

# Informations trimestrielles

1<sup>er</sup> trimestre 2023

**Résultats solides et bonnes performances opérationnelles :  
la transformation du portefeuille se poursuit**

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

- Résultat net des activités clés – part du groupe de Cofinimmo (Euronext Brussels : COFB) : 53 millions EUR (51 millions EUR au 31.03.2022)
- Confirmation de la prévision de dividende brut pour l'exercice 2023 : 6,20 EUR par action

**Investissements en immobilier de santé depuis le 01.01.2023 :**

- Investissements de 115 millions EUR en immobilier de santé en Europe sur le 1<sup>er</sup> trimestre (en ligne avec les prévisions)
- Avec 4,5 milliards EUR, l'immobilier de santé représente 72% du portefeuille consolidé du groupe, qui atteint 6,3 milliards EUR

**Désinvestissements de 54 millions EUR (en ligne avec les prévisions) depuis le 01.01.2023 :**

- Bureaux : Désinvestissements réalisés pour 36 millions EUR
- Immobilier de réseaux de distribution : Poursuite de la cession d'une partie du portefeuille Cofinimur I (pour plus de 15 millions EUR en 2023 et de près de 110 millions EUR depuis 2021)

**ESG :**

- Cofinimmo fait partie des 'Top SBTi 1.5°C ESG Bond issuers' (sélection réalisée par Euronext en janvier 2023) et est incluse dans le nouvel indice Bel ESG d'Euronext
- Renouvellement de plusieurs labels ESG

**Performances opérationnelles solides :**

- Revenus locatifs bruts en hausse de 9,8% sur les 12 derniers mois
- Taux d'occupation élevé : 98,7%
- Durée résiduelle des baux particulièrement longue : 13 ans

**Gestion efficace de la structure financière :**

- Risque de taux d'intérêt couvert à 100% au 31.03.2023 (et entre 83% et 100% prévu en 2023-2027)
- Coût moyen de la dette : 1,4%
- Ratio d'endettement : 45,8%
- Rating BBB/Stable/A-2 confirmé par S&P le 21.03.2023
- Aucune échéance de dettes à long terme en 2023
- Disponibilités sur les lignes de crédits confirmées de 764 millions EUR au 31.03.2023, après couverture des émissions de billets de trésorerie

**Jean-Pierre Hanin, CEO de Cofinimmo :** « *Cofinimmo a délivré pour le premier trimestre 2023 des résultats solides. Ces résultats sont conformes aux prévisions de début d'année, et ce grâce à une gestion active de notre bilan et de notre portefeuille en transformation, avec une attention particulière portée à la rotation d'actifs (vente de bureaux et d'agences d'assurance, en ligne avec nos prévisions) et à notre participation active à l'extension et au renouvellement du parc immobilier dédié à la santé en Europe, tout en poursuivant des actions en vue d'atteindre nos objectifs ESG.* »

**Prochaine assemblée générale ordinaire et extraordinaire :**

Mercredi 10.05.2023 à partir de 15h00 (voir communiqué de presse du 06.04.2023).

**Le document d'enregistrement universel 2022 incluant le rapport financier annuel et le rapport ESG**  
est disponible sur le site internet [www.cofinimmo.com](http://www.cofinimmo.com).

1. Résumé de l'activité depuis le 01.01.2023	4
2. Chiffres clés consolidés	6
2.1. Données globales	6
2.2. Données par action – part du groupe	7
2.3. Indicateurs de performance selon le référentiel EPRA	8
3. Évolution du portefeuille consolidé	8
4. Principaux événements intervenus dans le courant du premier trimestre de 2023	10
4.1. Immobilier de santé en Belgique	10
4.2. Immobilier de santé en France	10
4.3. Immobilier de santé aux Pays-Bas	11
4.4. Immobilier de santé en Allemagne	11
4.5. Immobilier de santé en Espagne	12
4.6. Immobilier de santé en Finlande	13
4.7. Immobilier de santé en Irlande	13
4.8. Immobilier de santé en Italie	14
4.9. Immobilier de santé au Royaume-Uni	14
4.10. Immobilier de réseaux de distribution	14
4.10.1. Pubstone	14
4.10.2. Cofinimur I	14
4.10.3. Autres - Belgique	15
4.11. Bureaux	15
5. Résultats opérationnels	17
5.1. Taux d'occupation (calculé sur base des revenus locatifs)	17
5.2. Locataires principaux	17
5.3. Durée résiduelle moyenne pondérée des baux	18
5.4. Échéancier du portefeuille	18
5.5. Variation des revenus locatifs bruts à portefeuille constant	19
6. Gestion des ressources financières	19
6.1. Opérations de financement depuis le 01.01.2023	20
6.1.1. Évolution de l'ensemble des financements	20
6.1.2. Couverture de taux d'intérêt	20
6.2. Disponibilités	20
6.3. Ratio d'endettement consolidé	20
6.4. Durée résiduelle moyenne pondérée des dettes financières	20
6.5. Coût moyen de la dette et couverture du taux d'intérêt	21
6.6. Notation financière	22
6.7. Actions propres	22
7. Environmental, Social and Governance (ESG)	23
7.1. Initiatives en réponse au changement climatique	23
7.2. Références, notations et certifications	23
7.3. Évolution de la situation de certains opérateurs de santé	23
8. Compte de résultats consolidé – Schéma analytique (x 1.000 EUR)	25
9. Bilan consolidé (x 1.000 EUR)	28
10. Portefeuille consolidé au 31.03.2023	29
11. Prévisions 2023	31
11.1. Programme d'investissements	31
11.2. Résultat net des activités clés et dividende par action	34
12. Gouvernance d'entreprise	34
12.1. Assemblées générales	34
12.2. Actionnariat	34
13. Principaux risques et incertitudes	34
14. Calendrier 2023 de l'actionnaire	35

## 1. Résumé de l'activité depuis le 01.01.2023

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 1<sup>er</sup> trimestre, Cofinimmo a ainsi réalisé des investissements (pour 115 millions EUR) en ligne avec les prévisions<sup>1</sup>, dans différents sous-secteurs de l'immobilier de santé en Europe. Grâce à ces opérations, les actifs de santé (4,5 milliards EUR) représentent 72% du portefeuille consolidé du groupe au 31.03.2023, qui atteint 6,3 milliards EUR.

Cofinimmo évalue en permanence son portefeuille d'actifs en fonction des points clés de sa stratégie et des opportunités de marché qui se présentent. Dans ce cadre, le groupe a réalisé des désinvestissements pour 54 millions EUR, en ligne avec les prévisions, participant à hauteur de 0,4% à la réduction du taux d'endettement. Ils se marquent dans le secteur des bureaux et de l'immobilier de réseaux de distribution (dont le portefeuille Cofinimur I d'agences d'assurance en France ne représente plus que 0,03% du portefeuille consolidé au 31.03.2023, après des cessions pour plus de 15 millions EUR en 2023 et de près de 110 millions EUR au cumul depuis le lancement du processus en 2021).

Cofinimmo adopte depuis près de 15 ans déjà une politique ESG volontariste. Il s'agit d'une véritable priorité pour le groupe, qui s'est à nouveau distingué en 2023. En début d'année, Cofinimmo a été sélectionnée par Euronext pour faire partie des 'Top SBTi 1.5°C ESG Bond issuers' et a été incluse dans le nouvel indice Bel ESG d'Euronext. De plus, Cofinimmo a encore amélioré sa performance en matière d'ESG avec le renouvellement de plusieurs labels ESG.

En matière de financement, Cofinimmo a renforcé ses ressources financières et la structure de son bilan au cours des deux derniers exercices (augmentations de capital cumulées de 565 millions EUR en 2021 et de 114 millions EUR en 2022). Les opérations de financement intervenues durant cette période ont permis au groupe d'améliorer l'échéancier des dettes financières, d'augmenter les financements bancaires, de maintenir un coût moyen de la dette à des niveaux particulièrement faibles et d'en maintenir la durée résiduelle moyenne. À ce titre, Cofinimmo a procédé en janvier au dernier refinancement anticipé pour 2023 (90 millions EUR), pour porter son échéance en 2030 ; il ne reste dès lors plus aucune échéance de dettes à long terme en 2023. Le risque de taux d'intérêt est couvert à 100% au 31.03.2023 par l'utilisation d'IRS et de caps ; le ratio prévu sur la période 2023-2027 se situe aussi à un niveau élevé, compris entre 83% et 100% en fonction des années considérées. Au 31.03.2023, Cofinimmo disposait de 764 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 1,4%), couplé à une gestion efficace du portefeuille existant en transformation (taux d'occupation de 98,7%, revenus locatifs bruts en hausse de 6,8% à périmètre constant, grâce aux récentes indexations qui se marquent généralement à la date anniversaire du contrat, marge d'exploitation à 81,9%), lui ont permis de réaliser un résultat net des activités clés – part du groupe de 53 millions EUR au 31.03.2023, conforme aux prévisions (à comparer aux 51 millions EUR qui avaient été réalisés au 31.03.2022, soit une croissance de 5%) principalement grâce aux investissements réalisés, supérieurs à l'effet des cessions, ainsi qu'à l'effet positif

<sup>1</sup> C'est-à-dire avec les prévisions trimestrielles dérivées des prévisions annuelles présentées dans le document d'enregistrement universel 2022, publié le 06.04.2023.

**INFORMATION RÉGLEMENTÉE**

Bruxelles, 28.04.2023, 07:30 CET

de l'indexation des contrats. Le résultat net des activités clés – part du groupe par action s'élève à 1,62 EUR (conforme aux prévisions, à comparer à 1,60 EUR au 31.03.2022) et tient compte des émissions d'actions de 2022. L'effet des désinvestissements et des augmentations de capital sur cet indicateur est respectivement de -0,05 EUR par action et de -0,06 EUR par action, soit -0,11 EUR par action au total.

Le résultat net – part du groupe a atteint 17 millions EUR (soit 0,53 EUR par action) au 31.03.2023, contre 167 millions EUR (soit 5,28 EUR par action) au 31.03.2022. Cette variation est due au fait que l'augmentation du résultat net des activités clés – part du groupe est inférieure à la variation négative de juste valeur des instruments de couverture et des immeubles de placement – éléments non cash - entre le 31.03.2022 et le 31.03.2023.

Avec un taux d'endettement de 45,8% au 31.03.2023 (45,6% au 31.12.2022), le bilan consolidé de Cofinimmo (dont le rating BBB/Stable/A-2 a été confirmé le 21.03.2023) démontre une forte solvabilité (des informations sur les principaux risques et incertitudes sont données en section 13), confortée par le fait que le groupe a déjà conclu des accords pour des désinvestissements futurs (représentés au bilan par les actifs non courants détenus en vue de la vente) de 101 millions EUR, qui réduiraient à terme le taux d'endettement d'environ 1%.

Compte tenu de l'état d'avancement des dossiers en cours, le budget d'investissement net pour 2023 publié le 17.02.2023 (et détaillé dans le rapport financier annuel, soit des investissements bruts de 300 millions EUR et des désinvestissements de 300 millions EUR, ces investissements nets ayant un effet neutre sur le taux d'endettement) reste d'actualité. Sur la base des informations actuellement disponibles, et en l'absence d'événements majeurs imprévus, Cofinimmo confirme sa prévision de résultat net des activités clés – part du groupe de 6,95 EUR par action pour l'exercice 2023, compte tenu des effets dilutifs prorata temporis des augmentations de capital de 2022 (environ 0,18 EUR par action) et des désinvestissements réalisées en 2022 et budgétées en 2023 (environ 0,28 EUR par action). Sur base des mêmes données et hypothèses, le ratio d'endettement serait stable à environ 45,6% au 31.12.2023. Ce ratio ne tient pas compte d'éventuelles variations de juste valeur des immeubles de placement (qui seront déterminées par les experts évaluateurs indépendants). La prévision de dividende brut pour l'exercice 2023, payable en 2024, peut dès lors être confirmée à 6,20 EUR par action. Ces prévisions sont fournies sous réserve des principaux risques et incertitudes exposés ci-dessous (voir section 13).

## 2. Chiffres clés consolidés

### 2.1. Données globales

(x 1.000.000 EUR)	31.03.2023	31.12.2022
Portefeuille d'immeubles de placement (en juste valeur)	6.267	6.200
(x 1.000 EUR)	31.03.2023	31.03.2022
Résultat immobilier	81.053	76.508
Résultat d'exploitation avant résultat sur portefeuille	64.074	59.718
Résultat net des activités clés – part du groupe*	53.368	50.709
Résultat sur instruments financiers – part du groupe*	-17.170	74.893
Résultat sur portefeuille – part du groupe*	-18.723	41.403
Résultat net – part du groupe	17.476	167.004
Marge d'exploitation*	81,9%	81,9%
	31.03.2023	31.12.2022
Frais d'exploitation/valeur moyenne du patrimoine en gestion* <sup>1</sup>	0,96%	1,00%
Durée résiduelle moyenne pondérée des baux <sup>2</sup> (en années)	13	13
Taux d'occupation <sup>3</sup>	98,7%	98,7%
Rendement locatif brut si portefeuille loué à 100% <sup>4</sup>	5,7%	5,6%
Rendement locatif net si portefeuille loué à 100% <sup>5</sup>	5,3%	5,3%
Ratio d'endettement <sup>6</sup>	45,8%	45,6%
Coût moyen de la dette* <sup>7</sup>	1,4%	1,2%
Durée résiduelle moyenne pondérée des dettes financières (en années)	5	5

Les Indicateurs Alternatifs de Performance (Alternative Performance Measures - APM) tels que définis par la European Securities and Markets Authority (ESMA) sont identifiés par un astérisque (\*) la première fois qu'ils apparaissent dans le corps de ce communiqué de presse. Leur définition et le détail de leur calcul sont consultables sur le site internet de Cofinimmo ([www.cofinimmo.com/investisseurs/rapports-présentations](http://www.cofinimmo.com/investisseurs/rapports-présentations)).

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

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

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

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

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

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

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

INFORMATION RÉGLEMENTÉE  
Bruxelles, 28.04.2023, 07:30 CET

## 2.2. Données par action – part du groupe

(en EUR)	31.03.2023	31.03.2022
<b>Résultat net des activités clés – part du groupe – par action*</b>	<b>1,62</b>	<b>1,60</b>
Résultat sur instruments financiers – part du groupe – par action*	-0,52	2,37
Résultat sur portefeuille – part du groupe – par action*	-0,57	1,31
<b>Résultat net – part du groupe – par action</b>	<b>0,53</b>	<b>5,28</b>

Valeur intrinsèque de l'action (en EUR)	31.03.2023	31.12.2022
Actif net réévalué par action en juste valeur <sup>1</sup> après répartition du dividende de l'exercice 2021*	111,28	110,74
Actif net réévalué par action en valeur d'investissement <sup>2</sup> après répartition du dividende de l'exercice 2021*	118,94	118,15

Valeur intrinsèque diluée de l'action (en EUR)	31.03.2023	31.12.2022
Actif net dilué réévalué par action en juste valeur <sup>1</sup> après répartition du dividende de l'exercice 2021	109,73	109,22
Actif net dilué réévalué par action en valeur d'investissement <sup>2</sup> après répartition du dividende de l'exercice 2021	117,25	116,50

Les obligations remboursables en actions (ORA) émises en 2011 et 14.975 actions propres du stock option plan ont été prises en compte dans le calcul de l'actif net dilué par action au 31.03.2023, car elles ont un impact dilutif.

Les obligations remboursables en actions (ORA) émises en 2011 et 14.975 actions propres du stock option plan ont été prises en compte dans le calcul de l'actif net dilué par action au 31.12.2022 car elles 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, 28.04.2023, 07:30 CET

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

(en EUR par action)	31.03.2023	31.03.2022
EPRA résultat*	1,62	1,60
EPRA résultat dilué*	1,62	1,60
(en EUR par action)	31.03.2023	31.12.2022
EPRA Net Reinstatement Value (NRV)*	117,36	115,99
EPRA Net Tangible Assets (NTA)*	107,99	106,83
EPRA Net Disposal Value (NDV)*	119,17	117,88
	31.03.2023	31.12.2022
EPRA rendement initial net (RIN)*	5,4%	5,3%
EPRA RIN ajusté*	5,4%	5,3%
EPRA taux de vacance locative*	1,4%	1,4%
EPRA ratio de coûts (frais directs de vacance inclus)*	21,5%	22,2%
EPRA ratio de coûts (frais directs de vacance exclus)*	18,5%	19,5%

Les ORA émises en 2011 n'ont pas été prises en compte au 31.03.2023, au 31.12.2022 ni au 31.03.2022 dans le calcul de l'EPRA Résultat dilué, de l'EPRA NRV, de l'EPRA NTA et de l'EPRA NDV, concepts définis par les EPRA Best Practice Recommendations.

### 3. Évolution du portefeuille consolidé

Secteur	Investissements durant le premier trimestre de 2023	Désinvestissements durant le premier trimestre de 2023	Juste valeur au 31.03.2023	Référence
Immobilier de santé	115 millions EUR <sup>2</sup>	-	4,5 milliards EUR	4.1 à 4.9
Réseaux de distribution	-	18 millions EUR	0,5 milliard EUR	4.10
Bureaux	4 millions EUR	36 millions EUR	1,3 milliard EUR	4.11
<b>TOTAL</b>	<b>120 millions EUR</b>	<b>54 millions EUR</b>	<b>6,3 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 125 millions EUR en immeubles de placement et -10 millions EUR de variation des participations et créances sur entreprises associées due à la consolidation de deux sociétés précédemment mises en équivalence.

**INFORMATION RÉGLEMENTÉE**

Bruxelles, 28.04.2023, 07:30 CET

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

Secteur / Sous-secteur	Nombre de lits (arrondi)	Juste valeur (%)
<b>Immobilier de santé</b>		<b>72%</b>
Établissements sanitaires <sup>1</sup>	2.600	7%
Soins primaires <sup>2</sup>	-	2%
Établissements médico-sociaux <sup>3</sup>	26.600	60%
Autres <sup>4</sup>	-	2%
<b>Immobilier de réseaux de distribution<sup>5</sup></b>		<b>7%</b>
<b>Bureaux</b>		<b>21%</b>
Bruxelles CBD	-	14%
Bruxelles décentralisé	-	4%
Bruxelles périphérie	-	1%
Anvers	-	1%
Autres régions	-	2%

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

Pays	Juste valeur (%)
Belgique	53%
France	8%
Pays-Bas	10%
Allemagne	15%
Espagne	6%
Finlande	2%
Irlande	2%
Italie	4%
Royaume-Uni	1%

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

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

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

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

<sup>5</sup> Le portefeuille Cofinimur I d'agences d'assurance en France ne représentant plus que 0,03% du portefeuille consolidé au 31.03.2023, tous les sous-secteurs de l'immobilier de réseaux de distribution sont désormais fusionnés sur une seule ligne, principalement (93%) constituée du portefeuille Pubstone.

#### 4. Principaux événements intervenus dans le courant du premier trimestre de 2023

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

- Investissements durant le premier trimestre de 2023 : 6 millions EUR
- Portefeuille immobilier de santé en Belgique au 31.03.2023 : 1.712 millions EUR (91 sites en exploitation)

Cofinimmo détient en Belgique des immeubles de placement en immobilier de santé pour une juste valeur de 1,7 milliard EUR, 19 millions EUR en participations dans des entreprises associées, et 16 millions EUR de créances de location-financement. Au cours du premier trimestre de 2023, Cofinimmo y a investi 6 millions EUR en immeubles de placement.

##### Principales réalisations :

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

En janvier 2023, Cofinimmo a réceptionné une maison de repos et de soins à Grimbergen, dans la périphérie verte de Bruxelles. Les travaux pour la construction de cette maison de repos et de soins avaient démarré en 2021. Le site, d'une superficie d'environ 5.600 m<sup>2</sup>, accueille 82 lits réservés aux patients âgés nécessitant des soins importants. Il remplace deux maisons de repos et de soins existantes du groupe Orelia à Grimbergen (Ascot et Iris, qui n'appartiennent pas à Cofinimmo), ce qui permet d'offrir aux résidents des infrastructures de soins modernes et conformes aux normes actuelles ainsi qu'un confort de vie accru. Le bâtiment affiche une bonne performance énergétique : il est en effet équipé d'un système de chauffage hybride (gaz et pompes à chaleur air/eau qui alimentent également le système de refroidissement), d'un système de ventilation 'système D' généralisé à l'ensemble du bâtiment, de panneaux photovoltaïques et d'un parking équipé de bornes de recharge pour véhicules électriques.

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

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

- Investissements durant le premier trimestre de 2023 : 4 millions EUR
- Portefeuille immobilier de santé en France au 31.03.2023 : 488 millions EUR (52 sites en exploitation)

Cofinimmo détient en France des immeubles de placement en immobilier de santé pour une juste valeur de 488 millions EUR, des créances de locations-financement pour 20 millions EUR, et 48 millions EUR en participations dans des entreprises associées. Au cours du premier trimestre de 2023, Cofinimmo y a investi 4 millions EUR en immeubles de placement.

##### Principales réalisations :

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

Le projet de développement annoncé à Villers-sur-Mer en février 2021 (faisant partie d'un portefeuille plus large comptant cinq maisons de repos et de soins) a été réceptionné et le bail a pris effet le 20.02.2023. Pour rappel, la maison de repos et de soins offre 84 lits répartis sur une superficie totale d'environ 4.700 m<sup>2</sup>. Le budget d'investissement pour le terrain et les travaux s'est élevé à 14 millions EUR. Le bail de type double

**INFORMATION RÉGLEMENTÉE**

Bruxelles, 28.04.2023, 07:30 CET

net<sup>1</sup> conclu avec DomusVi a une durée fixe de 12 ans. Le rendement locatif brut est conforme aux conditions de marché actuelles. Le loyer sera indexé annuellement.

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

- **Investissements durant le premier trimestre de 2023 : 6 millions EUR**
- **Portefeuille immobilier de santé aux Pays-Bas au 31.03.2023 : 497 millions EUR (50 sites en exploitation)**

Cofinimmo détient aux Pays-Bas un portefeuille d'immobilier de santé pour une juste valeur de 497 millions EUR. Au cours du premier trimestre de 2023, Cofinimmo y a investi 6 millions EUR en immeubles de placement.

Principales réalisations :

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

Le projet de développement annoncé à Hilversum en mai 2021 a été réceptionné et le bail a pris effet le 17.02.2023. Pour rappel, la clinique de soins abrite divers départements de soins aigus (ophtalmologie, dermatologie, chirurgie plastique, ORL, chirurgie maxillofaciale), un centre de traitement et de diagnostic, ainsi que les bureaux des services auxiliaires de Tergooi, répartis sur une superficie totale d'environ 5.500 m<sup>2</sup>. Le budget d'investissement pour le terrain et les travaux s'est élevé à 30 millions EUR. Le bail de type triple net<sup>2</sup> a une durée de 20 ans. Le rendement locatif brut est d'environ 5%. Le loyer sera indexé sur base de l'indice néerlandais des prix à la consommation. Le niveau de performance énergétique des bâtiments de la clinique de soins est A+++.

**4.4. Immobilier de santé en Allemagne**

- **Investissements durant le premier trimestre de 2023 : 82 millions EUR**
- **Portefeuille immobilier de santé en Allemagne au 31.03.2023 : 924 millions EUR (58 sites en exploitation)**

Cofinimmo détient en Allemagne un portefeuille d'immobilier de santé pour une juste valeur de 924 millions EUR et 11 millions EUR en entreprises associées (participations et créances). Au cours du premier trimestre de 2023, Cofinimmo y a investi 82 millions EUR (92 millions EUR en immeubles de placement et -10 millions EUR de variation des participations et créances sur entreprises associées due à la consolidation de deux sociétés précédemment mises en équivalence, dans le cadre de l'exécution de projets de développement).

Principales réalisations :

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

La livraison provisoire des deuxième et troisième campus de soins écoresponsables a été effectuée à Kaarst et Viersen en mars 2023, dans le Land de Rhénanie-du-Nord-Westphalie. Pour rappel, l'accord relatif à ces sites de soins innovants (destinés à être exploités à l'opérateur Schönes Leben Gruppe) a été signé en novembre 2020. La transaction portait également sur 6 autres campus en développement dans la même région ainsi que sur un campus déjà livré à Jülich dans le courant de 2022.

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

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

**INFORMATION RÉGLEMENTÉE**

Bruxelles, 28.04.2023, 07:30 CET

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

Le campus de soins « Am Dreeskamp », située à Kaarst, a une superficie totale d'environ 12.500 m<sup>2</sup> et offre différents services répartis sur 92 lits, 15 places en soins de jour et 55 appartements.

Le campus de soins « Am Fritzbruch » se trouve dans la ville de Viersen, dans le district du même nom. Cet établissement offre 90 lits, 15 places en soins de jour et 96 appartements sur une surface totale d'environ 16.400 m<sup>2</sup>.

Compte tenu de l'achèvement et de l'entrée dans le périmètre des sites de Kaarst et Viersen ainsi que du site à Jülich, le budget concernant les 6 sites de soins innovants restant (sur les 9 prévus) s'élève désormais à 187 millions EUR.

#### 4.5. Immobilier de santé en Espagne

- **Investissements durant le premier trimestre de 2023 : 10 millions EUR**
- **Portefeuille immobilier de santé en Espagne au 31.03.2023 : 346 millions EUR (24 sites en exploitation)**

Cofinimmo a fait son entrée en Espagne en septembre 2019 et y détient au 31.03.2023 un portefeuille d'immobilier de santé pour une juste valeur de 346 millions EUR en immeubles de placement. À cela s'ajoutent 44 millions EUR de créances de location-financement et 12 millions EUR d'acomptes en actifs financiers non courants. Le groupe compte ainsi à cette date, 31 maisons de repos et de soins en exploitation (24 en immeubles de placement comptant environ 3.730 lits, et 7 en location-financement comptant 935 lits) ainsi que 15 projets de construction et 1 réserve foncière. Ceci représentera à terme un investissement cumulé d'environ 474 millions EUR pour environ 6.910 lits. Au cours du premier trimestre de 2023, Cofinimmo y a investi 10 millions EUR en immeubles de placement.

#### Principales réalisations :

- **Construction d'une maison de repos et de soins à Dos Hermanas (Andalousie)**

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



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

Le bâtiment aura une surface totale d'environ 7.700 m<sup>2</sup> et une capacité de 135 lits. Le centre est situé à côté du Palais des Congrès de Dos Hermanas, actuellement en construction, à côté de la nouvelle voie rapide SE-40 et de la nouvelle gare de trains régionaux. Pour ce site, Cofinimmo prévoit un certificat de performance

énergétique de niveau A et une certification BREEAM Excellent.

**INFORMATION RÉGLEMENTÉE**

Bruxelles, 28.04.2023, 07:30 CET

Cofinimmo a fait l'acquisition de ce terrain via une filiale. Le budget d'investissement pour le terrain et les travaux s'élève à environ 12 millions EUR. La construction devrait débuter dans le courant du second trimestre 2023, dans le cadre d'un projet turnkey. La livraison de la maison de repos et de soins est actuellement prévue pour le quatrième trimestre 2024.

Les montants ayant trait aux travaux de construction seront payés en fonction de l'état d'avancement du chantier. Les montants à payer en 2023 pour cet investissement figuraient dans l'estimation d'investissements sous due diligence pour 2023, telle que publiée en section 11.1 du communiqué de presse du 17.02.2023.

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

**4.6. Immobilier de santé en Finlande**

- **Investissements durant le premier trimestre de 2023 : 4 millions EUR**
- **Portefeuille immobilier de santé en Finlande au 31.03.2023 : 141 millions EUR (12 sites en exploitation)**

Cofinimmo a fait son entrée en Finlande en novembre 2020 et y détient déjà un portefeuille d'immobilier de santé pour une juste valeur de 141 millions EUR. Au cours du premier trimestre de 2023, Cofinimmo y a investi 4 millions EUR dans le cadre de projets de développement.

Principales réalisations :

- **Réception provisoire de la 1<sup>re</sup> partie du projet de développement d'une maison de repos et de soins à Kuopio**

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

**4.7. Immobilier de santé en Irlande**

- **Portefeuille immobilier de santé en Irlande au 31.03.2023 : 98 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 98 millions EUR.

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

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

#### 4.8. Immobilier de santé en Italie

- **Portefeuille immobilier de santé en Italie au 31.03.2023 : 220 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 220 millions EUR.

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

- **Investissements durant le premier trimestre de 2023 : 2 millions EUR**
- **Portefeuille immobilier de santé au Royaume-Uni au 31.03.2023 : 68 millions EUR (3 sites en exploitation)**

Cofinimmo a fait son entrée au Royaume-Uni en juillet 2021 et y détient déjà un portefeuille d'immobilier de santé d'une juste valeur de 68 millions EUR. Au cours du premier trimestre de 2023, Cofinimmo y a investi 2 millions EUR en immeubles de placement (extension de l'immeuble Oakview Lodge in Welwyn Garden City).

#### 4.10. Immobilier de réseaux de distribution

- **Désinvestissements durant le premier trimestre de 2023 : 18 millions EUR**
- **Portefeuille immobilier de réseaux de distribution au 31.03.2023 : 463 millions EUR**

Le portefeuille d'immobilier de réseaux de distribution de Cofinimmo représente une juste valeur de 463 millions EUR. Au cours du premier trimestre de 2023, Cofinimmo y a désinvesti pour 18 millions EUR.

##### 4.10.1. Pubstone

- **Vente de 1 café du portefeuille Pubstone**

Au cours du premier trimestre 2023, le groupe Cofinimmo a vendu 1 café du portefeuille Pubstone BE pour moins de 1 million EUR, un montant supérieur à la dernière juste valeur de l'actif déterminée par les experts évaluateurs indépendants de Cofinimmo avant la conclusion de l'accord.

##### 4.10.2. Cofinimur I

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

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

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

Au 31.12.2021, la juste valeur des 76 actifs déjà vendus s'élevait à 41 millions EUR. Au 31.03.2023, la juste valeur des 252 actifs déjà vendus a atteint 109 millions EUR (dont plus de 15 millions EUR au cours de l'exercice 2023). Le prix de cession des 57 actifs vendus au premier trimestre de 2023 est en ligne avec la dernière juste valeur déterminée par les experts évaluateurs indépendants de Cofinimmo avant la conclusion des accords. Ce portefeuille ne représente plus que 0,03% du portefeuille consolidé au 31.03.2023.

La situation des cessions est actuellement la suivante :

	Nombre d'actifs pour lesquels un accord sous seing privé a été signé	Juste valeur des actifs pour lesquels un accord sous seing privé a été signé (x 1.000.000 EUR)	Nombre d'actifs déjà vendus	Juste valeur des actifs déjà vendus (x 1.000.000 EUR)	Nombre total d'actifs déjà vendus ou en cours de vente
01.01.2021 au 30.06.2021	0	0	1	0	1
Mouvements selon l'annonce du 23.09.2021	64	35	10	5	74
Mouvements nets 24.09.2021 – 31.12.2021	-54	-31	65	36	11
<b>Sous-total au 31.12.2021</b>	<b>10</b>	<b>3</b>	<b>76</b>	<b>41</b>	<b>86</b>
Mouvements nets 2022	46	13	119	51	165
<b>Total au 31.12.2022</b>	<b>56</b>	<b>16</b>	<b>195</b>	<b>92</b>	<b>251</b>
Mouvements nets du 1 <sup>er</sup> trimestre 2023	-55	-16	57	17	2
<b>Sous-total au 31.03.2023</b>	<b>1</b>	<b>0</b>	<b>252</b>	<b>109</b>	<b>253</b>

#### 4.10.3. Autres - Belgique

Deux actifs ont été alloués à ce secteur depuis le 30.09.2021 ; il s'agit de la réserve foncière Tenreuken située à Bruxelles et du commissariat de la police fédérale situé Kroonveldlaan 30 à Termonde.

#### 4.11. Bureaux

- Investissements durant le premier trimestre de 2023 : 4 millions EUR
- Désinvestissements durant le premier trimestre de 2023 : 36 millions EUR
- Portefeuille de bureaux au 31.03.2023 : 1.309 millions EUR (55 sites)

Le portefeuille de bureaux de Cofinimmo représente une juste valeur de 1,3 milliard EUR. Au cours du premier trimestre de 2023, Cofinimmo y a investi 4 millions EUR et a procédé à des cessions pour un montant total de 36 millions EUR. Au 31.03.2023, la filiale Cofinimmo Offices avait un bilan d'un total de 1,4 milliard EUR, des capitaux propres de 0,9 milliard EUR et un ratio d'endettement de l'ordre de 36%.

#### Principales réalisations :

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

Le 27.01.2023, Cofinimmo Offices SA, filiale à 100% de Cofinimmo, a procédé à la cession d'un site situé dans une zone non stratégique de son portefeuille de bureaux. La transaction porte sur la cession de l'immeuble situé Mercuriusstraat 30 à Zaventem, en périphérie bruxelloise. Le site offre une superficie d'environ

**INFORMATION RÉGLEMENTÉE**

Bruxelles, 28.04.2023, 07:30 CET

6.100 m<sup>2</sup> et comprend des espaces de bureaux, un espace d'entreposage et des places de parking, en plus de son utilisation principale comme centre de données informatique. Le bâtiment est loué à 100%. Le prix de vente de ce site s'élève à environ 6 millions EUR, un montant supérieur à la dernière juste valeur (au 30.09.2022) telle que déterminée par les évaluateurs indépendants de Cofinimmo Offices avant la conclusion de ladite convention. Ce désinvestissement répond aussi pleinement à la stratégie de Cofinimmo en matière d'ESG, étant donné qu'il contribue à réduire sensiblement l'intensité énergétique du portefeuille du groupe.

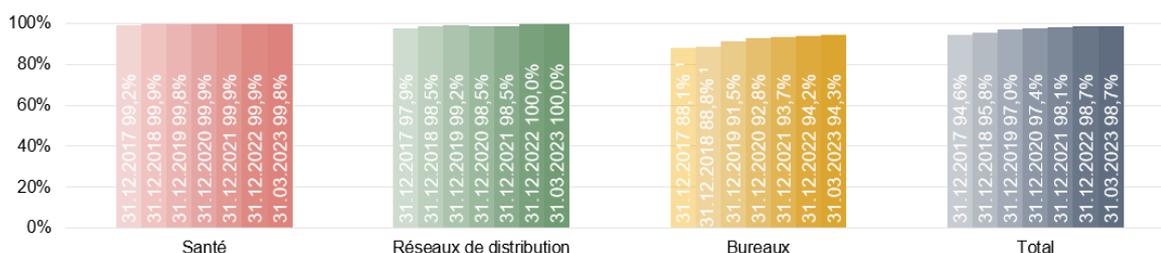
- **Cession de l'immeuble de bureaux Georgan 2 dans la zone décentralisée de Bruxelles**

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

### 5. Résultats opérationnels

#### 5.1. 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 :



#### 5.2. Locataires principaux

Au 31.03.2023, le groupe Cofinimmo dispose d'une base de clientèle diversifiée (plus de 300 locataires ou exploitants) dont plus de 70 groupes d'exploitants-locataires en immobilier de santé.

Locataires	Loyers contractuels	Durée moyenne résiduelle des baux (en années)
Korian	15%	8
AB InBev	10%	13
Colisée	9%	15
Secteur public	7%	7
Orpea	6% <sup>2</sup>	12
<b>Top 5 des locataires</b>	<b>46%</b>	<b>11</b>
DomusVi	4%	15
Care-Ion	4%	24
Stella Vitalis	3%	25
Aspria	2%	24
Schönes Leben Gruppe	2%	24
<b>Top 10 des locataires</b>	<b>61%</b>	<b>13</b>
<b>Top 20 des locataires</b>	<b>72%</b>	<b>14</b>
Autres locataires	28%	9
<b>TOTAL</b>	<b>100%</b>	<b>13</b>

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

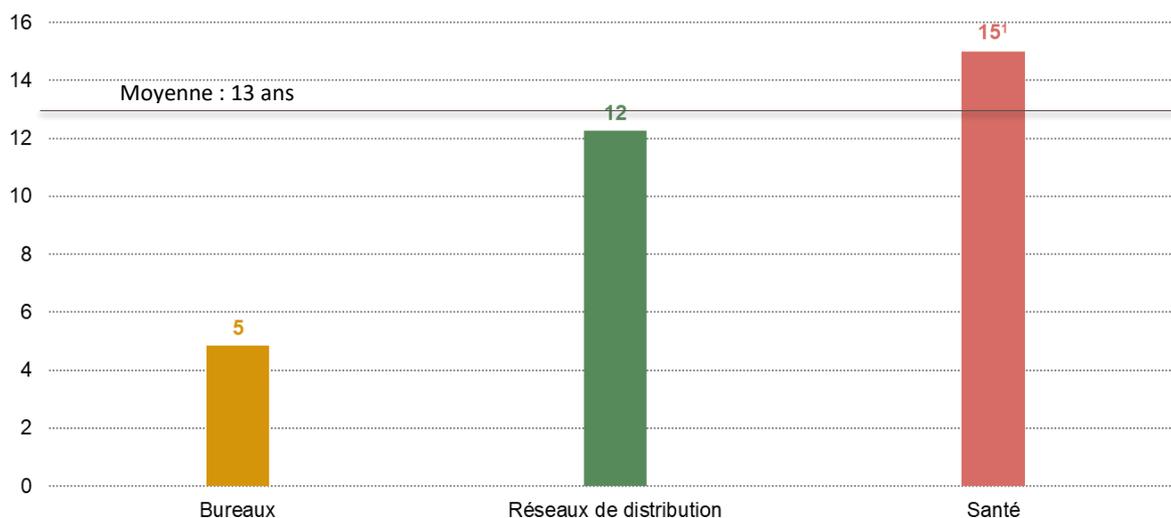
<sup>1</sup> Le secteur 'autres' a été transféré vers le secteur 'bureaux' au 01.01.2019. Le taux d'occupation des bureaux aurait été de 89,1% au 31.12.2018 et de 88,3% au 31.12.2017 avec ce transfert.

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

INFORMATION RÉGLEMENTÉE  
Bruxelles, 28.04.2023, 07:30 CET

### 5.3. Durée résiduelle moyenne pondérée des baux

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



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

### 5.4. Échéancier du portefeuille

<b>Baux &gt; 9 ans</b>	<b>67,9%</b>
Immobilier de santé	54,8%
Immobilier de réseaux de distribution - Pubstone	9,5%
Bureaux - secteur public	2,0%
Bureaux - secteur privé	1,5%
<b>Baux 6-9 ans</b>	<b>6,7%</b>
Immobilier de santé	3,5%
Bureaux	2,8%
Immobilier de réseaux de distribution - Autres	0,4%
<b>Baux &lt; 6 ans</b>	<b>25,4%</b>
Bureaux	13,1%
Immobilier de santé	12,2%
Immobilier de réseaux de distribution - Autres	0,1%

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

<sup>1</sup> Pour le secteur 'Santé', la durée résiduelle moyenne pondérée des baux en années par pays se présente comme suit : Belgique (17), France (3), Pays-Bas (10), Allemagne (20), Espagne (21), Finlande (16), Irlande (13), Italie (7) et Royaume-Uni (33).

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

	Revenus locatifs bruts au 31.03.2023 (x 1.000.000 EUR)	Revenus locatifs bruts au 31.03.2022 (x 1.000.000 EUR)	Variation	Variation à portefeuille constant*
Immobilier de santé	58,6	50,7	+15,6%	+5,5%
Bureaux	18,4	18,5	-0,5%	+9,1%
Immobilier de réseaux de distribution	8,7	8,9	-2,0%	+9,2%
<b>PORTEFEUILLE TOTAL</b>	<b>85,7</b>	<b>78,1</b>	<b>+9,8%</b>	<b>+6,8%</b>

La variation des revenus locatifs bruts d'un exercice à l'autre a atteint 9,8% grâce aux variations de périmètre et à la bonne performance opérationnelle. À portefeuille constant\* (*like-for-like*), le niveau des loyers est en hausse (+6,8%) entre les trois premiers mois de 2022 et les trois premiers mois de 2023: l'effet positif des nouvelles locations (+1,1%) et de l'indexation (+7,2% au total, comprenant notamment +7,5% pour l'immobilier de santé dont +8,7% par exemple en Belgique, l'indexation se marquant généralement à la date anniversaire du contrat) ont plus que compensé l'effet négatif des départs (-0,5%) et des renégociations (-0,9%). Les renégociations comprennent l'effet positif de la prolongation de l'usufruit des immeubles de bureaux Loi 56 et Luxembourg 40 occupés par la Commission européenne, pour lesquels les cessions de créances réalisées en 2008 sont arrivées à échéance au cours de l'exercice 2022.

### 6. Gestion des ressources financières

La stratégie financière de Cofinimmo se caractérise par une diversification de ses sources de financement, un appel régulier aux marchés des capitaux, un taux d'endettement proche de 45% et une optimisation de la durée et du coût de son financement. Cofinimmo porte également une attention particulière à la cohérence entre sa stratégie financière et ses objectifs ESG (voir chapitre Stratégie du document d'enregistrement universel 2022 publié le 06.04.2023). L'endettement de Cofinimmo était à la fin de ce trimestre composé principalement (environ 70%) de financements durables souscrits ces dernières années.

Cofinimmo a renforcé ses ressources financières et la structure de son bilan au cours des deux derniers exercices (augmentations de capital cumulées de 565 millions EUR en 2021 et de 114 millions EUR en 2022). 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.

## 6.1. Opérations de financement depuis le 01.01.2023

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

### 6.1.1. Évolution de l'ensemble des financements

- 30.01.2023 : Refinancement d'une ligne de crédit de 90 millions EUR échéant en janvier 2023 pour porter son échéance à 2030 ;
- 29.03.2023 : Nouvelle ligne de crédit bilatérale de 18 millions EUR échéant en 2030.

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

De plus, après le 31.03.2023, la transaction suivante a été conclue :

- 17.04.2023 : Signature de la prolongation de 210 millions EUR du crédit syndiqué pour une année supplémentaire pour porter son échéance au 19.05.2028, sans effet sur les conditions de marge.

### 6.1.2. Couverture de taux d'intérêt

En janvier 2023, Cofinimmo a augmenté ses couvertures en souscrivant des IRS d'un montant de 75 millions EUR portant sur les années 2026-2029.

## 6.2. Disponibilités

Au 31.03.2023, les disponibilités sur les lignes de crédit confirmées atteignaient 1.709 millions EUR. Après couverture des émissions de billets de trésorerie, Cofinimmo disposait à cette date de 764 millions EUR de lignes de crédit confirmées excédentaires pour financer son activité.

## 6.3. Ratio d'endettement consolidé

Au 31.03.2023, Cofinimmo respecte les limites des ratios d'endettement financier. Son ratio d'endettement réglementaire (calculé conformément à la réglementation sur les SIR comme : Dettes financières et autres / Total de l'actif) atteint 45,8% (stable par rapport au 31.12.2022). Compte tenu des accords pour des désinvestissements futurs (représentés au bilan par les actifs non courants détenus en vue de la vente) de 101 millions EUR, le taux d'endettement se réduirait à terme d'environ 1%. Pour rappel, la limite légale imposée aux SIR est de 65%.

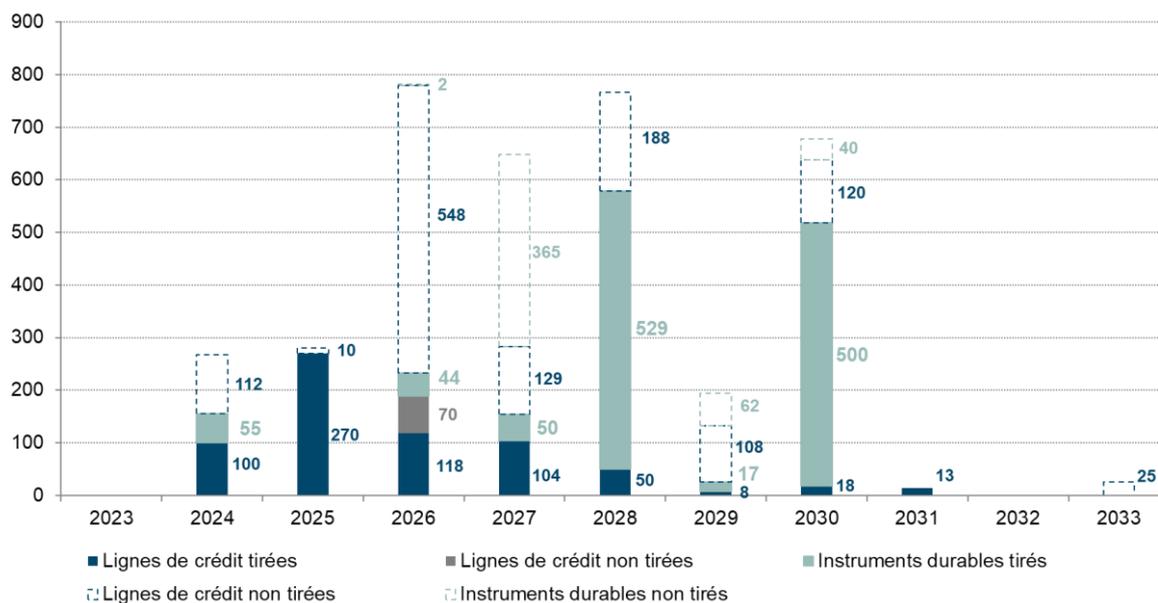
Les conventions de crédit dont Cofinimmo bénéficie, lorsqu'elles font référence à une limite d'endettement, font référence au ratio réglementaire et le plafonnent à 60%.

## 6.4. Durée résiduelle moyenne pondérée des dettes financières

La durée résiduelle moyenne pondérée des dettes financiers est restée stable à 5 ans entre le 31.12.2022 et le 31.03.2023. Ce calcul exclut les échéances à court terme des billets de trésorerie, qui sont entièrement couvertes par des tranches disponibles sur les lignes de crédit à long terme.

Les crédits à long terme confirmés (lignes bancaires, obligations, billets de trésorerie à plus d'un an et crédits à terme), dont l'encours total s'élève à 3.654 millions EUR au 31.03.2023, arriveront à échéance de façon étalée jusqu'en 2033, comme représenté dans le graphique ci-dessous. Il ne reste plus aucune échéance de dettes à long terme en 2023.

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



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

Le coût moyen de la dette, y compris les marges bancaires, s'est établi à 1,4% pour le premier trimestre de 2023, en légère augmentation par rapport à celui de l'exercice complet de 2022 (1,2%), et est conforme aux prévisions<sup>1</sup>.

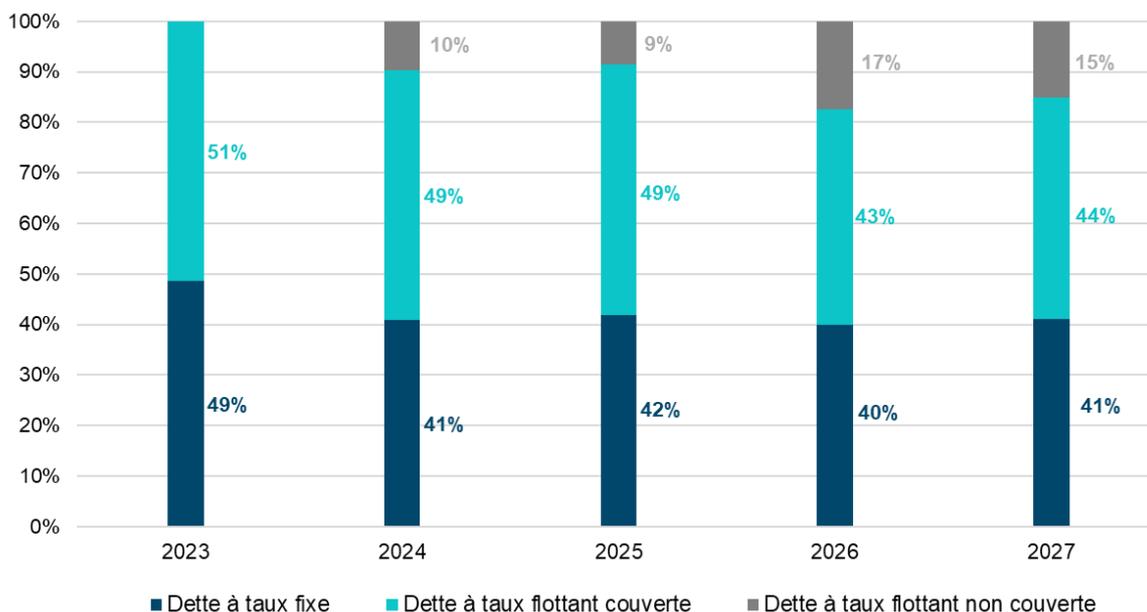
Cofinimmo a recours à une couverture partielle de sa dette à taux flottant par l'utilisation de swaps de taux d'intérêt (IRS) et de caps. Cofinimmo mène une politique visant à sécuriser sur un horizon de minimum trois ans les taux d'intérêt relatifs à une proportion de 50% à 100% de l'endettement prévisionnel.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

Au 31.03.2023, la répartition de la dette prévisionnelle à taux fixe, de la dette à taux flottant couverte et de la dette à taux flottant non couverte se présente comme dans le graphe ci-dessous.

<sup>1</sup> C'est-à-dire aux prévisions trimestrielles dérivées des prévisions annuelles présentées dans le document d'enregistrement universel 2022, publié le 06.04.2023.

**INFORMATION RÉGLEMENTÉE**

Bruxelles, 28.04.2023, 07:30 CET



Au 31.03.2023, le risque anticipé de taux d'intérêt de marché était couvert à 100% ; le ratio prévu sur la période 2023-2027 se situe aussi à un niveau élevé, compris entre 83% et 100% en fonction des années considérées. Le résultat de Cofinimmo reste néanmoins sensible aux variations de taux d'intérêt de marché.

**6.6. 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 21.03.2023, Standard & Poor's a confirmé la notation BBB pour le long terme (perspective stable) et A-2 pour le court terme du groupe Cofinimmo.

**6.7. Actions propres**

En vertu de l'article 8:6 de l'Arrêté royal du 29.04.2019 portant exécution du Code des sociétés et associations, Cofinimmo déclare qu'elle a aliéné hors bourse (OTC) des actions Cofinimmo qu'elle détenait en vue de les livrer aux membres du comité exécutif. Cette opération fait partie de la rémunération variable à long terme (plan LTI) qui a été approuvée dans le cadre de la politique de rémunération par l'assemblée générale ordinaire du 13.05.2020. Les acquéreurs ne pourront pas disposer des actions concernées pendant les trois années à venir.

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

Date de la transaction	Plan LTI	Nombre d'actions	Prix d'exercice (EUR)
28.03.2023	Plan LTI – exercice 2022	5.664	66,43

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

## 7. Environmental, Social and Governance (ESG)

### 7.1. Initiatives en réponse au changement climatique

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

### 7.2. Références, notations et certifications

- Cofinimmo fait partie des 'Top SBTi 1.5°C ESG Bond issuers' (sélection réalisée par Euronext en janvier 2023) ;
- Le 15.02.2023, Cofinimmo a été incluse dans le nouvel indice Bel ESG d'Euronext ;
- Le 02.03.2023, Equileap a publié la dernière version de ses rapport et classement mondiaux en matière de parité des sexes (Gender equality global report & ranking). Cofinimmo se classe dans le Top 500 (sur un total de 4.000 sociétés évaluées). Son score est passé de 55% en 2021 à 58% en 2022, une amélioration due à l'évaluation positive de l'équilibre des sexes notamment au niveau du management senior et de l'écart salarial ;
- Le 30.03.2023, Standard Ethics a confirmé la notation EE+ (sur une échelle de EEE à F) de Cofinimmo depuis 2015. La notation EE+ correspond à un très haut niveau de conformité aux principes de durabilité. Cofinimmo fait aussi partie du SE Belgian Index et du SE Best in Class Index ;
- À ce jour, onze sites de Cofinimmo ont un certificat BREEAM ou HQE Good à Excellent et huit sites un certificat BREEAM In-Use Good à Very Good. Le nombre d'immeubles qui ont obtenu à un moment ou à un autre une certification BREEAM (ou similaire) s'élève à 33.

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

Pour rappel, les investigations menées en France dans des maisons de repos et de soins auprès d'Orpea, un opérateur français actif dans la prise en charge des personnes âgées ont donné lieu, au printemps 2022, à la publication de différents rapports circonstanciés, tant par les autorités compétentes que par l'opérateur concerné. Depuis l'été 2022, des mesures correctrices au niveau du fonctionnement de la société et des décisions fortes au niveau de la gouvernance – comme la nomination d'un comité exécutif quasi entièrement remanié et de nouveaux administrateurs – ont été mises en œuvre.

L'ouverture d'une procédure amiable de conciliation<sup>1</sup> a abouti le 01.02.2023 à un accord de principe – confirmé le 14.02.2023 par la signature d'un accord de lock-up auquel environ 51% des créanciers ont adhéré le 13.03.2023 – sur la restructuration de la dette financière d'Orpea, à l'obtention de nouveaux moyens financiers et à l'ajustement de ses covenants, dans un cadre stable et juridiquement sécurisé. Cet accord prévoit une prise de participation majoritaire de l'Etat français, au travers de la Caisse des dépôts et consignations (CDC) ainsi que la conversion d'une partie des dettes d'Orpea en capital. Orpea – qui a publié le 13.02.2023 un chiffre d'affaires de 4,68 milliards EUR pour 2022, en hausse de 8,9% – devrait dès lors continuer à mettre en œuvre sa nouvelle stratégie intitulée « Orpea change avec vous et pour vous » au bénéfice de ses employés, des résidents et de leurs familles.

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

Pour rappel, Orpea représente, au 31.03.2023, 6% des loyers de Cofinimmo (Belgique 2,5%, France 1,5%).

<sup>1</sup> Voir les communiqués de presse d'Orpea du 26.10.2022, du 15.11.2022, du 01.02.2023, du 13.02.2023, du 14.02.2023, du 08.03.2023, du 13.03.2023 et du 24.03.2023.

En Allemagne, Cofinimmo a été informée au premier trimestre 2023 que trois opérateurs privés de maisons de repos, Curata, Convivo et Novent, ont déposé une demande d'insolvabilité. L'exposition de Cofinimmo à ces opérateurs, en tant que propriétaire, est très limitée (respectivement moins de 0,2% des loyers contractuels pour Convivo et Novent et moins de 1% des loyers contractuels pour Curata). Entre-temps, Cofinimmo a déjà signé de nouveaux baux avec le groupe Curata (à des conditions en ligne avec les prévisions) permettant la poursuite de l'exploitation de trois des quatre sites appartenant à Cofinimmo et dont le groupe Curata est le locataire. Pour les autres opérateurs, Cofinimmo est en pourparlers constructifs avec les entreprises concernées pour contribuer, à son échelle, à une solution et, le cas échéant, trouver d'autres opérateurs pour reprendre l'exploitation des sites, et ce dans l'intérêt de tous les résidents et de leurs familles.

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

	31.03.2023	31.03.2022
Revenus locatifs, nets des charges relatives à la location*	83.794	76.330
Reprises de loyers cédés et escomptés (élément non monétaire)	770	2.914
Charges locatives et taxes non récupérées sur immeubles loués*	-2.688	-2.054
Taxes non récupérées sur immeubles en rénovation*	-792	-617
Frais de remise en état, nets d'indemnités pour dégâts locatifs*	-31	-65
<b>Résultat immobilier</b>	<b>81.053</b>	<b>76.508</b>
Frais techniques	-461	-714
Frais commerciaux	-1.483	-926
Charges locatives et taxes sur immeubles non loués	-1.867	-2.270
<b>Résultat d'exploitation des immeubles après charges immobilières directes</b>	<b>77.242</b>	<b>72.598</b>
Frais généraux de la société	-13.169	-12.880
<b>Résultat d'exploitation (avant résultat sur portefeuille)</b>	<b>64.074</b>	<b>59.718</b>
Revenus financiers	2.887	2.717
Charges d'intérêts nettes	-9.870	-7.932
Autres charges financières	-271	-330
Quote-part dans le résultat net des activités clés des entreprises associées et co-entreprises	432	684
Impôts	-3.479	-3.295
<b>Résultat net des activités clés*</b>	<b>53.772</b>	<b>51.562</b>
Intérêts minoritaires relatifs au résultat net des activités clés	-404	-853
<b>Résultat net des activités clés – part du groupe</b>	<b>53.368</b>	<b>50.709</b>
Variation de la juste valeur des instruments financiers	-17.183	74.865
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>-17.183</b>	<b>74.865</b>
Intérêts minoritaires relatifs au résultat sur instruments financiers	13	28
<b>Résultat sur instruments financiers – part du groupe*</b>	<b>-17.170</b>	<b>74.893</b>
Résultat sur vente d'immeubles de placement et autres actifs non financiers	-2.133	459
Variations de la juste valeur des immeubles de placement	-11.945	47.335
Quote-part dans le résultat sur portefeuille des entreprises associées et co-entreprises	-1.858	179
Autre résultat sur portefeuille	-3.216	-6.700
<b>Résultat sur portefeuille*</b>	<b>-19.152</b>	<b>41.272</b>
Intérêts minoritaires relatifs au résultat sur portefeuille	429	130
<b>Résultat sur portefeuille – part du groupe*</b>	<b>-18.723</b>	<b>41.403</b>
<b>Résultat net</b>	<b>17.437</b>	<b>167.699</b>
Intérêts minoritaires	39	-695
<b>Résultat net – part du groupe</b>	<b>17.476</b>	<b>167.004</b>

NOMBRE D' ACTIONS	31.03.2023	31.03.2022
Nombre d'actions émises	32.877.729	31.695.481
Nombre d'actions en circulation (hors actions propres)	32.851.818	31.662.206
<b>Nombre total d'actions pris en compte dans le calcul du résultat par action</b>	<b>32.846.217</b>	<b>31.659.256</b>

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

Les loyers (revenus locatifs bruts) s'élèvent à 86 millions EUR, à comparer à 78 millions EUR au 31.03.2022, en hausse de 9,8%, grâce aux acquisitions nettes réalisées entre ces deux dates. À composition constante\*, les revenus locatifs bruts sont en hausse de 6,8% entre le 31.03.2022 et le 31.03.2023 (voir section 5.5). Les revenus locatifs (après gratuités, concessions et indemnités de rupture – voir le détail de calcul des indicateurs alternatifs de performance) s'élèvent à 84 millions EUR, à comparer à 76 millions EUR au 31.03.2022, en hausse de 9,8% par rapport à 2022. Après prise en compte des réductions de valeur sur créances (0,1 million EUR), les revenus locatifs, nets des charges relatives à la location, atteignent 84 millions EUR, à comparer à 76 millions EUR au 31.03.2022, en hausse de 9,8% et conformes aux prévisions<sup>1</sup> annoncées en février dernier.

Les reprises de loyers cédés et escomptés sont conformes aux prévisions. En 2023, suite à l'échéance en 2022 de certains contrats de cession de créances (dont ceux portant sur les immeubles de bureaux Loi 56, Luxembourg 40, Maire 19 et Meeûs 23, voir section 5.5), seuls les immeubles Colonel Bourg 124 et Nerviens 105 génèrent encore des reprises de loyers cédés et escomptés. Elles se marqueront de manière non-linéaire dans le compte de résultats de l'exercice : aux 0,8 million EUR du 1<sup>er</sup> trimestre succéderont 0,3 million EUR au 2<sup>e</sup> trimestre, 0,1 million EUR au 3<sup>e</sup> trimestre et enfin 0,1 million EUR au 4<sup>e</sup> trimestre. À partir de 2024, le montant annuel (relatif à Colonel Bourg 124) sera de l'ordre de 0,6 million EUR.

Au niveau des frais d'exploitation directs, les variations entre le 31.03.2022 et le 31.03.2023 sont conformes aux prévisions. La variation des frais généraux sur la même période est conforme aux prévisions. Pour rappel, en application de la norme IFRIC 21, les taxes dont l'effet générateur s'est déjà produit, sont comptabilisées au 1<sup>er</sup> janvier et ce, pour l'année entière. C'est notamment le cas des précomptes immobiliers, taxes régionales ou encore des taxes communales sur surface de bureaux. La marge d'exploitation, corrigée de l'effet de l'application de la norme IFRIC 21, s'inscrit à 81,9% et est conforme aux prévisions.

Les revenus financiers sont stables à 3 millions EUR entre le 31.03.2022 et le 31.03.2023. Les charges d'intérêts nettes (10 millions EUR) sont en augmentation de 2 millions EUR, comme attendu dans les prévisions. Le coût moyen de la dette atteint 1,4%, contre 1,2% au 31.03.2022 et est conforme aux prévisions.

Les impôts sont stables à 3 millions EUR.

Les intérêts minoritaires relatifs au résultat net des activités clés sont en diminution, sous l'effet du remboursement partiel des obligations remboursables en actions (à la suite des nombreuses cessions d'agences d'assurance réalisées en France) émises par Cofinimur I.

Le dynamisme dont le groupe fait preuve en matière d'investissements et de financements, couplé à une gestion efficace du portefeuille existant, lui ont permis de réaliser un résultat net des activités clés – part du groupe de 53 millions EUR au 31.03.2023, conforme aux prévisions (à comparer aux 51 millions EUR qui avaient été réalisés au 31.03.2022, soit une croissance de 5%), principalement grâce aux investissements réalisés, supérieurs à l'effet des cessions, ainsi qu'à l'effet positif de l'indexation des contrats. Le résultat net

<sup>1</sup> C'est-à-dire aux prévisions trimestrielles dérivées des prévisions annuelles présentées dans le document d'enregistrement universel 2022, publié le 06.04.2023.

**INFORMATION RÉGLEMENTÉE**

Bruxelles, 28.04.2023, 07:30 CET

des activités clés – part du groupe par action s'élève à 1,62 EUR (conforme aux prévisions, à comparer à 1,60 EUR au 31.03.2022) et tient compte des émissions d'actions de 2022. Le nombre moyen d'actions ayant jouissance dans le résultat de la période est ainsi passé de 31.659.256 à 32.846.217 entre ces deux dates. L'effet des désinvestissements et des augmentations de capital sur cet indicateur est respectivement de -0,05 EUR par action et de -0,06 EUR par action, soit -0,11 EUR par action au total.

Au niveau du résultat sur instruments financiers, la rubrique Variation de la juste valeur des instruments financiers ressort à -17 millions EUR au 31.03.2023, contre +75 millions EUR au 31.03.2022. Cette variation s'explique par l'évolution de la courbe des taux d'intérêt anticipés entre ces deux périodes.

Au sein du résultat sur portefeuille, le résultat sur vente d'immeubles de placement et autres actifs non financiers s'élève à -2 millions EUR au 31.03.2023 (contre 0,4 million EUR au 31.03.2022 – ce résultat se calcule sur base de la juste valeur au 31.12.2022 des actifs désinvestis au cours de la période et du prix net obtenu, c'est-à-dire après prise en compte des éventuelles commissions d'agents, frais de notaire et autres frais accessoires). La rubrique Variations de la juste valeur des immeubles de placement est négative au 31.03.2023 (-12 millions EUR, contre +47 millions EUR au 31.03.2022). Hors effet initial de variation du périmètre, la variation de juste valeur des immeubles de placement est quasiment stable (-0,2%) sur les trois premiers mois de 2023. Ceci provient de la stabilité des portefeuilles d'immobilier de santé (avec des différences par pays se compensant globalement) et de réseaux de distribution, conjugué à une diminution de valeur de 1% dans le secteur des bureaux représentant 21% du portefeuille consolidé (voir section 10). La rubrique Autre résultat sur portefeuille, quant à elle, s'élève à -3 millions EUR au 31.03.2023 (contre -7 millions EUR au 31.03.2022), 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 17 millions EUR (soit 0,53 EUR par action) au 31.03.2023, contre 167 millions EUR (soit 5,28 EUR par action) au 31.03.2022. Cette variation est due au fait que l'augmentation du résultat net des activités clés – part du groupe est inférieure à la variation négative de juste valeur des instruments de couverture et des immeubles de placement – éléments non cash - entre le 31.03.2022 et le 31.03.2023.

---

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

INFORMATION RÉGLEMENTÉE  
Bruxelles, 28.04.2023, 07:30 CET

9. Bilan consolidé (x 1.000 EUR)

ACTIF	31.03.2023	31.12.2022
<b>Actifs non courants</b>	<b>6.607.856</b>	<b>6.558.181</b>
Goodwill	27.337	27.337
Immobilisations incorporelles	2.292	2.374
Immeubles de placement	6.165.583	6.082.541
Autres immobilisations corporelles	2.079	2.357
Actifs financiers non courants	168.729	198.814
Créances de location-financement	161.101	161.534
Créances commerciales et autres actifs non courants	1.804	1.827
Impôts différés	6.735	5.593
Participations dans des entreprises associées et co-entreprises	72.196	75.805
<b>Actifs courants</b>	<b>278.406</b>	<b>245.385</b>
Actifs détenus en vue de la vente	101.374	117.270
Actifs financiers courants	6.545	642
Créances de location-financement	4.761	4.139
Créances commerciales	41.532	39.483
Créances fiscales et autres actifs courants	37.309	42.940
Trésorerie et équivalents de trésorerie	50.404	19.611
Comptes de régularisation	36.481	21.299
<b>TOTAL DE L'ACTIF</b>	<b>6.886.262</b>	<b>6.803.566</b>
CAPITAUX PROPRES ET PASSIF	31.03.2023	31.12.2022
<b>Capitaux propres</b>	<b>3.685.444</b>	<b>3.666.991</b>
<i>Capitaux propres attribuables aux actionnaires de la société mère</i>	<b>3.655.847</b>	<b>3.637.413</b>
Capital	1.761.872	1.761.872
Primes d'émission	936.321	936.321
Réserves	940.178	456.282
Résultat net de l'exercice	17.476	482.938
<b>Intérêts minoritaires</b>	<b>29.597</b>	<b>29.578</b>
<b>Passif</b>	<b>3.200.818</b>	<b>3.136.575</b>
<b>Passifs non courants</b>	<b>1.961.807</b>	<b>2.101.636</b>
Provisions	25.146	24.302
Dettes financières non courantes	1.857.310	2.000.483
Autres passifs financiers non courants	14.958	15.074
Impôts différés	64.392	61.776
<b>Passifs courants</b>	<b>1.239.011</b>	<b>1.034.939</b>
Dettes financières courantes	1.050.156	880.054
Autres passifs financiers courants	0	0
Dettes commerciales et autres dettes courantes	158.676	132.421
Comptes de régularisation	30.180	22.464
<b>TOTAL DES CAPITAUX PROPRES ET DU PASSIF</b>	<b>6.886.262</b>	<b>6.803.566</b>

## 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 6.566 millions EUR au 31.03.2023, à comparer à 6.492 millions EUR au 31.12.2022. Sa juste valeur, reprise dans le bilan consolidé, par application de la norme IAS 40, s'obtient en déduisant de la valeur d'investissement les frais de transaction. Au 31.03.2023, la juste valeur atteint 6.267 millions EUR, à comparer à 6.200 millions EUR au 31.12.2022, soit une croissance de 1%.

La proportion de loyers dus relatifs au 1<sup>er</sup> trimestre effectivement encaissée au 27.04.2023 est quant à elle comparable à la proportion encaissée au 27.04.2022.

La rubrique 'Participations dans des entreprises associées et co-entreprises' concerne la participation de 51% de Cofinimmo dans les co-entreprises BPG CONGRES SA et BPG HOTEL SA, ainsi que les participations dans des entreprises associées (Aldea Group NV pour 27,1%, SCI Foncière CRF pour 39% et les participations dans les 6 sociétés développant des campus de soins écoresponsables dans le Land de Rhénanie-du-Nord-Westphalie, en Allemagne). La rubrique 'Intérêts minoritaires' inclut les intérêts minoritaires de six filiales, ainsi que les obligations remboursables en actions émises par la filiale Cofinimur I SA (réseau de distribution MAAF/GMF en France). Ils sont en diminution sous l'effet du remboursement partiel desdites obligations remboursables en actions (à la suite des nombreuses cessions d'agences d'assurance réalisées en France).

## 10. Portefeuille consolidé au 31.03.2023

<b>ÉVOLUTION DU PORTEFEUILLE CONSOLIDÉ</b>		
<i>Extrait du rapport des experts évaluateurs indépendants Cushman &amp; Wakefield, Jones Lang LaSalle, PricewaterhouseCoopers, CBRE et Colliers sur base de la valeur d'investissement</i>		
<b>(x 1.000.000 EUR)</b>	<b>31.03.2023</b>	<b>31.12.2022</b>
Valeur d'investissement du portefeuille entier	6.566,2	6.491,8
Projets, réserve foncière et actifs détenus en vue de la vente	-414,8	-463,2
<b>Total des immeubles en exploitation</b>	<b>6.151,4</b>	<b>6.028,6</b>
Loyers contractuels	346,2	335,8
<b>Rendement brut sur les immeubles en exploitation</b>	<b>5,6%</b>	<b>5,6%</b>
Loyers contractuels + Valeur locative estimée des immeubles inoccupés à la date d'évaluation	350,7	340,3
Rendement brut si portefeuille loué à 100%	5,7%	5,6%
<b>Taux d'occupation des immeubles en exploitation<sup>2</sup></b>	<b>98,7%</b>	<b>98,7%</b>

Au 31.03.2023, la rubrique 'Projets, réserve foncière et actifs détenus en vue de la vente' comprend principalement :

- Les immeubles de bureaux en redéveloppement dont le Montoyer 10 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, 28.04.2023, 07:30 CET

**Portefeuille consolidé au 31.03.2023**

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

Secteur	Juste valeur			Résultat locatif net	Résultat d'exploitation des immeubles après charges immobilières directes	
	Montant (x 1.000 EUR)	(en %)	Variation de la période <sup>1</sup>	(x 1.000 EUR)	(x 1.000 EUR)	(en %)
<b>Immobilier de santé</b>	<b>4.494.480</b>	<b>71,7%</b>	<b>0,0%</b>	<b>58.000</b>	<b>55.536</b>	<b>71,9%</b>
Belgique	1.712.037	27,3%	0,0%	22.977	22.803	29,5%
France	488.430	7,8%	-0,6%	7.574	7.384	9,6%
Pays-Bas	497.230	7,9%	2,3%	7.293	6.498	8,4%
Allemagne	924.200	14,7%	-1,6%	10.479	10.008	13,0%
Espagne	346.389	5,5%	0,0%	9.677	8.844	11,4%
Finlande	140.600	2,2%	0,2%			
Irlande	97.680	1,6%	4,5%			
Italie	219.710	3,5%	1,2%			
Royaume-Uni	68.204	1,1%	1,0%			
<b>Bureaux</b>	<b>1.309.468</b>	<b>20,9%</b>	<b>-1,0%</b>	<b>18.052</b>	<b>14.028</b>	<b>18,2%</b>
Bruxelles CBD	853.265	13,6%	0,0%	9.363	7.666	9,9%
Bruxelles décentralisé	253.241	4,0%	-1,5%	4.930	3.482	4,5%
Bruxelles périphérie	67.773	1,1%	-4,3%	1.533	1.000	1,3%
Anvers	31.792	0,5%	-4,6%	556	493	0,6%
Autres régions	103.397	1,6%	-4,3%	1.670	1.387	1,8%
<b>Immobilier de réseaux de distribution<sup>2</sup></b>	<b>463.009</b>	<b>7,4%</b>	<b>0,0%</b>	<b>8.512</b>	<b>7.678</b>	<b>9,9%</b>
<b>PORTEFEUILLE TOTAL</b>	<b>6.266.957</b>	<b>100,0%</b>	<b>-0,2%</b>	<b>84.564</b>	<b>77.242</b>	<b>100,0%</b>

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

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

<sup>2</sup> La part de 7,4% de l'immobilier de réseaux de distribution se ventile comme suit : Pubstone – Belgique 4,7%, Pubstone – Pays-Bas 2,2%, Cofinimur I 0,03% et Autres – Belgique 0,5%.

## **11. Prévisions 2023**

### **11.1. Programme d'investissements**

Compte tenu de l'état d'avancement des dossiers en cours, le budget d'investissement net pour 2023 publié le 17.02.2023 (et détaillé dans le rapport financier annuel, soit des investissements bruts de 300 millions EUR et des désinvestissements de 300 millions EUR, ces investissements nets ayant un effet neutre sur le taux d'endettement) reste d'actualité (compte tenu des risques et incertitudes mentionnés en section 13 ci-dessous).

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

Projet	Type (de travaux)	Nombre de lits	Superficie (en m <sup>2</sup> )	Date prévue	Total investissements	Total investissements au 31.03.2023	Total investissements en 2023	Total investissements après 2023
		(après travaux)						
<b>Projets de développement en cours</b>								
<b>Immobilier de santé</b>								
<b>Belgique</b>								
Genappe	Construction d'une maison de repos et de soins	112	6.000	T4 2024	19	13	1	5
Juprelle	Construction d'une maison de repos et de soins	119	7.000	T3 2023	19	13	5	0
Oudenburg	Construction d'une maison de repos et de soins	68	4.500	T3 2023	11	8	3	0
Marche-en-Famenne	Rénovation et extension d'une maison de repos et de soins	120	7.600	T4 2024	8	4	3	1
<b>France</b>								
Fontainebleau	Redéveloppement d'une maison de repos et de soins	100 <sup>1</sup>	6.500	T4 2023	17	13	4	0
<b>Pays-Bas</b>								
Hoogerheide	Construction d'une maison de repos et de soins	138	7.400	T1 2024	26	18	8	0
<b>Espagne</b>								
Tarragone (Catalogne)	Construction d'une maison de repos et de soins	172	6.800	T2 2023	15	15	0	0
Palma de Majorque (Îles Baléares)	Construction d'une maison de repos et de soins	157	7.000	T1 2025	16	9	4	2
Alicante (Valence)	Construction d'une maison de repos et de soins	150	7.300	T2 2024	14	11	3	1
Oviedo (Asturies)	Construction d'une maison de repos et de soins	144	6.500	T3 2024	12	6	6	1
Elche (Valence)	Construction d'une maison de repos et de soins	150	6.000	T1 2024	8	5	3	1
Castellón de la Plana (Valence)	Construction d'une maison de repos et de soins	136	5.900	T3 2024	12	5	6	1
Cordoue (Andalousie)	Construction d'une maison de repos et de soins	162	7.300	T4 2024	15	5	7	3
Murcie (Murcie)	Construction d'une maison de repos et de soins	150	6.700	T2 2024	14	12	2	0
Tomares (Andalousie)	Construction d'une maison de repos et de soins	180	8.400	T3 2024	13	4	8	1
Ourense (Galice)	Construction d'une maison de repos et de soins	116	5.200	T3 2024				
Santa Cruz de Tenerife (Îles Canaries)	Construction d'une maison de repos et de soins	124	5.700	T2 2025	23	7	6	10
Maracena (Andalousie)	Construction d'une maison de repos et de soins	180	9.100	T4 2024	12	3	6	3
Dos Hermanas (Andalousie)	Construction d'une maison de repos et de soins	135	7.700	T4 2024	12	3	3	6

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

Projet	Type (de travaux)	Nombre de lits	Superficie (en m <sup>2</sup> )	Date prévue	Total investissements	Total investissements au 31.03.2023	Total investissements en 2023	Total investissements après 2023
<b>Finlande</b>								
Helsinki	Construction d'une maison de repos et de soins	83	3.900	T2 2023	19	17	1	0
Kuopio <sup>1</sup>	Construction d'une maison de repos et de soins	75	4.200	T2 2023	17	16	1	0
Raisio	Construction d'une maison de repos et de soins	98	5.000	T3 2023	15	11	4	0
Rovaniemi	Construction d'une maison de repos et de soins	56	3.500	T2 2024	9	1	5	3
<b>Bureaux</b>								
<b>Belgique</b>								
Montoyer 10 (Bruxelles)	Redéveloppement		6.000	T1 2024	18	5	12	1
Stationsstraat 110 (Malines)	Rénovation		15.000	T4 2024	36	4	14	18
Loi 89 (Bruxelles)	Acquisition (prévue en T2 2023) d'une extension pour redéveloppement conjoint avec le Loi 85				7	0	7	0
<b>Sous-total immeubles de placement</b>					<b>388</b>	<b>210</b>	<b>122</b>	<b>56</b>
<b>Immobilier de santé</b>								
<b>Allemagne</b>								
Rhénanie-du-Nord-Westphalie	Développement de 6 campus de soins écoresponsables	740	66.000	2023-2024	187	12	1	174
<b>Espagne</b>								
Vicálvaro (Madrid)	Construction d'une maison de repos et de soins	132	5.500	T1 2024	11	3	5	3
Jaén (Andalousie)	Construction d'une maison de repos et de soins	160	6.700	T1 2024	10	6	5	0
<b>Total immeubles de placement, actifs financiers non courants, créances de location-financement et entreprises associées</b>					<b>596</b>	<b>232</b>	<b>132</b>	<b>233</b>

<sup>1</sup> Première partie du projet livré durant le 1<sup>er</sup> trimestre 2023 (voir section 4.6).

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

Sur base des informations actuellement disponibles et des hypothèses détaillées ci-dessus (investissements bruts de 300 millions EUR et désinvestissements de 300 millions EUR en 2023, dont environ 54 millions EUR déjà réalisés et environ 68 millions EUR déjà signés, ces investissements nets ayant un effet neutre sur le taux d'endettement), et notamment les cessions réalisées en 2022 et budgétées en 2023, Cofinimmo confirme, en l'absence d'événements majeurs imprévus, sa prévision de résultat net des activités clés – part du groupe de 6,95 EUR par action pour l'exercice 2023, compte tenu des effets dilutifs prorata temporis des augmentations de capital de 2022 (environ 0,18 EUR par action) et des désinvestissements réalisés en 2022 et budgétées en 2023 (environ 0,28 EUR par action). Sur base des mêmes données et hypothèses, le ratio d'endettement serait stable à environ 45,6% au 31.12.2023. Ce ratio ne tient pas compte d'éventuelles variations de juste valeur des immeubles de placement (qui seront déterminées par les experts évaluateurs indépendants). La prévision de dividende brut pour l'exercice 2023, payable en 2024, peut dès lors être confirmée à 6,20 EUR par action.

Ces prévisions sont fournies sous réserve des principaux risques et incertitudes exposés ci-dessous (voir section 13). La section 8.1 comprend des informations sur les reprises de loyers cédés et escomptés attendus en 2023.

## 12. Gouvernance d'entreprise

### 12.1. Assemblées générales

L'assemblée générale ordinaire se tiendra le 10.05.2023 à 15h30 et sera précédée d'une assemblée générale extraordinaire le même jour à 15h00. Les ordres du jour et les modalités de participation ont été publiés le 06.04.2023. Concernant l'assemblée générale extraordinaire, si le quorum requis ne devait pas être atteint le 10.05.2023, une seconde assemblée générale extraordinaire se tiendra le 30.05.2023 à 15h00 pour délibérer sur le même ordre du jour.

### 12.2. 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 24.04.2023. Selon la définition d'Euronext, le free float est actuellement de 100%.

Société	%
BlackRock, Inc.	6,71%
Groupe Cofinimmo	0,08%
Autres < 5%	93,21%
<b>TOTAL</b>	<b>100,00%</b>

## 13. Principaux risques et incertitudes

Le conseil d'administration considère que les principaux facteurs de risque synthétisés en pages 4 à 9 du document d'enregistrement universel 2022, publié le 06.04.2023, restent pertinents pour l'exercice 2023.

Par ailleurs :

- Le rapport de certains experts évaluateurs indépendants comprend une note explicative sur les conditions de marché (notamment la situation en Ukraine, la volatilité des marchés actuels, l'économie globale et/ou l'activité sur le marché immobilier) ;

**INFORMATION RÉGLEMENTÉE**

Bruxelles, 28.04.2023, 07:30 CET

- Des informations concernant l'évolution de la situation de certains opérateurs de santé sont fournies en section 7.3 ci-dessus.

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

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

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

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

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

**INFORMATION RÉGLEMENTÉE**  
Bruxelles, 28.04.2023, 07:30 CET

### Pour tout renseignement :

**Philippe Etienne**  
Head of External Communication  
Tél. : +32 2 373 60 32  
[petienne@cofinimmo.be](mailto:petienne@cofinimmo.be)

**Lynn Nachtergaele**  
Head of Investor Relations  
Tél. : +32 2 777 14 08  
[lnachtergaele@cofinimmo.be](mailto:lnachtergaele@cofinimmo.be)

### À propos de Cofinimmo :

Depuis près de 40 ans, Cofinimmo investit, développe et gère des immeubles de location. La société possède un patrimoine implanté en Belgique, en France, aux Pays-Bas, en Allemagne, en Espagne, en Finlande, en Irlande, en Italie et au Royaume-Uni, d'une valeur d'environ 6,3 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 4,5 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 :



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

A. RÉSULTAT NET	31.03.2023	31.03.2022
Revenus locatifs	83.906	76.385
Reprises de loyers cédés et escomptés	770	2.914
Charges relatives à la location	-112	-55
<b>Résultat locatif net</b>	<b>84.564</b>	<b>79.244</b>
Récupération de charges immobilières	21	92
Récupération de charges locatives et de taxes normalement assumées par le locataire sur immeubles loués	25.638	26.246
Frais incombant aux locataires et assumés par le propriétaire sur dégâts locatifs et remises en état au terme du bail	-53	-157
Charges locatives et taxes normalement assumées par le locataire sur immeubles loués	-29.118	-28.917
<b>Résultat immobilier</b>	<b>81.053</b>	<b>76.508</b>
Frais techniques	-461	-714
Frais commerciaux	-1.483	-926
Charges et taxes sur immeubles non loués	-1.867	-2.270
Frais de gestion immobilière	-9.218	-9.016
<b>Charges immobilières</b>	<b>-13.029</b>	<b>-12.925</b>
<b>Résultat d'exploitation des immeubles</b>	<b>68.024</b>	<b>63.582</b>
Frais généraux de la société	-3.951	-3.864
<b>Résultat d'exploitation avant résultat sur portefeuille</b>	<b>64.074</b>	<b>59.718</b>
Résultat sur vente d'immeubles de placement	-2.133	459
Résultat sur vente d'autres actifs non-financiers	0	0
Variations de la juste valeur des immeubles de placement	-11.945	47.335
Autre résultat sur portefeuille	-3.584	-6.700
<b>Résultat d'exploitation</b>	<b>46.411</b>	<b>100.812</b>
Revenus financiers	2.887	2.717
Charges d'intérêts nettes	-9.870	-7.932
Autres charges financières	-271	-330
Variations de la juste valeur des actifs et passifs financiers	-17.183	74.865
<b>Résultat financier</b>	<b>-24.437</b>	<b>69.319</b>
Quote-part dans le résultat des entreprises associées et co-entreprises	-1.426	863
<b>Résultat avant impôt</b>	<b>20.548</b>	<b>170.994</b>
Impôts des sociétés	-3.479	-3.295
Exit tax	368	0
<b>Impôt</b>	<b>-3.112</b>	<b>-3.295</b>
<b>Résultat net</b>	<b>17.437</b>	<b>167.699</b>
Intérêts minoritaires	39	-695
<b>Résultat net – part du groupe</b>	<b>17.476</b>	<b>167.004</b>
<b>Résultat net des activités clés – part du groupe*</b>	<b>53.368</b>	<b>50.709</b>
<b>Résultat sur instruments financiers – part du groupe*</b>	<b>-17.170</b>	<b>74.893</b>
<b>Résultat sur portefeuille – part du groupe*</b>	<b>-18.723</b>	<b>41.403</b>

INFORMATION RÉGLEMENTÉE  
Bruxelles, 28.04.2023, 07:30 CET

<b>B. AUTRES ÉLÉMENTS DU RÉSULTAT GLOBAL RECYCLABLES EN COMPTE DE RÉSULTATS</b>	<b>31.03.2023</b>	<b>31.03.2022</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	0
Différences de change liées à la conversion d'activités à l'étranger	184	-142
<b>Autres éléments du résultat global recyclables en comptes de résultats</b>	<b>184</b>	<b>-142</b>
Intérêts minoritaires	0	0
<b>Autres éléments du résultat global recyclables en compte de résultats – part du groupe</b>	<b>184</b>	<b>-142</b>

<b>C. RÉSULTAT GLOBAL</b>	<b>31.03.2023</b>	<b>31.03.2022</b>
<b>Résultat global</b>	<b>17.621</b>	<b>167.556</b>
Intérêts minoritaires	39	-695
<b>Résultat global – part du groupe</b>	<b>17.660</b>	<b>166.862</b>