

INFORMATION RÉGLEMENTÉE

Bruxelles, embargo jusqu'au 28.10.2022, 17:40 CET

## Informations trimestrielles

3<sup>e</sup> trimestre 2022

### Résultats solides montrant une croissance de 5% du résultat net des activités clés – part du groupe :

- Résultat net des activités clés – part du groupe de Cofinimmo (Euronext Brussels : COFB) : 169 millions EUR (161 millions EUR au 30.09.2021)
- 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 en 2022 (de l'ordre de 600 millions EUR bruts ou 460 millions EUR nets)

### Investissements en immobilier de santé depuis le 01.07.2022 :

- Investissements de 135 millions EUR en immobilier de santé en Europe sur le 3<sup>e</sup> trimestre, portant le total sur neuf mois à 375 millions EUR
- Avec 4,2 milliards EUR, l'immobilier de santé représente 69% du portefeuille consolidé du groupe, qui atteint 6,1 milliards EUR

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

- Cessions réalisées pour 32 millions EUR dans la zone décentralisée de Bruxelles

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

- Poursuite de la cession d'une partie du portefeuille Cofinimur I (pour plus de 35 millions EUR sur neuf mois)

### RSE :

- EPRA Gold Award Sustainability Best Practices Recommendations pour la 9<sup>e</sup> année consécutive
- Renouvellement des labels Investors in People Gold, ISS ESG Prime, Moody's ESG Solutions, Solactive EU CSR Index et GRESB Real Estate Assessment
- Cofinimmo est la 2<sup>e</sup> société belge à obtenir le label Cycle Friendly Employer Gold

### Performances opérationnelles solides :

- Revenus locatifs bruts en hausse de 8,6% sur les neuf premiers mois
- Taux d'occupation élevé : 98,3% (98,1% au 31.12.2021)
- 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 : 46,2% (44,2% au 31.12.2021)
- Après l'émission en janvier 2022 d'une 2<sup>e</sup> obligation durable de 500 millions EUR à 1% sur 6 ans, refinancements anticipés et mise en place de nouveaux financements bancaires pour un montant total de 556 millions EUR (à des conditions de marge comparables à celles des exercices précédents)
- Disponibilités sur les lignes de crédits confirmées de 697 millions EUR au 30.09.2022, après couverture des émissions de billets de trésorerie

**INFORMATION RÉGLEMENTÉE**

Bruxelles, embargo jusqu'au 28.10.2022, 17:40 CET

**Jean-Pierre Hanin, CEO de Cofinimmo :** « *En cette période de turbulences et d'incertitudes auxquelles nous faisons tous face, Cofinimmo délivre pour le troisième trimestre des résultats solides. Ces résultats sont légèrement supérieurs aux prévisions de début d'année, et ce grâce à une gestion active de notre bilan et de notre portefeuille, avec une attention particulière portée à la rotation d'actifs (vente de bureaux et d'agences d'assurance) et à la poursuite des actions en vue d'atteindre nos objectifs RSE. Je remercie à ce titre les équipes de Cofinimmo pour la réactivité dont elles font preuve pour s'adapter continuellement à la nouvelle réalité économique.* »

**INFORMATION RÉGLEMENTÉE**

Bruxelles, embargo jusqu'au 28.10.2022, 17:40 CET

1.	Résumé de l'activité depuis le 01.07.2022 .....	5
2.	Chiffres clés consolidés.....	7
2.1.	Données globales .....	7
2.2.	Données par action – part du groupe .....	8
2.3.	Indicateurs de performance selon le référentiel EPRA .....	9
3.	Évolution du portefeuille consolidé.....	9
4.	Principaux événements intervenus dans le courant du troisième trimestre 2022 .....	11
4.1.	Immobilier de santé en Belgique .....	11
4.2.	Immobilier de santé en France .....	11
4.3.	Immobilier de santé aux Pays-Bas .....	11
4.4.	Immobilier de santé en Allemagne .....	12
4.5.	Immobilier de santé en Espagne.....	14
4.6.	Immobilier de santé en Finlande .....	18
4.7.	Immobilier de santé en Irlande .....	19
4.8.	Immobilier de santé en Italie .....	19
4.9.	Immobilier de santé au Royaume-Uni .....	20
4.10.	Immobilier de réseaux de distribution .....	20
4.10.1.	Pubstone .....	20
4.10.2.	Cofinimur I.....	20
4.10.3.	Autre - Belgique.....	21
4.11.	Bureaux.....	21
5.	Événements intervenus après le 30.09.2022 .....	22
5.1.	Immobilier de santé aux Pays-Bas .....	22
5.2.	Immobilier de santé en Allemagne .....	23
5.3.	Immobilier de santé en Espagne.....	24
5.4.	Bureaux .....	24
6.	Résultats opérationnels.....	26
6.1.	Taux d'occupation (calculé sur base des revenus locatifs) .....	26
6.2.	Locataires principaux .....	26
6.3.	Durée résiduelle moyenne des baux .....	27
6.4.	Échéancier du portefeuille .....	27
6.5.	Variation des revenus locatifs bruts à portefeuille constant .....	28
7.	Gestion des ressources financières .....	28
7.1.	Opérations de financement depuis le 01.07.2022.....	28
7.1.1.	Évolution de l'ensemble des financements .....	28
7.1.2.	Couverture de taux d'intérêt .....	29
7.2.	Disponibilités.....	29
7.3.	Ratio d'endettement consolidé .....	29
7.4.	Durée résiduelle moyenne des dettes financières .....	29
7.5.	Coût moyen de la dette et couverture de taux d'intérêt.....	30
7.6.	Notation financière .....	30
7.7.	Aliénations et acquisition d'actions propres.....	30
8.	Compte de résultats consolidé – Schéma analytique (x 1.000 EUR) .....	32
9.	Bilan consolidé (x 1.000 EUR) .....	35
10.	Portefeuille consolidé au 30.09.2022 .....	36
11.	Prévisions 2022.....	38
11.1.	Investissements 2022 .....	38
11.2.	Résultat net des activités clés et dividende par action .....	41
12.	Responsabilité sociale des entreprises (RSE).....	41
12.1.	Initiatives en réponse au changement climatique .....	41
12.2.	Références, notations et certifications.....	41

**INFORMATION RÉGLEMENTÉE**

Bruxelles, embargo jusqu'au 28.10.2022, 17:40 CET

12.3.	Évolution de la situation de certains opérateurs de santé .....	42
13.	Gouvernance d'entreprise.....	42
13.1.	Actionnariat .....	42
14.	Principaux risques et incertitudes .....	43
15.	Calendrier de l'actionnaire .....	44
16.	Annexe : Résultat global consolidé – Schéma Arrêté Royal du 13.07.2014 (x 1.000 EUR).....	46

**INFORMATION RÉGLEMENTÉE**

Bruxelles, embargo jusqu'au 28.10.2022, 17:40 CET

**1. Résumé de l'activité depuis le 01.07.2022**

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

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

Au cours du 3<sup>e</sup> trimestre 2022, Cofinimmo a ainsi réalisé de nombreux investissements (pour 135 millions EUR, portant le total sur neuf mois à 375 millions EUR) dans différents sous-secteurs de l'immobilier de santé en Europe. Grâce à ces opérations, les actifs de santé (4,2 milliards EUR) représentent 69% du portefeuille consolidé du groupe au 30.09.2022, qui atteint 6,1 milliards EUR. De plus, après le 30.09.2022, le groupe a réalisé deux investissements pour 24 millions EUR aux Pays-Bas et en Espagne, et a récemment annoncé de des acquisitions futures en Allemagne. Les projets de développement en cours représentent une enveloppe de plus de 730 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 réalisé des cessions d'immeubles de bureaux situés dans la zone décentralisée de Bruxelles pour un montant total de 32 millions EUR. Juste après la clôture du trimestre, Cofinimmo a annoncé l'acquisition future de l'immeuble Loi 89, adjacent au Loi 85 dans le CBD de Bruxelles, permettant d'optimiser le projet de redéveloppement de ce site pour en faire un nouveau 'flagship' de durabilité.

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 30.09.2022, la juste valeur des 161 actifs déjà vendus (en 2021 et 2022) atteignait 77 millions EUR (dont 36 millions EUR sur les neuf premiers mois de l'exercice).

Cofinimmo adopte depuis près de 15 ans déjà une politique RSE volontariste. Il s'agit d'une véritable priorité pour le groupe, qui s'est à nouveau distingué au cours du 3<sup>e</sup> trimestre 2022. Tout d'abord, de nombreux labels RSE précédemment attribués ont été renouvelés (Investors in People Gold, ISS ESG Prime, Moody's ESG Solutions, Solactive EU CSR Index et GRESB Real Estate Assessment). Ensuite, Cofinimmo est la deuxième société belge à obtenir le label Cycle Friendly Employer Gold. Enfin, soulignons également l'attribution d'un nouvel EPRA Gold Award Sustainability Best Practices Recommendations, et ce pour la neuvième année consécutive.

En matière de financement, Cofinimmo a renforcé ses ressources financières et la structure de son bilan au cours de l'exercice. Les opérations de financement intervenues durant cette période ont permis au groupe d'améliorer l'échéancier des dettes financières, d'augmenter les financements bancaires, de maintenir un coût moyen de la dette à des niveaux particulièrement faibles et d'en maintenir la durée résiduelle moyenne. À ce titre, rappelons que Cofinimmo a émis une 2<sup>e</sup> obligation durable de 500 millions EUR en janvier 2022 (à 1% fixe sur 6 ans, 2,5 fois sursouscrite), montrant qu'investissement durable et financement durable constituent des priorités pour le groupe. À côté des augmentations de capital du premier semestre (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 556 millions EUR (à des conditions de marge comparables à celles des exercices précédents), dont 315 millions EUR de nouveau crédit syndiqué 'sustainability-linked' conclu au second

**INFORMATION RÉGLEMENTÉE**

Bruxelles, embargo jusqu'au 28.10.2022, 17:40 CET

trimestre. Le risque de taux d'intérêt est couvert à près de 100% au 31.12.2022 par l'utilisation d'IRS et de caps et à près de 90% (ou plus) jusque fin 2025. Au 30.09.2022, Cofinimmo disposait de 697 millions EUR de disponibilités sur ses lignes de crédit confirmées, après couverture des émissions de billets de trésorerie.

Le dynamisme dont le groupe fait preuve en matière d'investissements et de financements (coût moyen de la dette de 1,2%), couplé à une gestion efficace du portefeuille existant (taux d'occupation de 98,3%, revenus locatifs bruts en hausse de 3,8% 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 169 millions EUR au 30.09.2022, légèrement supérieur aux prévisions<sup>1</sup> (à comparer aux 161 millions EUR qui avaient été réalisés au 30.09.2021, soit une croissance de 5%) principalement grâce aux effets de périmètre des acquisitions réalisées, supérieurs à l'effet des cessions. Le résultat net des activités clés – part du groupe par action s'élève à 5,29 EUR (légèrement supérieur aux prévisions, à comparer à 5,56 EUR au 30.09.2021) et tient compte des émissions d'actions de 2021 et de 2022.

Le résultat net – part du groupe a atteint 473 millions EUR (soit 14,82 EUR par action) au 30.09.2022, contre 169 millions EUR (soit 5,82 EUR par action) au 30.09.2021. 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 30.09.2021 et le 30.09.2022.

Avec un taux d'endettement de 46,2% au 30.09.2022 (stable par rapport 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 14).

<sup>1</sup> C'est-à-dire aux prévisions trimestrielles dérivées des prévisions annuelles présentées dans le document d'enregistrement universel 2021 et confirmées en section 1.9.2 du communiqué de presse du 29.07.2022.

**INFORMATION RÉGLEMENTÉE**

Bruxelles, embargo jusqu'au 28.10.2022, 17:40 CET

**2. Chiffres clés consolidés**

**2.1. Données globales**

(x 1.000.000 EUR)	30.09.2022	31.12.2021
Portefeuille d'immeubles de placement (en juste valeur)	6.131	5.710
(x 1.000 EUR)	30.09.2022	30.09.2021
Résultat immobilier	236.681	218.686
Résultat d'exploitation avant résultat sur portefeuille	193.110	180.593
Résultat net des activités clés – part du groupe*	168.767	161.197
Résultat sur instruments financiers – part du groupe*	211.412	22.628
Résultat sur portefeuille - part du groupe*	92.739	-15.253
Résultat net - part du groupe*	472.918	168.571
Marge d'exploitation*	82,0%	83,1%
	30.09.2022	31.12.2021
Frais d'exploitation/valeur moyenne du patrimoine en gestion* <sup>1</sup>	0,94%	0,95%
Durée pondérée résiduelle des baux <sup>2</sup> (en années)	13	12
Taux d'occupation <sup>3</sup>	98,3%	98,1%
Rendement locatif brut si portefeuille loué à 100% <sup>4</sup>	5,6%	5,6%
Rendement locatif net si portefeuille loué à 100% <sup>5</sup>	5,2%	5,3%
Ratio d'endettement <sup>6</sup>	46,2%	44,2%
Coût moyen de la dette* <sup>7</sup>	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](http://www.cofinimmo.com/investisseurs/rapports-présentations)).

- <sup>1</sup> Valeur moyenne du patrimoine à laquelle est ajoutée la valeur des créances cédées portant sur les immeubles dont les frais d'entretien à charge du propriétaire sont toujours assumés par le groupe au travers de primes d'assurances en garantie totale.
- <sup>2</sup> Jusqu'à la première date de résiliation possible par le locataire.
- <sup>3</sup> Calculé en fonction des loyers réels (hors projets de développement et actifs détenus en vue de la vente) et, pour les espaces inoccupés, de la valeur locative estimée par les experts évaluateurs indépendants.
- <sup>4</sup> Loyers passants, augmentés de la valeur locative estimée des surfaces inoccupées, le tout divisé par la valeur d'investissement du portefeuille (frais de transaction non déduits), à l'exclusion des projets de développement et des actifs détenus en vue de la vente.
- <sup>5</sup> Loyers passants, augmentés de la valeur locative estimée des surfaces inoccupées et diminués des frais directs, le tout divisé par la valeur d'investissement du portefeuille (frais de transaction non déduits), à l'exclusion des projets de développement et des actifs détenus en vue de la vente.
- <sup>6</sup> Ratio légal calculé conformément à la réglementation sur les SIR (dettes financières et autres divisées par le total de l'actif).
- <sup>7</sup> Y compris les marges bancaires.

**INFORMATION RÉGLEMENTÉE**

Bruxelles, embargo jusqu'au 28.10.2022, 17:40 CET

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

(en EUR)	30.09.2022	30.09.2021
<b>Résultat net des activités clés – part du groupe – par action*</b>	<b>5,29</b>	<b>5,56</b>
Résultat sur instruments financiers – part du groupe – part action*	6,63	0,78
Résultat sur portefeuille – part du groupe – par action*	2,91	-0,53
<b>Résultat net – part du groupe – par action*</b>	<b>14,82</b>	<b>5,82</b>

Valeur intrinsèque de l'action (en EUR)	30.09.2022	31.12.2021
Actif net réévalué par action en juste valeur <sup>1</sup> après répartition du dividende de l'exercice 2021*	110,95	96,13
Actif net réévalué par action en valeur d'investissement <sup>2</sup> après répartition du dividende de l'exercice 2021*	117,91	102,57

Valeur intrinsèque diluée de l'action (en EUR)	30.09.2022	31.12.2021
Actif net dilué réévalué par action en juste valeur <sup>1</sup> après répartition du dividende de l'exercice 2021	109,67	95,51
Actif net dilué réévalué par action en valeur d'investissement <sup>2</sup> après répartition du dividende de l'exercice 2021	116,52	101,84

Les obligations remboursables en actions (ORA) émises en 2011 et 14.975 actions propres du stock option plan ont été prises en compte dans le calcul de l'actif net dilué par action au 30.09.2022, car elles ont un impact dilutif.

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

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

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



**INFORMATION RÉGLEMENTÉE**

Bruxelles, embargo jusqu'au 28.10.2022, 17:40 CET

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

(en EUR par action)	30.09.2022	30.09.2021
EPRA résultat*	5,29	5,56
EPRA résultat dilué*	5,29	5,56
(en EUR par action)	30.09.2022	31.12.2021
EPRA Net Reinstatement Value (NRV)*	115,83	114,82
EPRA Net Tangible Assets (NTA)*	106,92	106,35
EPRA Net Disposal Value (NDV)*	117,90	103,49
	30.09.2022	31.12.2021
EPRA rendement initial net (RIN)*	5,2%	5,2%
EPRA RIN ajusté*	5,2%	5,2%
EPRA taux de vacance locative*	1,8%	1,9%
EPRA ratio de coûts (frais directs de vacance inclus)*	21,2%	21,7%
EPRA ratio de coûts (frais directs de vacance exclus)*	18,7%	19,3%

Les ORA émises en 2011 n'ont pas été prises en compte au 30.09.2022, au 31.12.2021 ni au 30.09.2021 dans le calcul de l'EPRA Résultat dilué, de l'EPRA NRV, de l'EPRA NTA et de l'EPRA NDV, concepts définis par les EPRA Best Practice Recommendations.

**3. Évolution du portefeuille consolidé**

Secteur	Investissements durant les neuf premiers mois de 2022	Désinvestissements durant les neuf premiers mois de 2022	Investissements durant le 3 <sup>e</sup> trimestre 2022	Désinvestissements durant le 3 <sup>e</sup> trimestre 2022	Juste valeur au 30.09.2022	Référence
Immobilier de santé	375 millions EUR <sup>2</sup>	1 million EUR	135 millions EUR <sup>3</sup>	-	4,2 milliards EUR	4.1 à 4.9
Réseaux de distribution	2 millions EUR	41 millions EUR	1 million EUR	6 millions EUR	0,5 milliard EUR	4.10
Bureaux	8 millions EUR	32 millions EUR	2 millions EUR	32 millions EUR	1,4 milliard EUR	4.11
<b>TOTAL</b>	<b>385 millions EUR</b>	<b>75 millions EUR</b>	<b>138 millions EUR</b>	<b>38 millions EUR</b>	<b>6,1 milliards EUR</b>	<b>/</b>

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

<sup>2</sup> Dont 365 millions EUR en immeubles de placement, 16 millions EUR en créances de locations-financement, -7 millions EUR de variation des actifs financiers non courants et 1 million EUR en entreprises associées (participations et créances).

<sup>3</sup> Dont 138 millions EUR en immeubles de placement, 16 millions EUR en créances de locations-financement, -3 millions EUR en entreprises associées (participations et créances) et -16 millions EUR de variation des actifs financiers non courants.

**INFORMATION RÉGLEMENTÉE**

Bruxelles, embargo jusqu'au 28.10.2022, 17:40 CET

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

Secteur / Sous-secteur	Nombre de lits (arrondi)	Juste valeur (%)
<b>Immobilier de santé</b>	-	<b>69%</b>
Établissements sanitaires <sup>1</sup>	2.600	8%
Soins primaires <sup>2</sup>	-	2%
Établissements médico-sociaux <sup>3</sup>	25.100	57%
Autres <sup>4</sup>	-	2%
<b>Immobilier de réseaux de distribution</b>	-	<b>8%</b>
Pubstone	-	7%
Cofinimur I	-	1%
Autre - Belgique	-	<1%
<b>Bureaux</b>	-	<b>23%</b>
Bruxelles CBD	-	14%
Bruxelles décentralisé	-	5%
Bruxelles périphérie	-	2%
Anvers	-	1%
Autres régions	-	2%

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

Pays	Juste valeur (%)
Belgique	55%
France	9%
Pays-Bas	10%
Allemagne	13%
Espagne	5%
Finlande	2%
Irlande	2%
Italie	4%
Royaume-Uni	1%

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

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

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

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

**INFORMATION RÉGLEMENTÉE**

Bruxelles, embargo jusqu'au 28.10.2022, 17:40 CET

**4. Principaux événements intervenus dans le courant du troisième trimestre 2022**

**4.1. Immobilier de santé en Belgique**

- Investissements durant les neuf premiers mois de 2022 : 30 millions EUR
- Investissements durant le 3<sup>e</sup> trimestre 2022 : 18 millions EUR
- Portefeuille immobilier de santé en Belgique au 30.09.2022 : 1.653 millions EUR (89 sites en exploitation)

Cofinimmo détient en Belgique des immeubles de placement en immobilier de santé pour une juste valeur de 1,7 milliard EUR, 20 millions EUR en participations dans des entreprises associées, et 16 millions EUR de créances de location-financement. Au cours des neuf premiers mois de 2022, Cofinimmo y a investi 30 millions EUR (dont 18 millions EUR au cours du 3<sup>e</sup> trimestre).

Principales réalisations :

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

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

**4.2. Immobilier de santé en France**

- Investissements durant les neuf premiers mois de 2022 : 42 millions EUR
- Désinvestissements durant les neuf premiers mois de 2022 : 1 million EUR
- Portefeuille immobilier de santé en France au 30.09.2022 : 494 millions EUR (54 sites en exploitation)

Cofinimmo détient en France des immeubles de placement en immobilier de santé pour une juste valeur de 494 millions EUR, des créances de location-financement pour 21 millions EUR, et 48 millions EUR en participations dans des entreprises associées. Au cours des neuf premiers mois de 2022, Cofinimmo y a investi 42 millions EUR en immeubles de placement et a procédé à une cession de 1 million EUR.

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

- Investissements durant les neuf premiers mois de 2022 : 34 millions EUR
- Investissements durant le 3<sup>e</sup> trimestre 2022 : 10 millions EUR
- Portefeuille immobilier de santé aux Pays-Bas au 30.09.2022 : 475 millions EUR (48 sites en exploitation)

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

### INFORMATION RÉGLEMENTÉE

Bruxelles, embargo jusqu'au 28.10.2022, 17:40 CET

Cofinimmo détient aux Pays-Bas un portefeuille immobilier de santé pour une juste valeur de 475 millions EUR. Au cours des neuf premiers mois de 2022, Cofinimmo y a investi 34 millions EUR (dont 10 millions EUR au cours du 3<sup>e</sup> trimestre).

#### Principales réalisations :

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

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



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

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

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

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

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

#### **4.4. Immobilier de santé en Allemagne**

- **Investissements durant les neuf premiers mois de 2022 : 138 millions EUR**
- **Investissements durant le 3<sup>e</sup> trimestre 2022 : 54 millions EUR**
- **Portefeuille immobilier de santé en Allemagne au 30.09.2022 : 799 millions EUR (53 sites en exploitation)**

Cofinimmo détient en Allemagne un portefeuille d'immobilier de santé pour une juste valeur de 799 millions EUR et 21 millions EUR en entreprises associées (participations et créances). Au cours des neuf premiers mois de 2022, Cofinimmo y a investi 138 millions EUR, dont 54 millions EUR au cours du 3<sup>e</sup> trimestre (77 millions EUR en immeubles de placement et -23 millions EUR sous d'autres formes : variation des participations et créances sur entreprises associées dans le cadre de l'exécution de projets de développement, et variation des acomptes en actifs financiers non courants).

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

### INFORMATION RÉGLEMENTÉE

Bruxelles, embargo jusqu'au 28.10.2022, 17:40 CET

#### Principales réalisations :

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

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



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

La maison de repos et de soins a une superficie totale d'environ 6.400 m<sup>2</sup> et offre 80 lits.

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

Pour ce bien, un bail de type 'Dach & Fach'<sup>1</sup> a été conclu pour 25 ans avec Schönes Leben Gruppe. Le loyer sera indexé sur la base de l'indice allemand des prix à la consommation et le rendement locatif brut est d'environ 4,50%.

##### - **Acquisition d'une maison de repos et de soins à Nienburg (Basse-Saxe)**

Au cours du 3<sup>e</sup> trimestre, le groupe Cofinimmo a fait l'acquisition d'une maison de repos et de soins à Nienburg, dans le Land de Basse-Saxe (voir section 5.2.).

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

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

Compte tenu de l'achèvement et de l'entrée dans le périmètre du site de Jülich, le budget concernant les 8 sites de soins innovants restant (sur les 9 prévus) s'élève désormais à 272 millions EUR (à comparer à

<sup>1</sup> Le propriétaire est principalement responsable des coûts d'entretien du toit et de la structure du bâtiment.

**INFORMATION RÉGLEMENTÉE**

Bruxelles, embargo jusqu'au 28.10.2022, 17:40 CET

270 millions EUR précédemment), et comprend des montants complémentaires générateurs de revenus futurs.

- **Levée des conditions pour l'acquisition de deux sites de soins en Schleswig-Holstein et Rhénanie-du-Nord-Westphalie**

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

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

Seniorenresidenz Geertz est un site de soins situé à Bad Schwartau, une commune du Schleswig-Holstein, le Land le plus septentrional d'Allemagne dont la population atteint environ 3 millions de personnes. Le site se trouve à quelques minutes du centre-ville et est facilement accessible grâce aux transports publics (plusieurs arrêts de bus à proximité). Actuellement, il se compose d'une maison de repos et de soins de 55 lits et de 95 unités de résidence-services, répartis sur une superficie d'environ 10.600 m<sup>2</sup>. Dans les deux années à venir, cet actif sera réaménagé en un immeuble composé d'unités de résidence-services et de soins de jour.

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

**4.5. Immobilier de santé en Espagne**

- **Investissements durant les neuf premiers mois de 2022 : 45 millions EUR**
- **Investissements durant le 3<sup>e</sup> trimestre 2022 : 16 millions EUR**
- **Portefeuille immobilier de santé en Espagne au 30.09.2022 : 304 millions EUR (21 sites en exploitation)**

Cofinimmo a fait son entrée en Espagne en septembre 2019 et y détient au 30.09.2022 un portefeuille d'immobilier de santé pour une juste valeur de 304 millions EUR en immeubles de placement. À cela s'ajoutent 44 millions EUR de créances de location-financement et 9 millions EUR d'acomptes en actifs financiers non courants. Le groupe compte ainsi à cette date, 28 maisons de repos et de soins en exploitation (21 en immeubles de placement comptant environ 3.380 lits, et 7 en location-financement comptant 935 lits) ainsi que 16 projets de construction et trois réserves foncières. Ceci représentera à terme un investissement cumulé de plus de 450 millions EUR pour environ 6.600 lits. Au cours des neuf premiers mois de 2022, Cofinimmo y a investi 45 millions EUR en immeubles de placement, après prise en compte d'une variation de -7 millions EUR des actifs financiers non courants (cette variation correspond à des acomptes payés en 2021 reconnus en actifs financiers non courants à ce moment-là, puis transférés en 2022 vers les immeubles de placement à la suite de la livraison de l'immeuble concerné).

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

### INFORMATION RÉGLEMENTÉE

Bruxelles, embargo jusqu'au 28.10.2022, 17:40 CET

#### Principales réalisations :

##### - **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.



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

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

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

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

Un bail de type triple net<sup>1</sup> a été conclu avec l'opérateur Grupo Reifs pour une durée de 30 ans. Le loyer sera indexé en fonction de l'indice espagnol des prix à la consommation. Le rendement locatif brut est conforme aux conditions de marché actuelles.

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

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

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

### INFORMATION RÉGLEMENTÉE

Bruxelles, embargo jusqu'au 28.10.2022, 17:40 CET



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

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

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

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

Un bail de type triple net<sup>1</sup> a été signé avec l'opérateur Emera España pour une durée de 12 ans. Le loyer sera indexé en fonction de l'indice espagnol des prix à la consommation. Le rendement locatif brut est conforme aux conditions de marché actuelles.

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

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

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

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

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



### INFORMATION RÉGLEMENTÉE

Bruxelles, embargo jusqu'au 28.10.2022, 17:40 CET



Maison de repos et de soins - Ourense



Maison de repos et de soins - Santa Cruz de Tenerife

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

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

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

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

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

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

Les montants ayant trait aux travaux de construction seront payés en fonction de l'état d'avancement des chantiers. Les montants à payer en 2022 pour le projet à Ourense ne figuraient pas dans l'estimation des investissements prévus pour 2022, telle que publiée en section 1.9.1 du communiqué de presse du 29.07.2022, contrairement à ceux ayant trait au projet à Tenerife qui y figuraient.

**INFORMATION RÉGLEMENTÉE**

Bruxelles, embargo jusqu'au 28.10.2022, 17:40 CET

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

**4.6. Immobilier de santé en Finlande**

- **Investissements durant les neuf premiers mois de 2022 : 62 millions EUR**
- **Investissements durant le 3<sup>e</sup> trimestre 2022 : 15 millions EUR**
- **Portefeuille immobilier de santé en Finlande au 30.09.2022 : 129 millions EUR (12 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 129 millions EUR. Au cours des neuf premiers mois de 2022, Cofinimmo y a investi 62 millions EUR (dont 15 millions EUR au cours du 3<sup>e</sup> trimestre).

Principales réalisations :

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

Le projet de développement, annoncé à Ylöjärvi en avril 2021, a été réceptionné au troisième trimestre de 2022 et le bail a pris effet le 01.09.2022. Pour rappel, la maison de repos et de soins offre 35 lits répartis sur une superficie totale de 1.650 m<sup>2</sup>, et le site présente une performance énergétique de niveau B. Le budget d'investissement pour le terrain et les travaux s'est élevé à 5 millions EUR. Un bail de type double net<sup>1</sup> a été conclu avec l'opérateur Ikifit Oy pour une durée fixe de 15 ans. Le loyer sera indexé sur base de l'indice finlandais des prix à la consommation et le rendement locatif brut est conforme aux conditions de marché actuelles.

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

Le projet de développement, annoncé à Turku en septembre 2021, a été réceptionné au troisième trimestre de 2022 et le bail a pris effet le 01.10.2022. Pour rappel, la maison de repos et de soins offre 68 lits répartis sur une superficie totale de 3.700 m<sup>2</sup>, et le site présente une performance énergétique de niveau B. Le budget d'investissement pour le terrain et les travaux s'est élevé à 15 millions EUR. Un bail de type double net<sup>1</sup> a été conclu avec l'opérateur Nonna Group Oy pour une durée fixe de 20 ans. Le loyer sera indexé sur base de l'indice finlandais des prix à la consommation et le rendement locatif brut est conforme aux conditions de marché actuelles.

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

Le projet de développement, annoncé à Rovaniemi en novembre 2021, a été réceptionné au troisième trimestre de 2022 et le bail a pris effet le 01.09.2022. Pour rappel, la maison de repos et de soins offre 57 lits répartis sur une superficie totale de 2.700 m<sup>2</sup>, et le site présente une performance énergétique de niveau B. Le budget d'investissement pour le terrain et les travaux s'est élevé à 8 millions EUR. Un bail de type double net<sup>1</sup> a été conclu avec l'opérateur Nonna Group Oy pour une durée fixe de 20 ans. Le loyer sera indexé sur base de l'indice finlandais des prix à la consommation et le rendement locatif brut est conforme aux conditions de marché actuelles.

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

### INFORMATION RÉGLEMENTÉE

Bruxelles, embargo jusqu'au 28.10.2022, 17:40 CET

#### 4.7. Immobilier de santé en Irlande

- **Portefeuille immobilier de santé en Irlande au 30.09.2022 : 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.

#### 4.8. Immobilier de santé en Italie

- **Investissements durant les neuf premiers mois de 2022 : 22 millions EUR**
- **Investissements durant le 3<sup>e</sup> trimestre 2022 : 22 millions EUR**
- **Portefeuille immobilier de santé en Italie au 30.09.2022 : 216 millions EUR (8 sites en exploitation)**

Cofinimmo a fait son entrée en Italie en mai 2021 et y détient déjà un portefeuille d'immobilier de santé d'une juste valeur de 216 millions EUR. Au cours des neuf premiers mois de 2022, Cofinimmo y a investi 22 millions EUR, principalement au cours du 3<sup>e</sup> trimestre.

#### Principales réalisations :

- **Extension du portefeuille immobilier en Italie**

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



Maison de repos et de soins Gianni Rodari - Novara

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

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

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

### INFORMATION RÉGLEMENTÉE

Bruxelles, embargo jusqu'au 28.10.2022, 17:40 CET

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



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

- **Portefeuille immobilier de santé au Royaume-Uni au 30.09.2022 : 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.

#### 4.10. Immobilier de réseaux de distribution

- **Investissements durant les neuf premiers mois de 2022 : 2 millions EUR**
- **Désinvestissements durant les neuf premiers mois de 2022 : 41 millions EUR**
- **Investissements durant le 3<sup>e</sup> trimestre 2022 : 1 million EUR**
- **Désinvestissements durant le 3<sup>e</sup> trimestre 2022 : 6 millions EUR**
- **Portefeuille immobilier de réseaux de distribution au 30.09.2022: 494 millions EUR**

Le portefeuille d'immobilier de réseaux de distribution de Cofinimmo représente une juste valeur de 494 millions EUR. Au cours des neuf premiers mois de 2022, Cofinimmo y a investi 2 millions EUR et désinvesti pour 41 millions EUR. Au cours du 3<sup>e</sup> trimestre 2022, Cofinimmo y a investi 1 million EUR et désinvesti pour 6 millions EUR.

##### 4.10.1. Pubstone

- **Vente de 5 cafés et restaurants du portefeuille Pubstone**

Au cours du troisième trimestre 2022, le groupe Cofinimmo a vendu 5 cafés et restaurants des portefeuilles Pubstone BE et NL pour un montant total d'environ 1 million EUR, un montant supérieur à la dernière juste valeur des actifs déterminée par les experts évaluateurs indépendants de Cofinimmo avant la conclusion des accords.

##### 4.10.2. Cofinimur I

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

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

**INFORMATION RÉGLEMENTÉE**

Bruxelles, embargo jusqu'au 28.10.2022, 17:40 CET

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 30.09.2022, la juste valeur des 161 actifs déjà vendus a atteint 77 millions EUR (dont 36 millions EUR au cours de l'exercice 2022 et 4 millions EUR dans le troisième trimestre). Le prix de cession des 85 actifs vendus en 2022 est conforme à la dernière juste valeur déterminée par les experts évaluateurs indépendants de Cofinimmo avant la conclusion des accords.

La situation des cessions est actuellement la suivante :

	Nombre d'actifs pour lesquels un accord sous seing privé a été signé	Juste valeur des actifs pour lesquels un accord sous seing privé a été signé (x 1.000.000 EUR)	Nombre d'actifs déjà vendus	Juste valeur des actifs déjà vendus (x 1.000.000 EUR)	Nombre total d'actifs déjà vendus ou en cours de vente
01.01.2021 au 30.06.2021	0	0	1	0	1
Mouvements selon l'annonce du 23.09.2021	64	35	10	5	74
Mouvements nets 24.09.2021 – 31.12.2021	-54	-31	65	36	11
<b>Sous-total au 31.12.2021</b>	<b>10</b>	<b>3</b>	<b>76</b>	<b>41</b>	<b>86</b>
Mouvements nets du 1 <sup>er</sup> semestre 2022	3	2	75	32	78
<b>Sous-total au 30.06.2022</b>	<b>13</b>	<b>5</b>	<b>151</b>	<b>73</b>	<b>164</b>
Mouvements nets du 3 <sup>e</sup> trimestre 2022	-2	-2	10	4	8
<b>Total au 30.09.2022</b>	<b>11</b>	<b>3</b>	<b>161</b>	<b>77</b>	<b>172</b>

**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.

**4.11. Bureaux**

- Investissements durant les neuf premiers mois de 2022 : 8 millions EUR
- Désinvestissements durant les neuf premiers mois de 2022 : 32 millions EUR
- Investissements durant le 3<sup>e</sup> trimestre 2022 : 2 millions EUR
- Désinvestissements durant le 3<sup>e</sup> trimestre 2022 : 32 millions EUR
- Portefeuille de bureaux au 30.09.2022: 1.406 millions EUR (60 sites)

### INFORMATION RÉGLEMENTÉE

Bruxelles, embargo jusqu'au 28.10.2022, 17:40 CET

Le portefeuille de bureaux de Cofinimmo représente une juste valeur de 1,4 milliard EUR. Au cours des neuf premiers mois de 2022, Cofinimmo y a investi 8 millions EUR et a procédé à des cessions pour un montant total de 32 millions EUR (principalement au troisième trimestre). Au 30.09.2022, la filiale Cofinimmo Offices avait un bilan d'un total de 1,5 milliard EUR, des capitaux propres de 0,9 milliard EUR et un ratio d'endettement de l'ordre de 39%.

### Principales réalisations

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

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

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



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

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

stratégie de Cofinimmo dans le secteur des bureaux.

## 5. Événements intervenus après le 30.09.2022

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

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

Le 05.10.2022, le groupe Cofinimmo a fait l'acquisition, via une filiale, d'une maison de repos et de soins dans la province néerlandaise de la Gueldre, pour environ 12 millions EUR. Le site est déjà opérationnel et loué à l'opérateur Martha Flora.

### INFORMATION RÉGLEMENTÉE

Bruxelles, embargo jusqu'au 28.10.2022, 17:40 CET



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

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

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

Cet investissement était affecté à l'enveloppe d'investissement hypothétique incluse dans l'estimation des investissements prévue pour 2022, telle que publiée en section 1.9.1 du communiqué de presse du 29.07.2022.

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

## 5.2. Immobilier de santé en Allemagne

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

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

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

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

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

**INFORMATION RÉGLEMENTÉE**

Bruxelles, embargo jusqu'au 28.10.2022, 17:40 CET

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

Pour le site de Nienburg, les conditions ont déjà été levées avant le 30.09.2022, et cet immeuble a déjà été intégré au portefeuille (voir section 4.4). Pour les trois autres sites, les conditions devraient être levées au quatrième trimestre 2022, après quoi le prix d'acquisition sera payé.

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

### 5.3. Immobilier de santé en Espagne

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

Comme annoncé, la livraison de la maison de repos et de soins a bien eu lieu en octobre 2022 (période à laquelle le prix d'acquisition a été payé et le bail a pris effet, voir section 4.5).

### 5.4. Bureaux

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



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



**INFORMATION RÉGLEMENTÉE**

Bruxelles, embargo jusqu'au 28.10.2022, 17:40 CET

Le 03.10.2022, Cofinimmo Offices SA a signé une convention sous seing privé en vue de l'acquisition de l'immeuble de bureaux situé rue de la Loi 89 à Bruxelles, pour un montant d'environ 7 millions EUR (figurant dans l'estimation d'investissement prévue pour 2022, telle que publiée à la section 1.9.1 du communiqué de presse du 29.07.2022). La signature de l'acte d'achat devrait intervenir dans les quatre mois. Le bâtiment est entièrement loué. À un stade ultérieur, il devrait faire l'objet d'un redéveloppement conjoint avec le bâtiment adjacent Loi 85, qui appartient déjà à Cofinimmo Offices.

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

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

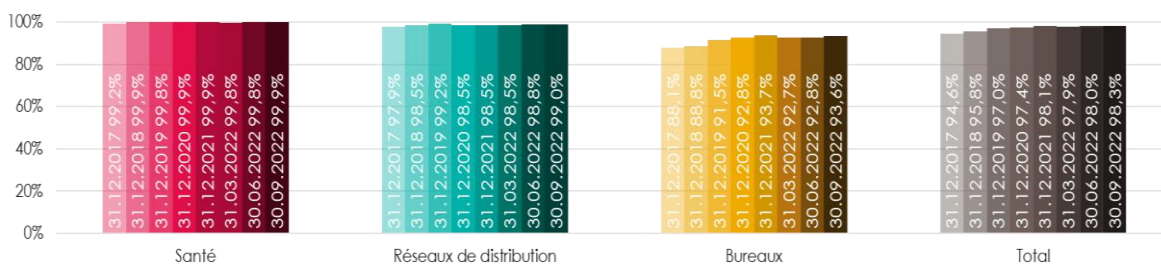
**INFORMATION RÉGLEMENTÉE**

Bruxelles, embargo jusqu'au 28.10.2022, 17:40 CET

**6. Résultats opérationnels**

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

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



**6.2. Locataires principaux**

Au 30.09.2022, le groupe Cofinimmo dispose d'une base de clientèle diversifiée (environ 315 locataires ou exploitants) dont plus de 70 groupes d'exploitants-locataires en immobilier de santé.

Locataires	Loyers contractuels	Durée moyenne résiduelle des baux (en années)
Korian	15%	8
AB InBev	9%	13
Colisée	9%	15
Secteur public	7%	7
Orpea	6% <sup>2</sup>	14
<b>Top 5 des locataires</b>	<b>46%</b>	<b>11</b>
Domus Vi	4%	15
Care-Ion	4%	24
Stella Vitalis	3%	26
Aspria	2%	24
Orelia	2%	25
<b>Top 10 des locataires</b>	<b>61%</b>	<b>14</b>
<b>Top 20 des locataires</b>	<b>70%</b>	<b>14</b>
Autres locataires	30%	9
<b>TOTAL</b>	<b>100%</b>	<b>13</b>

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

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

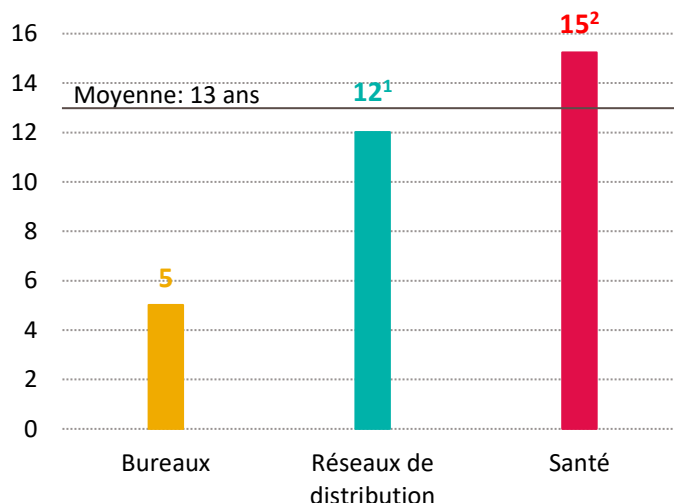
<sup>2</sup> Dont 1,3% en France.

**INFORMATION RÉGLEMENTÉE**

Bruxelles, embargo jusqu'au 28.10.2022, 17:40 CET

**6.3. Durée résiduelle moyenne des baux**

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



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

**6.4. Échéancier du portefeuille**

<b>Baux &gt; 9 ans</b>	<b>66,3%</b>
Immobilier de santé	52,6%
Immobilier de réseaux de distribution Pubstone	9,1%
Bureaux - secteur public	3,0%
Bureaux - secteur privé	1,6%
<b>Baux 6-9 ans</b>	<b>7,7%</b>
Immobilier de santé	5,3%
Bureaux	1,9%
Immobilier de réseaux de distribution - Autre - Belgique	0,5%
<b>Baux &lt; 6 ans</b>	<b>26,0%</b>
Bureaux	15,3%
Immobilier de santé	10,0%
Immobilier de réseaux de distribution - Cofinimur I	0,7%

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

<sup>1</sup> Pour le secteur 'Réseaux de distribution', la durée résiduelle moyenne des baux en années par sous-segment se présente comme suit : Pubstone (13), Autre - Belgique (8 - voir section 4.10.3) et Cofinimur I (1).

<sup>2</sup> Pour le secteur 'Santé', la durée résiduelle moyenne des baux en années par pays se présente comme suit : Belgique (18), France (3), Pays-Bas (9), Allemagne (20), Espagne (21), Finlande (17), Irlande (13), Italie (8) et Royaume-Uni (34).

**INFORMATION RÉGLEMENTÉE**

Bruxelles, embargo jusqu'au 28.10.2022, 17:40 CET

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

	Revenus locatifs bruts au 30.09.2022 (x 1.000.000 EUR)	Revenus locatifs bruts au 30.09.2021 (x 1.000.000 EUR)	Variation	Variation à portefeuille constant*
Immobilier de santé	158,3	135,9	+16,5%	+3,3%
Bureaux	56,7	58,4	-3,0%	+5,6%
Immobilier de réseaux de distribution	26,2	27,8	-5,9%	+2,2%
<b>PORTEFEUILLE TOTAL</b>	<b>241,2</b>	<b>222,2</b>	<b>+8,6%</b>	<b>+3,8%</b>

La variation des revenus locatifs bruts d'un exercice à l'autre a atteint 8,6% grâce aux variations de périmètre et à la bonne performance opérationnelle. À périmètre constant\* (*like-for-like*), le niveau des loyers est en hausse (+3,8%) entre les neuf premiers mois de 2021 et les neuf premiers mois de 2022 : l'effet positif des nouvelles locations (+1,3%), de l'indexation (+3,0% au total, comprenant notamment +3,3% pour l'immobilier de santé dont +3,8% par exemple en Belgique, l'indexation se marquant généralement à la date anniversaire du contrat) et des renégociations (+0,6%) ont plus que compensé l'effet négatif des départs (-1,2%). 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 au cours du premier semestre.

**7. Gestion des ressources financières**

Lors des trois premiers trimestres, Cofinimmo a renforcé ses ressources financières et la structure de son bilan. Les opérations de financement intervenues durant cette période ont permis au groupe d'améliorer l'échéancier des dettes financières, d'augmenter les financements bancaires, de maintenir un coût moyen de la dette à des niveaux particulièrement faibles et d'en maintenir la durée résiduelle moyenne.

À ce titre, rappelons que Cofinimmo a émis une 2<sup>e</sup> obligation durable de 500 millions EUR en janvier 2022 (à 1% fixe sur 6 ans, 2,5 fois sursouscrite), montrant qu'investissement durable et financement durable constituent des priorités pour le groupe. À côté des augmentations de capital du premier semestre (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 556 millions EUR (à des conditions de marge comparables à celles des exercices précédents), dont 315 millions EUR de nouveau crédit syndiqué 'sustainability-linked' conclu au second trimestre.

**7.1. Opérations de financement depuis le 01.07.2022**

Les différentes opérations réalisées depuis le début du trimestre sont décrites ci-dessous.

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

- 29.07.2022: Refinancement d'une ligne de crédit (devenue 'sustainability-linked') de 62 millions EUR échéant en juillet 2022 pour porter son échéance à 2029;
- 30.09.2022 : Nouvelle ligne de crédit bilatérale de 14 millions EUR à 9 ans ;
- 13.10.2022 : Nouvelle ligne de crédit bilatérale de 45 millions EUR à 5 ans ;
- 27.10.2022 : Nouvelle ligne de crédit bilatérale 'sustainability-linked' de 40 millions EUR à 7 ans.

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

**INFORMATION RÉGLEMENTÉE**

Bruxelles, embargo jusqu'au 28.10.2022, 17:40 CET

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

Aucune couverture supplémentaire n'a été souscrite depuis le début du trimestre.

**7.2. Disponibilités**

Au 30.09.2022, les disponibilités sur les lignes de crédit confirmées atteignaient 1.611 millions EUR. Après couverture des émissions de billets de trésorerie, Cofinimmo disposait à cette date de 697 millions EUR de lignes de crédit confirmées excédentaires pour financer son activité.

**7.3. Ratio d'endettement consolidé**

Au 30.09.2022, 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 30.06.2022, bien que légèrement supérieur au niveau de 44,2% du 31.12.2021). Pour rappel, la limite légale imposée aux SIR est de 65%.

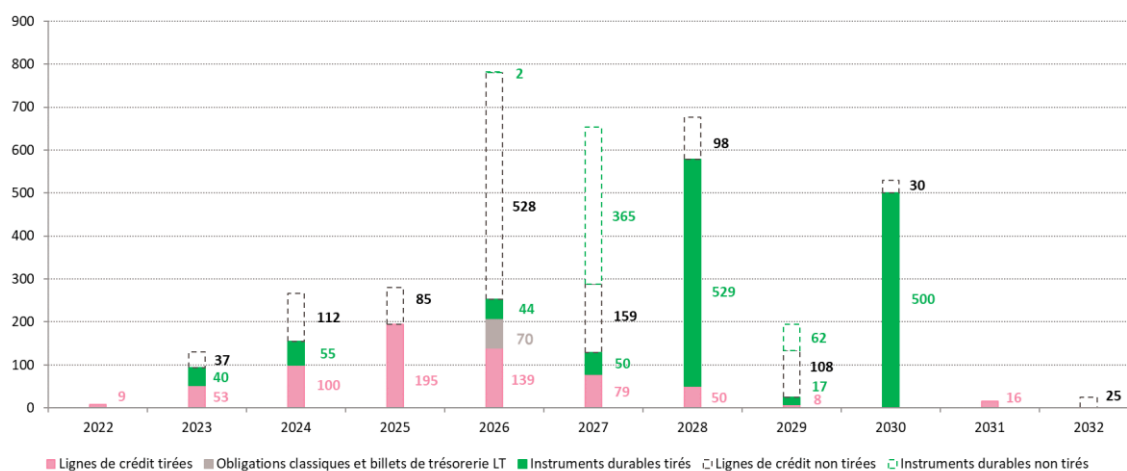
Les conventions de crédit dont Cofinimmo bénéficie, lorsqu'elles font référence à une limite d'endettement, font référence au ratio réglementaire et le plafonnent à 60%.

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

La durée résiduelle moyenne pondérée des engagements financiers est restée stable à 5 ans entre le 31.12.2021 et le 30.09.2022. 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 3.564 millions EUR au 30.09.2022, arriveront à échéance de façon étalée jusqu'en 2032.

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



**INFORMATION RÉGLEMENTÉE**

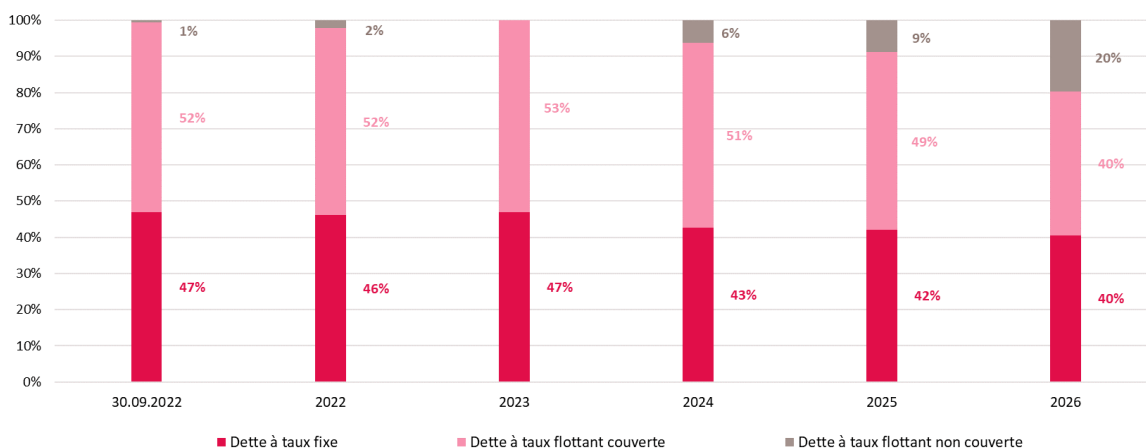
Bruxelles, embargo jusqu'au 28.10.2022, 17:40 CET

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

Le coût moyen de la dette, y compris les marges bancaires, s'est établi à 1,2% pour les trois premiers trimestres de l'exercice 2022, en augmentation par rapport à celui de l'exercice complet de 2021 (1,1%), et est conforme aux prévisions<sup>1</sup>.

Cofinimmo a recours à une couverture partielle de sa dette à taux flottant par l'utilisation de swap 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 30.09.2022, 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 30.09.2022, le risque anticipé de taux d'intérêt de marché était couvert à près de 90% (ou plus) jusque fin 2025. Le résultat de Cofinimmo reste néanmoins sensible aux variations de taux d'intérêt de marché.

**7.6. Notation financière**

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

**7.7. Aliénations et acquisition d'actions propres**

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

En vertu de ces articles, Cofinimmo a déclaré avoir acquis hors bourse (OTC), de sa filiale directe Gestone 3, 15.875 actions propres en date du 29.07.2022, pour un prix de 109,80 EUR par action. Cette opération constitue à la fois une aliénation (par Gestone 3) et une acquisition (par Cofinimmo) d'actions propres en

<sup>1</sup> C'est-à-dire aux prévisions trimestrielles dérivées des prévisions annuelles présentées dans le document d'enregistrement universel 2021 et confirmées en section 1.9.2 du communiqué de presse du 29.07.2022.

**INFORMATION RÉGLEMENTÉE**

Bruxelles, embargo jusqu'au 28.10.2022, 17:40 CET

vertu du Code des sociétés et des associations. Cette opération a été effectuée afin de simplifier la structure de détention des actions propres au sein du groupe Cofinimmo.

Détail de la transaction :

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

Par ailleurs, en vertu de l'article 8.6 du même arrêté, Cofinimmo a déclaré à la suite de l'exercice d'options dans le cadre de la rémunération via options sur actions de Cofinimmo (Stock Option Plan) avoir aliéné hors bourse (OTC) des actions propres qu'elle détenait en vue de la livraison de ces actions aux personnes concernées.

Aperçu des transactions effectuées entre le 01.07.2022 et le 30.09.2022 dans le cadre du Stock Option Plan :

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

**INFORMATION RÉGLEMENTÉE**

Bruxelles, embargo jusqu'au 28.10.2022, 17:40 CET

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

	<b>30.09.2022</b>	<b>30.09.2021</b>
Revenus locatifs, nets des charges relatives à la location*	235.632	216.963
Reprises de loyers cédés et escomptés (élément non monétaire)	5.208	5.446
Charges locatives et taxes non récupérées sur immeubles loués*	-3.395	-2.504
Taxes non récupérées sur immeubles en rénovation*	-626	-903
Frais de remise en état, nets d'indemnités pour dégâts locatifs*	-139	-316
<b>Résultat immobilier</b>	<b>236.681</b>	<b>218.686</b>
Frais techniques	-3.192	-3.546
Frais commerciaux	-3.316	-2.146
Charges locatives et taxes sur immeubles non loués	-3.075	-2.784
<b>Résultat d'exploitation des immeubles après charges immobilières directes</b>	<b>227.098</b>	<b>210.210</b>
Frais généraux de la société	-33.988	-29.617
<b>Résultat d'exploitation (avant résultat sur portefeuille)</b>	<b>193.110</b>	<b>180.593</b>
Revenus financiers	8.371	9.042
Charges d'intérêts nettes	-23.722	-18.907
Autres charges financières	-1.072	-757
Quote-part dans le résultat net des activités clés des entreprises associées et co-entreprises	1.876	2.079
Impôts	-7.641	-7.322
<b>Résultat net des activités clés*</b>	<b>170.922</b>	<b>164.727</b>
Intérêts minoritaires relatifs au résultat net des activités clés	-2.155	-3.531
<b>Résultat net des activités clés – part du groupe</b>	<b>168.767</b>	<b>161.197</b>
Variation de la juste valeur des instruments financiers	210.801	22.793
Frais de restructuration des instruments financiers*	0	0
Quote-part dans le résultat sur instruments financiers des entreprises associées et co-entreprises	0	0
<b>Résultat sur instruments financiers*</b>	<b>210.801</b>	<b>22.793</b>
Intérêts minoritaires relatifs au résultat sur instruments financiers	612	-165
<b>Résultat sur instruments financiers – part du groupe*</b>	<b>211.412</b>	<b>22.628</b>
Résultat sur vente d'immeubles de placement et autres actifs non financiers	2.098	2.243
Variations de la juste valeur des immeubles de placement	115.735	1.418
Quote-part dans le résultat sur portefeuille des entreprises associées et co-entreprises	-104	-2.132
Autre résultat sur portefeuille	-24.708	-18.269
<b>Résultat sur portefeuille*</b>	<b>93.021</b>	<b>-16.740</b>
Intérêts minoritaires relatifs au résultat sur portefeuille	-282	1.486
<b>Résultat sur portefeuille – part du groupe*</b>	<b>92.739</b>	<b>-15.253</b>
<b>Résultat net</b>	<b>474.744</b>	<b>170.780</b>
Intérêts minoritaires	-1.825	-2.209
<b>Résultat net – part du groupe</b>	<b>472.918</b>	<b>168.571</b>



**INFORMATION RÉGLEMENTÉE**

Bruxelles, embargo jusqu'au 28.10.2022, 17:40 CET

<b>NOMBRE D' ACTIONS</b>	<b>30.09.2022</b>	<b>30.09.2021</b>
Nombre d'actions émises	32.251.549	31.695.481
Nombre d'actions en circulation (hors actions propres)	32.219.974	31.656.008
<b>Nombre total d'actions pris en compte dans le calcul du résultat par action</b>	<b>31.900.399</b>	<b>28.980.690</b>

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

Les loyers (revenus locatifs bruts) s'élèvent à 241 millions EUR, à comparer à 222 millions EUR au 30.09.2021, en hausse de 8,6%, grâce aux acquisitions nettes réalisées entre ces deux dates. À composition constante\*, les revenus locatifs bruts sont en hausse de 3,8% entre le 30.09.2021 et le 30.09.2022 (voir section 6.5). Les revenus locatifs (après gratuités, concessions et indemnités de rupture – voir le détail de calcul des indicateurs alternatifs de performance) s'élèvent à 236 millions EUR, à comparer à 217 millions EUR au 30.09.2021, en hausse de 8,6% par rapport à 2021. Les revenus locatifs, nets des charges relatives à la location, atteignent 236 millions EUR, à comparer à 217 millions EUR au 30.09.2021, en hausse de 8,6%, légèrement supérieurs aux prévisions<sup>1</sup> annoncées en février dernier.

Les reprises de loyers cédés et escomptés sont conformes aux prévisions. En raison de l'arrivée à échéance en 2022 de certains contrats de cession de créances (dont ceux portant sur les immeubles de bureaux Loi 56 et Luxembourg 40, voir section 6.5), elles se marqueront de manière non linéaire dans le compte de résultats de l'exercice : aux 4,3 millions EUR du 1<sup>er</sup> semestre et 0,9 million EUR au 3<sup>e</sup> trimestre succéderont 0,9 million EUR au 4<sup>e</sup> trimestre.

Au niveau des frais d'exploitation directs, les variations entre le 30.09.2021 et le 30.09.2022 sont conformes aux prévisions. La variation des frais généraux sur la même période est également conforme aux prévisions. Pour rappel, en application de la norme IFRIC 21, les taxes dont l'effet générateur s'est déjà produit, sont comptabilisées au 1<sup>er</sup> janvier, et ce, pour l'année entière. C'est notamment le cas des précomptes immobiliers, taxes régionales ou encore des taxes communales sur surface de bureaux. La marge d'exploitation, corrigée de l'effet de l'application de la norme IFRIC 21, s'inscrit à 82,0%.

Les revenus financiers sont en baisse de 1 million EUR entre le 30.09.2021 et le 30.09.2022, 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<sup>er</sup> semestre, et liés aux apports en nature de 2021. Les charges d'intérêts nettes (24 millions EUR) sont en augmentation de 5 millions EUR. Le coût moyen de la dette atteint 1,2%, contre 1,0% au 30.09.2021 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 169 millions EUR au 30.09.2022, légèrement supérieur aux prévisions (à comparer aux 161 millions EUR qui avaient été réalisés au 30.09.2021, soit une croissance de 5%), principalement grâce aux investissements réalisés, supérieurs à l'effet des cessions. Le résultat net des activités clés – part du groupe par action s'élève à 5,29 EUR (légèrement supérieur aux prévisions, à comparer à 5,56 EUR au 30.09.2021) et tient compte des émissions d'actions de 2021 et de 2022. Le nombre moyen d'actions ayant jouissance dans le résultat de la période est ainsi passé de 28.980.690 à 31.900.399 entre ces deux dates.

<sup>1</sup> C'est-à-dire aux prévisions trimestrielles dérivées des prévisions annuelles présentées dans le document d'enregistrement universel 2021 et confirmées en section 1.9.2 du communiqué de presse du 29.07.2022.

**INFORMATION RÉGLEMENTÉE**

Bruxelles, embargo jusqu'au 28.10.2022, 17:40 CET

Au niveau du résultat sur instruments financiers, la rubrique Variation de la juste valeur des instruments financiers ressort à 211 millions EUR au 30.09.2022, contre 23 millions EUR au 30.09.2021. 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 est stable entre le 30.09.2021 et le 30.09.2022. La rubrique Variations de la juste valeur des immeubles de placement est positive au 30.09.2022 (116 millions EUR, contre 1 million EUR au 30.09.2021) : l'appréciation de valeur des portefeuilles d'immobilier de santé (notamment en Belgique) ainsi que celle des immeubles de bureaux situés dans le Central Business District de Bruxelles (CBD) (y compris l'effet positif de la prolongation de l'usufruit des immeubles de bureaux Loi 56 et Luxembourg 40 occupés par la Commission européenne, voir section 6.5) ont plus que compensé la dépréciation de valeur de certains immeubles ainsi que l'effet d'entrées de périmètre (il s'agit principalement de la différence entre le prix payé, y compris droits de mutation, et la juste valeur déterminée par les experts évaluateurs indépendants, hors droits de mutation, sur les acquisitions de la période). Hors effet initial de variation du périmètre, la variation de juste valeur des immeubles de placement est en croissance (2,2%) sur les neuf premiers mois de 2022. La rubrique Autre résultat sur portefeuille, quant à elle, s'élève à -25 millions EUR au 30.09.2022 (contre -18 millions EUR au 30.09.2021), et comprend notamment l'effet d'entrées de périmètre et des impôts différés<sup>1</sup>.

Le résultat net – part du groupe s'élève à 473 millions EUR (soit 14,82 EUR par action) au 30.09.2022, contre 169 millions EUR (soit 5,82 EUR par action) au 30.09.2021. 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 30.09.2021 et le 30.09.2022.

---

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

**INFORMATION RÉGLEMENTÉE**

Bruxelles, embargo jusqu'au 28.10.2022, 17:40 CET

**9. Bilan consolidé (x 1.000 EUR)**

<b>ACTIF</b>	<b>30.09.2022</b>	<b>31.12.2021</b>
<b>Actifs non courants</b>	<b>6.503.656</b>	<b>5.985.532</b>
Goodwill	41.627	41.627
Immobilisations incorporelles	2.360	2.487
Immeubles de placement	6.023.888	5.669.990
Autres immobilisations corporelles	2.446	2.019
Actifs financiers non courants	188.742	36.145
Créances de location-financement	162.199	147.999
Créances commerciales et autres actifs non courants	1.815	1.687
Impôts différés	4.705	3.918
Participations dans des entreprises associées et co-entreprises	75.874	79.661
<b>Actifs courants</b>	<b>280.090</b>	<b>191.421</b>
Actifs détenus en vue de la vente	106.952	39.846
Actifs financiers courants	1.722	0
Créances de location-financement	4.173	3.667
Créances commerciales	36.912	34.835
Créances fiscales et autres actifs courants	67.824	50.568
Trésorerie et équivalents de trésorerie	24.461	19.857
Comptes de régularisation	38.044	42.648
<b>TOTAL DE L'ACTIF</b>	<b>6.783.746</b>	<b>6.176.953</b>

<b>CAPITAUX PROPRES ET PASSIF</b>	<b>30.09.2022</b>	<b>31.12.2021</b>
<b>Capitaux propres</b>	<b>3.614.317</b>	<b>3.287.533</b>
<b>Capitaux propres attribuables aux actionnaires de la société mère</b>	<b>3.574.789</b>	<b>3.233.274</b>
Capital	1.728.316	1.698.517
Primes d'émission	946.861	916.019
Réserves	426.694	358.402
Résultat net de l'exercice	472.918	260.337
<b>Intérêts minoritaires</b>	<b>39.528</b>	<b>54.259</b>
<b>Passif</b>	<b>3.169.429</b>	<b>2.889.420</b>
<b>Passifs non courants</b>	<b>1.970.205</b>	<b>1.616.425</b>
Provisions	22.576	27.220
Dettes financières non courantes	1.868.610	1.467.877
Autres passifs financiers non courants	14.573	66.305
Impôts différés	64.446	55.022
<b>Passifs courants</b>	<b>1.199.224</b>	<b>1.272.995</b>
Dettes financières courantes	1.023.036	1.100.189
Autres passifs financiers courants	19	310
Dettes commerciales et autres dettes courantes	151.894	148.911
Comptes de régularisation	24.275	23.585
<b>TOTAL DES CAPITAUX PROPRES ET DU PASSIF</b>	<b>6.783.746</b>	<b>6.176.953</b>

**INFORMATION RÉGLEMENTÉE**

Bruxelles, embargo jusqu'au 28.10.2022, 17:40 CET

**Commentaires sur le bilan consolidé**

La valeur d'investissement du portefeuille immobilier consolidé<sup>1</sup>, telle qu'établie par les experts évaluateurs indépendants, s'élève à 6.406 millions EUR au 30.09.2022, 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 30.09.2022, la juste valeur atteint 6.131 millions EUR, à comparer à 5.710 millions EUR au 31.12.2021, soit une croissance de 7%.

La proportion de loyers dus relatifs au 3<sup>e</sup> trimestre effectivement encaissée au 27.10.2022 est quant à elle comparable à la proportion encaissée au 27.10.2021.

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 8 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.

**10. Portefeuille consolidé au 30.09.2022**

<b>ÉVOLUTION DU PORTEFEUILLE CONSOLIDÉ</b>		
<i>Extrait du rapport des experts évaluateurs indépendants Cushman &amp; Wakefield, Jones Lang LaSalle, PricewaterhouseCoopers, CBRE et Colliers sur base de la valeur d'investissement</i>		
<b>(x 1.000.000 EUR)</b>	<b>30.09.2022</b>	<b>31.12.2021</b>
Valeur d'investissement du portefeuille entier	6.405,8	5.966,0
Projets, réserve foncière et actifs détenus en vue de la vente	-419,8	-302,6
<b>Total des immeubles en exploitation</b>	<b>5.986,0</b>	<b>5.663,4</b>
Loyers contractuels	326,8	312,6
<b>Rendement brut sur les immeubles en exploitation</b>	<b>5,5%</b>	<b>5,5%</b>
Loyers contractuels + Valeur locative estimée des immeubles inoccupés à la date d'évaluation	332,4	318,6
Rendement brut si portefeuille loué à 100%	5,6%	5,6%
<b>Taux d'occupation des immeubles en exploitation<sup>2</sup></b>	<b>98,3%</b>	<b>98,1%</b>

Au 30.09.2022, la rubrique 'Projets, réserve foncière et actifs détenus en vue de la vente' comprend principalement :

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

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

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

INFORMATION RÉGLEMENTÉE

Bruxelles, embargo jusqu'au 28.10.2022, 17:40 CET

Portefeuille consolidé au 30.09.2022

Secteur	Juste valeur			Résultat locatif net	Résultat d'exploitation des immeubles après charges immobilières directes	
	(x 1.000 EUR)	(en %)	Variation de la période <sup>1</sup>	(x 1.000 EUR)	(x 1.000 EUR)	(en %)
<b>Immobilier de santé</b>	<b>4.230.849</b>	<b>69,0%</b>	<b>2,1%</b>	<b>157.287</b>	<b>151.460</b>	<b>66,7%</b>
Belgique	1.653.332	27,0%	2,4%	63.331	62.511	27,5%
France	493.960	8,1%	-0,4%	22.168	21.762	9,6%
Pays-Bas	475.050	7,7%	2,3%	19.096	17.764	7,8%
Allemagne	798.650	13,0%	1,8%	29.414	27.489	12,1%
Espagne	304.250	5,0%	4,9%			
Finlande	129.000	2,1%	1,9%			
Irlande	93.455	1,5%	4,6%	23.277	21.934	9,7%
Italie	216.300	3,5%	2,0%			
Royaume-Uni	66.852	1,1%	2,3%			
<b>Bureaux</b>	<b>1.405.907</b>	<b>22,9%</b>	<b>3,2%</b>	<b>57.924</b>	<b>51.393</b>	<b>22,6%</b>
Bruxelles CBD	850.594	13,9%	5,2%	27.747	24.967	11,0%
Bruxelles décentralisé	310.165	5,1%	2,8%	17.110	14.420	6,3%
Bruxelles périphérie	92.835	1,5%	-7,2%	5.563	4.733	2,1%
Anvers	34.304	0,6%	4,4%	1.611	1.513	0,7%
Autres régions	118.009	1,9%	-1,4%	5.893	5.760	2,5%
<b>Immobilier de réseaux de distribution</b>	<b>494.084</b>	<b>8,1%</b>	<b>0,1%</b>	<b>25.630</b>	<b>24.246</b>	<b>10,7%</b>
Pubstone - Belgique	292.534	4,8%	0,3%	14.393	13.788	6,1%
Autre - Belgique	30.425	0,5%	1,7%	1.126	1.209	0,5%
Pubstone - Pays-Bas	137.890	2,2%	0,1%	7.473	6.984	3,1%
Cofinimur I	33.235	0,5%	-3,1%	2.637	2.264	1,0%
<b>PORTEFEUILLE TOTAL</b>	<b>6.130.840</b>	<b>100,0%</b>	<b>2,2%</b>	<b>240.841</b>	<b>227.098</b>	<b>100,0%</b>

Rendement par secteur	Immo de santé BE + FR	Immo de santé DE + NL	Immo de santé ES + FI + IE + IT + UK	Bureaux	Pubstone	Cofinimur I	Total
Rendement locatif brut si portefeuille loué à 100%	5,5%	5,3%	4,9%	6,0%	6,2%	8,3%	<b>5,6%</b>
Rendement locatif net si portefeuille loué à 100%	5,4%	4,9%	4,5%	5,1%	5,9%	7,8%	<b>5,2%</b>

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

**INFORMATION RÉGLEMENTÉE**

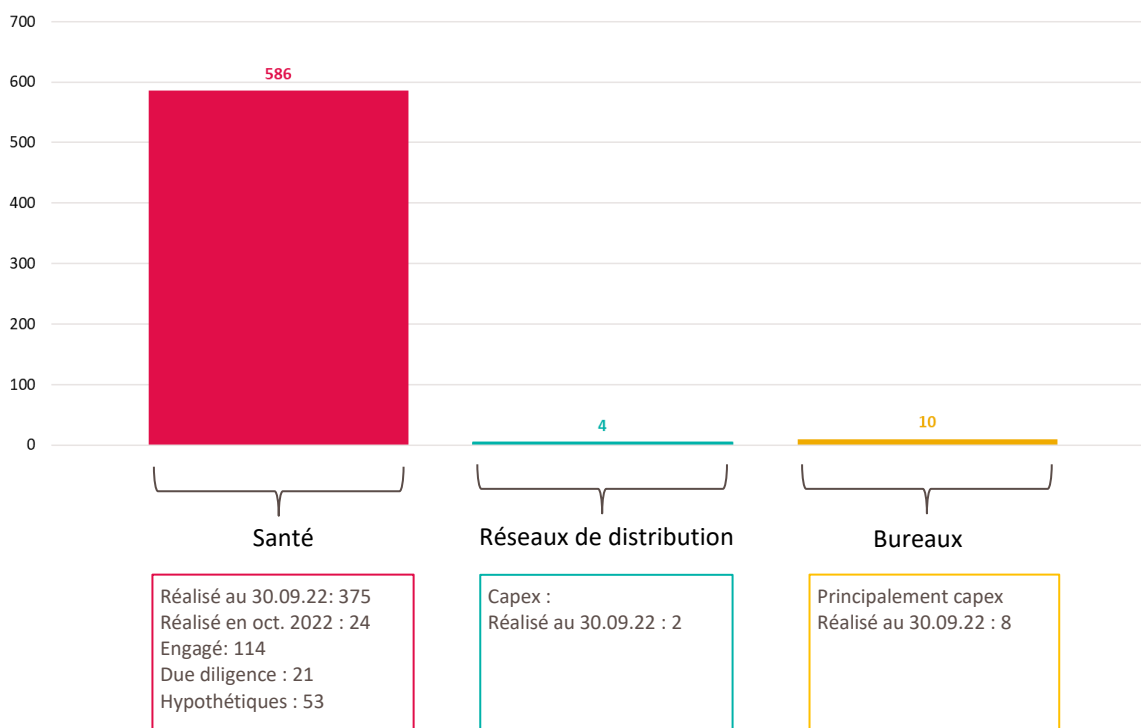
Bruxelles, embargo jusqu'au 28.10.2022, 17:40 CET

**11. Prévisions 2022**

**11.1. Investissements 2022**

Compte tenu de l'état d'avancement des dossiers en cours, le budget d'investissement et de désinvestissement prévu pour 2022 publié le 29.07.2022 (et détaillé dans le document d'enregistrement universel) reste d'actualité (compte tenu des risques et incertitudes mentionnés en section 14 ci-dessous). Il représente 600 millions EUR d'investissements bruts et 140 millions EUR de désinvestissements (soit des investissements nets de 460 millions EUR), ventilés comme il ressort du graphe suivant :

Estimation des investissements de 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 28.10.2022, 17:40 CET

Projet	Type (de travaux)	Nombre de lits	Superficie (en m <sup>2</sup> )	Date prévue	Total investissements	Total investissements au 30.09.2022	Total investissements avant le 31.12.2022	Total investissements après 2022
<b>Projets de développement en cours</b>								
<b>Immobilier de santé</b>								
<b>Belgique</b>								
Genappe	Construction d'une maison de repos et de soins	112	6.000	T3 2024	19	12	1	6
Juprelle	Construction d'une maison de repos et de soins	119	7.000	T3 2023	19	10	3	6
Oudenburg	Construction d'une maison de repos et de soins	68	4.500	T3 2023	11	6	2	4
Marche-en-Famenne	Rénovation et extension d'une maison de repos et de soins	120	7.600	T4 2024	8	2	1	5
Grimbergen	Construction d'une maison de repos et de soins	82	6.100	T1 2023	20	0	0	20
<b>France</b>								
Villers-sur-Mer	Construction d'une maison de repos et de soins	84	4.800	T1 2023	14	11	3	0
Fontainebleau	Redéveloppement d'une maison de repos et de soins	100 <sup>1</sup>	6.500	T3 2023	17	12	2	3
<b>Pays-Bas</b>								
Hilversum	Construction d'une clinique de soins		7.000	2023	30	25	2	3
Hoogerheide	Construction d'une maison de repos et de soins	138	7.400	T1 2024	26	10	5	11
<b>Espagne</b>								
Castellón (Valence)	Construction d'une maison de repos et de soins	103	4.000	T4 2022	9	9	0	0
Tarragone (Catalogne)	Construction d'une maison de repos et de soins	170	6.800	T1 2023	15	15	0	0
Palma de Majorque (Îles Baléares)	Construction d'une maison de repos et de soins	157	7.000	T3 2024	16	9	1	6
Alicante (Valence)	Construction d'une maison de repos et de soins	150	7.300	T1 2024	14	7	1	7
Oviedo (Asturies)	Construction d'une maison de repos et de soins	144	6.500	T2 2024	12	4	1	7
Elche (Valence)	Construction d'une maison de repos et de soins	150	6.000	T1 2024	8	3	2	4
Castellón de la Plana (Valence)	Construction d'une maison de repos et de soins	136	5.900	T2 2024	12	4	1	6
Cordoue (Andalousie)	Construction d'une maison de repos et de soins	162	7.300	T3 2024	15	5	2	8
Murcie (Murcie)	Construction d'une maison de repos et de soins	150	6.700	T1 2024	14	10	1	4
Tomares (Andalousie)	Construction d'une maison de repos et de soins	180	8.400	T3 2024	13	3	2	8
Legazpi (Madrid) <sup>2</sup>	Acquisition d'une maison de repos et de soins	113	4.300	T4 2022	12	0	12	0

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

<sup>2</sup> Projet livré et prix d'acquisition payé en octobre 2022 (voir section 5.3).

**INFORMATION RÉGLEMENTÉE**

Bruxelles, embargo jusqu'au 28.10.2022, 17:40 CET

Projet	Type (de travaux)	Nombre de lits	Superficie (en m <sup>2</sup> )	Date prévue	Total investissements	Total investissements au 30.09.2022	Total investissements avant le 31.12.2022	Total investissements après 2022
		(après travaux)						
<b>Espagne</b>								
Ourense (Galice)	Construction d'une maison de repos et de soins	116	5.200	T3 2024	23	4	4	15
Santa Cruz de Tenerife (Îles Canaries)	Construction d'une maison de repos et de soins	124	5.700	T4 2024				
<b>Finlande</b>								
Helsinki	Construction d'une maison de repos et de soins	83	3.900	T1 2023	19	16	1	2
Kuopio	Construction d'une maison de repos et de soins	75	4.200	T2 2023	17	13	1	3
Raisio	Construction d'une maison de repos et de soins	98	5.000	T3 2023	15	6	1	8
<b>Bureaux</b>								
<b>Belgique</b>								
Montoyer 10 (Bruxelles)	Redéveloppement		6.000	T1 2024	18	2	2	14
Stationsstraat 110 (Malines)	Rénovation		15.000	T4 2024	33	2	1	30
<b>Sous-total immeubles de placement</b>					<b>429</b>	<b>199</b>	<b>51</b>	<b>180</b>
<b>Immobilier de santé</b>								
<b>Allemagne</b>								
Rhénanie-du-Nord-Westphalie	Développement de 8 campus de soins éco-responsables	1.100	95.000	2023-2024	272	21	3	248
<b>Espagne</b>								
Vallecas (Madrid)	Construction d'une maison de repos et de soins	138	5.900	T4 2022	22	5	13	4
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	10	4	2	4
<b>Total immeubles de placement, actifs financiers non courants, créances de location-financement et entreprises associées</b>					<b>733</b>	<b>230</b>	<b>68</b>	<b>436</b>



**INFORMATION RÉGLEMENTÉE**

Bruxelles, embargo jusqu'au 28.10.2022, 17:40 CET

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

Sur la base des informations actuellement disponibles et des hypothèses détaillées ci-dessus (investissements bruts de 600 millions EUR ou 460 millions EUR nets en 2022), et notamment les cessions réalisées en 2021 et budgétées en 2022, Cofinimmo confirme, en l'absence d'événements majeurs imprévus, sa prévision de résultat net des activités clés – part du groupe de 6,90 EUR par action pour l'exercice 2022, compte tenu des effets dilutifs prorata temporis des augmentations de capital de 2021 (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 14).

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

### **12.1. Initiatives en réponse au changement climatique**

Les initiatives en réponse au changement climatique figurent à la page 105 du document d'enregistrement universel 2021, publié le 08.04.2022.

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

- Le 18.07.2022, ISS ESG a informé Cofinimmo qu'à la suite d'une récente mise à jour de la notation ESG du groupe, la note attribuée à la société avait été confirmée à C. Cofinimmo est également à nouveau classée Prime selon la méthodologie de notation ESG de l'ISS. Le label ISS ESG Prime atteste de la qualité des performances du groupe dans les domaines social et environnemental. Par conséquent, les obligations et actions de Cofinimmo pourront être considérées par ISS comme investissement responsable ;
- Le 19.07.2022, Moody's a informé Cofinimmo qu'à la suite d'une récente révision de la performance ESG du groupe, la note attribuée à la société avait été confirmée à 56/100. Cofinimmo est également à nouveau classée Robust selon la méthodologie de notation Moody's ;
- Le 23.07.2022, Cofinimmo a obtenu la certification ActiveScore Gold pour l'immeuble de bureaux Trône 100. Cet immeuble est le premier en Belgique à bénéficier de cette certification. ActiveScore évalue, certifie et améliore les services et infrastructures ayant pour objet la mobilité douce ;
- Le 24.08.2022, Cofinimmo a obtenu le renouvellement du label Investors in People Gold. Pour rappel, Cofinimmo avait obtenu ce label pour la première fois en 2006. Un label qui a été renouvelé tous les trois ans depuis ;
- Le 30.08.2022, Cofinimmo a obtenu le label Cycle Friendly Employer Gold. Cofinimmo est la deuxième société belge à bénéficier de ce label, qui atteste que le vélo est le moyen de transport de prédilection, notamment via une excellente infrastructure cycliste, des incitants complets et performants, un usage quotidien du vélo à tous les niveaux de l'entreprise et le soutien actif de la direction ;
- Le 07.09.2022, Cofinimmo a obtenu, pour la neuvième année consécutive, le label EPRA Gold Award Best Practices Recommendations pour son rapport financier annuel 2021, et le label EPRA Gold Award Sustainability Best Practices Recommendations pour son rapport RSE 2021 ;

**INFORMATION RÉGLEMENTÉE**

Bruxelles, embargo jusqu'au 28.10.2022, 17:40 CET

- Le 29.08.2022, Cofinimmo a été incluse pour la première fois dans le Solactive Europe Corporate Social Responsibility Index. Cet index remplace l'Ethibel Sustainability Index (ESI) EU Excellence, et repose sur la même méthodologie. La stratégie de l'indice consiste à évaluer les titres européens en matière de responsabilité sociale des entreprises. Cette évaluation reprend les aspects suivants : droits de l'homme, capital humain, impact socio-environnemental, déontologie boursière et gouvernance d'entreprise;
- Le 17.10.2022, GRESB a confirmé à Cofinimmo que son score GRESB Real Estate Assessment était maintenu à 70/100 pour 2022. Le groupe se place également en 4<sup>e</sup> position par rapport à ses pairs européens.

### 12.3. Évolution de la situation 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.

Les investigations menées dans des maisons de repos et de soins auprès d'Orpea, un opérateur français actif dans la prise en charge des personnes âgées ont donné lieu, au printemps 2022, à la publication de différents rapports circonstanciés, tant par les autorités compétentes que par l'opérateur concerné. Depuis l'été 2022, des mesures correctrices au niveau du fonctionnement de la société et des décisions fortes au niveau de la gouvernance – comme la nomination d'un comité exécutif quasi entièrement remanié et de nouveaux administrateurs – ont été mises en œuvre. Le 26.10.2022, Orpea a obtenu l'ouverture d'une procédure amiable de conciliation auprès du Président du Tribunal de commerce spécialisé de Nanterre<sup>1</sup>. Cette procédure devrait, selon Orpea S.A., permettre au groupe d'engager avec ses créanciers financiers des discussions relatives à la restructuration de sa dette financière, à l'obtention de nouveaux moyens financiers et à l'ajustement de ses covenants, dans un cadre stable et juridiquement sécurisé. La procédure de conciliation concernerait uniquement la dette financière de l'entité juridique Orpea S.A. et pas les créanciers opérationnels et cette procédure ne devrait avoir aucune incidence sur les opérations, les salariés, les patients, les résidents et leur famille.

Cofinimmo s'attend donc à ce qu'Orpea déploie une nouvelle stratégie qui fasse davantage écho aux résultats des enquêtes et contrôles menés par les autorités françaises - qui ont elles aussi annoncé vouloir renforcer le secteur du grand âge.

## 13. Gouvernance d'entreprise

### 13.1. Actionnariat

Le tableau ci-dessous indique les actionnaires de Cofinimmo détenant plus de 5% du capital. Les déclarations de transparence ainsi que les chaînes de contrôle sont disponibles sur le site web. À la date d'arrêté du présent communiqué, Cofinimmo n'a reçu aucune déclaration de transparence présentant une situation postérieure à celle du 16.09.2022. Selon la définition d'Euronext, le freefloat est actuellement de 100%.

Société	%
BlackRock, Inc.	5,20%
Groupe Cofinimmo	0,10%
Autres < 5%	94,70%
<b>TOTAL</b>	<b>100,00%</b>

<sup>1</sup> Voir le communiqué de presse d'Orpea du 26.10.2022.

**INFORMATION RÉGLEMENTÉE**

Bruxelles, embargo jusqu'au 28.10.2022, 17:40 CET

**14. Principaux risques et incertitudes**

Le conseil d'administration considère que les principaux facteurs de risque synthétisés en pages 2 à 7 du document d'enregistrement universel 2021, publié le 08.04.2022, restent pertinents pour l'exercice 2022.

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

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

Par ailleurs, le 20.09.2022, à l'occasion du traditionnel discours du 'Prinsjesdag', le gouvernement néerlandais a annoncé son nouveau plan fiscal pour 2023, plan qui devrait entrer en vigueur dès le 1<sup>er</sup> janvier 2023. Les droits d'enregistrement de 8% passeraient à 10,4%. L'effet de ces mesures, si elles sont approuvées, sera de l'ordre de 13 millions EUR au niveau de la variation de la juste valeur des immeubles de placement (résultat net – part du Groupe). Ce changement de taux n'aura toutefois aucun effet sur le résultat net des activités clés – part du Groupe. A la même occasion, le gouvernement néerlandais a annoncé la suppression du statut FBI pour les sociétés immobilières à partir du 1<sup>er</sup> janvier 2024. Comme indiqué dans le document d'enregistrement universel 2021 (facteur de risque « F.3.3 Régime FBI » en page 6), cette annonce n'aura (à première vue) pas d'impact pour Cofinimmo, puisque les comptes 2021 et le budget 2022 comprennent déjà des provisions couvrant le risque de perte du statut FBI.

**INFORMATION RÉGLEMENTÉE**

Bruxelles, embargo jusqu'au 28.10.2022, 17:40 CET

**15. Calendrier de l'actionnaire**

Événement	Date
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 28.10.2022, 17:40 CET

#### Pour tout renseignement :

##### Philippe Etienne

Head of External Communication

Tél. : +32 2 373 60 32

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

##### Lynn Nachtergaele

Head of Investor Relations

Tél. : +32 2 777 14 08

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

#### À propos de Cofinimmo :

Depuis près de 40 ans, Cofinimmo investit, développe et gère des immeubles de location. La société possède un patrimoine implanté en Belgique, en France, aux Pays-Bas, en Allemagne, en Espagne, en Finlande, en Irlande, en Italie et au Royaume-Uni, d'une valeur d'environ 6,1 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 4,2 milliards EUR faisant référence en Europe.

Société indépendante appliquant les normes les plus strictes en matière de gouvernance d'entreprise et de durabilité, Cofinimmo offre des services à ses locataires et gère son patrimoine à travers une équipe d'environ 160 personnes à Bruxelles, Paris, Breda, Francfort et Madrid.

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



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

Suivez-nous sur :



**INFORMATION RÉGLEMENTÉE**

Bruxelles, embargo jusqu'au 28.10.2022, 17:40 CET

**16. Annexe : Résultat global consolidé – Schéma Arrêté Royal du 13.07.2014 (x 1.000 EUR)**

<b>A. RÉSULTAT NET</b>	<b>30.09.2022</b>	<b>30.09.2021</b>
Revenus locatifs	235.650	216.966
Reprises de loyers cédés et escomptés	5.208	5.446
Charges relatives à la location	-18	-3
<b>Résultat locatif net</b>	<b>240.841</b>	<b>222.409</b>
Récupération de charges immobilières	547	407
Récupération de charges locatives et de taxes normalement assumées par le locataire sur immeubles loués	38.655	41.189
Frais incombant aux locataires et assumés par le propriétaire sur dégâts locatifs et remises en état au terme du bail	-686	-723
Charges locatives et taxes normalement assumées par le locataire sur immeubles loués	-42.675	-44.596
<b>Résultat immobilier</b>	<b>236.681</b>	<b>218.686</b>
Frais techniques	-3.192	-3.546
Frais commerciaux	-3.316	-2.146
Charges et taxes sur immeubles non loués	-3.075	-2.784
Frais de gestion immobilière	-23.792	-20.732
<b>Charges immobilières</b>	<b>-33.374</b>	<b>-29.208</b>
<b>Résultat d'exploitation des immeubles</b>	<b>203.306</b>	<b>189.478</b>
Frais généraux de la société	-10.197	-8.885
<b>Résultat d'exploitation avant résultat sur portefeuille</b>	<b>193.110</b>	<b>180.593</b>
Résultat sur vente d'immeubles de placement	2.098	2.243
Résultat sur vente d'autres actifs non financiers	0	0
Variations de la juste valeur des immeubles de placement	115.735	1.418
Autre résultat sur portefeuille	-24.708	-18.010
<b>Résultat d'exploitation</b>	<b>286.234</b>	<b>166.243</b>
Revenus financiers	8.371	9.042
Charges d'intérêts nettes	-23.722	-18.907
Autres charges financières	-1.072	-757
Variations de la juste valeur des actifs et passifs financiers	210.801	22.793
<b>Résultat financier</b>	<b>194.378</b>	<b>12.171</b>
Quote-part dans le résultat des entreprises associées et co-entreprises	1.773	-53
<b>Résultat avant impôt</b>	<b>482.385</b>	<b>178.362</b>
Impôts des sociétés	-7.641	-7.322
Exit tax	0	-259
<b>Impôt</b>	<b>-7.641</b>	<b>-7.581</b>
<b>Résultat net</b>	<b>474.744</b>	<b>170.780</b>
Intérêts minoritaires	-1.825	-2.209
<b>Résultat net – part du groupe</b>	<b>472.918</b>	<b>168.571</b>
<b>Résultat net des activités clés – part du groupe*</b>	<b>168.767</b>	<b>161.197</b>
<b>Résultat sur instruments financiers – part du groupe*</b>	<b>211.412</b>	<b>22.628</b>
<b>Résultat sur portefeuille – part du groupe*</b>	<b>92.739</b>	<b>-15.253</b>

**INFORMATION RÉGLEMENTÉE**

Bruxelles, embargo jusqu'au 28.10.2022, 17:40 CET

<b>B. AUTRES ÉLÉMENTS DU RÉSULTAT GLOBAL RECYCLABLES EN COMPTE DE RÉSULTATS</b>	<b>30.09.2022</b>	<b>30.09.2021</b>
Quote-part dans les autres éléments de résultat global des entreprises associées/co-entreprises	0	0
Impact du recyclage en comptes de résultats des instruments de couvertures pour lesquels la relation au risque couvert a pris fin	0	0
Obligations convertibles	0	1.873
Différences de change liées à la conversion d'activités à l'étranger	-1.100	0
<b>Autres éléments du résultat global recyclables en compte de résultats</b>	<b>-1.100</b>	<b>1.873</b>
Intérêts minoritaires	0	0
<b>Autres éléments du résultat global recyclables en compte de résultats – part du groupe</b>	<b>-1.100</b>	<b>1.873</b>

<b>C. RÉSULTAT GLOBAL</b>	<b>30.09.2022</b>	<b>30.09.2021</b>
<b>Résultat global</b>	<b>473.644</b>	<b>172.654</b>
Intérêts minoritaires	-1.825	-2.209
<b>Résultat global – part du groupe</b>	<b>471.819</b>	<b>170.445</b>