activités clés – part du groupe de 109 millions EUR au 30.06.2022, légèrement supérieur aux prévisions¹ (à comparer aux 103 millions EUR qui avaient été réalisés au 30.06.2021, soit une croissance de 6%) principalement grâce aux effets de périmètre des acquisitions réalisées, supérieurs à l'effet des cessions. Le résultat net des activités clés – part du groupe par action s'élève à 3,43 EUR (légèrement supérieur aux prévisions, à comparer à 3,62 EUR au 30.06.2021) et tient compte des émissions d'actions de 2021 et 2022.

Le résultat net – part du groupe atteignait 325 millions EUR (soit 10,23 EUR par action) au 30.06.2022, contre 95 millions EUR (soit 3,35 EUR par action) au 30.06.2021. 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 semestre 2021 et le premier semestre 2022.

Avec un taux d'endettement de 46,2% au 30.06.2022, le bilan consolidé de Cofinimmo (dont le rating BBB/A-2 a été confirmé en mars 2022) démontre une forte solvabilité.

Sur la base des informations actuellement disponibles et des hypothèses d'investissement (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 (budgétées, pour environ 0,50 EUR par action) et de 2022 (non budgétées, pour environ 0,06 EUR par action), ainsi que 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 (soit un pay-out ratio consolidé de l'ordre de 90%). Sur base des mêmes données et hypothèses, le ratio d'endettement serait de l'ordre de 47% au 31.12.2022 (ce ratio ne tient pas compte d'éventuelles variations de juste valeur, qui seront le cas échéant déterminées par les experts évaluateurs indépendants). Le niveau du taux d'endettement est adéquat pour le financement des investissements nets actuellement prévus. Ces prévisions sont fournies sous réserve des principaux risques et incertitudes exposés ci-dessous (voir section 1.13).

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

INFORMATION RÉGLEMENTÉE

Bruxelles, embargo jusqu'au 29.07.2022, 07:30 CET

1.2. Chiffres clés consolidés

1.2.1. Données globales

(x 1.000.000 EUR)	30.06.2022	31.12.2021
Portefeuille d'immeubles de placement (en juste valeur)	6.006	5.710
(x 1.000 EUR)	30.06.2022	30.06.2021
Résultat immobilier	155.488	142.569
Résultat d'exploitation avant résultat sur portefeuille	125.429	115.876
Résultat net des activités clés – part du groupe*	108.753	103.006
Résultat sur instruments financiers – part du groupe*	137.933	17.658
Résultat sur portefeuille – part du groupe*	77.894	-25.206
Résultat net – part du groupe	324.580	95.458
Marge d'exploitation*	82,0%	82,8%
	30.06.2022	31.12.2021
Frais d'exploitation/valeur moyenne du patrimoine en gestion* ¹	0,94%	0,95%
Durée pondérée résiduelle des baux ² (en années)	13	12
Taux d'occupation ³	98,0%	98,1%
Rendement locatif brut si portefeuille loué à 100% ⁴	5,6%	5,6%
Rendement locatif net si portefeuille loué à 100% ⁵	5,2%	5,3%
Ratio d'endettement ⁶	46,2%	44,2%
Coût moyen de la dette* ⁷	1,2%	1,1%
Durée résiduelle moyenne pondérée 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).

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

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

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

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

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

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

⁷ Y compris les marges bancaires.

INFORMATION RÉGLEMENTÉE

Bruxelles, embargo jusqu'au 29.07.2022, 07:30 CET

1.2.2. Données par action – part du groupe

(en EUR)	30.06.2022	30.06.2021
Résultat net des activités clés – part du groupe – par action*	3,43	3,62
Résultat sur instruments financiers – part du groupe – par action*	4,35	0,62
Résultat sur portefeuille – part du groupe – par action*	2,45	-0,89
Résultat net – part du groupe – par action	10,23	3,35

Valeur intrinsèque de l'action (en EUR)	30.06.2022	31.12.2021
Actif net réévalué par action en juste valeur ¹ après répartition du dividende de l'exercice 2021*	106,37	96,13
Actif net réévalué par action en valeur d'investissement ² après répartition du dividende de l'exercice 2021*	113,12	102,57

Valeur intrinsèque diluée de l'action (en EUR)	30.06.2022	31.12.2021
Actif net dilué réévalué par action en juste valeur ¹ après répartition du dividende de l'exercice 2021	105,18	95,51
Actif net dilué réévalué par action en valeur d'investissement ² après répartition du dividende de l'exercice 2021	111,82	101,84

Les obligations remboursables en actions (ORA) émises en 2011 et 15.325 actions propres du stock option plan ont été prises en compte dans le calcul de l'actif net dilué par action au 30.06.2022 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.

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

² Valeur d'investissement : avant déduction des frais de transaction.

INFORMATION RÉGLEMENTÉE

Bruxelles, embargo jusqu'au 29.07.2022, 07:30 CET

1.2.3. Indicateurs de performance selon le référentiel EPRA¹

(en EUR par action)	30.06.2022	30.06.2021
EPRA résultat*	3,43	3,62
EPRA résultat dilué*	3,43	3,62
(en EUR par action)	30.06.2022	31.12.2021
EPRA Net Reinstatement Value (NRV)*	113,72	114,82
EPRA Net Tangible Assets (NTA)*	105,01	106,35
EPRA Net Disposal Value (NDV)*	112,42	103,49
	30.06.2022	31.12.2021
EPRA rendement initial net (RIN)*	5,2%	5,2%
EPRA RIN ajusté*	5,2%	5,2%
EPRA taux de vacance locative*	2,1%	1,9%
EPRA ratio de coûts (frais directs de vacance inclus)*	21,5%	21,7%
EPRA ratio de coûts (frais directs de vacance exclus)*	18,9%	19,3%

Les ORA émises en 2011 n'ont pas été prises en compte au 30.06.2022, au 31.12.2021 ni au 30.06.2021 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.

1.3. Évolution du portefeuille consolidé

Secteur	Investissements durant le 1 ^{er} semestre 2022	Désinvestissements durant le 1 ^{er} semestre 2022	Investissements durant le 2 ^e trimestre 2022	Désinvestissements durant le 2 ^e trimestre 2022	Juste valeur au 30.06.2022	Référence
Immobilier de santé	240 millions EUR ²	1 million EUR	106 millions EUR ³	-	4,1 milliards EUR	1.4.1 à 1.4.9
Réseaux de distribution	1 million EUR	35 millions EUR	1 million EUR	19 millions EUR	0,5 milliard EUR	1.4.10
Bureaux	6 millions EUR	-	4 millions EUR	-	1,4 milliard EUR	1.4.11
TOTAL	247 millions EUR	37 millions EUR	110 millions EUR	19 millions EUR	6,0 milliards EUR	/

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

² Dont 226 millions EUR en immeubles de placement, 4 millions EUR en entreprises associées (participations et créances) et 9 millions EUR de variation des actifs financiers non courants.

³ Dont 82 millions EUR en immeubles de placement, 3 millions EUR en entreprises associées (participations et créances) et 21 millions EUR de variation des actifs financiers non courants.

INFORMATION RÉGLEMENTÉE

Bruxelles, embargo jusqu'au 29.07.2022, 07:30 CET

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

Secteur / Sous-secteur	Nombre de lits (arrondi)	Juste valeur (%)
Immobilier de santé		68%
Établissements sanitaires ¹	2.600	8%
Soins primaires ²	-	2%
Établissements médico-sociaux ³	24.100	56%
Autres ⁴	-	2%
Immobilier de réseaux de distribution	-	8%
Pubstone	-	7%
Cofinimur I	-	1%
Autre - Belgique	-	1%
Bureaux	-	24%
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	2%
Irlande	2%
Italie	3%
Royaume-Uni	1%

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

² Centres de consultations médicales.

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

⁴ Principalement centres de sport & de bien-être.

INFORMATION RÉGLEMENTÉE

Bruxelles, embargo jusqu'au 29.07.2022, 07:30 CET

1.4. Principaux événements intervenus dans le courant du premier semestre de 2022

1.4.1. Immobilier de santé en Belgique

- Investissements durant le premier semestre de 2022 : 12 millions EUR
- Investissements durant le deuxième trimestre de 2022 : 10 millions EUR
- Portefeuille immobilier de santé en Belgique au 30.06.2022 : 1.639 millions EUR (89 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 20 millions EUR en participations dans des entreprises associées. Au cours du premier semestre 2022, Cofinimmo y a investi 12 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 était alors de 11 ans. Ce site figure maintenant dans le sous-secteur 'autres' du secteur immobilier de santé.

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

Le 09.05.2022, Cofinimmo a signé un accord concernant l'acquisition de deux maisons de repos et de soins en Belgique via apport en nature. À cette fin, 39.933 nouvelles actions ont été émises le jour de la transaction dans le cadre du capital autorisé, et sont attribuées à l'apporteur (voir section 1.7.1.1. ci-dessous). Le premier site, d'une valeur d'environ 20 millions EUR, est situé à Grimbergen (Brabant flamand). Le second site, d'une valeur d'environ 5 millions EUR, se situe à Mont-de-l'Enclus (Hainaut).

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



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

Les travaux pour la construction de cette maison de repos et de soins ont démarré en 2021 et devraient être terminés début 2023. Le site accueillera 82 lits réservés aux patients âgés nécessitant des soins importants. Il remplacera à terme deux maisons de repos et de soins existantes du groupe Orelia à Grimbergen (Ascot et Iris, qui n'appartiennent pas à Cofinimmo), ce qui permettra d'offrir aux résidents des infrastructures de soins modernes et conformes aux normes actuelles ainsi qu'un confort de vie accru. L'ensemble disposera d'une superficie totale d'environ 6.100 m².

Le bâtiment affichera une bonne performance énergétique : il sera en effet équipé d'un système de chauffage hybride (gaz et pompes à chaleur air/eau qui alimenteront également le système de refroidissement), d'un

INFORMATION RÉGLEMENTÉE

Bruxelles, embargo jusqu'au 29.07.2022, 07:30 CET

système de ventilation 'système D' généralisé à l'ensemble du bâtiment, de panneaux photovoltaïques et d'un parking équipé de bornes de recharge pour véhicules électriques.

L'acquisition de la société détenant la maison de repos et de soins Villa Batavia (Grimbergen) aura lieu après l'achèvement de la construction actuellement en cours, en principe au premier trimestre 2023, et ce, après la levée des conditions usuelles.

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



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

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

L'ensemble dispose d'une superficie totale d'environ 6.000 m².

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

L'acquisition de la société détenant la maison de repos et de soins La Colline (Mont-de-l'Enclus) s'est faite par apport en nature des actions de ladite société. La valeur conventionnelle de cet actif pour le calcul du prix des actions s'élève à environ 5 millions EUR.

L'investissement dans la maison de repos et de soins La Colline 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 29.04.2022.

Pour les deux actifs, des contrats de type triple net¹ ont été conclus pour une durée de 27 ans avec l'exploitant Orelia Zorg SA. Les loyers seront indexés sur base de l'indice santé belge. Le rendement locatif brut pour le site existant de Mont-de-l'Enclus s'élève à plus de 4,5%, tandis que celui du futur site de Grimbergen sera inférieur à celui-ci, ce qui est conforme aux conditions du marché actuelles et à la qualité du site.

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

Cofinimmo a signé un accord avec l'opérateur Armonea relatif à la rénovation et l'extension de la maison de repos et de soins Douce Quiétude à Marche-en-Famenne. Le projet consiste en la démolition et la reconstruction d'un bâtiment désaffecté de longue date ainsi qu'en la rénovation partielle d'autres bâtiments du site. Durant les travaux, les résidents resteront sur le site. Le budget estimé pour les travaux s'élève à 8 millions EUR. Les travaux ont déjà débuté. La livraison est prévue pour le quatrième trimestre de 2024. À ce moment-là, le contrat de type double net² sera prolongé de 20 ans et le loyer sera indexé annuellement sur base de l'indice belge des prix à la consommation. Le rendement locatif brut s'élèvera à plus de 4,5%. Après travaux, le site offrira une superficie totale d'environ 7.600 m² et environ 120 lits.

¹ Les assurances, les taxes, et l'entretien incombent au locataire.

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

INFORMATION RÉGLEMENTÉE

Bruxelles, embargo jusqu'au 29.07.2022, 07:30 CET

1.4.2. Immobilier de santé en France

- Investissements durant le premier semestre de 2022 : 43 millions EUR
- Investissements durant le deuxième trimestre de 2022 : 10 millions EUR
- Désinvestissements durant le premier semestre de 2022 : 1 million EUR
- Portefeuille immobilier de santé en France au 30.06.2022 : 495 millions EUR (54 sites en exploitation)

Cofinimmo détient en France des immeubles de placement en immobilier de santé pour une juste valeur de 495 millions EUR, des créances de location-financement pour 21 millions EUR, et 47 millions EUR en participations dans des entreprises associées. Au cours du premier semestre 2022, Cofinimmo y a investi 43 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 soins¹ est située au Havre, dans le département de la Seine-Maritime, en région normande qui compte près de 3,5 millions d'habitants.

Construit en 2010, le site est actuellement en exploitation. Au total, il compte 104 places permanentes, dont 45 réservées aux personnes souffrant de la maladie d'Alzheimer, 7 places d'hébergement temporaire ainsi que 15 places d'accueil de jour, également réservées à ce même type de patients, réparties sur une superficie totale d'environ 6.300 m². 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 net² 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 soins¹ 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.

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

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

INFORMATION RÉGLEMENTÉE

Bruxelles, embargo jusqu'au 29.07.2022, 07:30 CET

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

En juin 2022, Cofinimmo a réceptionné une clinique de soins de suite et de réadaptation (SSR) à Revin, dans les Ardennes françaises. Le budget d'investissement (terrain et travaux compris) s'élève à environ 17 millions EUR. La clinique de soins de suite et de réadaptation est louée à Clinea (qui fait partie du groupe Orpea), sous la forme d'un bail double net¹ d'une durée de près de 12 ans. Le bâtiment présente une superficie d'environ 5.600 m², répartis sur un rez-de-chaussée et trois étages hors sol, et compte 81 lits et 10 places en accueil de jour. Des panneaux photovoltaïques et des compteurs d'énergie relevables à distance seront encore installés avant la fin 2022 afin de réduire l'intensité énergétique du bâtiment. Le loyer sera indexé annuellement et le rendement locatif brut est conforme aux conditions de marché actuelles.

1.4.3. Immobilier de santé aux Pays-Bas

- Investissements durant le premier semestre de 2022 : 24 millions EUR
- Investissements durant le deuxième trimestre de 2022 : 13 millions EUR
- Portefeuille immobilier de santé aux Pays-Bas au 30.06.2022 : 460 millions EUR (47 sites en exploitation)

Cofinimmo détient aux Pays-Bas un portefeuille d'immobilier de santé pour une juste valeur de 460 millions EUR. Au cours du premier semestre 2022, Cofinimmo y a investi 24 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 m². Le complexe compte 48 unités de soins et de repos (34 chambres simples et 14 chambres doubles, offrant ensemble 62 lits) pour les personnes souffrant d'un handicap mental et/ou somatique, ainsi qu'un bâtiment de bureaux séparé, qui offre un parking à vélos sécurisé avec des bornes de recharge pour les vélos électriques. Le niveau de performance énergétique des bâtiments de repos et de soins est A+++ et celui de l'immeuble de bureaux est A.

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 net¹ 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.

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

INFORMATION RÉGLEMENTÉE

Bruxelles, embargo jusqu'au 29.07.2022, 07:30 CET

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

Le 28.04.2022, Cofinimmo a fait l'acquisition, via une filiale, d'un terrain dans la province néerlandaise du Brabant-Septentrional sur lequel une maison de repos et de soins est actuellement en cours de construction. Le budget d'investissement (terrain et travaux compris) s'élève à environ 26 millions EUR. Le site est déjà pré-loué à Stichting tanteLouise, une institution de soins de santé de premier plan aux Pays-Bas, spécialisée dans les soins aux personnes âgées.

La nouvelle maison de repos et de soins sera sise dans le centre de Hoogerheide, dans la commune de Woensdrecht qui compte 22.000 habitants. Elle sera située à proximité de commerces, d'espaces verts et de zones résidentielles et sera facilement accessible que ce soit en transports publics (arrêt de bus à 100 m), en vélo ou en voiture. Elle disposera également d'un espace de stationnement suffisant (un parking souterrain de 97 places pour voitures et un abri pour 35 vélos, équipé de stations de recharge pour vélos électriques).

Avec une superficie d'environ 7.400 m² 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 n'étaient 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.

Cofinimmo a conclu un bail de type double net¹ avec Stichting tanteLouise pour une durée de 20 ans, qui débutera avec la livraison provisoire du site. Le loyer sera indexé en fonction de l'indice néerlandais des prix à la consommation et le rendement locatif brut s'élèvera à environ 5%.

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

Le projet de redéveloppement de deux établissements de santé à Rotterdam, annoncé en juillet 2018, a été réceptionné en mai 2022 et le bail relatif à la dernière phase de ce redéveloppement a pris effet. Pour rappel, Cofinimmo a financé la rénovation lourde d'un centre de réadaptation ainsi que la démolition et le redéveloppement d'une maison de repos et de soins. Le budget d'investissement, travaux compris, représente un montant total d'environ 23 millions EUR. Les bâtiments neufs offrent 28 places en réadaptation, 60 places en réadaptation gériatrique et 48 places pour les soins de longue durée, réparties sur une superficie totale de près de 11.000 m². Ils bénéficient du label énergétique A++. Les établissements sont exploités par Fundis, avec lequel Cofinimmo a signé un bail de type double net¹ qui, après livraison des travaux, a été revu pour une durée de 25 ans. Le loyer sera indexé annuellement sur base de l'indice des prix à la consommation néerlandais. Le rendement locatif brut s'élève à environ 6%.

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

INFORMATION RÉGLEMENTÉE

Bruxelles, embargo jusqu'au 29.07.2022, 07:30 CET

1.4.4. Immobilier de santé en Allemagne

- Investissements durant le premier semestre de 2022 : 84 millions EUR
- Investissements durant le deuxième trimestre de 2022 : 22 millions EUR
- Portefeuille immobilier de santé en Allemagne au 30.06.2022 : 721 millions EUR (48 sites en exploitation)

Cofinimmo détient en Allemagne un portefeuille d'immobilier de santé pour une juste valeur de 721 millions EUR, 25 millions EUR en entreprises associées (participations et créances) et 19 millions EUR d'acomptes en actifs financiers non courants. Au cours du premier semestre 2022, Cofinimmo y a investi 61 millions EUR en immeubles de placement et 23 millions EUR sous d'autres formes (participations et créances sur entreprises associées dans le cadre de l'exécution de projets de développement, et acomptes en actifs financiers non courants).

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.

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 ²	152
2. Domherrengarten Haus II	Essenheim (Mayence-Bingen)	2014	3.400 m ²	60
3. Senioren-Zentrum Bruchmühlbach	Bruchmühlbach-Miesau (Kaiserslautern)	2010	4.700 m ²	90
Total			14.000 m²	302

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.

INFORMATION RÉGLEMENTÉE

Bruxelles, embargo jusqu'au 29.07.2022, 07:30 CET

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'¹ a été conclu. La durée résiduelle moyenne pondérée des baux pour ces actifs est de 16 ans. Les loyers des trois actifs seront indexés sur base de l'indice allemand des prix à la consommation et le rendement locatif brut s'élève à près de 5%.

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



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

La maison de repos et de soins est située à Leipzig. Avec une population de plus de 600.000 habitants, Leipzig est la huitième ville la plus densément peuplée d'Allemagne. Le site est implanté dans un quartier résidentiel qui compte plusieurs jardins communautaires où les gens peuvent se rassembler. L'immeuble est également situé à proximité de plusieurs arrêts de bus et d'une gare, ce qui le rend facilement accessible. Il offre 132 lits répartis sur une superficie de près de 7.200 m².

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

Les conditions ont été levées au cours du 1^{er} 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'¹ 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%.

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

INFORMATION RÉGLEMENTÉE

Bruxelles, embargo jusqu'au 29.07.2022, 07:30 CET

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



Haus Curanum Liesborn – Wadersloh

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

Haus Curanum Liesborn est une maison de repos et de soins située à Wadersloh, une commune en Rhénanie-du-Nord-Westphalie, le quatrième plus grand Land d'Allemagne qui est également le plus densément peuplé. Cet actif est facilement accessible grâce à la proximité des transports publics. Il offre une superficie d'environ 5.000 m², et propose des soins à court terme ou continus à 88 résidents. Il se compose de trois sections interconnectées. Deux zones sont spécialement adaptées aux besoins de patients souffrant de démence. L'établissement a été entièrement réaménagé entre 2013 et 2015.

Seniorenresidenz Geertz est un site de soins situé à Bad Schwartau, une commune du Schleswig-Holstein, le Land le plus septentrional d'Allemagne dont la population atteint environ 3 millions de personnes. Le site se trouve à quelques minutes du centre-ville et est facilement accessible grâce aux transports publics (plusieurs arrêts de bus à proximité). Actuellement, il se compose d'une maison de repos et de soins de 55 lits et de 95 unités de résidence-services, répartis sur une superficie d'environ 10.600 m². Dans les deux années à venir, cet actif sera réaménagé en un immeuble composé d'unités de résidence-services et de soins de jour.



Seniorenresidenz Geertz – Bad Schwartau

Les conditions (principalement de nature administrative) devraient être levées au 3^e trimestre de 2022.

Cet 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 29.04.2022.

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

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

INFORMATION RÉGLEMENTÉE

Bruxelles, embargo jusqu'au 29.07.2022, 07:30 CET

1.4.5. Immobilier de santé en Espagne

- Investissements durant le premier semestre de 2022 : 29 millions EUR
- Investissements durant le deuxième trimestre de 2022 : 11 millions EUR
- Portefeuille immobilier de santé en Espagne au 30.06.2022 : 287 millions EUR (20 sites en exploitation)

Cofinimmo a fait son entrée en Espagne en septembre 2019 et y détient au 30.06.2022 un portefeuille d'immobilier de santé pour une juste valeur de 287 millions EUR en immeubles de placement. À cela s'ajoutent 44 millions EUR de créances de location-financement et 6 millions EUR d'acomptes en actifs financiers non courants. Le groupe compte ainsi à cette date 27 maisons de repos et de soins en exploitation (20 en immeubles de placement comptant environ 3.200 lits, et 7 en location-financement comptant 935 lits) ainsi que 14 projets de construction (y compris le projet à Tomares annoncé le 01.07.2022 faisant usage d'une réserve foncière précédemment acquise – voir section 1.5.2 ci-dessous), une maison de repos et de soins en cours de réaménagement et trois réserves foncières. Ceci représentera à terme un investissement cumulé d'environ 430 millions EUR pour environ 6.400 lits, tenant aussi compte du projet à Legazpi annoncé le 06.07.2022 (voir section 1.5.2 ci-dessous). Au cours du premier semestre 2022, Cofinimmo y a investi 29 millions EUR en immeubles de placement, après prise en compte d'une variation de -10 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 m², qui offrira 144 lits. Le montant de l'investissement pour le terrain et les travaux s'élève à environ 12 millions EUR.

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

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

INFORMATION RÉGLEMENTÉE

Bruxelles, embargo jusqu'au 29.07.2022, 07:30 CET

Le site est pré-loué à Amavir, l'un des principaux opérateurs d'Espagne. Un bail de type double net¹ 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 m². Le budget d'investissement pour le terrain et les travaux s'est élevé à 13 millions EUR. Le bail de type double net¹ 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 m² avec 150 lits, répartis sur un rez-de-chaussée et 4 étages. Le budget d'investissement (terrain et travaux compris) s'élève à environ 8 millions EUR.

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

Les travaux de construction ont débuté en mars 2022 dans le cadre d'un projet turnkey, et la livraison de la nouvelle maison de repos et de soins est actuellement prévue pour le quatrième 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 net² a été conclu pour une durée fixe de 25 ans. Le loyer sera indexé annuellement en fonction de l'indice espagnol des prix à la consommation. Le rendement locatif brut sera conforme aux conditions de marché actuelles.

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

² Les assurances, les taxes et la maintenance sont à charge du locataire.

INFORMATION RÉGLEMENTÉE

Bruxelles, embargo jusqu'au 29.07.2022, 07:30 CET

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

Le 18.02.2022, Cofinimmo a fait l'acquisition, via une filiale, d'un terrain dans la communauté autonome de Valence. Le site verra la construction d'une nouvelle maison de repos et de soins de plus de 5.900 m² offrant 136 lits. Le budget d'investissement (terrain et travaux compris) s'élève à environ 12 millions EUR.

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



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

Des matériaux durables présentant un long cycle de vie et une haute performance thermique seront utilisés afin d'améliorer l'intensité énergétique du bâtiment, pour lequel Cofinimmo vise un certificat de performance énergétique de niveau A et une certification BREEAM Excellent.

Les travaux de construction ont débuté en 2022 dans le cadre d'un projet turnkey, et la livraison de la nouvelle maison de repos et de soins est actuellement prévue pour le 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 un bail de type triple net¹ pour une durée fixe de 25 ans. Le loyer sera indexé en fonction de l'indice espagnol des prix à la consommation. Le rendement brut sera conforme aux conditions de marché actuelles.

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

Le troisième projet de développement annoncé à Carthagène en septembre 2019 a été réceptionné et le bail a pris effet le 23.03.2022. Pour rappel, la maison de repos et de soins offre 180 lits répartis sur une superficie totale d'environ 7.500 m². Le budget d'investissement pour le terrain et les travaux s'est élevé à 13 millions EUR. Le bail de type double net² a une durée de 25 ans. Le loyer sera indexé sur base de l'indice espagnol des prix à la consommation. Cofinimmo a obtenu la certification BREEAM Excellent pour ce site, notamment grâce à sa performance en matière de mobilité, énergie et écologie.

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

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

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

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

INFORMATION RÉGLEMENTÉE

Bruxelles, embargo jusqu'au 29.07.2022, 07:30 CET



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

Après travaux, l'immeuble aura une superficie totale de près de 7.300 m² et offrira 162 lits.

Des matériaux modernes et durables nécessitant peu d'entretien et les dernières innovations techniques seront utilisés lors de la construction. Des compteurs relevables à

distance permettront également de réduire l'intensité énergétique du site, pour lequel Cofinimmo vise un label énergétique de niveau A ainsi qu'une certification BREEAM Excellent.

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

Les montants ayant trait aux travaux de construction seront payés en fonction de l'état d'avancement du chantier. Les montants à payer en 2022 pour cet investissement ne figurent pas dans l'estimation d'investissements prévue pour 2022, telle que publiée en section 11.1 du communiqué de presse du 24.02.2022.

Le site est pré-loué à Amavir, l'un des principaux opérateurs dans le secteur de la santé en Espagne, avec qui un bail de type double net¹ a été conclu pour une durée de 25 ans. Le loyer sera indexé annuellement en fonction de l'indice espagnol des prix à la consommation. Le rendement locatif brut sera conforme aux conditions de marché actuelles.

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

Le projet de développement annoncé à Lérida en Catalogne en juillet 2020 a été réceptionné et le bail a pris effet le 17.05.2022. Pour rappel, la maison de repos et de soins offre 150 lits répartis sur une superficie totale d'environ 6.000 m². Le budget d'investissement pour le terrain et les travaux s'est élevé à 14 millions EUR. Le bail de type double net¹ a une durée de 25 ans. Le loyer sera indexé sur base de l'indice espagnol des prix à la consommation. Cofinimmo a obtenu la certification BREEAM Excellent pour ce site, notamment grâce à sa performance en matière de mobilité, énergie et écologie.

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

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

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

INFORMATION RÉGLEMENTÉE

Bruxelles, embargo jusqu'au 29.07.2022, 07:30 CET



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

L'immeuble aura une superficie totale d'environ 6.700 m² et offrira 150 lits. Il sera situé dans une zone mixte et sera facilement accessible grâce à une bonne desserte routière et aux transports publics. Il offrira également un nombre suffisant

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

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

Les travaux sont réalisés dans le cadre d'un projet turnkey, la livraison de la maison de repos et de soins étant quant à elle prévue pour le quatrième trimestre de 2023.

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

Un bail de type double net¹ a été signé avec l'opérateur CLECE, un des plus grands opérateurs du pays, pour une durée de 25 ans. Le loyer sera indexé en fonction de l'indice espagnol des prix à la consommation. Le rendement locatif brut sera conforme aux conditions de marché actuelles.

1.4.6. Immobilier de santé en Finlande

- Investissements durant le premier semestre de 2022 : 47 millions EUR
- Investissements durant le deuxième trimestre de 2022 : 39 millions EUR
- Portefeuille immobilier de santé en Finlande au 30.06.2022 : 114 millions EUR (9 sites en exploitation)

Cofinimmo a fait son entrée en Finlande en novembre 2020 et y détient un portefeuille d'immobilier de santé pour une juste valeur de 114 millions EUR. Au cours du premier semestre 2022, Cofinimmo y a investi 47 millions EUR.

Principales réalisations :

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

Le projet de développement, annoncé à Vantaa en janvier 2021, a été réceptionné au quatrième trimestre de 2021 et le bail a pris effet le 01.01.2022. Pour rappel, la maison de repos et de soins offre 68 lits répartis sur une superficie totale de 2.600 m². Le budget d'investissement pour le terrain et les travaux s'est élevé à 12 millions EUR. Un bail de type double net¹ a été conclu avec l'opérateur Esperri Care Oy pour une durée fixe

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

INFORMATION RÉGLEMENTÉE

Bruxelles, embargo jusqu'au 29.07.2022, 07:30 CET

de 15 ans. Le loyer sera indexé sur base de l'indice finlandais des prix à la consommation et le rendement locatif brut est conforme aux conditions de marché actuelles.

- **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 m² et offrira 98 chambres.

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

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

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

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

Le bail de type double net¹ conclu avec IkiFit Oy aura une durée fixe de 15 ans. Le loyer sera indexé annuellement en fonction de l'indice finlandais des prix à la consommation et le rendement locatif brut sera conforme aux conditions de marché actuelles.

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

Le premier des deux projets de développement annoncés à Turku et Ylöjärvi en avril 2021, a récemment été réceptionné à Turku et le bail a pris effet le 01.05.2022. Pour rappel, la maison de repos et de soins offre 43 lits répartis sur une superficie d'environ 2.500 m². Le budget d'investissement pour le terrain et les travaux s'est élevé à environ 7 millions EUR. Le bail de type double net¹ a une durée fixe de 15 ans. Le rendement locatif brut est conforme aux conditions de marché actuelles. Le loyer sera indexé annuellement en fonction de l'indice finlandais des prix à la consommation.

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

INFORMATION RÉGLEMENTÉE

Bruxelles, embargo jusqu'au 29.07.2022, 07:30 CET

- **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 m².

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 net¹ 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.

1.4.7. Immobilier de santé en Irlande

- **Portefeuille immobilier de santé en Irlande au 30.06.2022 : 93 millions EUR (7 sites en exploitation)**

Cofinimmo a fait son entrée en Irlande en janvier 2021 et y détient déjà un portefeuille d'immobilier de santé d'une juste valeur de 93 millions EUR.

1.4.8. Immobilier de santé en Italie

- **Portefeuille immobilier de santé en Italie au 30.06.2022 : 192 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 192 millions EUR.

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

INFORMATION RÉGLEMENTÉE

Bruxelles, embargo jusqu'au 29.07.2022, 07:30 CET

1.4.9. Immobilier de santé au Royaume-Uni

- **Portefeuille immobilier de santé au Royaume-Uni au 30.06.2022 : 67 millions EUR (3 sites en exploitation)**

Cofinimmo a fait son entrée au Royaume-Uni en juillet 2021 et y détient déjà un portefeuille d'immobilier de santé d'une juste valeur de 67 millions EUR.

1.4.10. Immobilier de réseaux de distribution

- **Investissements durant le premier semestre de 2022 : 1 million EUR**
- **Investissements durant le deuxième trimestre de 2022 : 1 million EUR**
- **Désinvestissements durant le premier semestre de 2022 : 35 millions EUR**
- **Désinvestissements durant le deuxième trimestre de 2022 : 19 millions EUR**
- **Portefeuille immobilier de réseaux de distribution au 30.06.2022 : 499 millions EUR**

Le portefeuille d'immobilier de réseaux de distribution de Cofinimmo représente une juste valeur de 499 millions EUR. Au cours du premier semestre 2022, Cofinimmo y a investi 1 million EUR et désinvesti pour 35 millions EUR.

1.4.10.1. Pubstone

- **Avenants concernant le portefeuille Pubstone**

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

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

Au cours du premier semestre 2022, le groupe Cofinimmo a vendu neuf cafés et restaurants des portefeuilles Pubstone BE et NL pour un montant total d'environ 2 millions EUR, un montant supérieur à la dernière juste valeur des actifs déterminée par les experts évaluateurs indépendants de Cofinimmo avant la conclusion des accords.

1.4.10.2. Cofinimur I

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

Au 01.01.2021, le portefeuille immobilier de réseaux de distribution Cofinimur I en France comprenait 266 sites. Au 30.06.2021, il en comprenait encore 265, correspondant à une superficie totale de 57.178 m² et une juste valeur de 111 millions EUR. Le 23.09.2021, Cofinimmo a annoncé avoir signé des accords sous seing privé concernant la cession future, dans le courant du quatrième trimestre 2021 et sous certaines conditions, d'une partie de Cofinimur I.

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

Au 31.12.2021, la juste valeur des 76 actifs déjà vendus s'élevait à 41 millions EUR. Au 30.06.2022, la juste valeur des 151 actifs déjà vendus a atteint 73 millions EUR (dont 31 millions EUR au 1^{er} semestre 2022). Le

INFORMATION RÉGLEMENTÉE

Bruxelles, embargo jusqu'au 29.07.2022, 07:30 CET

prix de cession des 75 actifs vendus en 2022 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
01.01.2021 au 30.06.2021	0	0	1	0	1
Mouvements selon l'annonce du 23.09.2021	64	35	10	5	74
Mouvements nets 24.09.2021 – 31.12.2021	-54	-31	65	36	11
Sous-total au 31.12.2021	10	3	76	41	86
Mouvements nets du 1 ^{er} trimestre 2022	-1	0	23	15	22
Sous-total au 31.03.2022	9	3	99	56	108
Mouvements nets du 2 ^e trimestre 2022	4	2	52	17	56
Total au 30.06.2022	13	5	151	73	164

1.4.10.3. Autre - 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.

1.4.11. Bureaux

- Investissements durant le premier semestre de 2022 : 6 millions EUR
- Investissements durant le deuxième trimestre de 2022 : 4 millions EUR
- Portefeuille de bureaux au 30.06.2022 : 1.438 millions EUR (62 sites)

Le portefeuille de bureaux de Cofinimmo représente une juste valeur de 1,4 milliard EUR. Au cours du premier semestre 2022, Cofinimmo y a investi 6 millions EUR.

INFORMATION RÉGLEMENTÉE

Bruxelles, embargo jusqu'au 29.07.2022, 07:30 CET

Principales réalisations :

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



Le 25.01.2022, Cofinimmo Offices SA, filiale à 100% de Cofinimmo, a signé une convention sous seing privé relative à la cession de la pleine propriété (d'ici au 4^e 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 m² de bureaux et plus de 300 places de parking. L'immeuble, construit au début des années 90, est actuellement entièrement loué.

Au 30.06.2022, l'immeuble susmentionné est présenté au bilan comme actif non courant détenu en vue de la vente. L'impact de ce transfert (qui se marquait déjà au 31.03.2022) sur le taux d'occupation des bureaux est de -0,2% (cet impact est imperceptible sur le taux d'occupation global) étant donné que l'immeuble est occupé à 100%.

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

Au 1^{er} 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 m² d'espace de bureaux. Le budget d'investissement s'est élevé à environ 7 millions EUR. Son taux d'occupation au 30.06.2022 est de 53% grâce aux quatre locations déjà réalisées. L'impact de ce transfert sur le taux d'occupation est de -0,8% au niveau des bureaux et de -0,2% au niveau global.

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

Cet immeuble de près de 6.000 m² 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^e et 7^e étages, de triple vitrage, de panneaux photovoltaïques, d'un éclairage LED et de pompes à chaleur.

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

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

INFORMATION RÉGLEMENTÉE

Bruxelles, embargo jusqu'au 29.07.2022, 07:30 CET

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

Cet immeuble de bureaux de près de 15.000 m² fera l'objet d'une rénovation complète et sera loué au Vlaams Administratief Centrum de Malines ('VAC Mechelen'). Après travaux, sa performance énergétique sera bien au-delà des exigences légales actuelles, raison pour laquelle Cofinimmo vise une certification BREEAM Excellent pour ce bâtiment.

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

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

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

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

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



La première convention concerne la cession de la pleine propriété (d'ici au premier trimestre 2024) de l'immeuble situé boulevard de la Woluwe 62 à 1200 Bruxelles. Le bâtiment compte environ 3.300 m² de bureaux et 57 places de parking. Il a été construit en 1988 et sa dernière rénovation date de 1997. L'immeuble est loué à 92%.



Les deux autres conventions concernent la cession des immeubles situés avenue Herrmann-Debroux 44-46 à 1160 Bruxelles (d'ici au quatrième trimestre 2023) et boulevard du Souverain 36 à 1170 Bruxelles (d'ici au quatrième trimestre 2024). Le premier bâtiment compte environ 9.700 m² de bureaux et 167 places de parking. Le second bâtiment compte environ 8.300 m² de bureaux et 207 places de parking. Tous deux datent des années '90 et sont loués respectivement à 97% et à 100%.



La cession des trois immeubles ne figure pas dans l'estimation des désinvestissements prévue pour 2022, telle que publiée en section 11.1 du communiqué de presse du 29.04.2022, car elles auront lieu après 2022. Elle s'inscrit pleinement dans la stratégie de Cofinimmo dans le secteur des bureaux.

Au 30.06.2022, les immeubles susmentionnés sont présentés au bilan comme actifs non courants détenus 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).

INFORMATION RÉGLEMENTÉE

Bruxelles, embargo jusqu'au 29.07.2022, 07:30 CET

1.5. Événements intervenus après le 30.06.2022

1.5.1. Immobilier de santé aux Pays-Bas

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



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

Medisch Centrum Hoog Lede a été construit en 2019. Il s'agit d'un centre multidisciplinaire moderne, doté d'une identité architecturale propre, situé au cœur d'un nouveau quartier résidentiel à proximité du centre-ville de Vlaardingen. Le bâtiment a une superficie totale d'environ

1.300 m², répartie sur deux étages. Il est facilement accessible par les transports en commun ou à vélo et se trouve à proximité d'un parc.

Le bâtiment est extrêmement durable (label énergétique A+++). Il ne recourt pas au gaz et la production d'électricité et d'eau chaude est assurée par des panneaux solaires (102 m²) installés sur le toit.

Cet investissement peut être affecté à l'enveloppe d'investissement hypothétique incluse dans l'estimation des investissements prévue pour 2022, telle que publiée en section 11.1 du communiqué de presse du 29.04.2022.

Un bail de type double net¹ a été signé avec chaque prestataire de soins pour une durée moyenne pondérée de plus de 13 ans. Les loyers seront indexés en fonction de l'indice néerlandais des prix à la consommation. Le rendement locatif brut est d'environ 5,5%.

1.5.2. Immobilier de santé en Espagne

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

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

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

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

INFORMATION RÉGLEMENTÉE

Bruxelles, embargo jusqu'au 29.07.2022, 07:30 CET



L'immeuble aura une superficie totale d'environ 8.400 m² et offrira 180 lits. La proximité d'une ligne de bus et de stations de métro dans un rayon de 2 km (avec des navettes régulières) assurera l'accessibilité du site, qui offrira également des places de parking pour vélos et des bornes de recharge pour véhicules électriques.

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

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

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

Un bail de type triple net¹ a été conclu avec l'opérateur Grupo Reifs pour une durée de 30 ans. Le loyer sera indexé en fonction de l'indice espagnol des prix à la consommation. Le rendement locatif brut est conforme aux conditions de marché actuelles.

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

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



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

L'immeuble aura une superficie totale d'environ 4.300 m² et offrira 113 lits.

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

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

INFORMATION RÉGLEMENTÉE

Bruxelles, embargo jusqu'au 29.07.2022, 07:30 CET

Les travaux ont débuté en mai 2021 dans le cadre d'un projet turnkey, et la livraison de la maison de repos et de soins est actuellement prévue pour le quatrième trimestre de 2022. Période à laquelle le prix d'acquisition sera payé et le bail prendra effet.

Cet investissement peut être affecté à l'enveloppe d'investissement hypothétique incluse dans l'estimation des investissements prévue pour 2022, telle que publiée en section 11.1 du communiqué de presse du 29.04.2022.

Un bail de type triple net¹ a été signé avec l'opérateur Emera España pour une durée de 12 ans. Le loyer sera indexé en fonction de l'indice espagnol des prix à la consommation. Le rendement locatif brut sera conforme aux conditions de marché actuelles.

1.5.3. Immobilier de sante en Italie

Le 27.07.2022, le groupe Cofinimmo a investi dans deux maisons de repos et de soins dans le Nord-ouest de l'Italie, via la société Vestastone 1 Co SA, dans laquelle Cofinimmo SA détient une participation d'environ 91%, et le fonds d'investissement italien Acheso Lagune (dans lequel Vestastone 1 Co SA détient actuellement une participation de 100%) qui est géré par le gestionnaire de fonds italien Blue SGR S.p.A. L'investissement s'élève à environ 22 millions EUR. Pour les deux actifs, Cofinimmo a signé des baux de type double net² avec le groupe Colisée pour une durée fixe de 12 ans.



Maison de repos et de soins Gianni Rodari - Novara

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

La première maison de repos et de soins Gianni Rodari est située à Novara, la deuxième plus grande ville (plus de 100.000 habitants) de la région du Piémont, à 50 km à l'ouest de Milan. Elle a une superficie totale d'environ 6.600 m² et offre 120 lits. Elle a été développée en respectant au maximum la sécurité, l'environnement et l'efficacité énergétique (performance énergétique de niveau supérieur A4). Le nouveau site est opérationnel depuis avril 2022.

La seconde maison de repos et de soins Edmondo de Amicis est située à Beinasco, au sud-ouest de la métropole de Turin, où vivent plus de 2.200.000 personnes. L'actif a une superficie totale d'environ 4.400 m² et compte au total, 90 lits. Il a été construit en face d'un nouvel espace vert, suivant une approche garantissant des économies d'énergie, la sécurité et la fonctionnalité, ainsi que des normes élevées de qualité, de confort et de numérisation. Ce nouveau site est opérationnel depuis mars 2022.



Maison de repos et de soins Edmondo de Amicis - Beinasco

Cet 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 29.04.2022.

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

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

INFORMATION RÉGLEMENTÉE

Bruxelles, embargo jusqu'au 29.07.2022, 07:30 CET

1.6. Résultats opérationnels

1.6.1. 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 :



1.6.2. Locataires principaux

Au 30.06.2022, le groupe Cofinimmo dispose d'une base de clientèle diversifiée (environ 325 locataires ou exploitants) dont près de 70 groupes d'exploitants-locataires en immobilier de santé.

Locataires	Loyers contractuels	Durée moyenne résiduelle des baux (en années)
Korian	15%	8
AB InBev	9%	13
Colisée	9%	15
Secteur public	8%	9
Orpea	6% ²	14
Top 5 des locataires	47%	11
DomusVi	4%	16
Care-Ion	4%	25
Stella Vitalis	3%	26
Aspria	2%	25
Orelia	1%	25
Top 10 des locataires	61%	14
Top 20 des locataires	71%	15
Autres locataires	29%	8
TOTAL	100%	13

Dans le secteur des bureaux, les locataires publics représentent 32% du portefeuille.

¹ Le secteur 'autres' a été transféré vers le secteur 'bureaux' au 01.01.2019. Le taux d'occupation des bureaux aurait été de 89,1% au 31.12.2018 et de 88,3% au 31.12.2017 avec ce transfert.

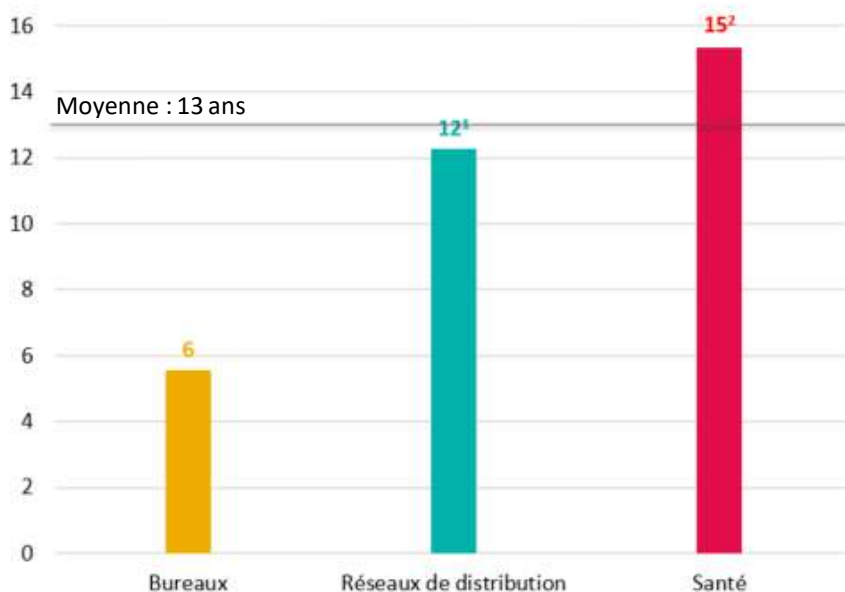
² Dont 1,6% en France.

INFORMATION RÉGLEMENTÉE

Bruxelles, embargo jusqu'au 29.07.2022, 07:30 CET

1.6.3. 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.

1.6.4. Échéancier du portefeuille

Baux > 9 ans	66,3%
Immobilier de santé	51,1%
Immobilier de réseaux de distribution - Pubstone	9,4%
Bureaux - secteur public	4,2%
Bureaux - secteur privé	1,5%
Baux 6-9 ans	8,7%
Immobilier de santé	6,0%
Bureaux	2,3%
Immobilier de réseaux de distribution - Autre - Belgique	0,5%
Baux < 6 ans	25,0%
Bureaux	15,5%
Immobilier de santé	8,8%
Immobilier de réseaux de distribution - Cofinimur I	0,7%

¹ Pour le secteur 'Réseaux de distribution', la durée résiduelle moyenne des baux en années par sous-segment se présente comme suit : Pubstone (13), Autre - Belgique (8- voir section 1.4.10) et Cofinimur I (2).

² 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 (16), Irlande (14), Italie (8) et Royaume-Uni (34).

INFORMATION RÉGLEMENTÉE

Bruxelles, embargo jusqu'au 29.07.2022, 07:30 CET

Au total, 66% des baux sont conclus à long terme (plus de neuf ans).

1.6.5. Variation des revenus locatifs bruts à portefeuille constant

	Revenus locatifs bruts au 30.06.2022 (x 1.000.000 EUR)	Revenus locatifs bruts au 30.06.2021 (x 1.000.000 EUR)	Variation	Variation à portefeuille constant*
Immobilier de santé	103,5	87,4	+18,5%	+2,5%
Bureaux	37,6	39,0	-3,5%	+4,9%
Immobilier de réseaux de distribution	17,6	18,6	-5,2%	+2,0%
PORTEFEUILLE TOTAL	158,8	144,9	+9,5%	+3,1%

La variation des revenus locatifs bruts d'un exercice à l'autre a atteint 9,5% grâce aux variations de périmètre et à la bonne performance opérationnelle. À périmètre constant* (*like-for-like*), le niveau des loyers est en hausse (+3,1%) entre les six premiers mois de 2021 et les six premiers mois de 2022 : l'effet positif des nouvelles locations (+1,8%) et de l'indexation (+2,5% au total, comprenant notamment +2,4% pour l'immobilier de santé dont +2,6% par exemple en Belgique, l'indexation se marquant généralement à la date anniversaire du contrat) ont plus que compensé l'effet négatif des départs (-1,0%) et des renégociations (-0,3%). Les renégociations comprennent l'effet de la prolongation de l'usufruit des immeubles de bureaux Loi 56 et Luxembourg 40 occupés par la Commission européenne, pour lesquels les cessions de créances réalisées en 2008 sont arrivées à échéance en cours de semestre.

1.7. Gestion des ressources financières

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

1.7.1. Augmentations de capital depuis le 01.01.2022

Durant le 1^{er} semestre de l'exercice 2022, Cofinimmo a procédé à deux augmentations de capital (apport en nature et dividende optionnel) totalisant près de 61 millions EUR.

1.7.1.1. Augmentation de capital par apport en nature

Le 09.05.2022, Cofinimmo a acquis une maison de repos et de soins à Mont-de-l'Enclus, en Belgique, via apport en nature (voir section 1.4.1 du présent document). La valeur conventionnelle de l'actif s'élève à 5 millions EUR (montant arrondi). À cette fin, 39.933 nouvelles actions ont été émises dans le cadre du capital autorisé, et ont été transmises aux apporteurs. Grâce à cette opération, Cofinimmo a renforcé ses capitaux propres de 4.524.408,90 EUR. Elle permet de réduire le taux d'endettement consolidé de Cofinimmo de près de 1%. Ceci constitue un renforcement de la structure du bilan qui pourra être utilisé pour financer de futurs investissements. À l'issue de cette opération, le capital social de Cofinimmo était représenté par 31.735.414 actions.

INFORMATION RÉGLEMENTÉE

Bruxelles, embargo jusqu'au 29.07.2022, 07:30 CET

1.7.1.2. Dividende optionnel

L'assemblée générale ordinaire du 11.05.2022 avait décidé de distribuer pour l'exercice 2021 un dividende brut de 6,00 EUR par action¹.

Le conseil d'administration a décidé d'offrir aux actionnaires le choix entre le paiement du dividende de l'année 2021 en actions nouvelles ou en numéraire, ou d'opter pour une combinaison de ces deux modalités de paiement. Le prix de souscription d'une action nouvelle a été établi à 109,20 EUR. Les actions nouvelles auront jouissance dans les résultats de Cofinimmo à dater du 01.01.2022 (premier dividende payable en 2023).

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

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

Le solde du dividende a été réglé en numéraire pour un montant total net de 76,9 millions EUR². Le paiement en numéraire et/ou la livraison des titres ont été effectués à partir du 07.06.2022. La date effective de la cotation des actions nouvelles est le 09.06.2022.

Le capital social de Cofinimmo est désormais représenté par 32.251.549 actions.

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

1.7.2. Autres opérations de financement depuis le 01.01.2022

1.7.2.1. Émission d'une nouvelle obligation durable début 2022

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

1.7.2.2. Conclusion d'un nouveau crédit syndiqué 'sustainability-linked'

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

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

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

INFORMATION RÉGLEMENTÉE

Bruxelles, embargo jusqu'au 29.07.2022, 07:30 CET

1.7.2.3. Évolution de l'ensemble des financements

- 10.01.2022 : Prolongation d'une ligne de crédit de 25 millions EUR pour 1 an supplémentaire pour porter son échéance à 2026 ;
- 11.02.2022 : Prolongation d'une ligne de crédit de 100 millions EUR pour 1 an supplémentaire pour porter son échéance à 2027 ;
- 03.05.2022 : Nouvelle ligne de crédit bilatérale de 30 millions EUR à 8 ans ;
- 16.05.2022 : Émission de billets de trésorerie totalisant 17 millions EUR à 7 ans ;
- 29.06.2022 : Refinancement anticipé d'une ligne de crédit (devenue 'sustainability-linked') de 50 millions EUR échéant en août 2022 pour porter son échéance à 2027.

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

1.7.2.4. Couverture de taux d'intérêt

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

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

1.7.3. Structure de la dette

Au 30.06.2022, les dettes financières consolidées, courantes et non courantes, émises par Cofinimmo SA, s'élevaient à 2.812 millions EUR. Elles comprenaient notamment des facilités bancaires et des obligations émises sur le marché financier.

Les obligations sont résumées dans le tableau ci-dessous :

Simple / Convertible	Courantes / Non courantes	Financement durable	Montant nominal (x 1.000.000 EUR)	Prix d'émission (%)	Prix de conversion (EUR)	Coupon (%)	Date d'émission	Date d'échéance
S	NC	-	70,0	99,609	-	1,7000	26.10.2016	26.10.2026
S	NC	Green & social	55,0	99,941	-	2,0000	09.12.2016	09.12.2024
S	NC	Durable	500,0	99,222	-	0,8750	02.12.2020	02.12.2030
S	NC	Durable	500,0	99,823	-	1,0000	24.01.2022	24.01.2028

1.7.4. Dettes financières non courantes

Au 30.06.2022, les dettes financières non courantes s'élevaient à 1.864 millions EUR. Elles sont détaillées ci-dessous.

INFORMATION RÉGLEMENTÉE

Bruxelles, embargo jusqu'au 29.07.2022, 07:30 CET

1.7.4.1. Marché obligataire

- 70 millions EUR pour un emprunt obligataire non convertible ;
- 55 millions EUR de green & social bonds non convertibles qui font partie de la communauté Euronext ESG Bonds rassemblant les émetteurs européens d'obligations green & social répondant à différents critères objectifs. Cofinimmo est actuellement l'un des rares émetteurs cotés à Bruxelles à faire partie de cette communauté européenne engagée ;
- 500 millions EUR pour une obligation durable de taille benchmark au sein de la communauté Euronext ESG bonds ;
- 500 millions EUR pour une obligation durable de taille benchmark faisant partie de la communauté Luxembourg Green Exchange au même titre que de nombreux émetteurs internationaux mais également un développeur immobilier belge et la Région wallonne ;
- -3 millions EUR principalement pour l'émission sous le pair de l'obligation de 500 millions EUR et pour les intérêts courus non échus des emprunts obligataires ;
- 76 millions EUR de billets de trésorerie à long terme ;
- 1 million EUR, correspondant à la valeur actualisée du coupon minimum des obligations remboursables en actions (ORA) émises par Cofinimur I en décembre 2011.

1.7.4.2. Facilités bancaires

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

1.7.5. Dettes financières courantes

Au 30.06.2022, les dettes financières courantes de Cofinimmo s'élevaient à 948 millions EUR. Elles sont détaillées ci-dessous.

1.7.5.1. Marchés financiers

- 784 millions EUR de billets de trésorerie d'une durée inférieure à un an, dont 36 millions EUR d'une durée supérieure à six mois. Les émissions de billets de trésorerie à court terme sont totalement couvertes par les disponibilités sur les lignes de crédit à long terme confirmées. Cofinimmo bénéficie ainsi du coût attractif d'un tel programme de financement à court terme, tout en assurant son refinancement au cas où le placement de nouveaux billets de trésorerie deviendrait plus coûteux ou impraticable.

1.7.5.2. Facilités bancaires

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

1.7.6. Disponibilités

Au 30.06.2022, les disponibilités sur les lignes de crédit confirmées atteignaient 1.567 millions EUR. Après couverture des émissions de billets de trésorerie, Cofinimmo disposait à cette date de 783 millions EUR de lignes de crédit confirmées excédentaires pour financer son activité.

INFORMATION RÉGLEMENTÉE

Bruxelles, embargo jusqu'au 29.07.2022, 07:30 CET

1.7.7. Ratio d'endettement consolidé

Au 30.06.2022, 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 46,2% (stable par rapport au 31.12.2021). Pour rappel, la limite légale imposée aux SIR est de 65%.

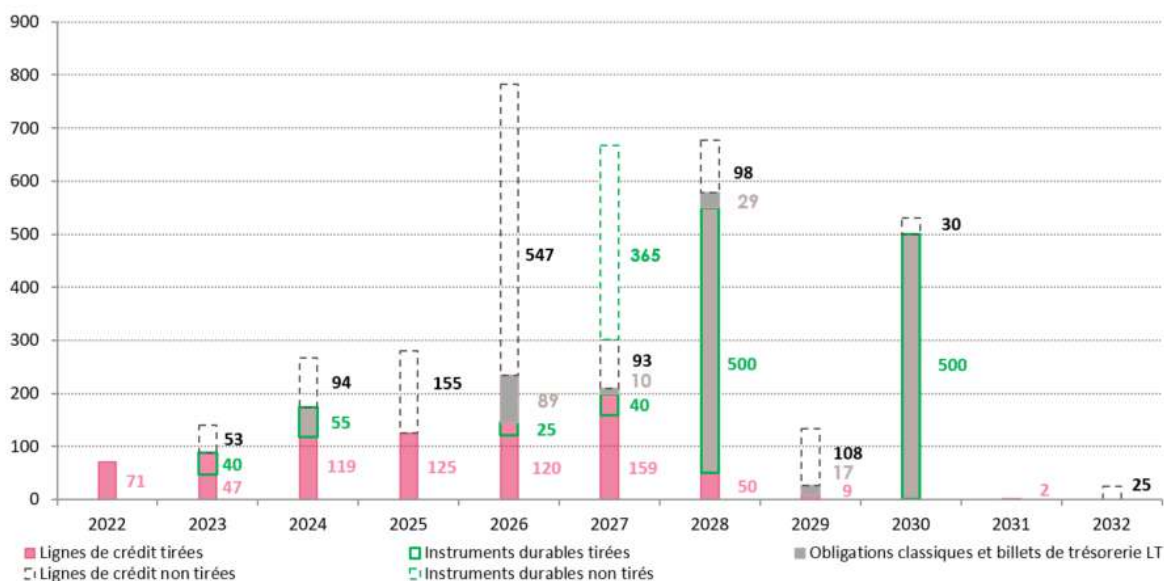
Les conventions de crédit dont Cofinimmo bénéficie, lorsqu'elles font référence à une limite d'endettement, font référence au ratio réglementaire et le plafonnent à 60%.

1.7.8. 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 30.06.2022. 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 3.574 millions EUR au 30.06.2022, arriveront à échéance de façon étalée jusqu'en 2032.

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



1.7.9. 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 semestre de l'exercice 2022, en augmentation par rapport à celui de l'exercice complet de 2021 (1,1%), et est conforme aux prévisions¹.

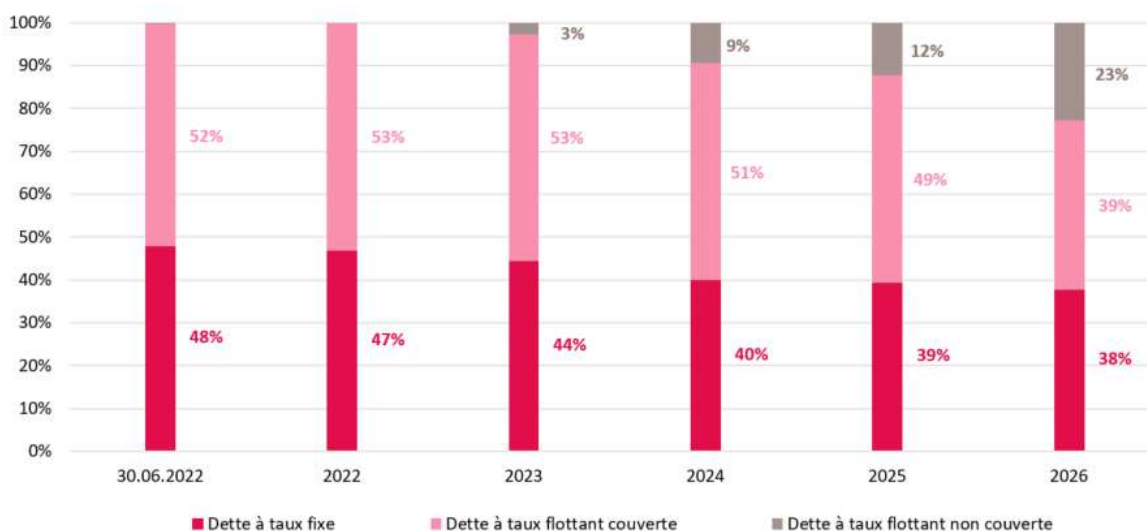
¹ C'est-à-dire aux prévisions trimestrielles dérivées des prévisions annuelles présentées dans le document d'enregistrement universel 2021 et confirmées en section 11.2 du communiqué de presse du 29.04.2022.

INFORMATION RÉGLEMENTÉE

Bruxelles, embargo jusqu'au 29.07.2022, 07:30 CET

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

Au 30.06.2022, 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 30.06.2022, 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.

1.7.10. Notation financière

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

1.7.11. Aliénations d'actions propres

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

Aperçu des transactions effectuées entre le 01.01.2022 et le 30.06.2022 dans le cadre du Stock Option Plan :

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

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

INFORMATION RÉGLEMENTÉE

Bruxelles, embargo jusqu'au 29.07.2022, 07:30 CET

terme (plan LTI) qui a été approuvée dans le cadre de la politique de rémunération par l'assemblée générale ordinaire du 13.05.2020. Les acquéreurs ne pourront pas disposer des actions concernées pendant les trois années à venir.

Aperçu des transactions effectuées entre le 01.01.2022 et le 30.06.2022 dans le cadre de la rémunération variable à long terme (plan LTI) :

Date de la transaction	Plan LTI	Nombre d'actions	Prix d'exercice (EUR)
10.03.2022	Plan LTI – exercice 2021	3.848	99,11

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

1.8. Portefeuille consolidé au 30.06.2022

ÉVOLUTION DU PORTEFEUILLE CONSOLIDÉ		
<i>Extrait du rapport des experts évaluateurs indépendants Cushman & Wakefield, Jones Lang LaSalle, PricewaterhouseCoopers, CBRE et Colliers sur base de la valeur d'investissement</i>		
(x 1.000.000 EUR)	30.06.2022	31.12.2021
Valeur d'investissement du portefeuille entier	6.274,6	5.966,0
Projets, réserve foncière et actifs détenus en vue de la vente	-401,3	-302,6
Total des immeubles en exploitation	5.873,3	5.663,4
Loyers contractuels	319,6	312,6
Rendement brut sur les immeubles en exploitation	5,4%	5,5%
Loyers contractuels + Valeur locative estimée des immeubles inoccupés à la date d'évaluation	326,1	318,6
Rendement brut si portefeuille loué à 100%	5,6%	5,6%
Taux d'occupation des immeubles en exploitation¹	98,0%	98,1%

Au 30.06.2022, 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.

¹ Calculé sur base des revenus locatifs.

INFORMATION RÉGLEMENTÉE

Bruxelles, embargo jusqu'au 29.07.2022, 07:30 CET

Immeubles	Superficie (en m ²)	Loyers contractuels (x 1.000 EUR)	Taux d'occupation	Loyers + VLE sur inoccupés (x 1.000 EUR)
Bureaux	406.281	71.165	92,4%	76.990
Bureaux faisant l'objet de cession de créances	16.779	3.959	100,0%	3.959
Sous-total bureaux	423.060	75.124	92,8%	80.949
Immobilier de santé	1.570.645	210.601	99,8%	210.927
Immobilier de réseaux de distribution - Pubstone	308.337	29.881	99,8%	29.935
Immobilier de réseaux de distribution – Autre - Belgique	9.043	1.496	100,0%	1.496
Immobilier de réseaux de distribution - Cofinimur I	21.887	2.465	87,7%	2.812
Sous-total immeubles de placement & immeubles faisant l'objet de cession de créances	2.332.972	319.566	98,0%	326.118
Projets, rénovations & actifs détenus en vue de la vente	98.509	-	-	-
Réserve foncière	-	30	-	30
TOTAL GÉNÉRAL DU PORTEFEUILLE	2.431.481	319.597	98,0%	326.149

INFORMATION RÉGLEMENTÉE

Bruxelles, embargo jusqu'au 29.07.2022, 07:30 CET

Portefeuille consolidé au 30.06.2022

Secteur	Juste valeur			Résultat locatif net	Résultat d'exploitation des immeubles après charges immobilières directes	
	(x 1.000 EUR)	(en %)	Variation de la période ¹	(x 1.000 EUR)	(x 1.000 EUR)	(en %)
Immobilier de santé	4.068.513	67,7%	1,4%	102.850	98.607	66,2%
Belgique	1.638.705	27,3%	1,6%	41.639	41.360	27,8%
France	495.320	8,2%	-0,3%	14.582	14.343	9,6%
Pays-Bas	460.120	7,7%	1,2%	12.524	11.386	7,6%
Allemagne	720.750	12,0%	1,4%	19.166	17.610	11,8%
Espagne	287.173	4,8%	3,6%	14.939	13.908	9,3%
Finlande	114.000	1,9%	1,6%			
Irlande	93.455	1,6%	4,6%			
Italie	191.750	3,2%	1,1%			
Royaume-Uni	67.240	1,1%	0,0%			
Bureaux	1.438.028	23,9%	3,4%	39.169	34.004	22,8%
Bruxelles CBD	842.097	14,0%	4,4%	19.171	16.947	11,4%
Bruxelles décentralisé	347.074	5,8%	4,4%	11.327	9.205	6,2%
Bruxelles périphérie	95.231	1,6%	-4,7%	3.684	3.028	2,0%
Anvers	34.229	0,6%	4,2%	1.051	981	0,7%
Autres régions	119.396	2,0%	0,3%	3.936	3.843	2,6%
Immobilier de réseaux de distribution	499.483	8,3%	0,3%	17.270	16.411	11,0%
Pubstone - Belgique	292.213	4,9%	0,3%	9.585	9.216	6,2%
Autre - Belgique	30.474	0,5%	1,9%	743	875	0,6%
Pubstone - Pays-Bas	138.420	2,3%	0,1%	4.987	4.556	3,1%
Cofinimur I	38.375	0,6%	-0,5%	1.956	1.764	1,2%
PORTEFEUILLE TOTAL	6.006.023	100,0%	1,8%	159.289	149.021	100,0%

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%	5,4%	5,3%	4,9%	6,1%	6,3%	8,0%	5,6%
Rendement locatif net si portefeuille loué à 100%	5,3%	4,9%	4,5%	5,2%	5,9%	7,5%	5,2%

¹ Hors effet initial des variations de périmètre.

INFORMATION RÉGLEMENTÉE

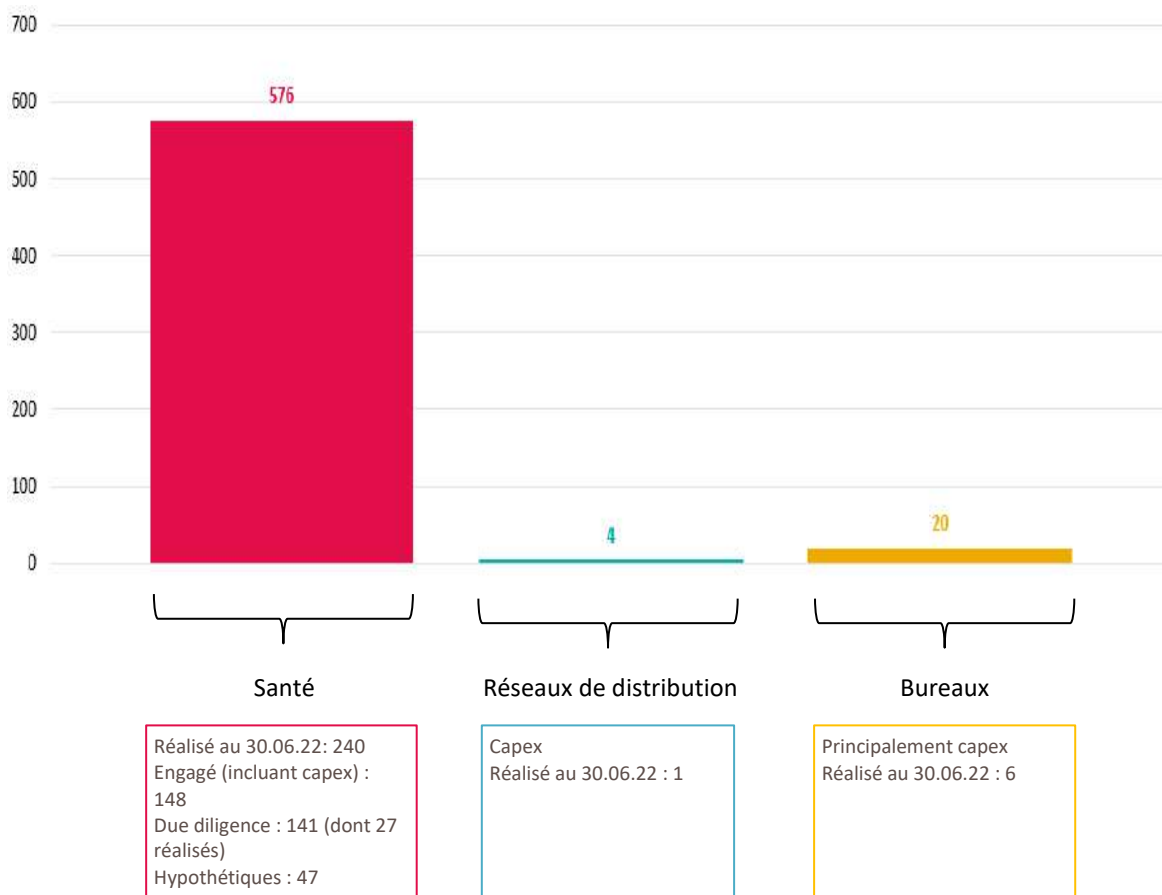
Bruxelles, embargo jusqu'au 29.07.2022, 07:30 CET

1.9. Prévisions 2022

1.9.1. Investissements 2022

Compte tenu de l'état d'avancement des dossiers en cours, le budget d'investissement et de désinvestissement pour 2022 publié le 29.04.2022 (et détaillé dans le document d'enregistrement universel) reste d'actualité (compte tenu des risques et incertitudes mentionnés en section 1.13 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 graphe 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 29.07.2022, 07:30 CET

Projet	Type (de travaux)	Nombre de lits	Superficie (en m ²)	Date prévue	Total investissements	Total investissements au 30.06.2022	Total investissements avant le 31.12.2022	Total investissements après 2022
Projets de développement en cours								
Immobilier de santé								
Belgique								
Genappe	Construction d'une maison de repos et de soins	112	6.000	T3 2024	19	11	5	3
Juprelle	Construction d'une maison de repos et de soins	119	7.000	T3 2023	19	10	4	5
Oudenburg	Construction d'une maison de repos et de soins	68	4.500	T3 2023	11	5	1	5
Marche-en-Famenne	Rénovation et extension d'une maison de repos et de soins	120	7.600	T4 2024	8	1	2	5
Grimbergen	Construction d'une maison de repos et de soins	82	6.100	T1 2023	20	0	0	20
France								
Villers-sur-Mer	Construction d'une maison de repos et de soins	84	4.800	T4 2022	14	13	1	0
Fontainebleau	Redéveloppement d'une maison de repos et de soins	100 ¹	6.500	T3 2023	17	11	3	2
Pays-Bas								
Hilversum	Construction d'une clinique de soins		7.000	2023	30	23	5	2
Hoogerheide	Construction d'une maison de repos et de soins	138	7.400	T1 2024	26	8	2	16
Espagne								
Castellón (Valence)	Construction d'une maison de repos et de soins	103	4.000	T3 2022	9	8	0	0
Tarragone (Catalogne)	Construction d'une maison de repos et de soins	170	6.800	T4 2022	15	15	0	0
El Puerto de Santa María (Andalousie)	Réaménagement d'une maison de repos et de soins	180	9.800	T3 2022	10	10	0	0
Palma de Majorque (Îles Baléares)	Construction d'une maison de repos et de soins	157	7.000	T1 2024	16	8	3	5
Alicante (Valence)	Construction d'une maison de repos et de soins	150	7.300	T1 2024	14	6	1	7
Oviedo (Asturies)	Construction d'une maison de repos et de soins	144	6.500	T4 2023	12	4	4	4
Elche (Valence)	Construction d'une maison de repos et de soins	150	6.000	T4 2023	8	3	4	1
Castellón de la Plana (Valence)	Construction d'une maison de repos et de soins	136	5.900	T2 2024	12	4	4	4
Cordoue (Andalousie)	Construction d'une maison de repos et de soins	162	7.300	T2 2024	15	4	1	10
Murcie (Murcie)	Construction d'une maison de repos et de soins	150	6.700	T4 2023	14	8	4	2
Tomares (Andalousie) ²	Construction d'une maison de repos et de soins	180	8.400	T3 2024	13	3	3	7

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

² Événement intervenu après le 30.06.2022 (voir section 1.5.2).

INFORMATION RÉGLEMENTÉE

Bruxelles, embargo jusqu'au 29.07.2022, 07:30 CET

Projet	Type (de travaux)	Nombre de lits	Superficie (en m ²)	Date prévue	Total investissements	Total investissements au 30.06.2022	Total investissements avant le 31.12.2022	Total investissements après 2022
Espagne								
Legazpi (Madrid) ¹	Construction d'une maison de repos et de soins	113	4.300	T4 2022	12	0	12	0
Finlande								
Ylöjärvi	Construction d'une maison de repos et de soins	35	1.500	T3 2022	5	4	1	0
Turku	Construction d'une maison de repos et de soins	68	3.700	T3 2022	15	12	3	0
Helsinki	Construction d'une maison de repos et de soins	83	3.900	T1 2023	19	14	3	2
Rovaniemi	Construction d'une maison de repos et de soins	57	2.700	T3 2022	8	7	1	0
Kuopio	Construction d'une maison de repos et de soins	75	4.200	T2 2023	17	10	4	3
Raisio	Construction d'une maison de repos et de soins	98	5.000	T3 2023	15	2	5	8
Bureaux								
Belgique								
Montoyer 10 (Bruxelles)	Redéveloppement		6.000	T1 2024	18	1	4	12
Stationsstraat 110 (Malines)	Rénovation		15.000	T4 2024	33	1	2	30
Sous-total immeubles de placement					444	206	84	154
Immobilier de santé								
Belgique								
Louvain ²	Construction d'une extension adjacente à une maison de repos et de soins existante avec unités de résidence-services	90	6.500	T3 2022	15	0	15	0
Allemagne								
Rhénanie-du-Nord-Westphalie	Développement de 9 campus de soins éco-responsables	1.200	100.000	2022-2023	270	25	24	221
Espagne								
Vallecas (Madrid)	Construction d'une maison de repos et de soins	138	5.900	T4 2022	22	4	17	1
Vicálvaro (Madrid)	Construction d'une maison de repos et de soins	132	5.500	T1 2024				
Jaén (Andalousie)	Construction d'une maison de repos et de soins	160	6.700	T1 2024				
Total immeubles de placement, actifs financiers non courants, créances de location-financement et entreprises associées					761	238	142	381

¹ Événement intervenu après le 30.06.2022 (voir section 1.5.2).

² En principe enregistrée dans les comptes de Cofinimmo comme une location-financement (voir section 1.4.1).

INFORMATION RÉGLEMENTÉE

Bruxelles, embargo jusqu'au 29.07.2022, 07:30 CET

1.9.2. 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 (budgétées, pour environ 0,50 EUR par action) et de 2022 (non budgétées, pour environ 0,06 EUR par action), ainsi que 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 (soit un pay-out ratio consolidé de l'ordre de 90%).

Sur base des mêmes données et hypothèses, le ratio d'endettement serait de l'ordre de 47% au 31.12.2022 (ce ratio ne tient pas compte d'éventuelles variations de juste valeur, qui seront le cas échéant déterminées par les experts évaluateurs indépendants). Le niveau du taux d'endettement est adéquat pour le financement des investissements nets actuellement prévus.

Ces prévisions sont fournies sous réserve des principaux risques et incertitudes exposés ci-dessous (voir section 1.13).

1.10. Information relative à l'action et aux obligations

1.10.1. Performance boursière

L'action (COFB)

ISIN BE0003593044	30.06.2022	31.12.2021	31.12.2020
Cours de bourse (sur la période, en EUR)			
Le plus élevé	142,40	144,20	159,00
Le plus bas	103,60	121,00	108,00
À la clôture	103,60	140,50	121,80
Moyen	124,38	132,33	127,04
Rendement en dividende¹	5,0%	4,5%	4,6%
Rendement brut² (sur la période)	-22,6%	20,7%	-2,8%
Volume (sur la période, en nombre de titres) sur Euronext			
Volume journalier moyen ³	51.938	47.123	52.687
Volume total	6.596.188	12.157.686	13.540.479
Nombre d'actions	32.251.549	31.695.481	27.061.917
Capitalisation boursière à la clôture (x 1.000 EUR)	3.341.260	4.453.215	3.296.141
Part du capital détenu par des actionnaires ayant une participation inférieure à 5%	95%	88%	95%

¹ Dividende brut sur la moyenne du cours de bourse.

² Appréciation du cours de bourse + rendement en dividende.

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

INFORMATION RÉGLEMENTÉE

Bruxelles, embargo jusqu'au 29.07.2022, 07:30 CET

Les obligations

	Cofinimmo SA 190 millions EUR – 2015-2022 ISIN BE0002224906		Cofinimmo SA 70 millions EUR – 2016-2026 ISIN BE0002267368	
	30.06.2022	31.12.2021	30.06.2022	31.12.2021
Cours de bourse (sur la période, en % du nominal)				
À la clôture	-	100,37	93,35	103,49
Moyen	-	101,20	101,15	104,12
Rendement moyen jusqu'à l'échéance	-	0,3%	3,4%	1,0%
Rendement effectif à l'émission	-	1,9%	1,7%	1,7%
Coupon d'intérêt (en %)				
Brut	-	1,92	1,70	1,70
Net	-	1,34	1,19	1,19
Nombre de titres	-	1.900	700	700

	Cofinimmo SA 55 millions EUR – 2016-2024 ISIN BE0002269380		Cofinimmo SA 500 millions EUR – 2020-2030 ISIN BE6325493268	
	30.06.2022	31.12.2021	30.06.2022	31.12.2021
Cours de bourse (sur la période, en % du nominal)				
À la clôture	99,92	104,96	74,19	96,84
Moyen	102,12	105,05	84,69	100,39
Rendement moyen jusqu'à l'échéance	2,0%	0,3%	4,646%	1,252%
Rendement effectif à l'émission	2,0%	2,0%	0,957%	0,957%
Coupon d'intérêt (en %)				
Brut	2,00	2,00	0,875	0,875
Net	1,40	1,40	0,613	0,613
Nombre de titres	550	550	5.000	5.000

	Cofinimmo SA 500 millions EUR – 2022-2028 ISIN BE0002838192	
	30.06.2022	31.12.2021
Cours de bourse (sur la période, en EUR)		
À la clôture	84,63	-
Moyen	92,47	-
Rendement moyen jusqu'à l'échéance	4,146%	-
Rendement effectif à l'émission	1,030%	-
Coupon d'intérêt (en %)		
Brut	1,000	-
Net	0,700	-
Nombre de titres	5.000	-

INFORMATION RÉGLEMENTÉE

Bruxelles, embargo jusqu'au 29.07.2022, 07:30 CET

1.10.2. Dividende de l'exercice 2022

Le conseil d'administration prévoit de proposer à l'assemblée générale ordinaire du 10.05.2023 un dividende pour l'exercice 2022 de 6,20 EUR brut (4,34 EUR net) par action.

1.10.3. Actionnariat

Le tableau ci-dessous indique les actionnaires de Cofinimmo détenant plus de 5% du capital. Les déclarations de transparence ainsi que les chaînes de contrôle sont disponibles sur le site web. À la date d'arrêté du présent communiqué, Cofinimmo n'a reçu aucune déclaration de transparence présentant une situation postérieure à celle reçue le 27.07.2022. Selon la définition d'Euronext, le freefloat est actuellement de 100%.

Société	%
BlackRock, Inc.	5,30%
Groupe Cofinimmo	0,10%
Autres < 5%	94,60%
TOTAL	100,00%

1.11. Responsabilité sociale des entreprises (RSE)

1.11.1. Initiatives en réponse au changement climatique

Les initiatives en réponse au changement climatique figurent à la page 105 du document d'enregistrement universel 2021, publié le 09.04.2022.

1.11.2. Références, notations et certifications

- Au premier semestre 2022, deux actifs, faisant partie du portefeuille de santé en Belgique, ont obtenu le certificat BREEAM In-Use de niveau Very Good. Selon la plateforme BREEAM (au 13.07.2022), seuls 32 actifs du secteur de la santé sont certifiés BREEAM In-Use dans toutes les zones géographiques couvertes (y compris les États-Unis). De plus, deux actifs, faisant partie du portefeuille de santé en Espagne, ont obtenu un certificat BREEAM de niveau Excellent. Dans le secteur des bureaux, le certificat BREEAM In-Use de niveau Good du Park Hill 20 a également été renouvelé. À ce jour, dix 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 32 ;
- 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 ;

INFORMATION RÉGLEMENTÉE

Bruxelles, embargo jusqu'au 29.07.2022, 07:30 CET

- Le 10.06.2022, la notation accordée par Sustainalytics a été mise à jour : elle s'est améliorée, passant de 12,6 à 12,0. Cofinimmo est considérée par Sustainalytics comme ayant un faible risque de subir des impacts financiers importants dus à des facteurs environnementaux, sociaux et de gouvernance.

1.11.3. 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, au printemps 2022, à la publication de différents rapports circonstanciés, tant par les autorités compétentes que par l'opérateur concerné. Certaines actions correctrices et décisions au niveau de la gouvernance – comme la nomination d'un nouveau directeur général et de quatre nouveaux administrateurs - sont en cours d'exécution.

Suite à ces évolutions, Cofinimmo s'attend à ce que des mesures adéquates et équilibrées continuent à être 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.

1.12. Gouvernance d'entreprise

En matière de gouvernance d'entreprise, Cofinimmo veille à appliquer les normes les plus strictes et évalue en permanence ses méthodes par rapport aux principes, pratiques et exigences en vigueur dans ce domaine. La pratique de gouvernance d'entreprise de Cofinimmo est en conformité avec le Code belge de gouvernance d'entreprise 2020. Il est rappelé que l'assemblée générale ordinaire du 11.05.2022 a renouvelé, avec effet immédiat, les mandats de Monsieur Jean-Pierre Hanin et de Monsieur Jean Kotarakos en qualité d'administrateurs exécutifs. Elle a également procédé aux nominations de Madame Anneleen Desmyter (avec effet au 08.06.2022) et Monsieur Michael Zahn (avec effet immédiat) en qualité d'administrateurs indépendants, conformément à l'article 7:87 §1 du Code des sociétés et des associations (CSA) et à la disposition 3.5 du Code belge de gouvernance d'entreprise 2020. Ces mandats (renouvellements et nominations) arriveront à échéance à l'issue de l'assemblée générale ordinaire qui se tiendra en 2026.

1.12.1. Assemblée générale ordinaire du 11.05.2022

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

- Prise de connaissance du rapport de gestion sur l'exercice social statutaire et consolidé clôturé au 31.12.2021 ;
- Prise de connaissance du rapport du commissaire sur les comptes annuels statutaires clôturés au 31.12.2021 et du rapport du commissaire sur les comptes annuels consolidés clôturés au 31.12.2021 ;
- Prise de connaissance des comptes annuels consolidés clôturés au 31.12.2021 ;
- Approbation des comptes annuels statutaires clôturés au 31.12.2021 et affectation du résultat ;
- Approbation du rapport de rémunération pour l'exercice social clôturé au 31.12.2021 ;
- Décharge aux administrateurs ;
- Décharge au commissaire ;
- Rémunération des administrateurs non exécutifs ;
- Renouvellement du mandat de deux administrateurs ;
- Nomination de deux administrateurs ;
- Approbation, conformément à l'article 7:151 du Code des sociétés et des associations, de toute clause de changement de contrôle présente dans toute convention de crédit ou conditions d'émission de titres

INFORMATION RÉGLEMENTÉE

Bruxelles, embargo jusqu'au 29.07.2022, 07:30 CET

- de créance ou de capital convenues par la Société, et de procéder aux formalités de publicité prévues à l'article 7:151 du Code des sociétés et des associations ;
- Approbation des comptes annuels des sociétés absorbées par une opération assimilée à une fusion par absorption par la société, décharge aux administrateurs et au commissaire de ces sociétés ;
 - Délégation de pouvoirs en vue d'exécuter les décisions prises ;
 - Divers.

Toutes les propositions à l'ordre du jour de l'assemblée générale ordinaire ont été traitées et approuvées (voir communiqué de presse du 11.05.2022).

1.13. 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.

De plus, le conseil d'administration estime que la situation en Ukraine et les conséquences induites par les sanctions prises à l'égard de la Russie n'ont aucun impact direct sur l'activité du groupe et ses résultats financiers.

Par ailleurs, le rapport des experts évaluateurs indépendants mentionne une note explicative sur la situation en Ukraine et/ou sur la forte volatilité actuelle des marchés.

1.14. Calendrier 2022 de l'actionnaire

Événement	Date
Informations trimestrielles : résultats au 30.09.2022	28.10.2022 (après bourse)
Communiqué de presse annuel : résultats au 31.12.2022	17.02.2023 (avant bourse)
Publication du document d'enregistrement universel 2022 incluant le rapport financier annuel et le rapport RSE	07.04.2023 (avant bourse)
Informations trimestrielles : résultats au 31.03.2023	28.04.2023 (avant bourse)
Assemblée générale ordinaire pour 2022	10.05.2023
Rapport financier semestriel : résultats au 30.06.2023	28.07.2023 (avant bourse)
Informations trimestrielles : résultats au 30.09.2023	27.10.2023 (avant bourse)
Communiqué de presse annuel : résultats au 31.12.2023	23.02.2024 (avant bourse)

INFORMATION RÉGLEMENTÉE

Bruxelles, embargo jusqu'au 29.07.2022, 07:30 CET

2. États financiers résumés

2.1. Résultat global consolidé – Schéma Arrêté royal du 13.07.2014 (x 1.000 EUR)

A. RÉSULTAT NET	30.06.2022	30.06.2021
Revenus locatifs	154.996	141.774
Reprises de loyers cédés et escomptés	4.293	3.631
Charges relatives à la location	0	-1
Résultat locatif net	159.289	145.403
Récupération de charges immobilières	384	267
Récupération de charges locatives et de taxes normalement assumées par le locataire sur immeubles loués	31.850	31.780
Frais incombant aux locataires et assumés par le propriétaire sur dégâts locatifs et remises en état au terme du bail	-485	-525
Charges locatives et taxes normalement assumées par le locataire sur immeubles loués	-35.550	-34.356
Résultat immobilier	155.488	142.569
Frais techniques	-1.972	-2.076
Frais commerciaux	-1.952	-1.214
Charges et taxes sur immeubles non loués	-2.543	-2.728
Frais de gestion immobilière	-16.515	-14.473
Charges immobilières	-22.981	-20.491
Résultat d'exploitation des immeubles	132.507	122.079
Frais généraux de la société	-7.078	-6.203
Résultat d'exploitation avant résultat sur portefeuille	125.429	115.876
Résultat sur vente d'immeubles de placement	1.825	1.832
Résultat sur vente d'autres actifs non financiers	0	0
Variations de la juste valeur des immeubles de placement	94.975	-11.480
Autre résultat sur portefeuille	-17.848	-14.175
Résultat d'exploitation	204.381	92.053
Revenus financiers	5.527	6.427
Charges d'intérêts nettes	-15.468	-12.643
Autres charges financières	-725	-467
Variations de la juste valeur des actifs et passifs financiers	137.379	17.936
Résultat financier	126.712	11.254
Quote-part dans le résultat des entreprises associées et co-entreprises	569	-1.148
Résultat avant impôt	331.663	102.158
Impôts des sociétés	-5.710	-5.195
Exit tax	0	-263
Impôt	-5.710	-5.458
Résultat net	325.953	96.700
Intérêts minoritaires	-1.373	-1.242
Résultat net – part du groupe	324.580	95.458

INFORMATION RÉGLEMENTÉE

Bruxelles, embargo jusqu'au 29.07.2022, 07:30 CET

B. AUTRES ÉLÉMENTS DU RÉSULTAT GLOBAL RECYCLABLES EN COMPTE DE RÉSULTATS	30.06.2022	30.06.2021
Quote-part dans les autres éléments de résultat global des entreprises associées/co-entreprises	0	0
Impact du recyclage en comptes de résultats des instruments de couvertures pour lesquels la relation au risque couvert a pris fin	0	0
Obligations convertibles	0	-1.247
Différences de change liées à la conversion d'activités à l'étranger	-440	0
Autres éléments du résultat global recyclables en compte de résultats	-440	-1.247
Intérêts minoritaires	0	0
Autres éléments du résultat global recyclables en compte de résultats – part du groupe	-440	-1.247

C. RÉSULTAT GLOBAL	30.06.2022	30.06.2021
Résultat global	325.514	95.453
Intérêts minoritaires	-1.373	-1.242
Résultat global – part du groupe	324.141	94.211

INFORMATION RÉGLEMENTÉE

Bruxelles, embargo jusqu'au 29.07.2022, 07:30 CET

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

	30.06.2022	30.06.2021
Revenus locatifs, nets des charges relatives à la location*	154.996	141.773
Reprises de loyers cédés et escomptés (élément non monétaire)	4.293	3.631
Charges locatives et taxes non récupérées sur immeubles loués*	-3.075	-1.973
Taxes non récupérées sur immeubles en rénovation*	-626	-603
Frais de remise en état, nets d'indemnités pour dégâts locatifs*	-101	-258
Résultat immobilier	155.488	142.569
Frais techniques	-1.972	-2.076
Frais commerciaux	-1.952	-1.214
Charges locatives et taxes sur immeubles non loués	-2.543	-2.728
Résultat d'exploitation des immeubles après charges immobilières directes	149.021	136.551
Frais généraux de la société	-23.592	-20.675
Résultat d'exploitation (avant résultat sur portefeuille)	125.429	115.876
Revenus financiers	5.527	6.427
Charges d'intérêts nettes	-15.468	-12.643
Autres charges financières	-725	-467
Quote-part dans le résultat net des activités clés des entreprises associées et co-entreprises	1.153	1.264
Impôts	-5.710	-5.195
Résultat net des activités clés*	110.206	105.262
Intérêts minoritaires relatifs au résultat net des activités clés	-1.453	-2.256
Résultat net des activités clés – part du groupe	108.753	103.006
Variation de la juste valeur des instruments financiers	137.379	17.936
Frais de restructuration des instruments financiers*	0	0
Quote-part dans le résultat sur instruments financiers des entreprises associées et co-entreprises	0	0
Résultat sur instruments financiers*	137.379	17.936
Intérêts minoritaires relatifs au résultat sur instruments financiers	554	-278
Résultat sur instruments financiers – part du groupe*	137.933	17.658
Résultat sur vente d'immeubles de placement et autres actifs non financiers	1.825	1.832
Variations de la juste valeur des immeubles de placement	94.975	-11.480
Quote-part dans le résultat sur portefeuille des entreprises associées et co-entreprises	-584	-2.412
Autre résultat sur portefeuille	-17.848	-14.438
Résultat sur portefeuille*	78.368	-26.499
Intérêts minoritaires relatifs au résultat sur portefeuille	-474	1.292
Résultat sur portefeuille – part du groupe*	77.894	-25.206
Résultat net	325.953	96.700
Intérêts minoritaires	-1.373	-1.242
Résultat net – part du groupe	324.580	95.458

INFORMATION RÉGLEMENTÉE

Bruxelles, embargo jusqu'au 29.07.2022, 07:30 CET

NOMBRE D' ACTIONS	30.06.2022	30.06.2021
Nombre d'actions émises	32.251.549	30.037.610
Nombre d'actions en circulation (hors actions propres)	32.219.874	29.998.137
Nombre total d'actions pris en compte dans le calcul du résultat par action	31.738.001	28.463.517

Commentaires sur le compte de résultats consolidé – Schéma analytique

Les loyers (revenus locatifs bruts) s'élèvent à 159 millions EUR, à comparer à 145 millions EUR au 30.06.2021, en hausse de 9,5% grâce aux acquisitions réalisées entre ces deux dates. À composition constante*, les revenus locatifs bruts sont en hausse de 3,1% entre le 30.06.2021 et le 30.06.2022 (voir section 1.6.5). Les revenus locatifs (après gratuités, concessions et indemnités de rupture – voir le détail de calcul des indicateurs alternatifs de performance) s'élèvent à 155 millions EUR, à comparer à 142 millions EUR au 30.06.2021, en hausse de 9,3% par rapport à 2021. Les revenus locatifs, nets des charges relatives à la location, atteignent aussi 155 millions EUR (142 millions EUR au 30.06.2021), légèrement supérieurs aux prévisions¹ annoncées en février dernier.

Les reprises de loyers cédés et escomptés sont conformes aux prévisions. En raison de l'arrivée à échéance en 2022 de certains contrats de cession de créances (dont ceux portant sur les immeubles de bureaux Loi 56 et Luxembourg 40, voir section 1.6.5), elles se marqueront de manière non linéaire dans le compte de résultats de l'exercice : aux 2,9 millions EUR du 1^{er} trimestre et 1,4 million EUR du 2^e trimestre succéderont 0,9 million EUR au 3^e trimestre et enfin 0,9 million EUR au 4^e trimestre.

Au niveau des frais d'exploitation directs, les variations entre le 30.06.2021 et le 30.06.2022 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^{er} janvier, et ce, pour l'année entière. C'est notamment le cas des précomptes immobiliers, taxes régionales ou encore des taxes communales sur surface de bureaux. La marge d'exploitation, corrigée de l'effet de l'application de la norme IFRIC 21, s'inscrit à 82,0%.

Les revenus financiers sont en baisse entre le 30.06.2021 et le 30.06.2022, et ce malgré l'effet positif des revenus générés par les créances de location-financement, car le montant de l'année passée comprenait des produits non récurrents de moins de 2 millions EUR comptabilisés au 1^{er} semestre, et liés aux apports en nature de 2021 (voir en note 6 des états financiers intermédiaires résumés ci-joints). Les charges d'intérêts nettes (15 millions EUR) sont en augmentation de 3 millions EUR. Le coût moyen de la dette atteint 1,2%, contre 1,1% au 30.06.2021 et est conforme aux prévisions.

Les impôts sont 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 109 millions EUR au 30.06.2022, légèrement supérieur aux prévisions (à comparer aux 103 millions EUR qui avaient été réalisés au 30.06.2021, soit une croissance de 6%), principalement grâce aux effets de périmètre des acquisitions réalisées, supérieurs à l'effet des cessions. Le résultat net des activités clés – part du groupe par action s'élève à 3,43 EUR (légèrement supérieur aux prévisions, à comparer à 3,62 EUR au 30.06.2021) et tient compte des émissions d'actions de 2021 et 2022. Le nombre moyen d'actions ayant jouissance dans le résultat de la période est ainsi passé de 28.463.517 à 31.738.001.

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

INFORMATION RÉGLEMENTÉE

Bruxelles, embargo jusqu'au 29.07.2022, 07:30 CET

Au niveau du résultat sur instruments financiers, la rubrique 'Variation de la juste valeur des instruments financiers' ressort à 137 millions EUR au 30.06.2022, contre 18 millions EUR au 30.06.2021. 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 30.06.2021 et le 30.06.2022. La rubrique 'Variations de la juste valeur des immeubles de placement' est positive au 30.06.2022 (95 millions EUR contre -11 millions EUR au 30.06.2021) : l'appréciation de valeur des portefeuilles d'immobilier de santé (notamment en Belgique) ainsi que celle des immeubles de bureaux situés dans le Central Business District de Bruxelles (CBD) (y compris l'effet positif de la prolongation de l'usufruit des immeubles de bureaux Loi 56 et Luxembourg 40 occupés par la Commission européenne, voir section 1.6.5) 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 (1,8%) sur les six premiers mois de 2022. La rubrique 'Autre résultat sur portefeuille', quant à elle, s'élève à -18 millions EUR au 30.06.2022 (contre -14 millions EUR au 30.06.2021), et comprend notamment l'effet des entrées de périmètre et des impôts différés¹.

Le résultat net – part du groupe s'élève à 325 millions EUR (soit 10,23 EUR par action) au 30.06.2022, contre 95 millions EUR (soit 3,35 EUR par action) au 30.06.2021. 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 semestre 2021 et le premier semestre 2022.

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

INFORMATION RÉGLEMENTÉE

Bruxelles, embargo jusqu'au 29.07.2022, 07:30 CET

2.3. Bilan consolidé (x 1.000 EUR)

ACTIF	Notes	30.06.2022	31.12.2021
Actifs non courants		6.306.664	5.985.532
Goodwill	4	41.627	41.627
Immobilisations incorporelles		2.409	2.487
Immeubles de placement	4, 10	5.894.568	5.669.990
Autres immobilisations corporelles		2.154	2.019
Actifs financiers non courants	11	135.607	36.145
Créances de location-financement		147.006	147.999
Créances commerciales et autres actifs non courants		1.815	1.687
Impôts différés		4.497	3.918
Participations dans des entreprises associées et co-entreprises		76.981	79.661
Actifs courants		260.428	191.421
Actifs détenus en vue de la vente	4	111.455	39.846
Actifs financiers courants		750	0
Créances de location-financement		3.782	3.667
Créances commerciales		38.383	34.835
Créances fiscales et autres actifs courants		32.637	50.568
Trésorerie et équivalents de trésorerie		19.937	19.857
Comptes de régularisation		53.484	42.648
TOTAL DE L'ACTIF		6.567.092	6.176.953

CAPITAUX PROPRES ET PASSIF	Notes	30.06.2022	31.12.2021
Capitaux propres		3.464.319	3.287.533
Capitaux propres attribuables aux actionnaires de la société mère		3.427.081	3.233.274
Capital		1.728.316	1.698.517
Primes d'émission		946.861	916.019
Réserves		427.324	358.402
Résultat net de l'exercice	13	324.580	260.337
Intérêts minoritaires		37.238	54.259
Passif		3.102.773	2.889.420
Passifs non courants		1.963.187	1.616.425
Provisions		22.143	27.220
Dettes financières non courantes		1.863.873	1.467.877
Autres passifs financiers non courants	11	15.253	66.305
Impôts différés		61.917	55.022
Passifs courants		1.139.587	1.272.995
Dettes financières courantes		947.888	1.100.189
Autres passifs financiers courants		968	310
Dettes commerciales et autres dettes courantes		163.133	148.911
Comptes de régularisation		27.598	23.585
TOTAL DES CAPITAUX PROPRES ET DU PASSIF		6.567.092	6.176.953

INFORMATION RÉGLEMENTÉE

Bruxelles, embargo jusqu'au 29.07.2022, 07:30 CET

Commentaires sur le bilan consolidé

La valeur d'investissement du portefeuille immobilier consolidé¹, telle qu'établie par les experts évaluateurs indépendants, s'élève à 6.275 millions EUR au 30.06.2022, 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 les frais de transaction de la valeur d'investissement. Au 30.06.2022, la juste valeur dépasse désormais le niveau des 6 milliards EUR et atteint 6.006 millions EUR, à comparer à 5.710 millions EUR au 31.12.2021, soit une croissance de 5% sur six mois.

La proportion de loyers dus relatifs au 1^{er} semestre effectivement encaissée au 27.07.2022 est quant à elle similaire à la proportion encaissée au 27.07.2021.

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 développent 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.

2.4. Calcul du ratio d'endettement consolidé

(x 1.000 EUR)		30.06.2022	31.12.2021
Dettes financières non courantes		1.863.873	1.467.877
Autres passifs financiers non courants (excepté instruments de couverture)	+	12.162	11.678
Dettes financières courantes	+	947.888	1.100.189
Dettes commerciales et autres dettes courantes	+	163.133	148.911
Dette totale	=	2.987.057	2.728.655
Actif total		6.567.092	6.176.953
Instruments de couverture	-	95.984	7.541
Actif total (excepté instruments de couverture)	/	6.471.109	6.169.412
RATIO D'ENDETTEMENT	=	46,16%	44,23%

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

INFORMATION RÉGLEMENTÉE

Bruxelles, embargo jusqu'au 29.07.2022, 07:30 CET

2.5. Tableau consolidé des flux de trésorerie

	30.06.2022	30.06.2021
TRÉSORERIE ET ÉQUIVALENTS DE TRÉSORERIE AU DÉBUT DE L'EXERCICE	19.857	48.642

ACTIVITÉS OPÉRATIONNELLES	30.06.2022	30.06.2021
Résultat net de la période	324.580	95.458
Extourne des charges et produits d'intérêts	10.581	6.557
Extourne des plus-values et moins-values sur cession d'actifs immobiliers	-1.825	-1.832
Extourne des charges et produits sans effet de trésorerie	-227.649	-1.321
Variation du besoin en fonds de roulement	-3.091	-1.492
Flux de trésorerie résultant des activités opérationnelles	102.597	97.370

ACTIVITÉS D'INVESTISSEMENT	30.06.2022	30.06.2021
Investissements en immobilisations incorporelles et autres immobilisations corporelles	-454	-935
Acquisitions en immeubles de placement	-122.186	-146.732
Investissements sur immeubles de placement	-62.253	-47.791
Acquisitions de filiales consolidées	-24.746	-389.981
Acquisitions d'entreprises associées et de co-entreprises	-2.044	-1.734
Cessions d'immeubles de placement	32.739	4.254
Cessions d'immeubles détenus en vue de la vente	3.712	0
Paieement de l'exit tax	-4.412	0
Créances de location-financement	1.812	1.387
Autres flux liés aux activités d'investissement (acomptes)	-9.395	0
Flux de trésorerie résultant des activités d'investissement	-187.229	-581.532

ACTIVITÉS DE FINANCEMENT	30.06.2022	30.06.2021
Augmentation de capital	0	177.850
Acquisitions/cessions d'actions propres	383	650
Dividendes payés aux actionnaires	-134.505	-106.416
Transactions avec les orataires	-18.306	-3.175
Coupons payés aux minoritaires	-1.290	0
Augmentation des dettes financières	310.266	415.787
Diminution des dettes financières	-66.198	-225
Produits financiers encaissés	10.821	10.368
Charges financières décaissées	-16.108	-12.984
Autres flux liés aux activités de financement	-351	-400
Flux de trésorerie résultant des activités de financement	84.712	481.455

TRÉSORERIE ET ÉQUIVALENTS DE TRÉSORERIE EN FIN DE PÉRIODE	19.937	45.935
--	---------------	---------------

INFORMATION RÉGLEMENTÉE

Bruxelles, embargo jusqu'au 29.07.2022, 07:30 CET

2.6. État consolidé des variations des capitaux propres

(x 1.000 EUR)	Au 01.01.2022	Affectation du résultat net 2021	Dividendes /Coupons	Émission d'actions	Acquisitions/Cessions d'actions propres	Transfert entre les réserves disponibles et indisponibles lors de cession d'actif	Autres	Résultat de l'exercice	Au 30.06.2022
Capital	1.698.517	0	0	29.799	0	0	0	0	1.728.316
Primes d'émissions	916.019	0	0	30.842	0	0	0	0	946.861
Réserves	358.402	260.337	-190.657	0	383	0	-1.141	0	427.324
Réserve du solde des variations de juste valeur des biens immobiliers	60	34.213	0	0	0	11.609	0	0	45.882
Réserve des droits de mutation estimés intervenant lors de l'aliénation hypothétique des immeubles de placement	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Réserve du solde des variations de juste valeur des instruments de couverture autorisés auxquels la comptabilité de couverture telle que définie en IFRS est appliquée	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Réserve du solde des variations de juste valeur des instruments de couverture autorisés auxquels la comptabilité de couverture telle que définie en IFRS n'est pas appliquée	-48.643	41.906	0	0	0	-3.930	0	0	-10.667
Réserve disponible	403.232	182.597	-190.657	0	0	-7.679	-572	0	386.922
Réserve indisponible	5.343	1.620	0	0	0	0	-130	0	6.833
Réserve pour actions propres	-2.015	0	0	0	383	0	0	0	-1.632
Réserve pour différences de change liées à la conversion d'activités à l'étranger	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Réserve de variation de la juste valeur de l'obligation convertible attribuable au changement du risque de crédit 'propre'	424	0	0	0	0	0	-440	0	-15
Résultat net de l'exercice	260.337	-260.337	0	0	0	0	0	324.580	324.580
Total des capitaux propres attribuables aux actionnaires de la société mère	3.233.274	0	-190.657	60.641	383	0	-1.141	324.580	3.427.081
Intérêts minoritaires	54.259	0	-3.775	0	0	0	-14.618	1.373	37.238
Total des capitaux propres	3.287.533	0	-194.432	60.641	383	0	-15.759	325.953	3.464.319

INFORMATION RÉGLEMENTÉE

Bruxelles, embargo jusqu'au 29.07.2022, 07:30 CET

(x 1.000 EUR)	Au 01.01.2021	Affectation du résultat net 2020	Dividendes /Coupons	Émission d'actions	Acquisitions/Cessions d'actions propres	Transfert entre les réserves disponibles et indisponibles lors de cession d'actif	Autres	Résultat de l'exercice	Au 30.06.2021
Capital	1.450.210	0	0	159.463	0	0	0	0	1.609.674
Primes d'émissions	804.557	0	0	186.117	0	0	0	0	990.674
Réserves	200.786	119.222	-171.267	0	650	0	1.735	0	151.126
Réserve du solde des variations de juste valeur des biens immobiliers	17.553	-13.861	0	0	0	-412	0	0	3.280
Réserve des droits de mutation estimés intervenant lors de l'aliénation hypothétique des immeubles de placement	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Réserve du solde des variations de juste valeur des instruments de couverture autorisés auxquels la comptabilité de couverture telle que définie en IFRS est appliquée	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Réserve du solde des variations de juste valeur des instruments de couverture autorisés auxquels la comptabilité de couverture telle que définie en IFRS n'est pas appliquée	-28.195	-20.448	0	0	0	0	0	0	-48.643
Réserve disponible	213.678	152.215	-171.267	0	0	412	3.322	0	198.361
Réserve indisponible	4.638	1.315	0	0	0	0	-341	0	5.612
Réserve pour actions propres	-2.982	0	0	0	650	0	0	0	-2.331
Réserve de variation de la juste valeur de l'obligation convertible attribuable au changement du risque de crédit 'propre'	-3.906	0	0	0	0	0	-1.247	0	-5.153
Résultat net de l'exercice	119.222	-119.222	0	0	0	0	0	95.458	95.458
Total des capitaux propres attribuables aux actionnaires de la société mère	2.574.775	0	-171.267	345.580	650	0	1.735	95.458	2.846.930
Intérêts minoritaires	74.587	0	-4.374	0	0	0	1.453	1.242	72.909
Total des capitaux propres	2.649.362	0	-175.641	345.580	650	0	3.188	96.700	2.919.839

INFORMATION RÉGLEMENTÉE

Bruxelles, embargo jusqu'au 29.07.2022, 07:30 CET

2.7. Notes sur les états financiers intermédiaires résumés

Note 1. Informations générales

Cofinimmo SA (la 'société') est une SIR (société immobilière réglementée) publique soumise à la législation belge, ayant son siège social à 1200 Bruxelles (Boulevard de la Woluwe 58).

Les états financiers intermédiaires résumés de Cofinimmo SA clôturés au 30.06.2022 comprennent la société et ses filiales ('le groupe'). Le périmètre de consolidation a évolué depuis le 31.12.2021 (voir note 14).

Les états financiers intermédiaires résumés ont été arrêtés par le conseil d'administration du 28.07.2022. Le commissaire Deloitte, Réviseurs d'Entreprises, représenté par Monsieur Rik Neckebroek, a clôturé ses travaux de revue limitée et a confirmé que les informations comptables reprises dans le présent rapport financier semestriel n'appellent aucune réserve de sa part et concordent avec les états financiers arrêtés par le conseil d'administration.

Note 2. Méthodes comptables significatives

Les états financiers consolidés semestriels ont été préparés conformément au référentiel International Financial Reporting Standards (IFRS) tel qu'exécuté dans l'Arrêté royal belge du 13.07.2014 relatif aux sociétés immobilières réglementées, et conformément à la norme IAS 34, Information Financière Intermédiaire.

L'information reprise dans ces états financiers intermédiaires résumés n'est pas aussi exhaustive que celle reprise dans les états financiers annuels. Ces états financiers intermédiaires résumés doivent donc être lus conjointement avec les états financiers annuels.

Les principes et méthodes comptables adoptés pour l'établissement des états financiers intermédiaires sont identiques à ceux utilisés dans les états financiers annuels relatifs à l'exercice 2021.

Certaines informations financières dans ce rapport financier semestriel ont été arrondies et, en conséquence, les nombres figurant en total dans ce rapport peuvent légèrement différer de la somme arithmétique exacte des nombres qui les précèdent.

Dans le cadre de l'établissement de ses comptes consolidés, la société est appelée à formuler un certain nombre de jugements significatifs dans l'application des principes comptables (comme, par exemple, la détermination de la classification des contrats de location) et à procéder à un certain nombre d'estimations (notamment l'estimation des provisions). Pour formuler ces hypothèses, la direction se fonde sur son expérience, sur l'assistance de tiers (experts évaluateurs indépendants) et sur d'autres sources jugées pertinentes. Les résultats réels peuvent différer de ces estimations. Ces dernières sont régulièrement, le cas échéant, révisées et modifiées en conséquence. Dans le cadre de la préparation des présents états financiers résumés au 30.06.2022, le conseil d'administration estime que la situation en Ukraine et les conséquences induites par les sanctions prises à l'égard de la Russie n'ont aucun impact direct sur l'activité du groupe et ses résultats financiers. Par ailleurs, le rapport des experts évaluateurs indépendants mentionne une note explicative sur la situation en Ukraine et/ou sur la forte volatilité actuelle des marchés.

Note 3. Gestion du risque opérationnel et financier

Les risques identifiés et décrits dans le document d'enregistrement universel 2021 restent en substance ceux auxquels est confronté le groupe au 30.06.2022. La maîtrise de ces risques a été effectuée avec les mêmes moyens et selon les mêmes critères durant le semestre qu'au cours de l'exercice précédent.

INFORMATION RÉGLEMENTÉE

Bruxelles, embargo jusqu'au 29.07.2022, 07:30 CET

Note 4. Information sectorielle (x 1.000 EUR)

COMPTES DE RÉSULTATS	Immobilier de santé	Réseaux de distribution	Bureaux	Montants non affectés	TOTAL
AU 30.06	2022	2022	2022	2022	2022
Résultat locatif net	102.850	17.270	39.169		159.289
Résultat immobilier après frais directs des immeubles	98.607	16.411	34.004		149.021
Frais de gestion immobilière				-16.515	-16.515
Frais généraux de la société				-7.078	-7.078
Résultat sur vente d'immeubles de placement et autres actifs non financiers	-42	1.856	10		1.825
Variations de la juste valeur des immeubles de placement	46.298	1.299	47.378		94.975
Autre résultat sur portefeuille	-15.315	-1.784	-749		-17.848
Résultat d'exploitation	129.548	17.783	80.643	-23.592	204.381
Résultat financier				126.712	126.712
Quote-part dans le résultat des entreprises associées et co-entreprises				569	569
Impôt				-5.710	-5.710
Résultat net					325.953
Résultat net – part du groupe					324.580

COMPTES DE RÉSULTATS	Immobilier de santé	Réseaux de distribution	Bureaux	Montants non affectés	TOTAL
AU 30.06	2021	2021	2021	2021	2021
Résultat locatif net	86.975	18.522	39.906		145.403
Résultat immobilier après frais directs des immeubles	84.496	17.503	34.552		136.551
Frais de gestion immobilière				-14.473	-14.473
Frais généraux de la société				-6.203	-6.203
Résultat sur vente d'immeubles de placement et autres actifs non financiers		1.166	666		1.832
Variations de la juste valeur des immeubles de placement	-11.933	-2.543	2.997		-11.480
Autre résultat sur portefeuille	-8.808	-150	-5.217		-14.175
Résultat d'exploitation	63.755	15.976	32.997	-20.675	92.053
Résultat financier				11.254	11.254
Quote-part dans le résultat des entreprises associées et co-entreprises				-1.148	-1.148
Impôt				-5.458	-5.458
Résultat net					96.700
Résultat net – part du groupe					95.458

INFORMATION RÉGLEMENTÉE

Bruxelles, embargo jusqu'au 29.07.2022, 07:30 CET

BILAN	Immobilier de santé	Réseaux de distribution	Bureaux	Montants non affectés	TOTAL
AU 30.06	2022	2022	2022	2022	2022
Actif					
Goodwill		41.627			41.627
Immeubles de placement, dont :	4.054.333	494.173	1.346.063		5.894.568
<i>Projets de développement</i>	225.577	6.496	44.321		276.395
<i>Immobilisations à usage propre</i>			7.710		7.710
Actifs détenus en vue de la vente	14.180	5.310	91.965		111.455
Autres actifs				519.443	519.443
TOTAL DE L'ACTIF					6.567.092
Capitaux propres et passifs					
Capitaux propres				3.464.319	3.464.319
<i>Capitaux propres attribuables aux actionnaires de la société mère</i>				3.427.081	3.427.081
<i>Intérêts minoritaires</i>				37.238	37.238
Passif				3.102.773	3.102.773
TOTAL CAPITAUX PROPRES ET PASSIFS					6.567.092

BILAN	Immobilier de santé	Réseaux de distribution	Bureaux	Montants non affectés	TOTAL
AU 31.12	2021	2021	2021	2021	2021
Actif					
Goodwill		41.627			41.627
Immeubles de placement, dont :	3.785.529	526.927	1.357.534		5.669.990
<i>Projets de développement</i>	179.198	6.482	67.245		252.926
<i>Immobilisations à usage propre</i>			6.883		6.883
Actifs détenus en vue de la vente	13.200	3.090	23.556		39.846
Autres actifs				425.490	425.940
TOTAL DE L'ACTIF					6.176.953
Capitaux propres et passifs					
Capitaux propres				3.287.533	3.287.533
<i>Capitaux propres attribuables aux actionnaires de la société mère</i>				3.233.274	3.233.274
<i>Intérêts minoritaires</i>				54.259	54.259
Passif				2.889.420	2.889.420
TOTAL CAPITAUX PROPRES ET PASSIFS					6.176.953

INFORMATION RÉGLEMENTÉE

Bruxelles, embargo jusqu'au 29.07.2022, 07:30 CET

Note 4. Information sectorielle (x 1.000 EUR) – Immobilier Santé

COMPTES DE RÉSULTATS	Belgique	France	Pays-Bas	Allemagne	Autres ¹	TOTAL
AU 30.06	2022	2022	2022	2022	2022	2022
Résultat locatif net	41.639	14.582	12.524	19.166	14.939	102.850
Résultat immobilier après frais directs des immeubles	41.360	14.343	11.386	17.610	13.908	98.607
Frais de gestion immobilière						
Frais généraux de la société						
Résultat sur vente d'immeubles de placement et autres actifs non financiers			-42			-42
Variations de la juste valeur des immeubles de placement	25.105	-3.254	2.542	6.696	15.209	46.298
Autre résultat sur portefeuille	-6.979	-505	-275	-2.436	-5.120	-15.315
Résultat d'exploitation	59.485	10.584	13.611	21.870	23.997	129.548
Résultat financier						
Quote-part dans le résultat des entreprises associées et co-entreprises						
Impôt						
Résultat net						
Résultat net – part du groupe						

COMPTES DE RÉSULTATS	Belgique	France	Pays-Bas	Allemagne	Autres ¹	TOTAL
AU 30.06	2021	2021	2021	2021	2021	2021
Résultat locatif net	39.420	14.462	10.299	17.615	5.178	86.975
Résultat immobilier après frais directs des immeubles	39.280	14.461	9.373	16.476	4.907	84.496
Frais de gestion immobilière						
Frais généraux de la société						
Résultat sur vente d'immeubles de placement et autres actifs non financiers						
Variations de la juste valeur des immeubles de placement	-3.584	-5.844	5.840	1.137	-9.483	-11.933
Autre résultat sur portefeuille	-6.145	-116	-314	-1.127	-1.106	-8.808
Résultat d'exploitation	29.551	8.500	14.899	16.486	-5.681	63.755
Résultat financier						
Quote-part dans le résultat des entreprises associées et co-entreprises						
Impôt						
Résultat net						
Résultat net – part du groupe						

¹ Il s'agit de l'Espagne, de la Finlande, de l'Irlande, de l'Italie et du Royaume-Uni.

INFORMATION RÉGLEMENTÉE

Bruxelles, embargo jusqu'au 29.07.2022, 07:30 CET

BILAN	Belgique	France	Pays-Bas	Allemagne	Autres ¹	TOTAL
AU 30.06	2022	2022	2022	2022	2022	2022
Actif						
Goodwill						
Immeubles de placement, dont :	1.638.705	481.140	460.120	720.750	753.618	4.054.333
<i>Projets de développement</i>	31.064	24.570	26.780	14.800	128.363	225.577
<i>Immobilisations à usage propre</i>						
Actifs détenus en vue de la vente		14.180				14.180
Autres actifs						
TOTAL DE L'ACTIF						
Capitaux propres et passifs						
Capitaux propres						
<i>Capitaux propres attribuables aux actionnaires de la société mère</i>						
<i>Intérêts minoritaires</i>						
Passif						
TOTAL CAPITAUX PROPRES ET PASSIFS						

BILAN	Belgique	France	Pays-Bas	Allemagne	Autres ¹	TOTAL
AU 31.12	2021	2021	2021	2021	2021	2021
Actif						
Goodwill						
Immeubles de placement, dont :	1.601.136	443.290	433.590	653.550	653.963	3.785.529
<i>Projets de développement</i>	25.073	25.500	14.600	700	113.325	179.198
<i>Immobilisations à usage propre</i>						
Actifs détenus en vue de la vente		13.200				13.200
Autres actifs						
TOTAL DE L'ACTIF						
Capitaux propres et passifs						
Capitaux propres						
<i>Capitaux propres attribuables aux actionnaires de la société mère</i>						
<i>Intérêts minoritaires</i>						
Passif						
TOTAL CAPITAUX PROPRES ET PASSIFS						

¹ Il s'agit de l'Espagne, de la Finlande, de l'Irlande, de l'Italie et du Royaume-Uni.

INFORMATION RÉGLEMENTÉE

Bruxelles, embargo jusqu'au 29.07.2022, 07:30 CET

Note 4. Information sectorielle (x 1.000 EUR) – Réseaux de distribution

COMPTES DE RÉSULTATS	Pubstone Belgique	Autre Belgique	Pubstone Pays-Bas	Cofinimur I France	TOTAL
AU 30.06	2022	2022	2022	2022	2022
Résultat locatif net	9.585	743	4.987	1.956	17.270
Résultat immobilier après frais directs des immeubles	9.216	875	4.556	1.764	16.411
Frais de gestion immobilière					
Frais généraux de la société					
Résultat sur vente d'immeubles de placement et autres actifs non financiers	523		4	1.329	1.856
Variations de la juste valeur des immeubles de placement	776	581	142	-200	1.299
Autre résultat sur portefeuille	-820		-883	-81	-1.784
Résultat d'exploitation	9.695	1.457	3.819	2.811	17.783
Résultat financier					
Quote-part dans le résultat des entreprises associées et co-entreprises					
Impôt					
Résultat net					
Résultat net – part du groupe					

COMPTES DE RÉSULTATS	Pubstone Belgique	Autre Belgique	Pubstone Pays-Bas	Cofinimur I France	TOTAL
AU 30.06	2021	2021	2021	2021	2021
Résultat locatif net	9.577		4.983	3.962	18.522
Résultat immobilier après frais directs des immeubles	9.139		4.527	3.837	17.503
Frais de gestion immobilière					
Frais généraux de la société					
Résultat sur vente d'immeubles de placement et autres actifs non financiers	1.043		5	118	1.166
Variations de la juste valeur des immeubles de placement	452		-675	-2.320	-2.543
Autre résultat sur portefeuille	172		189	-511	-150
Résultat d'exploitation	10.807		4.046	1.123	15.976
Résultat financier					
Quote-part dans le résultat des entreprises associées et co-entreprises					
Impôt					
Résultat net					
Résultat net – part du groupe					

INFORMATION RÉGLEMENTÉE

Bruxelles, embargo jusqu'au 29.07.2022, 07:30 CET

BILAN	Pubstone Belgique	Autre Belgique	Pubstone Pays-Bas	Cofinimur I France	TOTAL
AU 30.06	2022	2022	2022	2022	2022
Actif					
Goodwill	25.407		16.220		41.627
Immeubles de placement, dont :	292.213	30.474	138.420	33.065	494.173
<i>Projets de développement</i>		6.496			6.496
<i>Immobilisations à usage propre</i>					
Actifs détenus en vue de la vente				5.310	5.310
Autres actifs					
TOTAL DE L'ACTIF					
Capitaux propres et passifs					
Capitaux propres					
<i>Capitaux propres attribuables aux actionnaires de la société mère</i>					
<i>Intérêts minoritaires</i>					
Passif					
TOTAL CAPITAUX PROPRES ET PASSIFS					

BILAN	Pubstone Belgique	Autre Belgique	Pubstone Pays-Bas	Cofinimur I France	TOTAL
AU 31.12	2021	2021	2021	2021	2021
Actif					
Goodwill	25.407		16.220		41.627
Immeubles de placement, dont :	291.714	29.783	138.455	66.885	526.927
<i>Projets de développement</i>		6.482			6.482
<i>Immobilisations à usage propre</i>					
Actifs détenus en vue de la vente				3.090	3.090
Autres actifs					
TOTAL DE L'ACTIF					
Capitaux propres et passifs					
Capitaux propres					
<i>Capitaux propres attribuables aux actionnaires de la société mère</i>					
<i>Intérêts minoritaires</i>					
Passif					
TOTAL CAPITAUX PROPRES ET PASSIFS					

INFORMATION RÉGLEMENTÉE

Bruxelles, embargo jusqu'au 29.07.2022, 07:30 CET

Note 4. Information sectorielle (x 1.000 EUR) – Bureaux

COMPTES DE RÉSULTATS	Bruxelles CBD	Bruxelles Décentralisé	Bruxelles Périphérie	Anvers	Autres régions	TOTAL
AU 30.06	2022	2022	2022	2022	2022	2022
Résultat locatif net	19.171	11.327	3.684	1.051	3.936	39.169
Résultat immobilier après frais directs des immeubles	16.947	9.205	3.028	981	3.843	34.004
Frais de gestion immobilière						
Frais généraux de la société						
Résultat sur vente d'immeubles de placement et autres actifs non financiers			10			10
Variations de la juste valeur des immeubles de placement	35.729	14.691	-4.742	1.366	334	47.378
Autre résultat sur portefeuille	-352	-288	-49	-13	-47	-749
Résultat d'exploitation	52.325	23.609	-1.753	2.333	4.130	80.643
Résultat financier						
Quote-part dans le résultat des entreprises associées et co-entreprises						
Impôt						
Résultat net						
Résultat net – part du groupe						

COMPTES DE RÉSULTATS	Bruxelles CBD	Bruxelles Décentralisé	Bruxelles Périphérie	Anvers	Autres régions	TOTAL
AU 30.06	2021	2021	2021	2021	2021	2021
Résultat locatif net	16.551	12.360	3.658	2.577	4.762	39.906
Résultat immobilier après frais directs des immeubles	13.705	10.382	3.190	2.429	4.846	34.552
Frais de gestion immobilière						
Frais généraux de la société						
Résultat sur vente d'immeubles de placement et autres actifs non financiers		459		207		666
Variations de la juste valeur des immeubles de placement	15.418	-3.194	-4.415	959	-5.771	2.997
Autre résultat sur portefeuille	-1.682	-1.850	-613	-403	-669	-5.217
Résultat d'exploitation	27.441	5.796	-1.838	3.192	-1.594	32.997
Résultat financier						
Quote-part dans le résultat des entreprises associées et co-entreprises						
Impôt						
Résultat net						
Résultat net – part du groupe						

INFORMATION RÉGLEMENTÉE

Bruxelles, embargo jusqu'au 29.07.2022, 07:30 CET

BILAN	Bruxelles CBD	Bruxelles Décentralisé	Bruxelles Périphérie	Anvers	Autres régions	TOTAL
AU 30.06	2022	2022	2022	2022	2022	2022
Actif						
Goodwill						
Immeubles de placement, dont :	842.097	275.345	74.995	34.229	119.396	1.346.063
<i>Projets de développement</i>	44.109	58	49	105		44.321
<i>Immobilisations à usage propre</i>		7.710				7.710
Actifs détenus en vue de la vente		71.729	20.236			91.965
Autres actifs						
TOTAL DE L'ACTIF						
Capitaux propres et passifs						
Capitaux propres						
<i>Capitaux propres attribuables aux actionnaires de la société mère</i>						
<i>Intérêts minoritaires</i>						
Passif						
TOTAL CAPITAUX PROPRES ET PASSIFS						

BILAN	Bruxelles CBD	Bruxelles Décentralisé	Bruxelles Périphérie	Anvers	Autres régions	TOTAL
AU 31.12	2021	2021	2021	2021	2021	2021
Actif						
Goodwill						
Immeubles de placement, dont :	800.413	326.567	79.821	32.860	117.874	1.357.534
<i>Projets de développement</i>	66.445	74	475	251		67.245
<i>Immobilisations à usage propre</i>		6.883				6.883
Actifs détenus en vue de la vente		3.320	20.236			23.556
Autres actifs						
TOTAL DE L'ACTIF						
Capitaux propres et passifs						
Capitaux propres						
<i>Capitaux propres attribuables aux actionnaires de la société mère</i>						
<i>Intérêts minoritaires</i>						
Passif						
TOTAL CAPITAUX PROPRES ET PASSIFS						

INFORMATION RÉGLEMENTÉE

Bruxelles, embargo jusqu'au 29.07.2022, 07:30 CET

Note 5. Revenus locatifs et charges relatives à la location

(x 1.000 EUR)	30.06.2022	30.06.2021
Revenus locatifs		
Revenu potentiel brut ¹	164.704	150.445
Vacance locative ²	-5.945	-5.507
Loyers	158.759	144.938
Gratuités locatives	-3.215	-3.070
Concessions accordées aux locataires	-403	-378
Indemnités de rupture anticipée de bail ³	-145	284
Revenus locatifs (schéma Arrêté royal du 13.07.2014)	154.996	141.774
Charges relatives à la location	0	-1
Loyer à payer sur locaux pris en location	0	-8
Réductions de valeur sur créances commerciales	0	-23
Reprises de réductions de valeur sur créances commerciales	0	30
Revenus locatifs, nets des charges relatives à la location (schéma analytique)	154.996	141.773
Reprises de loyers cédés et escomptés	4.293	3.631
Revenus locatifs, nets des charges relatives à la location, y compris reprises de loyers cédés et escomptés	159.289	145.403

La méthode de classification et de traitement des revenus et charges locatifs est décrite de manière détaillée dans le document d'enregistrement universel 2021 à la page 248.

Note 6. Revenus financiers

(x 1.000 EUR)	30.06.2022	30.06.2021
Intérêts et dividendes reçus ⁴	1.415	1.418
Redevances de location-financement et similaires	4.058	3.323
Autres	54	1.686
TOTAL	5.527	6.427

Les autres revenus financiers représentent principalement des produits non récurrents liés aux indemnités perçues lors des apports en nature en compensation de l'attribution d'un droit entier au dividende aux nouvelles actions émises à cette occasion.

¹ Le revenu potentiel brut correspond à la somme des loyers réels perçus et des loyers estimés attribués aux surfaces vides.

² La vacance locative est calculée sur les espaces vides sur base de la valeur locative estimée par les experts évaluateurs indépendants.

³ Les indemnités de rupture sont comptabilisées en une fois dans les comptes de résultats.

⁴ Le montant des dividendes reçus est nul au 30.06.2022 et au 30.06.2021.

INFORMATION RÉGLEMENTÉE

Bruxelles, embargo jusqu'au 29.07.2022, 07:30 CET

Note 7. Charges d'intérêts nettes

(x 1.000 EUR)	30.06.2022	30.06.2021
Intérêts nominaux sur emprunts	8.451	6.343
Emprunts bilatéraux - taux flottant	2.619	1.620
Billets de trésorerie - taux flottant	-773	-935
Crédits d'investissement - taux flottant ou fixe	302	329
Obligations - taux fixe	6.303	5.123
Obligations convertibles	0	206
Reconstitution du nominal des dettes financières	1.151	811
Charges résultant d'instruments de couverture autorisés	4.825	3.728
Instruments de couverture autorisés auxquels la comptabilité de couverture telle que définie en IFRS est appliquée	0	0
Instruments de couverture autorisés auxquels la comptabilité de couverture telle que définie en IFRS n'est pas appliquée	4.825	3.728
Produits résultant d'instruments de couverture autorisés	0	0
Instruments de couverture autorisés auxquels la comptabilité de couverture telle que définie en IFRS est appliquée	0	0
Instruments de couverture autorisés auxquels la comptabilité de couverture telle que définie en IFRS n'est pas appliquée	0	0
Autres charges d'intérêts	1.041	1.761
TOTAL	15.468	12.643

Note 8. Autres charges financières

(x 1.000 EUR)	30.06.2022	30.06.2021
Frais bancaires et autres commissions	640	341
Autres	86	125
TOTAL	725	467

Note 9. Variations de la juste valeur des actifs et passifs financiers

(x 1.000 EUR)	30.06.2022	30.06.2021
Instruments de couverture autorisés auxquels la comptabilité de couverture est appliquée	0	0
Variation de la juste valeur des instruments de couverture autorisés auxquels la comptabilité de couverture est appliquée	0	0
Impact du recyclage en comptes de résultats des instruments de couverture pour lesquels la relation au risque a pris fin	0	0
Instruments de couverture autorisés auxquels la comptabilité de couverture n'est pas appliquée	138.970	17.592
Variation de la juste valeur des instruments de couverture autorisés auxquels la comptabilité de couverture n'est pas appliquée	138.970	17.650
Obligations convertibles	0	-57
Autres	-1.591	344
TOTAL	137.379	17.936

INFORMATION RÉGLEMENTÉE

Bruxelles, embargo jusqu'au 29.07.2022, 07:30 CET

Note 10. Immeubles de placement

(x 1.000 EUR)	Immeubles disponibles à la location	Projets de développement	Immobilisations à usage propre	Total
Catégorie d'actifs ¹	Niveau 3	Niveau 3	Niveau 3	
Au 01.01.2021	4.726.343	132.819	6.418	4.865.581
Investissements	21.728	87.282	349	109.359
Acquisitions	710.526	91.559	0	802.086
Transferts de/aux immeubles disponibles à la location et actifs détenus en vue de la vente	-93.343	0	0	-93.343
Transferts de/aux projets de développement et immeubles disponibles à la location	58.719	-58.719	0	0
Ventes/Cessions (juste valeur des actifs vendus/cédés)	-56.064	-856	0	-56.921
Reprises de loyers cédés et escomptés	7.262	0	0	7.262
Variations de la juste valeur	33.585	841	116	34.541
Différences de change liées à la conversion d'activités à l'étranger	1.425	0	0	1.425
Au 31.12.2021	5.410.181	252.926	6.883	5.669.990²
Investissements	14.725	68.417	179	83.321
Acquisitions	134.421	15.084	0	149.505
Transferts de/aux immeubles disponibles à la location et actifs détenus en vue de la vente	-74.282	0	0	-74.282
Transferts de/aux projets de développement et immeubles disponibles à la location	56.907	-56.907	0	0
Ventes/Cessions (juste valeur des actifs vendus/cédés)	-30.608	-403	0	-31.011
Reprises de loyers cédés et escomptés	4.293	0	0	4.293
Variations de la juste valeur	96.259	-2.722	648	94.185
Différences de change liées à la conversion d'activités à l'étranger	-1.434	0	0	-1.434
Au 30.06.2022	5.610.463	276.395	7.710	5.894.568³

La juste valeur du portefeuille, telle que valorisée par les experts évaluateurs indépendants, atteint 6.006.023 KEUR au 30.06.2022. Elle inclut les immeubles de placement pour 5.894.568 KEUR et les actifs détenus en vue de la vente pour 111.455 KEUR.

¹ La base des évaluations conduisant aux justes valeurs peut être qualifiée selon IFRS 13 en :

- Niveau 1 : prix cotés observables sur des marchés actifs ;
- Niveau 2 : données observables autres que les prix cotés inclus dans le niveau 1 ;
- Niveau 3 : données non observables.

² Y compris la juste valeur des immeubles de placement ayant fait l'objet d'une cession de créances, qui s'élève à 126.746 KEUR.

³ Y compris la juste valeur des immeubles de placement ayant fait l'objet d'une cession de créances, qui s'élève à 40.019 KEUR.

INFORMATION RÉGLEMENTÉE

Bruxelles, embargo jusqu'au 29.07.2022, 07:30 CET

Le lecteur se référera à la Note 2 pour ce qui est de la note explicative sur la situation en Ukraine et/ou sur la forte volatilité actuelle des marchés dans le rapport des experts évaluateurs indépendants.

Note 11. Instruments financiers

30.06.2022						
(x 1.000 EUR)	Désignés à la juste valeur par le biais du résultat net	Mesurés obligatoirement à la juste valeur par le biais du résultat net	Actifs ou passifs financiers mesurés au coût amorti	Juste valeur	Intérêts courus non échus	Qualification des justes valeurs
Actifs financiers non courants¹		95.234	148.821	278.871	0	
Instruments de couverture		95.234		95.234	0	
<i>Instruments dérivés</i>		95.234		95.234	0	Niveau 2
Crédits et créances			148.821	183.637	0	
<i>Créances non courantes de location-financement</i>			147.006	181.821	0	Niveau 2
<i>Créances commerciales et autres actifs non courants</i>			1.815	1.815	0	Niveau 2
Actifs financiers courants		750	64.759	66.405	0	
Instruments de couvertures		750		750	0	
<i>Instruments dérivés</i>		750		750	0	Niveau 2
Crédits et créances			44.823	45.718	0	
<i>Créances courantes de location-financement</i>			3.782	4.678	0	Niveau 2
<i>Créances commerciales</i>			38.383	38.383	0	Niveau 2
<i>Autres</i>			2.657	2.657	0	Niveau 2
Trésorerie et équivalents de trésorerie			19.937	19.337	0	Niveau 2
TOTAL	0	95.984	213.581	345.275	0	

¹ Dans le tableau ci-dessus, les actifs financiers non courants de 95.234 KEUR (7.541 KEUR en 2021) s'entendent avant acomptes versés (25.314 KEUR ; 15.919 KEUR en 2021) et créances sur entreprises associées (15.059 KEUR ; 12.684 KEUR en 2021). Les actifs financiers non courant au bilan sont donc de 135.607 KEUR (36.145 KEUR en 2021).

INFORMATION RÉGLEMENTÉE

Bruxelles, embargo jusqu'au 29.07.2022, 07:30 CET

L'échéancier des engagements financiers à long terme au 30.06.2022 est présenté à la section 1.7.8 en page 39 du présent document.

30.06.2022						
(x 1.000 EUR)	Désignés à la juste valeur par le biais du résultat net	Mesurés obligatoirement à la juste valeur par le biais du résultat net	Actifs ou passifs financiers mesurés au coût amorti	Juste valeur	Intérêts courus non échus	Qualification des justes valeurs
Passifs financiers non courants	646	3.091	1.864.693	1.675.158	6.397	
Dettes financières non courantes	646		1.852.531	1.659.904	6.397	
<i>Obligations</i>			1.116.134	926.531	6.117	Niveau 2
<i>Obligations Remboursables en Actions (ORA)</i>	646			646	0	Niveau 2
<i>Passif locatif</i>			894	894	0	Niveau 2
<i>Établissements de crédit</i>			648.507	647.638	92	Niveau 2
<i>Billets de trésorerie long terme</i>			76.000	73.200	188	Niveau 2
<i>Garanties locatives reçues et autres</i>			10.996	10.996	0	Niveau 2
Autres passifs financiers non courants		3.091	12.162	15.253	0	
<i>Instruments dérivés</i>		3.091		3.091	0	Niveau 2
<i>Autres</i>			12.162	12.162	0	Niveau 3
Passifs financiers courants	0	968	1.009.819	1.010.788	0	
Dettes financières courantes	0	0	947.866	947.866	0	
<i>Billets de trésorerie</i>			783.500	783.500	0	Niveau 2
<i>Obligations</i>			0	0	0	Niveau 2
<i>Établissements de crédit</i>			164.361	164.361	0	Niveau 2
<i>Autres</i>			5	5	0	Niveau 2
Autres passifs financiers courants		968		968	0	
<i>Instruments dérivés</i>		968		968	0	Niveau 2
Dettes commerciales et autres dettes courantes			61.954	61.954	0	Niveau 2
TOTAL	646	4.059	2.874.513	2.685.945	6.397	

INFORMATION RÉGLEMENTÉE

Bruxelles, embargo jusqu'au 29.07.2022, 07:30 CET

31.12.2021						
(x 1.000 EUR)	Désignés à la juste valeur par le biais du résultat net	Mesurés obligatoirement à la juste valeur par le biais du résultat net	Actifs ou passifs financiers mesurés au coût amorti	Juste valeur	Intérêts courus non échus	Qualification des justes valeurs
Actifs financiers non courants		7.541	149.686	236.158	0	
Instruments de couverture		7.541		7.541	0	
<i>Instruments dérivés</i>		7.541		7.541	0	Niveau 2
Crédits et créances			149.686	228.617	0	
<i>Créances non courantes de location-financement</i>			147.999	226.930	0	Niveau 2
<i>Créances commerciales et autres actifs non courants</i>			1.687	1.687	0	Niveau 2
Actifs financiers courants		0	60.947	62.902	0	
Instruments de couvertures		0		0	0	
<i>Instruments dérivés</i>		0		0	0	Niveau 2
Crédits et créances			41.090	43.046	0	
<i>Créances courantes de location-financement</i>			3.667	5.623	0	Niveau 2
<i>Créances commerciales</i>			34.835	34.835	0	Niveau 2
<i>Autres</i>			2.588	2.588	0	Niveau 2
Trésorerie et équivalents de trésorerie			19.857	19.857	0	Niveau 2
TOTAL	0	7.541	210.632	299.060	0	

INFORMATION RÉGLEMENTÉE

Bruxelles, embargo jusqu'au 29.07.2022, 07:30 CET

31.12.2021						
(x 1.000 EUR)	Désignés à la juste valeur par le biais du résultat net	Mesurés obligatoirement à la juste valeur par le biais du résultat net	Actifs ou passifs financiers mesurés au coût amorti	Juste valeur	Intérêts courus non échus	Qualification des justes valeurs
Passifs financiers non courants	1.079	54.628	1.473.118	1.529.194	1.019	
Dettes financières non courantes	1.079		1.461.440	1.462.888	1.019	
<i>Obligations</i>			618.259	614.868	647	Niveau 2
<i>Obligations Remboursables en Actions (ORA)</i>	1.079			1.079	0	Niveau 2
<i>Passif locatif</i>			838	838	0	Niveau 2
<i>Établissements de crédit</i>			771.733	774.853	94	Niveau 2
<i>Billets de trésorerie long terme</i>			59.000	59.641	277	Niveau 2
<i>Garanties locatives reçues et autres</i>			11.609	11.609	0	Niveau 2
Autres passifs financiers non courants		54.628	11.678	66.305	0	
<i>Instruments dérivés</i>		54.628		54.628	0	Niveau 2
<i>Autres</i>			11.678	11.678	0	Niveau 3
Passifs financiers courants	0	310	1.143.986	1.145.102	2.832	
Dettes financières courantes	0	0	1.097.335	1.098.140	2.832	
<i>Billets de trésorerie</i>			780.500	780.500	0	Niveau 2
<i>Obligations</i>			190.000	190.805	2.832	Niveau 2
<i>Établissements de crédit</i>			126.830	126.830	0	Niveau 2
<i>Autres</i>			5	5	0	Niveau 2
Autres passifs financiers courants		310		310	0	
<i>Instruments dérivés</i>		310		310	0	Niveau 2
Dettes commerciales et autres dettes courantes			46.651	46.651	0	Niveau 2
TOTAL	1.079	54.398	2.617.104	2.674.295	3.850	

INFORMATION RÉGLEMENTÉE

Bruxelles, embargo jusqu'au 29.07.2022, 07:30 CET

Note 12. Nombre d'actions

(en nombre)	Total actions	
Nombre d'actions (A)	2022	2021
Au 01.01	31.695.481	27.061.917
Augmentation de capital	556.068	4.633.564
Au 30.06/31.12	32.251.549	31.695.481

Nombre d'actions propres détenues par le Groupe (B)	2022	2021
Au 01.01	37.123	45.084
Actions propres (vendues/acquises) – net	-5.448	-7.961
Au 30.06/31.12	31.675	37.123

Nombre d'actions en circulation (A-B)	2022	2021
Au 01.01	31.658.358	27.016.833
Augmentation de capital	556.068	4.633.564
Actions propres (vendues/acquises) – net	5.448	7.961
Au 30.06/31.12	32.219.874	31.658.358

INFORMATION RÉGLEMENTÉE

Bruxelles, embargo jusqu'au 29.07.2022, 07:30 CET

Note 13. Résultat par action – part du groupe

(x 1.000 EUR)	30.06.2022	30.06.2021
Résultat net des activités clés – part du groupe	108.753	103.006
Résultat net des activités clés de la période	110.206	105.262
Intérêts minoritaires	-1.453	-2.256
Résultat sur instruments financiers – part du groupe	137.933	17.658
Résultat sur instruments financiers de la période	137.379	17.936
Intérêts minoritaires	554	-278
Résultat sur portefeuille – part du groupe	77.894	-25.206
Résultat sur portefeuille de la période	78.368	-26.499
Intérêts minoritaires	-474	1.292
Résultat net – part du groupe	324.580	95.458
Résultat net de la période	325.953	96.700
Intérêts minoritaires	-1.373	-1.242

Résultat par action (en EUR)	30.06.2022	30.06.2021
Résultat net – part du groupe	324.580.368	95.457.569
Nombre d'actions pris en compte dans le calcul du résultat par action	31.738.001	28.463.517
Résultat net des activités clés par action – part du groupe	3,43	3,62
Résultat sur instruments financiers par action – part du groupe	4,35	0,62
Résultat sur portefeuille par action – part du groupe	2,45	-0,89
Résultat net par action – part du groupe	10,23	3,35

Résultat dilué par action (en EUR)	30.06.2022	30.06.2021
Résultat net dilué – part du groupe	324.985.181	96.565.480
Nombre d'actions ordinaires ayant jouissance dans le résultat de la période et des options sur actions	32.294.993	30.526.655
Résultat net dilué par action – part du groupe	10,06¹	3,16²

¹ Conformément à l'IAS 33, les obligations remboursables en actions (ORA) émises en 2011 et 15.325 actions propres du stock option plan ont été prises en compte dans le calcul de l'actif net dilué par action au 30.06.2022 car elles ont un impact dilutif.

² Conformément à l'IAS 33, les ORA émises en 2011, les obligations convertibles émises en 2016 ainsi que 19.275 actions propres du stock option plan ont été prises en compte dans le calcul du résultat net dilué par action au 30.06.2021 car elles ont un impact dilutif.

INFORMATION RÉGLEMENTÉE

Bruxelles, embargo jusqu'au 29.07.2022, 07:30 CET

Note 14. Critères et périmètre de consolidation

Les entités suivantes sont entrées dans le périmètre de consolidation au cours du premier semestre 2022. WZC Orroir BV ainsi que les sociétés finlandaises ont été acquises au premier semestre. Ces acquisitions n'ont pas été considérées comme des regroupements d'entreprises tels que définis dans la norme IFRS 3 car il ne s'agit pas d'acquisitions de 'business' en tant que tel, un 'business' étant défini comme un ensemble intégré d'activités et d'actifs.

Périmètre de consolidation

Nom et adresse du siège social	Participation directe et indirecte et droits de vote (en %)
Liste des filiales consolidées globalement	
GESTONE 14 SA BE 0781.898.489 Boulevard de la Woluwe 58, 1200 Bruxelles (Belgique)	100
GESTONE 15 SA BE 0781.898.687 Boulevard de la Woluwe 58, 1200 Bruxelles (Belgique)	100
GESTONE 16 SA BE 0784.853.328 Boulevard de la Woluwe 58, 1200 Bruxelles (Belgique)	100
WZC ORROIR BV BE 0756.866.254 Boulevard de la Woluwe 58, 1200 Bruxelles (Belgique)	100
COFIHEALTHCARE SPAIN 7 SL NIF B-09758277 Calle Maldonado, 4 – 28006 Madrid (Espagne)	100
COFIHEALTHCARE SPAIN 8 SL NIF B-09758244 Calle Maldonado, 4 – 28006 Madrid (Espagne)	100
COFIHEALTHCARE SPAIN 9 SL NIF B-09758202 Calle Maldonado, 4 – 28006 Madrid (Espagne)	100
KIINTEISTÖ Oy RAISION VESAKUJA 2 3226914-3 c/o Colliers International Finland, Ratamestarinkatu 7 B – 00520 Helsinki (Finlande)	100
KIINTEISTÖ Oy ASKOLAN PAPPILANTIE 3088874-1 c/o Colliers International Finland, Ratamestarinkatu 7 B – 00520 Helsinki (Finlande)	100
KIINTEISTÖ Oy KAUSALAN ASEMA 2958400-3 c/o Colliers International Finland, Ratamestarinkatu 7 B – 00520 Helsinki (Finlande)	100
KIINTEISTÖ Oy LEMPÄÄLÄN MYLLYPIHA 3143578-7 c/o Colliers International Finland, Ratamestarinkatu 7 B – 00520 Helsinki (Finlande)	100
KIINTEISTÖ Oy SIPOON JOKIKOTI 3003250-5 c/o Colliers International Finland, Ratamestarinkatu 7 B – 00520 Helsinki (Finlande)	100
KIINTEISTÖ Oy TERVAKOSKEN PORTI 2958406-2 c/o Colliers International Finland, Ratamestarinkatu 7 B – 00520 Helsinki (Finlande)	100
KIINTEISTÖ Oy NASTOLAN MANNA 3003571-4 c/o Colliers International Finland, Ratamestarinkatu 7 B – 00520 Helsinki (Finlande)	100

INFORMATION RÉGLEMENTÉE

Bruxelles, embargo jusqu'au 29.07.2022, 07:30 CET

Critères de consolidation

Les critères de consolidation publiés dans le document d'enregistrement universel – rapport financier annuel 2021 n'ont pas été modifiés et sont dès lors toujours les critères utilisés par le groupe Cofinimmo.

Note 15. Transactions entre parties liées

Durant le 1^{er} semestre 2022, il n'y a pas eu de transaction entre parties liées au sens de la norme IAS 34 et de l'Article 8 de l'Arrêté royal du 13.07.2014, qui s'écarterait de celles décrites en Note 44 des comptes consolidés au 31.12.2021 (page 297 du document d'enregistrement universel 2021).

Note 16. Projets de développement en cours

Les projets de développement en cours sont présentés dans la section 1.9.1 en pages 45-46 du présent document.

Note 17. Événements survenus après la date de clôture

Les événements survenus après la date de clôture sont présentés dans la section 1.5 en pages 30-32 du présent document.

3. Déclaration de conformité

Le conseil d'administration de Cofinimmo SA assume la responsabilité du contenu de ce rapport financier semestriel 2022, sous réserve de l'information fournie par des tiers, y compris les rapports du commissaire et des experts évaluateurs indépendants. Monsieur Jacques van Rijckevorsel, en qualité de Président du Conseil d'Administration, Mesdames Inès Archer-Toper, Diana Monissen, Françoise Roels, Kathleen Van den Eynde et Anneleen Desmyter et Messieurs Jean-Pierre Hanin, Jean Kotarakos, Olivier Chapelle, Xavier de Walque, Maurice Gauchot, Benoit Graulich et Michael Zahn, en qualité d'Administrateurs, déclarent qu'à leur connaissance :

1. le rapport financier semestriel 2022 contient un exposé fidèle des événements importants et, le cas échéant, des principales transactions entre parties liées survenues au cours du semestre, et de leur incidence sur le jeu des états financiers ;
2. le rapport financier semestriel 2022 ne comporte aucune omission qui serait de nature à altérer significativement la portée d'une quelconque déclaration qu'il contient ;
3. le jeu d'états financiers, établi conformément aux normes comptables applicables et ayant fait l'objet d'une revue limitée par le commissaire réviseur, donne une image fidèle du patrimoine, de la situation financière et des résultats de Cofinimmo et des filiales comprises dans la consolidation, le rapport de gestion intermédiaire comportant par ailleurs une perspective pour le résultat de l'année prochaine ainsi qu'un commentaire sur les risques et incertitudes auxquels est confrontée l'entreprise (voir pages 2 à 7 du document d'enregistrement universel – rapport financier annuel 2021).

INFORMATION RÉGLEMENTÉE

Bruxelles, embargo jusqu'au 29.07.2022, 07:30 CET

4. Informations sur les déclarations prévisionnelles

Ce rapport financier semestriel contient des informations prévisionnelles fondées sur les plans, estimations et projections, ainsi que sur les attentes raisonnables liées à des événements et des facteurs extérieurs. De par leur nature, ces informations prévisionnelles comportent des risques et des incertitudes qui pourraient avoir pour conséquence que les résultats, la situation financière, la performance et les réalisations actuelles s'en écartent. Compte tenu de ces facteurs d'incertitude, les déclarations concernant le futur ne peuvent être garanties.

INFORMATION RÉGLEMENTÉE

Bruxelles, embargo jusqu'au 29.07.2022, 07:30 CET

5. Annexes

5.1. Annexe 1 : Rapport des experts évaluateurs indépendants

Rapport de l'expert immobilier



Bruxelles, le 26 juin 2022

Au Conseil d'Administration de Cofinimmo n.v./s.a.

Concerne : Evaluation au 30 juin 2022

Contexte

Cofinimmo nous a mandatés pour procéder à la valorisation de son portefeuille consolidé au **30 juin 2022** dans le cadre de la préparation de ses états financiers à cette date.

Les sociétés Cushman & Wakefield (C&W), PricewaterhouseCoopers (PwC), Jones Lang Lasalle (JLL), CBRE et Colliers évaluent, séparément, une partie du portefeuille consolidé.

C&W, PwC et JLL évaluent, séparément une partie du portefeuille de bureaux en Belgique.

Le portefeuille santé en Belgique est évalué, séparément, pour partie par C&W et pour partie par PwC.

Le portefeuille santé en France est évalué, séparément, pour partie par C&W et pour partie par JLL France.

Le portefeuille santé aux Pays-Bas est évalué par PwC Pays-Bas.

Le portefeuille santé en Allemagne est évalué, séparément, pour partie par PwC et pour partie par C&W Allemagne.

Le portefeuille santé en Espagne est évalué, séparément, pour partie par C&W et pour partie JLL Espagne.

Le portefeuille santé en Finlande est évalué par CBRE Finlande.

Le portefeuille santé en Irlande est évalué par C&W Irlande.

Le portefeuille santé en Italie est évalué par Colliers Italie.

Le portefeuille santé dans le Royaume-Uni est évalué par JLL Royaume-Uni.

Les portefeuilles de Pubstone en Belgique et aux Pays-Bas sont évalués par C&W.

Le portefeuille des autres réseaux de distribution en Belgique est évalué, séparément, pour partie par JLL et pour partie par PwC.

Le portefeuille des réseaux de distribution en France est évalué par C&W.

INFORMATION RÉGLEMENTÉE

Bruxelles, embargo jusqu'au 29.07.2022, 07:30 CET

C&W, PwC, JLL, CBRE et Colliers possèdent une connaissance approfondie des marchés immobiliers sur lesquels opère Cofinimmo ainsi que la qualification professionnelle nécessaire et reconnue pour réaliser cette valorisation. Notre mission a été réalisée en toute indépendance.

Selon l'usage, notre mission est réalisée sur base des renseignements communiqués par Cofinimmo en ce qui concerne l'état locatif, les charges et taxes à supporter par le bailleur, les travaux à réaliser, ainsi que tout autre élément pouvant influencer la valeur des immeubles. Nous supposons ces renseignements exacts et complets.

Nos rapports d'évaluation ne comprennent en aucune manière une expertise de la qualité structurelle et technique des immeubles, ni une analyse approfondie de leurs performances énergétiques ou de la présence éventuelle de matériaux nocifs. Ces éléments sont bien connus de Cofinimmo qui gère son portefeuille consolidé de manière professionnelle et procède à une due-diligence technique et juridique avant l'acquisition de chaque immeuble.

Opinion

Nous confirmons que notre valorisation a été effectuée en conformité avec les normes et pratiques nationales et internationales (International Valuation Standards édités par le International Valuation Standard Council et inclus dans l'évaluation RICS – Normes Professionnelles Janvier 2022, le « Red Book » édité par le Royal Institute of Chartered Surveyors).

La Valeur d'investissement (dans le contexte de cette évaluation) est définie comme la valeur la plus probable pouvant être raisonnablement obtenue dans des conditions normales de vente entre des parties consentantes et bien informées, avant déduction des frais de transaction. La Valeur d'investissement ne reflète pas les dépenses d'investissement futures qui amélioreront les biens immobiliers, ni les avantages futurs liés à ces dépenses.

Méthodes d'Evaluation

Notre méthodologie d'évaluation repose principalement sur les méthodes suivantes :

LA MÉTHODE DE CAPITALISATION DE LA VALEUR LOCATIVE ESTIMÉE (VLE CAPITALISATION)

Cette méthode consiste à capitaliser la valeur locative estimée de la propriété en utilisant un taux de capitalisation (« yield ») en ligne avec le marché immobilier. Le choix du taux de capitalisation utilisé est lié aux taux de capitalisation pratiqués dans le marché de l'investissement immobilier, qui tiennent compte de la localisation du bien, de la qualité des immeubles et de celle du locataire ainsi que de la qualité et de la durée du bail à la date de valorisation. Le taux correspond au taux anticipé par des investisseurs potentiels à la date de valorisation. La détermination de la valeur locative estimée tient compte des données de marché, de la localisation du bien et de la qualité de l'immeuble.

La valeur qui en découle doit être corrigée si le loyer en cours génère un revenu opérationnel supérieur ou inférieur à la valeur de marché utilisée pour la capitalisation. La valorisation tient compte des charges à encourir dans un futur proche.

INFORMATION RÉGLEMENTÉE

Bruxelles, embargo jusqu'au 29.07.2022, 07:30 CET

LA MÉTHODE D'ACTUALISATION DES FLUX (DISCOUNTED CASH FLOWS – DCF)

Cette méthode nécessite l'évaluation du revenu locatif net généré par la propriété sur une base annuelle pendant une période définie et ramené en valeur actuelle. La période de projection varie généralement entre 10 et 18 ans. A la fin de cette période, une valeur terminale est calculée, soit via une valeur résiduelle, soit au moyen du taux de capitalisation sur la valeur locative estimée qui prend en compte l'état anticipé du bâtiment à la fin de la période de projection ramenée en valeur actuelle.

LA MÉTHODE DE LA VALEUR RÉSIDUELLE

La valeur d'un projet est déterminée en définissant ce qui peut/va être développé sur le site. Ceci implique que la destination du projet est connue ou prévisible de manière qualitative (planification) et quantitative (nombre de m² qui peuvent être développés, loyers futurs...). La valeur est obtenue en déduisant les coûts à l'achèvement du projet de sa valeur anticipée.

LA MÉTHODE DES COMPARABLES DE MARCHÉ

Cette méthode se base sur le principe qu'un acheteur potentiel ne payera pas plus pour l'acquisition d'un bien que le prix récemment payé sur le marché pour l'acquisition d'un bien similaire.

Frais transactionnels

La vente d'un immeuble est en théorie soumise à la perception par l'Etat d'un droit de mutation payé par l'acquéreur, qui représente substantiellement tous les frais transactionnels. Pour les immeubles sis en Belgique, le montant de ce droit dépend notamment du mode de cession, de la qualité de l'acheteur et de la localisation. Les deux premières conditions et donc le montant des droits à payer n'est connu que lorsque la vente a été conclue. Basé sur l'étude des experts immobiliers indépendants datée du 8 février 2006, revue le 30 juin 2016, le taux moyen des coûts de transaction est estimé à 2,5%.

La valeur probable de réalisation (fair value) des immeubles de plus de 2.500.000 EUR, droits déduits, correspondant à la juste valeur (fair value), telle que définie par le référentiel IFRS 13 et définie dans le communiqué de presse de l'Association belge des Assets Managers (BEAMA) du 8 février 2006, et revue le 30 juin 2016 peut donc être obtenue par déduction de la valeur d'investissement d'un montant de droit équivalent à 2,5%. Ce taux de 2,5% sera revu périodiquement et adapté pour autant que l'écart constaté sur le marché institutionnel soit supérieur à +/- 0,5%. Pour les immeubles qui ont une valeur acte en mains inférieure à 2.500.000 €, les droits à déduire sont de 12% ou de 12,5% selon la région de la Belgique dans laquelle ils sont situés.

Les droits d'enregistrement relatifs aux immeubles sis les autres pays ont été intégralement déduits afin d'obtenir leurs valeurs probables de réalisation (fair value).

Actifs sous cession de créance

Cofinimmo est propriétaire de plusieurs actifs dont les loyers ont été cédés dans le passé à une tierce partie contre paiement. Les Experts ont évalué ces biens en pleine propriété (avant cession de créances). A la demande de Cofinimmo, les Experts ont remplacé ces valeurs par les valeurs de pleines propriétés diminuées de la valeur du bail cédé restant à courir, sur base d'un modèle mis au point par Cofinimmo, pour arriver aux valeurs mentionnées ci-dessous. Au cours des trimestres, la valeur résiduelle va augmenter pour qu'au terme de la cession de créance, la valeur résiduelle

INFORMATION RÉGLEMENTÉE

Bruxelles, embargo jusqu'au 29.07.2022, 07:30 CET

correspondre à la valeur de pleine propriété. Ce modèle de calcul de valeur résiduelle mis au point par Cofinimmo n'a pas été analysé dans le détail par les Experts.

Valeur d'investissement et Juste Valeur

Tenant compte des opinions ci-dessus, faisant référence au rapport de valorisation de chaque expert immobilier indépendant individuel, la valeur d'investissement (frais d'acquisition non déduits) du portefeuille consolidé de Cofinimmo au 30 juin 2022 s'établit à 6.274.590.000 EUR.

Tenant compte des opinions ci-dessus, faisant référence au rapport de valorisation de chaque expert immobilier indépendant individuel, la juste valeur (frais d'acquisition déduits) portefeuille consolidé de Cofinimmo au 30 juin 2022, correspondant à la « Fair Value », au sens du référentiel IAS/IFRS, s'établit à 6.006.023.000 EUR.

Sur cette base, les rendements sur loyers perçus ou contractuels, y compris actifs sous cession de créances, hors projets, actifs détenus en vue de la vente, terrains et immeubles en cours de rénovation et après application d'un loyer fictif sur locaux occupés par Cofinimmo, s'établissent à 5,4% de la valeur d'investissement.

En supposant les immeubles entièrement loués, le rendement passerait à 5,6% de la valeur d'investissement. Les immeubles de placements ont un taux d'occupation de 98,0%.

La moyenne du niveau des loyers contractuels et la valeur locative sur les espaces vides (hors projets de développement, actifs détenus en vue de la vente et actifs ayant fait l'objet de cession de créances) est supérieure de 4,0 % à la valeur locative normale estimée pour le portefeuille consolidé à ce jour.

INFORMATION RÉGLEMENTÉE

Bruxelles, embargo jusqu'au 29.07.2022, 07:30 CET

Le portefeuille consolidé est réparti par segment comme suit :

	Valeur d'Investissement	Juste Valeur	% de la Juste Valeur
Immobilier de santé	4 250 197 000	4 068 512 600	68%
Bureaux	1 473 979 000	1 438 028 000	24%
Immobilier de réseaux de distribution	550 414 000	499 482 600	8%
Totale	6 274 590 000*	6 006 023 000*	100%

Le portefeuille consolidé est réparti par expert comme suit :

Expert	Valeur d'Investissement	Juste Valeur
C&W Belgique	2 153 804 000	2 073 629 000
C&W France	493 122 000	462 845 000
C&W Pays Bas	150 288 000	138 420 000
C&W Allemagne	128 751 000	121 400 000
C&W Espagne	291 389 000	282 873 000
C&W Irlande	102 763 000	93 455 000
Totale C&W	3 320 117 000	3 172 622 000
CBRE Finlande	118 600 000	114 000 000
Totale CBRE	118 600 000	114 000 000
Colliers Italie	195 585 000	191 750 000
Totale Colliers	195 585 000	191 750 000
JLL Belgique	402 315 000	392 502 000
JLL France	75 820 000	70 850 000
JLL Espagne	4 422 700	4 300 000
JLL Royaume-Uni	72 013 600	67 240 000
Totale JLL	554 571 300	534 892 000
PwC Belgique	956 621 000	933 289 000
PwC Pays Bas	495 776 000	460 120 000
PwC Allemagne	633 320 000	599 350 000
Totale PwC	2 085 717 000	1 992 759 000
Grand Totale	6 274 590 000*	6 006 023 000*

* Arrondi au millier

INFORMATION RÉGLEMENTÉE

Bruxelles, embargo jusqu'au 29.07.2022, 07:30 CET

Opinion de C&W

En ce qui concerne la partie belge du portefeuille évalué par C&W, C&W Belgique a confirmé une valeur d'investissement de 2.153.804.000 EUR et une juste valeur de 2.073.629.000 EUR.

Gregory Lamarche, MRICS
C&W Partner, Head of Valuation

En ce qui concerne la partie française du portefeuille évalué par C&W, C&W France a confirmé une valeur d'investissement de 493.122.000 EUR et une juste valeur de 462.845.000 EUR.

Jean-Philippe Carmarans, MRICS
C&W International Partner, Head of Valuation France

En ce qui concerne la partie hollandaise du portefeuille évalué par C&W, C&W Pays-Bas a confirmé une valeur d'investissement de 150.288.000 EUR et une juste valeur de 138.420.000 EUR.

Frank Adema LL.M MSRE MRICS RT – CIS HypZert (MLV)
C&W International Partner, Head of Valuation Netherlands

En ce qui concerne la partie allemande du portefeuille évalué par C&W, C&W Allemagne a confirmé une valeur d'investissement de 128.751.000 EUR et une juste valeur de 121.400.000 EUR.

Martin Belik, MRICS
C&W International Partner, Head of Valuation & Advisory Germany

En ce qui concerne la partie espagnole du portefeuille évalué par C&W, C&W Espagne a confirmé une valeur d'investissement de 291.389.000 EUR et une juste valeur de 282.873.000 EUR.

Tony Loughran, MRICS
C&W Partner, Head of Valuation & Advisory Spain

En ce qui concerne la partie irlandaise du portefeuille évalué par C&W, C&W Irlande a confirmé une valeur d'investissement de 102.763.000 EUR et une juste valeur de 93.455.000 EUR.

Patricia Staunton, MRICS
Regional Director, Cushman & Wakefield Ireland

INFORMATION RÉGLEMENTÉE

Bruxelles, embargo jusqu'au 29.07.2022, 07:30 CET

Opinion de CBRE

CBRE Finlande a confirmé une valeur d'investissement de 118.600.000 EUR et une juste valeur de 114.000.000 EUR.

Olli Kantanen
Head of Valuation & Research, CBRE Finland OY

Opinion de Colliers

Colliers Italie a confirmé une valeur d'investissement de 195.585.000 EUR et une juste valeur de 191.750.000 EUR.

Giuseppe Bonomi,
CEO, Colliers Real Estate Services Italia

Opinion de JLL

En ce qui concerne la partie belge du portefeuille évalué par JLL, JLL Belgique a confirmé une valeur d'investissement de 402.315.000 EUR et une juste valeur 392.502.000 EUR.

Greet Hex, MRICS
JLL Director Valuation & Consulting Belgium

En ce qui concerne la partie française du portefeuille évalué par JLL, JLL France a confirmé une valeur d'investissement de 75.820.000 EUR et une juste valeur 70.850.000 EUR.

Pierre-Jean Poli
Pour le compte de Jones Lang LaSalle Expertises, Directeur expertises Grand Lyon

En ce qui concerne la partie au Royaume-Uni du portefeuille évalué par JLL, JLL Royaume-Uni a confirmé une valeur d'investissement de 72.013.600 EUR et une juste valeur 67.240.000 EUR.

Alan Bennett, MRICS
Pour le compte de Jones Lang LaSalle Limited, Directeur

En ce qui concerne la partie espagnole du portefeuille évalué par JLL, JLL Espagne a confirmé une valeur d'investissement de 4.422.700 EUR et une juste valeur 4.300.000 EUR.

Lourdes Pérez Carrasco, MRICS
JLL Lead of Healthcare, Valuation Advisory, Spain

INFORMATION RÉGLEMENTÉE

Bruxelles, embargo jusqu'au 29.07.2022, 07:30 CET

Opinion de PwC

En ce qui concerne la partie belge du portefeuille évalué par PwC, PwC Entreprise Advisory bv a confirmé une valeur d'investissement de 956.621.000 EUR et une juste valeur 933.289.000 EUR.

PwC Enterprise Advisory SRL / BV
Représenté par Geoffroy Jonckheere*, MRICS
Partner

() Geoffroy Jonckheere SRL, Partner, represented by its permanent representative, Geoffroy Jonckheere*

En ce qui concerne la partie hollandais du portefeuille évalué par PwC, PwC Pays-Bas a confirmé une valeur d'investissement de 495.776.000 EUR et une juste valeur 460.120.000 EUR.

Koniwin Domen, MRICS
Partner, PwC Netherlands

En ce qui concerne la partie allemande du portefeuille évalué par PwC, PwC Allemagne a confirmé une valeur d'investissement de 633.320.000 EUR et une juste valeur 599.350.000 EUR.

Dirk Hennig,
Partner, PwC Germany

5.2. Annexe 2 : Rapport du Commissaire

Deloitte.



Cofinimmo SA

Rapport d'examen limité sur l'information financière intermédiaire consolidée pour le semestre clôturé le 30 juin 2022

INFORMATION RÉGLEMENTÉE

Bruxelles, embargo jusqu'au 29.07.2022, 07:30 CET

Cofinimmo SA | 30 juin 2022

Rapport d'examen limité sur l'information financière intermédiaire consolidée de Cofinimmo SA pour le semestre clôturé le 30 juin 2022

Dans le cadre de notre mandat de commissaire, nous vous faisons rapport sur l'information financière intermédiaire consolidée. Cette information financière intermédiaire consolidée comprend le bilan consolidé résumé clôturé le 30 juin 2022, le compte de résultats consolidé résumé, l'état consolidé résumé du résultat global, l'état consolidé résumé des variations des capitaux propres et le tableau consolidé résumé des flux de trésorerie pour le semestre clôturé à cette date, ainsi que les notes sélectives 1 à 17.

Rapport sur l'information financière intermédiaire consolidée

Nous avons effectué l'examen limité de l'information financière intermédiaire consolidée de Cofinimmo SA (« la société ») et ses filiales (conjointement « le groupe »), préparée conformément à la norme internationale IAS 34 « Information financière intermédiaire » telle qu'adoptée dans l'Union Européenne.

Le total de l'actif mentionné dans le bilan consolidé résumé s'élève à 6 567 092 (000) EUR et le bénéfice consolidé (part du groupe) de la période s'élève à 324 580 (000) EUR.

L'organe d'administration est responsable de l'établissement et de la présentation sincère de cette information financière intermédiaire consolidée conformément à la norme internationale IAS 34 « Information financière intermédiaire » telle qu'adoptée dans l'Union Européenne. Notre responsabilité est d'exprimer une conclusion sur cette information financière intermédiaire consolidée sur la base de notre examen limité.

Etendue de l'examen limité

Nous avons effectué notre examen limité selon la norme internationale ISRE 2410 « Examen limité d'informations financières intermédiaires effectué par l'auditeur indépendant de l'entité ». Un examen limité d'informations financières intermédiaires consiste en des demandes d'informations, principalement auprès des personnes responsables des questions financières et comptables, et dans la mise en oeuvre de procédures analytiques et d'autres procédures d'examen limité. L'étendue d'un examen limité est très inférieure à celle d'un audit effectué selon les normes internationales d'audit (International Standards on Auditing) et en conséquence, ne nous permet pas d'obtenir l'assurance que nous avons relevé tous les faits significatifs qu'un audit permettrait d'identifier. En conséquence, nous n'exprimons pas d'opinion d'audit sur l'information financière intermédiaire consolidée.

INFORMATION RÉGLEMENTÉE

Bruxelles, embargo jusqu'au 29.07.2022, 07:30 CET

Cofinimmo SA | 30 juin 2022

Conclusion

Sur la base de notre examen limité, nous n'avons pas relevé de faits qui nous laissent à penser que l'information financière intermédiaire consolidée de Cofinimmo SA n'est pas établie, à tous les égards importants, conformément à la norme internationale IAS 34 « Information financière intermédiaire » telle qu'adoptée dans l'Union Européenne.

Signé à Zaventem.

Le commissaire

Digitally signed by
Rik Neckebroeck
Signed By: Rik Neckebroeck (Signature)
Signing Time: 28-Jul-2022 | 17:53 CEST

DocuSign
C: BE
Issuer: Citizen CA

3F3D8418506D4D21A98F70E3BF1DEB9D

Deloitte Réviseurs d'Entreprises SRL

Représentée par Rik Neckebroeck

Deloitte.

Deloitte Bedrijfsrevisoren/Réviseurs d'Entreprises BV/SRL
Registered Office: Gateway building, Luchthaven Brussel Nationaal 1 J, B-1930 Zaventem
VAT BE 0429.053.863 - RPR Brussel/RPM Bruxelles - IBAN BE86 5523 2431 0050 - BIC GKCCBEBB

Member of Deloitte Touche Tohmatsu Limited

INFORMATION RÉGLEMENTÉE

Bruxelles, embargo jusqu'au 29.07.2022, 07:30 CET

Pour tout renseignement :

Philippe Etienne

Head of External Communication

Tél. : +32 2 373 60 32

petienne@cofinimmo.be

Lynn Nachtergaele

Head of Investor Relations

Tél. : +32 2 777 14 08

lnachtergaele@cofinimmo.be

À propos de Cofinimmo :

Depuis près de 40 ans, Cofinimmo investit, développe et gère des immeubles de location. La société possède un patrimoine implanté en Belgique, en France, aux Pays-Bas, en Allemagne, en Espagne, en Finlande, en Irlande, en Italie et au Royaume-Uni, d'une valeur d'environ 6,0 milliards EUR. Attentive aux évolutions sociétales, Cofinimmo a pour mission de mettre à disposition des espaces de soins, de vie et de travail de haute qualité pour ses partenaires-locataires au bénéfice direct des occupants. 'Caring, Living and Working – Together in Real Estate' est l'expression de cette mission. Forte de son expertise, Cofinimmo a bâti un portefeuille d'immobilier de santé d'environ 4,1 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 27.07.2022, la capitalisation boursière totale de Cofinimmo s'élevait à environ 3,6 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

Suivez-nous sur :

