

# Rapport financier semestriel

Très bons résultats permettant de confirmer la prévision  
d'EPRA Earnings\* de 6,40 EUR/action pour 2024

**Avec 75% d'immobilier de santé, Cofinimmo (Euronext Brussels : COFB) est désormais classifié dans le secteur healthcare par l'EPRA**

- Avec 4,6 milliards EUR, l'immobilier de santé représente 75% du portefeuille consolidé du groupe, qui atteint 6,2 milliards EUR. Cofinimmo est donc désormais classifié dans le secteur healthcare par l'EPRA
- Gestion active des engagements d'investissements : estimation d'investissements bruts pour 2024 de 250 millions EUR. Cofinimmo serait dès lors en désinvestissements nets pour 2024, ce qui aurait en soi un effet favorable sur le taux d'endettement
- Nouveau record pour le prime rent dans le secteur des bureaux à Bruxelles, grâce au nouveau flagship M10, un modèle de développement immobilier durable

## Excellentes performances opérationnelles

- Taux d'occupation élevé : 98,6%
- Taux d'occupation sous-jacent du portefeuille d'immobilier de santé pour 2023 en augmentation par rapport aux années précédentes et généralement supérieur aux estimations de marché
- Revenus locatifs bruts en hausse de 3,0% (2,1% à portefeuille constant\*)
- Durée résiduelle des baux particulièrement longue : 13 ans

## Structure financière solide

- Risque de taux d'intérêt totalement couvert au 30.06.2024 dans le cadre de la politique de couverture des taux d'intérêt à long terme
- Coût moyen de la dette\* très bas : 1,4% au 30.06.2024
- Ratio d'endettement : 45,2% au 30.06.2024 (comprenant l'effet saisonnier du paiement du dividende)
- Rating BBB/Stable/A-2 confirmé par S&P le 18.03.2024 (rapport publié le 29.04.2024)
- Augmentation de capital (non budgétée) de près de 75 millions EUR (dividende optionnel au 2<sup>e</sup> trimestre)
- Disponibilités sur les lignes de crédits confirmées de près de 950 millions EUR au 30.06.2024, après couverture des émissions de billets de trésorerie

## Très bons résultats

- Résultat net des activités clés – part du groupe\* (équivalent à l'EPRA Earnings\*) en croissance de 4% à 119 millions EUR
- Résultat net – part du groupe en croissance de 55% à 42 millions EUR
- Confirmation de la prévision de dividende brut pour l'exercice 2024 : 6,20 EUR par action, sous réserve de l'évolution du résultat net des activités clés – part du groupe – par action\* et de l'évolution du taux d'endettement

## ESG : Cofinimmo reconnue comme l'une des sociétés les plus durables, au niveau européen et mondial

- Cofinimmo dans la liste des 500 World's Most Sustainable Companies 2024 du Time et parmi les deux seuls acteurs immobiliers belges présents dans ce classement
- Cofinimmo seul acteur immobilier parmi les 10 sociétés belges dans la liste des 600 Europe's Climate Leaders 2024 selon le Financial Times
- Obtention de plusieurs certificats BREEAM en immobilier de santé en Espagne et en Allemagne
- Renouvellement et amélioration de plusieurs labels ESG
- Cofinimmo désignée n°1 en Belgique en termes d'égalité des genres par Equileap

**Jean-Pierre Hanin, CEO de Cofinimmo :** « Cofinimmo a délivré pour le 1<sup>er</sup> semestre 2024 de très bons résultats opérationnels et financiers. Nous avons également atteint une étape importante, puisque nous sommes désormais inclus dans le secteur healthcare par l'EPRA. Le programme de désinvestissements se poursuit en parallèle de la gestion proactive de nos engagements d'investissements. Enfin, nous avons également défini un nouveau record pour le prime rent dans le secteur des bureaux à Bruxelles, grâce à notre nouveau flagship M10, un modèle de développement immobilier durable. »

\* Cofinimmo utilise depuis de nombreuses années dans sa communication financière des Indicateurs Alternatifs de Performance (Alternative Performance Measures ou 'APM') au sens des orientations édictées le 5 octobre 2015 par l'ESMA (European Securities and Market Authority). Certains de ces APM sont recommandés par l'Association Européenne des Sociétés Immobilières Cotées (European Public Real Estate Association – EPRA), d'autres ont été définis par le secteur ou par Cofinimmo dans le but d'offrir au lecteur une meilleure compréhension de ses résultats et de ses performances. Les APM repris dans ce communiqué de presse sont identifiés par un astérisque (\*). Les indicateurs de performance qui sont définis par les règles IFRS ou par la loi ne sont pas considérés comme des APM. Ne le sont pas non plus les indicateurs qui ne sont pas basés sur des rubriques du compte de résultats ou du bilan. Les APM sont définis, commentés et rapprochés avec le poste, le total ou le sous-total des états financiers le plus pertinent à cet effet dans le communiqué de presse y relatif, consultable sur le site internet de Cofinimmo ([www.cofinimmo.com/investisseurs/rapports-présentations](http://www.cofinimmo.com/investisseurs/rapports-présentations) - «Détail de calcul des Indicateurs Alternatifs de Performance au 30.06.2024 »). Les définitions des APM peuvent être différentes de celles d'autres concepts portant la même appellation dans les états financiers d'autres sociétés.

1. Rapport de gestion intermédiaire	5
1.1. Résumé de l'activité	5
1.2. Chiffres clés consolidés	7
1.2.1. Données globales	7
1.2.2. Données par action – part du groupe	8
1.2.3. Indicateurs de performance selon le référentiel EPRA	9
1.3. Évolution du portefeuille consolidé	9
1.4. Principaux événements intervenus dans le courant du 1 <sup>er</sup> semestre de 2024	11
1.4.1. Immobilier de santé en Belgique	11
1.4.2. Immobilier de santé en France	11
1.4.3. Immobilier de santé aux Pays-Bas	12
1.4.4. Immobilier de santé en Allemagne	12
1.4.5. Immobilier de santé en Espagne	13
1.4.6. Immobilier de santé en Finlande	14
1.4.7. Immobilier de santé en Irlande	15
1.4.8. Immobilier de santé en Italie	15
1.4.9. Immobilier de santé au Royaume-Uni	15
1.4.10. Immobilier de réseaux de distribution	15
1.4.11. Bureaux	16
1.5. Événements intervenus après le 30.06.2024	16
1.5.1. Immobilier de santé aux Pays-Bas	16
1.5.2. Immobilier de santé en France	16
1.5.3. Bureaux	16
1.6. Résultats opérationnels	18
1.6.1. Taux d'occupation (calculé sur base des revenus locatifs)	18
1.6.2. Locataires principaux	20
1.6.3. Durée résiduelle moyenne pondérée des baux	21
1.6.4. Échéancier du portefeuille	21
1.6.5. Variation des revenus locatifs bruts à portefeuille constant*	22
1.7. Gestion des ressources financières	22
1.7.1. Augmentations de capital depuis le 01.01.2024	23
1.7.2. Autres opérations de financement depuis le 01.01.2024	23
1.7.3. Structure de la dette	24
1.7.4. Dettes financières non courantes	24
1.7.5. Dettes financières courantes	24
1.7.6. Disponibilités	25
1.7.7. Ratio d'endettement consolidé	25
1.7.8. Durée résiduelle moyenne pondérée des dettes financières	25
1.7.9. Coût moyen de la dette* et couverture du taux d'intérêt	26
1.7.10. Notation financière	27
1.7.11. Actions propres	27
1.8. Portefeuille consolidé au 30.06.2024	29
1.9. Prévisions 2024	31
1.9.1. Programme d'investissements	31
1.9.2. Résultat net des activités clés* et dividende par action	34
1.10. Information relative à l'action et aux obligations	34
1.10.1. Performance boursière	35
1.10.2. Dividende de l'exercice 2024	36
1.10.3. Actionnariat	36
1.11. Environnement, Social et Gouvernance (ESG)	36
1.11.1. Initiatives en réponse au changement climatique	36
1.11.2. Références, notations et certifications	36
1.12. Gouvernance d'entreprise	37
1.12.1. Assemblée générale ordinaire du 08.05.2024	37

1.12.2. Assemblée générale extraordinaire du 05.06.2024	38
1.12.3. Comité exécutif	38
1.12.4. Nomination de Jean-Pierre Hanin (CEO) à la présidence de l'EPRA	39
1.13. Principaux risques et incertitudes	39
1.14. Calendrier de l'actionnaire	39
2. États financiers résumés	40
2.1. Résultat global consolidé résumé – Schéma Arrêté royal du 13.07.2014 (x 1.000 EUR)	40
2.2. Compte de résultats consolidé résumé – Schéma analytique (x 1.000 EUR)	42
2.3. Bilan consolidé résumé (x 1.000 EUR)	45
2.4. Calcul du ratio d'endettement consolidé	46
2.5. Tableau consolidé résumé des flux de trésorerie	47
2.6. État consolidé résumé des variations des capitaux propres	48
2.7. Sélection de notes sur les états financiers intermédiaires résumés	50
3. Déclaration de conformité	68
4. Informations sur les déclarations prévisionnelles	68
5. Annexes	69
5.1. Annexe 1 : Rapport des experts évaluateurs indépendants	69
5.2. Annexe 2 : Rapport du Commissaire	77

## 1. Rapport de gestion intermédiaire

### 1.1. Résumé de l'activité

Depuis 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> semestre, Cofinimmo a ainsi réalisé des investissements (pour 77 millions EUR), principalement dans différents sous-secteurs de l'immobilier de santé en Europe. Ceci a notamment permis de réceptionner quatre projets de développement en France, aux Pays-Bas, en Espagne et en Finlande représentant un montant cumulé de 60 millions EUR réparti sur les trois dernières années. Grâce à ces opérations, les actifs de santé (4,6 milliards EUR) représentent 75% du portefeuille consolidé du groupe au 30.06.2024, qui atteint 6,2 milliards EUR. Cofinimmo est donc désormais classifié dans le secteur healthcare par l'EPRA, comme c'était déjà le cas depuis début 2023 par Bloomberg. Au sujet des opérateurs, le taux d'occupation sous-jacent du portefeuille d'immobilier de santé pour 2023 calculé sur base des données récemment collectées s'inscrit en augmentation par rapport aux années précédentes et est généralement supérieur aux estimations de marché. Par ailleurs, Cofinimmo a procédé début juillet à la réception provisoire d'un nouveau flagship, l'immeuble de bureaux M10 dans la zone de Bruxelles CBD, un modèle de développement immobilier durable avec un label énergétique A+, dont les locations récentes ont permis d'établir un nouveau record pour le prime rent dans le secteur des bureaux à Bruxelles.

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 au cours du premier semestre des désinvestissements pour 31 millions EUR, participant à hauteur de 0,3% à la réduction du taux d'endettement. Ils se marquent dans les trois secteurs d'activité.

Par conséquent, Cofinimmo a réalisé des investissements nets de 46 millions EUR sur le 1<sup>er</sup> semestre.

Cofinimmo adopte depuis plus 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 2024. Plusieurs labels ESG précédemment attribués ont été renouvelés et améliorés (Equileap, Carbon Disclosure Project). À ce titre, Cofinimmo a été désignée n°1 en Belgique en termes d'égalité des genres par Equileap. De plus, Cofinimmo a obtenu plusieurs nouveaux certificats BREEAM en immobilier de santé en Espagne et en Allemagne. En avril et en juin, les efforts de Cofinimmo en matière ESG ont encore été salués par la presse financière internationale, le groupe étant le seul acteur immobilier parmi les 10 groupes belges présents dans la liste des 600 Europe's Climate Leaders 2024 du Financial Times, et figurant (avec un seul autre acteur immobilier belge) dans la liste des 500 World's Most Sustainable Companies 2024 du Time.

En matière de financement, Cofinimmo a renforcé ses ressources financières et la structure de son bilan au cours des exercices précédents (augmentations de capital cumulées de 565 millions EUR en 2021, 114 millions EUR en 2022 et 247 millions en 2023) et encore au cours de l'exercice (augmentation de capital, non budgétée via dividende optionnel au 2<sup>e</sup> trimestre totalisant près de 75 millions EUR). Les opérations de financement intervenues durant cette période ont permis au groupe d'améliorer l'échéancier des dettes financières, d'augmenter les financements bancaires et de maintenir un coût moyen de la dette\* à des niveaux particulièrement faibles. À ce titre, l'unique financement restant à rembourser en 2024 est le Green & Social Bond 2016-2024 de 55 millions EUR échéant en décembre prochain. Ce financement ayant été souscrit à des conditions avantageuses, il sera conservé jusqu'à son échéance. Au 30.06.2024, Cofinimmo

disposait de près de 950 millions EUR de disponibilités sur ses lignes de crédit confirmées, après couverture des émissions de billets de trésorerie. Par ailleurs, le risque de taux d'intérêt est totalement couvert au 30.06.2024 dans le cadre de la politique de couverture des taux d'intérêt à long terme.

Le dynamisme dont le groupe fait preuve en matière d'investissements, de désinvestissements et de financements (coût moyen de la dette\* très bas, à 1,4%), couplé à une gestion efficace du portefeuille existant (taux d'occupation de 98,6%, revenus locatifs bruts en hausse de 2,1% à portefeuille constant\*, grâce aux récentes indexations qui se marquent généralement à la date anniversaire du contrat, marge d'exploitation\* à 83,2%), lui ont permis de réaliser un résultat net des activités clés – part du groupe\* de 119 millions EUR au 30.06.2024, en avance sur les prévisions (à comparer aux 114 millions EUR qui avaient été réalisés au 30.06.2023, soit une croissance de 4%), principalement grâce aux investissements réalisés, supérieurs à l'effet des désinvestissements, ainsi qu'à l'effet positif de l'indexation des contrats. Le résultat net des activités clés – part du groupe – par action\* s'élève à 3,21 EUR (en avance sur les prévisions<sup>1</sup>, à comparer à 3,47 EUR au 30.06.2023) et tient compte des émissions d'actions de 2023 et 2024. L'effet des désinvestissements et des augmentations de capital sur cet indicateur est respectivement de -0,17 EUR par action et de -0,38 EUR par action, soit -0,56 EUR par action au total sur le 1<sup>er</sup> semestre.

Le résultat net – part du groupe s'élève à 42 millions EUR (soit 1,14 EUR par action) au 30.06.2024, contre 27 millions EUR (soit 0,82 EUR par action) au 30.06.2023. Cette augmentation est due au fait que l'augmentation du résultat net des activités clés – part du groupe\* et l'effet net (positif) de la variation de juste valeur des instruments de couverture ont plus que compensé l'effet net (négatif) de la variation de juste valeur des immeubles de placement – éléments non cash – entre les six premiers mois de 2023 et les six premiers mois de 2024.

Avec un taux d'endettement de 45,2% au 30.06.2024 (comprenant l'effet saisonnier du paiement du dividende à la fin du 1<sup>er</sup> semestre, à comparer à 43,8% au 31.12.2023 et à 43,1% au 31.03.2024), le bilan consolidé de Cofinimmo (dont le rating BBB/Stable/A-2 a été confirmé le 18.03.2024 et a fait l'objet d'un rapport publié le 29.04.2024) démontre une forte solvabilité (des informations sur les principaux risques et incertitudes sont données en section 1.13), confortée par le fait que le groupe a déjà au bilan des actifs non courants détenus en vue de la vente pour 61 millions EUR, qui réduiront le taux d'endettement d'environ 0,5% au moment des désinvestissements effectifs.

Compte tenu de l'état d'avancement des dossiers en cours et grâce à la gestion active des engagements d'investissements, l'estimation d'investissements bruts pour 2024 est de 250 millions EUR. Cofinimmo serait dès lors en désinvestissements nets pour 2024, ce qui aurait en soi un effet favorable sur le taux d'endettement. Sur base des informations actuellement disponibles, Cofinimmo confirme la guidance publiée dans les communiqués de presse du 23.02.2024 et du 26.04.2024 qui prévoient, en l'absence d'événements majeurs imprévus, de réaliser un résultat net des activités clés – part du groupe\* (équivalent à l'EPRA Earnings\*) de 6,40 EUR par action pour l'exercice 2024, compte tenu des effets prorata temporis des augmentations de capital de 2023 et 2024 (environ -0,60 EUR par action) et des désinvestissements réalisés en 2023 et budgétés en 2024 (environ -0,40 EUR par action). Sur base des mêmes données et hypothèses, le ratio d'endettement au 31.12.2024 serait quasiment stable par rapport à celui de 31.12.2023, à environ 44%. Ce ratio tient compte d'une hypothèse mathématique de variations additionnelles de juste valeur des immeubles de placement au cours du second semestre de même ordre de grandeur qu'au cours du 1<sup>er</sup> semestre.

Ces éléments (fournis sous réserve des principaux risques et incertitudes exposés, voir section 1.13 ci-dessous) permettent de confirmer la prévision de dividende brut (pour l'exercice 2024, payable en 2025) de 6,20 EUR par action, sous réserve de l'évolution du résultat net des activités clés – part du groupe – par action\* et de l'évolution du taux d'endettement.

---

<sup>1</sup> C'est-à-dire aux prévisions trimestrielles dérivées des prévisions annuelles présentées dans le document d'enregistrement universel 2023, publié le 05.04.2024.

## 1.2. Chiffres clés consolidés

### 1.2.1. Données globales

(x 1.000.000 EUR)	30.06.2024	31.12.2023
Portefeuille d'immubles de placement (en juste valeur)	6.174	6.231
(x 1.000 EUR)	30.06.2024	30.06.2023
Résultat immobilier	169.655	165.518
Résultat d'exploitation avant résultat sur portefeuille	139.565	134.783
Résultat net des activités clés – part du groupe*	118.783	114.275
Résultat sur instruments financiers – part du groupe*	17.779	-12.595
Résultat sur portefeuille – part du groupe*	-94.457	-74.560
Résultat net – part du groupe	42.106	27.120
Marge d'exploitation*	83,2%	82,4%
	30.06.2024	31.12.2023
Frais d'exploitation/valeur moyenne du patrimoine en gestion* <sup>1</sup>	0,91%	0,98%
Durée résiduelle moyenne pondérée des baux <sup>2</sup> (en années)	13	13
Taux d'occupation <sup>3</sup>	98,6%	98,5%
Rendement locatif brut si portefeuille loué à 100% <sup>4</sup>	5,9%	5,8%
Rendement locatif net si portefeuille loué à 100% <sup>5</sup>	5,5%	5,5%
Ratio d'endettement <sup>6</sup>	45,2%	43,8%
Coût moyen de la dette* <sup>7</sup>	1,4%	1,4%
Durée résiduelle moyenne pondérée des dettes financières (en années)	4	4

<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.



### 1.2.2. Données par action – part du groupe

(en EUR)	30.06.2024	30.06.2023
<b>Résultat net des activités clés – part du groupe – par action*</b>	<b>3,21</b>	<b>3,47</b>
Résultat sur instruments financiers – part du groupe – par action*	0,48	-0,38
Résultat sur portefeuille – part du groupe – par action*	-2,56	-2,26
<b>Résultat net – part du groupe – par action</b>	<b>1,14</b>	<b>0,82</b>

Valeur intrinsèque de l'action (en EUR)	30.06.2024	31.12.2023
Actif net par action* (IFRS)	92,25	98,61

Valeur intrinsèque diluée de l'action (en EUR)	30.06.2024	31.12.2023
Actif net dilué par action (IFRS)	92,23	98,58

Les comptes IFRS sont présentés avant affectation. L'actif net par action\* du 31.12.2023 comprenait donc le dividende 2023 proposé pour paiement en 2024. La variation de l'actif net par action entre le 31.12.2023 et le 30.06.2024 découle principalement de l'effet du résultat net susmentionné (1,14 EUR par action), du paiement du dividende ainsi que de l'augmentation de capital relative au dividende optionnel.

Les 8.750 actions propres du stock option plan ont été prises en compte dans le calcul de l'actif net dilué par action au 30.06.2024, car elles ont un impact dilutif.

Les 11.300 actions propres du stock option plan ont été prises en compte dans le calcul de l'actif net dilué par action au 31.12.2023, car elles avaient un impact dilutif.



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

(en EUR par action)	30.06.2024	30.06.2023
EPRA résultat* (en anglais : EPRA Earnings*)	3,21	3,47
EPRA résultat dilué*	3,21	3,47
(en EUR par action)	30.06.2024	31.12.2023
EPRA Net Reinstatement Value (NRV)*	99,59	106,54
EPRA Net Tangible Assets (NTA)*	91,18	98,11
EPRA Net Disposal Value (NDV)*	97,31	103,97
	30.06.2024	31.12.2023
EPRA rendement initial net (RIN)*	5,6%	5,5%
EPRA RIN ajusté*	5,6%	5,5%
EPRA taux de vacance locative*	1,5%	1,6%
EPRA ratio de coûts (frais directs de vacance inclus)*	20,0%	21,6%
EPRA ratio de coûts (frais directs de vacance exclus)*	16,9%	18,8%
EPRA LTV*	44,8%	43,1%

Les ORA émises en 2011 n'existent plus depuis le 31.12.2023 (les derniers remboursements ayant eu lieu au 4<sup>e</sup> trimestre 2023). Au 30.06.2023, elles n'avaient pas été prises en compte dans le calcul de l'EPRA Résultat dilué, concept défini par les EPRA Best Practice Recommendations.

### 1.3. Évolution du portefeuille consolidé

Secteur	Investissements durant le 1 <sup>er</sup> semestre de 2024	Désinvestissements durant le 1 <sup>er</sup> semestre de 2024	Investissements durant le 2 <sup>e</sup> trimestre de 2024	Désinvestissements durant le 2 <sup>e</sup> trimestre de 2024	Juste valeur au 30.06.2024	Référence
Immobilier de santé	63 millions EUR <sup>2</sup>	16 millions EUR	38 millions EUR <sup>3</sup>	-	4,6 milliards EUR	1.4.1 à 1.4.9
Réseaux de distribution	2 millions EUR	3 millions EUR	2 millions EUR	2 millions EUR	0,5 milliard EUR	1.4.10
Bureaux	12 millions EUR	12 millions EUR	7 millions EUR	-	1,1 milliard EUR	1.4.11
<b>TOTAL</b>	<b>77 millions EUR</b>	<b>31 millions EUR</b>	<b>47 millions EUR</b>	<b>2 millions EUR</b>	<b>6,2 milliards EUR</b>	<b>/</b>

Cofinimmo a réalisé des investissements nets de 46 millions EUR sur le 1<sup>er</sup> semestre.

<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 47 millions EUR en immeubles de placement et 16 millions EUR de variation des participations et créances sur entreprises associées.

<sup>3</sup> Dont 23 millions EUR en immeubles de placement et 15 millions EUR de variation des participations et créances sur entreprises associées.

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>75%</b>
Établissements sanitaires <sup>1</sup>	3.600	10%
Soins primaires <sup>2</sup>	-	2%
Établissements médico-sociaux <sup>3</sup>	27.000	61%
Autres <sup>4</sup>	-	2%
<b>Immobilier de réseaux de distribution<sup>5</sup></b>		<b>8%</b>
<b>Bureaux</b>		<b>17%</b>
Bruxelles CBD	-	12%
Bruxelles hors CBD	-	4%
Autres régions	-	2%

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

Pays	Juste valeur (%)
Belgique	49%
France	11%
Pays-Bas	10%
Allemagne	14%
Espagne	6%
Finlande	2%
Irlande	2%
Italie	3%
Royaume-Uni	1%

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

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

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

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

<sup>5</sup> L'immobilier de réseaux de distribution est principalement (94%) constitué du portefeuille Pubstone.

#### **1.4. Principaux événements intervenus dans le courant du 1<sup>er</sup> semestre de 2024**

##### **1.4.1. Immobilier de santé en Belgique**

- **Investissements durant le 1<sup>er</sup> semestre de 2024 : 10 millions EUR**
- **Investissements durant le 2<sup>e</sup> trimestre de 2024 : 9 millions EUR**
- **Désinvestissements durant le 1<sup>er</sup> semestre de 2024 : 16 millions EUR**
- **Portefeuille immobilier de santé en Belgique au 30.06.2024 : 1.644 millions EUR (88 sites en exploitation)**

Cofinimmo détient en Belgique des immeubles de placement en immobilier de santé pour une juste valeur de 1,6 milliard EUR, 21 millions EUR en participations dans des entreprises associées, et 15 millions EUR de créances de location-financement. Au cours du 1<sup>er</sup> semestre de 2024, Cofinimmo y a investi 10 millions EUR (4 millions EUR en immeubles de placement dans le cadre de l'exécution de projets de développement et 6 millions EUR en participations dans des entreprises associées) et y a désinvesti 16 millions EUR.

##### Principales réalisations :

- **Désinvestissement d'une maison de repos et de soins à Bruxelles**

Le 16.02.2024, Cofinimmo a concédé une emphytéose de 99 ans portant sur la maison de repos et de soins Gray Couronne à Bruxelles. Les montants perçus à cette occasion sont en ligne avec la dernière juste valeur (au 30.09.2023) déterminée par l'expert évaluateur indépendant de Cofinimmo avant la conclusion de la convention.

Cette transaction a été effectuée de commun accord avec Emeis Belgium, l'opérateur de la maison de repos, qui avait annoncé dans son communiqué de presse du 16.02.2023 vouloir fermer certains établissements à Bruxelles.

- **Désinvestissement d'une maison de repos et de soins à Bruxelles**

Le 08.03.2024, Cofinimmo a procédé à la cession de la maison de repos et de soins Van Zande à Bruxelles. Les montants perçus à cette occasion sont en ligne avec la dernière juste valeur (au 31.12.2023) déterminée par l'expert évaluateur indépendant de Cofinimmo avant la conclusion de la vente.

Cette transaction a été effectuée de commun accord avec Korian Belgium (groupe Clariane), l'opérateur de la maison de repos, dont l'exploitation avait pris fin en septembre 2022.

##### **1.4.2. Immobilier de santé en France**

- **Investissements durant le 1<sup>er</sup> semestre de 2024 : 6 millions EUR**
- **Investissements durant le 2<sup>e</sup> trimestre de 2024 : 6 millions EUR**
- **Portefeuille immobilier de santé en France au 30.06.2024 : 684 millions EUR (58 sites en exploitation)**

Cofinimmo détient en France des immeubles de placement en immobilier de santé pour une juste valeur de 684 millions EUR et des créances de location-financement pour 20 millions EUR. Au cours du 1<sup>er</sup> semestre de 2024, Cofinimmo y a investi 6 millions EUR en immeubles de placement.

Principales réalisations :

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

Cofinimmo a procédé à la réception provisoire de la maison de repos et de soins<sup>1</sup> dédiée aux patients atteints de la maladie d'Alzheimer au sud-est de Paris (voir communiqué de presse du 06.09.2021) et le bail a pris effet le 05.04.2024. Pour rappel, le site est situé à Fontainebleau et se trouve à proximité de l'hyper-centre de la ville, du centre hospitalier, de la gare ferroviaire et de plusieurs lignes de bus, ce qui le rend facilement accessible. Le bâtiment existant a été redéveloppé et la construction d'une nouvelle aile a été réalisée pour y abriter l'activité jusqu'ici réalisée dans un autre établissement à Fontainebleau (n'appartenant pas à Cofinimmo) par Villa Baucis, spécialisée dans la prise en charge des patients souffrant de la maladie d'Alzheimer. Après travaux, le complexe affiche une superficie totale de près de 6.500 m<sup>2</sup> et offre 90 lits ainsi que 10 places en accueil de jour. Les travaux de construction ont été exécutés dans le respect de la réglementation thermique RT2012. Un bail de type double net<sup>2</sup> a été conclu pour une durée fixe de près de 12 ans. Le loyer sera indexé annuellement. Le montant de l'investissement pour le bâtiment et les travaux s'est élevé à environ 17 millions EUR.

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

- **Investissements durant le premier semestre de 2024 : 5 millions EUR**
- **Investissements durant le 2<sup>e</sup> trimestre de 2024 : 3 millions EUR**
- **Portefeuille immobilier de santé aux Pays-Bas au 30.06.2024 : 498 millions EUR (52 sites en exploitation)**

Cofinimmo détient aux Pays-Bas un portefeuille d'immobilier de santé pour une juste valeur de 498 millions EUR. Au cours du 1<sup>er</sup> semestre de 2024, Cofinimmo y a investi 5 millions EUR en immeubles de placement.

Principales réalisations :

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

Comme annoncé en avril 2022, Cofinimmo a procédé à la réception provisoire de la maison de repos et de soins à Hoogerheide au 1<sup>er</sup> trimestre de 2024 et le bail a pris effet le 26.01.2024. Pour rappel, la maison de repos et de soins offre 138 lits répartis sur une superficie totale d'environ 7.900 m<sup>2</sup>. La nouvelle maison de repos et de soins permet de compenser en partie le manque de capacité d'accueil dans la région. Cette maison de repos et de soins comprend également des infrastructures d'accueil de jour. Le budget d'investissement pour le terrain et les travaux s'est élevé à 26 millions EUR. Un label énergétique de niveau A+++ a été obtenu pour ce site. Un bail de type double net<sup>2</sup> a été conclu avec l'opérateur Stichting tanteLouise pour une durée de 20 ans. Le loyer sera indexé sur base de l'indice néerlandais des prix à la consommation et le rendement locatif brut s'élève à environ 5%.

**1.4.4. Immobilier de santé en Allemagne**

- **Investissements durant le premier semestre de 2024 : 14 millions EUR**
- **Investissements durant le 2<sup>e</sup> trimestre de 2024 : 12 millions EUR**
- **Portefeuille immobilier de santé en Allemagne au 30.06.2024 : 890 millions EUR (59 sites en exploitation)**

---

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

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

Cofinimmo détient en Allemagne un portefeuille d'immobilier de santé pour une juste valeur de 890 millions EUR et 27 millions EUR en entreprises associées (participations et créances). Au cours du 1<sup>er</sup> semestre de 2024, Cofinimmo y a investi 14 millions EUR. Ces investissements comprennent environ 5 millions EUR en immeubles de placement et environ 10 millions EUR de variation des participations et créances sur entreprises associées.

Principales réalisations :

- **Campus de soins écoresponsable en Rhénanie-du-Nord-Westphalie**

Le quatrième campus de soins écoresponsables développé dans le Land de Rhénanie-du-Nord-Westphalie, à Erftstadt, est en exploitation. Avec sa large gamme de services, ce site a été conçu comme un campus de soins de santé respectueux de l'environnement (performance énergétique de niveau A) et offre une variété de soins et d'options de vie pour ses résidents. Il a une superficie totale d'environ 22.000 m<sup>2</sup>, compte principalement 161 appartements et offre différents services aux résidents. La participation du groupe Cofinimmo dans la société (mise en équivalence) qui a développé l'immeuble s'élève au 30.06.2024 à 3 millions EUR. À cela s'ajoutent des créances de 11 millions EUR à cette date. La participation a ensuite été réduite à 25% en juillet 2024 (contre 99,99% précédemment). L'investissement total à ce jour pour le groupe Cofinimmo est de l'ordre de 25 millions EUR sous forme de participation mise en équivalence et de créances.

Par ailleurs :

- un projet de développement de campus de soins écoresponsables a été annulé au 2<sup>e</sup> trimestre 2024 (pour un montant de l'ordre de 14 millions EUR) ;
- un projet de développement comparable a été annulé en juillet 2024 (pour un montant de l'ordre de 22 millions EUR, dont 2 millions EUR ont déjà été exposés et sont encore à récupérer).

Dès lors, l'engagement restant pour les deux sites encore à développer en Rhénanie-du-Nord-Westphalie ne s'élève plus qu'à 81 millions EUR (à comparer à 188 millions EUR au 31.12.2023 pour cinq sites), dont 11 millions EUR déjà sur le bilan au 30.06.2024 et 69 millions EUR qui restent à investir.

**1.4.5. Immobilier de santé en Espagne**

- **Investissements durant le 1<sup>er</sup> semestre de 2024 : 25 millions EUR**
- **Investissements durant le 2<sup>e</sup> trimestre de 2024 : 7 millions EUR**
- **Portefeuille immobilier de santé en Espagne au 30.06.2024 : 387 millions EUR (26 sites en exploitation)**

Cofinimmo a fait son entrée en Espagne en septembre 2019 et y détient au 30.06.2024 un portefeuille d'immobilier de santé pour une juste valeur de 387 millions EUR en immeubles de placement. À cela s'ajoutent 42 millions EUR de créances de location-financement et 16 millions EUR d'acomptes en actifs financiers non courants. Le groupe compte ainsi à cette date, 33 maisons de repos et de soins en exploitation (26 en immeubles de placement comptant environ 4.050 lits, et 7 en location-financement comptant 935 lits) ainsi que 15 projets de construction et une réserve foncière. Ceci représentera à terme un investissement cumulé d'environ 505 millions EUR pour environ 7.240 lits. Au cours du 1<sup>er</sup> semestre de 2024, Cofinimmo y a investi 25 millions EUR, principalement en immeubles de placement dans le cadre de l'exécution de projets de développement.

Principales réalisations :

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

Cofinimmo fait construire une nouvelle maison de repos et de soins sur un terrain précédemment acquis, via une filiale à El Cañaveral, un quartier administratif de Madrid, faisant partie du district de Vicálvaro, dont la population s'élève à environ 70.000 habitants. Le budget d'investissement pour le terrain et les travaux s'élève à environ 15 millions EUR. L'immeuble sera construit en tenant compte de critères ESG élevés : infrastructure renforcée de charge pour véhicules électriques, eau chaude sanitaire fournie par des systèmes aérothermiques, panneaux solaires, parking vélo et 2.000 m<sup>2</sup> d'extérieurs verdoyants. Cofinimmo vise une performance énergétique de niveau A et un label BREEAM In-Use Very Good pour cet immeuble qui aura une superficie totale d'environ 7.000 m<sup>2</sup> et offrira 165 lits. Les travaux ont débuté au 1<sup>er</sup> trimestre de 2024 dans le cadre d'un projet turnkey, la livraison de la maison de repos et de soins étant actuellement prévue pour le 4<sup>e</sup> trimestre de 2025. 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 signé avec l'opérateur Emera España pour une durée de 15 ans. Le loyer sera indexé en fonction de l'indice espagnol des prix à la consommation. Le rendement locatif brut sera conforme aux conditions de marché actuelles.

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

Le projet de développement à Elche, annoncé en février 2022, a été réceptionné et le bail a pris effet le 07.02.2024. Pour rappel, la maison de repos et de soins offre 150 lits répartis sur une superficie totale d'environ 6.000 m<sup>2</sup>. Le budget d'investissement pour le terrain et les travaux s'est élevé à environ 8 millions EUR. Le bail de type triple net<sup>1</sup> a une durée de 25 ans avec l'opérateur Grupo Casaverde. Le site bénéficie d'une performance énergétique de niveau A. Le rendement locatif brut est conforme aux conditions de marché actuelles. Le loyer sera indexé sur base de l'indice espagnol des prix à la consommation.

**1.4.6. Immobilier de santé en Finlande**

- **Investissements durant le premier semestre de 2024 : 2 millions EUR**
- **Investissements durant le 2<sup>e</sup> trimestre de 2024 : 1 million EUR**
- **Portefeuille immobilier de santé en Finlande au 30.06.2024 : 154 millions EUR (16 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 154 millions EUR. Au cours du 1<sup>er</sup> semestre de 2024, Cofinimmo y a investi 2 millions EUR en immeubles de placement dans le cadre de projets de développement.

Principales réalisations :

- **Réception provisoire de l'extension d'une maison de repos et de soins en exploitation à Rovaniemi**

Le projet de développement à Rovaniemi, annoncé en décembre 2022, a été réceptionné au 2<sup>e</sup> trimestre de 2024 et le bail a pris effet le 01.06.2024. Pour rappel, la maison de repos et de soins offre 56 chambres réparties sur une superficie totale d'environ 3.500 m<sup>2</sup>. Le budget d'investissement (travaux compris) s'est élevé à 9 millions EUR. Un bail de type double net<sup>2</sup> a été conclu avec l'opérateur Nonna Group Oy pour une durée fixe de 25 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.

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

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

#### 1.4.7. Immobilier de santé en Irlande

- **Portefeuille immobilier de santé en Irlande au 30.06.2024 : 100 millions EUR (8 sites en exploitation)**

Cofinimmo a fait son entrée en Irlande en janvier 2021 et y détient un portefeuille d'immobilier de santé d'une juste valeur de 100 millions EUR.

#### 1.4.8. Immobilier de santé en Italie

- **Portefeuille immobilier de santé en Italie au 30.06.2024 : 216 millions EUR (8 sites en exploitation)**

Cofinimmo a fait son entrée en Italie en mai 2021 et y détient un portefeuille d'immobilier de santé d'une juste valeur de 216 millions EUR.

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

- **Portefeuille immobilier de santé au Royaume-Uni au 30.06.2024 : 69 millions EUR (3 sites en exploitation)**

Cofinimmo a fait son entrée au Royaume-Uni en juillet 2021 et y détient un portefeuille d'immobilier de santé d'une juste valeur de 69 millions EUR.

#### 1.4.10. Immobilier de réseaux de distribution

- **Investissements durant le 1<sup>er</sup> semestre de 2024 : 2 millions EUR**
- **Investissements durant le 2<sup>e</sup> trimestre de 2024 : 2 millions EUR**
- **Désinvestissements durant le 1<sup>er</sup> semestre de 2024 : 3 millions EUR**
- **Désinvestissements durant le 2<sup>e</sup> trimestre de 2024 : 2 millions EUR**
- **Portefeuille immobilier de réseaux de distribution au 30.06.2024 : 463 millions EUR**

Le portefeuille d'immobilier de réseaux de distribution de Cofinimmo représente une juste valeur de 463 millions EUR. Au cours du 1<sup>er</sup> semestre de 2024, Cofinimmo y a investi 2 millions EUR et désinvesti pour 3 millions EUR.

##### 1.4.10.1. Pubstone

- **Vente de 14 cafés et restaurants du portefeuille Pubstone**

Au cours du 1<sup>er</sup> semestre 2024, le groupe Cofinimmo a vendu 14 cafés et restaurants des portefeuilles Pubstone BE et NL pour un montant total de plus de 3 millions EUR, supérieur à la dernière juste valeur des actifs déterminée par les experts évaluateurs indépendants de Cofinimmo avant la conclusion des accords.

##### 1.4.10.2. 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.



#### 1.4.11. Bureaux

- Investissements durant le 1<sup>er</sup> semestre de 2024 : 12 millions EUR
- Investissements durant le 2<sup>e</sup> trimestre de 2024 : 7 millions EUR
- Désinvestissements durant le 1<sup>er</sup> semestre de 2024 : 12 millions EUR
- Portefeuille de bureaux au 30.06.2024 : 1.069 millions EUR (40 sites)

Le portefeuille de bureaux de Cofinimmo représente une juste valeur de 1,1 milliard EUR. Au cours du 1<sup>er</sup> semestre de 2024, Cofinimmo y a investi 12 millions EUR et a procédé à des désinvestissements pour un montant total de 12 millions EUR. Au 30.06.2024, la filiale Cofinimmo Offices avait un bilan d'un total de 1,1 milliard EUR, des capitaux propres de 0,8 milliard EUR et un ratio d'endettement de l'ordre de 30%.

#### Principales réalisations :

- **Désinvestissement d'un immeuble de bureaux dans la zone de Bruxelles hors CBD**

Cofinimmo a finalisé en mars dernier le désinvestissement de l'immeuble situé boulevard de la Woluwe 62 à 1200 Bruxelles, annoncé dans le communiqué de presse du 24.05.2022.

#### 1.5. Événements intervenus après le 30.06.2024

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

- **Désinvestissement d'un site de santé**

Au 3<sup>e</sup> trimestre, Cofinimmo a signé une convention sous seing privé portant sur la cession d'un actif de santé à Ede (exploité par Stichting Leger des Heils), en province de Gueldre. Le prix de vente s'élève à plus d'un million EUR, en ligne avec la dernière juste valeur déterminée par l'expert évaluateur indépendant de Cofinimmo avant la conclusion de la convention. L'acte notarié devrait être signé très prochainement.

##### 1.5.2. Immobilier de santé en France

- **Désinvestissement d'un site de santé (vide)**

Au 3<sup>e</sup> trimestre, Cofinimmo a cédé un actif de santé à Carnoux (anciennement exploité par Clariane), dans le département des Bouches-du-Rhône, en région Provence-Alpes-Côte d'Azur. Ce désinvestissement représente un montant total d'environ 3 millions EUR, en ligne avec la dernière juste valeur déterminée par l'expert évaluateur indépendant de Cofinimmo avant la conclusion de la convention.

##### 1.5.3. Bureaux

- **Réception provisoire d'un nouveau flagship dans la zone de Bruxelles CBD, un modèle de développement immobilier durable**

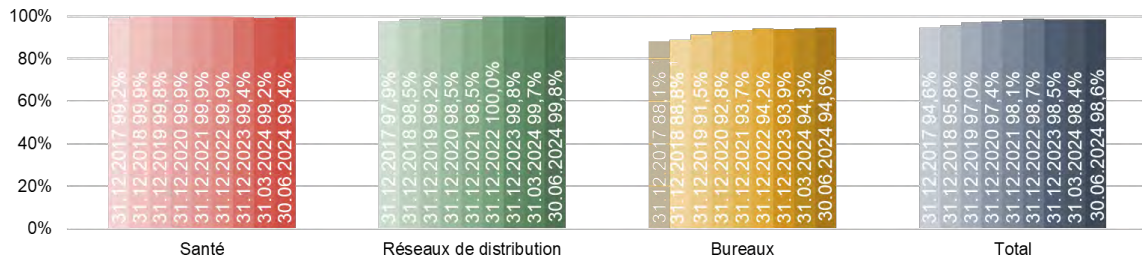
Le redéveloppement du Montoyer 10 (« M10 »), dans le Central Business District (« CBD ») de Bruxelles, a été réceptionné début juillet et les premiers baux de neuf ans ont déjà été signés (ils démarreront en décembre 2024 et janvier 2025). Pour rappel, le redéveloppement du M10 s'est inscrit dans une approche biophilique dont l'objectif est de maintenir le contact entre l'homme et la nature, même dans les espaces urbains. La conception architecturale de cet immeuble comprend un noyau et un sous-sol en béton, tandis que tous les autres éléments structurels (planchers, colonnes, éléments de façade structurels) sont en bois provenant de forêts durables. L'utilisation de matériaux et de technologies renouvelables a permis de réduire considérablement l'empreinte carbone du bâtiment et la préfabrication optimisée des éléments qui le constituent de limiter les déchets et de créer des espaces sains. Le bâtiment dispose d'un jardin privé, d'une

toiture végétalisée, de terrasses accessibles aux 6<sup>e</sup> et 7<sup>e</sup> étages, de triple vitrage, de panneaux photovoltaïques, d'un éclairage LED et d'une pompe à chaleur. Le rez-de-chaussée et le 1<sup>er</sup> étage disposent de façades entièrement vitrées à haute transparence, améliorant la sensation d'espace et augmentant l'interaction entre les activités du bâtiment et son environnement. Outre un label énergétique de niveau A+ et une certification BREEAM New Construction Outstanding (déjà obtenue pour la phase de conception de l'immeuble), le M10 a également obtenu les labels WELL Platinum et CO2 Neutral Silver Building. La qualité de l'immeuble et son excellente localisation ont déjà attiré deux locataires de choix, puisque le rez-de-chaussée et le 1<sup>er</sup> étage ainsi que les 6<sup>e</sup> et 7<sup>e</sup> étages ont été loués et ont permis d'établir un nouveau prime rent dans le secteur des bureaux à Bruxelles (400 EUR/m<sup>2</sup>/an). Le taux d'occupation du M10 s'élève à plus de 45% au moment de la réception provisoire.

## 1.6. Résultats opérationnels

### 1.6.1. Taux d'occupation (calculé sur base des revenus locatifs)

Le taux d'occupation au 30.06.2024 s'élève à 98,6% (contre 98,5% au 31.12.2023). Il est calculé sur base des loyers réels et, pour les espaces inoccupés, des valeurs locatives estimées par les experts évaluateurs indépendants et ventilé ci-dessous par secteur d'activité :



Pour rappel, Cofinimmo recueille des données sur la performance des opérateurs de santé et les compare avec sa base de données et avec les données de marché lorsque celles-ci sont disponibles. Les données provenant des opérateurs, de consultants spécialisés en santé et des observations réalisées par Cofinimmo sont compilées tout au long de l'année. Ces données sont ensuite validées au cours de l'été de l'année suivante. Le taux d'occupation sous-jacent s'applique à la majorité des établissements médico-sociaux (« care centres ») et des établissements sanitaires (« cure centres ») qui représentaient près de 95% des immeubles de santé de Cofinimmo à fin 2023 (voir document d'enregistrement universel 2023 pages 39 et 43). Pour les actifs pertinents des pays et des opérateurs pour lesquels Cofinimmo a pu recueillir et utiliser les données (voir couverture du périmètre dans le tableau ci-dessous), les taux d'occupation sous-jacents atteignaient déjà 84% (ou plus) à fin 2022, montrant une nette amélioration par rapport au niveau de 2021 affecté par le COVID-19. Pour ce qui est de 2023, cette amélioration s'est poursuivie avec, à l'exception de l'Allemagne, des taux d'occupation sous-jacents en croissance et supérieurs à 90%. La moyenne atteint même 92% pour le portefeuille pertinent de Cofinimmo, dont les taux d'occupation sont généralement supérieurs à la moyenne du marché dans tous les pays où le groupe est présent. À des fins illustratives, Cofinimmo a ajouté des données de marché tirées des différentes sources disponibles (en Allemagne elles ne sont pas disponibles chaque année et elles sont inexistantes en Italie). Dans ce cadre, l'occupation sous-jacente des sites pertinents d'immobilier de santé est fournie dans le tableau ci-dessous :

<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.

Pays	Taux d'occupation								
	Données de marché <sup>1</sup>			Portefeuille pertinent de Cofinimmo <sup>2</sup>			Couverture du périmètre <sup>3</sup>		
	2021	2022	2023	2021 <sup>4</sup>	2022 <sup>4</sup>	2023 <sup>5</sup>	2021	2022	2023 <sup>5</sup>
Belgique	90%	89%	92%	87%	92%	94%	100%	100%	100%
France	89%	87%	89%	89%	91%	91%	91%	92%	92%
Pays-Bas	93%	95%	94%	n/a	94%	94%	n/a	34%	36%
Allemagne	88%	n/a <sup>6</sup>	n/a <sup>5</sup>	85%	85%	84%	100%	100%	98%
Espagne	88%	91%	n/a <sup>5</sup>	84%	92%	94%	100%	100%	100%
Finlande	88%	87%	86%	n/a <sup>7</sup>	95%	99%	n/a <sup>7</sup>	100%	100%
Irlande	83%	84%	89%	92%	93%	94%	100%	100%	100%
Italie	n/a <sup>6</sup>	n/a <sup>6</sup>	n/a <sup>6</sup>	59%	84%	93%	100%	100%	100%
Royaume-Uni	79%	83%	86%	94%	96%	97%	100%	100%	100%
<b>Total</b>				<b>86%</b>	<b>90%</b>	<b>92%</b>	<b>98%<sup>8</sup></b>	<b>94%</b>	<b>93%</b>

<sup>1</sup> Sources : autorités publiques, organisations paraétatiques, organisations sectorielles, courtiers, information économique interne. Taux d'occupation financier (basé sur le nombre de jours facturés aux résidents) pour la Belgique et la France, taux d'occupation physique pour les autres zones géographiques.

<sup>2</sup> Moyenne pondérée, calculée sur un échantillon composé d'actifs pertinents pour cet indicateur opérationnel (majorité des établissements médico-sociaux (« care centres ») et des établissements sanitaires (« cure centres ») (voir document d'enregistrement universel 2023 pages 39 et 43), après la phase de démarrage, à l'exception des actifs en fin de vie opérationnelle, des actifs nouvellement acquis ou livrés, ou encore en restructuration ou en développement).

<sup>3</sup> Pourcentage des actifs pertinents pour lesquels les données ont été recueillies par rapport au total des actifs pertinents, en loyers contractuels.

<sup>4</sup> Informations principalement basées sur des taux d'occupation financiers.

<sup>5</sup> Ensemble de données en cours de collecte et/ou en voie de finalisation.

<sup>6</sup> Informations non disponibles (par exemple : taux d'occupation du marché allemand disponible tous les deux ans).

<sup>7</sup> Seulement un actif récent encore en phase de démarrage.

<sup>8</sup> Excluant les pays ne disposant pas de données.

### 1.6.2. Locataires principaux

Au 30.06.2024, le groupe Cofinimmo dispose d'une base de clientèle diversifiée (environ 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)
Clariane	15%	10
AB InBev	9%	11
Colisée	9%	14
Secteur public	6%	6
Emeis <sup>1</sup>	5% <sup>2</sup>	13
<b>Top 5 des locataires</b>	<b>44%</b>	<b>11</b>
DomusVi	5%	13
Care-Ion	4%	23
Stella Vitalis	3%	24
Croix-Rouge française	3%	8
Aspria	2%	23
<b>Top 10 des locataires</b>	<b>61%</b>	<b>13</b>
<b>Top 20 des locataires</b>	<b>74%</b>	<b>14</b>
Autres locataires	26%	10
<b>TOTAL</b>	<b>100%</b>	<b>13</b>

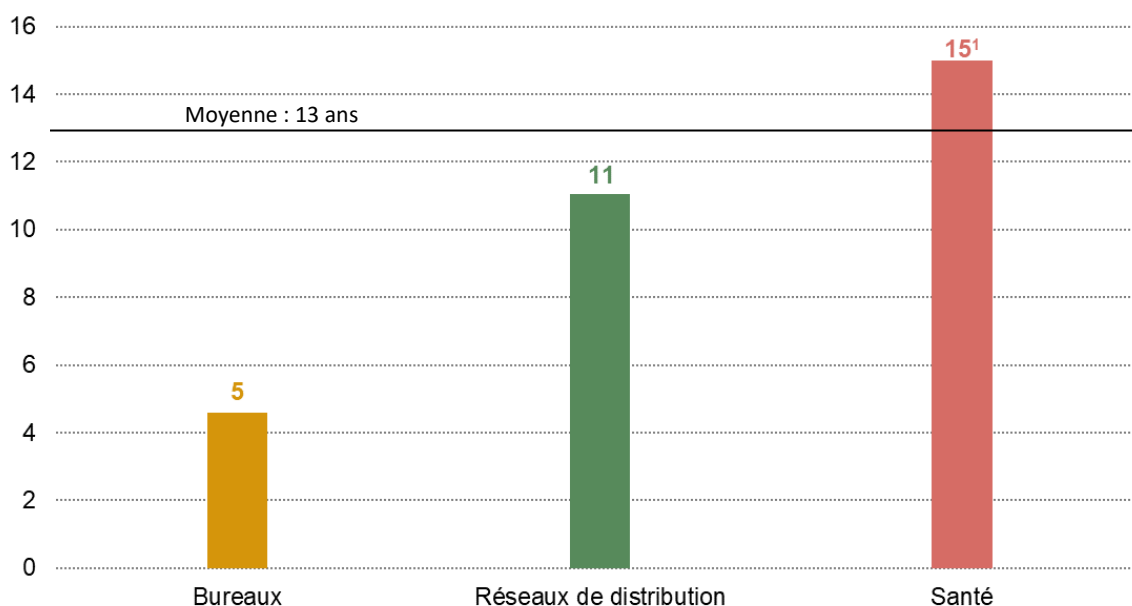
Dans le secteur des bureaux, les locataires publics représentent 34% du portefeuille.

<sup>1</sup> Précédemment connu sous le nom « Orpea ».

<sup>2</sup> Dont 1,3% en France, 1,7% en Belgique, 1,7% en Allemagne et 0,3% en Espagne. De plus, le groupe Aldea, dans lequel Cofinimmo possède une participation de 26,3%, détient 9 sites loués à Emeis en Belgique représentant approximativement la moitié de ses loyers.

### 1.6.3. Durée résiduelle moyenne pondérée des baux

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



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

### 1.6.4. Échéancier du portefeuille

<b>Baux &gt; 9 ans</b>	<b>67,8%</b>
Immobilier de santé	56,6%
Immobilier de réseaux de distribution - Pubstone	9,2%
Bureaux - secteur public	0,7%
Bureaux - secteur privé	1,2%
<b>Baux 6-9 ans</b>	<b>13,1%</b>
Immobilier de santé	9,7%
Bureaux	3,4%
<b>Baux &lt; 6 ans</b>	<b>19,1%</b>
Bureaux	10,8%
Immobilier de santé	7,8%
Immobilier de réseaux de distribution - Autres	0,5%

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 (8), Pays-Bas (11), Allemagne (19), Espagne (20), Finlande (18), Irlande (12), Italie (6) et Royaume-Uni (32).

### 1.6.5. Variation des revenus locatifs bruts à portefeuille constant\*

	Revenus locatifs bruts au 30.06.2024 (x 1.000.000 EUR)	Revenus locatifs bruts au 30.06.2023 (x 1.000.000 EUR)	Variation	Variation à portefeuille constant*
Immobilier de santé	130,4	118,8	+9,8%	+2,2%
Bureaux	30,1	36,5	-17,6%	+1,4%
Immobilier de réseaux de distribution	17,4	17,4	+0,1%	+2,5%
<b>PORTEFEUILLE TOTAL</b>	<b>177,9</b>	<b>172,7</b>	<b>+3,0%</b>	<b>+2,1%</b>

La variation des revenus locatifs bruts d'un exercice à l'autre a atteint 3,0% grâce aux variations de périmètre et à la bonne performance opérationnelle. À portefeuille constant\* (*like-for-like*), le niveau des loyers est en hausse (+2,1%) entre les six premiers mois de 2023 et les six premiers mois de 2024 : l'effet positif des nouvelles locations (+0,8%) et de l'indexation (+2,8% au total, comprenant notamment +3,0% pour l'immobilier de santé dont +3,6% par exemple en Belgique, l'indexation se marquant généralement à la date anniversaire du contrat) ont plus que compensé l'effet négatif des départs (-0,7%) et des renégociations (-0,8%).

### 1.7. Gestion des ressources financières

La stratégie financière de Cofinimmo se caractérise par une diversification de ses sources de financement, un appel régulier aux marchés des capitaux, un taux d'endettement proche de 45% et une optimisation de la durée et du coût de son financement. Cofinimmo porte également une attention particulière à la cohérence entre sa stratégie financière et ses objectifs ESG (voir chapitre Stratégie du document d'enregistrement universel 2023 publié le 05.04.2024). L'endettement de Cofinimmo était à la fin de ce semestre composé principalement (environ 70%) de financements durables souscrits ces dernières années.

La dette et les lignes de crédit confirmées du groupe ne sont soumises à aucune clause de remboursement anticipé ou de variation de marge liée à sa notation financière. Elles sont généralement sujettes à des conditions concernant :

- le respect de la réglementation SIR ;
- le respect des niveaux de ratio d'endettement et de couverture des charges financières par le cash-flow ;
- la juste valeur du portefeuille immobilier.

Au 30.06.2024 et tout au long de la période ayant débuté le 01.01.2024, ces ratios ont été respectés. Par ailleurs, aucun défaut de paiement sur les contrats d'emprunts et aucune violation des termes de ces mêmes contrats ne sont attendus dans les 12 mois à venir. Le non-respect d'un de ces ratios ou de certaines obligations découlant des contrats d'emprunts entraînerait, après une période de recours, un défaut sur le contrat d'emprunt ainsi que l'exigibilité des montants perçus au titre du contrat d'emprunt.

Cofinimmo a renforcé ses ressources financières et la structure de son bilan au cours des deux exercices précédents (augmentations de capital cumulées de 565 millions EUR en 2021 et de 114 millions EUR en 2022) et a continué sur cette voie en 2023 (augmentations de capital cumulées de 247 millions EUR et nouveaux financements pour un total de 230 millions EUR) et en 2024 (augmentation de capital de 75 millions EUR). Les opérations de financement intervenues durant cette période ont permis au groupe d'améliorer l'échéancier des dettes financières, d'augmenter les financements bancaires et de maintenir un coût moyen de la dette\* à des niveaux particulièrement faibles. Les différentes opérations réalisées depuis le début du semestre sont décrites ci-dessous.



### 1.7.1. Augmentations de capital depuis le 01.01.2024

Depuis le 01.01.2024, Cofinimmo a procédé à une augmentation de capital (un dividende optionnel) totalisant près de 75 millions EUR.

#### 1.7.1.1. Dividende optionnel

L'assemblée générale ordinaire du 08.05.2024 avait entériné la distribution, pour l'exercice 2023, d'un dividende brut de 6,20 EUR par action<sup>1</sup>.

Le conseil d'administration a décidé d'offrir aux actionnaires le choix entre le paiement du dividende de l'année 2023 en actions nouvelles ou en numéraire, ou d'opter pour une combinaison de ces deux modalités de paiement. Le prix de souscription d'une action nouvelle a été établi à 56,42 EUR. Les actions nouvelles auront jouissance dans les résultats de Cofinimmo à dater du 01.01.2024 (premier dividende payable en 2025). Les actionnaires ont été invités à communiquer leur choix entre les différentes modalités de paiement entre le 15.05.2024 et le 29.05.2024.

Un total de 47% des coupons de dividende 2023 a été remis dans le cadre de la souscription. Ceci a donné lieu à l'émission de 1.330.742 actions nouvelles pour un montant total de 75,1 millions EUR. Le prix de souscription de 56,42 EUR par action nouvelle se situe 7,3% en-deçà de la moyenne pondérée du cours de l'action durant la période de souscription<sup>2</sup>.

Le solde du dividende a été réglé en numéraire pour un montant total net de 84,4 millions EUR<sup>3</sup>. Le paiement en numéraire et/ou la livraison des titres ont été effectués à partir du 03.06.2024. La date effective de la cotation des actions nouvelles a également été le 03.06.2024.

Par conséquent, le capital de Cofinimmo est désormais représenté par 38.096.217 actions. Les fonds qui n'ont pas été versés en espèces seront utilisés par la société dans le cadre du financement d'acquisitions et de rénovations d'immeubles.

### 1.7.2. Autres opérations de financement depuis le 01.01.2024

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

- 08.01.2024 : Nouvelle ligne de crédit bilatérale à caractère social de 50 millions EUR échéant en 2029 ;
- 27.03.2024 : Augmentation de 50 millions EUR de la ligne de crédit syndiqué 'sustainability-linked' échéant en 2028 ;
- 18.04.2024 : Signature de la prolongation de 260 millions EUR de la ligne de crédit syndiqué 'sustainability-linked' pour une année supplémentaire pour porter son échéance au 19.05.2029 ;
- 03.06.2024 : Nouvelle ligne de crédit bilatérale 'sustainability-linked' de 100 millions EUR échéant en 2029.

Les conditions de marge sur ces instruments sont en baisse par rapport à celles des (re)financements conclus au cours de l'exercice précédent.

#### 1.7.2.2. Couverture de taux d'intérêt

En avril 2024, Cofinimmo a augmenté ses couvertures en souscrivant des IRS d'un montant de 125 millions EUR portant sur l'année 2028.

<sup>1</sup> Après retenue du précompte mobilier de 30%, ceci correspond à un dividende net de 4,34 EUR par action.

<sup>2</sup> Le cours moyen pondéré de l'action durant la période de souscription étant de 60,85 EUR.

<sup>3</sup> Montant dont a été déduit le précompte mobilier sur dividendes afférent aux coupons réinvestis et non réinvestis.

### 1.7.3. Structure de la dette

Au 30.06.2024, les dettes financières consolidées, courantes et non courantes, émises par Cofinimmo SA, s'élevaient à 2.825 millions EUR. Elles comprenaient notamment des facilités bancaires et des obligations émises sur le marché financier.

Les obligations sont résumées dans le tableau ci-dessous :

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

### 1.7.4. Dettes financières non courantes

Au 30.06.2024, les dettes financières non courantes s'élevaient à 1.954 millions EUR. Elles sont détaillées ci-dessous.

#### 1.7.4.1. Marché des capitaux d'emprunt (« debt capital market », ou « DCM »)

- 70 millions EUR pour un emprunt obligataire non convertible ;
- 500 millions EUR pour une obligation durable de taille benchmark au sein de la communauté Euronext ESG bonds ;
- 500 millions EUR pour une obligation durable de taille benchmark faisant partie de la communauté Luxembourg Green Exchange au même titre que de nombreux émetteurs internationaux mais également un développeur immobilier belge et la Région wallonne ;
- 76 millions EUR de billets de trésorerie à long terme.

#### 1.7.4.2. Facilités bancaires

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

### 1.7.5. Dettes financières courantes

Au 30.06.2024, les dettes financières courantes de Cofinimmo s'élevaient à 871 millions EUR. Elles sont détaillées ci-dessous.

#### 1.7.5.1. Marchés des capitaux d'emprunt (« debt capital market », ou « DCM »)

- 55 millions EUR de green & social bonds non convertibles qui font partie de la communauté Euronext ESG Bonds rassemblant les émetteurs européens d'obligations green & social répondant à différents critères objectifs. Cofinimmo est actuellement l'un des rares émetteurs cotés à Bruxelles à faire partie de cette communauté européenne engagée ;

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

#### 1.7.5.2. Facilités bancaires

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

#### 1.7.6. Disponibilités

Au 30.06.2024, les disponibilités sur les lignes de crédit confirmées atteignaient 1.693 millions EUR. Après couverture des émissions de billets de trésorerie, Cofinimmo disposait à cette date de 948 millions EUR de lignes de crédit confirmées excédentaires pour financer son activité.

#### 1.7.7. Ratio d'endettement consolidé

Au 30.06.2024, 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 45,2% (comprenant l'effet saisonnier du paiement du dividende, à comparer à 43,8% au 31.12.2023 et à 43,1% au 31.03.2024). Compte tenu des actifs non courants détenus en vue de la vente de 61 millions EUR présents au bilan, le taux d'endettement se réduirait à terme d'environ 0,5%. Pour rappel, la limite légale imposée aux SIR est de 65%. Les conventions de crédit dont Cofinimmo bénéficie, lorsqu'elles font référence à une limite d'endettement, font référence au ratio réglementaire et le plafonnent à 60%.

#### 1.7.8. Durée résiduelle moyenne pondérée des dettes financières

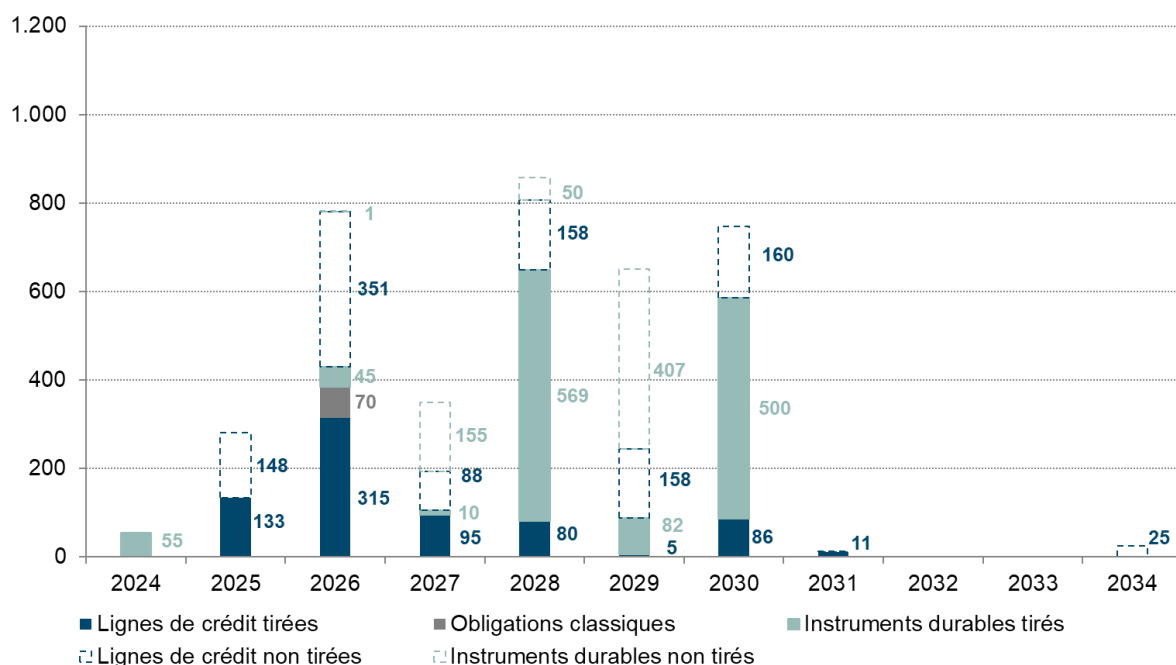
La durée résiduelle moyenne pondérée des dettes financières est restée stable à 4 ans entre le 31.12.2023 et le 30.06.2024. Ce calcul exclut les échéances à court terme des billets de trésorerie, qui sont entièrement couvertes par des tranches disponibles sur les lignes de crédit à long terme.

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 3.755 millions EUR à ce jour, arriveront à échéance de façon étalée jusqu'en 2034, comme représenté dans le graphique ci-dessous. À ce titre, l'unique financement restant à rembourser en 2024 est le Green & Social Bond 2016-2024 de 55 millions EUR échéant en décembre prochain. Ce financement ayant été souscrit à des conditions avantageuses, il sera conservé jusqu'à son échéance.

INFORMATION RÉGLEMENTÉE

Bruxelles, 26.07.2024, 07:30 CET

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



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

Le coût moyen de la dette\*, y compris les marges bancaires, s'est établi à 1,4% pour le 1<sup>er</sup> semestre de 2024, stable par rapport à celui de l'exercice complet de 2023 (1,4%), et est conforme aux prévisions<sup>1</sup>. Le coût moyen de la dette\* attendu pour 2024 est de l'ordre de 1,5%.

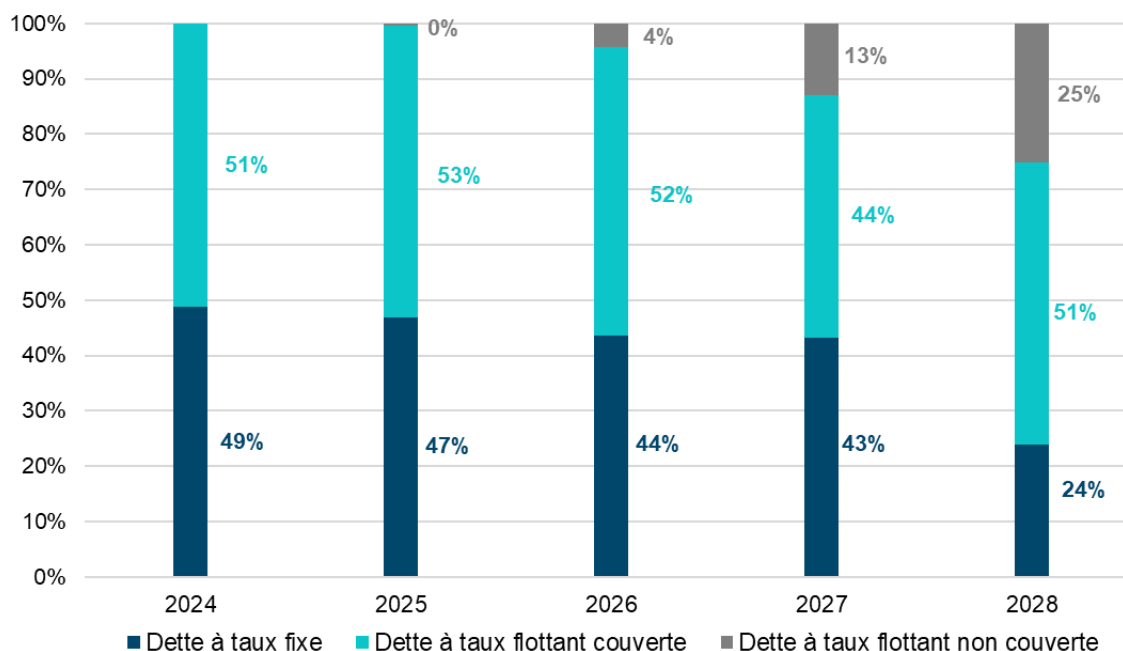
Cofinimmo a recours à une couverture partielle de sa dette à taux flottant par l'utilisation de swaps de taux d'intérêt (IRS) et de caps. Cofinimmo mène une politique visant à sécuriser sur un horizon de minimum trois ans les taux d'intérêt relatifs à une proportion de 50% à 100% de l'endettement prévisionnel.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

À ce jour, 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 2023, publié le 05.04.2024.

INFORMATION RÉGLEMENTÉE

Bruxelles, 26.07.2024, 07:30 CET



Au 30.06.2024, le risque anticipé de taux d'intérêt de marché était totalement couvert dans le cadre de la politique de couverture des taux d'intérêt à long terme. La couverture, à chaque fin d'exercice, diminuera graduellement à près de 75% (ou plus) d'ici à fin 2028 sur base des hypothèses de dette prévisionnelle (ratio de couverture de 100% à fin 2024 et fin 2025, 96% à fin 2026, 87% à fin 2027 et 75% à fin 2028). La durée moyenne résiduelle pondérée des couvertures de taux d'intérêt s'élève au 30.06.2024 à 5 ans. La partie non couverte de la dette financière (qui fluctue quotidiennement) implique que Cofinimmo reste sujette aux fluctuations des taux d'intérêt à court terme du marché. Par ailleurs, il convient de noter que la dette prévue peut différer de la dette réelle, ce qui pourrait entraîner une exposition réduite ou supplémentaire aux variations des taux d'intérêt du marché. Une analyse de sensibilité est fournie dans le facteur de risque 'F.1.1.4 Volatilité des taux d'intérêt' en page 6 du document d'enregistrement universel 2023 publié le 05.04.2024.

#### 1.7.10. Notation financière

Depuis 2001, Cofinimmo bénéficie d'une notation financière à long et court terme délivrée par l'agence de notation Standard & Poor's. Le 18.03.2024, Standard & Poor's a confirmé la notation BBB pour le long terme (perspective stable) et A-2 pour le court terme du groupe Cofinimmo. Son rapport a été publié le 29.04.2024, montrant que la liquidité du groupe a été évaluée comme étant adéquate.

#### 1.7.11. Actions propres

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

Aperçu des transactions effectuées entre le 01.01.2024 et le 30.06.2024 dans le cadre du Stock Option Plan :

Date de la transaction	Plan SOP	Nombre d'actions	Prix d'exercice (EUR)
12.03.2024	2014	200	88,75
06.06.2024	2014	2.050	88,75
17.06.2024	2014	300	88,75

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 entre le 01.01.2024 et le 30.06.2024 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)
02.05.2024	Plan LTI – exercice 2023	1.663	51,92

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

### 1.8. Portefeuille consolidé au 30.06.2024

<b>ÉVOLUTION DU PORTEFEUILLE CONSOLIDÉ</b>		
<i>Extrait du rapport des experts évaluateurs indépendants Cushman &amp; Wakefield, Jones Lang LaSalle, PricewaterhouseCoopers, CBRE, Colliers et Catella sur base de la valeur d'investissement</i>		
<b>(x 1.000.000 EUR)</b>	<b>30.06.2024</b>	<b>31.12.2023</b>
Valeur d'investissement du portefeuille entier	6.492,0	6.538,6
Projets, réserve foncière et actifs détenus en vue de la vente	-350,1	-356,3
<b>Total des immeubles en exploitation</b>	<b>6.142,0</b>	<b>6.182,3</b>
Loyers contractuels	356,2	354,8
<b>Rendement brut sur les immeubles en exploitation</b>	<b>5,8%</b>	<b>5,7%</b>
Loyers contractuels + Valeur locative estimée des immeubles inoccupés à la date d'évaluation	361,3	360,3
Rendement brut si portefeuille loué à 100%	5,9%	5,8%
<b>Taux d'occupation des immeubles en exploitation<sup>1</sup></b>	<b>98,6%</b>	<b>98,5%</b>

Au 30.06.2024, 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, le Loi 85, le Loi 89 (Bruxelles CBD), et le Stationsstraat 110 à Malines ;
- les projets de développement en immobilier de santé en Belgique, aux Pays-Bas et en Espagne ;
- ainsi que les actifs détenus en vue de la vente.

<b>Immeubles</b>	<b>Superficie (en m<sup>2</sup>)</b>	<b>Loyers contractuels (x 1.000 EUR)</b>	<b>Taux d'occupation</b>	<b>Loyers +VLE sur espaces inoccupés (x 1.000 EUR)</b>
Bureaux	274.659	56.925	94,6%	60.187
Bureaux faisant l'objet de cession de créances	4.137	594	100,0%	594
<b>Sous-total bureaux</b>	<b>278.796</b>	<b>57.519</b>	<b>94,6%</b>	<b>60.781</b>
Immobilier de santé	1.833.349	264.288	99,4%	265.976
Immobilier de réseaux de distribution	304.668	34.419	99,8%	34.494
<b>Sous-total immeubles de placement &amp; immeubles faisant l'objet de cession de créances</b>	<b>2.416.814</b>	<b>356.226</b>	<b>98,6%</b>	<b>361.251</b>
Projets, rénovations & actifs détenus en vue de la vente	78.001	-	-	-
Réserve foncière	-	34	-	34
<b>TOTAL GÉNÉRAL DU PORTEFEUILLE</b>	<b>2.494.815</b>	<b>356.260</b>	<b>98,6%</b>	<b>361.285</b>

<sup>1</sup> Calculé sur base des revenus locatifs.



**Portefeuille consolidé au 30.06.2024**

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 pour le 1<sup>er</sup> semestre de l'exercice.

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>4.641.390</b>	<b>75,2%</b>	<b>-1,2%</b>	<b>129.092</b>	<b>123.078</b>	<b>75,7%</b>
Belgique	1.643.550	26,6%	-1,3%	46.661	46.367	28,5%
France	683.820	11,1%	-1,7%	21.078	20.553	12,6%
Pays-Bas	497.780	8,1%	-2,1%	15.787	14.163	8,7%
Allemagne	890.320	14,4%	-0,9%	23.918	21.789	13,4%
Espagne	387.209	6,3%	-0,3%			
Finlande	154.300	2,5%	-0,8%			
Irlande	99.715	1,6%	-0,1%	21.647	20.206	12,4%
Italie	215.980	3,5%	-0,6%			
Royaume-Uni	68.716	1,1%	0,2%			
<b>Bureaux</b>	<b>1.068.974</b>	<b>17,3%</b>	<b>-3,1%</b>	<b>28.520</b>	<b>23.859</b>	<b>14,7%</b>
Bruxelles CBD	733.071	11,9%	-2,7%	16.985	14.761	9,1%
Bruxelles hors CBD	217.294	3,5%	-3,9%	8.034	6.229	3,8%
Autres régions	118.609	1,9%	-3,8%	3.500	2.869	1,8%
<b>Immobilier de réseaux de distribution<sup>2</sup></b>	<b>463.267</b>	<b>7,5%</b>	<b>0,3%</b>	<b>16.986</b>	<b>15.708</b>	<b>9,7%</b>
<b>PORTEFEUILLE TOTAL</b>	<b>6.173.631</b>	<b>100,0%</b>	<b>-1,4%</b>	<b>174.598</b>	<b>162.645</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%	5,8%	5,6%	5,4%	6,7%	6,8%	<b>5,9%</b>
Rendement locatif <b>net</b> si portefeuille loué à 100%	5,7%	5,1%	5,0%	5,8%	6,4%	<b>5,5%</b>

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

<sup>2</sup> La part de 7,5% de l'immobilier de réseaux de distribution se ventile comme suit : Pubstone – Belgique 4,8%, Pubstone – Pays-Bas 2,2% et Autres – Belgique 0,5%.

## **1.9. Prévisions 2024**

### **1.9.1. Programme d'investissements**

Compte tenu de l'état d'avancement des dossiers en cours (ainsi que des risques et incertitudes mentionnés en section 1.13 ci-dessous) et grâce à la gestion active des engagements d'investissements, l'estimation d'investissements bruts pour 2024 est de 250 millions EUR (contre 320 millions EUR précédemment) tandis que l'estimation de désinvestissements reste à 270 millions EUR. Cofinimmo serait dès lors en désinvestissements nets de 20 millions EUR pour 2024, ce qui aurait en soi un effet favorable sur le taux d'endettement.

Le tableau sur les deux pages suivantes présente les principaux projets de développement en cours. Outre les quatre projets réceptionnés au cours du 1<sup>er</sup> semestre en France, aux Pays-Bas, en Espagne et en Finlande (représentant un montant cumulé de 60 millions EUR réparti sur les trois dernières années) qui ne figurent plus dans le tableau ci-dessous (par rapport à celui publié dans le communiqué de presse du 26.04.2024), ce tableau tient compte de l'évolution des projets de développement de campus de soins écoresponsables en Rhénanie-du-Nord-Westphalie (Allemagne) détaillée en section 1.4.4.

Projet	Type (de travaux)	Nombre de lits	Superficie (en m <sup>2</sup> )	Date prévue	Total investissements	Total investissements au 30.06.2024	Total investissements restant à effectuer en 2024	Total investissements après 2024
		(après travaux)	(x 1.000.000 EUR)					
<b>Projets de développement en cours</b>								
<b>Immobilier de santé</b>								
<b>Belgique</b>								
Genappe	Construction d'une maison de repos et de soins	112	6.000	T3 2025	19	13	1	5
Marche-en-Famenne	Rénovation et extension d'une maison de repos et de soins	120	7.600	T4 2024	8	8	0	0
<b>Pays-Bas</b>								
Vlijmen	Construction d'une maison de repos et de soins	30	2.100	T1 2025	9	6	2	1
<b>Espagne</b>								
Palma de Majorque (Îles Baléares)	Construction d'une maison de repos et de soins	157	7.000	T3 2026	16	12	1	3
Alicante (Valence)	Construction d'une maison de repos et de soins	150	7.300	T4 2024	14	14	0	0
Oviedo (Asturies)	Construction d'une maison de repos et de soins	144	6.500	T2 2026	12	10	1	1
Castellón de la Plana (Valence)	Construction d'une maison de repos et de soins	136	5.900	T3 2025	12	11	1	0
Cordoue (Andalousie)	Construction d'une maison de repos et de soins	162	7.300	T4 2025	15	9	3	3
Murcie (Murcie)	Construction d'une maison de repos et de soins	150	6.700	T1 2025	14	14	0	0
Tomares (Andalousie)	Construction d'une maison de repos et de soins	180	8.400	T3 2024	13	12	1	0
Ourense (Galice)	Construction d'une maison de repos et de soins	116	5.200	T2 2026	23	12	7	4
Santa Cruz de Tenerife (Îles Canaries)	Construction d'une maison de repos et de soins	124	5.700	T3 2026				
Maracena (Andalousie)	Construction d'une maison de repos et de soins	180	9.100	T3 2025	13	9	2	2
Dos Hermanas (Andalousie)	Construction d'une maison de repos et de soins	135	7.700	T4 2025	12	6	4	2
Valladolid (Valladolid)	Construction d'une maison de repos et de soins	164	8.100	T3 2025	14	5	7	3
El Cañaveral (Madrid)	Construction d'une maison de repos et de soins	165	7.000	T4 2025	15	6	2	7

Projet	Type (de travaux)	Nombre de lits	Superficie (en m <sup>2</sup> )	Date prévue	Total investissements	Total investissements au 30.06.2024	Total investissements restant à effectuer en 2024	Total investissements après 2024
		(après travaux)						
<b>Bureaux</b>								
<b>Belgique</b>								
Montoyer 10 (Bruxelles) <sup>1</sup>	Redéveloppement		6.000	T3 2024	18	18	0	0
Stationsstraat 110 (Malines)	Rénovation		15.000	T1 2025	36	27	9	0
<b>Sous-total immeubles de placement</b>					<b>263</b>	<b>192</b>	<b>42</b>	<b>29</b>
<b>Immobilier de santé</b>								
<b>Allemagne</b>								
Rhénanie-du-Nord-Westphalie	Développement de 2 campus de soins écoresponsables	330	27.000	2024	81	11	69	0
<b>Espagne</b>								
Vicálvaro (Madrid)	Construction d'une maison de repos et de soins	132	5.500	T3 2024	11	7	3	0
Jaén (Andalousie)	Construction d'une maison de repos et de soins	160	6.700	T3 2024	10	8	2	0
<b>Total immeubles de placement, actifs financiers non courants, créances de location-financement et entreprises associées</b>					<b>365</b>	<b>219</b>	<b>117</b>	<b>29</b>

<sup>1</sup> Projet livré après le 30.06.2024 (voir section 1.5.3).

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

Sur base des informations actuellement disponibles et des hypothèses détaillées ci-dessus (voir section 1.9.1), Cofinimmo confirme la guidance publiée dans les communiqués de presse du 23.02.2024 et du 26.04.2024 qui prévoyait, en l'absence d'événements majeurs imprévus, de réaliser un résultat net des activités clés – part du groupe\* (équivalent à l'EPRA Earnings\*) de 6,40 EUR par action pour l'exercice 2024, compte tenu des effets prorata temporis des augmentations de capital de 2023 et 2024 (environ -0,60 EUR par action) et des désinvestissements réalisés en 2023 et budgétés en 2024 (environ -0,40 EUR par action). Le coût moyen de la dette\* attendu pour 2024 est de l'ordre de 1,5%. Le dénominateur pour le calcul du résultat par action attendu en fin d'exercice est de 37.523.642 (contre 36.742.964 initialement prévu).

Sur base des mêmes données et hypothèses, le ratio d'endettement au 31.12.2024 serait quasiment stable par rapport à celui de 31.12.2023, à environ 44%. Ce ratio tient compte d'une hypothèse mathématique de variations additionnelles de juste valeur des immeubles de placement au cours du second semestre de même ordre de grandeur qu'au cours du 1<sup>er</sup> semestre.

Ces éléments (fournis sous réserve des principaux risques et incertitudes exposés, voir section 1.13) permettent de confirmer la prévision de dividende brut (pour l'exercice 2024, payable en 2025) de 6,20 EUR par action, sous réserve de l'évolution du résultat net des activités clés – part du groupe – par action\* et de l'évolution du taux d'endettement.

La section 2.2 comprend des informations sur les reprises de loyers cédés et escomptés attendus en 2024.

### 1.10. Information relative à l'action et aux obligations

Le 31.12.2023 et le 30.06.2024 étant tombés un dimanche, les informations boursières reprises dans les tableaux ci-dessous dans les colonnes intitulées « 31.12.2023 » et « 30.06.2024 » sont en fait des données au vendredi 29.12.2023 et au vendredi 28.06.2024.

Depuis le 2<sup>e</sup> trimestre 2024, l'action Cofinimmo est classifiée dans le secteur healthcare par l'EPRA, comme c'était déjà le cas depuis début 2023 par Bloomberg.

### 1.10.1. Performance boursière

#### L'action (COFB)

ISIN BE0003593044	30.06.2024	31.12.2023	31.12.2022
<b>Cours de bourse (sur la période, en EUR)</b>			
Le plus élevé	71,65	90,00	142,40
Le plus bas	56,30	54,15	77,90
À la clôture	56,35	71,40	83,70
Moyen	62,00	74,36	108,78
<b>Rendement en dividende<sup>1</sup></b>	<b>10,0%</b>	<b>8,3%</b>	<b>5,7%</b>
<b>Rendement brut<sup>2</sup> (sur la période)</b>	<b>-13,0%</b>	<b>-8,0%</b>	<b>-37,5%</b>
<b>Volume (sur la période, en nombre de titres) sur Euronext</b>			
Volume journalier moyen <sup>3</sup>	84.790	65.404	54.466
Volume total	10.683.494	16.678.036	13.997.682
<b>Nombre d'actions</b>	<b>38.096.217</b>	<b>36.765.475</b>	<b>32.877.729</b>
<b>Capitalisation boursière à la clôture (x 1.000 EUR)</b>	<b>2.146.722</b>	<b>2.625.055</b>	<b>2.751.866</b>
<b>Part du capital détenu par des actionnaires ayant une participation inférieure à 5%</b>	<b>93%</b>	<b>93%</b>	<b>95%</b>

#### Les obligations

	Cofinimmo SA 70 millions EUR – 2016-2026 ISIN BE0002267368		Cofinimmo SA 55 millions EUR – 2016-2024 ISIN BE0002269380	
	30.06.2024	31.12.2023	30.06.2024	31.12.2023
<b>Cours de bourse (sur la période, en % du nominal)</b>				
À la clôture	93,72	93,25	98,85	98,17
Moyen	93,27	90,42	98,24	96,78
<b>Rendement moyen jusqu'à l'échéance</b>	<b>4,6%</b>	<b>4,3%</b>	<b>4,6%</b>	<b>4,0%</b>
<b>Rendement effectif à l'émission</b>	<b>1,7%</b>	<b>1,7%</b>	<b>2,0%</b>	<b>2,0%</b>
<b>Coupon d'intérêt (en %)</b>				
Brut	1,70	1,70	2,00	2,00
Net	1,19	1,19	1,40	1,40
<b>Nombre de titres</b>	<b>700</b>	<b>700</b>	<b>550</b>	<b>550</b>

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

<sup>2</sup> Donnée fournie par Bloomberg. Elle peut être approchée de la manière suivante : Cours de bourse de clôture plus coupon (ajusté pour tenir compte de l'évolution du cours de bourse entre la date de détachement du coupon et la date de clôture), divisé par le cours de bourse d'ouverture.

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

	Cofinimmo SA 500 millions EUR – 2020-2030 ISIN BE6325493268		Cofinimmo SA 500 millions EUR – 2022-2028 ISIN BE0002838192	
	30.06.2024	31.12.2023	30.06.2024	31.12.2023
<b>Cours de bourse (sur la période, en % du nominal)</b>				
À la clôture	80,44	81,39	90,16	90,67
Moyen	80,40	74,16	90,16	84,09
<b>Rendement moyen jusqu'à l'échéance</b>	<b>4,442%</b>	<b>4,008%</b>	<b>4,012%</b>	<b>3,502%</b>
<b>Rendement effectif à l'émission</b>	<b>0,957%</b>	<b>0,957%</b>	<b>1,030%</b>	<b>1,030%</b>
<b>Coupon d'intérêt (en %)</b>				
Brut	0,875	0,875	1,00	1,00
Net	0,613	0,613	0,70	0,70
<b>Nombre de titres</b>	<b>5.000</b>	<b>5.000</b>	<b>5.000</b>	<b>5.000</b>

### 1.10.2. Dividende de l'exercice 2024

Le conseil d'administration prévoit de proposer à l'assemblée générale ordinaire du 14.05.2025 un dividende pour l'exercice 2024 de 6,20 EUR brut (4,34 EUR net) par action (voir section 1.9.2 ci-dessus).

### 1.10.3. Actionnariat

Le tableau ci-dessous indique les actionnaires de Cofinimmo détenant plus de 5% du capital. Les déclarations de transparence ainsi que les chaînes de contrôle sont disponibles sur le site web. À la date d'arrêté du présent communiqué, Cofinimmo n'a reçu aucune déclaration de transparence présentant une situation postérieure à celle reçue le 10.10.2023. Selon la définition d'Euronext, le free float est actuellement de 100%.

Société	%
BlackRock, Inc.	6,69%
Groupe Cofinimmo	0,05%
Autres < 5%	93,26%
<b>TOTAL</b>	<b>100,00%</b>

## 1.11. Environnement, Social et Gouvernance (ESG)

### 1.11.1. Initiatives en réponse au changement climatique

Les initiatives en réponse au changement climatique figurent à partir de la page 116 du document d'enregistrement universel 2023, publié le 05.04.2024.

### 1.11.2. Références, notations et certifications

- En janvier 2024, Cofinimmo a réitéré son engagement envers la Belgian Alliance for Climate Action (BACA) en cosignant une lettre ouverte soulignant les avantages économiques de l'action en faveur de l'environnement et la nécessité de respecter des objectifs climatiques ambitieux, fondés sur la science (SBTi – Science Based Target initiative). L'intensité énergétique du portefeuille de Cofinimmo a déjà été réduite, passant de 190 kWh/m<sup>2</sup> en 2017 à 142 kWh/m<sup>2</sup> en 2023 ;
- En janvier 2024, Cofinimmo a mené avec succès une nouvelle enquête de satisfaction auprès de ses locataires ;
- Le 05.02.2024, Cofinimmo a renouvelé son score B dans la section 'Climate Change' du Carbon Disclosure Project (CDP), sur une échelle de A à D-. Ce score est stable depuis 2020 ;



- Le 29.02.2024, Cofinimmo a été désignée n°1 en Belgique en termes d'égalité des genres par Equileap. Son score est passé de 58% en 2022 à 63% en 2023 ;
- En janvier, février et avril 2024, trois maisons de repos et de soins, situées en Espagne, ont obtenu une certification BREEAM In-Use, deux de niveau Excellent et une de niveau Very Good. Par ailleurs, la maison de repos et de soins construite à Madrid (Amavir la Gavia) a également obtenu en décembre 2023 une certification BREEAM In-Use Excellent. La maison de repos et de soins construite à Leipzig (en Allemagne) a également obtenu en mai 2024 une certification BREEAM In-Use Very Good. À ce jour, 13 sites de Cofinimmo ont un certificat BREEAM New Construction Good à Excellent, HQE Excellent, ou ActiveScore Gold et 19 sites un certificat BREEAM In-Use Good à Excellent. Le nombre d'immeubles du portefeuille actuel détenant une certification BREEAM (ou similaire telles que HQE ou ActiveScore) s'élève à 32 ;
- Le 25.04.2024, Cofinimmo est la seule société immobilière belge (parmi 31 sociétés immobilières européennes) reprise dans la liste des Financial Times Europe's 600 Climate Leaders pour 2024. Ce label est accordé aux entreprises européennes qui ont le mieux réussi à réduire leurs émissions de gaz à effet de serre, et ce, par rapport à leur chiffre d'affaires ;
- Le 25.06.2024, Cofinimmo a été inclus (avec un seul autre acteur immobilier belge) dans la liste des 500 World's Most Sustainable Companies 2024 du Time. Ce nouveau classement - réalisé par Statista pour le compte du prestigieux magazine Time - reconnaît les 500 entreprises leaders en matière de durabilité dans plus de 30 pays. Quelque 5.000 sociétés ont été analysées de manière rigoureuse sur plus de 20 indicateurs de performance clés liés à la durabilité (score CDP, alignement GRI, émissions de CO<sub>2</sub>, réduction de l'intensité énergétique, diversité du personnel, etc.). Cofinimmo est classée 314<sup>e</sup> sur 500 avec un score de 59,57.

### **1.12. Gouvernance d'entreprise**

En matière de gouvernance d'entreprise, Cofinimmo veille à appliquer les normes les plus strictes et évalue en permanence ses méthodes par rapport aux principes, pratiques et exigences en vigueur dans ce domaine. La pratique de gouvernance d'entreprise de Cofinimmo est en conformité avec le Code belge de gouvernance d'entreprise 2020.

#### **1.12.1. Assemblée générale ordinaire du 08.05.2024**

L'assemblée générale ordinaire s'est tenue le 08.05.2024. L'ordre du jour en était le suivant :

- Prise de connaissance du rapport de gestion sur l'exercice social statutaire et consolidé clôturé au 31.12.2023 ;
- Prise de connaissance du rapport du commissaire sur les comptes annuels statutaires clôturés au 31.12.2023 et du rapport du commissaire sur les comptes annuels consolidés clôturés au 31.12.2023 ;
- Prise de connaissance des comptes annuels consolidés clôturés au 31.12.2023 ;
- Approbation des comptes annuels statutaires clôturés au 31.12.2023 et affectation du résultat ;
- Approbation du rapport de rémunération pour l'exercice social clôturé au 31.12.2023 ;
- Décharge aux administrateurs ;
- Décharge au commissaire ;
- Politique de rémunération ;
- Renouvellement du mandat de deux administrateurs non exécutifs ;
- Nomination de trois administrateurs non exécutifs ;
- Délégation de pouvoirs en vue d'exécuter les décisions prises ;
- Divers.

Toutes les propositions à l'ordre du jour de l'assemblée générale ordinaire ont été traitées et approuvées (voir communiqué de presse du 08.05.2024). L'assemblée générale a renouvelé, avec effet immédiat, le mandat de Monsieur Olivier Chapelle en qualité d'administrateur indépendant, conformément à l'article 7:87 du Code des sociétés et des associations et à la disposition 3.5 du Code belge de gouvernance d'entreprise 2020, et le mandat Monsieur Xavier de Walque, en qualité d'administrateur, jusqu'à l'issue de l'assemblée générale ordinaire qui se tiendra en 2028. L'assemblée générale a nommé Madame Nathalie Charles et

Monsieur Jan Suykens, avec effet immédiat, et Madame Mirjam van Velthuisen-Lormans, avec effet au 01.07.2024, en qualité d'administrateurs indépendants conformément à l'article 7:87 du Code des sociétés et des associations et à la disposition 3.5 du Code belge de gouvernance d'entreprise 2020, jusqu'à l'issue de l'assemblée générale ordinaire qui se tiendra en 2028. Cofinimmo tient également à adresser ses plus chaleureux remerciements à Monsieur Maurice Gauchot et à Madame Diana Monissen, tous deux administrateurs depuis 2016, pour leur apport et leur vision dans le cadre de la stratégie du groupe tout au long de leur mandat qui s'est achevé lors de l'assemblée générale.

### **1.12.2. Assemblée générale extraordinaire du 05.06.2024**

Le 05.04.2024, une assemblée générale extraordinaire a été convoquée pour le 08.05.2024 (voir communiqué de presse du 05.04.2024). Le quorum requis n'ayant pas été atteint à cette assemblée, une seconde assemblée générale a été convoquée le 17.05.2024 pour se réunir le 05.06.2024 afin de délibérer sur le même ordre du jour, quel que soit le nombre d'actionnaires présents ou représentés (voir communiqué de presse du 17.05.2024).

L'ordre du jour en était le suivant :

- Renouvellement de l'autorisation concernant le capital autorisé ;
- Remplacement des actuelles autorisations relatives à l'acquisition, la prise en gage et l'aliénation des actions de la Société par de nouvelles autorisations pour une nouvelle période de cinq ans ;
- Octroi d'une nouvelle autorisation au conseil d'administration de procéder à la distribution aux travailleurs de la Société et de ses filiales d'une partie des bénéfices de la Société ;
- Modification de l'article 12 des statuts ;
- Modification de l'article 13 des statuts ;
- Modification de l'article 17 des statuts ;
- Adoption d'un nouveau texte des statuts ;
- Délégations de pouvoirs.

Toutes les propositions à l'ordre du jour de l'assemblée générale extraordinaire ont été traitées et approuvées (voir communiqué de presse du 05.06.2024).

### **1.12.3. Comité exécutif**

Depuis le 01.06.2024, le comité exécutif de Cofinimmo (qui compte désormais sept membres) a été renforcé par la nomination de :

- Madame Sophie Grulois, en tant que General Counsel ;
- Monsieur Roel Dumont, en tant que Chief Human Resources Officer.

Par ailleurs, les titres de Madame Yeliz Bici et Monsieur Sébastien Berden ont été adaptés. Ils sont désormais tous les deux Chief Operating Officer (« COO »).

L'assemblée générale extraordinaire du 05.06.2024 a procédé à l'adaptation de l'article 13 des statuts (portant sur le comité exécutif) en vue d'aligner davantage la gouvernance sur le modèle moniste. Le conseil d'administration a dès lors adapté la gouvernance du comité exécutif comme suit :

- Le comité exécutif est composé de sept membres. Outre son président, Monsieur Jean-Pierre Hanin (administrateur délégué - CEO), il comprend six autres membres administrateurs ou non. L'administrateur délégué assure la gestion journalière de la société et a reçu des pouvoirs spéciaux du conseil d'administration. Le comité exécutif agit en tant qu'organe collectif, pour soutenir l'administrateur délégué dans l'exercice de son mandat, en contribuant à enrichir le processus de prise de décision et à assurer la mise en œuvre efficace de la stratégie organisationnelle. Le comité exécutif se réunit en principe chaque semaine et chaque membre est individuellement responsable des tâches opérationnelles et fonctionnelles qui lui sont confiées par l'administrateur délégué, sous la direction de ce dernier.

- Rôle du comité exécutif :
  - o Soutenir l'administrateur délégué dans l'accomplissement de sa mission ;
  - o Proposer la stratégie de la société, y compris la stratégie ESG, à l'administrateur délégué et mettre en œuvre la stratégie retenue par le conseil d'administration, sous la direction de l'administrateur délégué ;
  - o Soutenir l'administrateur délégué dans les politiques d'investissement et de désinvestissement ;
  - o Soutenir l'administrateur délégué dans les politiques de gestion des risques appropriée ;
  - o Fournir des analyses approfondies et des recommandations à l'administrateur délégué et le soutenir dans la gestion quotidienne, opérationnelle, financière et administrative de la société.

#### **1.12.4. Nomination de Jean-Pierre Hanin (CEO) à la présidence de l'EPRA**

Le 26.06.2024, les membres de l'EPRA (European Public Real Estate Association) ont approuvé, lors de leur assemblée générale annuelle, la nomination de Jean-Pierre Hanin (CEO de Cofinimmo) en tant que président, jusqu'à l'assemblée générale de 2026.

#### **1.13. 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 2023, publié le 05.04.2024, restent pertinents pour l'exercice 2024.

Par ailleurs :

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

#### **1.14. Calendrier de l'actionnaire**

<b>Événement</b>	<b>Date</b>
Informations trimestrielles : résultats au 30.09.2024	25.10.2024 (avant bourse)
Communiqué de presse annuel : résultats au 31.12.2024	21.02.2025 (avant bourse)
Publication du document d'enregistrement universel 2024 incluant le rapport financier annuel et le rapport ESG	11.04.2025 (avant bourse)
Informations trimestrielles : résultats au 31.03.2025	25.04.2025 (avant bourse)
Assemblée générale ordinaire pour 2024	14.05.2025
Rapport financier semestriel : résultats au 30.06.2025	01.08.2025 (avant bourse)
Informations trimestrielles : résultats au 30.09.2025	31.10.2025 (avant bourse)
Communiqué de presse annuel : résultats au 31.12.2025	20.02.2026 (avant bourse)

## 2. États financiers résumés

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

A. RÉSULTAT NET	30.06.2024	30.06.2023
I. Revenus locatifs	174.506	169.143
II. Reprises de loyers cédés et escomptés	280	1.111
III. Charges relatives à la location	-187	-111
<b>Résultat locatif net</b>	<b>174.598</b>	<b>170.143</b>
IV. Récupération de charges immobilières	286	141
V. Récupération de charges locatives et de taxes normalement assumées par le locataire sur immeubles loués	33.046	33.118
VI. Frais incombant aux locataires et assumés par le propriétaire sur dégâts locatifs et remises en état au terme du bail	-296	-365
VII. Charges locatives et taxes normalement assumées par le locataire sur immeubles loués	-37.979	-37.520
VIII. Autres recettes et dépenses relatives à la location	0	0
<b>Résultat immobilier</b>	<b>169.655</b>	<b>165.518</b>
IX. Frais techniques	-2.399	-1.005
X. Frais commerciaux	-2.059	-2.788
XI. Charges et taxes sur immeubles non loués	-2.552	-2.442
XII. Frais de gestion immobilière	-16.156	-17.150
XIII. Autres charges immobilières	0	0
<b>Charges immobilières</b>	<b>-23.166</b>	<b>-23.384</b>
<b>Résultat d'exploitation des immeubles</b>	<b>146.489</b>	<b>142.133</b>
XIV. Frais généraux de la société	-6.924	-7.350
XV. Autres revenus et charges d'exploitation	0	0
<b>Résultat d'exploitation avant résultat sur portefeuille</b>	<b>139.565</b>	<b>134.783</b>
XVI. Résultat sur vente d'immeubles de placement	7.319	-3.251
XVII. Résultat sur vente d'autres actifs non-financiers	0	0
XVIII. Variations de la juste valeur des immeubles de placement	-91.160	-66.704
XIX. Autre résultat sur portefeuille	-4.819	-2.529
<b>Résultat d'exploitation</b>	<b>50.906</b>	<b>62.300</b>
XX. Revenus financiers	6.586	6.009
XXI. Charges d'intérêts nettes	-18.874	-19.789
XXII. Autres charges financières	-588	-592
XXIII. Variations de la juste valeur des actifs et passifs financiers	17.779	-12.642
<b>Résultat financier</b>	<b>4.903</b>	<b>-27.014</b>
XXIV. Quote-part dans le résultat des entreprises associées et co-entreprises	-5.157	-1.673
<b>Résultat avant impôt</b>	<b>50.652</b>	<b>33.612</b>
XXV. Impôts des sociétés	-4.144	-5.943
XXVI. Exit tax	0	301
<b>Impôt</b>	<b>-4.144</b>	<b>-5.643</b>
<b>RÉSULTAT NET</b>	<b>46.508</b>	<b>27.970</b>
<b>Attribuable aux :</b>		
Intérêts minoritaires	4.403	850
Actionnaires de la société mère	42.106	27.120

(en EUR)	30.06.2024	30.06.2023
<b>Résultat net par action – part du groupe*</b>	<b>1,14</b>	<b>0,82</b>
<b>Résultat net dilué par action – part du groupe*</b>	<b>1,14</b>	<b>0,79</b>

B. ÉTAT DU RÉSULTAT GLOBAL	30.06.2024	30.06.2023
<b>I. Résultat net</b>	<b>46.508</b>	<b>27.970</b>
<b>II. Autres éléments du résultat global</b>	<b>546</b>	<b>712</b>
A. Impact sur la juste valeur des frais et droits de mutation estimés intervenant lors de l'aliénation hypothétique des immeubles de placement		
B. Variation de la partie efficace de la juste valeur des instruments de couverture autorisés de flux de trésorerie tels que définis en IFRS		
C. Variations de la juste valeur des actifs financiers disponibles à la vente		
D. Différences de change liées à la conversion d'activités à l'étranger	546	712
E. Ecart actuariels des plans de pension à prestations définies		
F. Impôt sur le résultat lié aux "autres éléments du résultat global"		
G. Quote-part dans les autres éléments de résultat global des entreprises associées/co-entreprises		
H. Autres éléments du "résultat global", nets d'impôt		
<b>RÉSULTAT GLOBAL (I+II)</b>	<b>47.054</b>	<b>28.682</b>
<b>Attribuable aux :</b>		
Intérêts minoritaires	4.403	850
Actionnaires de la société mère	42.652	27.832

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

	30.06.2024	30.06.2023
Revenus locatifs, nets des charges relatives à la location*	174.318	169.032
Reprises de loyers cédés et escomptés (élément non monétaire)	280	1.111
Charges locatives et taxes non récupérées sur immeubles loués*	-3.938	-3.393
Taxes non récupérées sur immeubles en rénovation*	-994	-1.009
Frais de remise en état, nets d'indemnités pour dégâts locatifs*	-10	-224
<b>Résultat immobilier</b>	<b>169.655</b>	<b>165.518</b>
Frais techniques	-2.399	-1.005
Frais commerciaux	-2.059	-2.788
Charges locatives et taxes sur immeubles non loués	-2.552	-2.442
<b>Résultat d'exploitation des immeubles après charges immobilières directes*</b>	<b>162.645</b>	<b>159.283</b>
Frais généraux de la société	-23.080	-24.500
<b>Résultat d'exploitation (avant résultat sur portefeuille)</b>	<b>139.565</b>	<b>134.783</b>
Revenus financiers	6.586	6.009
Charges d'intérêts nettes	-18.874	-19.789
Autres charges financières	-588	-592
Quote-part dans le résultat net des activités clés des entreprises associées et co-entreprises	-332	1.254
Impôts	-4.144	-5.943
<b>Résultat net des activités clés*</b>	<b>122.213</b>	<b>115.721</b>
Intérêts minoritaires relatifs au résultat net des activités clés	3.429	1.446
<b>Résultat net des activités clés – part du groupe*</b>	<b>118.783</b>	<b>114.275</b>
Variation de la juste valeur des instruments financiers	17.779	-12.642
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>17.779</b>	<b>-12.642</b>
Intérêts minoritaires relatifs au résultat sur instruments financiers	0	-47
<b>Résultat sur instruments financiers – part du groupe*</b>	<b>17.779</b>	<b>-12.595</b>
Résultat sur vente d'immeubles de placement et autres actifs non financiers	7.319	-3.251
Variations de la juste valeur des immeubles de placement	-91.160	-66.704
Quote-part dans le résultat sur portefeuille des entreprises associées et co-entreprises	-4.825	-2.927
Autre résultat sur portefeuille	-4.819	-2.228
<b>Résultat sur portefeuille*</b>	<b>-93.484</b>	<b>-75.110</b>
Intérêts minoritaires relatifs au résultat sur portefeuille	973	-550
<b>Résultat sur portefeuille – part du groupe*</b>	<b>-94.457</b>	<b>-74.560</b>
<b>Résultat net</b>	<b>46.508</b>	<b>27.970</b>
Intérêts minoritaires	4.403	850
<b>Résultat net – part du groupe</b>	<b>42.106</b>	<b>27.120</b>

NOMBRE D' ACTIONS	30.06.2024	30.06.2023
Nombre d'actions émises	38.096.217	33.477.703
Nombre d'actions en circulation (hors actions propres)	38.077.919	33.455.192
<b>Nombre total d'actions pris en compte dans le calcul du résultat par action</b>	<b>36.963.274</b>	<b>32.925.780</b>

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

Les loyers (revenus locatifs bruts) s'élèvent à 178 millions EUR, à comparer à 173 millions EUR au 30.06.2023, en hausse de 3,0% notamment sous l'effet des indexations et des variations de périmètre. À composition constante\*, les revenus locatifs bruts sont en hausse de 2,1% entre le 30.06.2023 et le 30.06.2024 (voir section 1.6.5). Les revenus locatifs (après gratuits, concessions et indemnités de rupture – voir le détail de calcul des indicateurs alternatifs de performance) s'élèvent à 175 millions EUR, à comparer à 169 millions EUR au 30.06.2023, en hausse de 3,2% par rapport à 2023. Après prise en compte des réductions de valeur sur créances (-0,2 million EUR), les revenus locatifs, nets des charges relatives à la location\* atteignent 174 millions EUR, à comparer à 169 millions EUR au 30.06.2023, en hausse de 3,1% et conformes aux prévisions<sup>1</sup> annoncées en février dernier.

En 2024, seul l'immeuble Colonel Bourg 124 génère encore des reprises de loyers cédés et escomptés (pour un montant annuel de l'ordre de 0,6 million EUR réparti linéairement sur l'exercice). Elles sont conformes aux prévisions.

Le résultat immobilier atteint 170 millions EUR (contre 166 millions EUR au 30.06.2023), en augmentation de 4 millions EUR découlant principalement de la croissance des revenus locatifs, nets des charges relatives à la location\*, tempérée par la diminution des reprises de loyers cédés et escomptés. Il est conforme aux prévisions.

Les frais d'exploitation directs représentent 7 millions EUR (contre 6 millions EUR au 30.06.2023) ; conformes aux prévisions. La variation des frais généraux sur la même période (-1 million EUR) provient quant à elle des économies réalisées, conformément aux prévisions.

Le résultat d'exploitation (avant résultat sur portefeuille) atteint dès lors 140 millions EUR (contre 135 millions EUR un an plus tôt), ce qui est conforme aux prévisions, et la marge d'exploitation\*, corrigée de l'effet de l'application de la norme IFRIC 21, s'inscrit à 83,2% (conforme aux prévisions, et supérieure au niveau de 81,9% atteint en 2023). 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.

Les revenus financiers sont en légère augmentation à 7 millions EUR et comprennent notamment les redevances de location-financement et les intérêts intercalaires sur les projets de développement en cours. Les charges d'intérêts nettes (19 millions EUR) sont en diminution de 1 million EUR en raison de la diminution du volume de dette moyen, et sont inférieures aux prévisions. Le coût moyen de la dette\* atteint 1,4%, stable par rapport au 30.06.2023, grâce aux couvertures de taux d'intérêt en place.

Les impôts sont en diminution à 4 millions EUR (contre 6 millions EUR au 30.06.2023), notamment sous l'effet de la confirmation du statut FBI aux Pays-Bas. Ils sont conformes aux prévisions.

Le dynamisme dont le groupe fait preuve en matière d'investissements, de désinvestissements et de financements, couplé à une gestion efficace du portefeuille existant en transformation, lui ont permis de réaliser un résultat net des activités clés – part du groupe\* de 119 millions EUR au 30.06.2024, en avance sur

<sup>1</sup> C'est-à-dire aux prévisions trimestrielles dérivées des prévisions annuelles présentées dans le document d'enregistrement universel 2023, publié le 05.04.2024.



les prévisions (à comparer aux 114 millions EUR qui avaient été réalisés au 30.06.2023, soit une croissance de 4%), principalement grâce aux investissements réalisés, supérieurs à l'effet des désinvestissements, ainsi qu'à l'effet positif de l'indexation des contrats. Le résultat net des activités clés – part du groupe – par action\* s'élève à 3,21 EUR (en avance sur les prévisions, à comparer à 3,47 EUR au 30.06.2023) et tient compte des émissions d'actions de 2023 et 2024. Le nombre moyen d'actions ayant jouissance dans le résultat de la période est ainsi passé de 32.925.780 à 36.963.274. L'effet des désinvestissements et des augmentations de capital sur cet indicateur est respectivement de -0,17 EUR par action et de -0,38 EUR par action, soit -0,56 EUR par action au total sur le 1<sup>er</sup> semestre.

Au niveau du résultat sur instruments financiers\*, la rubrique 'Variation de la juste valeur des instruments financiers' ressort à +18 millions EUR au 30.06.2024, contre -13 millions EUR au 30.06.2023. Cette variation s'explique par l'augmentation de la juste valeur des instruments financiers de couverture, générant des résultats non réalisés ('non-cash items') directement intégrés au compte de résultats vu que Cofinimmo n'applique pas de 'comptabilité de couverture' au sens de la norme IFRS 9. L'évolution de la courbe des taux d'intérêt anticipés entre le 31.12.2023 et le 30.06.2024 montre une augmentation des taux d'intérêt à court terme anticipés entraînant dans le compte de résultats 2024 une réévaluation positive des instruments financiers contractés dans le passé, alors que l'évolution entre le 31.12.2022 et le 30.06.2023 avait montré une diminution des taux d'intérêt ayant généré dans le compte de résultats 2023 une réévaluation négative desdits instruments.

Au sein du résultat sur portefeuille\*, le résultat sur vente d'immeubles de placement et autres actifs non financiers s'élève à +7 millions EUR au 30.06.2024 (contre -3 millions EUR au 30.06.2023 – ce résultat se calcule sur base de la juste valeur au 31.12.2023 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 30.06.2024 (-91 millions EUR contre -67 millions EUR au 30.06.2023). Hors effet initial de variation du périmètre, la variation de juste valeur des immeubles de placement est de -1,4% sur le 1<sup>er</sup> semestre de 2024 (voir section 1.8). Ceci provient principalement :

- d'une variation de -1,2% en immobilier de santé (provenant principalement de réévaluations négatives en Belgique, en France et aux Pays-Bas en ligne avec l'évolution des conditions de marché) ;
- conjuguée à une variation de -3,1% dans le secteur des bureaux représentant 17% du portefeuille consolidé (en ligne avec l'évolution des conditions de marché dans chacun des sous-secteurs où le groupe est actif).

La rubrique 'Autre résultat sur portefeuille', quant à elle, s'élève à -5 millions EUR au 30.06.2024 (contre -2 millions EUR au 30.06.2023), et provient principalement de variations des impôts différés<sup>1</sup>.

Le résultat net – part du groupe s'élève à 42 millions EUR (soit 1,14 EUR par action) au 30.06.2024, contre 27 millions EUR (soit 0,82 EUR par action) au 30.06.2023. Cette augmentation est due au fait que l'augmentation du résultat net des activités clés – part du groupe\* et l'effet net (positif) de la variation de juste valeur des instruments de couverture ont plus que compensé l'effet net (négatif) de la variation de juste valeur des immeubles de placement – éléments non cash – entre le 1<sup>er</sup> semestre de 2023 et le 1<sup>er</sup> semestre de 2024.

---

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



### 2.3. Bilan consolidé résumé (x 1.000 EUR)

ACTIF	Notes	30.06.2024	31.12.2023
<b>I. Actifs non courants</b>		<b>6.454.336</b>	<b>6.512.921</b>
A. Goodwill		0	0
B. Immobilisations incorporelles		1.934	2.128
C. Immeubles de placement	4, 10	6.112.695	6.187.930
D. Autres immobilisations corporelles		2.137	2.111
E. Actifs financiers non courants	11	143.192	121.649
F. Créances de location-financement		157.694	158.936
G. Créances commerciales et autres actifs non courants	11	3.654	6.719
H. Impôts différés		8.331	9.822
I. Participations dans des entreprises associées et co-entreprises		24.698	23.626
<b>II. Actifs courants</b>		<b>200.360</b>	<b>178.500</b>
A. Actifs détenus en vue de la vente	4	60.936	43.111
B. Actifs financiers courants	11	3.479	642
C. Créances de location-financement		4.499	4.419
D. Créances commerciales		46.229	44.810
E. Créances fiscales et autres actifs courants		38.262	46.170
F. Trésorerie et équivalents de trésorerie	11	21.878	19.958
G. Comptes de régularisation		25.077	19.390
<b>TOTAL DE L'ACTIF</b>		<b>6.654.696</b>	<b>6.691.421</b>
<b>CAPITAUX PROPRES ET PASSIF</b>	<b>Notes</b>	<b>30.06.2024</b>	<b>31.12.2023</b>
<b>Capitaux propres</b>		<b>3.587.612</b>	<b>3.698.985</b>
<b>I. Capitaux propres attribuables aux actionnaires de la société mère</b>		<b>3.512.736</b>	<b>3.623.262</b>
A. Capital		2.041.523	1.970.211
B. Primes d'émission		900.424	896.826
C. Réserves		528.684	811.723
D. Résultat net de l'exercice	13	42.106	-55.497
<b>Intérêts minoritaires</b>		<b>74.876</b>	<b>75.723</b>
<b>Passif</b>		<b>3.067.084</b>	<b>2.992.436</b>
<b>I. Passifs non courants</b>		<b>2.049.756</b>	<b>1.891.516</b>
A. Provisions		26.769	26.426
B. Dettes financières non courantes	11	1.953.845	1.791.325
a. Établissements de crédit	11	790.727	630.977
b. Location-financement	11	0	0
c. Autres	11	1.163.117	1.160.348
C. Autres passifs financiers non courants	11	15.108	20.021
D. Dettes commerciales et autres dettes non courantes		0	0
E. Autres passifs non courants		0	0
F. Passifs d'impôts différés		54.035	53.744
a. Exit Tax		0	0
b. Autres		54.035	53.744
<b>II. Passifs courants</b>		<b>1.017.328</b>	<b>1.100.919</b>
A. Provisions		0	0
B. Dettes financières courantes	11	871.041	953.187
a. Établissements de crédit	11	71.041	111.169
b. Location-financement	11	0	0
c. Autres	11	800.000	842.018
C. Autres passifs financiers courants	11	0	0
D. Dettes commerciales et autres dettes courantes		122.690	128.645
a. Exit Tax		0	0
b. Autres		122.690	128.645
E. Autres passifs courants		0	0
F. Comptes de régularisation		23.597	19.088
<b>TOTAL DES CAPITAUX PROPRES ET DU PASSIF</b>		<b>6.654.696</b>	<b>6.691.421</b>

## Commentaires sur le bilan consolidé résumé

La juste valeur du portefeuille immobilier consolidé <sup>1</sup>, telle qu'établie par les experts évaluateurs indépendants par application de la norme IAS 40 et reprise dans le bilan consolidé, s'élève à 6.174 millions EUR au 30.06.2024, à comparer à 6.231 millions EUR au 31.12.2023. Sa valeur d'investissement s'obtient en majorant la juste valeur des droits de mutation. Au 30.06.2024, elle atteint 6.492 millions EUR, à comparer à 6.539 millions EUR au 31.12.2023.

La proportion de loyers dus relatifs au 1<sup>er</sup> semestre effectivement encaissée au 25.07.2024 est quant à elle similaire à la proportion encaissée au 25.07.2023.

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 26,3% et les participations dans les quatre sociétés qui développent des campus de soins écoresponsables dans le Land de Rhénanie-du-Nord-Westphalie, en Allemagne). La rubrique 'Intérêts minoritaires' provient de sept filiales.

### 2.4. Calcul du ratio d'endettement consolidé

(x 1.000 EUR)		30.06.2024	31.12.2023
Dettes financières non courantes		1.953.845	1.791.325
Autres passifs financiers non courants (excepté instruments de couverture)	+	12.759	14.581
Dettes financières courantes	+	871.041	953.187
Dettes commerciales et autres dettes courantes	+	122.690	128.645
<b>Dette totale</b>	=	<b>2.960.334</b>	<b>2.887.737</b>
Actif total		6.654.696	6.691.421
Instruments de couverture	-	112.050	97.340
<b>Actif total (excepté instruments de couverture)</b>	/	<b>6.542.646</b>	<b>6.594.081</b>
<b>RATIO D'ENDETTEMENT</b>	=	<b>45,2%</b>	<b>43,8%</b>

Le ratio d'endettement, qui atteint 45,2%, comprend l'effet saisonnier du paiement du dividende à la fin du 1<sup>er</sup> semestre.

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

## 2.5. Tableau consolidé résumé des flux de trésorerie

	30.06.2024	30.06.2023
<b>TRÉSORERIE ET ÉQUIVALENTS DE TRÉSORERIE AU DÉBUT DE L'EXERCICE</b>	<b>19.958</b>	<b>19.611</b>

<b>ACTIVITÉS OPÉRATIONNELLES</b>	<b>30.06.2024</b>	<b>30.06.2023</b>
Résultat net de la période	42.106	27.120
Extourne des charges et produits d'intérêts	12.781	14.413
Extourne des plus-values et moins-values sur cession d'actifs immobiliers	-7.319	3.251
Extourne des charges et produits sans effet de trésorerie	83.239	77.136
Variation du besoin en fonds de roulement	12.194	-5.921
<b>Flux de trésorerie résultant des activités opérationnelles</b>	<b>143.000</b>	<b>115.998</b>

<b>ACTIVITÉS D'INVESTISSEMENT</b>	<b>30.06.2024</b>	<b>30.06.2023</b>
Investissements en immobilisations incorporelles et autres immobilisations corporelles	-125	-312
Acquisitions en immeubles de placement	-9.420	-12.448
Investissements sur immeubles de placement	-59.837	-73.975
Investissements en filiales consolidées	-4.546	-78.216
Investissements en entreprises associées et co-entreprises	-15.699	-104
Cessions d'immeubles de placement	24.797	105.647
Cessions d'immeubles détenus en vue de la vente	12.613	14.981
Cession d'autres actifs	150	0
Cessions de filiales consolidées	0	0
Païement de l'exit tax	0	-1.322
Créances de location-financement	2.224	2.136
Autres flux liés aux activités d'investissement	0	-1.071
<b>Flux de trésorerie résultant des activités d'investissement</b>	<b>-49.842</b>	<b>-44.684</b>

<b>ACTIVITÉS DE FINANCEMENT</b>	<b>30.06.2024</b>	<b>30.06.2023</b>
Augmentation de capital	0	0
Acquisitions/cessions d'actions propres	198	426
Dividendes payés aux actionnaires	-153.415	-160.014
Transactions avec les orataires	0	-7.887
Transactions avec les minoritaires	-5.250	-1.045
Augmentation des dettes financières	80.062	112.437
Diminution des dettes financières	-52	-368
Produits financiers encaissés	6.564	5.853
Charges financières décaissées	-19.345	-20.267
Autres flux liés aux activités de financement	0	69
<b>Flux de trésorerie résultant des activités de financement</b>	<b>-91.238</b>	<b>-70.797</b>

<b>TRÉSORERIE ET ÉQUIVALENTS DE TRÉSORERIE EN FIN DE PÉRIODE</b>	<b>21.878</b>	<b>20.128</b>
--	---------------	---------------

INFORMATION RÉGLEMENTÉE

Bruxelles, 26.07.2024, 07:30 CET

## 2.6. État consolidé résumé des variations des capitaux propres

(x 1.000 EUR)	Au 01.01.2024	Affectation du résultat net 2023	Dividendes /Coupons	Émission d'actions	Acquisitions/cessions d'actions propres	Transfert entre les réserves disponibles et indisponibles lors de cession d'actif	Transactions avec les minoritaires	Autres	Résultat de l'exercice	Au 30.06.2024
Capital	1.970.211			71.313						2.041.523
Primes d'émissions	896.826			3.598						900.424
Réserves	811.723	-55.497	-228.325		198			585		528.684
Réserve du solde des variations de juste valeur des biens immobiliers	218.790	-181.553				10.601		-9		47.828
Réserve des droits de mutation estimés intervenant lors de l'aliénation hypothétique des immeubles de placement										
Réserve du solde des variations de juste valeur des instruments de couverture autorisés auxquels la comptabilité de couverture telle que définie en IFRS est appliquée										
Réserve du solde des variations de juste valeur des instruments de couverture autorisés auxquels la comptabilité de couverture telle que définie en IFRS n'est pas appliquée	176.226	-79.622								96.604
Réserve disponible	410.692	205.184	-228.325			-10.601		105		377.054
Réserve indisponible	7.357	495						-66		7.786
Réserve pour actions propres	-1.058				198					-860
Réserve pour différences de change liées à la conversion d'activités à l'étranger	-284							556		271
Résultat net de l'exercice	-55.497	55.497							42.106	42.106
<b>Total des capitaux propres attribuables aux actionnaires de la société mère</b>	<b>3.623.262</b>		<b>-228.325</b>	<b>74.910</b>	<b>198</b>			<b>585</b>	<b>42.106</b>	<b>3.512.736</b>
Intérêts minoritaires	75.723		-1.238				-4.012		4.403	74.876
<b>Total des capitaux propres</b>	<b>3.698.985</b>		<b>-229.563</b>	<b>74.910</b>	<b>198</b>		<b>-4.012</b>	<b>585</b>	<b>46.508</b>	<b>3.587.612</b>

INFORMATION RÉGLEMENTÉE

Bruxelles, 26.07.2024, 07:30 CET

(x 1.000 EUR)	Au 01.01.2023	Affectation du résultat net 2022	Dividendes /Coupons	Emission d'actions	Acquisitions/cessions d'actions propres	Transfert entre les réserves disponibles et indisponibles lors de cession d'actif	Transactions avec les minoritaires	Autres	Résultat de l'exercice	Au 30.06.2023
Capital	1.761.872			32.152						1.794.023
Primes d'émissions	936.321			11.904						948.226
Réserves	456.282	482.938	-204.070		426			1.307		736.882
Réserve du solde des variations de juste valeur des biens immobiliers	92.555	76.010				9.265		8		177.838
Réserve des droits de mutation estimés intervenant lors de l'aliénation hypothétique des immeubles de placement										
Réserve du solde des variations de juste valeur des instruments de couverture autorisés auxquels la comptabilité de couverture telle que définie en IFRS est appliquée										
Réserve du solde des variations de juste valeur des instruments de couverture autorisés auxquels la comptabilité de couverture telle que définie en IFRS n'est pas appliquée	-10.667	218.227								207.560
Réserve disponible	369.917	187.837	-204.070			-9.265		754		345.172
Réserve indisponible	6.667	864						-160		7.372
Réserve pour actions propres	-1.483				426					-1.058
Réserve pour différences de change liées à la conversion d'activités à l'étranger	-706							704		-2
Résultat net de l'exercice	482.938	-482.938							27.120	27.120
<b>Total des capitaux propres attribuables aux actionnaires de la société mère</b>	<b>3.637.413</b>		<b>-204.070</b>	<b>44.056</b>	<b>426</b>			<b>1.307</b>	<b>27.120</b>	<b>3.506.251</b>
Intérêts minoritaires	29.578		-1.590				-7.252		850	21.585
<b>Total des capitaux propres</b>	<b>3.666.991</b>		<b>-205.661</b>	<b>44.056</b>	<b>426</b>		<b>-7.252</b>	<b>1.307</b>	<b>27.969</b>	<b>3.527.836</b>

## **2.7. Sélection de notes sur les états financiers intermédiaires résumés**

### **Note 1. Informations générales**

Cofinimmo SA (la 'société') est une SIR (société immobilière réglementée) publique de droit belge, ayant son siège social à 1150 Bruxelles (Avenue de Tervueren 270).

Les états financiers intermédiaires résumés de la société clôturés le 30.06.2024 comprennent la société et ses filiales ('le groupe'). Le périmètre de consolidation a évolué depuis le 31.12.2023 (voir note 14).

Les états financiers intermédiaires résumés ont été arrêtés par le conseil d'administration du 25.07.2024. Le commissaire KPMG Réviseurs d'Entreprises SRL, représenté par Monsieur Jean-François Kupper, a clôturé ses travaux de revue limitée et a confirmé que les informations comptables reprises dans le présent rapport financier semestriel n'appellent aucune réserve de sa part et concordent avec les états financiers arrêtés par le conseil d'administration.

### **Note 2. Méthodes comptables significatives**

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

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

Les principes et méthodes comptables adoptés pour l'établissement des états financiers intermédiaires sont identiques à ceux utilisés dans les états financiers annuels relatifs à l'exercice 2023.

Un certain nombre de nouvelles normes et amendements des normes entreront en vigueur pour le groupe pour les exercices ouverts à partir du 01.01.2024. Le groupe n'a adopté aucune de ces normes et amendements par anticipation pour établir les présents états financiers consolidés.

Le Groupe ne prévoit pas d'adopter par anticipation ces nouvelles normes et amendements et leur application initiale ne devrait pas avoir d'impact significatif.

- IFRS 18 Présentation et informations à fournir dans les états financiers, publiée le 9 avril 2024, remplace IAS 1 Présentation des états financiers. La nouvelle norme améliorera la qualité de l'information financière en introduisant :
  - l'obligation de présenter des sous-totaux prédéfinis dans le compte de résultats ;
  - l'obligation de présenter et d'expliquer les mesures de performance définies par la direction ;
  - et
  - une clarification supplémentaire des critères de (dés)agrégation des informations.La norme entre en vigueur pour les exercices débutant à partir du 1er janvier 2027 et une application anticipée étant autorisée. La norme n'a pas encore été approuvée par l'Union Européenne.
- IFRS 19 Filiales n'ayant pas d'obligation d'information du public : informations à fournir, publiée le 9 mai 2024, permettra aux filiales admissibles d'appliquer les normes IFRS avec des exigences d'information réduites. Une filiale peut appliquer la nouvelle norme dans ses états financiers consolidés et ses comptes individuels, à condition qu'à la date de clôture :
  - elle n'a aucune responsabilité publique ; et
  - la société mère établit des états financiers consolidés conformément aux normes IFRS.

La norme entre en vigueur pour les exercices débutant à partir du 1er janvier 2027 et une application anticipée étant autorisée. La norme n'a pas encore été approuvée par l'Union Européenne.

- Amendements du classement et de l'évaluation des instruments financiers – Amendements à IFRS 9 et IFRS 7, publiés le 30 mai 2024, permettront de tenir compte de la diversité dans la pratique en rendant les exigences plus faciles à comprendre et plus cohérentes. Les changements comprennent :
  - Clarifications sur la classification des actifs financiers en fonction des caractéristiques environnementales, sociales et de gouvernance d'entreprise et caractéristiques similaires (« ESG ») – Les caractéristiques ESG des prêts peuvent avoir une incidence sur l'évaluation des prêts au coût amorti ou à la juste valeur. Pour tenir compte de toute diversité dans la pratique, les amendements clarifient la façon dont les flux de trésorerie contractuels sur ces prêts doivent être évalués.
  - Précisions sur la date à laquelle un actif financier ou un passif financier est comptabilisé. L'IASB a également décidé d'inclure une option qui permet à une entreprise de retirer un passif financier du bilan avant la date de règlement, si certains critères sont remplis.

L'IASB a également inclus des obligations d'information supplémentaires afin d'offrir aux investisseurs une plus grande transparence concernant les placements dans des instruments de capitaux propres classés et comptabilisés à la juste valeur dans les autres éléments du résultat global et des instruments financiers ayant des caractéristiques conditionnelles, telles que des caractéristiques liées aux objectifs ESG.

Les amendements entrent en vigueur pour les exercices débutant à partir du 1er janvier 2026 et une application anticipée étant autorisée. Les amendements n'ont pas encore été approuvés par l'Union européenne.

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

Dans le cadre de l'établissement de ses comptes consolidés, la société est appelée à formuler un certain nombre de jugements significatifs dans l'application des principes comptables (comme, par exemple, la détermination de la classification des contrats de location) et à procéder à un certain nombre d'estimations (notamment l'estimation des provisions). Pour formuler ces hypothèses, la direction se fonde sur son expérience, sur l'assistance de tiers (experts évaluateurs indépendants) et sur d'autres sources jugées pertinentes. Les résultats réels peuvent différer de ces estimations. Ces dernières sont régulièrement, le cas échéant, révisées et modifiées en conséquence.

### **Note 3. Gestion des risques opérationnel et financier**

Les risques identifiés et décrits dans le document d'enregistrement universel 2023 restent en substance ceux auxquels est confronté le groupe au 30.06.2024. La maîtrise de ces risques a été effectuée avec les mêmes moyens et selon les mêmes critères durant le semestre qu'au cours de l'exercice précédent.

**Note 4. Information sectorielle (x 1.000 EUR) – Portefeuille global**

COMPTE DE RÉSULTATS	Immobilier de santé	Réseaux de distribution	Bureaux	Montants non affectés	TOTAL
AU 30.06	2024	2024	2024	2024	2024
<b>Résultat locatif net</b>	<b>129.092</b>	<b>16.986</b>	<b>28.520</b>		<b>174.598</b>
<b>Résultat immobilier après frais directs des immeubles</b>	<b>123.078</b>	<b>15.708</b>	<b>23.859</b>		<b>162.645</b>
Frais de gestion immobilière				-16.156	-16.156
Frais généraux de la société				-6.924	-6.924
Résultat sur vente d'immeubles de placement et autres actifs non financiers	5.814	490	1.016		7.319
Variation de la juste valeur des immeubles de placement	-57.964	959	-34.155		-91.160
Autre résultat sur portefeuille	-6.533	1.326	389		-4.819
<b>Résultat d'exploitation</b>	<b>64.561</b>	<b>18.482</b>	<b>-8.891</b>	<b>-23.247</b>	<b>50.906</b>
<b>Résultat financier</b>				<b>4.903</b>	<b>4.903</b>
Quote-part dans le résultat des entreprises associées et co-entreprises				-5.157	-5.157
<b>Impôt</b>				<b>-4.144</b>	<b>-4.144</b>
<b>Résultat net</b>					<b>46.508</b>
<b>Résultat net – part du groupe</b>					<b>42.106</b>

COMPTE DE RÉSULTATS	Immobilier de santé	Réseaux de distribution	Bureaux	Montants non affectés	TOTAL
AU 30.06	2023	2023	2023	2023	2023
<b>Résultat locatif net</b>	<b>117.751</b>	<b>16.954</b>	<b>35.439</b>		<b>170.143</b>
<b>Résultat immobilier après frais directs des immeubles</b>	<b>113.672</b>	<b>15.961</b>	<b>29.650</b>		<b>159.283</b>
Frais de gestion immobilière				-17.150	-17.150
Frais généraux de la société				-7.350	-7.350
Résultat sur vente d'immeubles de placement et autres actifs non financiers	44	-678	-2.617		-3.251
Variation de la juste valeur des immeubles de placement	-33.076	703	-34.330		-66.704
Autre résultat sur portefeuille	-2.811	856	-574		-2.529
<b>Résultat d'exploitation</b>	<b>77.829</b>	<b>16.841</b>	<b>-7.870</b>	<b>-24.500</b>	<b>62.300</b>
<b>Résultat financier</b>				<b>-27.014</b>	<b>-27.014</b>
Quote-part dans le résultat des entreprises associées et co-entreprises				-1.673	-1.673
<b>Impôt</b>				<b>-5.643</b>	<b>-5.643</b>
<b>Résultat net</b>					<b>27.970</b>
<b>Résultat net – part du groupe</b>					<b>27.120</b>



INFORMATION RÉGLEMENTÉE

Bruxelles, 26.07.2024, 07:30 CET

BILAN	Immobilier de santé	Réseaux de distribution	Bureaux	Montants non affectés	TOTAL
AU 30.06	2024	2024	2024	2024	2024
<b>Actif</b>					
Goodwill					
Immeubles de placement, dont :	4.631.260	463.267	1.018.168		6.112.695
<i>Projets de développement</i>	143.332	6.496	129.780		279.609
<i>Immobilisations à usage propre</i>					
Actifs détenus en vue de la vente	10.130		50.806		60.936
Autres actifs				481.065	481.065
<b>TOTAL DE L'ACTIF</b>					<b>6.654.696</b>
<b>Capitaux propres et passifs</b>					
Capitaux propres				3.587.612	3.587.612
<i>Capitaux propres attribuables aux actionnaires de la société mère</i>				3.512.736	3.512.736
<i>Intérêts minoritaires</i>				74.876	74.876
Passif				3.067.084	3.067.084
<b>TOTAL CAPITAUX PROPRES ET PASSIFS</b>					<b>6.654.696</b>

BILAN	Immobilier de santé	Réseaux de distribution	Bureaux	Montants non affectés	TOTAL
AU 31.12	2023	2023	2023	2023	2023
<b>Actif</b>					
Goodwill					
Immeubles de placement, dont :	4.657.786	463.052	1.067.092		6.187.930
<i>Projets de développement</i>	174.177	6.496	121.502		302.176
<i>Immobilisations à usage propre</i>					
Actifs détenus en vue de la vente	8.190		34.921		43.111
Autres actifs				460.381	460.381
<b>TOTAL DE L'ACTIF</b>					<b>6.691.421</b>
<b>Capitaux propres et passifs</b>					
Capitaux propres				3.698.985	3.698.985
<i>Capitaux propres attribuables aux actionnaires de la société mère</i>				3.623.262	3.623.262
<i>Intérêts minoritaires</i>				75.723	75.723
Passif				2.992.436	2.992.436
<b>TOTAL CAPITAUX PROPRES ET PASSIFS</b>					<b>6.691.421</b>

INFORMATION RÉGLEMENTÉE

Bruxelles, 26.07.2024, 07:30 CET

**Note 4. Information sectorielle (x 1.000 EUR) – Immobilier de santé**

COMPTE DE RÉSULTATS	Belgique	France	Pays-Bas	Allemagne	Autres <sup>1</sup>	TOTAL
AU 30.06	2024	2024	2024	2024	2024	2024
<b>Résultat locatif net</b>	<b>46.661</b>	<b>21.078</b>	<b>15.787</b>	<b>23.918</b>	<b>21.647</b>	<b>129.092</b>
<b>Résultat immobilier après frais directs des immeubles</b>	<b>46.367</b>	<b>20.553</b>	<b>14.163</b>	<b>21.789</b>	<b>20.206</b>	<b>123.078</b>
Frais de gestion immobilière						
Frais généraux de la société						
Résultat sur vente d'immeubles de placement et autres actifs non financiers	5.714			100		5.814
Variation de la juste valeur des immeubles de placement	-22.163	-11.712	-10.936	-8.789	-4.363	-57.964
Autre résultat sur portefeuille	-939	-178	-2.682	-2.358	-376	-6.533
<b>Résultat d'exploitation</b>	<b>29.145</b>	<b>8.662</b>	<b>545</b>	<b>10.741</b>	<b>15.468</b>	<b>64.561</b>
<b>Résultat financier</b>						
Quote-part dans le résultat des entreprises associées et co-entreprises						
<b>Impôt</b>						
<b>Résultat net</b>						
<b>Résultat net – part du groupe</b>						

COMPTE DE RÉSULTATS	Belgique	France	Pays-Bas	Allemagne	Autres <sup>1</sup>	TOTAL
AU 30.06	2023	2023	2023	2023	2023	2023
<b>Résultat locatif net</b>	<b>46.294</b>	<b>15.472</b>	<b>14.813</b>	<b>21.581</b>	<b>19.591</b>	<b>117.751</b>
<b>Résultat immobilier après frais directs des immeubles</b>	<b>45.975</b>	<b>15.037</b>	<b>13.468</b>	<b>20.911</b>	<b>18.280</b>	<b>113.672</b>
Frais de gestion immobilière						
Frais généraux de la société						
Résultat sur vente d'immeubles de placement et autres actifs non financiers	-6			50		44
Variation de la juste valeur des immeubles de placement	-9.919	-4.469	4.594	-23.878	595	-33.076
Autre résultat sur portefeuille	-2.536	57	-5.315	1.975	3.008	-2.811
<b>Résultat d'exploitation</b>	<b>33.514</b>	<b>10.625</b>	<b>12.748</b>	<b>-942</b>	<b>21.884</b>	<b>77.829</b>
<b>Résultat financier</b>						
Quote-part dans le résultat des entreprises associées et co-entreprises						
<b>Impôt</b>						
<b>Résultat net</b>						
<b>Résultat net – part du groupe</b>						

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

**INFORMATION RÉGLEMENTÉE**

Bruxelles, 26.07.2024, 07:30 CET

BILAN	Belgique	France	Pays-Bas	Allemagne	Autres <sup>1</sup>	TOTAL
AU 30.06	2024	2024	2024	2024	2024	2024
<b>Actif</b>						
Goodwill						
Immeubles de placement, dont :	1.643.550	673.690	497.780	890.320	925.920	4.631.260
<i>Projets de développement</i>	14.629	0	5.055	8.370	115.279	143.332
<i>Immobilisations à usage propre</i>						
Actifs détenus en vue de la vente		10.130				10.130
Autres actifs						
<b>TOTAL DE L'ACTIF</b>						
<b>Capitaux propres et passifs</b>						
Capitaux propres						
<i>Capitaux propres attribuables aux actionnaires de la société mère</i>						
<i>Intérêts minoritaires</i>						
Passif						
<b>TOTAL CAPITAUX PROPRES ET PASSIFS</b>						

BILAN	Belgique	France	Pays-Bas	Allemagne	Autres <sup>1</sup>	TOTAL
AU 31.12	2023	2023	2023	2023	2023	2023
<b>Actif</b>						
Goodwill						
Immeubles de placement, dont :	1.677.036	681.440	503.940	894.490	900.880	4.657.786
<i>Projets de développement</i>	13.801	12.700	25.865	10.610	111.201	174.177
<i>Immobilisations à usage propre</i>						
Actifs détenus en vue de la vente		8.190				8.190
Autres actifs						
<b>TOTAL DE L'ACTIF</b>						
<b>Capitaux propres et passifs</b>						
Capitaux propres						
<i>Capitaux propres attribuables aux actionnaires de la société mère</i>						
<i>Intérêts minoritaires</i>						
Passif						
<b>TOTAL CAPITAUX PROPRES ET PASSIFS</b>						

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

INFORMATION RÉGLEMENTÉE

Bruxelles, 26.07.2024, 07:30 CET

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

COMPTE DE RÉSULTATS	Bruxelles CBD	Bruxelles hors CBD	Autres régions	TOTAL
AU 30.06	2024	2024	2024	2024
<b>Résultat locatif net</b>	<b>16.985</b>	<b>8.034</b>	<b>3.500</b>	<b>28.520</b>
<b>Résultat immobilier après frais directs des immeubles</b>	<b>14.761</b>	<b>6.229</b>	<b>2.869</b>	<b>23.859</b>
Frais de gestion immobilière				
Frais généraux de la société				
Résultat sur vente d'immeubles de placement et autres actifs non financiers		1.016		1.016
Variation de la juste valeur des immeubles de placement	-20.509	-8.824	-4.822	-34.155
Autre résultat sur portefeuille	116	291	-19	389
<b>Résultat d'exploitation</b>	<b>-5.631</b>	<b>-1.289</b>	<b>-1.971</b>	<b>-8.891</b>
<b>Résultat financier</b>				
Quote-part dans le résultat des entreprises associées et co-entreprises				
<b>Impôt</b>				
<b>Résultat net</b>				
<b>Résultat net – part du groupe</b>				

COMPTE DE RÉSULTATS	Bruxelles CBD	Bruxelles hors CBD	Autres régions	TOTAL
AU 30.06	2023	2023	2023	2023
<b>Résultat locatif net</b>	<b>18.671</b>	<b>12.352</b>	<b>4.416</b>	<b>35.439</b>
<b>Résultat immobilier après frais directs des immeubles</b>	<b>16.265</b>	<b>9.619</b>	<b>3.767</b>	<b>29.650</b>
Frais de gestion immobilière				
Frais généraux de la société				
Résultat sur vente d'immeubles de placement et autres actifs non financiers	-3.493	876		-2.617
Variation de la juste valeur des immeubles de placement	-19.299	-5.777	-9.254	-34.330
Autre résultat sur portefeuille	-310	-200	-64	-574
<b>Résultat d'exploitation</b>	<b>-6.836</b>	<b>4.517</b>	<b>-5.551</b>	<b>-7.870</b>
<b>Résultat financier</b>				
Quote-part dans le résultat des entreprises associées et co-entreprises				
<b>Impôt</b>				
<b>Résultat net</b>				
<b>Résultat net – part du groupe</b>				

**INFORMATION RÉGLEMENTÉE**

Bruxelles, 26.07.2024, 07:30 CET

BILAN	Bruxelles CBD	Bruxelles hors CBD	Autres régions	TOTAL
AU 30.06	2024	2024	2024	2024
<b>Actif</b>				
Goodwill				
Immeubles de placement, dont :	733.071	193.945	91.152	1.018.168
<i>Projets de développement</i>	73.444	547	55.789	129.780
<i>Immobilisations à usage propre</i>				
Actifs détenus en vue de la vente		23.349	27.457	50.806
Autres actifs				
<b>TOTAL DE L'ACTIF</b>				
<b>Capitaux propres et passifs</b>				
Capitaux propres				
<i>Capitaux propres attribuables aux actionnaires de la société mère</i>				
<i>Intérêts minoritaires</i>				
Passif				
<b>TOTAL CAPITAUX PROPRES ET PASSIFS</b>				

BILAN	Bruxelles CBD	Bruxelles hors CBD	Autres régions	TOTAL
AU 31.12	2023	2023	2023	2023
<b>Actif</b>				
Goodwill				
Immeubles de placement, dont :	749.837	199.036	118.219	1.067.092
<i>Projets de développement</i>	69.721	544	51.237	121.502
<i>Immobilisations à usage propre</i>				
Actifs détenus en vue de la vente		34.921		34.921
Autres actifs				
<b>TOTAL DE L'ACTIF</b>				
<b>Capitaux propres et passifs</b>				
Capitaux propres				
<i>Capitaux propres attribuables aux actionnaires de la société mère</i>				
<i>Intérêts minoritaires</i>				
Passif				
<b>TOTAL CAPITAUX PROPRES ET PASSIFS</b>				

**Note 5. Revenus locatifs et charges relatives à la location**

(x 1.000 EUR)	30.06.2024	30.06.2023
<b>Revenus locatifs</b>		
Revenu potentiel brut <sup>1</sup>	185.439	179.053
Vacance locative <sup>2</sup>	-7.511	-6.340
<b>Loyers</b>	<b>177.928</b>	<b>172.713</b>
Gratuités locatives	-3.084	-3.218
Concessions accordées aux locataires	-338	-677
Indemnités de rupture anticipée de bail <sup>3</sup>	0	324
<b>Revenus locatifs (schéma Arrêté royal du 13.07.2014)</b>	<b>174.506</b>	<b>169.143</b>
<b>Charges relatives à la location</b>	<b>-187</b>	<b>-111</b>
Loyer à payer sur locaux pris en location	-11	-3
Réductions de valeur sur créances commerciales	-187	-111
Reprises de réductions de valeur sur créances commerciales	11	3
<b>Revenus locatifs, nets des charges relatives à la location* (schéma analytique)</b>	<b>174.318</b>	<b>169.032</b>
<b>Reprises de loyers cédés et escomptés</b>	<b>280</b>	<b>1.111</b>
<b>Revenus locatifs, nets des charges relatives à la location, y compris reprises de loyers cédés et escomptés</b>	<b>174.598</b>	<b>170.143</b>

La méthode de classification et de traitement des revenus et charges locatifs est décrite de manière détaillée dans le document d'enregistrement universel 2023 à la page 270.

**Note 6. Revenus financiers**

(x 1.000 EUR)	30.06.2024	30.06.2023
Intérêts et dividendes reçus <sup>4</sup>	1.868	1.416
Redevances de location-financement et similaires	4.696	4.437
Autres	22	156
<b>TOTAL</b>	<b>6.586</b>	<b>6.009</b>

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

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

<sup>3</sup> Les indemnités de rupture sont comptabilisées en une fois dans le compte de résultats.

<sup>4</sup> Le montant des dividendes reçus est nul au 30.06.2024 et inférieur à 0,1 million EUR au 30.06.2023.

**Note 7. Charges d'intérêts nettes**

(x 1.000 EUR)	30.06.2024	30.06.2023
<b>Intérêts nominaux sur emprunts</b>	<b>36.638</b>	<b>31.028</b>
Emprunts bilatéraux - taux flottant	11.194	9.325
Billets de trésorerie - taux flottant	18.981	15.653
Crédits d'investissement - taux flottant ou fixe	661	266
Obligations - taux fixe	5.801	5.785
Obligations convertibles	0	0
<b>Reconstitution du nominal des dettes financières</b>	<b>1.824</b>	<b>1.727</b>
<b>Charges résultant d'instruments de couverture autorisés</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
Instruments de couverture autorisés auxquels la comptabilité de couverture telle que définie en IFRS est appliquée	0	0
Instruments de couverture autorisés auxquels la comptabilité de couverture telle que définie en IFRS n'est pas appliquée	0	0
<b>Produits résultant d'instruments de couverture autorisés</b>	<b>-22.340</b>	<b>-15.480</b>
Instruments de couverture autorisés auxquels la comptabilité de couverture telle que définie en IFRS est appliquée	0	0
Instruments de couverture autorisés auxquels la comptabilité de couverture telle que définie en IFRS n'est pas appliquée	-22.340	-15.480
<b>Autres charges d'intérêts<sup>1</sup></b>	<b>2.753</b>	<b>2.514</b>
<b>TOTAL</b>	<b>18.874</b>	<b>19.789</b>

**Note 8. Autres charges financières**

(x 1.000 EUR)	30.06.2024	30.06.2023
Frais bancaires et autres commissions	471	478
Autres	117	115
<b>TOTAL</b>	<b>588</b>	<b>592</b>

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

(x 1.000 EUR)	30.06.2024	30.06.2023
<b>Instruments de couverture autorisés auxquels la comptabilité de couverture est appliquée</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
Variation de la juste valeur des instruments de couverture autorisés auxquels la comptabilité de couverture est appliquée	0	0
Impact du recyclage en comptes de résultats des instruments de couverture pour lesquels la relation au risque a pris fin	0	0
<b>Instruments de couverture autorisés auxquels la comptabilité de couverture n'est pas appliquée</b>	<b>17.750</b>	<b>-12.450</b>
Variation de la juste valeur des instruments de couverture autorisés auxquels la comptabilité de couverture n'est pas appliquée	17.750	-12.450
Obligations convertibles	0	0
<b>Autres</b>	<b>29</b>	<b>-192</b>
<b>TOTAL</b>	<b>17.779</b>	<b>-12.642</b>

<sup>1</sup> Il s'agit principalement de commissions sur crédits non utilisés.

**Note 10. Immeubles de placement**

(x 1.000 EUR)	Immeubles disponibles à la location	Projets de développement	Immobilisations à usage propre	Total
<b>Catégorie d'actifs<sup>1</sup></b>	<b>Niveau 3</b>	<b>Niveau 3</b>	<b>Niveau 3</b>	
<b>Au 01.01.2023</b>	<b>5.744.719</b>	<b>330.128</b>	<b>7.694</b>	<b>6.082.541</b>
Investissements	50.629	121.951	6	172.585
Acquisitions	320.782	11.209	0	331.991
Transferts de/aux immeubles disponibles à la location et actifs détenus en vue de la vente	-15.200	0	0	-15.200
Transferts de/aux projets de développement et immeubles disponibles à la location	144.474	-144.474	0	0
Ventes/Cessions (juste valeur des actifs vendus/cédés)	-197.336	-23	-7.699	-205.059
Reprises de loyers cédés et escomptés	1.365	0	0	1.365
Variations de la juste valeur	-165.019	-16.615	0	-181.635
Différences de change liées à la conversion d'activités à l'étranger	1.341	0	0	1.341
<b>Au 31.12.2023</b>	<b>5.885.754</b>	<b>302.176</b>	<b>0</b>	<b>6.187.930</b>
Investissements	21.488	32.022	0	53.510
Acquisitions	0	8.255	0	8.255
Transferts de/aux immeubles disponibles à la location et actifs détenus en vue de la vente	-30.897	0	0	-30.897
Transferts de/aux projets de développement et immeubles disponibles à la location	54.451	-54.451	0	0
Ventes/Cessions (juste valeur des actifs vendus/cédés)	-18.520	0	0	-18.520
Reprises de loyers cédés et escomptés	280	0	0	280
Variations de la juste valeur	-81.260	-8.394	0	-89.653
Différences de change liées à la conversion d'activités à l'étranger	1.790	0	0	1.790
<b>Au 30.06.2024</b>	<b>5.833.086</b>	<b>279.609</b>	<b>0</b>	<b>6.112.695</b>

La juste valeur du portefeuille, telle que valorisée par les experts évaluateurs indépendants, atteint 6.173.631 KEUR au 30.06.2024. Elle inclut les immeubles de placement pour 6.112.695 KEUR et les actifs détenus en vue de la vente pour 60.936 KEUR.

L'analyse du portefeuille est fournie dans le rapport de gestion intermédiaire ci-joint, en sections 1.3 (évolution du portefeuille consolidé), 1.4 (principaux événements intervenus dans le courant du 1<sup>er</sup> semestre de 2024) et 1.8 (portefeuille consolidé au 30.06.2024).

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

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



INFORMATION RÉGLEMENTÉE  
Bruxelles, 26.07.2024, 07:30 CET

**Note 11. Instruments financiers**

30.06.2024						
(x 1.000 EUR)	Désignés à la juste valeur par le biais du résultat net	Mesurés obligatoirement à la juste valeur par le biais du résultat net	Actifs ou passifs financiers mesurés au coût amorti	Juste valeur	Intérêts courus non échus	Qualification des justes valeurs
<b>Actifs financiers non courants<sup>1</sup></b>		<b>108.570</b>	<b>161.349</b>	<b>294.215</b>	<b>0</b>	
Instruments de couverture		108.570		108.570	0	
<i>Instruments dérivés</i>		108.570		108.570	0	Niveau 2
Crédits et créances			161.349	185.645	0	
<i>Créances non courantes de location-financement</i>			157.694	181.990	0	Niveau 2
<i>Créances commerciales et autres actifs non courants</i>			3.654	3.654	0	Niveau 2
<b>Actifs financiers courants</b>		<b>3.479</b>	<b>75.344</b>	<b>79.517</b>	<b>0</b>	
Instruments de couvertures		3.479		3.479	0	
<i>Instruments dérivés</i>		3.479		3.479	0	Niveau 2
Crédits et créances			49.172	49.865	0	
<i>Créances courantes de location-financement</i>			4.499	5.192	0	Niveau 2
<i>Créances commerciales</i>			46.229	46.229	0	Niveau 2
<i>Autres</i>			2.738	2.738	0	Niveau 2
Trésorerie et équivalents de trésorerie			21.878	21.878	0	Niveau 2
<b>TOTAL</b>		<b>112.050</b>	<b>236.693</b>	<b>373.732</b>	<b>0</b>	

<sup>1</sup> Dans le tableau ci-dessus, les actifs financiers non courants de 108.570 KEUR (96.698 KEUR en 2023) s'entendent avant acomptes versés (15.513 KEUR ; 15.513 KEUR en 2023) et créances sur entreprises associées (19.108 KEUR ; 9.438 KEUR en 2023). Les actifs financiers non courant au bilan sont donc de 143.192 KEUR (121.649 KEUR en 2023).

INFORMATION RÉGLEMENTÉE

Bruxelles, 26.07.2024, 07:30 CET

L'échéancier des engagements financiers à long terme au 30.06.2024 est présenté à la section 1.7.8 du présent document.

30.06.2024						
(x 1.000 EUR)	Désignés à la juste valeur par le biais du résultat net	Mesurés obligatoirement à la juste valeur par le biais du résultat net	Actifs ou passifs financiers mesurés au coût amorti	Juste valeur	Intérêts courus non échus	Qualification des justes valeurs
<b>Passifs financiers non courants</b>	<b>0</b>	<b>2.349</b>	<b>1.954.500</b>	<b>1.796.048</b>	<b>8.142</b>	
Dettes financières non courantes	0		1.941.741	1.780.941	8.142	
<i>Obligations</i>			1.063.793	921.180	6.132	Niveau 2
<i>Obligations Remboursables en Actions (ORA)</i>	0			0	0	Niveau 2
<i>Passif locatif</i>			1.448	1.448	0	Niveau 2
<i>Établissements de crédit</i>			789.252	773.631	1.475	Niveau 2
<i>Billets de trésorerie long terme</i>			76.000	73.433	535	Niveau 2
<i>Garanties locatives reçues et autres</i>			11.249	11.249	0	Niveau 2
Autres passifs financiers non courants		2.349	12.759	15.108	0	
<i>Instruments dérivés</i>		2.349		2.349	0	Niveau 2
<i>Autres</i>			12.759	12.759	0	Niveau 3
<b>Passifs financiers courants</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>917.851</b>	<b>917.353</b>	<b>0</b>	
Dettes financières courantes	0	0	871.041	870.543	0	
<i>Billets de trésorerie</i>			745.000	745.000	0	Niveau 2
<i>Obligations</i>			55.000	54.502	0	Niveau 2
<i>Établissements de crédit</i>			71.032	71.032	0	Niveau 2
<i>Autres</i>			9	9	0	Niveau 2
Autres passifs financiers courants		0	0	0	0	
<i>Instruments dérivés</i>		0		0	0	Niveau 2
Dettes commerciales et autres dettes courantes			46.810	46.810	0	Niveau 2
<b>TOTAL</b>	<b>0</b>	<b>2.349</b>	<b>2.872.352</b>	<b>2.713.402</b>	<b>8.142</b>	

31.12.2023						
(x 1.000 EUR)	Désignés à la juste valeur par le biais du résultat net	Mesurés obligatoirement à la juste valeur par le biais du résultat net	Actifs ou passifs financiers mesurés au coût amorti	Juste valeur	Intérêts courus non échus	Qualification des justes valeurs
<b>Actifs financiers non courants</b>		<b>96.698</b>	<b>165.655</b>	<b>293.155</b>	<b>0</b>	
Instruments de couverture		96.698		96.698	0	
<i>Instruments dérivés</i>		96.698		96.698	0	Niveau 2
Crédits et créances			165.655	196.457	0	
<i>Créances non courantes de location-financement</i>			158.936	189.738	0	Niveau 2
<i>Créances commerciales et autres actifs non courants</i>			6.719	6.719	0	Niveau 2
<b>Actifs financiers courants</b>		<b>642</b>	<b>72.472</b>	<b>73.971</b>	<b>0</b>	
Instruments de couvertures		642		642	0	
<i>Instruments dérivés</i>		642		642	0	Niveau 2
Crédits et créances			52.515	53.371	0	
<i>Créances courantes de location-financement</i>			4.419	5.276	0	Niveau 2
<i>Créances commerciales</i>			44.810	44.810	0	Niveau 2
<i>Autres</i>			3.286	3.286	0	Niveau 2
Trésorerie et équivalents de trésorerie			19.958	19.958	0	Niveau 2
<b>TOTAL</b>	<b>0</b>	<b>97.340</b>	<b>238.128</b>	<b>367.126</b>	<b>0</b>	

31.12.2023						
(x 1.000 EUR)	Désignés à la juste valeur par le biais du résultat net	Mesurés obligatoirement à la juste valeur par le biais du résultat net	Actifs ou passifs financiers mesurés au coût amorti	Juste valeur	Intérêts courus non échus	Qualification des justes valeurs
<b>Passifs financiers non courants</b>	<b>0</b>	<b>5.440</b>	<b>1.794.675</b>	<b>1.642.218</b>	<b>7.256</b>	
Dettes financières non courantes	0		1.780.095	1.622.197	7.256	
<i>Obligations</i>			1.063.210	927.439	5.331	Niveau 2
<i>Obligations Remboursables en Actions (ORA)</i>	0			0	0	Niveau 2
<i>Passif locatif</i>			1.076	1.076	0	Niveau 2
<i>Établissements de crédit</i>			629.913	609.596	1.064	Niveau 2
<i>Billets de trésorerie long terme</i>			76.000	74.191	862	Niveau 2
<i>Garanties locatives reçues et autres</i>			9.895	9.895	0	Niveau 2
Autres passifs financiers non courants		5.440	14.581	20.021	0	
<i>Instruments dérivés</i>		5.440		5.440	0	Niveau 2
<i>Autres</i>			14.581	14.581	0	Niveau 3
<b>Passifs financiers courants</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>1.008.941</b>	<b>1.008.225</b>	<b>0</b>	
Dettes financières courantes	0	0	953.187	952.471	0	
<i>Billets de trésorerie</i>			787.000	787.000	0	Niveau 2
<i>Obligations</i>			55.000	54.284	0	Niveau 2
<i>Établissements de crédit</i>			111.169	111.169	0	Niveau 2
<i>Autres</i>			18	18	0	Niveau 2
Autres passifs financiers courants		0			0	
<i>Instruments dérivés</i>		0		0	0	Niveau 2
Dettes commerciales et autres dettes courantes			55.754	55.754	0	Niveau 2
<b>TOTAL</b>		<b>5.440</b>	<b>2.803.616</b>	<b>2.650.443</b>	<b>7.256</b>	

**Note 12. Nombre d'actions**

(en nombre)	Total actions	
Nombre d'actions (A)	2024	2023
<b>Au 01.01</b>	<b>36.765.475</b>	<b>32.877.729</b>
Augmentations de capital de 2023		3.887.746
Augmentation de capital du 03.06.2024 (dividende optionnel)	1.330.742	
<b>Au 30.06/31.12</b>	<b>38.096.217</b>	<b>36.765.475</b>

Nombre d'actions propres détenues par le Groupe (B)	2024	2023
<b>Au 01.01</b>	<b>22.511</b>	<b>31.575</b>
Actions propres vendues (-) / acquises (+) – net	-4.213	-9.064
<b>Au 30.06/31.12</b>	<b>18.298</b>	<b>22.511</b>

Nombre d'actions en circulation (A-B)	2024	2023
<b>Au 01.01</b>	<b>36.742.964</b>	<b>32.846.154</b>
Augmentations de capital de 2023		3.887.746
Augmentation de capital du 03.06.2024 (dividende optionnel)	1.330.742	
Actions propres vendues (+) / acquises (-) – net	4.213	9.064
<b>Au 30.06/31.12</b>	<b>38.077.919</b>	<b>36.742.964</b>

Pour plus de détails sur les augmentations de capital : voir section 1.7.1.2 du présent document.

**Note 13. Résultat par action – part du groupe**

(x 1.000 EUR)	30.06.2024	30.06.2023
<b>Résultat net des activités clés de la période</b>	<b>122.213</b>	<b>115.721</b>
Intérêts minoritaires	3.429	1.446
<b>Résultat net des activités clés – part du groupe*</b>	<b>118.783</b>	<b>114.275</b>
<b>Résultat sur instruments financiers de la période</b>	<b>17.779</b>	<b>-12.642</b>
Intérêts minoritaires	0	-47
<b>Résultat sur instruments financiers – part du groupe*</b>	<b>17.779</b>	<b>-12.595</b>
<b>Résultat sur portefeuille de la période</b>	<b>-93.484</b>	<b>-75.110</b>
Intérêts minoritaires	973	-550
<b>Résultat sur portefeuille – part du groupe*</b>	<b>-94.457</b>	<b>-74.560</b>
<b>Résultat net de la période</b>	<b>46.508</b>	<b>27.970</b>
Intérêts minoritaires	4.403	850
<b>Résultat net – part du groupe</b>	<b>42.106</b>	<b>27.120</b>

Résultat par action (en EUR)	30.06.2024	30.06.2023
<b>Résultat net – part du groupe</b>	<b>42.105.605</b>	<b>27.119.705</b>
Nombre d'actions pris en compte dans le calcul du résultat par action	36.963.274	32.925.780
Résultat net des activités clés par action – part du groupe*	3,21	3,47
Résultat sur instruments financiers par action – part du groupe*	0,48	-0,38
Résultat sur portefeuille par action – part du groupe*	-2,56	-2,26
<b>Résultat net par action – part du groupe</b>	<b>1,14</b>	<b>0,82</b>

Résultat dilué par action (en EUR)	30.06.2024	30.06.2023
<b>Résultat net dilué – part du groupe</b>	<b>42.105.605</b>	<b>26.607.082</b>
Nombre d'actions ayant jouissance dans le résultat de la période et des options sur actions	36.972.024	33.478.747
<b>Résultat net dilué par action – part du groupe</b>	<b>1,14<sup>1</sup></b>	<b>0,79<sup>2</sup></b>

<sup>1</sup> Conformément à l'IAS 33, les 8.750 actions propres du stock option plan ont été prises en compte dans le calcul de l'actif net dilué par action au 30.06.2024 car elles ont un impact dilutif.

<sup>2</sup> Conformément à l'IAS 33, les obligations remboursables en actions (ORA) émises en 2011 et 11.300 actions propres du stock option plan ont été prises en compte dans le calcul de l'actif net dilué par action au 30.06.2023 car elles avaient un impact dilutif.

#### **Note 14. Critères et périmètre de consolidation**

Au cours du 1<sup>er</sup> semestre 2024, les sociétés espagnoles listées ci-après ont quitté le périmètre de consolidation à la suite de leur fusion par absorption par COFIHEALTHCARE SPAIN 1 SL :

<b>Nom et adresse du siège social</b>	<b>Participation directe et indirecte et droits de vote (en %)</b>
<b>Liste des filiales consolidées globalement</b>	
<b>COFIHEALTHCARE SPAIN 2 SL</b> NIF B- 88542667 Calle Maldonado, 4 – 28006 Madrid (Espagne)	100
<b>COFIHEALTHCARE SPAIN 3 SL</b> NIF B- 88542600 Calle Maldonado, 4 – 28006 Madrid (Espagne)	100
<b>COFIHEALTHCARE SPAIN 4 SL</b> NIF B- 42722819 Calle Maldonado, 4 – 28006 Madrid (Espagne)	100
<b>COFIHEALTHCARE SPAIN 5 SL</b> NIF B- 42722801 Calle Maldonado, 4 – 28006 Madrid (Espagne)	100
<b>COFIHEALTHCARE SPAIN 6 SL</b> NIF B- 42722827 Calle Maldonado, 4 – 28006 Madrid (Espagne)	100
<b>COFIHEALTHCARE SPAIN 10 SL</b> NIF B- 88542717 Calle Maldonado, 4 – 28006 Madrid (Espagne)	100
<b>GLORIA HEALTH CARE PROPERTIES</b> NIF B- 88347885 Calle Maldonado, 4 – 28006 Madrid (Espagne)	100
<b>GLORIA HEALTH CARE PROPERTIES 2</b> NIF B- 88415385 Calle Maldonado, 4 – 28006 Madrid (Espagne)	100

Par ailleurs, le groupe a cédé sa participation dans les sociétés DZI 2. Vorrat GmbH et DZI 3. Vorrat GmbH, précédemment mises en équivalence.

#### Critères de consolidation

Les critères de consolidation publiés dans le document d'enregistrement universel – rapport financier annuel 2023 n'ont pas été modifiés et sont dès lors toujours les critères utilisés par le groupe Cofinimmo.

#### **Note 15. Transactions entre parties liées**

Durant le 1<sup>er</sup> semestre 2024, il n'y a pas eu de transaction entre parties liées au sens de la norme IAS 34 et de l'Article 8 de l'Arrêté royal du 13.07.2014, qui s'écarterait de celles décrites en Note 44 des comptes consolidés au 31.12.2023 (page 313 du document d'enregistrement universel 2023).

#### **Note 16. Projets de développement en cours**

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

#### **Note 17. Événements survenus après la date de clôture**

Les événements survenus après la date de clôture sont présentés dans la section 1.5 du présent document.

### **3. Déclaration de conformité**

Le conseil d'administration de Cofinimmo SA assume la responsabilité du contenu de ce rapport financier semestriel 2024, sous réserve de l'information fournie par des tiers, y compris les rapports du commissaire et des experts évaluateurs indépendants. Monsieur Jacques van Rijckevorsel, en qualité de Président du Conseil d'Administration, Mesdames Inès Archer-Toper, Françoise Roels, Anneleen Desmyter, Mirjam van Velthuizen-Lormans et Nathalie Charles, et Messieurs Jean-Pierre Hanin, Jean Kotarakos, Olivier Chapelle, Xavier de Walque, Benoit Graulich, Jean Hilgers, Michael Zahn et Jan Suykens, en qualité d'Administrateurs, déclarent qu'à leur connaissance :

1. le rapport financier semestriel 2024 contient un exposé fidèle des événements importants et, le cas échéant, des principales transactions entre parties liées survenues au cours du semestre, et de leur incidence sur le jeu des états financiers ;
2. le rapport financier semestriel 2024 ne comporte aucune omission qui serait de nature à altérer significativement la portée d'une quelconque déclaration qu'il contient ;
3. le jeu d'états financiers, établi conformément aux normes comptables applicables et ayant fait l'objet d'une revue limitée par le commissaire réviseur, donne une image fidèle du patrimoine, de la situation financière et des résultats de Cofinimmo et des filiales comprises dans la consolidation, le rapport de gestion intermédiaire comportant par ailleurs une perspective pour le résultat de l'année prochaine ainsi qu'un commentaire sur les risques et incertitudes auxquels est confrontée l'entreprise (voir pages 4 à 9 du document d'enregistrement universel – rapport financier annuel 2023).

### **4. Informations sur les déclarations prévisionnelles**

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



## 5. Annexes

### 5.1. Annexe 1 : Rapport des experts évaluateurs indépendants

#### Rapport des experts évaluateurs indépendants



CBRE



Bruxelles, 23 juillet 2024

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

#### **Concerne : Evaluation au 30 juin 2024**

##### ***Contexte***

Cofinimmo a mandaté les experts évaluateurs indépendants suivants pour procéder à la valorisation de son portefeuille consolidé au 30 juin 2024 dans le cadre de la préparation de ses états financiers à cette date.

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

C&W, PwC et JLL, Belgique ont chacun évalué séparément une partie du portefeuille de bureaux.

C&W et PwC Belgique ont chacun évalué séparément une partie du portefeuille santé en Belgique.

C&W et Catella France ont chacun évalué séparément une partie du portefeuille santé en France.

CBRE et C&W Pays-Bas ont chacun évalué séparément une partie du portefeuille santé aux Pays-Bas.

CBRE et C&W Allemagne ont chacun évalué séparément une partie du portefeuille santé en Allemagne.

C&W et JLL Espagne ont chacun évalué séparément une partie du portefeuille santé en Espagne.

Le portefeuille de soins de santé en Finlande a été évalué par CBRE Finlande.

Le portefeuille de soins de santé en Irlande a été évalué par C&W Irlande.

Le portefeuille de soins de santé en Italie a été évalué par Colliers Italie.

Le portefeuille de soins de santé au Royaume-Uni a été évalué par JLL UK.

Les portefeuilles de Pubstone en Belgique et aux Pays-Bas ont été évalués par C&W. Le portefeuille des autres réseaux de distribution en Belgique a été évalué par JLL et PwC.

C&W, PwC, JLL, CBRE, Colliers et Catella confirment qu'ils ont une connaissance appropriée et expertise des marchés immobiliers sur lesquels Cofinimmo opère ainsi que la qualification professionnelle nécessaire et reconnue pour réaliser cette valorisation. En procédant à cette évaluation, ils ont confirmé individuellement qu'ils avaient agi en toute indépendance.

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

**INFORMATION RÉGLEMENTÉE**

Bruxelles, 26.07.2024, 07:30 CET

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

Néanmoins, le développement durable est un facteur de plus en plus important sur les marchés immobiliers. Les pays Européens se sont engagés à atteindre la neutralité carbone d'ici 2050, avec une législation déjà en place afin de réduire les émissions de CO2 des bâtiments.

Les experts évaluateurs indépendants constatent une augmentation des attentes du marché et de la législation concernant les facteurs ESG, avec une attention accrue concernant le développement durable, la santé et le bien-être, ainsi que le net zéro carbone.

Il est probable que de nouvelles lois et réglementations soient introduites dans les années à venir. Parallèlement à cela, les occupants et les investisseurs sont de plus en plus attentifs aux aspects de durabilité des bâtiments qu'ils choisissent d'occuper ou d'acheter. Les attentes changeantes du marché, la réforme des politiques et de la législation, ainsi que les impacts de réputation liés aux facteurs ESG représentent un défi croissant pour les investisseurs.

Les experts évaluateurs indépendants contribuant à ce rapport ont confirmé qu'ils se sont conformés aux dernières recommandations du RICS et qu'ils ont tenu compte de ces aspects dans leurs conclusions.

Cependant, il convient de noter que le marché évolue en raison de l'attention portée par les occupants et les investisseurs aux références de durabilité d'une propriété. Les experts évaluateurs indépendants s'attendent à ce que la sensibilisation aux questions de durabilité augmente dans tous les secteurs du marché immobilier.

### **Opinion**

Les évaluations ont été préparées en conformité avec les normes et pratiques nationales et internationales, incluant les International Valuation Standards édités par le International Valuation Standard Council qui est incorporé dans la dernière version du RICS Global Valuation Standards (le « Red Book » édité par le Royal Institution of Chartered Surveyors).

La juste valeur se définit par l'IFRS 13 comme le prix qui serait reçu pour la vente d'un actif ou payé pour le transfert d'un passif lors d'une transaction normale entre des participants de marché à la date d'évaluation.

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

### **Méthodes d'Evaluation**

Les méthodologies d'évaluation adoptées par les experts reposent principalement sur les approches suivantes :

1. Approche par le revenu :

a) LA MÉTHODE DE CAPITALISATION

La méthode de capitalisation consiste à prendre en compte le revenu actuel basé sur les loyers contractuels capitalisés jusqu'à la fin du contrat actuel, et le loyer du marché capitalisé à perpétuité et ramené à une valeur actuelle nette,



Le revenu futur estimé tient compte :

- Des charges ou taxes non récupérables dans un marché où la récupération auprès du locataire est habituelle ;
- Des travaux de rénovation ou des réparations différées nécessaires à la date de l'évaluation afin de continuer à percevoir le loyer et/ou d'atteindre le loyer de marché estimé (cela peut inclure des améliorations ESG) ;
- Autres coûts ou revenus inhabituels.

Il est important de comprendre que dans cette approche de "capitalisation", la croissance future des loyers ainsi que l'inflation sont implicites dans le rendement et qu'aucune hypothèse future n'est modélisée, c'est pourquoi elle est considérée comme une méthode "statique" ou "à croissance implicite".

Les taux utilisés sont basés sur le jugement de l'évaluateur sur la base d'évidences de comparables de marché et des conditions perçues par le marché. Le taux de capitalisation doit refléter les risques intrinsèques au secteur (vide futur, risque de crédit, obligations de maintenance, etc.) ainsi que des facteurs spécifiques propres à chaque propriété.

La structure du calcul peut être soit sous la forme d'un "term & reversion" (différenciation entre le loyer contractuel pendant la durée du bail et le loyer théorique à perpétuité après la période du bail), soit d'une capitalisation "Hardcore" du loyer du marché à perpétuité avec des ajustements en fonction que les loyers contractuels sont au-dessus ou en dessous du loyer du marché.

#### b) LA MÉTHODE D'ACTUALISATION DES FLUX (DCF)

La méthode d'actualisation des flux est similaire et prend en compte les coûts et les revenus prévisionnels, mais la croissance des loyers et l'inflation sont modélisées explicitement sur une période qui pourrait être équivalente à la durée restante du bail ou égale à une période fixe (généralement entre 10 et 18 ans, mais cela peut varier) à la fin de laquelle une valeur terminale est calculée. Un taux d'actualisation est appliqué aux flux de trésorerie net prévisionnels et à la valeur terminale pour obtenir une valeur actuelle.

La valeur actuelle se compose de :

- Des flux de trésorerie net actualisés sur la période de projection ;
- La valeur terminale actualisée à la fin de la période de projection. Cette valeur peut prendre en compte une hypothèse de renouvellement du bail par le locataire ou une hypothèse de valeur libre pour calculer la valeur résiduelle ou une combinaison des deux.

#### 2. L'approche de comparaison directe :

Lorsqu'il existe des prix de transaction pour des propriétés très similaires, les experts évaluateurs indépendants tiennent d'abord compte de cela. Cependant, dans le secteur immobilier commercial, cela est inhabituel car chaque propriété tend à avoir des caractéristiques uniques en termes de localisation, de situation locative, etc. Les évaluateurs recourent cependant toujours à de telles évidences aux prix unitaires avec les propriétés vendues sur le marché et celles à la vente. Dans le secteur résidentiel destiné à l'occupation, la comparaison directe est souvent la méthode préférée car les ventes sont plus nombreuses et plus d'évidence sont disponibles.

#### 3. La méthode résiduelle :

La méthode résiduelle est utilisée pour obtenir la valeur d'un terrain vierge à développer ou d'un terrain et construction(s) avec un potentiel de redéveloppement ou de rénovation. Ceci implique que la destination du projet est connue ou prévisible de manière qualitative (planification) et quantitative (nombre de mètres carrés pouvant être développés, loyers futurs, etc.).

La méthode résiduelle comprend l'estimation de la "valeur de développement brute" du site ou des bâtiments sous une forme développée ou redéveloppée, soit par comparaison, soit par l'approche par le revenu.

**INFORMATION RÉGLEMENTÉE**

Bruxelles, 26.07.2024, 07:30 CET

La valeur est obtenue en déduisant tous les coûts prévisionnels de la "valeur de développement brute" qui seront engagés. Ces coûts comprennent la démolition de tout bâtiment existant, les coûts de conception, les travaux d'infrastructure, les coûts de construction, les honoraires professionnels, les frais d'agence et les coûts d'intérêt de financement du développement. Une "marge du promoteur" est également déduite de la "valeur de développement brute" pour refléter le risque perçu de l'opération.

La valeur résultante est au moins vérifiée avec d'autres indicateurs de marché, s'ils existent. Par exemple, lorsqu'une propriété a été évaluée en utilisant une approche par le revenu, il est souvent nécessaire de comparer la valeur finale résultante par mètre carré avec les prix observés sur le marché pour des propriétés similaires à la date de l'évaluation. La valeur du terrain à développer, ou des bâtiments destinés à être redéveloppés ou rénovés, seront également comparée aux ventes d'actifs similaires sur la base d'un prix par mètre carré à développer.

### ***Frais transactionnels***

En théorie, la vente d'un immeuble est soumise à la perception par l'Etat d'un droit de mutation payé par l'acquéreur, qui représente substantiellement tous les frais transactionnels. Pour les immeubles sis en Belgique, le montant de ce droit dépend notamment du mode de cession, de la qualité de l'acheteur et de la localisation. Les deux premières conditions et donc le montant des droits à payer n'est connu que lorsque la vente a été conclue. Basé sur l'étude des experts évaluateurs indépendants (BEAMA – Association belge des Assets Managers) datée du 8 février 2006, revue le 30 juin 2016, le taux « moyen » des coûts de transaction des immeubles de plus de 2,500.000 EUR est estimé à 2,5%. Ce taux de 2,5% sera revu périodiquement et adapté pour autant que sur le marché des transactions d'investissement institutionnel, une variation d'au moins +/- 0,5% est observé dans le taux « moyen » des coûts de transaction.

Dès lors, pour les biens dont la valeur est supérieur à 2,5 millions d'euros, la valeur d'investissement correspond à la juste valeur majorée des frais de transaction estimés à 2,5% tandis que pour les biens dont la valeur est inférieur à 2,5 millions d'euros, les frais de transaction sont de 12% ou 12,5% en fonction de la région dans laquelle ils se situent.

L'approche dans les autres pays consiste à ajouter des droits de transaction à la juste valeur pour obtenir la valeur d'investissement.

### ***Actif sous cession de créance***

Cofinimmo est propriétaire d'un actif dont les loyers ont été cédés dans le passé à une tierce partie contre paiement. Les experts évaluateurs indépendants ont évalué ce bien en pleine propriété (avant cession de créance). A la demande de Cofinimmo, les experts évaluateurs indépendants ont remplacé cette valeur par la valeur de pleine propriété diminuée de la valeur du bail cédé restant à courir, sur base d'un modèle mis au point par Cofinimmo, pour arriver à la valeur mentionnée ci-dessous. Au cours des trimestres, la valeur résiduelle va évoluer pour qu'au terme de la cession de créance, la valeur résiduelle corresponde à la valeur de pleine propriété. Ce modèle de calcul de valeur résiduelle mis au point par Cofinimmo n'a pas été analysé dans le détail par les experts évaluateurs indépendants.

INFORMATION RÉGLEMENTÉE

Bruxelles, 26.07.2024, 07:30 CET

### *Juste valeur et valeur d'investissement*

Tenant compte des opinions ci-dessus et en faisant référence au rapport de chaque expert évaluateur indépendant, la juste valeur du portefeuille consolidé de Cofinimmo au 30 juin 2024, correspondant à la « Fair value », au sens du référentiel IAS/IFRS, est la somme agrégée de toutes les valeurs individuelles et est estimée à 6.173.631.000 EUR.

Tenant compte des opinions ci-dessus et en faisant référence au rapport de chaque expert évaluateur indépendant, la valeur d'investissement (tel que défini ci-dessus) du portefeuille consolidé de Cofinimmo au 30 juin 2024 est la somme agrégée de toutes les valeurs individuelles et est estimée à 6.492.042.000 EUR.

Sur cette base, les rendements sur loyers perçus ou contractuels, y compris l'actif sous cession de créance, mais hors projets, actifs détenus en vue de la vente et terrains et immeubles en cours de rénovation, s'établissent à 5,8% de la valeur d'investissement.

En supposant les immeubles entièrement loués, le rendement passerait à 5,9% de la valeur d'investissement. Les immeubles de placements ont un taux d'occupation de 98,6%.

Le niveau des loyers contractuels et la valeur locative sur les espaces vides (hors projets de développement, actifs détenus en vue de la vente et actif ayant fait l'objet de cession de créance) est supérieure de 4,5 % à la valeur locative estimée pour le portefeuille consolidé à ce jour. Cet écart s'explique principalement par l'indexation des loyers contractuels depuis le début des baux en cours.

Le portefeuille consolidé est réparti par segment comme suit :

	Juste valeur en €	Valeur d'investissement en €	% de la juste valeur
<b>Immobilier de santé</b>	4.641.390.000	4.881.144.000	75%
<b>Bureaux</b>	1.068.974.000	1.095.699.000	17%
<b>Immobilier de réseaux de distribution</b>	463.267.000	515.199.000	8%
<b>Totale</b>	<b>6.173.631.000*</b>	<b>6.492.042.000*</b>	<b>100%</b>

\*arrondi à 1.000€



Le portefeuille consolidé est réparti par expert comme suit :

Expert	Juste valeur en €	Valeur d'Investissement en €
C&W Belgique	2.011.074.600	2.101.702.000
C&W France	501.120.000	534.047.000
C&W Pays-Bas	235.200.000	260.050.000
C&W Allemagne	387.330.000	413.178.000
C&W Espagne	269.852.500	278.106.000
C&W Irlande	99.715.000	109.891.000
<b>Total C&amp;W</b>	<b>3.504.292.000</b>	<b>3.696.974.000</b>
Catella France	182.700.000	194.146.000
<b>Total Catella</b>	<b>182.700.000</b>	<b>194.146.000</b>
CBRE Pays Bas	262.580.000	291.083.000
CBRE Allemagne	502.990.000	542.305.000
CBRE Finlande	154.300.000	160.300.000
<b>Total CBRE</b>	<b>919.870.000</b>	<b>993.688.000</b>
Colliers Italie	215.980.000	220.299.600
<b>Total Colliers</b>	<b>215.980.000</b>	<b>220.299.600</b>
JLL Belgique	237.167.000	243.096.000
JLL Espagne	117.356.000	119.750.000
JLL Royaume-Uni	68.716.000	73.350.000
<b>Total JLL</b>	<b>423.239.000</b>	<b>436.196.000</b>
PwC Belgique	927.550.000	950.738.500
<b>Total PwC</b>	<b>927.550.000</b>	<b>950.738.500</b>
<b>Total</b>	<b>6.173.631.000*</b>	<b>6.492.042.000**</b>

\* arrondi à 1.000€

### *Opinion de C&W*

En ce qui concerne la partie belge du portefeuille et le portefeuille Pubstone évalué par C&W, C&W Belgique a confirmé la somme agrégée des juste valeurs pour un total de 2.011.074.600 EUR et des valeurs d'investissement pour un total de 2.101.702.000 EUR.

Emeric Inghels\*, MRICS  
C&W Partner, Valuation & Advisory  
\*Calibri Srl

En ce qui concerne la partie française du portefeuille évalué par C&W, C&W France a confirmé la somme agrégée des juste valeurs pour un total de 501.120.000 EUR et des valeurs d'investissement pour un total de 534.047.000 EUR.

Jérôme Salomon, MRICS  
C&W Partner

En ce qui concerne la partie néerlandaise du portefeuille évalué par C&W, C&W Pays-Bas a confirmé la somme agrégée des juste valeurs pour un total de 235.200.000 EUR et des valeurs d'investissement pour un total de 260.050.000 EUR.

Fabian Pouwelse, MSc RT  
C&W Associate – Valuation & Advisory

En ce qui concerne la partie allemande du portefeuille évalué par C&W, C&W Allemagne a confirmé la somme agrégée des juste valeurs pour un total de 387.330.000 EUR et des valeurs d'investissement pour un total de 413.178.000 EUR.

Peter Fleischmann, MRICS  
C&W Partner, Valuation & Advisory Germany

En ce qui concerne la partie espagnole du portefeuille évalué par C&W, C&W Espagne a confirmé la somme agrégée des juste valeurs pour un total de 269.852.500 EUR et des valeurs d'investissement pour un total de 278.106.000 EUR.

James Bird, MRICS  
C&W Partner, Valuation & Advisory Spain

En ce qui concerne la partie irlandaise du portefeuille évalué par C&W, C&W Irlande a confirmé la somme agrégée des juste valeurs pour un total de 99.715.000 EUR et des valeurs d'investissement pour un total de 109.891.000 EUR.

Eithne O'Neill, MRICS  
Divisional Director, Cushman & Wakefield Ireland

### *Catella opinion*

Catella France a confirmé la somme agrégée des juste valeurs pour un total de 182.700.000 EUR et des valeurs d'investissement pour un total de 194.146.000 EUR.

Hervé-Arthur Ratto,  
Senior real estate valuer, Catella Valuation France

### *Opinion de CBRE*

En ce qui concerne la partie néerlandaise du portefeuille évalué par CBRE, CBRE Pays Bas a confirmé la somme agrégée des juste valeurs pour un total de 262.580.000 EUR et des valeurs d'investissement pour un total de 291.083.000 EUR.

Annette Postma, MRICS  
Director, CBRE Valuation & Advisory Services BV

**INFORMATION RÉGLEMENTÉE**

Bruxelles, 26.07.2024, 07:30 CET

En ce qui concerne la partie allemande du portefeuille évalué par CBRE, CBRE Allemagne a confirmé la somme agrégée des juste valeurs pour un total de 502.990.000 EUR et des valeurs d'investissement pour un total de 542.305.000 EUR.

Tim Schulte, MRICS – CIS HypeZert F  
Senior Director, Team Leader OPRE - Valuation Advisory Services – CBRE GmbH

CBRE Finlande a confirmé la somme agrégée des juste valeurs pour un total de 154.300.000 EUR et des valeurs d'investissement pour un total de 160.300.000 EUR.

Vesa Kiviluoto  
Director, CBRE Valuation & Advisory Finland OY

**Opinion de Colliers**

Colliers Italie a confirmé la somme agrégée des juste valeurs pour un total de 215.980.000 EUR et des valeurs d'investissement pour un total de 220.299.600 EUR.

Maurizio De Angeli,  
COO, Colliers Valuation Italy S.r.l.

**Opinion de JLL**

En ce qui concerne la partie belge du portefeuille évalué par JLL, JLL a confirmé la somme agrégée des juste valeurs pour un total de 237.167.000 EUR et des valeurs d'investissement pour un total de 243.096.000 EUR.

Roderick Scrivener, FRICS  
JLL Senior Director Valuation & Risk Advisory Belux

En ce qui concerne la partie espagnole du portefeuille évalué par JLL, JLL Espagne a confirmé la somme agrégée des juste valeurs pour un total de 117.356.000 EUR et des valeurs d'investissement pour un total de 119.750.000 EUR.

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

En ce qui concerne la partie au Royaume-Uni du portefeuille évalué par JLL, JLL Royaume-Uni a confirmé la somme agrégée des juste valeurs pour un total de 68.716.000 EUR et des valeurs d'investissement pour un total de 73.350.000 EUR.

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

**Opinion de PwC**

En ce qui concerne la partie belge du portefeuille évalué par PwC, PwC Entreprise Advisory bv a confirmé la somme agrégée des juste valeurs pour un total de 927.550.000 EUR et des valeurs d'investissement pour un total de 950.738.500 EUR.

PwC Enterprise Advisory SRL / BV  
Représenté par Jean-Paul Ducarme\*, FRICS, Directeur  
(\* ) JP Ducarme Consulting SRL, représenté par son représentant permanent, Jean-Paul Ducarme



## 5.2. Annexe 2 : Rapport du Commissaire



### **Rapport du commissaire au conseil d'administration de Cofinimmo SA sur l'examen limité de l'information financière consolidée intermédiaire résumée pour la période de six mois close le 30 juin 2024**

#### **Introduction**

Nous avons effectué l'examen limité du bilan consolidé résumé de Cofinimmo SA (la « Société ») et ses filiales (conjointement le « groupe ») arrêté au 30 juin 2024 ainsi que du compte de résultat consolidé résumé, de l'état du résultat global consolidé résumé, de l'état consolidé résumé des variations des capitaux propres et du tableau consolidé résumé des flux de trésorerie pour la période de six mois close à cette date, ainsi que les notes explicatives 1 à 17 (« l'information financière consolidée intermédiaire résumée »). Le conseil d'administration de la société est responsable de l'établissement et de la présentation de cette information financière consolidée intermédiaire résumée conformément à la norme internationale IAS 34 « Information financière intermédiaire » telle qu'adoptée par l'Union Européenne. Notre responsabilité est d'exprimer une conclusion sur cette information financière consolidée intermédiaire résumée sur la base de notre examen limité.

#### **Etendue de l'examen limité**

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



*Rapport du commissaire au conseil d'administration de Cofinimmo SA sur l'examen limité de l'information financière consolidée intermédiaire résumée pour la période de six mois close le 30 juin 2024*

### **Conclusion**

Sur la base de notre examen limité, nous n'avons pas relevé de faits qui nous laissent à penser que l'information financière consolidée intermédiaire résumée de Cofinimmo SA ci-jointe pour la période de six mois close le 30 juin 2024 n'a pas été établie, dans tous ses aspects significatifs, conformément à la norme internationale IAS 34 « Information financière intermédiaire » telle qu'adoptée par l'Union Européenne.

Zaventem, le 25 juillet 2024

KPMG Réviseurs d'Entreprises  
Commissaire  
représentée par

Jean-François Kupper  
(Signature)

Digitally signed  
by Jean-  
François Kupper  
(Signature)

Jean-François Kupper  
Réviseur d'Entreprises

**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 40 ans, Cofinimmo investit, développe et gère des immeubles de location. La société possède un patrimoine implanté en Belgique, en France, aux Pays-Bas, en Allemagne, en Espagne, en Finlande, en Irlande, en Italie et au Royaume-Uni, d'une valeur d'environ 6,2 milliards EUR. Attentive aux évolutions sociétales, Cofinimmo a pour mission de mettre à disposition des espaces de soins, de vie et de travail de haute qualité pour ses partenaires-locataires au bénéfice direct des occupants. *'Caring, Living and Working – Together in Real Estate'* est l'expression de cette mission. Forte de son expertise, Cofinimmo a bâti un portefeuille d'immobilier de santé d'environ 4,6 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 155 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 :

