

# Informations trimestrielles

3<sup>e</sup> trimestre 2023

**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) : 177 millions EUR (169 millions EUR au 30.09.2022)
- Prévission de résultat net des activités clés – part du groupe revue à 6,95 EUR par action (6,85 EUR par action précédemment)
- Confirmation de la prévission 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 environ 255 millions EUR**

- Désinvestissements déjà réalisés au cours des neuf premiers mois à hauteur de 195 millions EUR (en ligne avec les prévisions), principalement en bureaux

**Investissements en immobilier de santé :**

- Investissements de 241 millions EUR en immobilier de santé en Europe au cours des neuf premiers mois (en ligne avec les prévisions)
- Avec 4,7 milliards EUR, l'immobilier de santé représente 74% du portefeuille consolidé du groupe, qui atteint 6,3 milliards EUR

**ESG :**

- EPRA Sustainability Best Practices Recommendations Gold Award pour la 10<sup>e</sup> année consécutive
- Renouvellement et amélioration de plusieurs labels ESG
- Obtention de plusieurs certificats BREEAM pour des bureaux mais aussi en immobilier de santé

**Performances opérationnelles solides :**

- Revenus locatifs bruts en hausse de 8,7%
- 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 totalement couvert jusqu'en 2026 et à hauteur de 95% en 2027
- Coût moyen de la dette : 1,4% au 30.09.2023, et actuellement attendu à ce niveau tout au long de l'exercice
- Ratio d'endettement : 47,0% au 30.09.2023 (comprenant l'effet saisonnier du paiement du dividende à la fin du 2<sup>e</sup> trimestre), ou 44,5% sur base pro forma compte tenu de l'ABB d'octobre 2023
- Rating BBB/Stable/A-2 confirmé par S&P le 21.03.2023 (rapport publié le 03.05.2023 suivi d'une mise à jour le 09.10.2023)
- Augmentations de capital (non budgétées) de 247 millions EUR (dividende optionnel au 2<sup>e</sup> trimestre, apports en nature au 3<sup>e</sup> trimestre et ABB au 4<sup>e</sup> trimestre)
- Disponibilités sur les lignes de crédits confirmées de près de 750 millions EUR au 30.09.2023, après couverture des émissions de billets de trésorerie, ou encore de 915 millions EUR sur base pro forma compte tenu de l'ABB d'octobre 2023

**Jean-Pierre Hanin, CEO de Cofinimmo** : « Cofinimmo a délivré pour le 3<sup>e</sup> trimestre 2023 des résultats résilients. Ces résultats sont en avance par rapport aux 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. Soutenus par une gestion financière prudente, nous nous focalisons sur l'exécution de notre stratégie et sur la protection du bilan et des cash-flows, dans un contexte où le niveau des taux d'intérêt et les facteurs macro-économiques dominent les débats, alors que les fondamentaux sous-jacents au secteur des soins de santé demeurent solides. »

**INFORMATION RÉGLEMENTÉE**

Bruxelles, 27.10.2023, 07:30 CET

1. Résumé de l'activité depuis le 01.07.2023	4
2. Chiffres clés consolidés	6
2.1. Données globales	6
2.2. Données par action – part du groupe	7
2.3. Indicateurs de performance selon le référentiel EPRA	8
3. Évolution du portefeuille consolidé	8
4. Principaux événements intervenus dans le courant du 3 <sup>e</sup> trimestre de 2023	10
4.1. Immobilier de santé en Belgique	10
4.2. Immobilier de santé en France	11
4.3. Immobilier de santé aux Pays-Bas	12
4.4. Immobilier de santé en Allemagne	14
4.5. Immobilier de santé en Espagne	14
4.6. Immobilier de santé en Finlande	15
4.7. Immobilier de santé en Irlande	15
4.8. Immobilier de santé en Italie	16
4.9. Immobilier de santé au Royaume-Uni	16
4.10. Immobilier de réseaux de distribution	17
4.10.1. Pubstone	17
4.10.2. Cofinimur I	17
4.10.3. Autres - Belgique	18
4.11. Bureaux	18
5. Résultats opérationnels	20
5.1. Taux d'occupation (calculé sur base des revenus locatifs)	20
5.2. Locataires principaux	20
5.3. Durée résiduelle moyenne pondérée des baux	21
5.4. Échéancier du portefeuille	21
5.5. Variation des revenus locatifs bruts à portefeuille constant	22
6. Gestion des ressources financières	22
6.1. Augmentations de capital depuis le 01.01.2023	22
6.1.1. Dividende optionnel	22
6.1.2. Augmentations de capital par apport en nature	23
6.1.3. Augmentation de capital en numéraire via constitution accélérée d'un carnet d'ordres	23
6.2. Autres opérations de financement depuis le 01.07.2023	23
6.2.1. Évolution de l'ensemble des financements	23
6.2.2. Couverture de taux d'intérêt	24
6.3. Disponibilités	24
6.4. Ratio d'endettement consolidé	24
6.5. Durée résiduelle moyenne pondérée des dettes financières	24
6.6. Coût moyen de la dette et couverture du taux d'intérêt	25
6.7. Notation financière	26
7. Compte de résultats consolidé résumé – Schéma analytique (x 1.000 EUR)	27
8. Bilan consolidé résumé (x 1.000 EUR)	30
9. Portefeuille consolidé au 30.09.2023	31
10. Prévisions 2023	33
10.1. Programme d'investissements	33
10.2. Résultat net des activités clés et dividende par action	36
11. Environnement, Social et Gouvernance (ESG)	37
11.1. Initiatives en réponse au changement climatique	37
11.2. Références, notations et certifications	37
11.3. Évolution de la situation de certains opérateurs de santé	37
12. Gouvernance d'entreprise	38
12.1. Actionnariat	38
13. Principaux risques et incertitudes	39
14. Calendrier de l'actionnaire	39
15. Annexe : Résultat global consolidé – Schéma Arrêté royal du 13.07.2014 (x 1.000 EUR)	40

## 1. Résumé de l'activité

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 des neuf premiers mois, Cofinimmo a ainsi réalisé des investissements (pour 278 millions EUR, soit 240 millions EUR hors apports en nature, en ligne avec les prévisions<sup>1</sup>), principalement dans différents sous-secteurs de l'immobilier de santé en Europe. Grâce à ces opérations, les actifs de santé (4,7 milliards EUR) représentent 74% du portefeuille consolidé du groupe au 30.09.2023, qui atteint 6,3 milliards EUR.

Cofinimmo évalue en permanence son portefeuille d'actifs en fonction des points clés de sa stratégie et des opportunités de marché qui se présentent. Dans ce cadre, le groupe a réalisé des désinvestissements pour 195 millions EUR, en ligne avec les prévisions, participant à hauteur de 1,6% à la réduction du taux d'endettement. Ils se marquent dans les trois secteurs d'activité. 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 environ 255 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 au cours du 3<sup>e</sup> trimestre 2023. Tout d'abord, plusieurs labels ESG précédemment attribués ont été renouvelés et améliorés (GRESB Real Estate Assessment, Sustainalytics et score S&P Global CSA). De plus, Cofinimmo a obtenu plusieurs nouveaux certificats BREEAM pour des bureaux ainsi qu'en immobilier de santé. Enfin, soulignons également l'attribution d'un nouveau Gold Award pour l'application des EPRA Sustainability Best Practices Recommendations, et ce pour la dixième année consécutive.

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<sup>e</sup> trimestre, apports en nature au 3<sup>e</sup> trimestre et en numéraire via constitution accélérée d'un carnet d'ordres – l'« ABB » – au 4<sup>e</sup> trimestre, totalisant 247 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 depuis lors plus aucune échéance de dettes à long terme en 2023. Le risque de taux d'intérêt est totalement couvert jusqu'en 2026 et à hauteur de 95% en 2027. Au 30.09.2023, Cofinimmo disposait de près de 750 millions EUR de disponibilités sur ses lignes de crédit confirmées, après couverture des émissions de billets de trésorerie, ou encore de 915 millions EUR sur base pro forma compte tenu de l'ABB d'octobre 2023.

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 5,8% à périmètre constant, grâce aux récentes indexations qui se marquent généralement à la date anniversaire du contrat, marge

<sup>1</sup> C'est-à-dire avec les prévisions trimestrielles dérivées des prévisions annuelles présentées dans le document d'enregistrement universel 2022, publié le 06.04.2023, et confirmées en section 1.9.2 du communiqué de presse du 28.07.2023.

**INFORMATION RÉGLEMENTÉE**

Bruxelles, 27.10.2023, 07:30 CET

d'exploitation à 82,5%), lui ont permis de réaliser un résultat net des activités clés – part du groupe de 177 millions EUR au 30.09.2023, en avance sur les prévisions (à comparer aux 169 millions EUR qui avaient été réalisés au 30.09.2022, 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 5,33 EUR (en avance sur les prévisions, à comparer à 5,29 EUR au 30.09.2022) 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 -0,19 EUR par action et de -0,23 EUR par action, soit -0,42 EUR par action au total sur les neuf premiers mois de 2023.

Le résultat net – part du groupe a atteint 39 millions EUR (soit 1,16 EUR par action) au 30.09.2023, contre 473 millions EUR (soit 14,82 EUR par action) au 30.09.2022. 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 les neuf premiers mois de 2022 et les neuf premiers mois de 2023.

Avec un taux d'endettement de 47,0% au 30.09.2023 (comprenant l'effet saisonnier du paiement du dividende à la fin du 1<sup>er</sup> semestre, à comparer à 45,6% au 31.12.2022 et à 47,6% au 30.06.2023), ou encore 44,5% sur base pro forma compte tenu de l'ABB d'octobre 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 suivi d'une mise à jour le 09.10.2023) démontre une forte solvabilité (des informations sur les principaux risques et incertitudes sont données en section 13).

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 l'objectif, 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 revoit sa prévision de résultat net des activités clés – part du groupe à 6,95 EUR par action pour l'exercice 2023 (contre 6,85 EUR par action précédemment<sup>1</sup>), compte tenu des effets dilutifs prorata temporis des augmentations de capital de 2022 et 2023 (environ 0,39 EUR par action) et des désinvestissements réalisés en 2022 et budgétés en 2023 (environ 0,28 EUR par action). La prévision de dividende brut pour l'exercice 2023, payable en 2024, peut dès lors être confirmée à 6,20 EUR par action. Ces prévisions sont fournies sous réserve des principaux risques et incertitudes exposés ci-dessous (voir section 13).

---

<sup>1</sup> Voir communiqué de presse du 04.10.2023 relatif à l'ABB d'octobre 2023.

## 2. Chiffres clés consolidés

### 2.1. Données globales

(x 1.000.000 EUR)	30.09.2023	31.12.2022
Portefeuille d'immeubles de placement (en juste valeur)	6.346	6.200
(x 1.000 EUR)	30.09.2023	30.09.2022
Résultat immobilier	252.417	236.681
Résultat d'exploitation avant résultat sur portefeuille	207.586	193.110
Résultat net des activités clés – part du groupe*	177.132	168.767
Résultat sur instruments financiers – part du groupe*	-8.857	211.412
Résultat sur portefeuille – part du groupe*	-129.744	92.739
Résultat net – part du groupe	38.530	472.918
Marge d'exploitation*	82,5%	82,0%
	30.09.2023	31.12.2022
Frais d'exploitation/valeur moyenne du patrimoine en gestion* <sup>1</sup>	0,94%	1,00%
Durée résiduelle moyenne pondérée des baux <sup>2</sup> (en années)	13	13
Taux d'occupation <sup>3</sup>	98,5%	98,7%
Rendement locatif brut si portefeuille loué à 100% <sup>4</sup>	5,8%	5,6%
Rendement locatif net si portefeuille loué à 100% <sup>5</sup>	5,4%	5,3%
Ratio d'endettement <sup>6</sup>	47,0%	45,6%
Coût moyen de la dette* <sup>7</sup>	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](http://www.cofinimmo.com/investisseurs/rapports-présentations)).

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

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

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

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

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

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

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

INFORMATION RÉGLEMENTÉE  
Bruxelles, 27.10.2023, 07:30 CET

## 2.2. Données par action – part du groupe

(en EUR)	30.09.2023	30.09.2022
<b>Résultat net des activités clés – part du groupe – par action*</b>	<b>5,33</b>	<b>5,29</b>
Résultat sur instruments financiers – part du groupe – par action*	-0,27	6,63
Résultat sur portefeuille – part du groupe – par action*	-3,90	2,91
<b>Résultat net – part du groupe – par action</b>	<b>1,16</b>	<b>14,82</b>

Valeur intrinsèque de l'action (en EUR)	30.09.2023	31.12.2022
Actif net réévalué par action en juste valeur <sup>1</sup> après répartition du dividende de l'exercice 2022*	104,64	104,54
Actif net réévalué par action en valeur d'investissement <sup>2</sup> après répartition du dividende de l'exercice 2022*	112,02	111,95

Valeur intrinsèque diluée de l'action (en EUR)	30.09.2023	31.12.2022
Actif net dilué réévalué par action en juste valeur <sup>1</sup> après répartition du dividende de l'exercice 2022	103,04	103,02
Actif net dilué réévalué par action en valeur d'investissement <sup>2</sup> après répartition du dividende de l'exercice 2022	110,30	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 30.09.2023, car elles ont un impact dilutif.

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

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

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

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

(en EUR par action)	30.09.2023	30.09.2022
EPRA résultat*	5,33	5,29
EPRA résultat dilué*	5,33	5,29
(en EUR par action)	30.09.2023	31.12.2022
EPRA Net Reinstatement Value (NRV)*	110,46	115,99
EPRA Net Tangible Assets (NTA)*	101,09	106,83
EPRA Net Disposal Value (NDV)*	111,31	117,88
	30.09.2023	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)*	20,6%	22,2%
EPRA ratio de coûts (frais directs de vacance exclus)*	17,7%	19,5%

Les ORA émises en 2011 n'ont pas été prises en compte au 30.09.2023, au 31.12.2022 ni au 30.09.2022 dans le calcul de l'EPRA Résultat dilué, de l'EPRA NRV, de l'EPRA NTA et de l'EPRA NDV, concepts définis par les EPRA Best Practice Recommendations.

### 3. Évolution du portefeuille consolidé

Secteur	Investissements durant les neuf premiers mois de 2023	Désinvestissements durant les neuf premiers mois de 2023	Investissements durant le 3 <sup>e</sup> trimestre de 2023	Désinvestissements durant le 3 <sup>e</sup> trimestre de 2023	Juste valeur au 30.09.2023	Référence
Immobilier de santé	241 millions EUR <sup>2</sup>	27 millions EUR	90 millions EUR <sup>3</sup>	27 millions EUR	4,7 milliards EUR	4.1 à 4.9
Réseaux de distribution	3 millions EUR	21 millions EUR	1 million EUR	1 million EUR	0,5 milliard EUR	4.10
Bureaux	34 millions EUR	147 millions EUR	10 millions EUR	38 millions EUR	1,2 milliard EUR	4.11
<b>TOTAL</b>	<b>278 millions EUR</b>	<b>195 millions EUR</b>	<b>101 millions EUR</b>	<b>67 millions EUR</b>	<b>6,3 milliards EUR</b>	/

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

<sup>2</sup> Dont 409 millions EUR en immeubles de placement, 2 millions EUR de variation des actifs financiers non courants et -4 millions EUR de variation des participations et créances sur entreprises associées due à la consolidation au 1<sup>er</sup> trimestre 2023 de deux sociétés précédemment mises en équivalence (dans le cadre du développement des campus de soins écoresponsables dans le Land de Rhénanie-du-Nord-Westphalie, en Allemagne – voir section 4.4). Il est à noter que la consolidation au 3<sup>e</sup> trimestre 2023 de la société SCI Foncière CRF (voir section 4.2) précédemment mise en équivalence a entraîné les principaux mouvements suivants : une variation négative de la participation sur entreprises associées, la reconnaissance d'intérêts minoritaires et l'intégration d'une dette financière. L'effet net de ces éléments et de la reconnaissance des immeubles de placement de SCI Foncière CRF est de l'ordre de 13 millions EUR.

<sup>3</sup> Dont 249 millions EUR en immeubles de placement, 1 million EUR de variation des actifs financiers non courants et 6 millions EUR de variation des participations et créances sur entreprises associées. Les effets de la consolidation de la société SCI Foncière CRF sont les mêmes que ceux décrits dans la note de bas de page 2.

**INFORMATION RÉGLEMENTÉE**

Bruxelles, 27.10.2023, 07:30 CET

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

Secteur / Sous-secteur	Nombre de lits (arrondi)	Juste valeur (%)
<b>Immobilier de santé</b>		<b>74%</b>
Établissements sanitaires <sup>1</sup>	3.500	10%
Soins primaires <sup>2</sup>	-	2%
Établissements médico-sociaux <sup>3</sup>	27.000	60%
Autres <sup>4</sup>	-	2%
<b>Immobilier de réseaux de distribution<sup>5</sup></b>		<b>7%</b>
<b>Bureaux</b>		<b>19%</b>
Bruxelles CBD	-	12%
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	51%
France	11%
Pays-Bas	10%
Allemagne	14%
Espagne	6%
Finlande	2%
Irlande	2%
Italie	3%
Royaume-Uni	1%

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

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

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

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

<sup>5</sup> Le portefeuille Cofinimur I d'agences d'assurance en France ne représentant plus que 0,03% du portefeuille consolidé au 30.09.2023, tous les sous-secteurs de l'immobilier de réseaux de distribution sont désormais fusionnés sur une seule ligne, principalement (93%) constituée du portefeuille Pubstone.

#### 4. Principaux événements intervenus dans le courant du 3<sup>e</sup> trimestre de 2023

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

- Investissements durant les neuf premiers mois de 2023 : 44 millions EUR
- Investissements durant le 3<sup>e</sup> trimestre de 2023 : 33 millions EUR
- Désinvestissements durant les neuf premiers mois de 2023 : 27 millions EUR
- Désinvestissements durant le 3<sup>e</sup> trimestre de 2023 : 27 millions EUR
- Portefeuille immobilier de santé en Belgique au 30.09.2023 : 1.706 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 15 millions EUR de créances de location-financement. Au cours des neuf premiers mois de 2023, Cofinimmo y a investi 44 millions EUR (dont 33 millions EUR au cours du 3<sup>e</sup> trimestre) en immeubles de placement et y a désinvesti 27 millions EUR.

##### Principales réalisations :

- **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 m<sup>2</sup>. 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 élevé à environ 11 millions EUR. Korian Belgium (groupe Clariane) est en charge de l'exploitation de la nouvelle maison de repos et de soins. Un bail de type triple net<sup>1</sup> 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'élevait 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).

---

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

### INFORMATION RÉGLEMENTÉE

Bruxelles, 27.10.2023, 07:30 CET

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 m<sup>2</sup>. 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 net<sup>1</sup> 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%.

#### - **Désinvestissement de deux maisons de repos et de soins à Balen et Aartselaar**

Le 25.09.2023, Cofinimmo a signé une convention sous seing privé portant sur le désinvestissement de deux maisons de repos et de soins situées en Belgique (voir tableau). Le prix de vente de ces immeubles s'élevait à environ 31 millions EUR (hors droits d'enregistrement, soit environ 35 millions EUR droits d'enregistrement compris). Le prix de vente était supérieur à la dernière juste valeur (au 30.06.2023) déterminée par les experts évaluateurs indépendants de Cofinimmo avant la conclusion des accords pour ces sites, dont les baux ont une durée résiduelle moyenne pondérée inférieure à celle du portefeuille de santé belge. La transaction a été réalisée le 28.09.2023.

Nom	Localisation	Année de construction (dernière rénovation)	Superficie (approx.)	Opérateur
Nethehof	Balen	2004	6.500 m <sup>2</sup>	Armonea
Zonnetij	Aartselaar	2006 (2013)	7.800 m <sup>2</sup>	Korian <sup>2</sup>

#### 4.2. Immobilier de santé en France

- **Investissements durant les neuf premiers mois de 2023 : 19 millions EUR**
- **Investissements durant le 3<sup>e</sup> trimestre de 2023 : 13 millions EUR**
- **Portefeuille immobilier de santé en France au 30.09.2023 : 666 millions EUR (58 sites en exploitation)**

Cofinimmo détient en France des immeubles de placement en immobilier de santé pour une juste valeur de 666 millions EUR et des créances de location-financement pour 20 millions EUR. Au cours des neuf premiers mois de 2023, Cofinimmo y a investi 19 millions EUR, dont 13 millions EUR au cours du 3<sup>e</sup> trimestre par le rachat d'une participation additionnelle dans SCI Foncière CRF, entraînant la consolidation des immeubles de placement de cette société dans les comptes de Cofinimmo (voir ci-dessous).

#### Principales réalisations :

- **Cofinimmo devient actionnaire majoritaire d'une SCI créée par la Croix-Rouge française**

Dans la continuité de son entrée au capital, en décembre 2020<sup>3</sup>, de la société civile immobilière Foncière CRF créée par la Croix-Rouge française (ci-après 'la SCI'), Cofinimmo a annoncé le 14.09.2023 avoir augmenté sa participation dans le capital de la SCI. Pour Cofinimmo, cette opération, qui s'inscrit dans la lignée des accords passés fin 2020, porte sur un investissement d'environ 13 millions EUR, représenté par une participation d'un peu plus de 11% dans le capital de la SCI qui vient s'ajouter aux 39% déjà acquis en décembre 2020. La participation du groupe Cofinimmo s'élève à présent à 50% plus une part du capital de la SCI, ce qui en fait

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

<sup>2</sup> Korian fait partie du groupe Clariane.

<sup>3</sup> Voir également le communiqué de presse du 24.12.2020 sur [www.cofinimmo.com](http://www.cofinimmo.com).

l'actionnaire majoritaire. Cette augmentation de participation entraîne la consolidation de la SCI Foncière CRF dans les comptes de Cofinimmo.

La SCI Foncière CRF possède six sites de grande qualité répartis sur tout le territoire français : six cliniques de soins de suite et de réadaptation ('SSR') dont deux ont également des activités de médecine, de chirurgie et d'obstétrique ('MCO'). Hormis quelques annexes dont la construction est antérieure à 1998, les six sites comptent une trentaine de bâtiments (hors annexes), qui ont tous été construits ou rénovés entre 1998 et 2019 (et pour la majorité à partir de 2010). Tous les sites sont loués à la Croix-Rouge française.

Le montant de cet investissement figurait 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 en section 1.9.1 du communiqué de presse du 28.07.2023.

La participation du groupe Cofinimmo s'élevant à présent à 50% plus une part du capital de la SCI, cette dernière est entrée dans le périmètre de consolidation de Cofinimmo (alors qu'elle était précédemment mise en équivalence). Le changement de méthode de consolidation n'a pas d'effet sur le résultat net – part du groupe, mais bien sur la présentation du compte de résultats (notamment par la reconnaissance d'environ 10 millions EUR de revenus locatifs sur base annuelle). Le bilan de SCI Foncière CRF qui a été consolidé comprend quant à lui principalement environ 180 millions EUR d'immeubles de placement et environ 70 millions EUR de dettes financières.

- **Désinvestissement de deux sites de santé**

Le groupe Cofinimmo a signé des promesses de vente portant sur deux sites de santé (principalement à Sartrouville mais aussi à Jurançon, loués respectivement par Clariane et Orpea) pour un montant total d'environ 5 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. Les cessions devraient intervenir d'ici à la fin de l'année.

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

- **Investissements durant les neuf premiers mois de 2023 : 21 millions EUR**
- **Investissements durant le 3<sup>e</sup> trimestre de 2023 : 7 millions EUR**
- **Portefeuille immobilier de santé aux Pays-Bas au 30.09.2023 : 502 millions EUR (51 sites en exploitation)**

Cofinimmo détient aux Pays-Bas un portefeuille d'immobilier de santé pour une juste valeur de 502 millions EUR. Au cours des neuf premiers mois de 2023, Cofinimmo y a investi 21 millions EUR (dont 7 millions EUR au cours du 3<sup>e</sup> trimestre) en immeubles de placement.

### Principales réalisations :

#### - **Construction d'une maison de repos et de soins écoresponsable aux Pays-Bas**

Le 29.09.2023, Cofinimmo a fait l'acquisition, via une filiale, d'un terrain dans la province néerlandaise du Brabant-Septentrional qui verra la construction d'une maison de repos et de soins écoresponsable. Le budget d'investissement (terrain et travaux compris) s'élève à environ 9 millions EUR (dont 3 millions EUR en 2023). Le site est déjà loué à l'opérateur Martha Flora, une institution de soins de santé de premier plan aux Pays-Bas, spécialisée dans les soins aux personnes âgées.



La nouvelle maison de repos et de soins sera construite à Vlijmen, un arrondissement de la commune de Heusden, qui compte une population d'environ 44 000 habitants et un nombre croissant de personnes âgées de 65 ans et plus. Elle sera située dans un quartier résidentiel, à proximité de commerces et d'espaces verts et sera facilement accessible que ce soit en transports publics, en vélo ou en voiture. Elle disposera également d'installations de stationnement adéquates pour les voitures et d'un garage à vélos.

Avec une superficie locative d'environ 2.100 m<sup>2</sup> et 30 lits, la nouvelle maison de repos et de soins permettra de combler en partie le manque de places de soins dans la région. Elle proposera également un service d'accueil de jour. Des matériaux modernes et durables, présentant un long cycle de vie, et les techniques les plus récentes (énergie géothermique, réserve d'eau importante, panneaux solaires) seront utilisés. Un label énergétique de niveau A+++ est donc envisagé pour ce site.

Cofinimmo fait exécuter les travaux dans le cadre d'un projet turnkey. Les travaux de construction ont débuté en octobre et la livraison du site est actuellement prévue pour le 1<sup>er</sup> trimestre de 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 ce projet (soit 3 millions EUR) ne figurent pas dans l'estimation d'investissements prévue pour 2023, telle que publiée en section 1.9.1 du communiqué de presse du 28.07.2023.

Cofinimmo a conclu un bail de type double net<sup>1</sup> avec Martha Flora pour une durée de 15 ans, bail qui prendra effet à dater de la réception provisoire du site. Le loyer sera indexé annuellement sur base de l'indice des prix à la consommation néerlandais et le rendement locatif brut s'élèvera à environ 5%.

---

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

#### 4.4. Immobilier de santé en Allemagne

- Investissements durant les neuf premiers mois de 2023 : 96 millions EUR
- Investissements durant le 3<sup>e</sup> trimestre de 2023 : 12 millions EUR
- Portefeuille immobilier de santé en Allemagne au 30.09.2023 : 912 millions EUR (58 sites en exploitation)

Cofinimmo détient en Allemagne un portefeuille d'immobilier de santé pour une juste valeur de 912 millions EUR et 14 millions EUR en entreprises associées (participations et créances). Au cours des neuf premiers mois de 2023, Cofinimmo y a investi 96 millions EUR, dont 12 millions EUR au cours du 3<sup>e</sup> trimestre. Les investissements des trois premiers trimestres comprennent 100 millions EUR en immeubles de placement et -4 millions EUR de variation des participations et créances sur entreprises associées due à la consolidation au 1<sup>er</sup> trimestre 2023 de deux sociétés précédemment mises en équivalence, dans le cadre de l'exécution de projets de développement. Les investissements du 3<sup>e</sup> trimestre comprennent 6 millions EUR en immeubles de placement et 6 millions EUR de variation des participations et créances sur entreprises associées.

#### 4.5. Immobilier de santé en Espagne

- Investissements durant les neuf premiers mois de 2023 : 37 millions EUR
- Investissements durant le 3<sup>e</sup> trimestre de 2023 : 13 millions EUR
- Portefeuille immobilier de santé en Espagne au 30.09.2023 : 360 millions EUR (25 sites en exploitation)

Cofinimmo a fait son entrée en Espagne en septembre 2019 et y détient au 30.09.2023 un portefeuille d'immobilier de santé pour une juste valeur de 360 millions EUR en immeubles de placement. À cela s'ajoutent 43 millions EUR de créances de location-financement et 14 millions EUR d'acomptes en actifs financiers non courants. Le groupe compte ainsi à cette date, 32 maisons de repos et de soins en exploitation (25 en immeubles de placement comptant environ 3.900 lits, et 7 en location-financement comptant 935 lits) ainsi que 15 projets de construction. Ceci représentera à terme un investissement cumulé d'environ 485 millions EUR pour environ 7.070 lits. Au cours des neuf premiers mois de 2023, Cofinimmo y a investi 37 millions EUR, dont 13 millions EUR au cours du 3<sup>e</sup> trimestre, principalement en immeubles de placement.

#### Principales réalisations :

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

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 Genesenor.

Après travaux, l'immeuble aura une superficie totale d'environ 8.100 m<sup>2</sup> 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 ont débuté au cours du 3<sup>e</sup> trimestre 2023 dans le cadre d'un projet turnkey. La livraison de la maison de repos et de soins est actuellement prévue pour le 2<sup>e</sup> 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 net<sup>1</sup> 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.

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

Le projet de développement à Tarragone, annoncé en février 2021, a été réceptionné et le bail a pris effet le 25.09.2023. Pour rappel, la maison de repos et de soins offre 172 lits répartis sur une superficie totale d'environ 6.800 m<sup>2</sup>. Le budget d'investissement pour le terrain et les travaux s'est élevé à environ 15 millions EUR. Le bail de type double net<sup>2</sup> a une durée de 25 ans avec l'opérateur Clece. Cofinimmo a obtenu une certification BREEAM Excellent pour ce site. Le rendement locatif brut est conforme aux conditions de marché actuelles. Le loyer sera indexé sur base de l'indice espagnol des prix à la consommation.

**4.6. Immobilier de santé en Finlande**

- **Investissements durant les neuf premiers mois de 2023 : 14 millions EUR**
- **Investissements durant le 3<sup>e</sup> trimestre de 2023 : 4 millions EUR**
- **Portefeuille immobilier de santé en Finlande au 30.09.2023 : 152 millions EUR (15 sites en exploitation)**

Cofinimmo a fait son entrée en Finlande en novembre 2020 et y détient déjà un portefeuille d'immobilier de santé pour une juste valeur de 152 millions EUR. Au cours des neuf premiers mois de 2023, Cofinimmo y a investi 14 millions EUR (dont 4 millions EUR au cours du 3<sup>e</sup> trimestre) dans le cadre de projets de développement.

Principales réalisations :

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

Le projet de développement à Raisio, annoncé en avril 2022, a été réceptionné au 3<sup>e</sup> trimestre de 2023 et le bail a pris effet le 01.09.2023. Pour rappel, la maison de repos et de soins offre 98 chambres réparties sur une superficie totale d'environ 5.000 m<sup>2</sup>. Le budget d'investissement (terrain et travaux compris) s'est élevé à environ 15 millions EUR. Un bail de type double net<sup>1</sup> a été conclu avec l'opérateur Ikifit Oy pour une durée fixe de 15 ans. Le loyer sera indexé sur base de l'indice finlandais des prix à la consommation et le rendement locatif brut est conforme aux conditions de marché actuelles. Le niveau de performance énergétique du bâtiment est B.

**4.7. Immobilier de santé en Irlande**

- **Investissements durant les neuf premiers mois de 2023 : 8 millions EUR**
- **Investissements durant le 3<sup>e</sup> trimestre de 2023 : 8 millions EUR**
- **Portefeuille immobilier de santé en Irlande au 30.09.2023 : 102 millions EUR (8 sites en exploitation)**

Cofinimmo a fait son entrée en Irlande en janvier 2021 et y détient déjà un portefeuille d'immobilier de santé d'une juste valeur de 102 millions EUR. Au cours des neuf premiers mois de 2023, Cofinimmo y a investi 8 millions EUR (principalement au cours du 3<sup>e</sup> trimestre) en immeubles de placement.

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

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

Principales réalisations :

- **Investissement dans une maison de repos et de soins à Limerick**

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'élevait 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 m<sup>2</sup> 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 net<sup>1</sup> 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.

**4.8. Immobilier de santé en Italie**

- **Investissements durant les neuf premiers mois de 2023 : 1 million EUR**
- **Portefeuille immobilier de santé en Italie au 30.09.2023 : 216 millions EUR (8 sites en exploitation)**

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

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

- **Investissements durant les neuf premiers mois de 2023 : 2 millions EUR**
- **Portefeuille immobilier de santé au Royaume-Uni au 30.09.2023 : 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 des neuf premiers mois de 2023, Cofinimmo y a investi 2 millions EUR en immeubles de placement (extension de l'immeuble Oakview Lodge à Welwyn Garden City, au 1<sup>er</sup> trimestre).

---

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

#### **4.10. Immobilier de réseaux de distribution**

- **Investissements durant les neuf premiers mois de 2023 : 3 millions EUR**
- **Investissements durant le 3<sup>e</sup> trimestre de 2023 : 1 million EUR**
- **Désinvestissements durant les neuf premiers mois de 2023 : 21 millions EUR**
- **Désinvestissements durant le 3<sup>e</sup> trimestre de 2023 : 1 million EUR**
- **Portefeuille immobilier de réseaux de distribution au 30.09.2023 : 463 millions EUR**

Le portefeuille d'immobilier de réseaux de distribution de Cofinimmo représente une juste valeur de 463 millions EUR. Au cours des neuf premiers mois de 2023, Cofinimmo y a investi 3 millions EUR et désinvesti pour 21 millions EUR. Au cours du 3<sup>e</sup> trimestre 2023, Cofinimmo y a investi 1 million EUR et désinvesti pour 1 million EUR.

##### **4.10.1. Pubstone**

- **Vente de 4 cafés et restaurants du portefeuille Pubstone**

Au cours du 3<sup>e</sup> trimestre 2023, le groupe Cofinimmo a vendu quatre cafés et restaurants des portefeuilles Pubstone BE et NL pour un montant total d'environ 1 million EUR, un montant supérieur à la dernière juste valeur des actifs déterminée par les experts évaluateurs indépendants de Cofinimmo avant la conclusion des accords.

##### **4.10.2. Cofinimur I**

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

Au 01.01.2021, le portefeuille immobilier de réseaux de distribution Cofinimur I en France comprenait 266 sites. Au 30.06.2021, il en comprenait encore 265, correspondant à une superficie totale de 57.178 m<sup>2</sup> et une juste valeur de 111 millions EUR. Le 23.09.2021, Cofinimmo a annoncé avoir signé des accords sous seing privé concernant la cession future, dans le courant du 4<sup>e</sup> trimestre 2021 et sous certaines conditions, d'une partie de Cofinimur I.

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

Au 31.12.2022, la juste valeur des 195 actifs déjà vendus s'élevait à 92 millions EUR. Au 30.09.2023, la juste valeur des 253 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 58 actifs vendus au cours des trois premiers trimestres 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 30.09.2023.

La situation des cessions est actuellement la suivante :

INFORMATION RÉGLEMENTÉE  
Bruxelles, 27.10.2023, 07:30 CET

	Nombre d'actifs pour lesquels un accord sous seing privé a été signé	Juste valeur des actifs pour lesquels un accord sous seing privé a été signé (x 1.000.000 EUR)	Nombre d'actifs déjà vendus	Juste valeur des actifs déjà vendus (x 1.000.000 EUR)	Nombre total d'actifs déjà vendus ou en cours de vente
01.01.2021 au 30.06.2021	0	0	1	0	1
Mouvements selon l'annonce du 23.09.2021	64	35	10	5	74
Mouvements nets 24.09.2021 – 31.12.2021	-54	-31	65	36	11
<b>Sous-total au 31.12.2021</b>	<b>10</b>	<b>3</b>	<b>76</b>	<b>41</b>	<b>86</b>
Mouvements nets 2022	46	13	119	51	165
<b>Total au 31.12.2022</b>	<b>56</b>	<b>16</b>	<b>195</b>	<b>92</b>	<b>251</b>
Mouvements nets du 1 <sup>er</sup> trimestre 2023	-55	-16	57	17	2
<b>Sous-total au 31.03.2023</b>	<b>1</b>	<b>0</b>	<b>252</b>	<b>109</b>	<b>253</b>
Mouvements nets du 2 <sup>e</sup> trimestre 2023	0	0	0	0	0
<b>Total au 30.06.2023</b>	<b>1</b>	<b>0</b>	<b>252</b>	<b>109</b>	<b>253</b>
Mouvements nets du 3 <sup>e</sup> trimestre 2023	12	2	1	0	13
<b>Total au 30.09.2023</b>	<b>13</b>	<b>2</b>	<b>253</b>	<b>109</b>	<b>266</b>

#### 4.10.3. Autres - Belgique

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

#### 4.11. Bureaux

- Investissements durant les neuf premiers mois de 2023 : 34 millions EUR
- Investissements durant le 3<sup>e</sup> trimestre de 2023 : 10 millions EUR
- Désinvestissements durant les neuf premiers mois de 2023 : 147 millions EUR
- Désinvestissements durant le 3<sup>e</sup> trimestre de 2023 : 38 millions EUR
- Portefeuille de bureaux au 30.09.2023 : 1.196 millions EUR (49 sites)

Le portefeuille de bureaux de Cofinimmo représente une juste valeur de 1,2 milliard EUR. Au cours des neuf premiers mois de 2023, Cofinimmo y a investi 34 millions EUR et a procédé à des désinvestissements pour un montant total de 147 millions EUR. Au 30.09.2023, la filiale Cofinimmo Offices avait un bilan d'un total de 1,2 milliard EUR, des capitaux propres de 0,8 milliard EUR et un ratio d'endettement de l'ordre de 32%.

Principales réalisations :

- **Cession de l'immeuble Nerviens 105 dans le Central Business District de Bruxelles**

Le 28.08.2023, Cofinimmo Offices SA, filiale à 100% de Cofinimmo, a signé une convention sous seing privé portant sur le désinvestissement d'un immeuble de bureaux sis avenue des Nerviens 105, dans le Central Business District (« CBD ») de Bruxelles. Le prix de vente s'élevait à environ 20 millions EUR. Ce montant est en ligne avec la dernière juste valeur (au 30.06.2023) déterminée par l'expert évaluateur indépendant de Cofinimmo Offices avant la conclusion de la convention. L'acte notarié a été signé le 28.09.2023.

L'immeuble date de 1980 et offre environ 9.200 m<sup>2</sup> d'espaces de bureaux. Il est actuellement utilisé par un seul occupant.

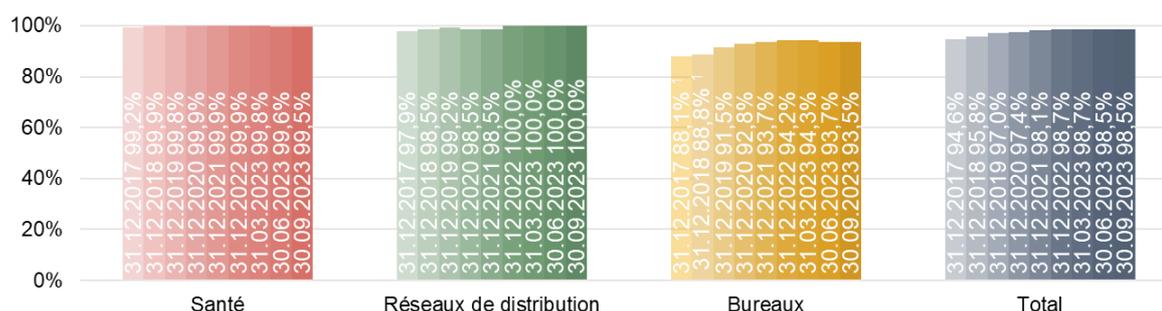
- **Cession de l'immeuble de bureaux Brand Whitlock 87-93 dans la zone décentralisée de Bruxelles**

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 m<sup>2</sup> d'espaces de bureaux. Il est loué à 96% à plusieurs locataires. Le prix de vente s'élevait 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 31.08.2023.

## 5. Résultats opérationnels

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

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



### 5.2. Locataires principaux

Au 30.09.2023, le groupe Cofinimmo dispose d'une base de clientèle diversifiée (environ 300 locataires ou exploitants) dont plus de 70 groupes d'exploitants-locataires en immobilier de santé.

Locataires	Loyers contractuels	Durée moyenne résiduelle des baux (en années)
Clariane <sup>2</sup>	15%	8
AB InBev	9%	12
Colisée	8%	14
Orpea	6% <sup>3</sup>	12
Secteur public	6%	7
<b>Top 5 des locataires</b>	<b>44%</b>	<b>10</b>
DomusVi	5%	14
Care-Ion	4%	24
Stella Vitalis	3%	25
Croix-Rouge française	3%	9
Aspria	2%	23
<b>Top 10 des locataires</b>	<b>61%</b>	<b>13</b>
<b>Top 20 des locataires</b>	<b>73%</b>	<b>14</b>
Autres locataires	27%	10
<b>TOTAL</b>	<b>100%</b>	<b>13</b>

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

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

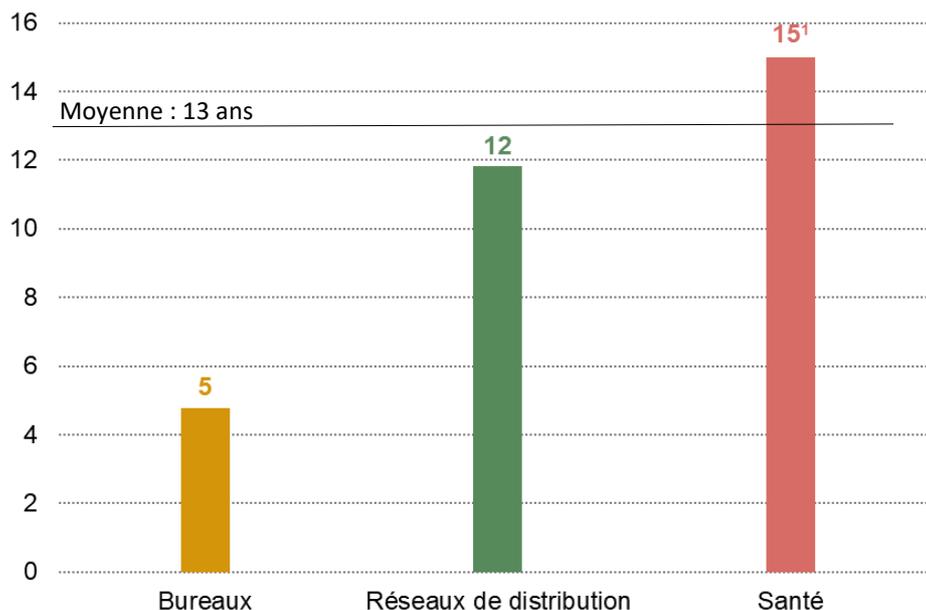
<sup>2</sup> Précédemment connu sous le nom « Korian ».

<sup>3</sup> Dont 1,4% 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 neuf sites loués à Orpea en Belgique représentant approximativement la moitié de ses loyers.

INFORMATION RÉGLEMENTÉE  
Bruxelles, 27.10.2023, 07:30 CET

### 5.3. Durée résiduelle moyenne pondérée des baux

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



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

### 5.4. Échéancier du portefeuille

<b>Baux &gt; 9 ans</b>	<b>69,5%</b>
Immobilier de santé	58,4%
Immobilier de réseaux de distribution - Pubstone	9,2%
Bureaux - secteur public	0,8%
Bureaux - secteur privé	1,1%
<b>Baux 6-9 ans</b>	<b>6,7%</b>
Immobilier de santé	2,8%
Bureaux	3,5%
Immobilier de réseaux de distribution - Autres	0,4%
<b>Baux &lt; 6 ans</b>	<b>23,8%</b>
Bureaux	11,6%
Immobilier de santé	12,2%

Au total, 70% des baux sont conclus à long terme (plus de neuf ans).

<sup>1</sup> Pour le secteur 'Santé', la durée résiduelle moyenne pondérée des baux en années par pays se présente comme suit : Belgique (17), France (4), Pays-Bas (10), Allemagne (20), Espagne (20), Finlande (16), Irlande (13), Italie (7) et Royaume-Uni (33).

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

	Revenus locatifs bruts au 30.09.2023 (x 1.000.000 EUR)	Revenus locatifs bruts au 30.09.2022 (x 1.000.000 EUR)	Variation	Variation à portefeuille constant*
Immobilier de santé	181,9	158,3	+14,9%	+4,8%
Bureaux	54,2	56,7	-4,3%	+7,1%
Immobilier de réseaux de distribution	26,0	26,2	-0,6%	+9,3%
<b>PORTEFEUILLE TOTAL</b>	<b>262,1</b>	<b>241,2</b>	<b>+8,7%</b>	<b>+5,8%</b>

La variation des revenus locatifs bruts d'un exercice à l'autre a atteint 8,7% grâce aux variations de périmètre et à la bonne performance opérationnelle. À portefeuille constant\* (*like-for-like*), le niveau des loyers est en hausse (+5,8%) entre les neuf premiers mois de 2022 et les neuf premiers mois de 2023 : l'effet positif des nouvelles locations (+1,3%) et de l'indexation (+6,6% au total, comprenant notamment +6,8% pour l'immobilier de santé dont +8,2% par exemple en Belgique, l'indexation se marquant généralement à la date anniversaire du contrat) ont plus que compensé l'effet négatif des départs (-1,2%) et des renégociations (-0,9%). Les renégociations comprennent l'effet positif de la prolongation de l'usufruit des immeubles de bureaux Loi 56 et Luxembourg 40 occupés par la Commission européenne, pour lesquels les cessions de créances réalisées en 2008 sont arrivées à échéance au cours de l'exercice 2022.

## 6. Gestion des ressources financières

La stratégie financière de Cofinimmo se caractérise par une diversification de ses sources de financement, un appel régulier aux marchés des capitaux, un taux d'endettement proche de 45% et une optimisation de la durée et du coût de son financement. Cofinimmo porte également une attention particulière à la cohérence entre sa stratégie financière et ses objectifs ESG (voir chapitre Stratégie du document d'enregistrement universel 2022 publié le 06.04.2023). L'endettement de Cofinimmo était à la fin de ce trimestre composé principalement (environ 75%) de financements durables souscrits ces dernières années.

Cofinimmo a renforcé ses ressources financières et la structure de son bilan au cours des deux derniers exercices (augmentations de capital cumulées de 565 millions EUR en 2021 et de 114 millions EUR en 2022) et continue sur cette voie en 2023 (augmentations de capital cumulées de 247 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 de l'exercice sont décrites ci-dessous.

### 6.1. Augmentations de capital depuis le 01.01.2023

Depuis le 01.01.2023, Cofinimmo a procédé à quatre augmentations de capital (dividende optionnel au 2<sup>e</sup> trimestre, apports en nature au 3<sup>e</sup> trimestre et augmentation de capital en numéraire via constitution accélérée d'un carnet d'ordres au 4<sup>e</sup> trimestre, totalisant 247 millions EUR).

#### 6.1.1. Dividende optionnel

Pour rappel (voir communiqué du 28.07.2023, section 1.7.1.1), le 05.06.2023, Cofinimmo a procédé à une augmentation de capital via dividende optionnel pour un montant de 44,3 millions EUR représenté par 599.974 actions nouvelles.

### 6.1.2. 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 4.1) La valeur conventionnelle de cet actif pour le calcul du prix des actions s'élevait à environ 30 millions EUR. L'apport en nature s'élevait 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 a renforcé 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 4.7). 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 a renforcé 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.

### 6.1.3. Augmentation de capital en numéraire via constitution accélérée d'un carnet d'ordres

Le 04.10.2023, Cofinimmo SA a lancé une augmentation de capital en numéraire via constitution accélérée d'un carnet d'ordres (l'ABB') avec des investisseurs institutionnels internationaux, dans les limites du capital autorisé, avec annulation du droit de souscription préférentielle des actionnaires existants et sans offrir de droit d'allocation irréductible aux actionnaires existants.

La société a clôturé avec succès l'ABB. Les nouvelles actions (au nombre de 2.785.805, correspondant à environ 8,2% du capital existant avant l'augmentation de capital) ont été placées auprès d'investisseurs institutionnels à un prix d'émission de 60,00 EUR par action. Le prix d'émission représentait une décote de 6,6% par rapport au dernier cours de bourse de 64,25 EUR par action le 03.10.2023. Le produit brut de l'augmentation de capital s'est élevé à environ 167 millions EUR.

Le produit net renforcera le bilan de la société et financera les montants restants qui doivent être investis pour achever les projets de développement en cours.

L'émission, la livraison et l'admission à la négociation sur le marché réglementé d'Euronext Brussels des nouvelles actions ont eu lieu le 09.10.2023.

## 6.2. Autres opérations de financement depuis le 01.07.2023

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

- 09.10.2023 : Refinancement d'une ligne de crédit de 50 millions EUR échéant fin janvier 2024 pour porter son échéance à 2029 ;
- 18.10.2023 : Prolongation de deux lignes de crédit d'un montant total de 90 millions EUR pour 1 an supplémentaire pour porter son échéance à 2028.

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

### 6.2.2. Couverture de taux d'intérêt

En juillet, Cofinimmo a souscrit trois 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). En septembre 2023, Cofinimmo a également souscrit un IRS de 75 millions EUR portant sur les années 2028-2030.

### 6.3. Disponibilités

Au 30.09.2023, les disponibilités sur les lignes de crédit confirmées atteignaient 1.895 millions EUR. Après couverture des émissions de billets de trésorerie, Cofinimmo disposait à cette date de 748 millions EUR de lignes de crédit confirmées excédentaires pour financer son activité, ou encore de 915 millions EUR sur base pro forma compte tenu de l'ABB d'octobre 2023.

### 6.4. Ratio d'endettement consolidé

Au 30.09.2023, 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 47,0% (comprenant l'effet saisonnier du paiement du dividende à la fin du 1<sup>er</sup> semestre, à comparer à 45,6% au 31.12.2022 et à 47,6% au 30.06.2023), ou encore 44,5% sur base pro forma compte tenu de l'ABB d'octobre 2023. Pour rappel, la limite légale imposée aux SIR est de 65%.

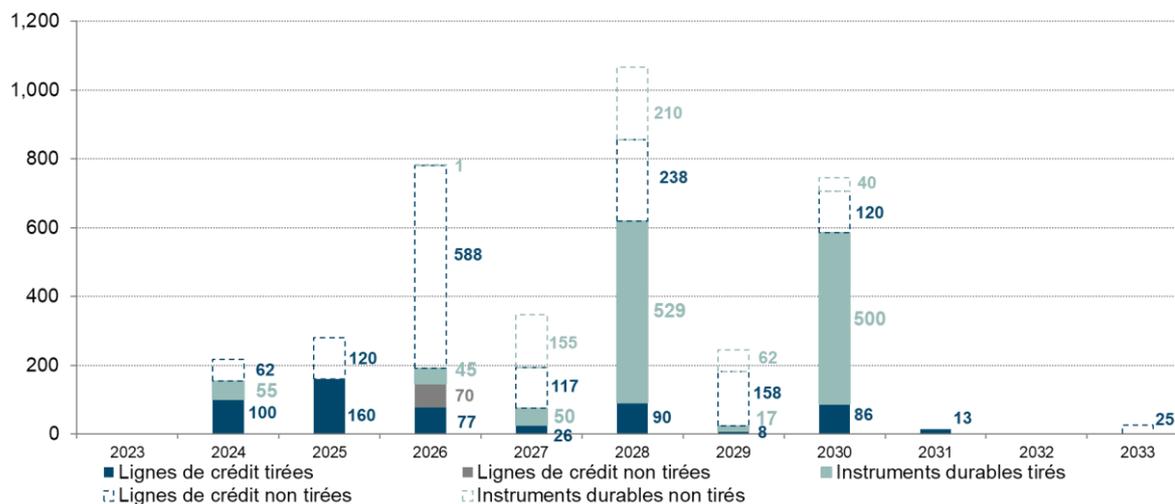
Les conventions de crédit dont Cofinimmo bénéficie, lorsqu'elles font référence à une limite d'endettement, font référence au ratio réglementaire et le plafonnent à 60%.

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

La durée résiduelle moyenne pondérée des dettes financières s'élève à quatre ans au 30.09.2023. 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 3.722 millions EUR au 30.09.2023, 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. Les opérations de financement conclues depuis le 01.10.2023 et exposées en section 6.2.1 y sont déjà intégrées.

Échéancier des engagements financiers à long terme à ce jour<sup>1</sup> (x 1.000.000 EUR)



**6.6. 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 les trois premiers trimestres de 2023, en légère augmentation par rapport à celui de l'exercice complet de 2022 (1,2%), et est conforme aux prévisions<sup>2</sup>.

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

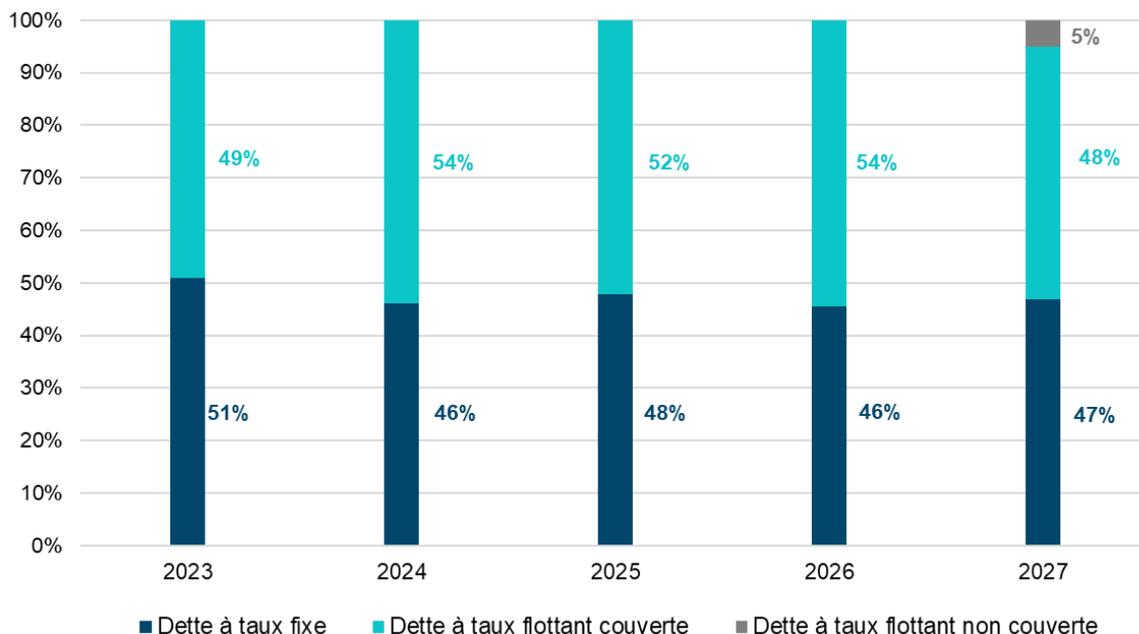
À ce jour, la répartition de la dette prévisionnelle à taux fixe, de la dette à taux flottant couverte et de la dette à taux flottant non couverte se présente comme dans le graphe ci-dessous.

<sup>1</sup> En tenant compte de l'utilisation des lignes de crédits au 30.09.2023.

<sup>2</sup> C'est-à-dire aux prévisions trimestrielles dérivées des prévisions annuelles présentées dans le document d'enregistrement universel 2022, publié le 06.04.2023, et confirmées en section 1.9.2 du communiqué de presse du 28.07.2023.

**INFORMATION RÉGLEMENTÉE**

Bruxelles, 27.10.2023, 07:30 CET



Au 30.09.2023, le risque anticipé de taux d'intérêt de marché était couvert à 100%. Compte tenu de l'ABB d'octobre 2023, le risque anticipé de taux d'intérêt de marché est totalement couvert jusqu'en 2026 et se situe encore à 95% en 2027. Le résultat de Cofinimmo reste néanmoins sensible aux variations de taux d'intérêt de marché.

**6.7. 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.

À la suite de l'ABB d'octobre 2023, Standard & Poor's a mis à jour son scénario de référence pour les 12 à 24 prochains mois et les indicateurs de crédit attendus correspondent à la notation actuelle de BBB (voir leur publication du 09.10.2023).

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

	30.09.2023	30.09.2022
Revenus locatifs, nets des charges relatives à la location*	256.952	235.632
Reprises de loyers cédés et escomptés (élément non monétaire)	1.238	5.208
Charges locatives et taxes non récupérées sur immeubles loués*	-4.663	-3.395
Taxes non récupérées sur immeubles en rénovation*	-941	-626
Frais de remise en état, nets d'indemnités pour dégâts locatifs*	-169	-139
<b>Résultat immobilier</b>	<b>252.417</b>	<b>236.681</b>
Frais techniques	-1.521	-3.192
Frais commerciaux	-4.326	-3.316
Charges locatives et taxes sur immeubles non loués	-3.067	-3.075
<b>Résultat d'exploitation des immeubles après charges immobilières directes</b>	<b>243.503</b>	<b>227.098</b>
Frais généraux de la société	-35.917	-33.988
<b>Résultat d'exploitation (avant résultat sur portefeuille)</b>	<b>207.586</b>	<b>193.110</b>
Revenus financiers	9.276	8.371
Charges d'intérêts nettes	-30.324	-23.722
Autres charges financières	-931	-1.072
Quote-part dans le résultat net des activités clés des entreprises associées et co-entreprises	1.849	1.876
Impôts	-8.078	-7.641
<b>Résultat net des activités clés*</b>	<b>179.377</b>	<b>170.922</b>
Intérêts minoritaires relatifs au résultat net des activités clés	-2.245	-2.155
<b>Résultat net des activités clés – part du groupe</b>	<b>177.132</b>	<b>168.767</b>
Variation de la juste valeur des instruments financiers	-8.884	210.801
Frais de restructuration des instruments financiers*	0	0
Quote-part dans le résultat sur instruments financiers des entreprises associées et co-entreprises	0	0
<b>Résultat sur instruments financiers*</b>	<b>-8.884</b>	<b>210.801</b>
Intérêts minoritaires relatifs au résultat sur instruments financiers	27	612
<b>Résultat sur instruments financiers – part du groupe*</b>	<b>-8.857</b>	<b>211.412</b>
Résultat sur vente d'immeubles de placement et autres actifs non financiers	-4.715	2.098
Variations de la juste valeur des immeubles de placement	-113.461	115.735
Quote-part dans le résultat sur portefeuille des entreprises associées et co-entreprises	-7.518	-104
Autre résultat sur portefeuille	-4.711	-24.708
<b>Résultat sur portefeuille*</b>	<b>-130.405</b>	<b>93.021</b>
Intérêts minoritaires relatifs au résultat sur portefeuille	660	-282
<b>Résultat sur portefeuille – part du groupe*</b>	<b>-129.744</b>	<b>92.739</b>
<b>Résultat net</b>	<b>40.089</b>	<b>474.744</b>
Intérêts minoritaires	-1.558	-1.825
<b>Résultat net – part du groupe</b>	<b>38.530</b>	<b>472.918</b>

NOMBRE D' ACTIONS	30.09.2023	30.09.2022
Nombre d'actions émises	33.979.670	32.251.549
Nombre d'actions en circulation (hors actions propres)	33.957.159	32.219.974
<b>Nombre total d'actions pris en compte dans le calcul du résultat par action</b>	<b>33.249.448</b>	<b>31.900.399</b>

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

Les loyers (revenus locatifs bruts) s'élèvent à 262 millions EUR, à comparer à 241 millions EUR au 30.09.2022, en hausse de 8,7% notamment grâce aux acquisitions nettes réalisées entre ces deux dates. À composition constante\*, les revenus locatifs bruts sont en hausse de 5,8% entre le 30.09.2022 et le 30.09.2023 (voir section 5.5). Les revenus locatifs (après gratuités, concessions et indemnités de rupture – voir le détail de calcul des indicateurs alternatifs de performance) s'élèvent à 257 millions EUR, à comparer à 236 millions EUR au 30.09.2022, en hausse de 9,1% par rapport à 2022. Après prise en compte des réductions de valeur sur créances (-0,2 million EUR), les revenus locatifs, nets des charges relatives à la location atteignent 257 millions EUR, à comparer à 236 millions EUR au 30.09.2022, en hausse de 9,0% et en avance sur les prévisions<sup>1</sup> annoncées en février dernier.

Les reprises de loyers cédés et escomptés sont conformes aux prévisions. En 2023, suite à l'échéance en 2022 de certains contrats de cession de créances (dont ceux portant sur les immeubles de bureaux Loi 56, Luxembourg 40, Maire 19 et Meeûs 23, voir section 5.5), seuls les immeubles Colonel Bourg 124 et Nerviens 105 (entretiens cédé) 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 1,1 million EUR du 1<sup>er</sup> semestre et 0,1 million EUR au 3<sup>e</sup> trimestre succéderont 0,1 million EUR au 4<sup>e</sup> 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 2<sup>e</sup> trimestre 2023 et l'immeuble ayant entretiens été cédé) sera de l'ordre de 0,6 million EUR.

Au niveau des frais d'exploitation directs, les variations entre le 30.09.2022 et le 30.09.2023 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<sup>er</sup> janvier, et ce, pour l'année entière. C'est notamment le cas des précomptes immobiliers, taxes régionales ou encore des taxes communales sur surface de bureaux. La marge d'exploitation, corrigée de l'effet de l'application de la norme IFRIC 21, s'inscrit à 82,5%.

Les revenus financiers sont en augmentation à 9 millions EUR (contre 8 millions EUR au 30.09.2022). Les charges d'intérêts nettes (30 millions EUR) sont en augmentation de 7 millions EUR, en moindre augmentation que dans les prévisions. Le coût moyen de la dette atteint 1,4%, contre 1,2% au 30.09.2022 et est conforme aux prévisions. Il est actuellement attendu à ce niveau tout au long de l'exercice.

Les impôts sont stables à 8 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 177 millions EUR au 30.09.2023, en avance sur les prévisions (à comparer aux 169 millions EUR qui avaient été réalisés au 30.09.2022, 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 5,33 EUR (en avance sur les prévisions, à comparer à 5,29 EUR au 30.09.2022) 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

<sup>1</sup> C'est-à-dire aux prévisions trimestrielles dérivées des prévisions annuelles présentées dans le document d'enregistrement universel 2022, publié le 06.04.2023, et confirmées en section 1.9.2 du communiqué de presse du 28.07.2023.

de 31.900.399 à 33.249.448. L'effet des désinvestissements et des augmentations de capital sur cet indicateur est respectivement de -0,19 EUR par action et de -0,23 EUR par action, soit -0,42 EUR par action au total sur les neuf premiers mois de l'exercice.

Au niveau du résultat sur instruments financiers, la rubrique Variation de la juste valeur des instruments financiers ressort à -9 millions EUR au 30.09.2023, contre +211 millions EUR au 30.09.2022. 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 -5 millions EUR au 30.09.2023 (contre +2 millions EUR au 30.09.2022 – 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 30.09.2023 (-113 millions EUR contre +116 millions EUR au 30.09.2022). Hors effet initial de variation du périmètre, la variation de juste valeur des immeubles de placement est de -1,7% sur les neuf premiers mois de 2023. Ceci provient d'une variation de -1,2% en immobilier de santé (avec des différences par pays) et de +0,2% en réseaux de distribution, conjugué à une diminution de valeur de 3,9% dans le secteur des bureaux représentant 19% du portefeuille consolidé (voir section 9). La rubrique Autre résultat sur portefeuille, quant à elle, s'élève à -5 millions EUR au 30.09.2023 (contre -25 millions EUR au 30.09.2022), et comprend notamment l'effet des entrées de périmètre et des impôts différés<sup>1</sup>.

Le résultat net – part du groupe s'élève à 39 millions EUR (soit 1,16 EUR par action) au 30.09.2023, contre 473 millions EUR (soit 14,82 EUR par action) au 30.09.2022. 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 les neuf premiers mois de 2022 et les neuf premiers mois de 2023.

---

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

8. Bilan consolidé résumé (x 1.000 EUR)

<b>ACTIF</b>	<b>30.09.2023</b>	<b>31.12.2022</b>
<b>Actifs non courants</b>	<b>6.655.639</b>	<b>6.558.181</b>
Goodwill	27.337	27.337
Immobilisations incorporelles	2.219	2.374
Immeubles de placement	6.239.717	6.082.541
Autres immobilisations corporelles	3.474	2.357
Actifs financiers non courants	185.443	198.814
Créances de location-financement	159.681	161.534
Créances commerciales et autres actifs non courants	6.725	1.827
Impôts différés	6.314	5.593
Participations dans des entreprises associées et co-entreprises	24.732	75.805
<b>Actifs courants</b>	<b>256.295</b>	<b>245.385</b>
Actifs détenus en vue de la vente	106.278	117.270
Actifs financiers courants	2.742	642
Créances de location-financement	4.407	4.139
Créances commerciales	45.706	39.483
Créances fiscales et autres actifs courants	49.301	42.940
Trésorerie et équivalents de trésorerie	20.140	19.611
Comptes de régularisation	27.720	21.299
<b>TOTAL DE L'ACTIF</b>	<b>6.911.934</b>	<b>6.803.566</b>
<b>CAPITAUX PROPRES ET PASSIF</b>	<b>30.09.2023</b>	<b>31.12.2022</b>
<b>Capitaux propres</b>	<b>3.631.996</b>	<b>3.666.991</b>
<b>Capitaux propres attribuables aux actionnaires de la société mère</b>	<b>3.553.391</b>	<b>3.637.413</b>
Capital	1.820.923	1.761.872
Primes d'émission	957.260	936.321
Réserves	736.678	456.282
Résultat net de l'exercice	38.530	482.938
<b>Intérêts minoritaires</b>	<b>78.605</b>	<b>29.578</b>
<b>Passif</b>	<b>3.279.938</b>	<b>3.136.575</b>
<b>Passifs non courants</b>	<b>1.844.624</b>	<b>2.101.636</b>
Provisions	23.814	24.302
Dettes financières non courantes	1.745.232	2.000.483
Autres passifs financiers non courants	16.387	15.074
Impôts différés	59.191	61.776
<b>Passifs courants</b>	<b>1.435.314</b>	<b>1.034.939</b>
Dettes financières courantes	1.258.045	880.054
Autres passifs financiers courants	0	0
Dettes commerciales et autres dettes courantes	150.682	132.421
Comptes de régularisation	26.587	22.464
<b>TOTAL DES CAPITAUX PROPRES ET DU PASSIF</b>	<b>6.911.934</b>	<b>6.803.566</b>

## Commentaires sur le bilan consolidé résumé

La valeur d'investissement du portefeuille immobilier consolidé<sup>1</sup>, telle qu'établie par les experts évaluateurs indépendants, s'élève à 6.655 millions EUR au 30.09.2023, 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 30.09.2023, la juste valeur atteint 6.346 millions EUR, à comparer à 6.200 millions EUR au 31.12.2022.

La proportion de loyers dus relatifs au 3<sup>e</sup> trimestre effectivement encaissée au 26.10.2023 est quant à elle similaire à la proportion encaissée au 26.10.2022.

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% et les participations dans les six sociétés qui développent des campus de soins écoresponsables dans le Land de Rhénanie-du-Nord-Westphalie, en Allemagne). La rubrique 'Intérêts minoritaires' provient de sept filiales (contre six précédemment, à la suite de la consolidation de SCI Foncière CRF – voir section 4.2), ainsi que les obligations remboursables en actions émises par la filiale Cofinimur I SA (réseau de distribution MAAF/GMF en France). Elle a varié sous l'effet du remboursement partiel desdites obligations remboursables en actions (à la suite des nombreuses cessions d'agences d'assurance réalisées en France) et de la consolidation susmentionnée.

## 9. Portefeuille consolidé au 30.09.2023

<b>ÉVOLUTION DU PORTEFEUILLE CONSOLIDÉ</b>		
<i>Extrait du rapport des experts évaluateurs indépendants Cushman &amp; Wakefield, Jones Lang LaSalle, PricewaterhouseCoopers, CBRE, Colliers et Catella sur base de la valeur d'investissement</i>		
<b>(x 1.000.000 EUR)</b>	<b>30.09.2023</b>	<b>31.12.2022</b>
Valeur d'investissement du portefeuille entier	6.655,5	6.491,8
Projets, réserve foncière et actifs détenus en vue de la vente	-410,7	-463,2
<b>Total des immeubles en exploitation</b>	<b>6.244,7</b>	<b>6.028,6</b>
Loyers contractuels	357,0	335,8
<b>Rendement brut sur les immeubles en exploitation</b>	<b>5,7%</b>	<b>5,6%</b>
Loyers contractuels + Valeur locative estimée des immeubles inoccupés à la date d'évaluation	362,4	340,3
Rendement brut si portefeuille loué à 100%	5,8%	5,6%
<b>Taux d'occupation des immeubles en exploitation<sup>2</sup></b>	<b>98,5%</b>	<b>98,7%</b>

Au 30.09.2023, 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.

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

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

**INFORMATION RÉGLEMENTÉE**

Bruxelles, 27.10.2023, 07:30 CET

**Ventilation du portefeuille consolidé au 30.09.2023**

La juste valeur du portefeuille total présentée ci-dessous (6.346 millions EUR) est cohérente avec la « juste valeur des immeubles de placements consolidée (y compris les actifs non courants détenus en vue de la vente) » mentionnée dans le communiqué de presse du 04.10.2023 (qui était « de l'ordre de 6.340 millions EUR »). Il en est de même pour la variation de la juste valeur à périmètre constant pour le 3<sup>e</sup> trimestre 2023.

Dans le tableau ci-dessous, la « variation de la période » (4<sup>e</sup> colonne) doit être lue en conjonction avec le « montant » (2<sup>e</sup> colonne) de la juste valeur pour chaque ligne. Les trois sous-totaux en gras et le total en rouge sont des moyennes pondérées pour les trois premiers trimestres de l'exercice. Elle comprend la variation de la juste valeur à périmètre constant de -0,7% pour le 3<sup>e</sup> trimestre 2023 mentionnée dans le communiqué de presse du 04.10.2023.

Secteur	Juste valeur			Résultat locatif net	Résultat d'exploitation des immeubles après charges immobilières directes	
	Montant (x 1.000 EUR)	(en %)	Variation de la période <sup>1</sup>	(x 1.000 EUR)	(x 1.000 EUR)	(en %)
<b>Immobilier de santé</b>	<b>4.686.498</b>	<b>73,8%</b>	<b>-1,2%</b>	<b>180.694</b>	<b>174.031</b>	<b>71,5%</b>
Belgique	1.705.769	26,9%	-1,0%	70.459	69.979	28,7%
France	666.330	10,5%	-0,8%	23.840	23.262	9,6%
Pays-Bas	502.155	7,9%	0,7%	22.406	20.480	8,4%
Allemagne	912.460	14,4%	-3,5%	34.079	32.447	13,3%
Espagne	359.859	5,7%	-2,9%	29.910	27.864	11,4%
Finlande	151.600	2,4%	1,6%			
Irlande	101.980	1,6%	1,3%			
Italie	216.230	3,4%	-0,7%			
Royaume-Uni	70.115	1,1%	2,2%			
<b>Bureaux</b>	<b>1.196.006</b>	<b>18,8%</b>	<b>-3,9%</b>	<b>52.129</b>	<b>45.312</b>	<b>18,6%</b>
Bruxelles CBD	763.280	12,0%	-3,8%	27.540	24.933	10,2%
Bruxelles décentralisé	232.065	3,7%	-1,7%	13.860	11.382	4,7%
Bruxelles périphérie	56.962	0,9%	-3,4%	4.053	3.112	1,3%
Autres régions	143.698	2,3%	-7,6%	6.676	5.885	2,4%
<b>Immobilier de réseaux de distribution<sup>2</sup></b>	<b>463.491</b>	<b>7,3%</b>	<b>0,2%</b>	<b>25.367</b>	<b>24.160</b>	<b>9,9%</b>
<b>PORTEFEUILLE TOTAL</b>	<b>6.345.995</b>	<b>100,0%</b>	<b>-1,7%</b>	<b>258.190</b>	<b>243.503</b>	<b>100,0%</b>

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

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

<sup>2</sup> La part de 7,3% de l'immobilier de réseaux de distribution se ventile comme suit : Pubstone – Belgique 4,6%, Pubstone – Pays-Bas 2,2%, Cofinimur I 0,03% et Autres – Belgique 0,5%.

## **10. Prévisions 2023**

### **10.1. 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 l'objectif (compte tenu des risques et incertitudes mentionnés en section 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 <sup>2</sup> )	Date prévue	Total investissements	Total investissements au 30.09.2023	Total investissements avant le 31.12.2023	Total investissements après 2023
		(après travaux)						
<b>Projets de développement en cours</b>								
<b>Immobilier de santé</b>								
<b>Belgique</b>								
Genappe	Construction d'une maison de repos et de soins	112	6.000	T4 2024	19	13	1	5
Juprelle	Construction d'une maison de repos et de soins	119	7.000	T1 2024	19	15	3	1
Marche-en-Famenne	Rénovation et extension d'une maison de repos et de soins	120	7.600	T4 2024	8	7	1	1
<b>France</b>								
Fontainebleau	Redéveloppement d'une maison de repos et de soins	100 <sup>1</sup>	6.500	T2 2024	17	15	1	1
<b>Pays-Bas</b>								
Vlijmen	Construction d'une maison de repos et de soins	30	2.100	T1 2025	9	3	1	5
Hoogerheide	Construction d'une maison de repos et de soins	138	7.400	T1 2024	26	24	2	0
<b>Espagne</b>								
Palma de Majorque (Îles Baléares)	Construction d'une maison de repos et de soins	157	7.000	T3 2025	16	11	3	2
Alicante (Valence)	Construction d'une maison de repos et de soins	150	7.300	T2 2024	14	14	0	1
Oviedo (Asturies)	Construction d'une maison de repos et de soins	144	6.500	T3 2024	12	8	3	1
Elche (Valence)	Construction d'une maison de repos et de soins	150	6.000	T1 2024	8	8	0	1
Castellón de la Plana (Valence)	Construction d'une maison de repos et de soins	136	5.900	T3 2024	12	9	2	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	14	0	0
Tomares (Andalousie)	Construction d'une maison de repos et de soins	180	8.400	T3 2024	13	7	4	1
Ourense (Galice)	Construction d'une maison de repos et de soins	116	5.200	T3 2024	23	9	6	9
Santa Cruz de Tenerife (Îles Canaries)	Construction d'une maison de repos et de soins	124	5.700	T2 2025				
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	3	3	9

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

Projet	Type (de travaux)	Nombre de lits	Superficie (en m <sup>2</sup> )	Date prévue	Total investissements	Total investissements au 30.09.2023	Total investissements avant le 31.12.2023	Total investissements après 2023
		(après travaux)						
<b>Finlande</b>								
Rovaniemi	Construction d'une maison de repos et de soins	56	3.500	T2 2024	9	5	2	3
<b>Bureaux</b>								
<b>Belgique</b>								
Montoyer 10 (Bruxelles)	Redéveloppement		6.000	T1 2024	18	11	5	2
Stationsstraat 110 (Malines)	Rénovation		15.000	T4 2024	36	18	4	14
<b>Sous-total immeubles de placement</b>					<b>328</b>	<b>209</b>	<b>51</b>	<b>68</b>
<b>Immobilier de santé</b>								
<b>Allemagne</b>								
Rhénanie-du-Nord-Westphalie	Développement de 6 campus de soins écoresponsables	740	66.000	2023-2025	187	12	1	174
<b>Espagne</b>								
Vicálvaro (Madrid)	Construction d'une maison de repos et de soins	132	5.500	T1 2024	11	4	3	4
Jaén (Andalousie)	Construction d'une maison de repos et de soins	160	6.700	T1 2024	10	7	2	2
<b>Total immeubles de placement, actifs financiers non courants, créances de location-financement et entreprises associées</b>					<b>536</b>	<b>232</b>	<b>56</b>	<b>248</b>

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

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 l'objectif, 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 revoit sa prévision de résultat net des activités clés – part du groupe à 6,95 EUR par action pour l'exercice 2023 (contre 6,85 EUR par action précédemment<sup>1</sup>), compte tenu des effets dilutifs prorata temporis des augmentations de capital de 2022 et 2023 (environ 0,39 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 34.061.314 (contre 33.427.830 précédemment prévu). La prévision de dividende brut pour l'exercice 2023, payable en 2024, peut dès lors être confirmée à 6,20 EUR par action (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 13). La section 7 comprend des informations sur les reprises de loyers cédés et escomptés attendues en 2023.

---

<sup>1</sup> Voir communiqué de presse du 04.10.2023 relatif à l'ABB d'octobre 2023.

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

### 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.

### 11.2. Références, notations et certifications

- Le 06.09.2023, Cofinimmo a obtenu, pour la dixième année consécutive, un Gold Award pour l'application des EPRA Sustainability Best Practices Recommendations dans son rapport financier annuel 2022, et un Gold Award pour l'application des EPRA Sustainability Best Practices Recommendations pour son rapport ESG 2022 ;
- Le 16.09.2023, le score S&P Global CSA de Cofinimmo a été confirmé à 54/100 en 2023. Ceci reflète une amélioration de 32 points durant les quatre dernières années. Cofinimmo est classée percentile 91 au sein des REITS. Le score CSA se concentre sur des critères de durabilité qui sont spécifiques au secteur et financièrement significatifs ;
- Le 02.10.2023, GRESB a confirmé à Cofinimmo que son « standing investment score GRESB Real Estate Assessment » était amélioré, s'élevant désormais à 77/100 pour 2023. Pour la septième année consécutive, Cofinimmo a obtenu un rating GRESB Green Star, passant successivement de 1 à 3 étoiles ;
- Le 15.10.2023, la notation accordée par Sustainalytics a été mise à jour : elle s'est améliorée, passant de 12,0 à 11,1. Cofinimmo est considérée par Sustainalytics comme ayant un faible risque de subir des impacts financiers importants dus à des facteurs environnementaux, sociaux et de gouvernance ;
- Le 11.10.2023, CDP a confirmé que les réponses publiques 2023 sont disponibles sur leur site internet. Les scores 2023 CDP seront publiés début 2024 ;
- En juillet 2023, deux immeubles de bureaux situés à Bruxelles ont obtenu une certification BREEAM In-Use, la première de niveau Good et la seconde de niveau Very Good. En août 2023, une maison de repos et de soins située en Espagne a obtenu une certification BREEAM In-Use niveau Excellent. Par ailleurs, la maison de repos et de soins construite à Tarragone (Catalogne, Espagne), délivrée ce trimestre, a également obtenu en novembre 2022 une certification BREEAM New Construction Excellent. À ce jour, 12 sites de Cofinimmo ont un certificat BREEAM ou HQE Good à Excellent et 12 sites un certificat BREEAM In-Use 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 37.

### 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 de l'opérateur Orpea 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. Ces mesures ont abouti au plan de refondation intitulé « Orpea change avec vous et pour vous ».

L'ouverture d'une procédure amiable de conciliation<sup>1</sup> a abouti le 01.02.2023 à un accord de principe – confirmé le 14.02.2023 par la signature d'un accord de lock-up auquel environ 51% des créanciers ont adhéré le 13.03.2023 – sur la restructuration de la dette financière d'Orpea, à l'obtention de nouveaux moyens financiers et à l'ajustement de ses covenants, dans un cadre stable et juridiquement sécurisé. Cet accord prévoit une prise de participation majoritaire de l'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

<sup>1</sup> Voir les communiqués de presse d'Orpea du 26.10.2022, du 15.11.2022, du 01.02.2023, du 13.02.2023, du 14.02.2023, du 08.03.2023, du 13.03.2023, du 24.03.2023, du 28.06.2023, du 13.07.2023, du 24.07.2023, 26.07.2023 et 11.10.2023.

**INFORMATION RÉGLEMENTÉE**

Bruxelles, 27.10.2023, 07:30 CET

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. Orpea devrait mener trois augmentations de capital entre le 4<sup>e</sup> trimestre 2023 et le 1<sup>er</sup> trimestre 2024, ce qui devrait lui permettre de poursuivre la mise en œuvre de sa stratégie de refondation, au bénéfice de ses employés, des résidents et de leurs familles. Par ailleurs, Orpea a publié ses résultats du 1<sup>er</sup> semestre 2023 le 11.10.2023 : un chiffre d'affaires en progression de +10,7% par rapport au 1<sup>er</sup> semestre 2022, un taux d'occupation en amélioration, un résultat net de -371 millions EUR et une trésorerie en ligne avec les prévisions en sont quelques éléments clés.

Par ailleurs, Orpea Belgique a pris la décision de restructurer ses activités en Belgique. Dans ce cadre, Cofinimmo poursuit le dialogue avec Orpea afin de trouver une solution constructive concernant les sites appartenant à Cofinimmo exploités par Orpea.

Pour rappel, au 30.09.2023, Orpea représente 6% des loyers de Cofinimmo (Belgique 2,5%, France 1,4%).

En Allemagne, Cofinimmo a été informée au 1<sup>er</sup> trimestre 2023 de la demande d'insolvabilité déposée par trois opérateurs privés de maisons de repos, Curata, Convivo et Novent. L'exposition de Cofinimmo à ces opérateurs, en tant que propriétaire, est très limitée (respectivement moins de 0,2% des loyers contractuels pour Convivo et Novent et moins de 1% des loyers contractuels pour Curata). Entre-temps, le tribunal de Berlin compétent en la matière a validé la levée de la procédure d'insolvabilité de Curata, avec effet au 30 septembre 2023. Cela signifie que les nouveaux contrats signés avec le groupe Curata (à des conditions en ligne avec les prévisions) peuvent désormais être considérés comme définitifs et permettent la poursuite de l'exploitation de trois des quatre sites appartenant à Cofinimmo et dont le groupe Curata est le locataire. Concernant Convivo et Novent, Cofinimmo poursuit les pourparlers constructifs pour contribuer, à son échelle, à une solution pour les deux sites concernés et ce, dans l'intérêt de tous les résidents et leurs familles.

## 12. Gouvernance d'entreprise

### 12.1. Actionnariat

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

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

### 13. Principaux risques et incertitudes

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

Par ailleurs :

- Le rapport de certains experts évaluateurs indépendants comprend une note explicative sur les conditions de marché (notamment la situation en Ukraine, la volatilité des marchés actuels, l'économie globale et/ou l'activité sur le marché immobilier) ;
- Des informations concernant l'évolution de la situation de certains opérateurs de santé sont fournies en section 11.3 ci-dessus.
- La filiale néerlandaise Superstone de Cofinimmo s'est vu confirmer au 4<sup>e</sup> trimestre son statut « FBI » pour l'exercice 2021 (voir facteurs de risque « F.3.3 » en page 9 du document d'enregistrement universel 2022).
- La convention préventive de double imposition entre la Belgique et la France signée le 09.11.2021 n'a toujours pas été ratifiée par tous les niveaux de pouvoir compétents (voir facteurs de risque « F.3.4 » en page 9 du document d'enregistrement universel 2022). Cette ratification pourrait intervenir d'ici à la fin de l'exercice 2023.
- Par conséquent, les provisions pour ces deux derniers éléments seront adaptées dans le cadre de la clôture annuelle 2023.

### 14. Calendrier de l'actionnaire

Événement	Date
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)

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

A. RÉSULTAT NET	30.09.2023	30.09.2022
Revenus locatifs	257.160	235.650
Reprises de loyers cédés et escomptés	1.238	5.208
Charges relatives à la location	-208	-18
<b>Résultat locatif net</b>	<b>258.190</b>	<b>240.841</b>
Récupération de charges immobilières	315	547
Récupération de charges locatives et de taxes normalement assumées par le locataire sur immeubles loués	41.128	38.655
Frais incombant aux locataires et assumés par le propriétaire sur dégâts locatifs et remises en état au terme du bail	-484	-686
Charges locatives et taxes normalement assumées par le locataire sur immeubles loués	-46.731	-42.675
<b>Résultat immobilier</b>	<b>252.417</b>	<b>236.681</b>
Frais techniques	-1.521	-3.192
Frais commerciaux	-4.326	-3.316
Charges et taxes sur immeubles non loués	-3.067	-3.075
Frais de gestion immobilière	-25.142	-23.792
<b>Charges immobilières</b>	<b>-34.056</b>	<b>-33.374</b>
<b>Résultat d'exploitation des immeubles</b>	<b>218.361</b>	<b>203.306</b>
Frais généraux de la société	-10.775	-10.197
<b>Résultat d'exploitation avant résultat sur portefeuille</b>	<b>207.586</b>	<b>193.110</b>
Résultat sur vente d'immeubles de placement	-4.715	2.098
Résultat sur vente d'autres actifs non financiers	0	0
Variations de la juste valeur des immeubles de placement	-113.461	115.735
Autre résultat sur portefeuille	-5.301	-24.708
<b>Résultat d'exploitation</b>	<b>84.108</b>	<b>286.234</b>
Revenus financiers	9.276	8.371
Charges d'intérêts nettes	-30.324	-23.722
Autres charges financières	-931	-1.072
Variations de la juste valeur des actifs et passifs financiers	-8.884	210.801
<b>Résultat financier</b>	<b>-30.863</b>	<b>194.378</b>
Quote-part dans le résultat des entreprises associées et co-entreprises	-5.668	1.773
<b>Résultat avant impôt</b>	<b>47.577</b>	<b>482.385</b>
Impôts des sociétés	-8.078	-7.641
Exit tax	590	0
<b>Impôt</b>	<b>-7.488</b>	<b>-7.641</b>
<b>Résultat net</b>	<b>40.089</b>	<b>474.744</b>
Intérêts minoritaires	-1.558	-1.825
<b>Résultat net – part du groupe</b>	<b>38.530</b>	<b>472.918</b>
<b>Résultat net des activités clés – part du groupe*</b>	<b>177.132</b>	<b>168.767</b>
<b>Résultat sur instruments financiers – part du groupe*</b>	<b>-8.857</b>	<b>211.412</b>
<b>Résultat sur portefeuille – part du groupe*</b>	<b>-129.744</b>	<b>92.739</b>

INFORMATION RÉGLEMENTÉE  
Bruxelles, 27.10.2023, 07:30 CET

<b>B. AUTRES ÉLÉMENTS DU RÉSULTAT GLOBAL RECYCLABLES EN COMPTE DE RÉSULTATS</b>	<b>30.09.2023</b>	<b>30.09.2022</b>
Quote-part dans les autres éléments de résultat global des entreprises associées/co-entreprises	0	0
Impact du recyclage en comptes de résultats des instruments de couvertures pour lesquels la relation au risque couvert a pris fin	0	0
Obligations convertibles	0	0
Différences de change liées à la conversion d'activités à l'étranger	540	-1.100
<b>Autres éléments du résultat global recyclables en compte de résultats</b>	<b>540</b>	<b>-1.100</b>
Intérêts minoritaires	0	0
<b>Autres éléments du résultat global recyclables en compte de résultats – part du groupe</b>	<b>540</b>	<b>-1.100</b>

<b>C. RÉSULTAT GLOBAL</b>	<b>30.09.2023</b>	<b>30.09.2022</b>
<b>Résultat global</b>	<b>40.629</b>	<b>473.644</b>
Intérêts minoritaires	-1.558	-1.825
<b>Résultat global – part du groupe</b>	<b>39.071</b>	<b>471.819</b>

### Pour tout renseignement :

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

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

### À propos de Cofinimmo :

Depuis près de 40 ans, Cofinimmo investit, développe et gère des immeubles de location. La société possède un patrimoine implanté en Belgique, en France, aux Pays-Bas, en Allemagne, en Espagne, en Finlande, en Irlande, en Italie et au Royaume-Uni, d'une valeur d'environ 6,3 milliards EUR. Attentive aux évolutions sociétales, Cofinimmo a pour mission de mettre à disposition des espaces de soins, de vie et de travail de haute qualité pour ses partenaires-locataires au bénéfice direct des occupants. 'Caring, Living and Working – Together in Real Estate' est l'expression de cette mission. Forte de son expertise, Cofinimmo a bâti un portefeuille d'immobilier de santé d'environ 4,7 milliards EUR faisant référence en Europe.

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

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



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

Suivez-nous sur :

