

Informations trimestrielles

1^{er} trimestre 2024

**Performances opérationnelles conformes aux prévisions
et équilibre entre investissements et désinvestissements :
la transformation du portefeuille se poursuit**

Cofinimmo (Euronext Brussels : COFB) équilibre investissements et désinvestissements sur le 1^{er} trimestre (ayant un effet neutre sur le taux d'endettement) :

- Investissements bruts de 30 millions EUR, principalement en immobilier de santé en Europe
- Désinvestissements de 30 millions EUR, dans les trois secteurs d'activité
- Investissements nets de 1 million EUR
- Avec 4,6 milliards EUR, l'immobilier de santé représente 75% du portefeuille consolidé du groupe, qui atteint 6,2 milliards EUR

Performances opérationnelles solides :

- Revenus locatifs bruts en hausse de 3,4% (2,2% à portefeuille constant*)
- Taux d'occupation élevé : 98,4%
- Durée résiduelle des baux particulièrement longue : 13 ans

Gestion efficace de la structure financière :

- Risque de taux d'intérêt totalement couvert au 31.03.2024 dans le cadre de la politique de couverture des taux d'intérêt à long terme
- Coût moyen de la dette* : 1,4% au 31.03.2024
- Ratio d'endettement : 43,1% au 31.03.2024
- Rating BBB/Stable/A-2 confirmé par S&P le 18.03.2024
- Disponibilités sur les lignes de crédits confirmées de près d'un milliard EUR au 31.03.2024, après couverture des émissions de billets de trésorerie

Résultats solides d'un portefeuille en transformation :

- Résultat net des activités clés – part du groupe* : 55 millions EUR (53 millions EUR au 31.03.2023)
- Résultat net – part du groupe : 17 millions EUR (17 millions EUR au 31.03.2023)
- 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 désignée n°1 en Belgique en termes d'égalité des genres par Equileap
- Renouvellement et amélioration de plusieurs labels ESG
- Obtention de plusieurs certificats BREEAM en immobilier de santé en Espagne
- Cofinimmo est le seul acteur immobilier parmi les 10 sociétés belges présentes dans la liste des 600 Europe's Climate Leaders 2024 selon le Financial Times

Jean-Pierre Hanin, CEO de Cofinimmo : « Cofinimmo a délivré pour le premier trimestre 2024 des résultats conformes aux prévisions de début d'année, qui s'inscrivent dans le cadre d'une gestion active de notre bilan et de notre portefeuille en transformation. Au cours du premier trimestre, nous avons en effet pu équilibrer investissements (nous permettant de participer activement à l'extension et au renouvellement du parc immobilier dédié à la santé en Europe) et désinvestissements (par des arbitrages sélectifs d'actifs), ayant un effet neutre sur le taux d'endettement. »

Prochaines assemblées générales ordinaire et extraordinaire :
Mercredi 08.05.2024 à partir de 15h00 (voir communiqué de presse du 05.04.2024).

Le document d'enregistrement universel 2023 incluant le rapport financier annuel et le rapport ESG est disponible sur le site internet www.cofinimmo.com.

* 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 - «Détail de calcul des Indicateurs Alternatifs de Performance au 31.03.2024 »). Les définitions des APM peuvent être différentes de celle d'autres concepts portant la même appellation dans les états financiers d'autres sociétés.

INFORMATION RÉGLEMENTÉE

Bruxelles, 26.04.2024, 07:30 CET

1. Résumé de l'activité	4
2. Chiffres clés consolidés	6
2.1. Données globales	6
2.2. Données par action – part du groupe	7
2.3. Indicateurs de performance selon le référentiel EPRA	8
3. Évolution du portefeuille consolidé	8
4. Principaux événements intervenus dans le courant du premier trimestre de 2024	10
4.1. Immobilier de santé en Belgique	10
4.2. Immobilier de santé en France	10
4.3. Immobilier de santé aux Pays-Bas	10
4.4. Immobilier de santé en Allemagne	11
4.5. Immobilier de santé en Espagne	11
4.6. Immobilier de santé en Finlande	12
4.7. Immobilier de santé en Irlande	12
4.8. Immobilier de santé en Italie	12
4.9. Immobilier de santé au Royaume-Uni	13
4.10. Immobilier de réseaux de distribution	13
4.10.1. Pubstone	13
4.10.2. Autres - Belgique	13
4.11. Bureaux	13
5. Événements intervenus après le 31.03.2024	14
5.1. Immobilier de santé en France	14
6. Résultats opérationnels	15
6.1. Taux d'occupation (calculé sur base des revenus locatifs)	15
6.2. Locataires principaux	17
6.3. Durée résiduelle moyenne pondérée des baux	18
6.4. Échéancier du portefeuille	18
6.5. Variation des revenus locatifs bruts à portefeuille constant*	19
7. Gestion des ressources financières	19
7.1. Opérations de financement depuis le 01.01.2024	20
7.1.1. Evolution de l'ensemble des financements	20
7.1.2. Couverture de taux d'intérêt	20
7.2. Disponibilités	20
7.3. Ratio d'endettement consolidé	20
7.4. Durée résiduelle moyenne pondérée des dettes financières	20
7.5. Coût moyen de la dette* et couverture du taux d'intérêt	21
7.6. Notation financière	22
7.7. Actions propres	22
8. Environmental, Social and Governance (ESG)	23
8.1. Initiatives en réponse au changement climatique	23
8.2. Références, notations et certifications	23
8.3. Évolution de la situation de certains opérateurs de santé	23
9. Compte de résultats consolidé résumé – Schéma analytique (x 1.000 EUR)	25
10. Bilan consolidé résumé (x 1.000 EUR)	28
11. Portefeuille consolidé au 31.03.2024	29
12. Prévisions 2024	31
12.1. Programme d'investissements	31
12.2. Résultat net des activités clés* et dividende par action	34
13. Gouvernance d'entreprise	34
13.1. Assemblées générales	34
13.2. Actionnariat	34
14. Principaux risques et incertitudes	35
15. Calendrier de l'actionnaire	35
16. Annexes	36
16.1. Annexe 1 : Résultat global consolidé – Schéma Arrêté royal du 13.07.2014 (x 1.000 EUR)	36

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^{er} trimestre, Cofinimmo a ainsi réalisé des investissements (pour 30 millions EUR), principalement dans différents sous-secteurs de l'immobilier de santé en Europe. Grâce à ces opérations, les actifs de santé (4,6 milliards EUR) représentent 75% du portefeuille consolidé du groupe au 31.03.2024, qui atteint 6,2 milliards EUR.

Cofinimmo évalue en permanence son portefeuille d'actifs en fonction des points clés de sa stratégie et des opportunités de marché qui se présentent. Dans ce cadre, le groupe a réalisé des désinvestissements pour 30 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 équilibré investissements et désinvestissements sur le 1^{er} trimestre (investissements nets de 1 million EUR, ayant un effet neutre sur le taux d'endettement).

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. Le 25.04.2024, les efforts de Cofinimmo en matière ESG ont encore été salués par la presse financière internationale (Financial Times), le groupe étant le seul acteur immobilier parmi les 10 groupes belges présents dans la liste des 600 Europe's Climate Leaders 2024.

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). 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 31.03.2024, Cofinimmo disposait de près d'un milliard 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 31.03.2024 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* de 1,4%), couplé à une gestion efficace du portefeuille existant en transformation (taux d'occupation de 98,4%, revenus locatifs bruts en hausse de 2,2% à portefeuille constant*, grâce aux récentes indexations qui se marquent généralement à la date anniversaire du contrat, marge d'exploitation* à 82,0%), lui ont permis de réaliser un résultat net des activités clés – part du groupe* de 55 millions EUR au 31.03.2024 (à comparer aux 53 millions EUR qui avaient été réalisés au 31.03.2023, soit une croissance de 2%), 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 1,49 EUR (conforme aux prévisions¹, à comparer à 1,62 EUR au 31.03.2023) et tient compte des émissions d'actions de 2023. L'effet des désinvestissements et des augmentations de capital sur cet indicateur est respectivement de -0,12 EUR par action et de -0,18 EUR par action, soit -0,30 EUR par action au total sur les trois premiers mois de l'exercice 2024.

Le résultat net – part du groupe s'élève à 17 millions EUR (soit 0,48 EUR par action) au 31.03.2024, contre 17 millions EUR (soit 0,53 EUR par action) au 31.03.2023. Cette stabilité est due au fait que l'augmentation du résultat net des activités clés – part du groupe* est compensée par l'effet net de la variation de juste valeur des instruments de couverture et des immeubles de placement – éléments non cash – entre les trois premiers mois de 2023 et les trois premiers mois de 2024.

Avec un taux d'endettement de 43,1% au 31.03.2024 (à comparer à 43,8% au 31.12.2023), le bilan consolidé de Cofinimmo (dont le rating BBB/Stable/A-2 a été confirmé le 18.03.2024) démontre une forte solvabilité (des informations sur les principaux risques et incertitudes sont données en section 14).

Sur base des informations actuellement disponibles et des hypothèses détaillées en section 12.1 ci-dessous (investissements bruts de 320 millions EUR et désinvestissements de 270 millions EUR en 2024, ces investissements nets ayant un effet quasiment neutre sur le taux d'endettement), Cofinimmo confirme la guidance publiée dans le communiqué de presse du 23.02.2024 qui prévoyait, en l'absence d'événements majeurs imprévus, de réaliser un résultat net des activités clés – part du groupe* de 6,40 EUR par action pour l'exercice 2024, compte tenu des effets dilutifs prorata temporis des augmentations de capital de 2023 (environ 0,50 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 serait quasiment stable à environ 44% au 31.12.2024. Ce ratio ne tient pas compte d'éventuelles variations de juste valeur additionnelles des immeubles de placement (qui seront déterminées par les experts évaluateurs indépendants).

Ces éléments (fournis sous réserve des principaux risques et incertitudes exposés, voir section 14 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.

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

2. Chiffres clés consolidés

2.1. Données globales

(x 1.000.000 EUR)	31.03.2024	31.12.2023
Portefeuille d'immubles de placement (en juste valeur)	6.187	6.231
(x 1.000 EUR)	31.03.2024	31.03.2023
Résultat immobilier	82.315	81.053
Résultat d'exploitation avant résultat sur portefeuille	65.133	64.074
Résultat net des activités clés – part du groupe*	54.666	53.368
Résultat sur instruments financiers – part du groupe*	10.609	-17.170
Résultat sur portefeuille – part du groupe*	-47.800	-18.723
Résultat net – part du groupe	17.475	17.476
Marge d'exploitation*	82,0%	81,9%
	31.03.2024	31.12.2023
Frais d'exploitation/valeur moyenne du patrimoine en gestion* ¹	0,96%	0,98%
Durée résiduelle moyenne pondérée des baux ² (en années)	13	13
Taux d'occupation ³	98,4%	98,5%
Rendement locatif brut si portefeuille loué à 100% ⁴	5,8%	5,8%
Rendement locatif net si portefeuille loué à 100% ⁵	5,5%	5,5%
Ratio d'endettement ⁶	43,1%	43,8%
Coût moyen de la dette* ⁷	1,4%	1,4%
Durée résiduelle moyenne pondérée des dettes financières (en années)	4	4

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

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

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

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

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

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

⁷ Y compris les marges bancaires.

2.2. Données par action – part du groupe

(en EUR)	31.03.2024	31.03.2023
Résultat net des activités clés – part du groupe – par action*	1,49	1,62
Résultat sur instruments financiers – part du groupe – par action*	0,29	-0,52
Résultat sur portefeuille – part du groupe – par action*	-1,30	-0,57
Résultat net – part du groupe – par action	0,48	0,53

Valeur intrinsèque de l'action (en EUR)	31.03.2024	31.12.2023
Actif net par action* (IFRS)	99,10	98,61

Valeur intrinsèque diluée de l'action (en EUR)	31.03.2024	31.12.2023
Actif net dilué par action (IFRS)	99,07	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 31.03.2024 découle principalement de l'effet du résultat net susmentionné (0,48 EUR par action).

Les 11.100 actions propres du stock option plan ont été prises en compte dans le calcul de l'actif net dilué par action au 31.03.2024, 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.

2.3. Indicateurs de performance selon le référentiel EPRA¹

(en EUR par action)	31.03.2024	31.03.2023
EPRA résultat*	1,49	1,62
EPRA résultat dilué*	1,49	1,62
(en EUR par action)	31.03.2024	31.12.2023
EPRA Net Reinstatement Value (NRV)*	107,05	106,54
EPRA Net Tangible Assets (NTA)*	98,31	98,11
EPRA Net Disposal Value (NDV)*	104,49	103,97
	31.03.2024	31.12.2023
EPRA rendement initial net (RIN)*	5,5%	5,5%
EPRA RIN ajusté*	5,5%	5,5%
EPRA taux de vacance locative*	1,7%	1,6%
EPRA ratio de coûts (frais directs de vacance inclus)*	21,7%	21,6%
EPRA ratio de coûts (frais directs de vacance exclus)*	17,9%	18,8%
EPRA LTV*	42,4%	43,1%

Les ORA émises en 2011 n'existent plus depuis le 31.12.2023 (les derniers remboursements ayant eu lieu au 4^e trimestre 2023). Au 31.03.2023, elles n'avaient pas été prises en compte dans le calcul de l'EPRA Résultat dilué, concept défini par les EPRA Best Practice Recommendations.

3. Évolution du portefeuille consolidé

Secteur	Investissements durant le premier trimestre de 2024	Désinvestissements durant le premier trimestre de 2024	Juste valeur au 31.03.2024	Référence
Immobilier de santé	25 millions EUR ²	16 millions EUR	4,6 milliards EUR	4.1 à 4.9
Réseaux de distribution	-	2 millions EUR	0,5 milliard EUR	4.10
Bureaux	5 millions EUR	12 millions EUR	1,1 milliard EUR	4.11
TOTAL	30 millions EUR	30 millions EUR	6,2 milliards EUR	/

Cofinimmo a équilibré investissements et désinvestissements sur le 1^{er} trimestre (investissements nets de 1 million EUR, ayant un effet neutre sur le taux d'endettement).

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

¹ Données non requises par la réglementation sur les SIR et non soumises à un contrôle de la part des autorités publiques. Le commissaire a vérifié si les données EPRA Résultat, EPRA Net Reinstatement Value (NRV), EPRA Net Tangible Assets (NTA), EPRA Net Disposal Value (NDV) et EPRA Ratio de coûts étaient calculées conformément aux définitions reprises dans EPRA Best Practices Recommendations et si les données financières utilisées dans le calcul de ces ratios concordaient avec les données comptables telles qu'incluses dans les états financiers consolidés audités.

² Dont 24 millions EUR en immeubles de placement et 1 million EUR de variation des participations et créances sur entreprises associées.

INFORMATION RÉGLEMENTÉE

Bruxelles, 26.04.2024, 07:30 CET

Secteur / Sous-secteur	Nombre de lits (arrondi)	Juste valeur (%)
Immobilier de santé		75%
Établissements sanitaires ¹	3.500	10%
Soins primaires ²	-	2%
Établissements médico-sociaux ³	27.000	61%
Autres ⁴	-	2%
Immobilier de réseaux de distribution⁵		7%
Bureaux		17%
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%

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

² Centres de consultations médicales.

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

⁴ Principalement centres de sport & de bien-être.

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

4. Principaux événements intervenus dans le courant du premier trimestre de 2024

4.1. Immobilier de santé en Belgique

- **Investissements durant le premier trimestre de 2024 : 1 million EUR**
- **Désinvestissements durant le premier trimestre de 2024 : 16 millions EUR**
- **Portefeuille immobilier de santé en Belgique au 31.03.2024 : 1.646 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, 15 millions EUR en participations dans des entreprises associées, et 15 millions EUR de créances de location-financement. Au cours du premier trimestre de 2024, Cofinimmo y a investi 1 million EUR en immeubles de placement dans le cadre de l'exécution de projets de développement 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.

4.2. Immobilier de santé en France

- **Portefeuille immobilier de santé en France au 31.03.2024 : 690 millions EUR (57 sites en exploitation)**

Cofinimmo détient en France des immeubles de placement en immobilier de santé pour une juste valeur de 690 millions EUR et des créances de location-financement pour 20 millions EUR.

4.3. Immobilier de santé aux Pays-Bas

- **Investissements durant le premier trimestre de 2024 : 2 millions EUR**
- **Portefeuille immobilier de santé aux Pays-Bas au 31.03.2024 : 495 millions EUR (52 sites en exploitation)**

Cofinimmo détient aux Pays-Bas un portefeuille d'immobilier de santé pour une juste valeur de 495 millions EUR. Au cours du premier trimestre de 2024, Cofinimmo y a investi 2 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^{er} 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 m². 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 net¹ 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%.

4.4. Immobilier de santé en Allemagne

- **Investissements durant le premier trimestre de 2024 : 2 millions EUR**
- **Portefeuille immobilier de santé en Allemagne au 31.03.2024 : 896 millions EUR (59 sites en exploitation)**

Cofinimmo détient en Allemagne un portefeuille d'immobilier de santé pour une juste valeur de 896 millions EUR et 13 millions EUR en entreprises associées (participations et créances). Au cours du premier trimestre de 2024, Cofinimmo y a investi 2 millions EUR. Ces investissements comprennent environ 2 millions EUR en immeubles de placement et environ 1 million EUR de variation des participations et créances sur entreprises associées.

4.5. Immobilier de santé en Espagne

- **Investissements durant le premier trimestre de 2024 : 18 millions EUR**
- **Portefeuille immobilier de santé en Espagne au 31.03.2024 : 380 millions EUR (26 sites en exploitation)**

Cofinimmo a fait son entrée en Espagne en septembre 2019 et y détient au 31.03.2024 un portefeuille d'immobilier de santé pour une juste valeur de 380 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. Ceci représentera à terme un investissement cumulé d'environ 500 millions EUR pour environ 7.240 lits. Au cours du premier trimestre de 2024, Cofinimmo y a investi 18 millions EUR, principalement en immeubles de placement dans le cadre de l'exécution de projets de développement.

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

Principales réalisations :

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

Cofinimmo fera 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 m² 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 m² et offrira 165 lits. Les travaux ont débuté au 1^{er} 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^e 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 net¹ 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 m². Le budget d'investissement pour le terrain et les travaux s'est élevé à environ 8 millions EUR. Le bail de type triple net¹ 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.

4.6. Immobilier de santé en Finlande

- **Investissements durant le premier trimestre de 2024 : 1 million EUR**
- **Portefeuille immobilier de santé en Finlande au 31.03.2024 : 153 millions EUR (15 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 153 millions EUR. Au cours du premier trimestre de 2024, Cofinimmo y a investi 1 million EUR en immeubles de placement dans le cadre de l'exécution de projets de développement.

4.7. Immobilier de santé en Irlande

- **Portefeuille immobilier de santé en Irlande au 31.03.2024 : 100 millions EUR (8 sites en exploitation)**

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

4.8. Immobilier de santé en Italie

- **Portefeuille immobilier de santé en Italie au 31.03.2024 : 216 millions EUR (8 sites en exploitation)**

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

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

4.9. Immobilier de santé au Royaume-Uni

- **Portefeuille immobilier de santé au Royaume-Uni au 31.03.2024 : 68 millions EUR (3 sites en exploitation)**

Cofinimmo a fait son entrée au Royaume-Uni en juillet 2021 et y détient déjà un portefeuille d'immobilier de santé d'une juste valeur de 68 millions EUR.

4.10. Immobilier de réseaux de distribution

- **Désinvestissements durant le premier trimestre de 2024 : 2 millions EUR**
- **Portefeuille immobilier de réseaux de distribution au 31.03.2024 : 462 millions EUR**

Le portefeuille d'immobilier de réseaux de distribution de Cofinimmo représente une juste valeur de 462 millions EUR. Au cours du premier trimestre de 2024, Cofinimmo y a désinvesti pour 2 millions EUR.

4.10.1. Pubstone

- **Vente de 7 cafés et restaurants du portefeuille Pubstone**

Au cours du premier trimestre de 2024, le groupe Cofinimmo a vendu 7 cafés et restaurants des portefeuilles Pubstone BE et NL pour un montant total d'environ 2 millions EUR, un montant supérieur à la dernière juste valeur des actifs déterminée par les experts évaluateurs indépendants de Cofinimmo avant la conclusion des accords.

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.

4.11. Bureaux

- **Investissements durant le premier trimestre de 2024 : 5 millions EUR**
- **Désinvestissements durant le premier trimestre de 2024 : 12 millions EUR**
- **Portefeuille de bureaux au 31.03.2024 : 1.081 millions EUR (40 sites)**

Le portefeuille de bureaux de Cofinimmo représente une juste valeur de 1,1 milliard EUR. Au cours du premier trimestre de 2024, Cofinimmo y a investi 5 millions EUR et a procédé à des désinvestissements pour un montant total de 12 millions EUR. Au 31.03.2024, 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 29%.

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.

5. Événements intervenus après le 31.03.2024

5.1. Immobilier de santé en France

- 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 soins¹ 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 m² 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 net² 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 En France, communément appelé EHPAD (Établissement d'hébergement pour personnes âgées dépendantes).

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

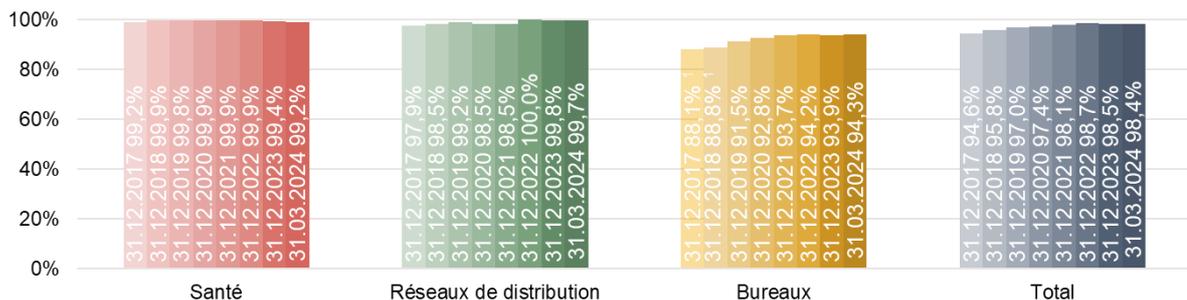
INFORMATION RÉGLEMENTÉE

Bruxelles, 26.04.2024, 07:30 CET

6. Résultats opérationnels

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

Le taux d'occupation au 31.03.2024 s'élève à 98,4% (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 (les données présentées ci-dessous pour 2023 sont dès lors des estimations préliminaires à confirmer cet été). 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, Cofinimmo s'attend à ce que la plupart des pays soient au-dessus de 90%, avec l'Allemagne en-dessous de ce niveau. 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 :

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

INFORMATION RÉGLEMENTÉE

Bruxelles, 26.04.2024, 07:30 CET

Pays	Taux d'occupation								
	Données de marché ¹			Portefeuille pertinent de Cofinimmo ²			Couverture du périmètre ³		
	2021	2022	2023	2021 ⁴	2022 ⁴	e2023 ^{5,6}	2021	2022	2023 ⁶
Belgique	90%	89%	n/a ⁷	87%	92%	93%	98%	100%	100%
France	89%	87%	n/a ⁷	89%	91%	91%	91%	92%	93%
Pays-Bas	93%	95%	n/a ⁷	n/a	94%	n/a ⁷	n/a	34%	n/a ⁷
Allemagne	88%	n/a ⁸	n/a ⁷	85%	85%	84%	100%	100%	100%
Espagne	88%	91%	n/a ⁷	84%	92%	93%	100%	100%	100%
Finlande	88%	87%	n/a ⁷	n/a ⁹	95%	99%	n/a ⁹	100%	100%
Irlande	83%	84%	n/a ⁷	92%	93%	94%	100%	100%	100%
Italie	n/a ⁸	n/a ⁸	n/a ⁷	59%	84%	97%	100%	100%	100%
Royaume-Uni	79%	83%	86%	94%	96%	97%	100%	100%	100%
Total				86%	90%	91%	98%¹⁰	94%	99%¹⁰

La mise à jour de ces données pour 2023 sera en principe publiée le 26.07.2024, dans le communiqué de presse du premier semestre.

¹ 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.

² 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).

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

⁴ Informations principalement basées sur des taux d'occupation financiers.

⁵ Estimations basées sur des observations ponctuelles ou d'autres informations, les données réelles n'étant disponibles qu'au cours de l'été de l'année suivante. Pour le Royaume-Uni, les données annuelles sont déjà disponibles.

⁶ À portefeuille pertinent constant par rapport à 2022.

⁷ Ensemble de données en cours de collecte et/ou en voie de finalisation.

⁸ Informations non disponibles (par exemple : taux d'occupation du marché allemand disponible tous les deux ans).

⁹ Seulement un actif récent encore en phase de démarrage.

¹⁰ Excluant les pays ne disposant pas de données.

6.2. Locataires principaux

Au 31.03.2024, 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%	12
Colisée	9%	14
Secteur public	6%	6
Emeis ¹	5% ²	13
Top 5 des locataires	44%	11
DomusVi	5%	14
Care-Ion	4%	23
Croix-Rouge française	3%	9
Stella Vitalis	3%	24
Aspria	2%	23
Top 10 des locataires	61%	13
Top 20 des locataires	73%	14
Autres locataires	27%	10
TOTAL	100%	13

Dans le secteur des bureaux, les locataires publics représentent 33% du portefeuille.

¹ Précédemment connu sous le nom « Orpea ».

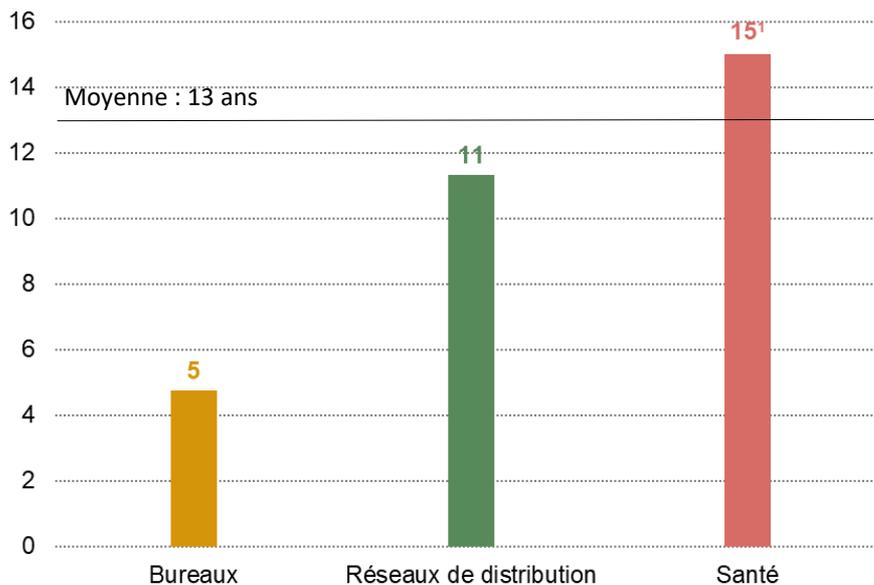
² Dont 1,3% en France, 1,7% en Belgique, 1,7% en Allemagne et 0,3% en Espagne. De plus, le groupe Aldea, dans lequel Cofinimmo possède une participation de 27,1%, détient neuf sites loués à Emeis en Belgique, représentant approximativement la moitié de ses loyers.

INFORMATION RÉGLEMENTÉE

Bruxelles, 26.04.2024, 07:30 CET

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.

6.4. Échéancier du portefeuille

Baux > 9 ans	67,8%
Immobilier de santé	56,6%
Immobilier de réseaux de distribution - Pubstone	9,3%
Bureaux - secteur public	0,7%
Bureaux - secteur privé	1,2%
Baux 6-9 ans	12,8%
Immobilier de santé	8,9%
Bureaux	3,4%
Immobilier de réseaux de distribution - Autres	0,5%
Baux < 6 ans	19,4%
Bureaux	11,4%
Immobilier de santé	8,0%

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

¹ Pour le secteur 'Santé', la durée résiduelle moyenne pondérée des baux en années par pays se présente comme suit : Belgique (18), France (8), Pays-Bas (11), Allemagne (20), Espagne (20), Finlande (15), Irlande (13), Italie (6) et Royaume-Uni (32).

6.5. Variation des revenus locatifs bruts à portefeuille constant*

	Revenus locatifs bruts au 31.03.2024 (x 1.000.000 EUR)	Revenus locatifs bruts au 31.03.2023 (x 1.000.000 EUR)	Variation	Variation à portefeuille constant*
Immobilier de santé	64,9	58,6	+10,8%	+2,3%
Bureaux	15,0	18,4	-18,4%	+1,6%
Immobilier de réseaux de distribution	8,7	8,7	-0,6%	+2,3%
PORTEFEUILLE TOTAL	88,6	85,7	+3,4%	+2,2%

La variation des revenus locatifs bruts d'un exercice à l'autre a atteint 3,4% grâce aux variations de périmètre et à la bonne performance opérationnelle. À portefeuille constant* (*like-for-like*), le niveau des loyers est en hausse (+2,2%) entre le 31.03.2023 et le 31.03.2024 : l'effet positif des nouvelles locations (+1,2%) et de l'indexation (+3,0% au total, comprenant notamment +3,2% pour l'immobilier de santé dont +4,0% par exemple en Belgique, l'indexation se marquant généralement à la date anniversaire du contrat) ont plus que compensé l'effet négatif des départs (-1,1%) et des renégociations (-0,8%).

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 trimestre composé principalement (environ 70%) de financements durables souscrits ces dernières années.

Cofinimmo a renforcé ses ressources financières et la structure de son bilan au cours des deux 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). 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.

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 31.03.2024 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.

7.1. Opérations de financement depuis le 01.01.2024

7.1.1. Evolution 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.

Les conditions de marge sur ces instruments sont comparables à celles des (re)financements conclus au 2^e semestre de l'exercice précédent.

De plus, après le 31.03.2024, la transaction suivante a été conclue :

- 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, sans effet sur les conditions de marge.

7.1.2. 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.

7.2. Disponibilités

Au 31.03.2024, les disponibilités sur les lignes de crédit confirmées atteignaient 1.760 millions EUR. Après couverture des émissions de billets de trésorerie, Cofinimmo disposait à cette date de 988 millions EUR de lignes de crédit confirmées excédentaires pour financer son activité.

7.3. Ratio d'endettement consolidé

Au 31.03.2024, 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 43,1% (à comparer à 43,8% au 31.12.2023). Pour rappel, la limite légale imposée aux SIR est de 65%.

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

7.4. Durée résiduelle moyenne pondérée des dettes financières

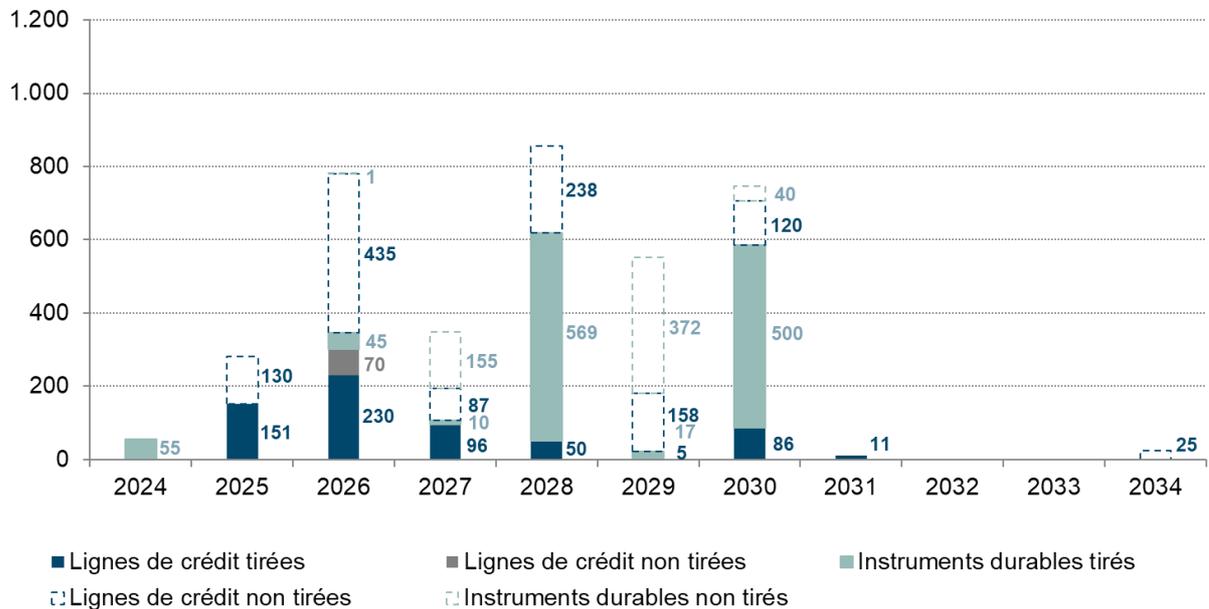
La durée résiduelle moyenne pondérée des dettes financières est restée stable à 4 ans entre le 31.12.2023 et le 31.03.2024. Ce calcul exclut les échéances à court terme des billets de trésorerie, qui sont entièrement couvertes par des tranches disponibles sur les lignes de crédit à long terme.

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 3.655 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, 26.04.2024, 07:30 CET

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



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

Le coût moyen de la dette*, y compris les marges bancaires, s'est établi à 1,4% pour le premier trimestre de 2024, stable par rapport à celui de l'exercice complet de 2023 (1,4%), et est conforme aux prévisions¹. Le coût moyen de la dette* attendu pour 2024 est de l'ordre de 1,5%.

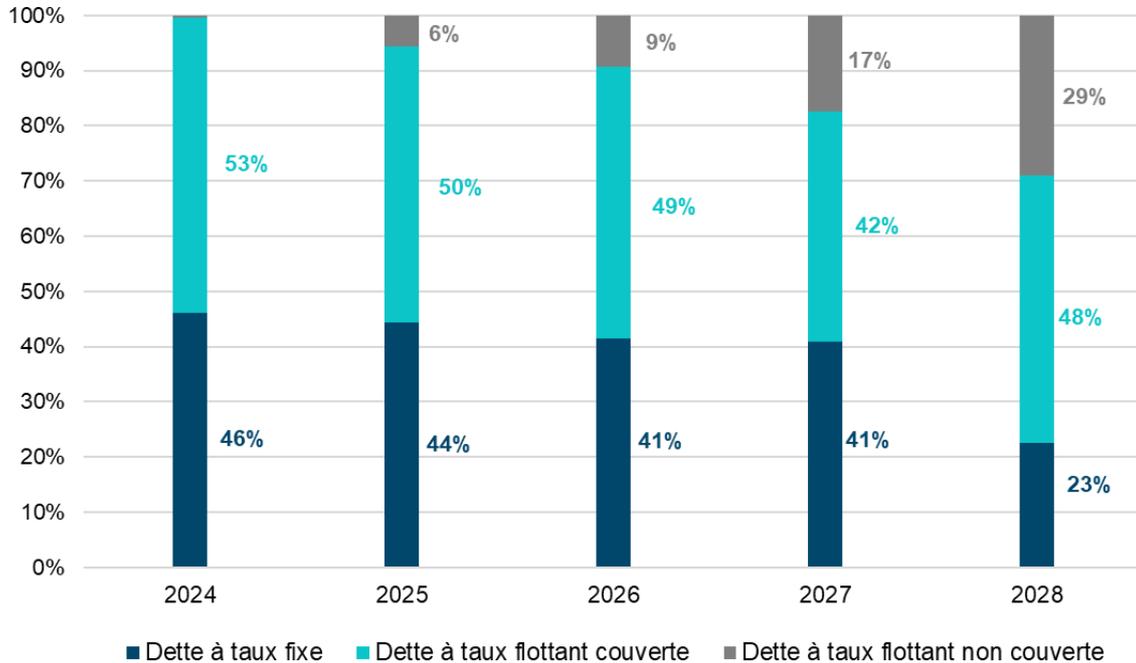
Cofinimmo a recours à une couverture partielle de sa dette à taux flottant par l'utilisation de swaps de taux d'intérêt (IRS) et de caps. Cofinimmo mène une politique visant à sécuriser sur un horizon de minimum trois ans les taux d'intérêt relatifs à une proportion de 50% à 100% de l'endettement prévisionnel.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

¹ 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, 26.04.2024, 07:30 CET



Au 31.03.2024, 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 70% (ou plus) à fin 2028 sur base des hypothèses de dette prévisionnelle (ratio de couverture de 100% à fin 2024, 94% à fin 2025, 91% à fin 2026, 83% à fin 2027 et 71% à fin 2028). La durée moyenne résiduelle pondérée des couvertures de taux d'intérêt s'élève au 31.03.2024 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.

7.6. Notation financière

Depuis 2001, Cofinimmo bénéficie d'une notation financière à long et court terme délivrée par l'agence de notation Standard & Poor's. Le 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.

7.7. 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 31.03.2024 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

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

8. Environmental, Social and Governance (ESG)

8.1. 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.

8.2. 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/m² en 2017 à 142 kWh/m² 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. À ce jour, 12 sites de Cofinimmo ont un certificat BREEAM ou HQE Good à Excellent et 18 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 31 ;
- 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.

8.3. Évolution de la situation de certains opérateurs de santé

Pour rappel, les investigations menées en France dans des maisons de repos et de soins auprès de l'opérateur Emeis (connu sous le nom d'Orpea avant son changement de nom, voir communiqué de presse du 20.03.2024) ont donné lieu, au printemps 2022, à la publication de différents rapports circonstanciés, tant par les autorités compétentes que par l'opérateur concerné. Depuis l'été 2022, des mesures correctrices au niveau du fonctionnement de la société et des décisions fortes au niveau de la gouvernance ont été mises en œuvre. Ces mesures ont abouti au plan de refondation intitulé « Emeis change avec vous et pour vous ».

Ensuite, les différentes étapes¹ d'une procédure amiable de conciliation ont abouti à la restructuration de la dette financière d'Emeis, à l'obtention de nouveaux moyens financiers et à l'ajustement de ses covenants, dans un cadre stable et juridiquement sécurisé. Entre le 4^e trimestre 2023 et le 1^{er} trimestre 2024, Emeis a mené trois augmentations de capital pour un total d'environ 3,8 milliards EUR. Tout cela doit permettre au groupe – dont l'État français possède désormais une participation majoritaire (50,81%) via la Caisse des Dépôts et Consignations (CDC) – de poursuivre la mise en œuvre de sa stratégie de refondation, au bénéfice de ses employés, des résidents et de leurs familles. Par ailleurs, le 16.02.2024, Emeis a publié un chiffre d'affaires de 5,2 milliards EUR pour 2023, en croissance de 11% par rapport à 2022 ainsi qu'un taux d'occupation moyen en 2023 en progression de +1,5 point par rapport à 2022.

Pour rappel, au 31.03.2024, Emeis représente 5% des loyers de Cofinimmo (Belgique 1,7%, France 1,3%).

En Allemagne, Cofinimmo a été informée au 1^{er} trimestre 2023 de la demande d'insolvabilité déposée par trois opérateurs privés de maisons de repos : Curata, Convivo et Novent. L'exposition de Cofinimmo à ces opérateurs, en tant que propriétaire, est très limitée (respectivement moins de 0,2% des loyers contractuels pour Convivo et Novent, et moins de 1% des loyers contractuels pour Curata). Entre-temps, le tribunal de Berlin compétent en la matière a validé la levée de la procédure d'insolvabilité de Curata, avec effet au 30 septembre 2023. Cela signifie que les nouveaux contrats signés avec le groupe Curata (à des conditions en ligne avec les prévisions) peuvent désormais être considérés comme définitifs et permettent la poursuite de l'exploitation de trois des quatre sites appartenant à Cofinimmo et dont le groupe Curata est le locataire. En ce qui concerne Novent, Cofinimmo a signé en novembre 2023 un nouveau contrat avec l'opérateur Noventus (entre-temps repris par Inter Pares), à des conditions en ligne avec les prévisions. Concernant Convivo, Cofinimmo poursuit les pourparlers constructifs pour contribuer, à son échelle, à une solution pour le site concerné.

¹ Voir les communiqués de presse d'Orpea (entre-temps rebaptisé Emeis) des 26.10.2022, 15.11.2022, 01.02.2023, 13.02.2023, 14.02.2023, 08.03.2023, 13.03.2023, 24.03.2023, 28.06.2023, 13.07.2023, 24.07.2023, 26.07.2023, 11.10.2023, 13.11.2023, 06.12.2023, 15.12.2023, 22.12.2023, 18.01.2024, 16.02.2024 et 21.03.2024.

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

	31.03.2024	31.03.2023
Revenus locatifs, nets des charges relatives à la location*	86.861	83.794
Reprises de loyers cédés et escomptés (élément non monétaire)	140	770
Charges locatives et taxes non récupérées sur immeubles loués*	-3.399	-2.688
Taxes non récupérées sur immeubles en rénovation*	-1.206	-792
Frais de remise en état, nets d'indemnités pour dégâts locatifs*	-81	-31
Résultat immobilier	82.315	81.053
Frais techniques	-1.458	-461
Frais commerciaux	-1.458	-1.483
Charges locatives et taxes sur immeubles non loués	-1.955	-1.867
Résultat d'exploitation des immeubles après charges immobilières directes*	77.444	77.242
Frais généraux de la société	-12.311	-13.169
Résultat d'exploitation (avant résultat sur portefeuille)	65.133	64.074
Revenus financiers	3.295	2.887
Charges d'intérêts nettes	-9.233	-9.870
Autres charges financières	-323	-271
Quote-part dans le résultat net des activités clés des entreprises associées et co-entreprises	-257	432
Impôts	-2.315	-3.479
Résultat net des activités clés*	56.300	53.772
Intérêts minoritaires relatifs au résultat net des activités clés	1.634	404
Résultat net des activités clés – part du groupe*	54.666	53.368
Variation de la juste valeur des instruments financiers	10.609	-17.183
Frais de restructuration des instruments financiers*	0	0
Quote-part dans le résultat sur instruments financiers des entreprises associées et co-entreprises	0	0
Résultat sur instruments financiers*	10.609	-17.183
Intérêts minoritaires relatifs au résultat sur instruments financiers	0	-13
Résultat sur instruments financiers – part du groupe*	10.609	-17.170
Résultat sur vente d'immeubles de placement et autres actifs non financiers	7.253	-2.133
Variations de la juste valeur des immeubles de placement	-45.812	-11.945
Quote-part dans le résultat sur portefeuille des entreprises associées et co-entreprises	-4.026	-1.858
Autre résultat sur portefeuille	-5.451	-3.216
Résultat sur portefeuille*	-48.035	-19.152
Intérêts minoritaires relatifs au résultat sur portefeuille	-236	-429
Résultat sur portefeuille – part du groupe*	-47.800	-18.723
Résultat net	18.873	17.437
Intérêts minoritaires	1.398	-39
Résultat net – part du groupe	17.475	17.476

NOMBRE D' ACTIONS	31.03.2024	31.03.2023
Nombre d'actions émises	36.765.475	32.877.729
Nombre d'actions en circulation (hors actions propres)	36.743.164	32.851.818
Nombre total d'actions pris en compte dans le calcul du résultat par action	36.743.006	32.846.217

Commentaires sur le compte de résultats consolidé résumé – Schéma analytique

Les loyers (revenus locatifs bruts) s'élèvent à 89 millions EUR, à comparer à 86 millions EUR au 31.03.2023, en hausse de 3,4% notamment sous l'effet des indexations et des variations de périmètre. À composition constante*, les revenus locatifs bruts sont en hausse de 2,2% entre le 31.03.2023 et le 31.03.2024 (voir section 6.5). Les revenus locatifs (après gratuités, concessions et indemnités de rupture – voir le détail de calcul des indicateurs alternatifs de performance) s'élèvent à 87 millions EUR, à comparer à 84 millions EUR au 31.03.2023, en hausse de 3,7% par rapport à 2023. Après prise en compte des réductions de valeur sur créances (-0,1 million EUR), les revenus locatifs, nets des charges relatives à la location* atteignent 87 millions EUR, à comparer à 84 millions EUR au 31.03.2024, en hausse de 3,7% et conformes aux prévisions¹ 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 82 millions EUR (contre 81 millions EUR au 31.03.2023), en augmentation de 1 million 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 5 millions EUR (contre 4 millions EUR au 31.03.2023) ; 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 65 millions EUR (contre 64 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 82,0% (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^{er} janvier, et ce, pour l'année entière. C'est notamment le cas des précomptes immobiliers, taxes régionales ou encore des taxes communales sur surface de bureaux.

Les revenus financiers sont stables à 3 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 (9 millions EUR) sont en diminution de 1 million EUR en raison de la diminution du volume de dette moyen. Le coût moyen de la dette* atteint 1,4%, stable par rapport au 31.03.2023 (et est conforme aux prévisions) ; cette stabilité a pu être obtenue dans un contexte de forte augmentation de la moyenne (sur base trimestrielle) des taux d'intérêt grâce aux couvertures de taux d'intérêt en place.

Les impôts sont en diminution à 2 millions EUR (contre 3 millions EUR au 31.03.2023), 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 55 millions EUR au 31.03.2024, conforme aux prévisions (à comparer aux 53 millions EUR qui avaient été réalisés au 31.03.2023, soit une croissance de 2%), 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 1,49 EUR (conforme aux prévisions, à comparer à 1,62 EUR au 31.03.2023) et tient compte des émissions d'actions de 2023. Le nombre moyen d'actions ayant jouissance dans le résultat de la période est

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

ainsi passé de 32.846.217 à 36.743.006. L'effet des désinvestissements et des augmentations de capital sur cet indicateur est respectivement de -0,12 EUR par action et de -0,18 EUR par action, soit -0,30 EUR par action au total sur les trois premiers mois de l'exercice 2024.

Au niveau du résultat sur instruments financiers*, la rubrique 'Variation de la juste valeur des instruments financiers' ressort à +11 millions EUR au 31.03.2024, contre -17 millions EUR au 31.03.2023. 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 IFRS9. L'évolution de la courbe des taux d'intérêt anticipés entre le 31.12.2023 et le 31.03.2024 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 31.03.2023 avait montré une diminution des taux d'intérêt ayant généré dans le compte de résultats 2023 une réévaluation négative des 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 31.03.2024 (contre -2 millions EUR au 31.03.2023 – 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 31.03.2024 (-46 millions EUR contre -12 millions EUR au 31.03.2023). Hors effet initial de variation du périmètre, la variation de juste valeur des immeubles de placement est de -0,7% sur le premier trimestre de 2024 (voir section 11). Ceci provient :

- d'une variation de -0,7% en immobilier de santé (provenant principalement de réévaluations négatives en Belgique et aux Pays-Bas en ligne avec l'évolution des conditions de marché) ;
- conjuguée à une variation de -1,3% 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 31.03.2024 (contre -3 millions EUR au 31.03.2023), et provient principalement de variations des impôts différés¹.

Le résultat net – part du groupe s'élève à 17 millions EUR (soit 0,48 EUR par action) au 31.03.2024, contre 17 millions EUR (soit 0,53 EUR par action) au 31.03.2023. Cette stabilité est due au fait que l'augmentation du résultat net des activités clés – part du groupe* est compensée par l'effet net de la variation de juste valeur des instruments de couverture et des immeubles de placement – éléments non cash – entre les trois premiers mois de 2023 et les trois premiers mois de 2024.

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

INFORMATION RÉGLEMENTÉE

Bruxelles, 26.04.2024, 07:30 CET

10. Bilan consolidé résumé (x 1.000 EUR)

ACTIF	31.03.2024	31.12.2023
I. Actifs non courants	6.480.495	6.512.921
A. Goodwill	0	0
B. Immobilisations incorporelles	2.048	2.128
C. Immeubles de placement	6.155.759	6.187.930
D. Autres immobilisations corporelles	2.008	2.111
E. Actifs financiers non courants	128.060	121.649
F. Créances de location-financement	158.033	158.936
G. Créances commerciales et autres actifs non courants	7.117	6.719
H. Impôts différés	7.995	9.822
I. Participations dans des entreprises associées et co-entreprises	19.475	23.626
II. Actifs courants	181.978	178.500
A. Actifs détenus en vue de la vente	31.539	43.111
B. Actifs financiers courants	5.099	642
C. Créances de location-financement	4.861	4.419
D. Créances commerciales	49.563	44.810
E. Créances fiscales et autres actifs courants	32.978	46.170
F. Trésorerie et équivalents de trésorerie	28.319	19.958
G. Comptes de régularisation	29.619	19.390
TOTAL DE L'ACTIF	6.662.473	6.691.421
CAPITAUX PROPRES ET PASSIF	31.03.2024	31.12.2023
Capitaux propres	3.718.199	3.698.985
I. Capitaux propres attribuables aux actionnaires de la société mère	3.641.079	3.623.262
A. Capital	1.970.211	1.970.211
B. Primes d'émission	896.826	896.826
C. Réserves	756.568	811.723
D. Résultat net de l'exercice	17.475	-55.497
II. Intérêts minoritaires	77.120	75.723
Passif	2.944.273	2.992.436
I. Passifs non courants	1.904.059	1.891.516
A. Provisions	26.174	26.426
B. Dettes financières non courantes	1.804.656	1.791.325
a. Établissements de crédit	644.198	630.977
b. Location-financement	0	0
c. Autres	1.160.459	1.160.348
C. Autres passifs financiers non courants	17.860	20.021
D. Dettes commerciales et autres dettes non courantes	0	0
E. Autres passifs non courants	0	0
F. Passifs d'impôts différés	55.368	53.744
a. Exit Tax	0	0
b. Autres	55.368	53.744
II. Passifs courants	1.040.215	1.100.919
A. Provisions	0	0
B. Dettes financières courantes	881.438	953.187
a. Établissements de crédit	54.438	111.169
b. Location-financement	0	0
c. Autres	827.000	842.018
C. Autres passifs financiers courants	0	0
D. Dettes commerciales et autres dettes courantes	127.441	128.645
a. Exit Tax	0	0
b. Autres	127.441	128.645
E. Autres passifs courants	0	0
F. Comptes de régularisation	31.336	19.088
TOTAL DES CAPITAUX PROPRES ET DU PASSIF	6.662.473	6.691.421

Commentaires sur le bilan consolidé résumé

La juste valeur du portefeuille immobilier consolidé ¹, telle qu'établie par les experts évaluateurs indépendants par application de la norme IAS 40 et reprise dans le bilan consolidé, s'élève à 6.187 millions EUR au 31.03.2024, 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 31.03.2024, elle atteint 6.506 millions EUR, à comparer à 6.539 millions EUR au 31.12.2023.

La proportion de loyers dus relatifs au 1^{er} trimestre effectivement encaissée au 25.04.2024 est quant à elle similaire à la proportion encaissée au 25.04.2023.

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 27,1% et les participations dans les six 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.

11. Portefeuille consolidé au 31.03.2024

ÉVOLUTION DU PORTEFEUILLE CONSOLIDÉ		
<i>Extrait du rapport des experts évaluateurs indépendants Cushman & Wakefield, Jones Lang LaSalle, PricewaterhouseCoopers, CBRE, Colliers et Catella sur base de la valeur d'investissement</i>		
(x 1.000.000 EUR)	31.03.2024	31.12.2023
Valeur d'investissement du portefeuille entier	6.506,4	6.538,6
Projets, réserve foncière et actifs détenus en vue de la vente	-331,2	-356,3
Total des immeubles en exploitation	6.175,2	6.182,3
Loyers contractuels	353,7	354,8
Rendement brut sur les immeubles en exploitation	5,7%	5,7%
Loyers contractuels + Valeur locative estimée des immeubles inoccupés à la date d'évaluation	359,4	360,3
Rendement brut si portefeuille loué à 100%	5,8%	5,8%
Taux d'occupation des immeubles en exploitation²	98,4%	98,5%

Au 31.03.2024, 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, en France³, aux Pays-Bas, en Espagne et en Finlande ;
- ainsi que les actifs détenus en vue de la vente.

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

² Calculé sur base des revenus locatifs.

³ Projet livré après le 31.03.2024.

INFORMATION RÉGLEMENTÉE

Bruxelles, 26.04.2024, 07:30 CET

Portefeuille consolidé au 31.03.2024

Dans le tableau ci-dessous, la 'variation de la période' (4^e colonne) doit être lue en conjonction avec le 'montant' (2^e 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 premier trimestre 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 ¹	(x 1.000 EUR)	(x 1.000 EUR)	(en %)
Immobilier de santé	4.644.398	75,1%	-0,7%	64.206	59.811	77,2%
Belgique	1.646.231	26,6%	-1,0%	23.291	23.077	29,8%
France	689.790	11,1%	0,0%	10.531	10.167	13,1%
Pays-Bas	495.240	8,0%	-2,0%	7.804	6.638	8,6%
Allemagne	896.270	14,5%	0,0%	11.875	10.207	13,2%
Espagne	379.947	6,1%	-0,3%	10.705	9.722	12,6%
Finlande	153.200	2,5%	-0,8%			
Irlande	99.750	1,6%	-0,1%			
Italie	216.100	3,5%	-0,4%			
Royaume-Uni	67.869	1,1%	0,0%			
Bureaux	1.081.052	17,5%	-1,3%	14.276	10.106	13,0%
Bruxelles CBD	740.800	12,0%	-1,5%	8.487	6.287	8,1%
Bruxelles hors CBD	222.014	3,6%	-0,4%	4.055	2.454	3,2%
Autres régions	118.238	1,9%	-2,2%	1.734	1.365	1,8%
Immobilier de réseaux de distribution²	461.849	7,5%	0,0%	8.519	7.527	9,7%
PORTEFEUILLE TOTAL	6.187.298	100,0%	-0,7%	87.001	77.444	100,0%

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

¹ Hors effet initial des variations de périmètre.

² 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%.

12. Prévisions 2024

12.1. Programme d'investissements

Compte tenu de l'état d'avancement des dossiers en cours, le budget d'investissement net pour 2024 publié le 23.02.2024 (et détaillé dans le rapport financier annuel, soit des investissements bruts de 320 millions EUR et des désinvestissements de 270 millions EUR, ces investissements nets de l'ordre de 50 millions EUR ayant un effet quasiment neutre sur le taux d'endettement) reste d'actualité (compte tenu des risques et incertitudes mentionnés en section 14 ci-dessous).

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

Projet	Type (de travaux)	Nombre de lits	Superficie (en m ²)	Date prévue	Total investissements	Total investissements au 31.03.2024	Total investissements restant à effectuer en 2024	Total investissements après 2024
		(après travaux)	(x 1.000.000 EUR)					
Projets de développement en cours								
Immobilier de santé								
Belgique								
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
France								
Fontainebleau ¹	Redéveloppement d'une maison de repos et de soins	100 ²	6.500	T2 2024	17	15	2	0
Pays-Bas								
Vlijmen	Construction d'une maison de repos et de soins	30	2.100	T1 2025	9	4	4	1
Espagne								
Palma de Majorque (Îles Baléares)	Construction d'une maison de repos et de soins	157	7.000	T1 2026	16	12	3	1
Alicante (Valence)	Construction d'une maison de repos et de soins	150	7.300	T3 2024	14	14	0	0
Oviedo (Asturies)	Construction d'une maison de repos et de soins	144	6.500	T4 2025	12	10	1	1
Castellón de la Plana (Valence)	Construction d'une maison de repos et de soins	136	5.900	T1 2025	12	12	0	0
Cordoue (Andalousie)	Construction d'une maison de repos et de soins	162	7.300	T2 2025	15	10	5	1
Murcie (Murcie)	Construction d'une maison de repos et de soins	150	6.700	T3 2024	14	14	0	0
Tomares (Andalousie)	Construction d'une maison de repos et de soins	180	8.400	T3 2024	13	11	1	0
Ourense (Galice)	Construction d'une maison de repos et de soins	116	5.200	T3 2025				
Santa Cruz de Tenerife (Îles Canaries)	Construction d'une maison de repos et de soins	124	5.700	T1 2026	23	12	7	4
Maracena (Andalousie)	Construction d'une maison de repos et de soins	180	9.100	T3 2025	13	6	4	2
Dos Hermanas (Andalousie)	Construction d'une maison de repos et de soins	135	7.700	T4 2025	12	5	6	2
Valladolid (Valladolid)	Construction d'une maison de repos et de soins	164	8.100	T2 2025	14	4	8	2
El Cañaveral (Madrid)	Construction d'une maison de repos et de soins	165	7.000	T4 2025	15	6	5	4
Finlande								
Rovaniemi	Construction d'une maison de repos et de soins	56	3.500	T2 2024	9	8	2	0

¹ Projet livré après le 31.03.2024 (voir section 5.1)

² Correspond à 90 lits et 10 places en accueil de jour.

Projet	Type (de travaux)	Nombre de lits	Superficie (en m ²)	Date prévue	Total investissements	Total investissements au 31.03.2024	Total investissements restant à effectuer en 2024	Total investissements après 2024
		(après travaux)						
Bureaux								
Belgique								
Montoyer 10 (Bruxelles)	Redéveloppement		6.000	T2 2024	18	16	1	0
Stationsstraat 110 (Malines)	Rénovation		15.000	T1 2025	36	24	12	0
Sous-total immeubles de placement					290	206	63	21
Immobilier de santé								
Allemagne								
Rhénanie-du-Nord-Westphalie	Développement de 5 campus de soins écoresponsables	680	62.000	2024-2025	188	14	160	14
Espagne								
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
Total immeubles de placement, actifs financiers non courants, créances de location-financement et entreprises associées					499	235	229	36

12.2. Résultat net des activités clés* et dividende par action

Sur base des informations actuellement disponibles et des hypothèses détaillées ci-dessus (investissements bruts de 320 millions EUR et désinvestissements de 270 millions EUR en 2024, ces investissements nets ayant un effet quasiment neutre sur le taux d'endettement), et des désinvestissements réalisés en 2023, Cofinimmo confirme la guidance publiée dans le communiqué de presse du 23.02.2024 qui prévoyait, en l'absence d'événements majeurs imprévus, de réaliser un résultat net des activités clés – part du groupe* de 6,40 EUR par action pour l'exercice 2024, compte tenu des effets dilutifs prorata temporis des augmentations de capital de 2023 (environ 0,50 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%.

Sur base des mêmes données et hypothèses, le ratio d'endettement serait quasiment stable à environ 44% au 31.12.2024. Ce ratio ne tient pas compte d'éventuelles variations additionnelles de juste valeur des immeubles de placement (qui seront déterminées par les experts évaluateurs indépendants).

Ces éléments (fournis sous réserve des principaux risques et incertitudes exposés, voir section 14) 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 9 comprend des informations sur les reprises de loyers cédés et escomptés attendus en 2024.

13. 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.

13.1. Assemblées générales

L'assemblée générale ordinaire se tiendra le 08.05.2024 à 15h30 et sera précédée d'une assemblée générale extraordinaire le même jour à 15h00. Les ordres du jour et les modalités de participation ont été publiés le 05.04.2024. Concernant l'assemblée générale extraordinaire, si le quorum requis ne devait pas être atteint le 08.05.2024, une seconde assemblée générale extraordinaire se tiendra le 05.06.2024 à 15h00 pour délibérer sur le même ordre du jour.

13.2. Actionnariat

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

Société	%
BlackRock, Inc.	6,69%
Groupe Cofinimmo	0,06%
Autres < 5%	93,25%
TOTAL	100,00%

14. 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) ;
- Des informations concernant l'évolution de la situation de certains opérateurs de santé sont fournies en section 8.3 ci-dessus.

15. Calendrier de l'actionnaire

Événement	Date
Assemblée générale ordinaire pour 2023	08.05.2024
Mise en paiement du dividende relatif à l'exercice 2023 ¹	
Coupon	N°39
Date de détachement de coupon (ex date) ²	13.05.2024
Date d'arrêté (record date) ³	14.05.2024
Date de paiement du dividende	À partir du 15.05.2024
Rapport financier semestriel : résultats au 30.06.2024	26.07.2024 (avant bourse)
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)

¹ Sous réserve d'approbation par l'assemblée générale ordinaire du 08.05.2024.

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

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

16. Annexes

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

A. RÉSULTAT NET	31.03.2024	31.03.2023
I. Revenus locatifs	86.970	83.906
II. Reprises de loyers cédés et escomptés	140	770
III. Charges relatives à la location	-109	-112
Résultat locatif net	87.001	84.564
IV. Récupération de charges immobilières	59	21
V. Récupération de charges locatives et de taxes normalement assumées par le locataire sur immeubles loués	24.229	25.638
VI. Frais incombant aux locataires et assumés par le propriétaire sur dégâts locatifs et remises en état au terme du bail	-140	-53
VII. Charges locatives et taxes normalement assumées par le locataire sur immeubles loués	-28.834	-29.118
VIII. Autres recettes et dépenses relatives à la location	0	0
Résultat immobilier	82.315	81.053
IX. Frais techniques	-1.458	-461
X. Frais commerciaux	-1.458	-1.483
XI. Charges et taxes sur immeubles non loués	-1.955	-1.867
XII. Frais de gestion immobilière	-8.618	-9.218
XIII. Autres charges immobilières	0	0
Charges immobilières	-13.489	-13.029
Résultat d'exploitation des immeubles	68.826	68.024
XIV. Frais généraux de la société	-3.693	-3.951
XV. Autres revenus et charges d'exploitation	0	0
Résultat d'exploitation avant résultat sur portefeuille	65.133	64.074
XVI. Résultat sur vente d'immeubles de placement	7.253	-2.133
XVII. Résultat sur vente d'autres actifs non-financiers	0	0
XVIII. Variations de la juste valeur des immeubles de placement	-45.812	-11.945
XIX. Autre résultat sur portefeuille	-5.451	-3.584
Résultat d'exploitation	21.124	46.411
XX. Revenus financiers	3.295	2.887
XXI. Charges d'intérêts nettes	-9.233	-9.870
XXII. Autres charges financières	-323	-271
XXIII. Variations de la juste valeur des actifs et passifs financiers	10.609	-17.183
Résultat financier	4.349	-24.437
XXIV. Quote-part dans le résultat des entreprises associées et co-entreprises	-4.284	-1.426
Résultat avant impôt	21.189	20.548
XXV. Impôts des sociétés	-2.315	-3.479
XXVI. Exit tax	0	368
Impôt	-2.315	-3.112
RÉSULTAT NET	18.873	17.437
Attribuable aux :		
Intérêts minoritaires	1.398	-39
Actionnaires de la société mère	17.475	17.476

B. ÉTAT DU RÉSULTAT GLOBAL	31.03.2024	31.03.2023
I. Résultat net	18.873	17.437
II. Autres éléments du résultat global	328	184
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	328	184
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		
RÉSULTAT GLOBAL (I+II)	19.201	17.621
Attribuable aux :		
Intérêts minoritaires	1.398	-39
Actionnaires de la société mère	17.803	17.660

Pour tout renseignement :

Philippe Etienne
Head of External Communication
Tél. : +32 2 373 60 32
petienne@cofinimmo.be

Lynn Nachtergaele
Head of Investor Relations
Tél. : +32 2 777 14 08
lnachtergaele@cofinimmo.be

À propos de Cofinimmo :

Depuis 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

Suivez-nous sur :

