

Rapport financier semestriel

Résultats solides, poursuite des désinvestissements et renforcement des capitaux propres, dans le cadre de la transformation du portefeuille

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

- Résultat net des activités clés – part du groupe de Cofinimmo (Euronext Brussels : COFB) : 114 millions EUR (109 millions EUR au 30.06.2022)
- Confirmation de la prévision de dividende brut pour l'exercice 2023 : 6,20 EUR par action

Le cumul des désinvestissements réalisés et de ceux dont le closing est déjà prévu d'ici à la fin de l'exercice atteint près de 200 millions EUR

- Désinvestissements déjà réalisés au premier semestre à hauteur de 128 millions EUR (en ligne avec les prévisions), principalement en bureaux

Investissements en immobilier de santé :

- Investissements de 151 millions EUR en immobilier de santé en Europe (en ligne avec les prévisions)
- Avec 4,5 milliards EUR, l'immobilier de santé représente 73% du portefeuille consolidé du groupe, qui atteint 6,2 milliards EUR

ESG :

- Cofinimmo fait partie des 'Top SBTi 1.5°C ESG Bond issuers' (sélection réalisée par Euronext en janvier 2023) et est incluse dans le nouvel indice Bel ESG d'Euronext
- Cofinimmo est le seul acteur immobilier parmi les 8 sociétés belges présentes dans la liste des 500 Europe's Climate Leaders selon le Financial Times
- Obtention de deux certificats BREEAM en immobilier de santé en Espagne
- Renouvellement de plusieurs labels ESG

Performances opérationnelles solides :

- Revenus locatifs bruts en hausse de 8,8%
- Taux d'occupation élevé : 98,5%
- Durée résiduelle des baux particulièrement longue : 13 ans

Gestion efficace de la structure financière :

- Risque de taux d'intérêt couvert à 99 % au 30.06.2023 (et entre 85% et 100% prévu en 2023-2027)
- Coût moyen de la dette : 1,4% sur le premier semestre, et actuellement attendu à ce niveau tout au long de l'exercice
- Ratio d'endettement : 47,6% au 30.06.2023 (comprenant l'effet saisonnier du paiement du dividende), et actuellement attendu à environ 45,6% au 31.12.2023
- Rating BBB/Stable/A-2 confirmé par S&P le 21.03.2023 (rapport publié le 03.05.2023)
- Augmentations de capital (non budgétées) de près de 80 millions EUR (dividende optionnel au 2^e trimestre et apports en nature au 3^e trimestre)
- Aucune échéance de dettes à long terme en 2023
- Disponibilités sur les lignes de crédits confirmées de 686 millions EUR au 30.06.2023, après couverture des émissions de billets de trésorerie

Jean-Pierre Hanin, CEO de Cofinimmo : « Cofinimmo a délivré pour le premier semestre 2023 des résultats solides. Ces résultats sont en avance sur les prévisions de début d'année, et s'inscrivent dans le cadre d'une gestion active de notre bilan et de notre portefeuille en transformation, avec une attention particulière portée à la rotation d'actifs accentuée par le renforcement de nos capitaux propres. Ce faisant, nous poursuivons notre participation active à l'extension et au renouvellement du parc immobilier dédié à la santé en Europe, tout en progressant dans la réalisation de nos objectifs ESG. »

| | |
|---|----|
| 1. Rapport de gestion intermédiaire | 5 |
| 1.1. Résumé de l'activité depuis le 01.01.2023 | 5 |
| 1.2. Chiffres clés consolidés | 7 |
| 1.2.1. Données globales | 7 |
| 1.2.2. Données par action – part du groupe | 8 |
| 1.2.3. Indicateurs de performance selon le référentiel EPRA | 9 |
| 1.3. Évolution du portefeuille consolidé | 9 |
| 1.4. Principaux événements intervenus dans le courant du premier semestre de 2023 | 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 | 13 |
| 1.4.5. Immobilier de santé en Espagne | 14 |
| 1.4.6. Immobilier de santé en Finlande | 15 |
| 1.4.7. Immobilier de santé en Irlande | 15 |
| 1.4.8. Immobilier de santé en Italie | 16 |
| 1.4.9. Immobilier de santé au Royaume-Uni | 16 |
| 1.4.10. Immobilier de réseaux de distribution | 16 |
| 1.4.11. Bureaux | 18 |
| 1.5. Événements intervenus après le 30.06.2023 | 20 |
| 1.5.1. Immobilier de santé en Belgique | 20 |
| 1.5.2. Immobilier de santé en Espagne | 20 |
| 1.5.3. Immobilier de santé en Irlande | 21 |
| 1.6. Résultats opérationnels | 22 |
| 1.6.1. Taux d'occupation (calculé sur base des revenus locatifs) | 22 |
| 1.6.2. Locataires principaux | 22 |
| 1.6.3. Durée résiduelle moyenne pondérée des baux | 23 |
| 1.6.4. Échéancier du portefeuille | 23 |
| 1.6.5. Variation des revenus locatifs bruts à portefeuille constant | 24 |
| 1.7. Gestion des ressources financières | 24 |
| 1.7.1. Augmentations de capital depuis le 01.01.2023 | 25 |
| 1.7.2. Autres opérations de financement depuis le 01.01.2023 | 26 |
| 1.7.3. Structure de la dette | 26 |
| 1.7.4. Dettes financières non courantes | 26 |
| 1.7.5. Dettes financières courantes | 27 |
| 1.7.6. Disponibilités | 27 |
| 1.7.7. Ratio d'endettement consolidé | 27 |
| 1.7.8. Durée résiduelle moyenne pondérée des dettes financières | 28 |
| 1.7.9. Coût moyen de la dette et couverture du taux d'intérêt | 28 |
| 1.7.10. Notation financière | 29 |
| 1.7.11. Actions propres | 29 |
| 1.8. Portefeuille consolidé au 30.06.2023 | 31 |
| 1.9. Prévisions 2023 | 33 |
| 1.9.1. Programme d'investissements | 33 |
| 1.9.2. Résultat net des activités clés et dividende par action | 36 |
| 1.10. Information relative à l'action et aux obligations | 36 |
| 1.10.1. Performance boursière | 36 |
| 1.10.2. Dividende de l'exercice 2023 | 37 |
| 1.10.3. Actionnariat | 38 |
| 1.11. Environnement, Social et Gouvernance (ESG) | 38 |
| 1.11.1. Initiatives en réponse au changement climatique | 38 |
| 1.11.2. Références, notations et certifications | 38 |
| 1.11.3. Évolution de la situation de certains opérateurs de santé | 38 |

INFORMATION RÉGLEMENTÉE

Bruxelles, 28.07.2023, 07:30 CET

| | | |
|---------|--|----|
| 1.12. | Gouvernance d'entreprise | 39 |
| 1.12.1. | Assemblée générale ordinaire du 10.05.2023 | 40 |
| 1.12.2. | Assemblée générale extraordinaire du 10.05.2023 | 40 |
| 1.13. | Principaux risques et incertitudes | 41 |
| 1.14. | Calendrier 2023 de l'actionnaire | 41 |
| 2. | États financiers résumés | 42 |
| 2.1. | Résultat global consolidé résumé – Schéma Arrêté royal du 13.07.2014 (x 1.000 EUR) | 42 |
| 2.2. | Compte de résultats consolidé résumé – Schéma analytique (x 1.000 EUR) | 44 |
| 2.3. | Bilan consolidé résumé (x 1.000 EUR) | 47 |
| 2.4. | Calcul du ratio d'endettement consolidé | 48 |
| 2.5. | Tableau consolidé résumé des flux de trésorerie | 49 |
| 2.6. | État consolidé résumé des variations des capitaux propres | 50 |
| 2.7. | Sélection de notes sur les états financiers intermédiaires résumés | 52 |
| 3. | Déclaration de conformité | 69 |
| 4. | Informations sur les déclarations prévisionnelles | 70 |
| 5. | Annexes | 71 |
| 5.1. | Annexe 1 : Rapport des experts évaluateurs indépendants | 71 |
| 5.2. | Annexe 2 : Rapport du Commissaire | 77 |

1. Rapport de gestion intermédiaire

1.1. Résumé de l'activité depuis le 01.01.2023

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

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

Au cours du 1^{er} semestre, Cofinimmo a ainsi réalisé des investissements (pour 177 millions EUR) en ligne avec les prévisions¹, principalement dans différents sous-secteurs de l'immobilier de santé en Europe. Grâce à ces opérations, les actifs de santé (4,5 milliards EUR) représentent 73% du portefeuille consolidé du groupe au 30.06.2023, 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 128 millions EUR, en ligne avec les prévisions, participant à hauteur de 1,0 % à la réduction du taux d'endettement. Ils se marquent dans le secteur des bureaux et de l'immobilier de réseaux de distribution (dont le portefeuille Cofinimur I d'agences d'assurance en France ne représente plus que 0,03% du portefeuille consolidé au 30.06.2023, après des cessions pour plus de 15 millions EUR en 2023 et de près de 110 millions EUR au cumul depuis le lancement du processus en 2021). Le cumul des désinvestissements réalisés depuis le 01.01.2023 et de ceux dont le closing est déjà prévu d'ici à la fin de l'exercice atteint près de 200 millions EUR.

Cofinimmo adopte depuis près de 15 ans déjà une politique ESG volontariste. Il s'agit d'une véritable priorité pour le groupe, qui s'est à nouveau distingué en 2023. En début d'année, Cofinimmo a été sélectionnée par Euronext pour faire partie des 'Top SBTi 1.5°C ESG Bond issuers' et a été incluse dans le nouvel indice Bel ESG d'Euronext. Le 20.04.2023, les efforts de Cofinimmo en matière ESG ont été salués par la presse financière internationale (Financial Times), le groupe étant le seul acteur immobilier parmi les 8 groupes belges présents dans la liste des 500 Europe's Climate Leaders. De plus, au cours du semestre, Cofinimmo a encore amélioré sa performance en matière d'ESG avec l'obtention de deux nouveaux certificats BREEAM en Espagne et le renouvellement de plusieurs labels ESG.

En matière de financement, Cofinimmo a renforcé ses ressources financières et la structure de son bilan au cours des deux derniers exercices (augmentations de capital cumulées de 565 millions EUR en 2021 et de 114 millions EUR en 2022), et encore au cours de l'exercice (augmentations de capital, non budgétées, via dividende optionnel au 2^e trimestre et apports en nature au 3^e trimestre, totalisant près de 80 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, Cofinimmo a procédé en janvier au dernier refinancement anticipé pour 2023 (90 millions EUR), pour porter son échéance en 2030 ; il ne reste dès lors plus aucune échéance de dettes à long terme en 2023. Le risque de taux d'intérêt est couvert à 99% au 30.06.2023 par l'utilisation d'IRS et de caps ; le ratio prévu sur la période 2023-2027 se situe aussi à un niveau élevé, compris entre 85% et 100% en fonction des années considérées. Au 30.06.2023, Cofinimmo disposait

¹ C'est-à-dire avec les prévisions trimestrielles dérivées des prévisions annuelles présentées dans le document d'enregistrement universel 2022, publié le 06.04.2023, et confirmées en section 11.2 du communiqué de presse du 28.04.2023.

INFORMATION RÉGLEMENTÉE

Bruxelles, 28.07.2023, 07:30 CET

de 686 millions EUR de disponibilités sur ses lignes de crédit confirmées, après couverture des émissions de billets de trésorerie.

Le dynamisme dont le groupe fait preuve en matière d'investissements, 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 98,5%, revenus locatifs bruts en hausse de 8,8% à périmètre constant, grâce aux récentes indexations qui se marquent généralement à la date anniversaire du contrat, marge d'exploitation à 82,4%), lui ont permis de réaliser un résultat net des activités clés – part du groupe de 114 millions EUR au 30.06.2023, en avance sur les prévisions (à comparer aux 109 millions EUR qui avaient été réalisés au 30.06.2022, soit une croissance de 5%), principalement grâce aux investissements réalisés, supérieurs à l'effet des cessions, ainsi qu'à l'effet positif de l'indexation des contrats. Le résultat net des activités clés – part du groupe par action s'élève à 3,47 EUR (en avance sur les prévisions, à comparer à 3,43 EUR au 30.06.2022) et tient compte des émissions d'actions de 2022 et 2023. L'effet des désinvestissements et des augmentations de capital sur cet indicateur est respectivement de -0,13 EUR par action et de -0,13 EUR par action, soit -0,26 EUR par action au total sur le premier semestre.

Le résultat net – part du groupe a atteint 27 millions EUR (soit 0,82 EUR par action) au 30.06.2023, contre 325 millions EUR (soit 10,23 EUR par action) au 30.06.2022. Cette variation est due au fait que l'augmentation du résultat net des activités clés – part du groupe est inférieure à la variation négative de la juste valeur des instruments de couverture et des immeubles de placement – éléments non cash - entre le 30.06.2022 et le 30.06.2023.

Avec un taux d'endettement de 47,6% au 30.06.2023 (comprenant l'effet saisonnier du paiement du dividende à la fin du 1^{er} semestre, à comparer à 45,6% au 31.12.2022 et à 45,8% au 31.03.2023), le bilan consolidé de Cofinimmo (dont le rating BBB/Stable/A-2 a été confirmé le 21.03.2023 et a fait l'objet d'un rapport publié le 03.05.2023) 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 conclu des accords pour des désinvestissements futurs (représentés au bilan par les actifs non courants détenus en vue de la vente) de 113 millions EUR, qui réduiraient à terme le taux d'endettement d'environ 1%.

Compte tenu de l'état d'avancement des dossiers en cours, le budget d'investissement net pour 2023 publié le 17.02.2023 et confirmé le 28.04.2023 (détaillé dans le rapport financier annuel, soit des investissements bruts de 300 millions EUR et des désinvestissements de 300 millions EUR, ces investissements nets ayant un effet neutre sur le taux d'endettement) reste d'actualité, hors investissements réalisés par apport en nature (qui influencent favorablement le taux d'endettement). Sur base des informations actuellement disponibles, et en l'absence d'événements majeurs imprévus, Cofinimmo confirme sa prévision de résultat net des activités clés – part du groupe de 6,95 EUR par action pour l'exercice 2023, compte tenu des effets dilutifs prorata temporis des augmentations de capital de 2022 et 2023 (environ 0,30 EUR par action) et des désinvestissements réalisés en 2022 et budgétés en 2023 (environ 0,28 EUR par action). Sur base des mêmes données et hypothèses, le ratio d'endettement serait stable (par rapport à celui du 31.12.2022) à environ 45,6% au 31.12.2023. Ce ratio tient compte, par prudence, de variations additionnelles de juste valeur des immeubles de placement au cours du second semestre de même ordre de grandeur qu'au cours du premier semestre. La prévision de dividende brut pour l'exercice 2023, payable en 2024, peut dès lors être confirmée à 6,20 EUR par action. Ces prévisions sont fournies sous réserve des principaux risques et incertitudes exposés ci-dessous (voir section 1.13).

INFORMATION RÉGLEMENTÉE
Bruxelles, 28.07.2023, 07:30 CET

1.2. Chiffres clés consolidés

1.2.1. Données globales

| (x 1.000.000 EUR) | 30.06.2023 | 31.12.2022 |
|--|------------|------------|
| Portefeuille d'immeubles de placement (en juste valeur) | 6.198 | 6.200 |
| (x 1.000 EUR) | 30.06.2023 | 30.06.2022 |
| Résultat immobilier | 165.518 | 155.488 |
| Résultat d'exploitation avant résultat sur portefeuille | 134.783 | 125.429 |
| Résultat net des activités clés – part du groupe* | 114.275 | 108.753 |
| Résultat sur instruments financiers – part du groupe* | -12.595 | 137.933 |
| Résultat sur portefeuille – part du groupe* | -74.560 | 77.894 |
| Résultat net – part du groupe | 27.120 | 324.580 |
| Marge d'exploitation* | 82,4% | 82,0% |
| | 30.06.2023 | 31.12.2022 |
| Frais d'exploitation/valeur moyenne du patrimoine en gestion* ¹ | 0,94% | 1,00% |
| Durée résiduelle moyenne pondérée des baux ² (en années) | 13 | 13 |
| Taux d'occupation ³ | 98,5% | 98,7% |
| Rendement locatif brut si portefeuille loué à 100% ⁴ | 5,8% | 5,6% |
| Rendement locatif net si portefeuille loué à 100% ⁵ | 5,4% | 5,3% |
| Ratio d'endettement ⁶ | 47,6% | 45,6% |
| Coût moyen de la dette* ⁷ | 1,4% | 1,2% |
| Durée résiduelle moyenne pondérée des dettes financières (en années) | 4 | 5 |

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

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

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

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

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

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

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

⁷ Y compris les marges bancaires.

1.2.2. Données par action – part du groupe

| (en EUR) | 30.06.2023 | 30.06.2022 |
|---|-------------|--------------|
| Résultat net des activités clés – part du groupe – par action* | 3,47 | 3,43 |
| Résultat sur instruments financiers – part du groupe – par action* | -0,38 | 4,35 |
| Résultat sur portefeuille – part du groupe – par action* | -2,26 | 2,45 |
| Résultat net – part du groupe – par action | 0,82 | 10,23 |

| Valeur intrinsèque de l'action (en EUR) | 30.06.2023 | 31.12.2022 |
|--|------------|------------|
| Actif net réévalué par action en juste valeur ¹ après répartition du dividende de l'exercice 2022* | 104,80 | 104,54 |
| Actif net réévalué par action en valeur d'investissement ² après répartition du dividende de l'exercice 2022* | 112,30 | 111,95 |

| Valeur intrinsèque diluée de l'action (en EUR) | 30.06.2023 | 31.12.2022 |
|---|------------|------------|
| Actif net dilué réévalué par action en juste valeur ¹ après répartition du dividende de l'exercice 2022 | 103,17 | 103,02 |
| Actif net dilué réévalué par action en valeur d'investissement ² après répartition du dividende de l'exercice 2022 | 110,55 | 110,30 |

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 ont un impact dilutif.

Les obligations remboursables en actions (ORA) émises en 2011 et 14.975 actions propres du stock option plan ont été prises en compte dans le calcul de l'actif net dilué par action au 31.12.2022 car elles avaient un impact dilutif.

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

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

1.2.3. Indicateurs de performance selon le référentiel EPRA¹

| (en EUR par action) | 30.06.2023 | 30.06.2022 |
|--|------------|------------|
| EPRA résultat* | 3,47 | 3,43 |
| EPRA résultat dilué* | 3,47 | 3,43 |
| (en EUR par action) | 30.06.2023 | 31.12.2022 |
| EPRA Net Reinstatement Value (NRV)* | 110,77 | 115,99 |
| EPRA Net Tangible Assets (NTA)* | 101,57 | 106,83 |
| EPRA Net Disposal Value (NDV)* | 112,02 | 117,88 |
| | 30.06.2023 | 31.12.2022 |
| EPRA rendement initial net (RIN)* | 5,5% | 5,3% |
| EPRA RIN ajusté* | 5,5% | 5,3% |
| EPRA taux de vacance locative* | 1,6% | 1,4% |
| EPRA ratio de coûts (frais directs de vacance inclus)* | 20,8% | 22,2% |
| EPRA ratio de coûts (frais directs de vacance exclus)* | 18,0% | 19,5% |

Les ORA émises en 2011 n'ont pas été prises en compte au 30.06.2023, au 31.12.2022 ni au 30.06.2022 dans le calcul de l'EPRA Résultat dilué, de l'EPRA NRV, de l'EPRA NTA et de l'EPRA NDV, concepts définis par les EPRA Best Practice Recommendations.

1.3. Évolution du portefeuille consolidé

| Secteur | Investissements durant le 1 ^{er} semestre de 2023 | Désinvestissements durant le 1 ^{er} semestre de 2023 | Investissements durant le 2 ^e trimestre de 2023 | Désinvestissements durant le 2 ^e trimestre de 2023 | Juste valeur au 30.06.2023 | Référence |
|-------------------------|--|---|--|---|----------------------------|---------------|
| Immobilier de santé | 151 millions EUR ² | - | 36 millions EUR ³ | - | 4,5 milliards EUR | 1.4.1 à 1.4.9 |
| Réseaux de distribution | 2 millions EUR | 19 millions EUR | 1 million EUR | 1 million EUR | 0,5 milliard EUR | 1.4.10 |
| Bureaux | 24 millions EUR | 109 millions EUR | 20 millions EUR | 73 millions EUR | 1,2 milliard EUR | 1.4.11 |
| TOTAL | 177 millions EUR | 128 millions EUR | 57 millions EUR | 74 millions EUR | 6,2 milliards EUR | / |

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

² Dont 160 millions EUR en immeubles de placement, 1 million EUR de variation des actifs financiers non courants et -10 millions EUR de variation des participations et créances sur entreprises associées due à la consolidation de deux sociétés précédemment mises équivalence.

³ Dont 35 millions EUR en immeubles de placement, et 1 million EUR de variation des actifs financiers non courants.

INFORMATION RÉGLEMENTÉE

Bruxelles, 28.07.2023, 07:30 CET

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

| Secteur / Sous-secteur | Nombre de lits (arrondi) | Juste valeur (%) |
|--|--------------------------|------------------|
| Immobilier de santé | | 73% |
| Établissements sanitaires ¹ | 2.600 | 8% |
| Soins primaires ² | - | 2% |
| Établissements médico-sociaux ³ | 26.700 | 61% |
| Autres ⁴ | - | 2% |
| Immobilier de réseaux de distribution⁵ | | 7% |
| Bureaux | | 20% |
| Bruxelles CBD | - | 13% |
| Bruxelles décentralisé | - | 4% |
| Bruxelles périphérie | - | 1% |
| Autres régions | - | 2% |

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

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

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 Le portefeuille Cofinimur I d'agences d'assurance en France ne représentant plus que 0,03% du portefeuille consolidé au 30.06.2023, tous les sous-secteurs de l'immobilier de réseaux de distribution sont désormais fusionnés sur une seule ligne, principalement (93%) constituée du portefeuille Pubstone.

1.4. Principaux événements intervenus dans le courant du premier semestre de 2023

1.4.1. Immobilier de santé en Belgique

- Investissements durant le premier semestre de 2023 : 11 millions EUR
- Investissements durant le deuxième trimestre de 2023 : 5 millions EUR
- Portefeuille immobilier de santé en Belgique au 30.06.2023 : 1.708 millions EUR (91 sites en exploitation)

Cofinimmo détient en Belgique des immeubles de placement en immobilier de santé pour une juste valeur de 1,7 milliard EUR, 19 millions EUR en participations dans des entreprises associées, et 16 millions EUR de créances de location-financement. Au cours du premier semestre de 2023, Cofinimmo y a investi 11 millions EUR en immeubles de placement.

Principales réalisations :

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

En janvier 2023, Cofinimmo a réceptionné une maison de repos et de soins à Grimbergen, dans la périphérie verte de Bruxelles. Les travaux pour la construction de cette maison de repos et de soins avaient démarré en 2021. Le site, d'une superficie d'environ 5.600 m², accueille 82 lits réservés aux patients âgés nécessitant des soins importants. Il remplace deux maisons de repos et de soins existantes du groupe Orelia à Grimbergen (Ascot et Iris, qui n'appartiennent pas à Cofinimmo), ce qui permet d'offrir aux résidents des infrastructures de soins modernes et conformes aux normes actuelles ainsi qu'un confort de vie accru. Le bâtiment affiche une bonne performance énergétique : il est en effet équipé d'un système de chauffage hybride (gaz et pompes à chaleur air/eau qui alimentent également le système de refroidissement), d'un système de ventilation 'système D' généralisé à l'ensemble du bâtiment, de panneaux photovoltaïques et d'un parking équipé de bornes de recharge pour véhicules électriques.

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

1.4.2. Immobilier de santé en France

- Investissements durant le premier semestre de 2023 : 5 millions EUR
- Investissements durant le deuxième trimestre de 2023 : 1 million EUR
- Portefeuille immobilier de santé en France au 30.06.2023 : 488 millions EUR (52 sites en exploitation)

Cofinimmo détient en France des immeubles de placement en immobilier de santé pour une juste valeur de 488 millions EUR, des créances de location-financement pour 20 millions EUR, et 45 millions EUR en participations dans des entreprises associées. Au cours du premier semestre de 2023, Cofinimmo y a investi 5 millions EUR en immeubles de placement.

Principales réalisations :

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

Le projet de développement annoncé à Villers-sur-Mer en février 2021 (faisant partie d'un portefeuille plus large comptant cinq maisons de repos et de soins) a été réceptionné et le bail a pris effet le 20.02.2023. Pour rappel, la maison de repos et de soins offre 84 lits répartis sur une superficie totale d'environ 4.700 m². Le budget d'investissement pour le terrain et les travaux s'est élevé à 14 millions EUR. Le bail de type double

net¹ conclu avec DomusVi a une durée fixe de 12 ans. Le rendement locatif brut est conforme aux conditions de marché actuelles. Le loyer sera indexé annuellement.

1.4.3. Immobilier de santé aux Pays-Bas

- Investissements durant le premier semestre de 2023 : 14 millions EUR
- Investissements durant le deuxième trimestre de 2023 : 8 millions EUR
- Portefeuille immobilier de santé aux Pays-Bas au 30.06.2023 : 499 millions EUR (51 sites en exploitation)

Cofinimmo détient aux Pays-Bas un portefeuille d'immobilier de santé pour une juste valeur de 499 millions EUR. Au cours du premier semestre de 2023, Cofinimmo y a investi 14 millions EUR en immeubles de placement.

Principales réalisations :

- Réception provisoire d'une clinique de soins à Hilversum

Le projet de développement annoncé à Hilversum en mai 2021 a été réceptionné et le bail a pris effet le 17.02.2023. Pour rappel, la clinique de soins abrite divers départements de soins aigus (ophtalmologie, dermatologie, chirurgie plastique, ORL, chirurgie maxillofaciale), un centre de traitement et de diagnostic, ainsi que les bureaux des services auxiliaires de Tergooi, répartis sur une superficie totale d'environ 5.500 m². Le budget d'investissement pour le terrain et les travaux s'est élevé à 30 millions EUR. Le bail de type triple net² a une durée de 20 ans. Le rendement locatif brut est d'environ 5%. Le loyer sera indexé sur base de l'indice néerlandais des prix à la consommation. Le niveau de performance énergétique des bâtiments de la clinique de soins est A+++.

- Acquisition d'un tout nouveau centre de consultations médicales à Sittard



Le 02.05.2023, Cofinimmo a fait l'acquisition, via une filiale, d'un centre de consultations médicales totalement neuf et opérationnel à Sittard, dans la province néerlandaise du Limbourg, pour un montant d'environ 5 millions EUR. Ce nouveau site est entièrement loué à plusieurs prestataires de soins.

Medisch Centrum De Baandert est situé dans un quartier verdoyant près du centre de Sittard, une commune de plus de 37.000 habitants. Sur le site de l'ancien centre communautaire De Baandert se dresse désormais un bâtiment contemporain et

multifonctionnel qui regroupe plusieurs fonctions de soins de santé.

Ce centre médical entièrement neuf et opérationnel dispose d'une superficie de plus de 1.700 m². Il a été construit en tenant compte de critères ESG élevés : utilisation de sources d'énergie renouvelables et de compteurs relevables à distance, panneaux solaires, système de récupération de l'eau de pluie et pompes à chaleur. Le bâtiment affiche une très bonne performance énergétique de niveau A++.

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

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

INFORMATION RÉGLEMENTÉE

Bruxelles, 28.07.2023, 07:30 CET

Situé à proximité de restaurants, de magasins et d'un parc, le centre est facilement accessible par les transports publics (gare ferroviaire à 1 km) et à vélo depuis le centre de Sittard, qui se trouve à seulement 400 mètres.

Le montant pour cet investissement figurait dans l'enveloppe d'investissements sous due diligence, incluse dans l'estimation des investissements prévue pour 2023, telle que publiée en section 11.1 du communiqué de presse du 17.02.2023 et confirmée dans le communiqué de presse trimestriel du 28.04.2023.

Un bail de type double net¹ a été signé avec chaque prestataire de soins dans le centre pour une durée moyenne pondérée d'environ 13 ans. Les loyers seront indexés en fonction de l'indice néerlandais des prix à la consommation. Le rendement locatif brut est d'environ 6%.

1.4.4. Immobilier de santé en Allemagne

- Investissements durant le premier semestre de 2023 : 84 millions EUR
- Investissements durant le deuxième trimestre de 2023 : 2 millions EUR
- Portefeuille immobilier de santé en Allemagne au 30.06.2023 : 915 millions EUR (58 sites en exploitation)

Cofinimmo détient en Allemagne un portefeuille d'immobilier de santé pour une juste valeur de 915 millions EUR et 11 millions EUR en entreprises associées (participations et créances). Au cours du premier semestre de 2023, Cofinimmo y a investi 84 millions EUR (94 millions EUR en immeubles de placement et -10 millions EUR de variation des participations et créances sur entreprises associées due à la consolidation de deux sociétés précédemment mises en équivalence, dans le cadre de l'exécution de projets de développement).

Principales réalisations :

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

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

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

Le campus de soins « Am Dreeskamp », située à Kaarst, a une superficie totale d'environ 12.500 m² et offre différents services répartis sur 92 lits, 15 places en soins de jour et 55 appartements.

Le campus de soins « Am Fritzbruch » se trouve dans la ville de Viersen, dans le district du même nom. Cet établissement offre 90 lits, 15 places en soins de jour et 96 appartements sur une surface totale d'environ 16.400 m².

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

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

1.4.5. Immobilier de santé en Espagne

- Investissements durant le premier semestre de 2023 : 24 millions EUR
- Investissements durant le deuxième trimestre de 2023 : 14 millions EUR
- Portefeuille immobilier de santé en Espagne au 30.06.2023 : 355 millions EUR (24 sites en exploitation)

Cofinimmo a fait son entrée en Espagne en septembre 2019 et y détient au 30.06.2023 un portefeuille d'immobilier de santé pour une juste valeur de 355 millions EUR en immeubles de placement. À cela s'ajoutent 43 millions EUR de créances de location-financement et 13 millions EUR d'acomptes en actifs financiers non courants. Le groupe compte ainsi à cette date, 31 maisons de repos et de soins en exploitation (24 en immeubles de placement comptant environ 3.730 lits, et 7 en location-financement comptant 935 lits) ainsi que 16 projets de construction. Ceci représentera à terme un investissement cumulé d'environ 485 millions EUR pour environ 7.070 lits.

Principales réalisations :

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

Cofinimmo fera construire une nouvelle maison de repos et de soins sur un terrain précédemment acquis à Séville, dans la communauté autonome d'Andalousie, via une filiale. Le budget d'investissement pour la réserve foncière et les travaux, établi à la fin du 1^{er} trimestre 2023, s'élève à environ 12 millions EUR. Le site est pré-loué à Grupo Reifs, le principal opérateur d'Andalousie.



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

Le bâtiment aura une surface totale d'environ 7.700 m² et une capacité de 135 lits. Le centre est situé à côté du Palais des Congrès de Dos Hermanas, actuellement en construction, à côté de la nouvelle voie rapide SE-40 et de la nouvelle gare de trains régionaux. Pour ce site, Cofinimmo prévoit un certificat de performance

énergétique de niveau A et une certification BREEAM Excellent.

La construction devrait débuter dans le courant du troisième trimestre 2023, dans le cadre d'un projet turnkey. La livraison de la maison de repos et de soins est actuellement prévue pour le second trimestre 2025.

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

Un bail de type triple¹ net a été conclu avec l'opérateur Grupo Reifs pour une durée de 30 ans. Le loyer sera indexé en fonction de l'indice espagnol des prix à la consommation. Le rendement locatif brut est conforme aux conditions de marché actuelles.

1.4.6. Immobilier de santé en Finlande

- Investissements durant le premier semestre de 2023 : 10 millions EUR
- Investissements durant le deuxième trimestre de 2023 : 5 millions EUR
- Portefeuille immobilier de santé en Finlande au 30.06.2023 : 146 millions EUR (14 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 146 millions EUR. Au cours du premier semestre de 2023, Cofinimmo y a investi 10 millions EUR dans le cadre de projets de développement.

Principales réalisations :

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

La première partie du projet de développement, annoncé à Kuopio en décembre 2021, a été réceptionnée au premier trimestre de 2023 et le bail a pris effet le 01.02.2023. La seconde partie du projet a été réceptionnée au deuxième trimestre de 2023. Pour rappel, la maison de repos et de soins offre 75 chambres réparties sur une superficie totale d'environ 4.200 m². Le budget d'investissement (terrain et travaux compris) s'est élevé à environ 17 millions EUR. Un bail de type double net² a été conclu avec l'opérateur Nonna Group pour une durée fixe de 20 ans. Le loyer sera indexé sur base de l'indice finlandais des prix à la consommation et le rendement locatif brut est conforme aux conditions de marché actuelles. Le niveau de performance énergétique du bâtiment est A.

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

Le projet de développement à Helsinki, annoncé en octobre 2021, a été réceptionné au deuxième trimestre de 2023 et le bail a pris effet le 01.06.2023. Pour rappel, la maison de repos et de soins offre 83 lits répartis sur une superficie totale de 4.200 m². Le budget d'investissement pour le terrain et les travaux s'est élevé à 19 millions EUR. Un bail de type double net¹ a été conclu avec l'opérateur Attendo pour une durée fixe de 15,5 ans. Le loyer sera indexé sur base de l'indice finlandais des prix à la consommation. Le niveau de performance énergétique du bâtiment est B.

1.4.7. Immobilier de santé en Irlande

- Portefeuille immobilier de santé en Irlande au 30.06.2023 : 98 millions EUR (7 sites en exploitation)

Cofinimmo a fait son entrée en Irlande en janvier 2021 et y détient déjà un portefeuille d'immobilier de santé d'une juste valeur de 98 millions EUR.

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

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

1.4.8. Immobilier de santé en Italie

- Investissements durant le premier semestre de 2023 : 1 million EUR
- Investissements durant le deuxième trimestre de 2023 : 1 million EUR
- Portefeuille immobilier de santé en Italie au 30.06.2023 : 217 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 217 millions EUR.

1.4.9. Immobilier de santé au Royaume-Uni

- Investissements durant le premier semestre de 2023 : 2 millions EUR
- Portefeuille immobilier de santé au Royaume-Uni au 30.06.2023 : 70 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 70 millions EUR. Au cours du premier semestre de 2023, Cofinimmo y a investi 2 millions EUR en immeubles de placement (extension de l'immeuble Oakview Lodge in Welwyn Garden City, au 1^{er} trimestre).

1.4.10. Immobilier de réseaux de distribution

- Investissements durant le premier semestre de 2023 : 2 millions EUR
- Investissements durant le deuxième trimestre de 2023 : 1 million EUR
- Désinvestissements durant le premier semestre de 2023 : 19 millions EUR
- Désinvestissements durant le deuxième trimestre de 2023 : 1 million EUR
- Portefeuille immobilier de réseaux de distribution au 30.06.2023 : 464 millions EUR

Le portefeuille d'immobilier de réseaux de distribution de Cofinimmo représente une juste valeur de 464 millions EUR. Au cours du premier semestre de 2023, Cofinimmo y a désinvesti pour 19 millions EUR.

1.4.10.1. Pubstone

- Vente de 5 cafés et restaurants du portefeuille Pubstone

Au cours du premier semestre 2023, le groupe Cofinimmo a vendu 5 cafés et restaurants des portefeuilles Pubstone BE et NL pour un montant total d'environ 2 millions EUR, un montant supérieur à la dernière juste valeur des actifs déterminée par les experts évaluateurs indépendants de Cofinimmo avant la conclusion des accords.

1.4.10.2. Cofinimur I

- Poursuite de la cession partielle du portefeuille Cofinimur I

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

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

INFORMATION RÉGLEMENTÉE

Bruxelles, 28.07.2023, 07:30 CET

Au 31.12.2022, la juste valeur des 195 actifs déjà vendus s'élevait à 92 millions EUR. Au 30.06.2023, la juste valeur des 252 actifs déjà vendus a atteint 109 millions EUR (dont plus de 15 millions EUR au cours de l'exercice 2023). Le prix de cession des 57 actifs vendus au premier semestre de 2023 est conforme à la dernière juste valeur déterminée par les experts évaluateurs indépendants de Cofinimmo avant la conclusion des accords. Ce portefeuille ne représente plus que 0,03% du portefeuille consolidé au 30.06.2023.

La situation des cessions est actuellement la suivante :

| | Nombre d'actifs pour lesquels un accord sous seing privé a été signé | Juste valeur des actifs pour lesquels un accord sous seing privé a été signé (x 1.000.000 EUR) | Nombre d'actifs déjà vendus | Juste valeur des actifs déjà vendus (x 1.000.000 EUR) | Nombre total d'actifs déjà vendus ou en cours de vente |
|---|--|--|-----------------------------|---|--|
| 01.01.2021 au 30.06.2021 | 0 | 0 | 1 | 0 | 1 |
| Mouvements selon l'annonce du 23.09.2021 | 64 | 35 | 10 | 5 | 74 |
| Mouvements nets 24.09.2021 – 31.12.2021 | -54 | -31 | 65 | 36 | 11 |
| Sous-total au 31.12.2021 | 10 | 3 | 76 | 41 | 86 |
| Mouvements nets 2022 | 46 | 13 | 119 | 51 | 165 |
| Total au 31.12.2022 | 56 | 16 | 195 | 92 | 251 |
| Mouvements nets du 1 ^{er} trimestre 2023 | -55 | -16 | 57 | 17 | 2 |
| Sous-total au 31.03.2023 | 1 | 0 | 252 | 109 | 253 |
| Mouvements nets du 2 ^e trimestre 2023 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Total au 30.06.2023 | 1 | 0 | 252 | 109 | 253 |

1.4.10.3. Autres - Belgique

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

1.4.11. Bureaux

- Investissements durant le premier semestre de 2023 : 24 millions EUR
- Investissements durant le deuxième trimestre de 2023 : 20 millions EUR
- Désinvestissements durant le premier semestre de 2023 : 109 millions EUR
- Désinvestissements durant le deuxième trimestre de 2023 : 73 millions EUR
- Portefeuille de bureaux au 30.06.2023 : 1.238 millions EUR (51 sites)

Le portefeuille de bureaux de Cofinimmo représente une juste valeur de 1,2 milliard EUR. Au cours du premier semestre de 2023, Cofinimmo y a investi 24 millions EUR et a procédé à des désinvestissements pour un montant total de 109 millions EUR. Au 30.06.2023, la filiale Cofinimmo Offices avait un bilan d'un total de 1,3 milliard EUR, des capitaux propres de 0,8 milliard EUR et un ratio d'endettement de l'ordre de 34%.

Principales réalisations :

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

Le 27.01.2023, Cofinimmo Offices SA, filiale à 100% de Cofinimmo, a procédé à la cession d'un site situé dans une zone non stratégique de son portefeuille de bureaux. La transaction porte sur la cession de l'immeuble situé Mercuriusstraat 30 à Zaventem, en périphérie bruxelloise. Le site offre une superficie d'environ 6.100 m² et comprend des espaces de bureaux, un espace d'entreposage et des places de parking, en plus de son utilisation principale comme centre de données informatique. Le bâtiment est loué à 100%. Le prix de vente de ce site s'élève à environ 6 millions EUR, un montant supérieur à la dernière juste valeur (au 30.09.2022) telle que déterminée par les évaluateurs indépendants de Cofinimmo Offices avant la conclusion de ladite convention. Ce désinvestissement répond aussi pleinement à la stratégie de Cofinimmo en matière d'ESG, étant donné qu'il contribue à réduire sensiblement l'intensité énergétique du portefeuille du groupe.

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

Le 29.03.2023, Cofinimmo Offices SA, filiale à 100% de Cofinimmo, a procédé à la cession de l'immeuble situé avenue Jacques GeorGIN 2 à 1030 Bruxelles, dans la zone décentralisée de Bruxelles. L'immeuble regroupe des bureaux et des studios de télévision/radio sur une superficie totale d'environ 17.700 m², et offre également environ 340 places de parking. Il a été construit sur mesure en 2007 et est entièrement loué à un seul locataire. Le prix de vente de cet immeuble s'élève à environ 29 millions EUR, un montant en ligne avec la dernière juste valeur (au 31.12.2022) déterminée par les experts évaluateurs indépendants de Cofinimmo Offices avant la conclusion de ladite convention.

- **Cession d'un site mixte sis Woluwelaan 151 dans la périphérie de Bruxelles**

Le 28.04.2023, Cofinimmo Offices SA, filiale à 100% de Cofinimmo, a procédé à la cession d'un site mixte sis Woluwelaan 151 à 1831 Machelen, dans la périphérie de Bruxelles. Le site offre environ 5.800 m² d'espaces de bureaux, un entrepôt de quelque 3.400 m² ainsi que 328 places de parking. Il a été construit en 1997 et est loué à un seul locataire. Le prix de vente de ces immeubles s'élève à environ 10 millions EUR. Ce montant est en ligne avec la dernière juste valeur (au 31.03.2023) déterminée par les experts évaluateurs indépendants de Cofinimmo Offices avant la conclusion de ladite convention.

- **Cession de l'immeuble de bureaux Loi 57 dans le Central Business District de Bruxelles**

Le 30.05.2023, Cofinimmo Offices SA, filiale à 100% de Cofinimmo, a signé l'acte authentique relatif à la concession d'une emphytéose de 99 ans portant sur l'immeuble de bureaux situé rue de la Loi 57, dans le Central Business District (« CBD ») de Bruxelles. Le site, datant de 2001, offre environ 10.000 m² d'espaces de bureaux. Le canon s'élève à environ 36 millions EUR. Ce montant est en ligne avec la dernière juste valeur

(au 31.03.2023) déterminée par l'expert évaluateur indépendant de Cofinimmo Offices avant la conclusion de l'acte.

- **Cession de l'immeuble de bureaux Science 41 dans le Central Business District de Bruxelles**

Le 08.06.2023, Cofinimmo Offices SA, filiale à 100% de Cofinimmo, a signé une convention sous seing privé relative à la concession d'une emphytéose de 99 ans portant sur l'immeuble de bureaux sis rue de la Science 41, dans le Central Business District (« CBD ») de Bruxelles. L'immeuble date de 1960 et compte environ 2.900 m² d'espaces de bureaux. Son taux d'occupation était de 98% au 31.03.2023. Le canon s'élève à environ 12 millions EUR. Ce montant est en ligne avec la dernière juste valeur (au 31.03.2023) déterminée par l'expert évaluateur indépendant de Cofinimmo Offices avant la conclusion de la convention. L'acte notarié a été signé le 22.06.2023.

- **Cession de l'immeuble de bureaux Brand Whitlock 87-93 dans la zone décentralisée de Bruxelles**

Le 19.06.2023, Cofinimmo Offices SA, filiale à 100% de Cofinimmo, a signé une convention sous seing privé relative au désinvestissement d'un immeuble de bureaux sis boulevard Brand Whitlock 87-93 à Woluwe-Saint-Lambert, dans la zone décentralisée de Bruxelles. L'immeuble date de 1991 et offre environ 6.200 m² d'espaces de bureaux. Il est loué à 96% à plusieurs locataires. Le prix de vente s'élève à environ 12 millions EUR. Ce montant est en ligne avec la dernière juste valeur (au 31.03.2023) déterminée par l'expert évaluateur indépendant de Cofinimmo Offices. L'acte notarié devrait être signé au 3^e trimestre 2023.

- **Cession de l'immeuble de bureaux Woluwe 58 dans la zone décentralisée de Bruxelles et déménagement du siège de Cofinimmo**

Le 26.06.2023, Cofinimmo Offices SA, une filiale à 100% de Cofinimmo a réalisé la vente de l'immeuble de bureaux situé boulevard de la Woluwe 58, dans la zone décentralisée de Bruxelles. Le bâtiment, qui date de 1986, accueille le siège belge de la société depuis 2001. Il compte environ 3.900 m² et fera place à un projet résidentiel de qualité, pour lequel les demandes des permis nécessaires avaient déjà été introduites en décembre 2021. Ces permis, exécutoires et purgés de tout recours, ont entre-temps été obtenus en février dernier. Par conséquent, le siège de Cofinimmo devrait déménager au 2^e trimestre de 2024 dans l'immeuble The Gradient (avenue de Tervueren 270). Ce déménagement, dans un immeuble qui fait partie du portefeuille de Cofinimmo et qui a fait l'objet d'une rénovation importante en 2013, avait déjà été annoncé aux équipes de Cofinimmo en décembre 2022. Le prix de vente de l'immeuble s'élève à environ 12 millions EUR. Ce montant est supérieur à la dernière juste valeur (au 31.03.2023) déterminée par l'expert évaluateur indépendant de Cofinimmo Offices.

- **Acquisition de l'immeuble de bureaux Loi 89 dans le Central Business District de Bruxelles**

Le 30.06.2023, Cofinimmo Offices SA, filiale à 100% de Cofinimmo, a signé l'acte authentique relatif à l'acquisition de l'immeuble de bureaux situé rue de la Loi 89 dans le Central Business District (« CBD ») de Bruxelles. Pour rappel, une convention sous seing privé avait été signée le 03.10.2022 en vue d'un redéveloppement conjoint avec le bâtiment adjacent Loi 85, qui appartient déjà à Cofinimmo. Le montant de l'investissement s'élève à 7 millions EUR.

1.5. Événements intervenus après le 30.06.2023

1.5.1. Immobilier de santé en Belgique

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

Comme annoncé en octobre 2021, Cofinimmo a procédé le 06.07.2023 à la réception provisoire d'une maison de repos et de soins située dans la commune d'Oudenburg, en province de Flandre occidentale. La nouvelle maison de repos et de soins offre 68 lits, répartis sur une superficie totale d'environ 4.500 m². Le bâtiment répond à toutes les exigences actuelles en matière de normes énergétiques et d'objectifs de développement durable. Des matériaux modernes et durables ainsi que les dernières innovations techniques (éclairage LED, récupération de l'eau de pluie, système de ventilation D dans les espaces communs) ont été utilisés pour ce site. Le budget d'investissement (terrain et travaux compris) s'est élevée à environ 11 millions EUR. Korian Belgium (groupe Clariane) sera en charge de l'exploitation de la nouvelle maison de repos et de soins. Un bail de type triple net¹ a ainsi été conclu pour une durée de 20 ans. Le loyer sera indexé en fonction de l'indice santé belge.

- Investissement dans une maison de repos et de soins à Oupeye

Le 07.07.2023, Cofinimmo a fait l'acquisition d'une maison de repos et de soins (Les Jardins d'Ameline) à Oupeye (province de Liège) par apport en nature de l'ensemble des actions de la société propriétaire dudit site. La valeur conventionnelle de cet actif pour le calcul du prix des actions s'élève à environ 30 millions EUR. Dans ce contexte, 400.472 actions nouvelles ont été émises le jour de la transaction dans le cadre du capital autorisé, et ont été attribuées aux apporteurs.

Ce site récent présente des performances énergétiques de premier plan, ce qui cadre parfaitement dans la stratégie ESG de Cofinimmo. Les Jardins d'Ameline sont situés à Oupeye, une commune à 9 km au nord de la ville de Liège qui compte environ 195.000 habitants. La maison de repos et de soins est située dans un écrin de verdure en plein cœur de la commune, à proximité des commerces et des transports publics (arrêt de bus à 20 mètres).

Le complexe, construit en 2017 et agrandi avec une nouvelle aile en 2020, est opérationnel et allie modernité et convivialité. Il regroupe une maison de repos et de soins de 111 lits, 43 appartements 'résidence-service' et 5 lits 'accueil de jour', le tout réparti sur une superficie totale d'environ 10.400 m². Le site, modulaire et flexible, présente d'excellentes performances énergétiques de niveau A. Il est notamment équipé de 400 panneaux photovoltaïques pour l'électricité, d'un système de cogénération pour le chauffage et de deux réservoirs de récupération d'eau de pluie.

Un bail de type triple net¹ a été conclu pour une durée de 27 ans avec l'opérateur Orelia Zorg. Le loyer sera indexé sur base de l'indice des prix à la consommation belge. Le rendement locatif brut pour ce site s'élève à environ 5%.

1.5.2. Immobilier de santé en Espagne

Le 05.07.2023, Cofinimmo a annoncé la construction d'une nouvelle maison de repos et de soins sur un terrain précédemment acquis dans la province de Valladolid, en communauté autonome de Castille-et-Léon. La nouvelle maison de repos et de soins sera construite à Valladolid. La ville, qui compte plus de 300 000 habitants, est la capitale de la province du même nom. Le budget d'investissement pour le terrain et les travaux s'élève à environ 14 millions EUR. Le site est pré-loué à Genesenior.

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

INFORMATION RÉGLEMENTÉE

Bruxelles, 28.07.2023, 07:30 CET

Après travaux, l'immeuble aura une superficie totale d'environ 8.100 m² et offrira 160 lits. Le site bénéficie d'un excellent score de mobilité douce et est facilement accessible grâce à la proximité de plusieurs arrêts et lignes de bus. Le complexe dispose également de plusieurs bornes de recharge pour véhicules électriques.

Des matériaux modernes et durables nécessitant peu d'entretien et les dernières innovations techniques seront utilisés lors de la construction. Des compteurs relevables à distance permettront également de réduire l'intensité énergétique du site, pour lequel Cofinimmo vise un label énergétique de niveau A ainsi qu'une certification BREEAM Excellent.

Les travaux devraient débuter au cours du troisième trimestre 2023 dans le cadre d'un projet turnkey. La livraison de la maison de repos et de soins est actuellement prévue pour le second trimestre de 2025, période à laquelle le bail prendra effet. Les montants ayant trait aux travaux de construction seront payés en fonction de l'état d'avancement du chantier.

Un bail de type triple net¹ a été signé avec l'opérateur Genesenior pour une durée de 25 ans. Le loyer sera indexé annuellement en fonction de l'indice espagnol des prix à la consommation. Le rendement locatif brut sera conforme aux conditions de marché actuelles.

1.5.3. Immobilier de santé en Irlande

Le 13.07.2023 Cofinimmo a fait l'acquisition d'une maison de repos et de soins avec une bonne performance énergétique à Limerick. Un apport en nature des créances qui en résultent a été effectué. La valeur conventionnelle de cet actif s'élève à environ 8 millions EUR (droits d'enregistrement compris). Dans ce contexte, 101.495 actions nouvelles ont été émises le jour de la transaction dans le cadre du capital autorisé.

La maison de repos et de soins The Park est située à Limerick, la capitale du comté du même nom. Limerick compte plus de 100.000 habitants et est la troisième zone urbaine plus importante du pays. Le site est sis dans un quartier résidentiel verdoyant, à environ 4 km du centre-ville, avec des magasins, des écoles et d'autres facilités à proximité. Il bénéficie d'un arrêt de bus devant le bâtiment et est facilement accessible en voiture.

Construite en 2008, la maison de repos et de soins a une surface totale d'environ 2.700 m² et offre 56 lits, sous forme de suites. L'actif dispose d'une bonne performance énergétique et quelques interventions sont prévues pour encore l'améliorer.

Un bail de type triple net¹ a été conclu pour une durée de 25 ans avec Mowlam Healthcare. Les loyers seront indexés sur base de l'indice des prix à la consommation irlandais. Le rendement locatif brut sera en ligne avec les conditions de marché actuelles.

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

INFORMATION RÉGLEMENTÉE

Bruxelles, 28.07.2023, 07:30 CET

1.6. Résultats opérationnels

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

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



1.6.2. Locataires principaux

Au 30.06.2023, le groupe Cofinimmo dispose d'une base de clientèle diversifiée (plus de 300 locataires ou exploitants) dont plus de 70 groupes d'exploitants-locataires en immobilier de santé.

| Locataires | Loyers contractuels | Durée moyenne résiduelle des baux (en années) |
|------------------------------|---------------------|---|
| Clariane ² | 15% | 8 |
| AB InBev | 10% | 12 |
| Colisée | 9% | 14 |
| Secteur public | 7% | 7 |
| Orpea | 6% ³ | 12 |
| Top 5 des locataires | 46% | 10 |
| DomusVi | 5% | 14 |
| Care-Ion | 4% | 24 |
| Stella Vitalis | 3% | 25 |
| Aspria | 2% | 24 |
| Schönes Leben Gruppe | 2% | 25 |
| Top 10 des locataires | 62% | 13 |
| Top 20 des locataires | 73% | 14 |
| Autres locataires | 27% | 9 |
| TOTAL | 100% | 13 |

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

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

² Précédemment connu sous le nom « Korian ».

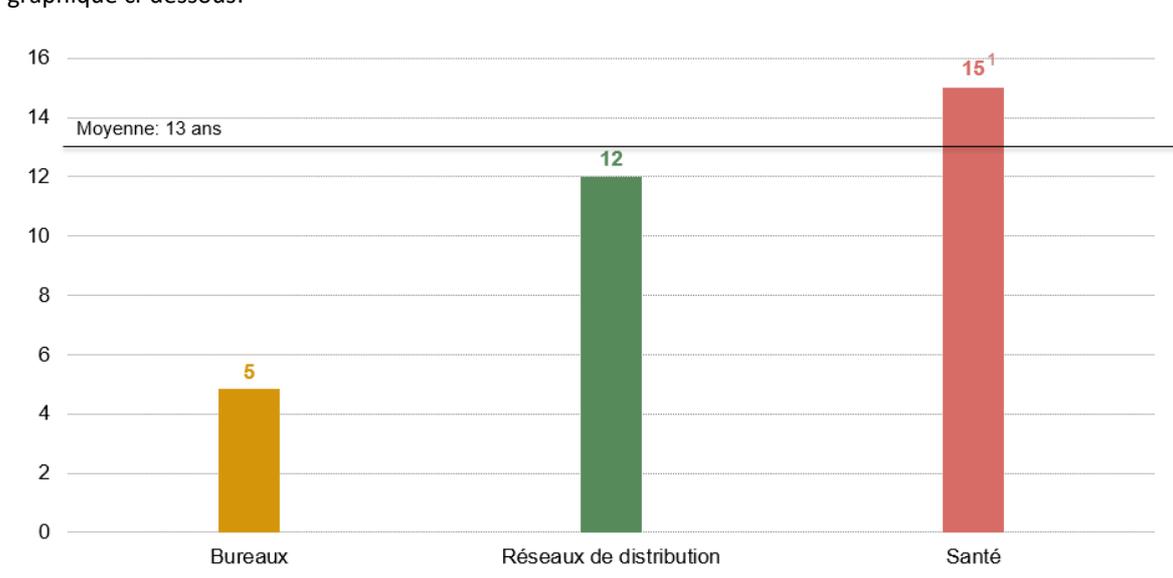
³ Dont 1,5% en France, 2,5% en Belgique, 1,7% en Allemagne et 0,3% en Espagne. De plus, le groupe Aldea, dans lequel Cofinimmo possède une participation de 27,1%, détient 9 sites loués à Orpea en Belgique représentant approximativement la moitié de ses loyers.

INFORMATION RÉGLEMENTÉE

Bruxelles, 28.07.2023, 07:30 CET

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

| | |
|--|--------------|
| Baux > 9 ans | 67,7% |
| Immobilier de santé | 56,2% |
| Immobilier de réseaux de distribution - Pubstone | 9,5% |
| Bureaux - secteur public | 0,8% |
| Bureaux - secteur privé | 1,1% |
| Baux 6-9 ans | 7,6% |
| Immobilier de santé | 3,2% |
| Bureaux | 3,9% |
| Immobilier de réseaux de distribution - Autres | 0,5% |
| Baux < 6 ans | 24,7% |
| Bureaux | 12,3% |
| Immobilier de santé | 12,4% |
| Immobilier de réseaux de distribution - Autres | 0,1% |

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 (17), France (3), Pays-Bas (10), Allemagne (20), Espagne (20), Finlande (16), Irlande (13), Italie (7) et Royaume-Uni (33).

1.6.5. Variation des revenus locatifs bruts à portefeuille constant

| | Revenus locatifs bruts au 30.06.2023 (x 1.000.000 EUR) | Revenus locatifs bruts au 30.06.2022 (x 1.000.000 EUR) | Variation | Variation à portefeuille constant* |
|---------------------------------------|--|--|--------------|------------------------------------|
| Immobilier de santé | 118,8 | 103,5 | +14,8% | +5,1% |
| Bureaux | 36,5 | 37,6 | -2,9% | +8,7% |
| Immobilier de réseaux de distribution | 17,4 | 17,6 | -1,3% | +9,2% |
| PORTEFEUILLE TOTAL | 172,7 | 158,8 | +8,8% | +6,4% |

La variation des revenus locatifs bruts d'un exercice à l'autre a atteint 8,8% grâce aux variations de périmètre et à la bonne performance opérationnelle. À portefeuille constant* (*like-for-like*), le niveau des loyers est en hausse (+6,4%) entre les six premiers mois de 2022 et les six premiers mois de 2023 : l'effet positif des nouvelles locations (+1,2%) et de l'indexation (+6,9% au total, comprenant notamment +7,3% pour l'immobilier de santé dont +8,6% 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 (-0,9%). Les renégociations comprennent l'effet positif de la prolongation de l'usufruit des immeubles de bureaux Loi 56, Luxembourg 40 et Nerviens 105 occupés par la Commission européenne, pour lesquels les cessions de créances réalisées en 2008 et 2009 sont arrivées à échéance au cours des exercices 2022 et 2023.

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 2022 publié le 06.04.2023). L'endettement de Cofinimmo était à la fin de ce semestre composé principalement (environ 75%) 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 30.06.2023 et tout au long de l'année 2023, 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.

Cofinimmo a renforcé ses ressources financières et la structure de son bilan au cours des deux derniers exercices (augmentations de capital cumulées de 565 millions EUR en 2021 et de 114 millions EUR en 2022) et continue sur cette voie en 2023 (augmentations de capital cumulées de 80 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 01.01.2023

Depuis le 01.01.2023, Cofinimmo a procédé à trois augmentations de capital (un dividende optionnel et deux apports en nature) totalisant près de 80 millions EUR.

1.7.1.1. Dividende optionnel

L'assemblée générale ordinaire du 10.05.2023 avait décidé de distribuer pour l'exercice 2022 un dividende brut de 6,20 EUR par action¹.

Le conseil d'administration a décidé d'offrir aux actionnaires le choix entre le paiement du dividende de l'année 2022 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 73,78 EUR. Les actions nouvelles auront jouissance dans les résultats de Cofinimmo à dater du 01.01.2023 (premier dividende payable en 2024).

Les actionnaires ont été invités à communiquer leur choix entre les différentes modalités de paiement entre le 17.05.2023 et le 31.05.2023.

Un total de 31% des coupons de dividende 2022 a été remis dans le cadre de la souscription. Ceci a donné lieu à l'émission de 599.974 actions nouvelles pour un montant total de 44,3 millions EUR.

Le solde du dividende a été réglé en numéraire pour un montant total net de 98,3 millions EUR². Le paiement en numéraire et/ou la livraison des titres ont été effectués à partir du 05.06.2023. La date effective de la cotation des actions nouvelles est le 07.06.2023.

Le capital social de Cofinimmo est désormais représenté par 33.477.703 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.

1.7.1.2. Augmentations de capital par apport en nature

Le 07.07.2023, Cofinimmo a acquis une maison de repos et de soins (Les Jardins d'Ameline) à Oupeye (province de Liège) par apport en nature de l'ensemble des actions de la société propriétaire dudit site (voir section 1.5.1) La valeur conventionnelle de cet actif pour le calcul du prix des actions s'élève à environ 30 millions EUR. L'apport en nature s'élève à 28.801.946,24 EUR. À cette fin, 400.472 actions nouvelles ont été émises le 07.07.2023 dans le cadre du capital autorisé, et ont été attribuées aux apporteurs. Grâce à cette opération, Cofinimmo SA renforce ses capitaux propres d'environ 29 millions EUR. À l'issue de cette opération, le capital social de Cofinimmo était représenté par 33.878.175 actions.

Le 13.07.2023, Cofinimmo a fait l'acquisition d'une maison de repos et de soins avec une bonne performance énergétique à Limerick (Irlande). Un apport en nature des créances qui en résultent a été effectué (voir section 1.5.3). L'acquisition de la maison de repos et de soins s'est faite par le biais d'un achat avec paiement différé du prix et un apport en nature (7.207.159,95 EUR) subséquent des créances qui en résultent à Cofinimmo SA. À cette fin, 101.495 actions nouvelles ont été émises le 13.07.2023 dans le cadre du capital autorisé. Grâce à cette opération, Cofinimmo SA renforce ses capitaux propres d'environ 7 millions EUR. À l'issue de cette opération, le capital social de Cofinimmo était représenté par 33.979.670 actions.

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

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

Ces apports en nature contribueront à diminuer le taux d'endettement de Cofinimmo à partir du troisième trimestre.

1.7.2. Autres opérations de financement depuis le 01.01.2023

1.7.2.1. Évolution de l'ensemble des financements

- 30.01.2023 : Refinancement d'une ligne de crédit de 90 millions EUR échéant fin janvier 2023 pour porter son échéance à 2030 ;
- 29.03.2023 : Nouvelle ligne de crédit bilatérale de 18 millions EUR échéant en 2030 ;
- 17.04.2023 : Signature de la prolongation de 210 millions EUR du crédit syndiqué 'sustainability-linked' pour une année supplémentaire pour porter son échéance au 19.05.2028, sans effet sur les conditions de marge.

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

1.7.2.2. Couverture de taux d'intérêt

En janvier 2023, Cofinimmo a augmenté ses couvertures en souscrivant des IRS d'un montant de 75 millions EUR portant sur les années 2026-2029. En juin 2023, Cofinimmo a également souscrit un IRS de 100 millions EUR portant sur l'année 2026.

En juillet, Cofinimmo a souscrit 3 nouveaux IRS de 50 millions EUR permettant d'augmenter sa couverture sur l'année 2026 (100 millions EUR) et sur les années 2028-2030 (50 millions EUR).

1.7.3. Structure de la dette

Au 30.06.2023, les dettes financières consolidées, courantes et non courantes, émises par Cofinimmo SA, s'élevaient à 2.993 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 30.06.2023, les dettes financières non courantes s'élevaient à 1.922 millions EUR. Elles sont détaillées ci-dessous.

1.7.4.1. Marché obligataire

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

1.7.4.2. Facilités bancaires

- 707 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 ;
- 9 millions EUR de garanties locatives reçues.

1.7.5. Dettes financières courantes

Au 30.06.2023, les dettes financières courantes de Cofinimmo s'élevaient à 1.071 millions EUR. Elles sont détaillées ci-dessous.

1.7.5.1. Marchés financiers

- 960 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

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

1.7.6. Disponibilités

Au 30.06.2023, les disponibilités sur les lignes de crédit confirmées atteignaient 1.646 millions EUR. Après couverture des émissions de billets de trésorerie, Cofinimmo disposait à cette date de 686 millions EUR de lignes de crédit confirmées excédentaires pour financer son activité.

1.7.7. Ratio d'endettement consolidé

Au 30.06.2023, Cofinimmo respecte les limites des ratios d'endettement financier. Son ratio d'endettement réglementaire (calculé conformément à la réglementation sur les SIR comme : Dettes financières et autres / Total de l'actif) atteint 47,6% (comprenant l'effet saisonnier du paiement du dividende, à comparer à 45,6%

INFORMATION RÉGLEMENTÉE

Bruxelles, 28.07.2023, 07:30 CET

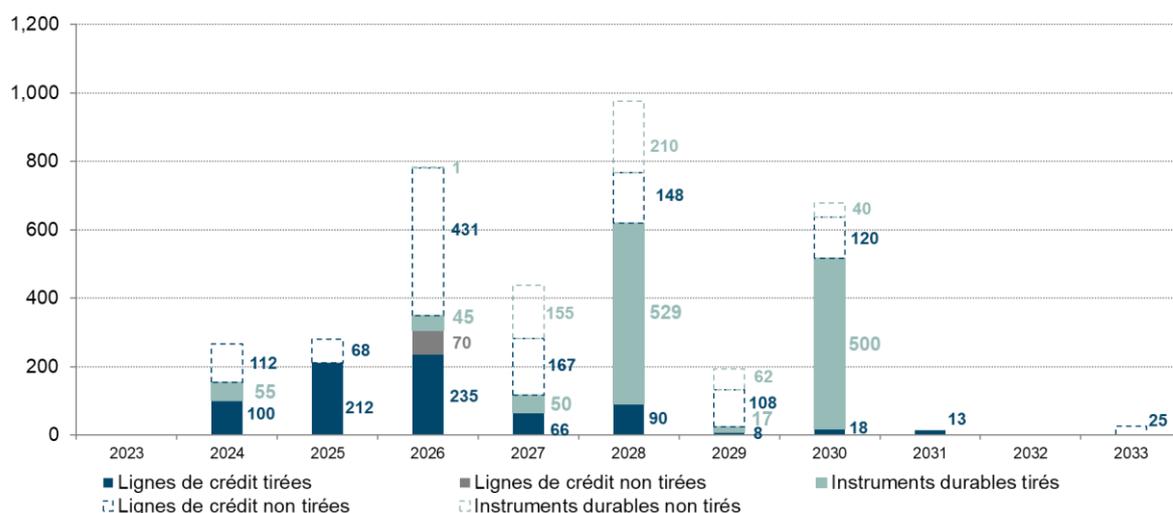
au 31.12.2022 et à 45,8% au 31.03.2023). Compte tenu des accords pour des désinvestissements futurs (représentés au bilan par les actifs non courants détenus en vue de la vente) de 113 millions EUR, le taux d'endettement se réduirait à terme d'environ 1%. Pour rappel, la limite légale imposée aux SIR est de 65%. Les conventions de crédit dont Cofinimmo bénéficie, lorsqu'elles font référence à une limite d'endettement, font référence au ratio réglementaire et le plafonnent à 60%.

1.7.8. Durée résiduelle moyenne pondérée des dettes financières

La durée résiduelle moyenne pondérée des dettes financières s'élève à 4 ans au 30.06.2023. Ce calcul exclut les échéances à court terme des billets de trésorerie, qui sont entièrement couvertes par des tranches disponibles sur les lignes de crédit à long terme.

Les crédits à long terme confirmés (lignes bancaires, obligations, billets de trésorerie à plus d'un an et crédits à terme), dont l'encours total s'élève à 3.654 millions EUR au 30.06.2023, arriveront à échéance de façon étalée jusqu'en 2033, comme représenté dans le graphique ci-dessous. Il ne reste plus aucune échéance de dettes à long terme en 2023.

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



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 premier semestre de 2023, en légère augmentation par rapport à celui de l'exercice complet de 2022 (1,2%), et est conforme aux prévisions¹.

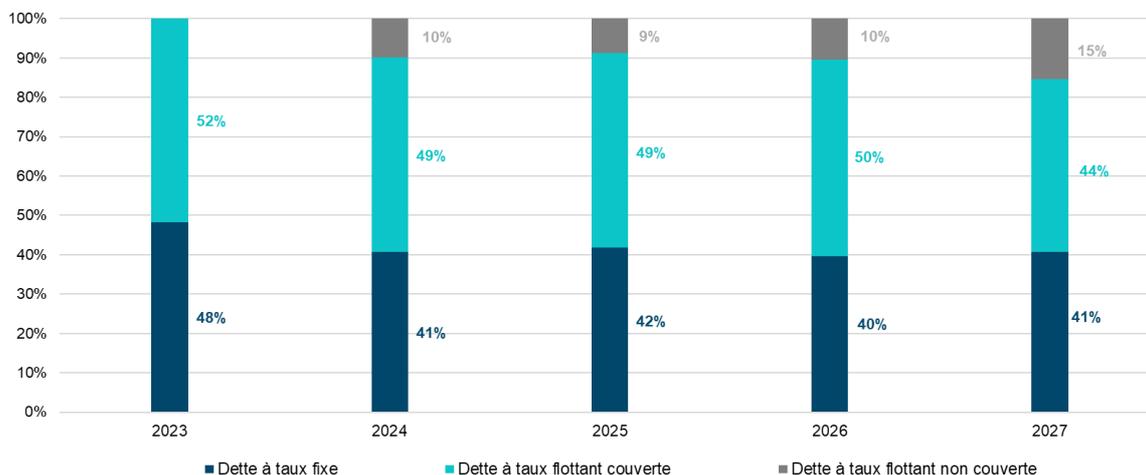
Cofinimmo a recours à une couverture partielle de sa dette à taux flottant par l'utilisation de swaps de taux d'intérêt (IRS) et de caps. Cofinimmo mène une politique visant à sécuriser sur un horizon de minimum trois ans les taux d'intérêt relatifs à une proportion de 50% à 100% de l'endettement prévisionnel.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

¹ C'est-à-dire aux prévisions trimestrielles dérivées des prévisions annuelles présentées dans le document d'enregistrement universel 2022, publié le 06.04.2023, et confirmées en section 11.2 du communiqué de presse du 28.04.2023.

INFORMATION RÉGLEMENTÉE

Bruxelles, 28.07.2023, 07:30 CET

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.



Au 30.06.2023, le risque anticipé de taux d'intérêt de marché était couvert à 99% ; le ratio prévu sur la période 2023-2027 se situe aussi à un niveau élevé, compris entre 85% et 100% en fonction des années considérées. Le résultat de Cofinimmo reste néanmoins sensible aux variations de taux d'intérêt de marché.

1.7.10. Notation financière

Depuis 2001, Cofinimmo bénéficie d'une notation financière à long et court terme délivrée par l'agence de notation Standard & Poor's. Le 21.03.2023, Standard & Poor's a confirmé la notation BBB pour le long terme (perspective stable) et A-2 pour le court terme du groupe Cofinimmo. Son rapport a été publié le 03.05.2023, 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 01.01.2023 et le 30.06.2023 dans le cadre du Stock Option Plan :

| Date de la transaction | Plan SOP | Nombre d'actions | Prix d'exercice (EUR) |
|------------------------|----------|------------------|-----------------------|
| 05.06.2023 | 2008 | 1.350 | 122,92 |
| 05.06.2023 | 2013 | 2.050 | 88,12 |

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.

INFORMATION RÉGLEMENTÉE

Bruxelles, 28.07.2023, 07:30 CET

Aperçu des transactions effectuées entre le 01.01.2023 et le 30.06.2023 dans le cadre de la rémunération variable à long terme (plan LTI) :

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

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

1.8. Portefeuille consolidé au 30.06.2023

| ÉVOLUTION DU PORTEFEUILLE CONSOLIDÉ <i>Extrait du rapport des experts évaluateurs indépendants Cushman & Wakefield, Jones Lang LaSalle, PricewaterhouseCoopers, CBRE et Colliers sur base de la valeur d'investissement</i> | | |
|---|-------------------|-------------------|
| (x 1.000.000 EUR) | 30.06.2023 | 31.12.2022 |
| Valeur d'investissement du portefeuille entier | 6.496,9 | 6.491,8 |
| Projets, réserve foncière et actifs détenus en vue de la vente | -432,4 | -463,2 |
| Total des immeubles en exploitation | 6.064,5 | 6.028,6 |
| Loyers contractuels | 345,5 | 335,8 |
| Rendement brut sur les immeubles en exploitation | 5,7% | 5,6% |
| Loyers contractuels + Valeur locative estimée des immeubles inoccupés à la date d'évaluation | 350,8 | 340,3 |
| Rendement brut si portefeuille loué à 100% | 5,8% | 5,6% |
| Taux d'occupation des immeubles en exploitation¹ | 98,5% | 98,7% |

Au 30.06.2023, la rubrique 'Projets, réserve foncière et actifs détenus en vue de la vente' comprend principalement :

- Les immeubles de bureaux en redéveloppement dont le Montoyer 10, 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 France, aux Pays-Bas, en Espagne et en Finlande ;
- ainsi que les actifs détenus en vue de la vente.

| Immeubles | Superficie (en m²) | Loyers contractuels (x 1.000 EUR) | Taux d'occupation | Loyers + VLE sur inoccupés (x 1.000 EUR) |
|---|--------------------------------------|--|--------------------------|---|
| Bureaux | 310.837 | 61.981 | 93,6% | 66.202 |
| Bureaux faisant l'objet de cession de créances | 4.137 | 541 | 100,0% | 541 |
| Sous-total bureaux | 314.974 | 62.522 | 93,7% | 66.743 |
| Immobilier de santé | 1.740.934 | 248.208 | 99,6% | 249.247 |
| Immobilier de réseaux de distribution | 313.332 | 34.756 | 100,0% | 34.773 |
| Sous-total immeubles de placement & immeubles faisant l'objet de cession de créances | 2.369.240 | 345.487 | 98,5% | 350.762 |
| Projets, rénovations & actifs détenus en vue de la vente | 109.950 | - | - | - |
| Réserve foncière | - | 34 | - | 34 |
| TOTAL GÉNÉRAL DU PORTEFEUILLE | 2.479.190 | 345.520 | 98,5% | 350.796 |

¹ Calculé sur base des revenus locatifs.

INFORMATION RÉGLEMENTÉE

Bruxelles, 28.07.2023, 07:30 CET

Portefeuille consolidé au 30.06.2023

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.

| 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 | 4.496.520 | 72,5% | -0,7% | 117.751 | 113.672 | 71,4% |
| Belgique | 1.707.501 | 27,5% | -0,6% | 46.294 | 45.975 | 28,9% |
| France | 487.910 | 7,9% | -0,9% | 15.472 | 15.037 | 9,4% |
| Pays-Bas | 499.410 | 8,1% | 1,3% | 14.813 | 13.468 | 8,5% |
| Allemagne | 915.470 | 14,8% | -2,8% | 21.581 | 20.911 | 13,1% |
| Espagne | 355.003 | 5,7% | -1,1% | 19.591 | 18.280 | 11,5% |
| Finlande | 146.200 | 2,4% | 0,5% | | | |
| Irlande | 97.680 | 1,6% | 4,5% | | | |
| Italie | 217.450 | 3,5% | 0,0% | | | |
| Royaume-Uni | 69.896 | 1,1% | 1,1% | | | |
| Bureaux | 1.237.702 | 20,0% | -2,7% | 35.439 | 29.650 | 18,6% |
| Bruxelles CBD | 794.323 | 12,8% | -2,4% | 18.671 | 16.265 | 10,2% |
| Bruxelles décentralisé | 244.836 | 4,0% | -1,6% | 9.466 | 7.532 | 4,7% |
| Bruxelles périphérie | 57.222 | 0,9% | -3,0% | 2.886 | 2.086 | 1,3% |
| Autres régions | 141.320 | 2,3% | -6,0% | 4.416 | 3.767 | 2,4% |
| Immobilier de réseaux de distribution² | 463.801 | 7,5% | 0,2% | 16.954 | 15.961 | 10,0% |
| PORTEFEUILLE TOTAL | 6.198.022 | 100,0% | -1,0% | 170.143 | 159.283 | 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% | 5,1% | 6,3% | 6,8% | 5,8% |
| Rendement locatif net si portefeuille loué à 100% | 5,7% | 5,1% | 4,8% | 5,3% | 6,5% | 5,4% |

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 4,7%, Pubstone – Pays-Bas 2,2%, Cofinimur I 0,03% et Autres – Belgique 0,5%.

1.9. Prévisions 2023

1.9.1. Programme d'investissements

Compte tenu de l'état d'avancement des dossiers en cours, le budget d'investissement net pour 2023 publié le 17.02.2023 (détaillé dans le rapport financier annuel, soit des investissements bruts de 300 millions EUR et des désinvestissements de 300 millions EUR, ces investissements nets ayant un effet neutre sur le taux d'endettement), et confirmé dans le communiqué de presse trimestriel du 28.04.2023, reste d'actualité (compte tenu des risques et incertitudes mentionnés en section 1.13 ci-dessous), hors investissements réalisés par apport en nature (qui influencent favorablement le taux d'endettement).

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 30.06.2023 | Total investissements avant le 31.12.2023 | Total investissements après 2023 |
|--|---|------------------|---------------------------------|-------------|-----------------------|-------------------------------------|---|----------------------------------|
| | | (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 | T4 2024 | 19 | 13 | 1 | 5 |
| Juprelle | Construction d'une maison de repos et de soins | 119 | 7.000 | T1 2024 | 19 | 15 | 4 | 0 |
| Oudenburg | Construction d'une maison de repos et de soins | 68 | 4.500 | T3 2023 | 11 | 10 | 1 | 0 |
| Marche-en-Famenne | Rénovation et extension d'une maison de repos et de soins | 120 | 7.600 | T4 2024 | 8 | 6 | 2 | 1 |
| France | | | | | | | | |
| Fontainebleau | Redéveloppement d'une maison de repos et de soins | 100 ¹ | 6.500 | T2 2024 | 17 | 14 | 3 | 0 |
| Pays-Bas | | | | | | | | |
| Hoogerheide | Construction d'une maison de repos et de soins | 138 | 7.400 | T1 2024 | 26 | 21 | 5 | 0 |
| Espagne | | | | | | | | |
| Tarragone (Catalogne) | Construction d'une maison de repos et de soins | 172 | 6.800 | T3 2023 | 15 | 15 | 0 | 0 |
| Palma de Majorque (Îles Baléares) | Construction d'une maison de repos et de soins | 157 | 7.000 | T1 2025 | 16 | 10 | 3 | 2 |
| Alicante (Valence) | Construction d'une maison de repos et de soins | 150 | 7.300 | T2 2024 | 14 | 13 | 1 | 1 |
| Oviedo (Asturies) | Construction d'une maison de repos et de soins | 144 | 6.500 | T3 2024 | 12 | 7 | 4 | 1 |
| Elche (Valence) | Construction d'une maison de repos et de soins | 150 | 6.000 | T1 2024 | 8 | 7 | 1 | 1 |
| Castellón de la Plana (Valence) | Construction d'une maison de repos et de soins | 136 | 5.900 | T3 2024 | 12 | 7 | 4 | 1 |
| Cordoue (Andalousie) | Construction d'une maison de repos et de soins | 162 | 7.300 | T4 2024 | 15 | 7 | 5 | 3 |
| Murcie (Murcie) | Construction d'une maison de repos et de soins | 150 | 6.700 | T2 2024 | 14 | 13 | 0 | 0 |
| Tomares (Andalousie) | Construction d'une maison de repos et de soins | 180 | 8.400 | T3 2024 | 13 | 5 | 6 | 1 |
| Ourense (Galice) | Construction d'une maison de repos et de soins | 116 | 5.200 | T3 2024 | | | | |
| Santa Cruz de Tenerife (Îles Canaries) | Construction d'une maison de repos et de soins | 124 | 5.700 | T2 2025 | 23 | 8 | 6 | 10 |
| Maracena (Andalousie) | Construction d'une maison de repos et de soins | 180 | 9.100 | T2 2025 | 13 | 3 | 6 | 4 |
| Dos Hermanas (Andalousie) | Construction d'une maison de repos et de soins | 135 | 7.700 | T2 2025 | 12 | 3 | 3 | 6 |
| Valladolid (Valladolid) | Construction d'une maison de repos et de soins | 160 | 8.100 | T2 2025 | 14 | 2 | 3 | 9 |

¹ 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 30.06.2023 | Total investissements avant le 31.12.2023 | Total investissements après 2023 |
|--|--|-----------------|---------------------------------|-------------|-----------------------|-------------------------------------|---|----------------------------------|
| | | (après travaux) | | | | | | |
| Finlande | | | | | | | | |
| Raisio | Construction d'une maison de repos et de soins | 98 | 5.000 | T3 2023 | 15 | 12 | 3 | 0 |
| Rovaniemi | Construction d'une maison de repos et de soins | 56 | 3.500 | T2 2024 | 9 | 3 | 3 | 3 |
| Bureaux | | | | | | | | |
| Belgique | | | | | | | | |
| Montoyer 10 (Bruxelles) | Redéveloppement | | 6.000 | T1 2024 | 18 | 7 | 10 | 1 |
| Stationsstraat 110 (Malines) | Rénovation | | 15.000 | T4 2024 | 36 | 13 | 5 | 18 |
| Sous-total immeubles de placement | | | | | 360 | 214 | 80 | 65 |
| Immobilier de santé | | | | | | | | |
| Allemagne | | | | | | | | |
| Rhénanie-du-Nord-Westphalie | Développement de 6 campus de soins écoresponsables | 740 | 66.000 | 2023-2024 | 187 | 12 | 1 | 174 |
| Espagne | | | | | | | | |
| Vicálvaro (Madrid) | Construction d'une maison de repos et de soins | 132 | 5.500 | T1 2024 | 11 | 3 | 5 | 3 |
| Jaén (Andalousie) | Construction d'une maison de repos et de soins | 160 | 6.700 | T1 2024 | 10 | 7 | 4 | 0 |
| Total immeubles de placement, actifs financiers non courants, créances de location-financement et entreprises associées | | | | | 568 | 237 | 89 | 242 |

1.9.2. Résultat net des activités clés et dividende par action

Sur base des informations actuellement disponibles et des hypothèses détaillées ci-dessus (investissements bruts de 300 millions EUR¹ et désinvestissements de 300 millions EUR en 2023 ayant un effet neutre sur le taux d'endettement, le cumul des désinvestissements réalisés depuis le 01.01.2023 et de ceux dont le closing est déjà prévu d'ici à la fin de l'exercice atteignant près de 200 millions EUR), et notamment les cessions réalisées en 2022 et budgétées en 2023, Cofinimmo confirme, en l'absence d'événements majeurs imprévus, sa prévision de résultat net des activités clés – part du groupe de 6,95 EUR par action pour l'exercice 2023, compte tenu des effets dilutifs prorata temporis des augmentations de capital de 2022 et 2023 (environ 0,30 EUR par action) et des désinvestissements réalisés en 2022 et budgétés en 2023 (environ 0,28 EUR par action). Le dénominateur pour le calcul du résultat par action attendu en fin d'exercice est de 33.427.830 (contre 32.846.154 initialement prévu). Sur base des mêmes données et hypothèses, le ratio d'endettement serait stable (par rapport à celui du 31.12.2022) à environ 45,6% au 31.12.2023. Ce ratio tient compte, par prudence, de variations additionnelles de juste valeur des immeubles de placement au cours du second semestre de même ordre de grandeur qu'au cours du premier semestre. La prévision de dividende brut pour l'exercice 2023, payable en 2024, peut dès lors être confirmée à 6,20 EUR par action.

Le conseil d'administration envisage dès lors de proposer aux actionnaires un dividende brut de 6,20 EUR par action pour l'exercice 2023 (soit un pay-out ratio consolidé de 89%), stable par rapport à 2022.

Ces prévisions sont fournies sous réserve des principaux risques et incertitudes exposés ci-dessous (voir section 1.13). La section 2.2 comprend des informations sur les reprises de loyers cédés et escomptés attendues en 2023.

1.10. Information relative à l'action et aux obligations

1.10.1. Performance boursière

L'action (COFB)

| ISIN BE0003593044 | 30.06.2023 | 31.12.2022 | 31.12.2021 |
|--|-------------------|-------------------|-------------------|
| Cours de bourse (sur la période, en EUR) | | | |
| Le plus élevé | 90,00 | 142,40 | 144,20 |
| Le plus bas | 67,55 | 77,90 | 121,00 |
| À la clôture | 68,80 | 83,70 | 140,50 |
| Moyen | 81,88 | 108,78 | 132,33 |
| Rendement en dividende² | 7,6% | 5,7% | 4,5% |
| Rendement brut³ (sur la période) | -11,3% | -37,5% | 20,7% |
| Volume (sur la période, en nombre de titres) sur Euronext | | | |
| Volume journalier moyen ⁴ | 65.090 | 54.446 | 47.123 |
| Volume total | 8.201.329 | 13.997.682 | 12.157.686 |
| Nombre d'actions | 33.477.703 | 32.877.729 | 31.695.481 |
| Capitalisation boursière à la clôture (x 1.000 EUR) | 2.303.266 | 2.751.866 | 4.453.215 |
| Part du capital détenu par des actionnaires ayant une participation inférieure à 5% | 93% | 95% | 88% |

¹ Hors investissements réalisés par apport en nature qui influencent favorablement le taux d'endettement.

² Dividende brut sur la moyenne du cours de bourse.

³ Appréciation du cours de bourse + rendement en dividende.

⁴ Moyenne calculée sur base du nombre de jours de bourse lors desquels un volume a été enregistré.

Les obligations

| | Cofinimmo SA 70 millions EUR – 2016-2026 ISIN BE0002267368 | | Cofinimmo SA 55 millions EUR – 2016-2024 ISIN BE0002269380 | |
|--|--|-------------|--|-------------|
| | 30.06.2023 | 31.12.2022 | 30.06.2023 | 31.12.2022 |
| Cours de bourse (sur la période, en % du nominal) | | | | |
| À la clôture | 89,79 | 89,25 | 96,49 | 95,94 |
| Moyen | 89,69 | 95,49 | 96,45 | 100,28 |
| Rendement moyen jusqu'à l'échéance | 5,1% | 4,8% | 4,6% | 4,2% |
| Rendement effectif à l'émission | 1,7% | 1,7% | 2,0% | 2,0% |
| Coupon d'intérêt (en %) | | | | |
| Brut | 1,70 | 1,70 | 2,00 | 2,00 |
| Net | 1,19 | 1,19 | 1,40 | 1,40 |
| Nombre de titres | 700 | 700 | 550 | 550 |

| | Cofinimmo SA 500 millions EUR – 2020-2030 ISIN BE6325493268 | | Cofinimmo SA 500 millions EUR – 2022-2028 ISIN BE0002838192 | |
|--|---|---------------|---|---------------|
| | 30.06.2023 | 31.12.2022 | 30.06.2023 | 31.12.2022 |
| Cours de bourse (sur la période, en % du nominal) | | | | |
| À la clôture | 73,28 | 72,61 | 83,05 | 80,79 |
| Moyen | 72,88 | 79,77 | 82,36 | 87,88 |
| Rendement moyen jusqu'à l'échéance | 5,324% | 5,179% | 5,269% | 5,439% |
| Rendement effectif à l'émission | 0,957% | 0,957% | 1,030% | 1,030% |
| Coupon d'intérêt (en %) | | | | |
| Brut | 0,875 | 0,875 | 1,00 | 1,00 |
| Net | 0,613 | 0,613 | 0,70 | 0,70 |
| Nombre de titres | 5.000 | 5.000 | 5.000 | 5.000 |

1.10.2. Dividende de l'exercice 2023

Le conseil d'administration prévoit de proposer à l'assemblée générale ordinaire du 08.05.2024 un dividende pour l'exercice 2023 de 6,20 EUR brut (4,34 EUR net) par action.

1.10.3. Actionnariat

Le tableau ci-dessous indique les actionnaires de Cofinimmo détenant plus de 5% du capital. Les déclarations de transparence ainsi que les chaînes de contrôle sont disponibles sur le site web. À la date d'arrêté du présent communiqué, Cofinimmo n'a reçu aucune déclaration de transparence présentant une situation postérieure à celle reçue le 28.06.2023. Selon la définition d'Euronext, le free float est actuellement de 100%.

| Société | % |
|------------------|----------------|
| BlackRock, Inc. | 6,79% |
| Groupe Cofinimmo | 0,07% |
| Autres < 5% | 93,14% |
| TOTAL | 100,00% |

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 la page 118 du document d'enregistrement universel 2022, publié le 06.04.2023.

1.11.2. Références, notations et certifications

- Cofinimmo fait partie des 'Top SBTi 1.5°C ESG Bond issuers' (sélection réalisée par Euronext en janvier 2023) ;
- Le 15.02.2023, Cofinimmo a été incluse dans le nouvel indice Bel ESG d'Euronext ;
- Le 02.03.2023, Equileap a publié la dernière version de ses rapport et classement mondiaux en matière de parité des sexes (Gender equality global report & ranking). Cofinimmo se classe dans le Top 500 (sur un total de 4.000 sociétés évaluées). Son score est passé de 55% en 2021 à 58% en 2022, une amélioration due à l'évaluation positive de l'équilibre des sexes notamment au niveau du senior management et de l'écart salarial ;
- Le 30.03.2023, Standard Ethics a confirmé la notation EE+ (sur une échelle de EEE à F) de Cofinimmo depuis 2015. La notation EE+ correspond à un très haut niveau de conformité aux principes de durabilité. Cofinimmo fait aussi partie du SE Belgian Index et du SE Best in Class Index ;
- Cofinimmo a également soumis plusieurs dossiers en vue de renouveler ses notations CSA, GRESB et CDP. Dossiers qui sont toujours en cours d'évaluation ;
- Le 20.04.2023, Cofinimmo est la seule société immobilière belge (parmi 27 sociétés immobilières européennes) reprise dans la liste des Financial Times Europe's 500 Climate Leaders pour 2023. 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 ;
- En juin 2023, deux maisons de repos et de soins, situées en Espagne, ont obtenu une certification BREEAM In-Use, la première de niveau Very Good et la seconde de niveau Excellent. À ce jour, onze sites de Cofinimmo ont un certificat BREEAM ou HQE Good à Excellent et neuf sites un certificat BREEAM In-Use Very Good à Excellent. Le nombre d'immeubles qui ont obtenu à un moment ou à un autre une certification BREEAM (ou similaire) s'élève à 34.

1.11.3. Évolution de la situation de certains opérateurs de santé

Pour rappel, les investigations menées en France dans des maisons de repos et de soins auprès d'Orpea, un opérateur français actif dans la prise en charge des personnes âgées ont donné lieu, au printemps 2022, à la publication de différents rapports circonstanciés, tant par les autorités compétentes que par l'opérateur concerné. Depuis l'été 2022, des mesures correctrices au niveau du fonctionnement de la société et des

décisions fortes au niveau de la gouvernance – comme la nomination d’un comité exécutif quasi entièrement remanié et de nouveaux administrateurs – ont été mises en œuvre.

L’ouverture d’une procédure amiable de conciliation¹ a abouti le 01.02.2023 à un accord de principe – confirmé le 14.02.2023 par la signature d’un accord de lock-up auquel environ 51% des créanciers ont adhéré le 13.03.2023 – sur la restructuration de la dette financière d’Orpea, à l’obtention de nouveaux moyens financiers et à l’ajustement de ses covenants, dans un cadre stable et juridiquement sécurisé. Cet accord prévoit une prise de participation majoritaire de l’État français, au travers de la Caisse des dépôts et consignations (CDC) ainsi que la conversion d’une partie des dettes d’Orpea en capital. Le 28.06.2023, le projet de plan de sauvegarde accélérée a été soumis au vote des parties intéressées (créanciers et actionnaires), dont une majorité a approuvé ce plan, qui prévoit notamment la transformation de 3,8 milliards d’euros de dettes des créanciers non sécurisés en actions. Le 24.07.2023, le Tribunal de Nanterre a validé ce plan, ce qui devrait permettre à Orpea de finaliser sa restructuration financière dans le courant du deuxième semestre 2023, et de poursuivre la mise en œuvre de sa stratégie intitulée « Orpea change avec vous et pour vous » au bénéfice de ses employés, des résidents et de leurs familles. Par ailleurs, Orpea a annoncé le 13.07.2023 que sa trésorerie à fin juin 2023 était en ligne avec le niveau anticipé et que ses perspectives de liquidité restaient inchangées sur 2023 et à l’horizon du plan d’affaires 2022-2025.

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

Pour rappel, au 30.06.2023, Orpea représente 6% des loyers de Cofinimmo (Belgique 2,5%, France 1,5%).

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

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 Voir les communiqués de presse d’Orpea du 26.10.2022, du 15.11.2022, du 01.02.2023, du 13.02.2023, du 14.02.2023, du 08.03.2023, du 13.03.2023, du 24.03.2023, du 28.06.2023, du 13.07.2023, du 24.07.2023 et du 26.07.2023.

1.12.1. Assemblée générale ordinaire du 10.05.2023

L'assemblée générale ordinaire s'est tenue le 10.05.2023. L'ordre du jour en était le suivant :

- Prise de connaissance du rapport de gestion sur l'exercice social statutaire et consolidé clôturé au 31.12.2022 ;
- Prise de connaissance du rapport du commissaire sur les comptes annuels statutaires clôturés au 31.12.2022 et du rapport du commissaire sur les comptes annuels consolidés clôturés au 31.12.2022 ;
- Prise de connaissance des comptes annuels consolidés clôturés au 31.12.2022 ;
- Approbation des comptes annuels statutaires clôturés au 31.12.2022 et affectation du résultat ;
- Approbation du rapport de rémunération pour l'exercice social clôturé au 31.12.2022 ;
- Décharge aux administrateurs ;
- Décharge au commissaire ;
- Renouvellement du mandat d'un administrateur ;
- Nomination d'un administrateur ;
- Nomination du commissaire ;
- Approbation, conformément à l'article 7:151 du Code des sociétés et des associations, de toute clause de changement de contrôle présente dans toute convention de crédit ou conditions d'émission de titres de créance ou de capital convenues par la Société et de procéder aux formalités de publicité prévues à l'article 7:151 du Code des sociétés et des associations ;
- Approbation des comptes annuels des sociétés absorbées par une opération assimilée à une fusion par absorption par la société, décharge aux administrateurs et au commissaire de ces sociétés ;
- Délégation de pouvoirs en vue d'exécuter les décisions prises ;
- Divers.

Toutes les propositions à l'ordre du jour de l'assemblée générale ordinaire ont été traitées et approuvées (voir communiqué de presse du 10.05.2023). L'assemblée générale ordinaire a renouvelé, avec effet immédiat, le mandat de Monsieur Benoit Graulich 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, jusqu'à l'issue de l'assemblée générale ordinaire qui se tiendra en 2027. L'assemblée générale ordinaire a par ailleurs nommé Monsieur Jean Hilgers, avec effet immédiat, 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, jusqu'à l'issue de l'assemblée générale ordinaire qui se tiendra en 2027. Monsieur Hilgers sera aussi membre du Comité d'audit. Enfin, l'assemblée générale ordinaire a approuvé la nomination, avec effet immédiat et en qualité de commissaire, de la société KPMG Réviseurs d'Entreprises SRL, ayant comme représentant permanent Monsieur Jean-François Kupper, Réviseur agréé par la FSMA et enregistré à l'Institut des Réviseurs d'Entreprises, dont le siège est établi Luchthaven Nationaal 1k à 1930 Zaventem, jusqu'à l'issue de l'assemblée générale ordinaire qui se tiendra en 2026.

1.12.2. Assemblée générale extraordinaire du 10.05.2023

Le 06.04.2023, une assemblée générale extraordinaire a été convoquée pour le 10.05.2023 (voir communiqué de presse du 06.04.2023).

L'ordre du jour en était le suivant :

- Renouvellement de l'autorisation concernant le capital autorisé ;
- 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 10.05.2023).

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 2022, publié le 06.04.2023, restent pertinents pour l'exercice 2023.

Par ailleurs :

- Le rapport de certains experts évaluateurs indépendants comprend une note explicative sur les conditions de marché (notamment la situation en Ukraine, la volatilité des marchés actuels, l'économie globale et/ou l'activité sur le marché immobilier) ;
- Des informations concernant l'évolution de la situation de certains opérateurs de santé sont fournies en section 1.11.3 ci-dessus.

1.14. Calendrier 2023 de l'actionnaire

| Événement | Date |
|--|--------------------------------|
| Informations trimestrielles : résultats au 30.09.2023 | 27.10.2023 (avant bourse) |
| Communiqué de presse annuel : résultats au 31.12.2023 | 23.02.2024 (avant bourse) |
| Publication du document d'enregistrement universel 2023 incluant le rapport financier annuel et le rapport ESG | 05.04.2024 (avant bourse) |
| Informations trimestrielles : résultats au 31.03.2024 | 26.04.2024 (avant bourse) |
| Assemblée générale ordinaire pour 2023 | 08.05.2024 |
| 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) |

2. États financiers résumés

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

| A. RÉSULTAT NET | 30.06.2023 | 30.06.2022 |
|---|-------------------|-------------------|
| Revenus locatifs | 169.143 | 154.996 |
| Reprises de loyers cédés et escomptés | 1.111 | 4.293 |
| Charges relatives à la location | -111 | 0 |
| Résultat locatif net | 170.143 | 159.289 |
| Récupération de charges immobilières | 141 | 384 |
| Récupération de charges locatives et de taxes normalement assumées par le locataire sur immeubles loués | 33.118 | 31.850 |
| Frais incombant aux locataires et assumés par le propriétaire sur dégâts locatifs et remises en état au terme du bail | -365 | -485 |
| Charges locatives et taxes normalement assumées par le locataire sur immeubles loués | -37.520 | -35.550 |
| Résultat immobilier | 165.518 | 155.488 |
| Frais techniques | -1.005 | -1.972 |
| Frais commerciaux | -2.788 | -1.952 |
| Charges et taxes sur immeubles non loués | -2.442 | -2.543 |
| Frais de gestion immobilière | -17.150 | -16.515 |
| Charges immobilières | -23.384 | -22.981 |
| Résultat d'exploitation des immeubles | 142.133 | 132.507 |
| Frais généraux de la société | -7.350 | -7.078 |
| Résultat d'exploitation avant résultat sur portefeuille | 134.783 | 125.429 |
| Résultat sur vente d'immeubles de placement | -3.251 | 1.825 |
| Résultat sur vente d'autres actifs non financiers | 0 | 0 |
| Variations de la juste valeur des immeubles de placement | -66.704 | 94.975 |
| Autre résultat sur portefeuille | -2.529 | -17.848 |
| Résultat d'exploitation | 62.300 | 204.381 |
| Revenus financiers | 6.009 | 5.527 |
| Charges d'intérêts nettes | -19.789 | -15.468 |
| Autres charges financières | -592 | -725 |
| Variations de la juste valeur des actifs et passifs financiers | -12.642 | 137.379 |
| Résultat financier | -27.014 | 126.712 |
| Quote-part dans le résultat des entreprises associées et co-entreprises | -1.673 | 569 |
| Résultat avant impôt | 33.612 | 331.663 |
| Impôts des sociétés | -5.943 | -5.710 |
| Exit tax | 301 | 0 |
| Impôt | -5.643 | -5.710 |
| Résultat net | 27.970 | 325.953 |
| Intérêts minoritaires | -850 | -1.373 |
| Résultat net – part du groupe | 27.120 | 324.580 |
| (en EUR) | 30.06.2023 | 30.06.2022 |
| Résultat net par action – part du groupe | 0,82 | 10,23 |
| Résultat net dilué par action – part du groupe | 0,79 | 10,06 |

INFORMATION RÉGLEMENTÉE
Bruxelles, 28.07.2023, 07:30 CET

| B. AUTRES ÉLÉMENTS DU RÉSULTAT GLOBAL RECYCLABLES EN COMPTE DE RÉSULTATS | 30.06.2023 | 30.06.2022 |
|---|------------|-------------|
| Quote-part dans les autres éléments de résultat global des entreprises associées/co-entreprises | 0 | 0 |
| Impact du recyclage en comptes de résultats des instruments de couvertures pour lesquels la relation au risque couvert a pris fin | 0 | 0 |
| Obligations convertibles | 0 | 0 |
| Différences de change liées à la conversion d'activités à l'étranger | 712 | -440 |
| Autres éléments du résultat global recyclables en compte de résultats | 712 | -440 |
| Intérêts minoritaires | 0 | 0 |
| Autres éléments du résultat global recyclables en compte de résultats – part du groupe | 712 | -440 |

| C. RÉSULTAT GLOBAL | 30.06.2023 | 30.06.2022 |
|---|---------------|----------------|
| Résultat global | 28.682 | 325.514 |
| Intérêts minoritaires | -850 | -1.373 |
| Résultat global – part du groupe | 27.832 | 324.141 |

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

| | 30.06.2023 | 30.06.2022 |
|--|----------------|----------------|
| Revenus locatifs, nets des charges relatives à la location* | 169.032 | 154.996 |
| Reprises de loyers cédés et escomptés (élément non monétaire) | 1.111 | 4.293 |
| Charges locatives et taxes non récupérées sur immeubles loués* | -3.393 | -3.075 |
| Taxes non récupérées sur immeubles en rénovation* | -1.009 | -626 |
| Frais de remise en état, nets d'indemnités pour dégâts locatifs* | -224 | -101 |
| Résultat immobilier | 165.518 | 155.488 |
| Frais techniques | -1.005 | -1.972 |
| Frais commerciaux | -2.788 | -1.952 |
| Charges locatives et taxes sur immeubles non loués | -2.442 | -2.543 |
| Résultat d'exploitation des immeubles après charges immobilières directes | 159.283 | 149.021 |
| Frais généraux de la société | -24.500 | -23.592 |
| Résultat d'exploitation (avant résultat sur portefeuille) | 134.783 | 125.429 |
| Revenus financiers | 6.009 | 5.527 |
| Charges d'intérêts nettes | -19.789 | -15.468 |
| Autres charges financières | -592 | -725 |
| Quote-part dans le résultat net des activités clés des entreprises associées et co-entreprises | 1.254 | 1.153 |
| Impôts | -5.943 | -5.710 |
| Résultat net des activités clés* | 115.721 | 110.206 |
| Intérêts minoritaires relatifs au résultat net des activités clés | -1.446 | -1.453 |
| Résultat net des activités clés – part du groupe | 114.275 | 108.753 |
| Variation de la juste valeur des instruments financiers | -12.642 | 137.379 |
| 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* | -12.642 | 137.379 |
| Intérêts minoritaires relatifs au résultat sur instruments financiers | 47 | 554 |
| Résultat sur instruments financiers – part du groupe* | -12.595 | 137.933 |
| Résultat sur vente d'immeubles de placement et autres actifs non financiers | -3.251 | 1.825 |
| Variations de la juste valeur des immeubles de placement | -66.704 | 94.975 |
| Quote-part dans le résultat sur portefeuille des entreprises associées et co-entreprises | -2.927 | -584 |
| Autre résultat sur portefeuille | -2.228 | -17.848 |
| Résultat sur portefeuille* | -75.110 | 78.368 |
| Intérêts minoritaires relatifs au résultat sur portefeuille | 550 | -474 |
| Résultat sur portefeuille – part du groupe* | -74.560 | 77.894 |
| Résultat net | 27.970 | 325.953 |
| Intérêts minoritaires | -850 | -1.373 |
| Résultat net – part du groupe | 27.120 | 324.580 |

| NOMBRE D' ACTIONS | 30.06.2023 | 30.06.2022 |
|--|-------------------|-------------------|
| Nombre d'actions émises | 33.477.703 | 32.251.549 |
| Nombre d'actions en circulation (hors actions propres) | 33.455.192 | 32.219.874 |
| Nombre total d'actions pris en compte dans le calcul du résultat par action | 32.925.780 | 31.738.001 |

Commentaires sur le compte de résultats consolidé résumé – Schéma analytique

Les loyers (revenus locatifs bruts) s'élèvent à 173 millions EUR, à comparer à 159 millions EUR au 30.06.2022, en hausse de 8,8% notamment grâce aux acquisitions nettes réalisées entre ces deux dates. À composition constante*, les revenus locatifs bruts sont en hausse de 6,4% entre le 30.06.2022 et le 30.06.2023 (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 169 millions EUR, à comparer à 155 millions EUR au 30.06.2022, en hausse de 9,1% par rapport à 2022. Après prise en compte des réductions de valeur sur créances (0,1 million EUR), les revenus locatifs, nets des charges relatives à la location, atteignent 169 millions EUR, à comparer à 155 millions EUR au 30.06.2022, en hausse de 9,1% et en avance sur les prévisions¹ annoncées en février dernier.

Les reprises de loyers cédés et escomptés sont conformes aux prévisions. En 2023, suite à l'échéance en 2022 de certains contrats de cession de créances (dont ceux portant sur les immeubles de bureaux Loi 56, Luxembourg 40, Maire 19 et Meeûs 23, voir section 1.6.5), seuls les immeubles Colonel Bourg 124 et Nerviens 105 auront encore généré des reprises de loyers cédés et escomptés. Elles se marqueront de manière non linéaire dans le compte de résultats de l'exercice : aux 0,8 million EUR du 1^{er} trimestre et 0,3 million EUR du 2^e trimestre (cumul de 1,1 million EUR) succéderont 0,1 million EUR au 3^e trimestre et enfin 0,1 million EUR au 4^e trimestre. À partir de 2024, le montant annuel (relatif à Colonel Bourg 124, la cession de créance de Nerviens 105 étant arrivée à son terme au deuxième trimestre 2023) sera de l'ordre de 0,6 million EUR.

Au niveau des frais d'exploitation directs, les variations entre le 30.06.2022 et le 30.06.2023 sont conformes aux prévisions. La variation des frais généraux sur la même période est également conforme aux prévisions. Pour rappel, en application de la norme IFRIC 21, les taxes dont l'effet générateur s'est déjà produit, sont comptabilisées au 1^{er} janvier, et ce, pour l'année entière. C'est notamment le cas des précomptes immobiliers, taxes régionales ou encore des taxes communales sur surface de bureaux. La marge d'exploitation, corrigée de l'effet de l'application de la norme IFRIC 21, s'inscrit à 82,4%.

Les revenus financiers sont stables à 6 millions EUR entre le 30.06.2022 et le 30.06.2023. Les charges d'intérêts nettes (20 millions EUR) sont en augmentation de 4 millions EUR, en moindre augmentation que dans les prévisions. Le coût moyen de la dette atteint 1,4%, contre 1,2% au 30.06.2022 et est conforme aux prévisions. Il est actuellement attendu à ce niveau tout au long de l'exercice.

Les impôts sont stables à 6 millions EUR.

Le dynamisme dont le groupe fait preuve en matière d'investissements, de désinvestissements et de financements, couplé à une gestion efficace du portefeuille existant, lui ont permis de réaliser un résultat net des activités clés – part du groupe de 114 millions EUR au 30.06.2023, en avance sur les prévisions (à comparer aux 109 millions EUR qui avaient été réalisés au 30.06.2022, soit une croissance de 5%), principalement grâce aux investissements réalisés, supérieurs à l'effet des cessions, ainsi qu'à l'effet positif de l'indexation des contrats. Le résultat net des activités clés – part du groupe par action s'élève à 3,47 EUR (en avance sur les prévisions, à comparer à 3,43 EUR au 30.06.2022) et tient compte des émissions d'actions de 2022 et 2023. Le nombre moyen d'actions ayant jouissance dans le résultat de la période est ainsi passé

¹ C'est-à-dire aux prévisions trimestrielles dérivées des prévisions annuelles présentées dans le document d'enregistrement universel 2022, publié le 06.04.2023, et confirmées en section 11.2 du communiqué de presse du 28.04.2023.

INFORMATION RÉGLEMENTÉE

Bruxelles, 28.07.2023, 07:30 CET

de 31.738.001 à 32.925.780. L'effet des désinvestissements et des augmentations de capital sur cet indicateur est respectivement de -0,13 EUR par action et de -0,13 EUR par action, soit -0,26 EUR par action au total sur le premier semestre.

Au niveau du résultat sur instruments financiers, la rubrique Variation de la juste valeur des instruments financiers ressort à -13 millions EUR au 30.06.2023, contre +137 millions EUR au 30.06.2022. Cette variation s'explique par l'évolution de la courbe des taux d'intérêt anticipés entre ces deux périodes.

Au sein du résultat sur portefeuille, le résultat sur vente d'immeubles de placement et autres actifs non financiers s'élève à -3 millions EUR au 30.06.2023 (contre +2 millions EUR au 30.06.2022 – ce résultat se calcule sur base de la juste valeur au 31.12.2022 des actifs désinvestis au cours de la période et du prix net obtenu, c'est-à-dire après prise en compte des éventuelles commissions d'agents, frais de notaire et autres frais accessoires). La rubrique 'Variations de la juste valeur des immeubles de placement' est négative au 30.06.2023 (-67 millions EUR contre +95 millions EUR au 30.06.2022). Hors effet initial de variation du périmètre, la variation de juste valeur des immeubles de placement est de -1,0% sur les six premiers mois de 2023. Ceci provient d'une variation de -0,7% en immobilier de santé (avec des différences par pays se compensant partiellement) et de +0,2% en réseaux de distribution, conjugué à une diminution de valeur de 2,7% dans le secteur des bureaux représentant 20% du portefeuille consolidé (voir section 1.8). La rubrique Autre résultat sur portefeuille, quant à elle, s'élève à -2 millions EUR au 30.06.2023 (contre -18 millions EUR au 30.06.2022), et comprend notamment l'effet des entrées de périmètre et des impôts différés¹.

Le résultat net – part du groupe s'élève à 27 millions EUR (soit 0,82 EUR par action) au 30.06.2023, contre 325 millions EUR (soit 10,23 EUR par action) au 30.06.2022. Cette variation est due au fait que l'augmentation du résultat net des activités clés – part du groupe est inférieure à la variation négative de juste valeur des instruments de couverture et des immeubles de placement – éléments non cash – entre le premier semestre 2022 et le premier semestre 2023.

¹ 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 | 30.06.2023 | 31.12.2022 |
|---|-------|------------------|------------------|
| Actifs non courants | | 6.532.589 | 6.558.181 |
| Goodwill | 4 | 27.337 | 27.337 |
| Immobilisations incorporelles | | 2.266 | 2.374 |
| Immeubles de placement | 4, 10 | 6.084.820 | 6.082.541 |
| Autres immobilisations corporelles | | 2.039 | 2.357 |
| Actifs financiers non courants | 11 | 176.525 | 198.814 |
| Créances de location-financement | | 160.449 | 161.534 |
| Créances commerciales et autres actifs non courants | | 1.836 | 1.827 |
| Impôts différés | | 8.319 | 5.593 |
| Participations dans des entreprises associées et co-entreprises | | 68.998 | 75.805 |
| Actifs courants | | 269.255 | 245.385 |
| Actifs détenus en vue de la vente | 4 | 113.202 | 117.270 |
| Actifs financiers courants | | 4.635 | 642 |
| Créances de location-financement | | 4.073 | 4.139 |
| Créances commerciales | | 43.981 | 39.483 |
| Créances fiscales et autres actifs courants | | 49.121 | 42.940 |
| Trésorerie et équivalents de trésorerie | | 20.128 | 19.611 |
| Comptes de régularisation | | 34.115 | 21.299 |
| TOTAL DE L'ACTIF | | 6.801.844 | 6.803.566 |

| CAPITAUX PROPRES ET PASSIF | Notes | 30.06.2022 | 31.12.2022 |
|--|-------|------------------|------------------|
| Capitaux propres | | 3.527.836 | 3.666.991 |
| Capitaux propres attribuables aux actionnaires de la société mère | | 3.506.251 | 3.637.413 |
| Capital | | 1.794.023 | 1.761.872 |
| Primes d'émission | | 948.226 | 936.321 |
| Réserves | | 736.882 | 456.282 |
| Résultat net de l'exercice | 13 | 27.120 | 482.938 |
| Intérêts minoritaires | | 21.585 | 29.578 |
| Passif | | 3.274.007 | 3.136.575 |
| Passifs non courants | | 2.022.575 | 2.101.636 |
| Provisions | | 23.311 | 24.302 |
| Dettes financières non courantes | | 1.921.553 | 2.000.483 |
| Autres passifs financiers non courants | 11 | 14.942 | 15.074 |
| Impôts différés | | 62.769 | 61.776 |
| Passifs courants | | 1.251.432 | 1.034.939 |
| Dettes financières courantes | | 1.070.947 | 880.054 |
| Autres passifs financiers courants | | 0 | 0 |
| Dettes commerciales et autres dettes courantes | | 154.294 | 132.421 |
| Comptes de régularisation | | 26.191 | 22.464 |
| TOTAL DES CAPITAUX PROPRES ET DU PASSIF | | 6.801.844 | 6.803.566 |

Commentaires sur le bilan consolidé résumé

La valeur d'investissement du portefeuille immobilier consolidé¹, telle qu'établie par les experts évaluateurs indépendants, s'élève à 6.497 millions EUR au 30.06.2023, à comparer à 6.492 millions EUR au 31.12.2022. Sa juste valeur, reprise dans le bilan consolidé, par application de la norme IAS 40, s'obtient en déduisant les frais de transaction de la valeur d'investissement. Au 30.06.2023, la juste valeur atteint 6.198 millions EUR, à comparer à 6.200 millions EUR au 31.12.2022.

La proportion de loyers dus relatifs au 1^{er} semestre effectivement encaissée au 27.07.2023 est quant à elle similaire à la proportion encaissée au 27.07.2022.

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

2.4. Calcul du ratio d'endettement consolidé

| (x 1.000 EUR) | | 30.06.2023 | 31.12.2022 |
|---|---|------------------|------------------|
| Dettes financières non courantes | | 1.921.553 | 2.000.483 |
| Autres passifs financiers non courants (excepté instruments de couverture) | + | 13.588 | 13.570 |
| Dettes financières courantes | + | 1.070.947 | 880.054 |
| Dettes commerciales et autres dettes courantes | + | 154.294 | 132.421 |
| Dette totale | = | 3.160.383 | 3.026.528 |
| Actif total | | 6.801.844 | 6.803.566 |
| Instruments de couverture | - | 160.464 | 172.979 |
| Actif total (excepté instruments de couverture) | / | 6.641.379 | 6.630.587 |
| RATIO D'ENDETTEMENT | = | 47,59% | 45,64% |

Le ratio d'endettement, qui atteint 47,6%, comprend l'effet saisonnier du paiement du dividende à la fin du 1^{er} semestre.

¹ 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

| | 30.06.2023 | 30.06.2022 |
|---|---------------|---------------|
| TRÉSORERIE ET ÉQUIVALENTS DE TRÉSORERIE AU DÉBUT DE L'EXERCICE | 19.611 | 19.857 |

| ACTIVITÉS OPÉRATIONNELLES | 30.06.2023 | 30.06.2022 |
|---|-------------------|-------------------|
| Résultat net de la période | 27.120 | 324.580 |
| Extourne des charges et produits d'intérêts | 14.413 | 10.581 |
| Extourne des plus-values et moins-values sur cession d'actifs immobiliers | 3.251 | -1.825 |
| Extourne des charges et produits sans effet de trésorerie | 77.136 | -227.649 |
| Variation du besoin en fonds de roulement | -5.921 | -3.091 |
| Flux de trésorerie résultant des activités opérationnelles | 115.998 | 102.597 |

| ACTIVITÉS D'INVESTISSEMENT | 30.06.2023 | 30.06.2022 |
|--|-------------------|-------------------|
| Investissements en immobilisations incorporelles et autres immobilisations corporelles | -312 | -454 |
| Acquisitions en immeubles de placement | -12.448 | -122.186 |
| Investissements sur immeubles de placement | -73.975 | -62.253 |
| Acquisitions de filiales consolidées | -78.216 | -24.746 |
| Acquisitions d'entreprises associées et de co-entreprises | -104 | -2.044 |
| Cessions d'immeubles de placement | 105.647 | 32.739 |
| Cessions d'immeubles détenus en vue de la vente | 14.981 | 3.712 |
| Païement de l'exit tax | -1.322 | -4.412 |
| Créances de location-financement | 2.136 | 1.812 |
| Autres flux liés aux activités d'investissement (acomptes) | -1.071 | -9.395 |
| Flux de trésorerie résultant des activités d'investissement | -44.684 | -187.229 |

| ACTIVITÉS DE FINANCEMENT | 30.06.2023 | 30.06.2022 |
|--|-------------------|-------------------|
| Augmentation de capital | 0 | 0 |
| Acquisitions/cessions d'actions propres | 426 | 383 |
| Dividendes payés aux actionnaires | -160.014 | -134.505 |
| Transactions avec les orataires | -7.887 | -18.306 |
| Transactions avec les minoritaires | -1.045 | -1.290 |
| Augmentation des dettes financières | 112.437 | 310.266 |
| Diminution des dettes financières | -368 | -66.198 |
| Produits financiers encaissés | 5.853 | 10.821 |
| Charges financières décaissées | -20.267 | -16.108 |
| Autres flux liés aux activités de financement | 69 | -351 |
| Flux de trésorerie résultant des activités de financement | -70.797 | 84.712 |

| | | |
|--|---------------|---------------|
| TRÉSORERIE ET ÉQUIVALENTS DE TRÉSORERIE EN FIN DE PÉRIODE | 20.128 | 19.937 |
|--|---------------|---------------|

2.6. État consolidé résumé des variations des capitaux propres

| (x 1.000 EUR) | Au 01.01.2023 | Affectation du résultat net 2022 | 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 30.06.2023 |
|--|------------------|----------------------------------|---------------------|--------------------|---|---|------------------------------------|--------------|------------------------|------------------|
| 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 |
| Total des capitaux propres attribuables aux actionnaires de la société mère | 3.637.413 | | -204.070 | 44.056 | 426 | | | 1.307 | 27.120 | 3.506.251 |
| Intérêts minoritaires | 29.578 | | -1.590 | | | | -7.252 | | 850 | 21.585 |
| Total des capitaux propres | 3.666.991 | | -205.661 | 44.056 | 426 | | -7.252 | 1.307 | 27.969 | 3.527.836 |

INFORMATION RÉGLEMENTÉE
Bruxelles, 28.07.2023, 07:30 CET

| (x 1.000 EUR) | Au 01.01.2022 | Affectation du résultat net 2021 | Dividendes /Coupons | Émission d'actions | Acquisitions/cessions d'actions propres | Transfert entre les réserves disponibles et indisponibles lors de cession d'actif | Transactions avec les minoritaires | Autres | Résultat de l'exercice | Au 30.06.2022 |
|--|------------------|----------------------------------|---------------------|--------------------|---|---|------------------------------------|---------------|------------------------|------------------|
| Capital | 1.698.517 | | | 29.799 | | | | | | 1.728.316 |
| Primes d'émissions | 916.019 | | | 30.842 | | | | | | 946.861 |
| Réserves | 358.402 | 260.337 | -190.657 | | 383 | | | -1.141 | | 427.324 |
| Réserve du solde des variations de juste valeur des biens immobiliers | 60 | 34.213 | | | | 11.609 | | | | 45.882 |
| 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 | -48.643 | 41.906 | | | | -3.930 | | | | -10.667 |
| Réserve disponible | 403.232 | 182.597 | -190.657 | | | -7.679 | | -572 | | 386.922 |
| Réserve indisponible | 5.343 | 1.620 | | | | | | -130 | | 6.833 |
| Réserve pour actions propres | -2.015 | | | | 383 | | | | | -1.632 |
| Réserve pour différences de change liées à la conversion d'activités à l'étranger | 424 | | | | | | | -440 | | -15 |
| Résultat net de l'exercice | 260.337 | -260.337 | | | | | | | 324.580 | 324.580 |
| Total des capitaux propres attribuables aux actionnaires de la société mère | 3.233.274 | | -190.657 | 60.641 | 383 | | | -1.141 | 324.580 | 3.427.081 |
| Intérêts minoritaires | 54.259 | | -3.775 | | | | -14.618 | | 1.373 | 37.238 |
| Total des capitaux propres | 3.287.533 | | -194.432 | 60.641 | 383 | | -14.618 | -1.141 | 325.953 | 3.464.319 |

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 soumise à la législation belge, ayant son siège social à 1200 Bruxelles (Boulevard de la Woluwe 58).

Les états financiers intermédiaires résumés de Cofinimmo SA clôturés au 30.06.2023 comprennent la société et ses filiales ('le groupe'). Le périmètre de consolidation a évolué depuis le 31.12.2022 (voir note 14).

Les états financiers intermédiaires résumés ont été arrêtés par le conseil d'administration du 27.07.2023. 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 2022.

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 2022 restent en substance ceux auxquels est confronté le groupe au 30.06.2023. La maîtrise de ces risques a été effectuée avec les mêmes moyens et selon les mêmes critères durant le semestre qu'au cours de l'exercice précédent.

INFORMATION RÉGLEMENTÉE
Bruxelles, 28.07.2023, 07:30 CET

Note 4. Information sectorielle (x 1.000 EUR)

| COMPTE DE RÉSULTATS | Immobilier de santé | Réseaux de distribution | Bureaux | Montants non affectés | TOTAL |
|---|---------------------|-------------------------|---------------|-----------------------|----------------|
| AU 30.06 | 2023 | 2023 | 2023 | 2023 | 2023 |
| Résultat locatif net | 117.751 | 16.954 | 35.439 | | 170.143 |
| Résultat immobilier après frais directs des immeubles | 113.672 | 15.961 | 29.650 | | 159.283 |
| 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 |
| Variations de la juste valeur des immeubles de placement | -33.076 | 703 | -34.330 | | -66.704 |
| Autre résultat sur portefeuille | -2.811 | 856 | -574 | 0 | -2.529 |
| Résultat d'exploitation | 77.829 | 16.841 | -7.870 | -24.500 | 62.300 |
| Résultat financier | | | | -27.014 | -27.014 |
| Quote-part dans le résultat des entreprises associées et co-entreprises | | | | -1.673 | -1.673 |
| Impôt | | | | -5.643 | -5.643 |
| Résultat net | | | | | 27.970 |
| Résultat net – part du groupe | | | | | 27.120 |

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

INFORMATION RÉGLEMENTÉE
Bruxelles, 28.07.2023, 07:30 CET

| BILAN | Immobilier de santé | Réseaux de distribution | Bureaux | Montants non affectés | TOTAL |
|--|---------------------|-------------------------|-----------|-----------------------|------------------|
| AU 30.06 | 2023 | 2023 | 2023 | 2023 | 2023 |
| Actif | | | | | |
| Goodwill | 0 | 27.337 | 0 | | 27.337 |
| Immeubles de placement, dont : | 4.487.180 | 463.771 | 1.133.870 | | 6.084.820 |
| <i>Projets de développement</i> | 201.520 | 6.496 | 98.855 | | 306.871 |
| <i>Immobilisations à usage propre</i> | 0 | 0 | 0 | | 0 |
| Actifs détenus en vue de la vente | 9.340 | 30 | 103.832 | | 113.202 |
| Autres actifs | 0 | 0 | 0 | 576.485 | 576.485 |
| TOTAL DE L'ACTIF | | | | | 6.801.844 |
| Capitaux propres et passifs | | | | | |
| Capitaux propres | | | | 3.527.836 | 3.527.836 |
| <i>Capitaux propres attribuables aux actionnaires de la société mère</i> | | | | 3.506.251 | 3.506.251 |
| <i>Intérêts minoritaires</i> | | | | 21.585 | 21.585 |
| Passif | | | | 3.274.007 | 3.274.007 |
| TOTAL CAPITAUX PROPRES ET PASSIFS | | | | | 6.801.844 |

| BILAN | Immobilier de santé | Réseaux de distribution | Bureaux | Montants non affectés | TOTAL |
|--|---------------------|-------------------------|-----------|-----------------------|------------------|
| AU 31.12 | 2022 | 2022 | 2022 | 2022 | 2022 |
| Actif | | | | | |
| Goodwill | | 27.337 | | | 27.337 |
| Immeubles de placement, dont : | 4.358.394 | 463.046 | 1.261.101 | | 6.082.541 |
| <i>Projets de développement</i> | 250.531 | 6.496 | 73.101 | | 330.128 |
| <i>Immobilisations à usage propre</i> | | | 7.693 | | 7.693 |
| Actifs détenus en vue de la vente | 9.150 | 16.390 | 91.730 | | 117.270 |
| Autres actifs | | | | 576.418 | 576.418 |
| TOTAL DE L'ACTIF | | | | | 6.803.566 |
| Capitaux propres et passifs | | | | | |
| Capitaux propres | | | | 3.666.991 | 3.666.991 |
| <i>Capitaux propres attribuables aux actionnaires de la société mère</i> | | | | 3.637.413 | 3.637.413 |
| <i>Intérêts minoritaires</i> | | | | 29.578 | 29.578 |
| Passif | | | | 3.136.575 | 3.136.575 |
| TOTAL CAPITAUX PROPRES ET PASSIFS | | | | | 6.803.566 |

INFORMATION RÉGLEMENTÉE
Bruxelles, 28.07.2023, 07:30 CET

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

| COMPTE DE RÉSULTATS | Belgique | France | Pays-Bas | Allemagne | Autres ¹ | TOTAL |
|---|---------------|---------------|---------------|-------------|---------------------|---------------|
| AU 30.06 | 2023 | 2023 | 2023 | 2023 | 2023 | 2023 |
| Résultat locatif net | 46.294 | 15.472 | 14.813 | 21.581 | 19.591 | 117.751 |
| Résultat immobilier après frais directs des immeubles | 45.975 | 15.037 | 13.468 | 20.911 | 18.280 | 113.672 |
| Frais de gestion immobilière | | | | | | |
| Frais généraux de la société | | | | | | |
| Résultat sur vente d'immeubles de placement et autres actifs non financiers | -6 | | | 50 | | 44 |
| Variations 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 |
| Résultat d'exploitation | 33.514 | 10.625 | 12.748 | -942 | 21.884 | 77.829 |
| Résultat financier | | | | | | |
| Quote-part dans le résultat des entreprises associées et co-entreprises | | | | | | |
| Impôt | | | | | | |
| Résultat net | | | | | | |
| Résultat net – part du groupe | | | | | | |

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

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

INFORMATION RÉGLEMENTÉE

Bruxelles, 28.07.2023, 07:30 CET

| BILAN | Belgique | France | Pays-Bas | Allemagne | Autres ¹ | TOTAL |
|--|-----------|---------|----------|-----------|---------------------|-----------|
| AU 30.06 | 2023 | 2023 | 2023 | 2023 | 2023 | 2023 |
| Actif | | | | | | |
| Goodwill | | | | | | |
| Immeubles de placement, dont : | 1.707.501 | 478.570 | 499.410 | 915.470 | 886.229 | 4.487.180 |
| <i>Projets de développement</i> | 37.357 | 12.870 | 17.860 | 12.810 | 120.623 | 201.520 |
| <i>Immobilisations à usage propre</i> | | | | | | |
| Actifs détenus en vue de la vente | | 9.340 | | | | 9.340 |
| Autres actifs | | | | | | |
| TOTAL DE L'ACTIF | | | | | | |
| Capitaux propres et passifs | | | | | | |
| Capitaux propres | | | | | | |
| <i>Capitaux propres attribuables aux actionnaires de la société mère</i> | | | | | | |
| <i>Intérêts minoritaires</i> | | | | | | |
| Passif | | | | | | |
| TOTAL CAPITAUX PROPRES ET PASSIFS | | | | | | |

| BILAN | Belgique | France | Pays-Bas | Allemagne | Autres ¹ | TOTAL |
|--|-----------|---------|----------|-----------|---------------------|-----------|
| AU 31.12 | 2022 | 2022 | 2022 | 2022 | 2022 | 2022 |
| Actif | | | | | | |
| Goodwill | | | | | | |
| Immeubles de placement, dont : | 1.706.619 | 477.800 | 480.560 | 845.350 | 848.065 | 4.358.394 |
| <i>Projets de développement</i> | 47.901 | 22.750 | 38.870 | 14.800 | 126.210 | 250.531 |
| <i>Immobilisations à usage propre</i> | | | | | | |
| Actifs détenus en vue de la vente | | 9.150 | | | | 9.150 |
| Autres actifs | | | | | | |
| TOTAL DE L'ACTIF | | | | | | |
| Capitaux propres et passifs | | | | | | |
| Capitaux propres | | | | | | |
| <i>Capitaux propres attribuables aux actionnaires de la société mère</i> | | | | | | |
| <i>Intérêts minoritaires</i> | | | | | | |
| Passif | | | | | | |
| TOTAL CAPITAUX PROPRES ET PASSIFS | | | | | | |

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

INFORMATION RÉGLEMENTÉE
Bruxelles, 28.07.2023, 07:30 CET

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

| COMPTE DE RÉSULTATS | Bruxelles CBD | Bruxelles Décentralisé | Bruxelles Périphérie | Autres régions | TOTAL |
|---|------------------|---------------------------|-------------------------|-------------------|---------------|
| AU 30.06 | 2023 | 2023 | 2023 | 2023 | 2023 |
| Résultat locatif net | 18.671 | 9.466 | 2.886 | 4.416 | 35.439 |
| Résultat immobilier après frais directs des immeubles | 16.265 | 7.532 | 2.086 | 3.767 | 29.650 |
| Frais de gestion immobilière | | | | | |
| Frais généraux de la société | | | | | |
| Résultat sur vente d'immeubles de placement et autres actifs non financiers | -3.493 | 1.639 | -763 | | -2.617 |
| Variations de la juste valeur des immeubles de placement | -19.299 | -3.983 | -1.794 | -9.254 | -34.330 |
| Autre résultat sur portefeuille | -310 | -148 | -52 | -64 | -574 |
| Résultat d'exploitation | -6.836 | 5.041 | -523 | -5.551 | -7.870 |
| Résultat financier | | | | | |
| Quote-part dans le résultat des entreprises associées et co-entreprises | | | | | |
| Impôt | | | | | |
| Résultat net | | | | | |
| Résultat net – part du groupe | | | | | |

| COMPTE DE RÉSULTATS | Bruxelles CBD | Bruxelles Décentralisé | Bruxelles Périphérie | Autres régions | TOTAL |
|---|------------------|---------------------------|-------------------------|-------------------|---------------|
| AU 30.06 | 2022 | 2022 | 2022 | 2022 | 2022 |
| Résultat locatif net | 19.171 | 11.327 | 3.684 | 4.988 | 39.169 |
| Résultat immobilier après frais directs des immeubles | 16.947 | 9.205 | 3.028 | 4.823 | 34.004 |
| Frais de gestion immobilière | | | | | |
| Frais généraux de la société | | | | | |
| Résultat sur vente d'immeubles de placement et autres actifs non financiers | | | 10 | | 10 |
| Variations de la juste valeur des immeubles de placement | 35.729 | 14.691 | -4.742 | 1.700 | 47.378 |
| Autre résultat sur portefeuille | -352 | -288 | -49 | -60 | -749 |
| Résultat d'exploitation | 52.325 | 23.609 | -1.753 | 6.463 | 80.643 |
| Résultat financier | | | | | |
| Quote-part dans le résultat des entreprises associées et co-entreprises | | | | | |
| Impôt | | | | | |
| Résultat net | | | | | |
| Résultat net – part du groupe | | | | | |

INFORMATION RÉGLEMENTÉE
Bruxelles, 28.07.2023, 07:30 CET

| BILAN | Bruxelles CBD | Bruxelles Décentralisé | Bruxelles Périphérie | Autres régions | TOTAL |
|--|------------------|---------------------------|-------------------------|-------------------|-----------|
| AU 30.06 | 2023 | 2023 | 2023 | 2023 | 2023 |
| Actif | | | | | |
| Goodwill | | | | | |
| Immeubles de placement, dont : | 794.323 | 160.118 | 38.108 | 141.320 | 1.133.870 |
| <i>Projets de développement</i> | 61.247 | 509 | | 37.099 | 98.855 |
| <i>Immobilisations à usage propre</i> | | | | | |
| Actifs détenus en vue de la vente | | 84.718 | 19.113 | | 103.832 |
| Autres actifs | | | | | |
| TOTAL DE L'ACTIF | | | | | |
| Capitaux propres et passifs | | | | | |
| Capitaux propres | | | | | |
| <i>Capitaux propres attribuables aux actionnaires de la société mère</i> | | | | | |
| <i>Intérêts minoritaires</i> | | | | | |
| Passif | | | | | |
| TOTAL CAPITAUX PROPRES ET PASSIFS | | | | | |

| BILAN | Bruxelles CBD | Bruxelles Décentralisé | Bruxelles Périphérie | Autres régions | TOTAL |
|--|------------------|---------------------------|-------------------------|-------------------|-----------|
| AU 31.12 | 2022 | 2022 | 2022 | 2022 | 2022 |
| Actif | | | | | |
| Goodwill | | | | | |
| Immeubles de placement, dont : | 850.865 | 215.179 | 55.761 | 139.297 | 1.261.101 |
| <i>Projets de développement</i> | 46.300 | 505 | 23 | 26.273 | 73.101 |
| <i>Immobilisations à usage propre</i> | | 7.693 | | | 7.693 |
| Actifs détenus en vue de la vente | | 71.494 | 20.236 | | 91.730 |
| Autres actifs | | | | | |
| TOTAL DE L'ACTIF | | | | | |
| Capitaux propres et passifs | | | | | |
| Capitaux propres | | | | | |
| <i>Capitaux propres attribuables aux actionnaires de la société mère</i> | | | | | |
| <i>Intérêts minoritaires</i> | | | | | |
| Passif | | | | | |
| TOTAL CAPITAUX PROPRES ET PASSIFS | | | | | |

INFORMATION RÉGLEMENTÉE
Bruxelles, 28.07.2023, 07:30 CET

Note 5. Revenus locatifs et charges relatives à la location

| (x 1.000 EUR) | 30.06.2023 | 30.06.2022 |
|--|----------------|----------------|
| Revenus locatifs | | |
| Revenu potentiel brut ¹ | 179.053 | 164.704 |
| Vacance locative ² | -6.340 | -5.945 |
| Loyers | 172.713 | 158.759 |
| Gratuités locatives | -3.218 | -3.215 |
| Concessions accordées aux locataires | -677 | -403 |
| Indemnités de rupture anticipée de bail ³ | 324 | -145 |
| Revenus locatifs (schéma Arrêté royal du 13.07.2014) | 169.143 | 154.996 |
| Charges relatives à la location | -111 | 0 |
| Loyer à payer sur locaux pris en location | -3 | 0 |
| Réductions de valeur sur créances commerciales | -111 | 0 |
| Reprises de réductions de valeur sur créances commerciales | 3 | 0 |
| Revenus locatifs, nets des charges relatives à la location (schéma analytique) | 169.032 | 154.996 |
| Reprises de loyers cédés et escomptés | 1.111 | 4.293 |
| Revenus locatifs, nets des charges relatives à la location, y compris reprises de loyers cédés et escomptés | 170.143 | 159.289 |

La méthode de classification et de traitement des revenus et charges locatifs est décrite de manière détaillée dans le document d'enregistrement universel 2022 à la page 256.

Note 6. Revenus financiers

| (x 1.000 EUR) | 30.06.2023 | 30.06.2022 |
|--|--------------|--------------|
| Intérêts et dividendes reçus ⁴ | 1.416 | 1.415 |
| Redevances de location-financement et similaires | 4.437 | 4.058 |
| Autres | 156 | 54 |
| TOTAL | 6.009 | 5.527 |

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

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

³ Les indemnités de rupture sont comptabilisées en une fois dans le compte de résultats.

⁴ Le montant des dividendes reçus est inférieur à 0,1 million EUR au 30.06.2023 et au 30.06.2022.

Note 7. Charges d'intérêts nettes

| (x 1.000 EUR) | 30.06.2023 | 30.06.2022 |
|--|----------------|---------------|
| Intérêts nominaux sur emprunts | 31.028 | 8.451 |
| Emprunts bilatéraux - taux flottant | 9.325 | 2.619 |
| Billets de trésorerie - taux flottant | 15.653 | -773 |
| Crédits d'investissement - taux flottant ou fixe | 266 | 302 |
| Obligations - taux fixe | 5.785 | 6.303 |
| Obligations convertibles | 0 | 0 |
| Reconstitution du nominal des dettes financières | 1.727 | 1.151 |
| Charges résultant d'instruments de couverture autorisés | -15.480 | 4.825 |
| 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 | -15.480 | 4.825 |
| Produits résultant d'instruments de couverture autorisés | 0 | 0 |
| Instruments de couverture autorisés auxquels la comptabilité de couverture telle que définie en IFRS est appliquée | 0 | 0 |
| Instruments de couverture autorisés auxquels la comptabilité de couverture telle que définie en IFRS n'est pas appliquée | 0 | 0 |
| Autres charges d'intérêts | 2.514 | 1.041 |
| TOTAL | 19.789 | 15.468 |

Note 8. Autres charges financières

| (x 1.000 EUR) | 30.06.2023 | 30.06.2022 |
|---------------------------------------|------------|------------|
| Frais bancaires et autres commissions | 478 | 640 |
| Autres | 115 | 86 |
| TOTAL | 592 | 725 |

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

| (x 1.000 EUR) | 30.06.2023 | 30.06.2022 |
|---|----------------|----------------|
| Instruments de couverture autorisés auxquels la comptabilité de couverture est appliquée | 0 | 0 |
| Variation de la juste valeur des instruments de couverture autorisés auxquels la comptabilité de couverture est appliquée | 0 | 0 |
| Impact du recyclage en comptes de résultats des instruments de couverture pour lesquels la relation au risque a pris fin | 0 | 0 |
| Instruments de couverture autorisés auxquels la comptabilité de couverture n'est pas appliquée | -12.450 | 138.970 |
| Variation de la juste valeur des instruments de couverture autorisés auxquels la comptabilité de couverture n'est pas appliquée | -12.450 | 138.970 |
| Obligations convertibles | 0 | 0 |
| Autres | -192 | -1.591 |
| TOTAL | -12.642 | 137.379 |

INFORMATION RÉGLEMENTÉE
Bruxelles, 28.07.2023, 07:30 CET

Note 10. Immeubles de placement

| (x 1.000 EUR) | Immeubles disponibles à la location | Projets de développement | Immobilisations à usage propre | Total |
|--|-------------------------------------|--------------------------|--------------------------------|------------------------------|
| Catégorie d'actifs ¹ | Niveau 3 | Niveau 3 | Niveau 3 | |
| Au 01.01.2022 | 5.410.181 | 252.925 | 6.883 | 5.669.990 |
| Investissements | 27.464 | 126.297 | 62 | 153.824 |
| Acquisitions | 355.579 | 38.710 | 0 | 394.289 |
| Transferts de/aux immeubles disponibles à la location et actifs détenus en vue de la vente | -83.297 | 0 | 0 | -83.297 |
| Transferts de/aux projets de développement et immeubles disponibles à la location | 77.726 | -77.726 | 0 | 0 |
| Ventes/Cessions (juste valeur des actifs vendus/cédés) | -122.502 | -5.622 | 0 | -128.124 |
| Reprises de loyers cédés et escomptés | 6.124 | 0 | 0 | 6.124 |
| Variations de la juste valeur | 77.060 | -4.457 | 749 | 73.352 |
| Différences de change liées à la conversion d'activités à l'étranger | -3.617 | 0 | 0 | -3.617 |
| Au 31.12.2022 | 5.744.719 | 330.128 | 7.694 | 6.082.541² |
| Investissements | 16.110 | 65.683 | 6 | 81.799 |
| Acquisitions | 95.953 | 7.706 | 0 | 103.659 |
| Transferts de/aux immeubles disponibles à la location et actifs détenus en vue de la vente | -13.310 | 0 | 0 | -13.310 |
| Transferts de/aux projets de développement et immeubles disponibles à la location | 90.295 | -90.295 | 0 | 0 |
| Ventes/Cessions (juste valeur des actifs vendus/cédés) | -99.847 | -23 | -7.699 | -107.570 |
| Reprises de loyers cédés et escomptés | 1.111 | 0 | 0 | 1.111 |
| Variations de la juste valeur | -59.308 | -6.327 | 0 | -65.636 |
| Différences de change liées à la conversion d'activités à l'étranger | 2.225 | 0 | 0 | 2.225 |
| Au 30.06.2023 | 5.777.949 | 306.871 | 0 | 6.084.820³ |

La juste valeur du portefeuille, telle que valorisée par les experts évaluateurs indépendants, atteint 6.198.022 KEUR au 30.06.2023. Elle inclut les immeubles de placement pour 6.084.820 KEUR et les actifs détenus en vue de la vente pour 113.202 KEUR.

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

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

² Y compris la juste valeur des immeubles de placement ayant fait l'objet d'une cession de créances, qui s'élève à 30.690 KEUR.

³ Y compris la juste valeur des immeubles de placement ayant fait l'objet d'une cession de créances, qui s'élève à 6.608 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 premier semestre de 2023) et 1.8 (portefeuille consolidé au 30.06.2023).

Le lecteur se référera à la Note 2 pour ce qui est de la note explicative sur les conditions de marché (notamment la situation en Ukraine, la volatilité des marchés actuels, l'économie globale et/ou l'activité sur le marché immobilier) dans le rapport des experts évaluateurs indépendants.

INFORMATION RÉGLEMENTÉE
Bruxelles, 28.07.2023, 07:30 CET

Note 11. Instruments financiers

| 30.06.2023 | | | | | | |
|--|---|--|---|----------------|---------------------------|----------------------------------|
| (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 |
| Actifs financiers non courants¹ | | 155.829 | 162.285 | 343.647 | 0 | |
| Instruments de couverture | | 155.829 | | 155.829 | 0 | |
| <i>Instruments dérivés</i> | | 155.829 | | 155.829 | 0 | Niveau 2 |
| Crédits et créances | | | 162.285 | 187.817 | 0 | |
| <i>Créances non courantes de location-financement</i> | | | 160.449 | 185.982 | 0 | Niveau 2 |
| <i>Créances commerciales et autres actifs non courants</i> | | | 1.836 | 1.836 | 0 | Niveau 2 |
| Actifs financiers courants | | 4.635 | 72.041 | 77.324 | 0 | |
| Instruments de couvertures | | 4.635 | | 4.635 | 0 | |
| <i>Instruments dérivés</i> | | 4.635 | | 4.635 | 0 | Niveau 2 |
| Crédits et créances | | | 51.913 | 52.561 | 0 | |
| <i>Créances courantes de location-financement</i> | | | 4.073 | 4.721 | 0 | Niveau 2 |
| <i>Créances commerciales</i> | | | 43.981 | 43.981 | 0 | Niveau 2 |
| <i>Autres</i> | | | 3.859 | 3.859 | 0 | Niveau 2 |
| Trésorerie et équivalents de trésorerie | | | 20.128 | 20.128 | 0 | Niveau 2 |
| TOTAL | | 160.464 | 234.325 | 420.971 | 0 | |

¹ Dans le tableau ci-dessus, les actifs financiers non courants de 155.829 KEUR (172.337 KEUR en 2022) s'entendent avant acomptes versés (13.369 KEUR ; 12.298 KEUR en 2022) et créances sur entreprises associées (7.325 KEUR ; 14.179 KEUR en 2022). Les actifs financiers non courant au bilan sont donc de 176.525 KEUR (198.814 KEUR en 2022).

INFORMATION RÉGLEMENTÉE
Bruxelles, 28.07.2023, 07:30 CET

L'échéancier des engagements financiers à long terme au 30.06.2023 est présenté à la section 1.7.8 du présent document.

| 30.06.2023 | | | | | | |
|---|---|--|---|------------------|---------------------------|----------------------------------|
| (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 |
| Passifs financiers non courants | 0 | 1.354 | 1.923.917 | 1.682.549 | 7.219 | |
| Dettes financières non courantes | 0 | | 1.910.320 | 1.667.598 | 7.219 | |
| <i>Obligations</i> | | | 1.117.564 | 893.511 | 6.117 | Niveau 2 |
| <i>Obligations Remboursables en Actions (ORA)</i> | 0 | | | 0 | 0 | Niveau 2 |
| <i>Passif locatif</i> | | | 975 | 975 | 0 | Niveau 2 |
| <i>Établissements de crédit</i> | | | 706.309 | 692.445 | 752 | Niveau 2 |
| <i>Billets de trésorerie long terme</i> | | | 76.000 | 71.195 | 350 | Niveau 2 |
| <i>Garanties locatives reçues et autres</i> | | | 9.473 | 9.473 | 0 | Niveau 2 |
| Autres passifs financiers non courants | | 1.354 | 13.596 | 14.950 | 0 | |
| <i>Instruments dérivés</i> | | 1.354 | | 1.354 | 0 | Niveau 2 |
| <i>Autres</i> | | | 13.596 | 13.596 | 0 | Niveau 3 |
| Passifs financiers courants | 0 | 0 | 1.131.136 | 1.131.136 | 0 | |
| Dettes financières courantes | 0 | 0 | 1.070.925 | 1.070.925 | 0 | |
| <i>Billets de trésorerie</i> | | | 960.000 | 960.000 | 0 | Niveau 2 |
| <i>Obligations</i> | | | | | 0 | Niveau 2 |
| <i>Établissements de crédit</i> | | | 110.919 | 110.919 | 0 | Niveau 2 |
| <i>Autres</i> | | | 6 | 6 | 0 | Niveau 2 |
| Autres passifs financiers courants | | 0 | | | 0 | |
| <i>Instruments dérivés</i> | | | | 0 | 0 | Niveau 2 |
| Dettes commerciales et autres dettes courantes | | | 60.211 | 60.211 | 0 | Niveau 2 |
| TOTAL | | 1.354 | 3.055.053 | 2.813.685 | 7.219 | |

INFORMATION RÉGLEMENTÉE
Bruxelles, 28.07.2023, 07:30 CET

| 31.12.2022 | | | | | | |
|--|---|--|---|----------------|---------------------------|----------------------------------|
| (x 1.000 EUR) | Désignés à la juste valeur par le biais du résultat net | Mesurés obligatoirement à la juste valeur par le biais du résultat net | Actifs ou passifs financiers mesurés au coût amorti | Juste valeur | Intérêts courus non échus | Qualification des justes valeurs |
| Actifs financiers non courants | | 172.337 | 163.360 | 351.970 | 0 | |
| Instruments de couverture | | 172.337 | | 172.337 | 0 | |
| <i>Instruments dérivés</i> | | 172.337 | | 172.337 | 0 | Niveau 2 |
| Crédits et créances | | | 163.360 | 179.663 | 0 | |
| <i>Créances non courantes de location-financement</i> | | | 161.534 | 177.807 | 0 | Niveau 2 |
| <i>Créances commerciales et autres actifs non courants</i> | | | 1.827 | 1.827 | 0 | Niveau 2 |
| Actifs financiers courants | | 642 | 65.942 | 67.001 | 0 | |
| Instruments de couvertures | | 642 | | 642 | 0 | |
| <i>Instruments dérivés</i> | | 642 | | 642 | 0 | Niveau 2 |
| Crédits et créances | | | 46.331 | 46.748 | 0 | |
| <i>Créances courantes de location-financement</i> | | | 4.139 | 4.556 | 0 | Niveau 2 |
| <i>Créances commerciales</i> | | | 39.483 | 39.483 | 0 | Niveau 2 |
| <i>Autres</i> | | | 2.709 | 2.709 | 0 | Niveau 2 |
| Trésorerie et équivalents de trésorerie | | | 19.611 | 19.611 | 0 | Niveau 2 |
| TOTAL | 0 | 172.979 | 229.303 | 418.971 | 0 | |

INFORMATION RÉGLEMENTÉE
Bruxelles, 28.07.2023, 07:30 CET

| 31.12.2022 | | | | | | |
|---|---|--|---|------------------|---------------------------|----------------------------------|
| (x 1.000 EUR) | Désignés à la juste valeur par le biais du résultat net | Mesurés obligatoirement à la juste valeur par le biais du résultat net | Actifs ou passifs financiers mesurés au coût amorti | Juste valeur | Intérêts courus non échus | Qualification des justes valeurs |
| Passifs financiers non courants | 365 | 1.504 | 2.003.036 | 1.767.761 | 6.391 | |
| Dettes financières non courantes | 365 | | 1.989.466 | 1.752.687 | 6.391 | |
| <i>Obligations</i> | | | 1.116.885 | 894.597 | 5.332 | Niveau 2 |
| <i>Obligations Remboursables en Actions (ORA)</i> | 365 | | | 365 | 0 | Niveau 2 |
| <i>Passif locatif</i> | | | 913 | 913 | 0 | Niveau 2 |
| <i>Établissements de crédit</i> | | | 785.391 | 775.672 | 354 | Niveau 2 |
| <i>Billets de trésorerie long terme</i> | | | 76.000 | 70.863 | 705 | Niveau 2 |
| <i>Garanties locatives reçues et autres</i> | | | 10.277 | 10.277 | 0 | Niveau 2 |
| Autres passifs financiers non courants | | 1.504 | 13.570 | 15.074 | 0 | |
| <i>Instruments dérivés</i> | | 1.504 | | 1.504 | 0 | Niveau 2 |
| <i>Autres</i> | | | 13.570 | 13.570 | 0 | Niveau 3 |
| Passifs financiers courants | 0 | 0 | 935.939 | 935.939 | 0 | |
| Dettes financières courantes | 0 | 0 | 880.032 | 880.032 | 0 | |
| <i>Billets de trésorerie</i> | | | 847.500 | 847.500 | 0 | Niveau 2 |
| <i>Obligations</i> | | | 0 | 0 | 0 | Niveau 2 |
| <i>Établissements de crédit</i> | | | 32.527 | 32.527 | 0 | Niveau 2 |
| <i>Autres</i> | | | 4 | 4 | 0 | Niveau 2 |
| Autres passifs financiers courants | | 0 | | 0 | 0 | |
| <i>Instruments dérivés</i> | | 0 | | 0 | 0 | Niveau 2 |
| Dettes commerciales et autres dettes courantes | | | 55.907 | 55.907 | 0 | Niveau 2 |
| TOTAL | 365 | 1.504 | 2.938.975 | 2.703.700 | 6.391 | |

INFORMATION RÉGLEMENTÉE
Bruxelles, 28.07.2023, 07:30 CET

Note 12. Nombre d'actions

| (en nombre) | Total actions | |
|---|-------------------|-------------------|
| | 2023 | 2022 |
| Nombre d'actions (A) | | |
| Au 01.01 | 32.877.729 | 31.695.481 |
| Augmentation de capital du 05.06.2023 (dividende optionnel) | 599.974 | 1.182.248 |
| Au 30.06/31.12 | 33.477.703 | 32.877.729 |

| Nombre d'actions propres détenues par le Groupe (B) | 2023 | 2022 |
|---|-----------------|---------------|
| | Au 01.01 | 31.575 |
| Actions propres (vendues/acquises) – net | -9.064 | -5.548 |
| Au 30.06/31.12 | 22.511 | 31.575 |

| Nombre d'actions en circulation (A-B) | 2023 | 2022 |
|---|-------------------|-------------------|
| | Au 01.01 | 32.846.154 |
| Augmentation de capital du 05.06.2023 (dividende optionnel) | 599.974 | 1.182.248 |
| Actions propres (vendues/acquises) – net | 9.064 | 5.548 |
| Au 30.06/31.12 | 33.455.192 | 32.846.154 |

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

INFORMATION RÉGLEMENTÉE

Bruxelles, 28.07.2023, 07:30 CET

Note 13. Résultat par action – part du groupe

| (x 1.000 EUR) | 30.06.2023 | 30.06.2022 |
|---|----------------|----------------|
| Résultat net des activités clés – part du groupe | 114.275 | 108.753 |
| Résultat net des activités clés de la période | 115.721 | 110.206 |
| Intérêts minoritaires | -1.446 | -1.453 |
| Résultat sur instruments financiers – part du groupe | -12.595 | 137.933 |
| Résultat sur instruments financiers de la période | -12.642 | 137.379 |
| Intérêts minoritaires | 47 | 554 |
| Résultat sur portefeuille – part du groupe | -74.560 | 77.894 |
| Résultat sur portefeuille de la période | -75.110 | 78.368 |
| Intérêts minoritaires | 550 | -474 |
| Résultat net – part du groupe | 27.120 | 324.580 |
| Résultat net de la période | 27.970 | 325.953 |
| Intérêts minoritaires | -850 | -1.373 |

| Résultat par action (en EUR) | 30.06.2023 | 30.06.2022 |
|---|-------------------|--------------------|
| Résultat net – part du groupe | 27.119.705 | 324.580.368 |
| Nombre d'actions pris en compte dans le calcul du résultat par action | 32.925.780 | 31.738.001 |
| Résultat net des activités clés par action – part du groupe | 3,47 | 3,43 |
| Résultat sur instruments financiers par action – part du groupe | -0,38 | 4,35 |
| Résultat sur portefeuille par action – part du groupe | -2,26 | 2,45 |
| Résultat net par action – part du groupe | 0,82 | 10,23 |

| Résultat dilué par action (en EUR) | 30.06.2023 | 30.06.2022 |
|--|-------------------------|--------------------------|
| Résultat net dilué – part du groupe | 26.607.082 | 324.985.181 |
| Nombre d'actions ordinaires ayant jouissance dans le résultat de la période et des options sur actions | 33.478.747 | 32.294.993 |
| Résultat net dilué par action – part du groupe | 0,79¹ | 10,06² |

¹ 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 ont un impact dilutif.

² Conformément à l'IAS 33, les ORA émises en 2011, les obligations convertibles émises en 2016 ainsi que 15.325 actions propres du stock option plan ont été prises en compte dans le calcul du résultat net dilué par action au 30.06.2022 car elles ont un impact dilutif.

Note 14. Critères et périmètre de consolidation

Au cours du 1^{er} semestre, les entités Seniorenquartier Viersen GmbH et Seniorenquartier Dreeskamp GmbH, précédemment mise en équivalence, sont entrées dans le périmètre de consolidation à la suite de leur prise de contrôle par le groupe Cofinimmo. De plus, au cours du 1^{er} semestre, la société SCI MANUJACQ (73 SC 03180) a été dissoute.

Critères de consolidation

Les critères de consolidation publiés dans le document d'enregistrement universel – rapport financier annuel 2022 n'ont pas été modifiés et sont dès lors toujours les critères utilisés par le groupe Cofinimmo.

Note 15. Transactions entre parties liées

Durant le 1^{er} semestre 2023, 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 31.12.2022 (page 302 du document d'enregistrement universel 2022).

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 2023, sous réserve de l'information fournie par des tiers, y compris les rapports du commissaire et des experts évaluateurs indépendants. Monsieur Jacques van Rijckevorsel, en qualité de Président du Conseil d'Administration, Mesdames Inès Archer-Toper, Diana Monissen, Françoise Roels et Anneleen Desmyter, et Messieurs Jean-Pierre Hanin, Jean Kotarakos, Olivier Chapelle, Xavier de Walque, Maurice Gauchot, Benoit Graulich, Jean Hilgers et Michael Zahn, en qualité d'Administrateurs, déclarent qu'à leur connaissance :

1. le rapport financier semestriel 2023 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 2023 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 2022).

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 de l'expert immobilier



Bruxelles, le 26 juillet 2023

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

Concerne : Evaluation au 30 juin 2023

Contexte

Cofinimmo nous a mandatés pour procéder à la valorisation de son portefeuille consolidé au **30 juin 2023** dans le cadre de la préparation de ses états financiers à cette date.

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

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

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

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

Le portefeuille santé aux Pays-Bas est évalué, séparément, pour partie par CBRE et pour partie par PwC Netherlands.

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

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

Le portefeuille santé en Finlande est évalué par CBRE Finland.

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

Le portefeuille santé en Italie est évalué par Colliers Italy.

Le portefeuille santé au Royaume-Uni est évalué par JLL UK.

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

Le portefeuille des autres réseaux de distribution en Belgique est évalués par JLL and PwC.

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

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

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

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

Opinion

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

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

Méthodes d'Evaluation

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

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

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

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

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

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

LA MÉTHODE DE LA VALEUR RÉSIDUELLE

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

LA MÉTHODE DES COMPARABLES DE MARCHÉ

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

Frais transactionnels

La vente d'un immeuble est en théorie soumise à la perception par l'Etat d'un droit de mutation payé par l'acquéreur, qui représente substantiellement tous les frais transactionnels. Pour les immeubles sis en Belgique, le montant de ce droit dépend notamment du mode de cession, de la qualité de l'acheteur et de la localisation. Les deux premières conditions et donc le montant des droits à payer n'est connu que lorsque la vente a été conclue. Basé sur l'étude des experts immobiliers indépendants datée du 8 février 2006, revue le 30 juin 2016, le taux moyen des coûts de transaction des immeubles de plus de 2.500.000 EUR est estimé à 2,5%.

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

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

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 ont évalué ce bien en pleine propriété (avant cession de créance). A la demande de Cofinimmo, les Experts 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.

Valeur d'investissement et juste valeur

Tenant compte des opinions ci-dessus et en faisant référence au rapport de chaque expert évaluateur indépendant, la valeur d'investissement (frais d'acquisition non déduits) du portefeuille consolidé de Cofinimmo au 30 juin 2023 est la somme cumulée de toutes les valeurs individuelles et s'établit à 6.496.929.000 EUR.

Tenant compte des opinions ci-dessus et en faisant référence au rapport de chaque expert évaluateur indépendant, la juste valeur (frais d'acquisition déduits) portefeuille consolidé de Cofinimmo au 30 juin 2023, correspondant à la « Fair value », au sens du référentiel IAS/IFRS, s'établit à 6.198.022.000 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 5,7% de la valeur d'investissement.

En supposant les immeubles entièrement loués, le rendement passerait à 5,8% de la valeur d'investissement. Les immeubles de placements ont un taux d'occupation de 98,5%.

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 6,3 % 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 :

| | Valeur d'investissement en € | Juste valeur en € | % de la juste valeur |
|--|------------------------------|-----------------------|----------------------|
| Immobilier de santé | 4 712 654 000 | 4 496 520 000 | 73% |
| Bureaux | 1 268 644 000 | 1 237 701 600 | 20% |
| Immobilier de réseaux de distribution | 515 631 000 | 463 800 600 | 7% |
| Total | 6 496 929 000* | 6 198 022 000* | 100% |

Le portefeuille consolidé est réparti par expert comme suit :

| Expert | Valeur d'investissement en € | Juste valeur en € |
|-----------------------|------------------------------|-----------------------|
| C&W Belgique | 2 291 068 000 | 2 196 029 000 |
| C&W France | 522 308 000 | 490 070 000 |
| C&W Allemagne | 334 911 700 | 313 710 000 |
| C&W Espagne | 265 697 000 | 257 823 000 |
| C&W Irlande | 107 358 700 | 97 680 000 |
| Total C&W | 3 521 343 000 | 3 355 312 000 |
| CBRE Pays Bas | 4 769 000 | 4 280 000 |
| CBRE Finlande | 152 000 000 | 146 200 000 |
| Total CBRE | 156 769 000 | 150 480 000 |
| Colliers Italie | 221 799 000 | 217 450 000 |
| Total Colliers | 221 799 000 | 217 450 000 |
| JLL Belgique | 275 631 000 | 268 908 000 |
| JLL Espagne | 99 167 000 | 97 180 000 |
| JLL Royaume-Uni | 74 911 000 | 69 895 600 |
| Total JLL | 449 709 000 | 435 983 600 |
| PwC Belgique | 965 454 000 | 941 906 600 |
| PwC Pays Bas | 544 925 000 | 495 130 000 |
| PwC Allemagne | 636 930 000 | 601 760 000 |
| Total PwC | 2 147 309 000 | 2 038 796 600 |
| Total | 6 496 929 000* | 6 198 022 000* |

* Arrondis à 1.000 EUR

Opinion de C&W

En ce qui concerne la partie belge et hollandaise du portefeuille évalué par C&W, C&W Belgique a confirmé une valeur d'investissement de 2,291,068,000 EUR et une juste valeur de 2,196,029,000 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 une valeur d'investissement de 522,308,000 EUR et une juste valeur de 490,070,000 EUR.

Jérôme Salomon, MRICS
C&W Partner

En ce qui concerne la partie allemande du portefeuille évalué par C&W, C&W Allemagne a confirmé une valeur d'investissement de 334,911,700 EUR et une juste valeur de 313,710,000 EUR.

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

En ce qui concerne la partie espagnole du portefeuille évalué par C&W, C&W Espagne a confirmé une valeur d'investissement de 265,697,000 EUR et une juste valeur de 257,823,000 EUR.

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

En ce qui concerne la partie irlandaise du portefeuille évalué par C&W, C&W Irlande a confirmé une valeur d'investissement de 107,358,700 EUR et une juste valeur de 97,680,000 EUR.

Patricia Staunton,
Regional Director, Cushman & Wakefield Ireland

Opinion de CBRE

En ce qui concerne la partie hollandaise du portefeuille évalué par CBRE, CBRE Pays Bas a confirmé une valeur d'investissement de 4,769,000 EUR et une juste valeur de 4,280,000 EUR.

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

CBRE Finlande a confirmé une valeur d'investissement de 152,000,000 EUR et une juste valeur de 146,200,000 EUR.

Olli Kantanen
Head of Valuation & Research, CBRE Finland OY

Opinion de Colliers

Colliers Italie a confirmé une valeur d'investissement de 221,799,000 EUR et une juste valeur de 217,450,000 EUR.

Giuseppe Bonomi,
CEO, Colliers Valuation Italy S.r.l

Opinion de JLL

En ce qui concerne la partie belge du portefeuille évalué par JLL, JLL Belgique a confirmé une valeur d'investissement de 275,631,000 EUR et une juste valeur 268,908,000 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 une valeur d'investissement de 99,167,000 EUR et une juste valeur 97,180,000 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 une valeur d'investissement de 74,911,000 EUR et une juste valeur 69,895,600 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 une valeur d'investissement de 965,454,000 EUR et une juste valeur 941,906,600 EUR.

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

En ce qui concerne la partie hollandaise du portefeuille évalué par PwC, PwC Pays-Bas a confirmé une valeur d'investissement de 544,925,000 EUR et une juste valeur 495,130,000 EUR.

Koniwin Domen, MRICS
Director, PwC Netherlands

En ce qui concerne la partie allemande du portefeuille évalué par PwC, PwC Allemagne a confirmé une valeur d'investissement de 636,930,000 EUR et une juste valeur 601,760,000 EUR.

Andreas Polter,
Director, Real Estate Valuation, PwC Germany

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 2023

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 2023 ainsi que du compte de résultat consolidé résumé, de l'état consolidé résumé du résultat global, 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 2023

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 2023 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 27 juillet 2023

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

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

À propos de Cofinimmo :

Depuis près de 40 ans, Cofinimmo investit, développe et gère des immeubles de location. La société possède un patrimoine implanté en Belgique, en France, aux Pays-Bas, en Allemagne, en Espagne, en Finlande, en Irlande, en Italie et au Royaume-Uni, d'une valeur d'environ 6,2 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 4,5 milliards EUR faisant référence en Europe.

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

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



www.cofinimmo.com

Suivez-nous sur :

