

INFORMATION RÉGLEMENTÉE

Bruxelles, embargo jusqu'au 13.02.2020, 17:40 CET

Résultats annuels 2019

Résultats supérieurs aux prévisions :

- Résultat net des activités clés – part du Groupe : 166 millions EUR (145 millions EUR au 31.12.2018), en hausse de 15%, soit 6,81 EUR par action (6,55 EUR par action au 31.12.2018), supérieur aux prévisions et à l'exercice précédent
- Résultat net – part du Groupe : 205 millions EUR (146 millions EUR au 31.12.2018), en hausse de 41%
- Dividende brut pour l'exercice 2019, payable en 2020 : 5,60 EUR par action, en hausse par rapport à 2018

Stratégie :

- RSE : Diminution de l'intensité énergétique du patrimoine de 30% (par rapport au niveau de 2017) d'ici à 2030, pour atteindre 130 kWh/m², objectif établi suivant la méthodologie des *science-based targets*
- Accélération des investissements en immobilier de santé :
 - 491 millions EUR d'investissements en immobilier de santé, et premiers investissements en Espagne
 - Avec 2,4 milliards EUR, la santé représente plus de 56% du portefeuille, qui atteint 4,2 milliards EUR (en croissance de 14%)
- Recentrage du portefeuille de bureaux : deux acquisitions dans le *Central Business District* de Bruxelles (CBD) pour 22 millions EUR, et neuf cessions dans la zone décentralisée de Bruxelles pour 73 millions EUR

Performances opérationnelles solides :

- Revenus locatifs bruts en hausse de 9,7% sur les 12 derniers mois (ou 2,1% à périmètre constant)
- Taux d'occupation en hausse : 97,0% (95,8% au 31.12.2018)
- Durée résiduelle des baux particulièrement longue : 12 ans, en augmentation par rapport au 31.12.2018

Gestion de la structure financière :

- Augmentations de capital par apports en nature totalisant près de 300 millions EUR en trois opérations
- Extension à 800 millions EUR du programme de billets de trésorerie (650 millions EUR précédemment)
- Refinancement anticipé et extension du crédit syndiqué (400 millions EUR, contre 300 millions EUR précédemment)
- Conclusion d'un nouveau *Green & Social Loan* de 40 millions EUR
- Coût moyen de la dette en diminution : 1,4% (1,9% au 31.12.2018)
- Ratio d'endettement : 41,0% (43,0% au 31.12.2018)

Perspectives 2020 :

- Résultat net des activités clés – part du groupe : 7,10 EUR/action, compte tenu d'un programme d'investissements bruts actuellement estimé à 375 millions EUR pour 2020
- Dividende brut pour l'exercice 2020, payable en 2021 : 5,80 EUR/action, en hausse par rapport à 2019

Jean-Pierre Hanin, CEO de Cofinimmo : « L'année 2019 s'achève sur de très bons résultats. Des résultats qui, tout comme l'année dernière, sont supérieurs aux prévisions. Outre une amélioration de notre taux d'occupation, nous notons à nouveau une accélération des investissements en immobilier de santé. Après les 300 millions EUR déjà investis en 2018, le groupe a investi plus de 490 millions EUR supplémentaires dans ce secteur en 2019. Une accélération soutenue qui illustre clairement notre volonté de consolider notre leadership en immobilier de santé en Europe. Parallèlement, nous continuons à rééquilibrer notre portefeuille de bureaux, en opérant un recentrage de nos investissements dans le *Central Business District* de Bruxelles. Et nous renforçons nos ambitions en matière de responsabilité sociale des entreprises, en lançant le projet 30³ visant une diminution supplémentaire de l'intensité énergétique de notre patrimoine de 30% d'ici à 2030, pour atteindre 130 kWh/m². »

INFORMATION RÉGLEMENTÉE

Bruxelles, embargo jusqu'au 13.02.2020, 17:40 CET

1.	Résumé de l'activité depuis le 01.01.2019	3
2.	Chiffres clés consolidés	5
2.1.	Données globales.....	5
2.2.	Données par action.....	6
2.3.	Indicateurs de performance selon le référentiel EPRA	7
3.	Évolution du portefeuille.....	7
4.	Principaux événements intervenus en 2019	9
4.1.	Immobilier de santé en Belgique	9
4.2.	Immobilier de santé en France	11
4.3.	Immobilier de santé aux Pays-Bas	12
4.4.	Immobilier de santé en Allemagne	16
4.5.	Immobilier de santé en Espagne.....	19
4.6.	Immobilier de réseaux de distribution.....	21
4.7.	Bureaux.....	22
4.8.	Partenariat Public-Privé	26
5.	Événements intervenus après le 31.12.2019	27
6.	Résultats opérationnels.....	28
6.1.	Taux d'occupation (calculé sur base des revenus locatifs)	28
6.2.	Locataires principaux	29
6.3.	Durée résiduelle moyenne des baux	29
6.4.	Maturité du portefeuille	30
6.5.	Variation des revenus locatifs bruts à portefeuille constant	30
7.	Gestion des ressources financières	31
7.1.	Opérations de financement en 2019	31
7.2.	Structure de la dette.....	32
7.3.	Disponibilités	34
7.4.	Ratio d'endettement	34
7.5.	Durée résiduelle moyenne des dettes financières	34
7.6.	Coût moyen de la dette	35
7.7.	Notation financière.....	36
7.8.	Actions privilégiées	36
8.	Responsabilité sociale des entreprises (RSE).....	38
8.1.	Stratégie	38
8.2.	Pacte Mondial des Nations Unies	38
8.3.	Références, notations et certifications	38
8.4.	Immeubles exemplaires.....	40
8.5.	Gestion des ressources humaines	41
9.	Autres événements	41
10.	Synthèse des résultats et des comptes consolidés au 31.12.2019.....	41
10.1.	Comptes de résultats consolidés – Schéma analytique (x 1.000 EUR).....	42
10.2.	Bilan consolidé (x 1.000 EUR)	45
11.	Patrimoine immobilier	47
12.	Prévisions 2020	49
12.1.	Programme d'investissements	49
12.2.	Composition du portefeuille et perspectives en matière de précompte mobilier	51
12.3.	Résultat net des activités clés et dividende par action	51
13.	Information relative aux actions et obligations.....	52
13.1.	Performance boursière	52
13.2.	Dividende de l'exercice 2019	54
13.3.	Situation de l'actionnariat au 31.12.2019.....	54
14.	Gouvernance d'entreprise	55
14.1.	Renouvellement du mandat d'un administrateur	55
14.2.	Nomination d'un nouvel administrateur	55
14.3.	Assemblée générale extraordinaire du 15.01.2020	55
15.	Principaux risques et incertitudes	55
16.	Calendrier 2020 de l'actionnaire	56

INFORMATION RÉGLEMENTÉE

Bruxelles, embargo jusqu'au 13.02.2020, 17:40 CET

1. Résumé de l'activité depuis le 01.01.2019

Depuis plus de 35 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 a consolidé tout au long de l'exercice 2019 son leadership en immobilier de santé en Europe.

Ceci s'est traduit par une nouvelle accélération (après celle enregistrée en 2018) de la croissance du groupe en immobilier de santé, qui y a investi 491 millions EUR en une année. Ce volume représente près de cinq fois le montant moyen des exercices antérieurs à 2018. Cofinimmo a ainsi réalisé plusieurs investissements dans différents sous-secteurs de l'immobilier de santé en Belgique, en France, en Allemagne et aux Pays-Bas. Citons notamment l'acquisition de 15 sites lors de deux opérations qui se sont concrétisées le même jour en Belgique, le 26.06.2019. Notons également la livraison de cinq projets de construction, d'extension ou de rénovation en Belgique, en France et aux Pays-Bas. De plus, le groupe a fait son entrée en Espagne, avec un premier programme de cinq projets de construction pour un budget d'investissement total d'environ 45 millions EUR. Ces projets étant déjà pré-loués à CLECE, l'un des plus grands exploitants en Espagne. Grâce à ces opérations, les actifs de santé (2,4 milliards EUR, en croissance de 27% par rapport au 31.12.2018) représentent plus de 56% du portefeuille du groupe, qui atteint 4,2 milliards EUR (en croissance de 14%).

Dans le secteur des bureaux, Cofinimmo poursuit sa stratégie qui consiste à améliorer l'équilibre global du portefeuille en réduisant la part investie dans la zone décentralisée de Bruxelles au profit d'immeubles localisés dans le *Central Business District* (CBD). Le groupe a ainsi procédé à la vente de neuf immeubles pour 73 millions EUR dans la zone décentralisée de Bruxelles, dont le site Souverain 23/25 faisait partie. Dans le CBD, Cofinimmo a conclu un usufruit de 15 ans portant sur la totalité de l'immeuble Quartz actuellement en cours de redéveloppement, et s'est porté acquéreur de deux sociétés détenant chacune un immeuble de bureaux de qualité et idéalement situé.

Parallèlement à la mise en œuvre de sa stratégie d'investissement, Cofinimmo a accentué ses ambitions en matière de responsabilité sociale des entreprises (RSE), en lançant le projet 30³, visant une diminution de l'intensité énergétique de son patrimoine de 30% d'ici à 2030, pour atteindre 130 kWh/m². Cet objectif, qui prend pour référence le niveau de 2017, a été établi suivant la méthodologie des *science-based targets* grâce à laquelle Cofinimmo a pu objectiver l'effort à réaliser afin de contribuer à l'objectif mondial de limitation du réchauffement climatique à 1,5°C maximum. Il fait suite aux nombreuses démarches RSE initiées par Cofinimmo depuis plus de dix ans, et s'inscrit activement dans la démarche de l'Accord de Paris conclu lors de la COP21.

Le financement de la société a aussi connu plusieurs transactions majeures depuis le début de l'exercice : outre les augmentations de capital par apports en nature totalisant près de 300 millions EUR, Cofinimmo a étendu à 800 millions EUR (650 millions EUR précédemment) son programme de billets de trésorerie, et a procédé au refinancement anticipé de son crédit syndiqué, pour le porter à 400 millions EUR (300 millions EUR précédemment) et reporter son échéance à 2024 (2021 précédemment). Cofinimmo a également conclu un nouveau *Green & Social Loan* de 40 millions EUR, renforçant le *Green & Social Bond* de 55 millions EUR émis en 2016.

Le dynamisme dont le groupe a fait preuve au cours de l'exercice en matière d'investissements et de financements (coût moyen de la dette en baisse à 1,4%), couplé à une gestion efficace du portefeuille existant (revenus locatifs bruts en hausse de 2,1% à périmètre constant, marge d'exploitation à 82,6%) lui ont permis de réaliser un résultat net des activités clés – part du Groupe de 166 millions EUR (soit 6,81 EUR par action), à comparer à 145 millions EUR (soit 6,55 EUR par action) au 31.12.2018. Ceci représente une hausse de 15% en EUR et de 4% en EUR par action. Il est supérieur aux prévisions et à l'exercice précédent, et tient compte de l'émission d'actions lors de l'augmentation de capital de juillet 2018, et lors des apports en nature d'avril et juin derniers. Le résultat net – part du Groupe s'élève à 205 millions EUR (soit 8,37 EUR par action) au 31.12.2019, contre 146 millions EUR (soit 6,58 EUR par action) au 31.12.2018, soit une hausse de 41% en EUR (ou 27% en EUR par action).

INFORMATION RÉGLEMENTÉE

Bruxelles, embargo jusqu'au 13.02.2020, 17:40 CET

Ces résultats permettent de confirmer que le Conseil d'administration proposera à l'Assemblée Générale Ordinaire des Actionnaires prévue le 13.05.2020 de distribuer un dividende brut de 5,60 EUR par action pour l'exercice 2019, payable en mai 2020.

Sauf survenance d'événements imprévus, la prévision du résultat net des activités clés – part du Groupe pour l'exercice 2020 s'élève à 7,10 EUR par action, et celle du dividende brut payable en 2021 à 5,80 EUR par action, compte tenu d'un programme d'investissements bruts actuellement estimé à 375 millions EUR pour 2020.

INFORMATION RÉGLEMENTÉE

Bruxelles, embargo jusqu'au 13.02.2020, 17:40 CET

2. Chiffres clés consolidés

2.1. Données globales

(x 1.000.000 EUR)	31.12.2019	31.12.2018
Portefeuille d'immeubles de placement (en juste valeur)	4.247	3.728
(x 1.000 EUR)	31.12.2019	31.12.2018
Résultat immobilier	234.615	211.729
Résultat d'exploitation avant résultat sur portefeuille	193.829	173.923
Résultat net des activités clés – part du Groupe	166.498	145.004
Résultat sur instruments financiers – part du Groupe*	-24.184	-3.353
Résultat sur portefeuille - part du Groupe*	62.301	3.962
Résultat net - part du Groupe	204.615	145.613
Marge d'exploitation*	82,6%	82,1%
	31.12.2019	31.12.2018
Frais d'exploitation/valeur moyenne du patrimoine en gestion* ¹	0,97%	1,01%
Durée pondérée résiduelle des baux ² (en années)	12	11
Taux d'occupation ³	97,0%	95,8%
Rendement locatif brut si portefeuille loué à 100% ⁴	6,2%	6,5%
Rendement locatif net si portefeuille loué à 100% ⁵	5,8%	5,9%
Ratio d'endettement ⁶	41,0%	43,0%
Coût moyen de la dette ⁷	1,4%	1,9%
Maturité moyenne de la dette (en années)	4	4

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

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

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

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

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

⁵ Loyers passants, augmentés de la valeur locative estimée des surfaces inoccupées et diminués des frais directs, le tout divisé par la valeur du portefeuille acte en mains, à l'exclusion des projets de développement et des actifs détenus en vue de la vente.

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

⁷ Y compris les marges bancaires.

INFORMATION RÉGLEMENTÉE

Bruxelles, embargo jusqu'au 13.02.2020, 17:40 CET

2.2. Données par action

(en EUR)	31.12.2019	31.12.2018
Résultat net des activités clés – part du Groupe*	6,81	6,55
Résultat sur instruments financiers – part du Groupe*	-0,99	-0,15
Résultat sur portefeuille – part du Groupe*	2,55	0,18
Résultat net – part du Groupe*	8,37	6,58

Valeur intrinsèque de l'action (en EUR)	31.12.2019	31.12.2018
Actif net réévalué par action en juste valeur ¹ après répartition du dividende de l'exercice 2018*	95,02	85,34
Actif net réévalué par action en valeur d'investissement ² après répartition du dividende de l'exercice 2018*	99,90	90,04

Valeur intrinsèque diluée de l'action (en EUR)	31.12.2019	31.12.2018
Actif net dilué réévalué par action en juste valeur ¹ après répartition du dividende de l'exercice 2018	94,92	85,20
Actif net dilué réévalué par action en valeur d'investissement ² après répartition du dividende de l'exercice 2018	99,71	89,90

Les obligations remboursables en actions (ORA) émises en 2011 et les obligations convertibles émises en 2016 n'ont pas été prises en compte dans le calcul de l'actif net dilué par action au 31.12.2018 et au 31.12.2019, car elles auraient eu un impact relatif. À l'inverse, 27.345 actions propres du stock option plan ont été prises en compte dans le calcul de l'indicateur susmentionné en 2019 (contre 34.350 en 2018) car elles ont un impact dilutif.

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

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

INFORMATION RÉGLEMENTÉE

Bruxelles, embargo jusqu'au 13.02.2020, 17:40 CET

2.3. Indicateurs de performance selon le référentiel EPRA¹

(en EUR par action)	31.12.2019	31.12.2018
EPRA Résultat*	6,81	6,55
EPRA Résultat dilué*	6,80	6,54
(en EUR par action)	31.12.2019	31.12.2018
EPRA Valeur de l'Actif Net (VAN)*	100,69	94,76
EPRA Valeur de l'Actif Net Ajustée (VANNN)*	97,56	92,48
	31.12.2019	31.12.2018
EPRA Rendement Initial Net (RIN)*	5,6%	5,6%
EPRA RIN Ajusté*	5,6%	5,7%
EPRA Taux de vacance locative*	3,0%	4,3%
EPRA Ratio de coûts (frais directs de vacance inclus)*	22,2%	23,2%
EPRA Ratio de coûts (frais directs de vacance exclus)*	18,0%	19,1%

Conformément aux *EPRA Best Practice Recommendations*, les ORA émises en 2011 et les obligations convertibles émises en 2016 étant relatives au 31.12.2019 et au 31.12.2018, elles n'ont pas été prises en compte dans le calcul de l'EPRA Résultat dilué, de l'EPRA VAN et de l'EPRA VANNN à ces dates.

3. Évolution du portefeuille

À la suite des transactions détaillées aux pages suivantes, la juste valeur des immeubles de placement s'élève approximativement à 4,2 milliards EUR.

Secteur	Investissements/ désinvestissements nets durant l'année 2019	Investissements/ désinvestissements nets durant le quatrième trimestre de 2019	Juste valeur au 31.12.2019	Référence
Immobilier de santé	464 millions EUR ²	19 millions EUR	2,4 milliards EUR	4.1 à 4.5
Réseaux de distribution	-2 millions EUR	1 million EUR	0,6 milliard EUR	4.6
Bureaux	-29 millions EUR	-45 millions EUR	1,3 milliard EUR	4.7
TOTAL	433 millions EUR	-25 millions EUR	4,2 milliards EUR	/

¹ Données non requises par la réglementation sur les SIR et non soumises à un contrôle de la part des autorités publiques. Le Commissaire a vérifié si les données 'EPRA Résultat', 'EPRA VAN', 'EPRA VANNN' et 'EPRA Ratio de coûts' sont calculées conformément aux définitions reprises dans 'EPRA Best Practices Recommendations' et si les données financières utilisées dans le calcul de ces ratios concordent avec les données comptables telles qu'incluses dans les états financiers consolidés audités.

² Dont 459 millions EUR en immeubles de placement et 5 millions EUR en créances de locations-financement.

INFORMATION RÉGLEMENTÉE

Bruxelles, embargo jusqu'au 13.02.2020, 17:40 CET

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

Secteur	Sous-secteur	Nombre de lits (arrondi)	Juste valeur (%)
Immobilier de santé		17.800	56%
	Établissements sanitaires ¹	2.200	7%
	Soins primaires ²	-	2%
	Établissements médico-sociaux ³	15.600	44%
	Autres ⁴	-	3%
Immobilier de réseaux de distribution		-	13%
	Pubstone	-	10%
	Cofinimur I	-	3%
Bureaux		-	31%
	Bruxelles CBD	-	14%
	Bruxelles décentralisé	-	9%
	Bruxelles périphérie/satellites	-	3%
	Anvers	-	2%
	Autres régions	-	3%

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

Pays	Juste valeur (%)
Belgique	66%
France	12%
Pays-Bas	10%
Allemagne	12%
Espagne ⁵	<1%

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

² Centres de consultations médicales.

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

⁴ Centres de sport & de bien-être.

⁵ Le processus de construction d'une maison de repos et de soins a débuté à Vigo, Oleiros et Cartagène (Espagne). Au 31.12.2019, la juste valeur totale du portefeuille d'immobilier de santé en Espagne représente 0,3%.

INFORMATION RÉGLEMENTÉE

Bruxelles, embargo jusqu'au 13.02.2020, 17:40 CET

4. Principaux événements intervenus en 2019

4.1. Immobilier de santé en Belgique

- Investissements en 2019 : 302 millions EUR
- Désinvestissements en 2019 : 15 millions EUR
- Portefeuille immobilier de santé en Belgique au 31.12.2019 : 1.214 millions EUR (72 sites)

Le portefeuille d'immobilier de santé de Cofinimmo en Belgique représente une juste valeur de 1,2 milliard EUR. Au cours de l'année 2019, Cofinimmo y a investi 302 millions EUR et a procédé à une cession de 15 millions EUR.

Principales réalisations :

- **Livraison de l'extension de la maison de repos Zonneweelde à Rijmenam**

La première phase des travaux (extension d'environ 5.000 m²) concernant la maison de repos Zonneweelde à Rijmenam a été livrée début 2019. Le budget était de moins de 8 millions EUR. Le site compte désormais 15.000 m² hors-sol pour environ 200 lits, et est mis à disposition de Senior Living Group (groupe Korian) dans le cadre d'un contrat *triple net*¹ ; le rendement locatif brut initial de l'extension est de l'ordre de 6%. Une deuxième phase (rénovation partielle du bâtiment initial) devrait être réalisée d'ici le premier trimestre 2021, pour un budget de l'ordre de 6 millions EUR.

- **Livraison de l'extension de la maison de repos De Nootelaer à Keerbergen**

Les travaux d'extension de la maison de repos De Nootelaer à Keerbergen ont été livrés en février 2019. Le budget était de moins de 3 millions EUR. Le site compte désormais 2.500 m² hors-sol pour environ 40 lits, et est mis à disposition de Senior Living Group (groupe Korian) dans le cadre d'un contrat *triple net*¹ ; le rendement locatif brut initial de l'extension est de l'ordre de 6,5%.

- **Vente d'un actif de résidences-services à Oud-Turnhout**

Le 10.01.2019, Cofinimmo a cédé l'immeuble de résidences-services adjacent à la maison de repos et de soins sur le site 't Smeedeshof pour un montant de 16 millions EUR, légèrement supérieur à la dernière juste valeur (au 31.12.2018) déterminée par l'expert indépendant de Cofinimmo.

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

INFORMATION RÉGLEMENTÉE

Bruxelles, embargo jusqu'au 13.02.2020, 17:40 CET

- Acquisition de 15 maisons de repos et de soins en Belgique par apports en nature

Le 26.06.2019, Cofinimmo a signé des accords concernant l'acquisition de 15 maisons de repos et de soins en Belgique. Cette opération s'est faite, d'une part, via l'apport en nature des actions d'une société détentrice de sept immeubles, d'autre part, et via l'apport en nature des huit autres immeubles. La valeur conventionnelle pour le calcul du prix des actions et la valeur des immeubles s'élevaient à 297 millions EUR. Les apports en nature s'élevaient à 270.446.932 EUR. Dans ce cadre, 2.617.051 nouvelles actions ordinaires ont été émises.

Les sites couvrent une superficie hors-sol totale d'environ 100.000 m². Ils ont une capacité de 1.576 unités, dont 1.480 sont destinées à des personnes âgées très dépendantes et 96 unités sont prévues pour des personnes âgées qui souhaitent vivre de façon autonome, en faisant appel à des soins et services sur demande. Ils sont répartis en Flandre, Wallonie et Bruxelles.

Le portefeuille est composé d'une série d'immeubles très récents : environ la moitié a moins de quatre ans et deux tiers ont moins de dix ans. Ceci résulte en une bonne performance énergétique. Quelques immeubles sont équipés d'un système avancé de ventilation double flux avec pulsion et extraction d'air (système de ventilation D), et un immeuble atteint le niveau passif. Plusieurs immeubles sont équipés d'innovations pour améliorer le confort des résidents. Les actifs sont bien desservis par les transports en commun ; ils sont situés dans des espaces verts ou sont agrémentés d'un jardin.

Cofinimmo a ainsi accueilli cinq nouveaux opérateurs. Care-Ion exploite neuf maisons de repos et de soins en Belgique, offrant 1.123 lits, et emploie 630 collaborateurs. L'objectif du groupe est de développer les infrastructures nécessaires pour différentes entités d'hébergement et de soins en Belgique. Ceci est réalisé par la rénovation et l'extension d'actifs existants, mais également par la construction de nouveaux centres. *Vlietoever*, *'t Hofke* et *Zwaluw* exploitent cinq sites et une crèche, offrant environ 300 unités en maisons de repos et résidence-services. *Vulpia* est l'un des plus grands acteurs belges dans les services de soins aux personnes âgées. Jusqu'à présent, Cofinimmo ne détenait pas encore d'immeuble exploité par cet opérateur. Les exploitants Senior Living Group (Korian) et Armonea sont, quant à eux, en relation suivie avec Cofinimmo depuis de nombreuses années.

Des contrats de type *triple net*¹, avec une durée résiduelle moyenne pondérée de 26 ans, ont été conclus avec les exploitants. Les baux sont indexés sur base de l'indice belge des prix à la consommation. Le rendement brut initial s'élève à environ 4,5%, en ligne avec les conditions du marché actuelles et la qualité des maisons de repos et de soins.

¹ Les assurances, les taxes, et l'entretien sont à charge du locataire.

INFORMATION RÉGLEMENTÉE

Bruxelles, embargo jusqu'au 13.02.2020, 17:40 CET

4.2. Immobilier de santé en France

- **Investissements en 2019 : 6 millions EUR**
- **Désinvestissements en 2019 : 3 millions EUR**
- **Portefeuille immobilier de santé en France au 31.12.2019 : 380 millions EUR (48 sites)**

Cofinimmo détient en France des immeubles de placement en immobilier de santé pour une juste valeur de 380 millions EUR, et des créances de locations-financement pour 21 millions EUR. Au cours de l'année 2019, Cofinimmo y a investi 6 millions EUR et a procédé à une cession de 3 millions EUR.

Principales réalisations :

- **Livraison des travaux de rénovation et d'extension d'une clinique SSR à Esvres-sur-Indre¹**

Les travaux de rénovation et d'extension de la clinique de soins de suite et de réadaptation du Domaine de Vontes située à Esvres-sur-Indre ont été livrés le 08.02.2019. Pour rappel, Cofinimmo avait signé le 14.06.2016 un accord de collaboration avec l'opérateur Inicéa pour la construction d'une extension d'environ 2.200 m² et la réhabilitation de l'établissement existant. Le budget total des travaux s'est élevé à 8 millions EUR. Au moment de la livraison des travaux, Cofinimmo a signé avec l'opérateur Inicéa un bail de type *double net²* d'une durée de 12 ans. Le rendement locatif brut initial sur les travaux est de l'ordre de 6%.

- **Livraison des travaux de l'hôpital de Soins de Suite et de Réadaptation à Chalon-sur Saône**

Le 01.04.2019, les travaux de construction de l'hôpital de soins de suite et de réadaptation à Chalon-sur-Saône ont été livrés comme prévu. Pour rappel, la clinique avait été acquise en août 2018, en état futur d'achèvement, pour un montant d'environ 20 millions EUR. L'établissement offre une capacité d'accueil d'environ 130 lits, répartis sur une surface utile de près de 9.300 m², et comprend des services de neurologie, pneumologie, cardiologie et neurovégétatif exploités par la Croix-Rouge française.

- **Vente d'une clinique psychiatrique à Cambes**

Cofinimmo a procédé, le 17.12.2019, à la cession de la clinique psychiatrique Horizon 33 située à Cambes dans le département de la Gironde pour un montant de plus de 3 millions EUR. Ce montant est en ligne avec la dernière juste valeur (au 30.09.2019) déterminée par l'expert évaluateur indépendant de Cofinimmo avant la cession.

¹ Voir également le communiqué de presse du 25.07.2016, disponible sur le site internet.

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

INFORMATION RÉGLEMENTÉE

Bruxelles, embargo jusqu'au 13.02.2020, 17:40 CET

4.3. Immobilier de santé aux Pays-Bas

- **Investissements en 2019 : 76 millions EUR**
- **Désinvestissements en 2019 : 9 millions EUR**
- **Portefeuille immobilier de santé aux Pays-Bas au 31.12.2019 : 290 millions EUR (39 sites)**

Le portefeuille d'immobilier de santé néerlandais de Cofinimmo représente une juste valeur de 290 millions EUR. Au cours de l'année 2019, Cofinimmo y a investi 76 millions EUR et a procédé à une cession de 9 millions EUR.

Principales réalisations :

- **Acquisition d'une maison de repos et de soins à Velp**

Le 01.02.2019, Cofinimmo a acquis, par le biais de sa filiale Superstone N.V., la maison de repos et de soins *Kastanjehof* pour environ 4 millions EUR. L'établissement est situé dans un quartier résidentiel de Velp, à seulement cinq kilomètres de Arnhem, une ville de près de 160.000 habitants, dans la province de Gueldre. Le vendeur est *Triodos Vastgoedfonds N.V.*

Le bâtiment, construit en 2012, offre une superficie hors-sol d'environ 1.800 m² et accueille 30 résidents. En outre, sa performance énergétique est de niveau A++. L'établissement a été conçu et équipé pour des résidents souffrant de démence et/ou de troubles d'orientation.

Le bâtiment est loué à l'opérateur *Stichting Attent Zorg en Behandeling* avec lequel Cofinimmo a signé un bail de type *double net*¹, pour une durée résiduelle de neuf ans. Les loyers seront indexés annuellement sur base de l'indice des prix à la consommation aux Pays-Bas. Le rendement locatif brut s'élève à environ 5,5%.

- **Livraison des travaux de construction d'un centre de soins pour personnes atteintes d'un handicap mental à Gorinchem**

Les travaux de construction d'un centre de soins pour personnes atteintes d'un handicap mental situé à Gorinchem, en province de Hollande Méridionale, ont été livrés le 01.02.2019. Pour rappel, Cofinimmo avait acquis début octobre 2017 un terrain pour la construction de cet actif². Ce centre dispose d'une capacité d'environ 40 lits, répartis sur une superficie hors-sol d'environ 2.500 m². Le budget des travaux s'est élevé à 4 millions EUR. L'établissement est exploité par la fondation néerlandaise *Stichting Philadelphia Zorg*, avec laquelle Cofinimmo a signé un bail de type *double net*¹ d'une durée de 15 ans. Le rendement locatif brut initial s'élève à environ 6,5%.

- **Vente d'une maison de repos et de soins à Utrecht**

Le 08.03.2019, la maison de repos et de soins *Keizerhof*, située à Utrecht, a été cédée pour environ 9 millions EUR, un montant légèrement supérieur à la dernière juste valeur (au 31.12.2018) déterminée par l'expert indépendant de Cofinimmo.

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

² Voir également le communiqué de presse du 08.02.2018, disponible sur le site internet.

INFORMATION RÉGLEMENTÉE

Bruxelles, embargo jusqu'au 13.02.2020, 17:40 CET

- **Acquisition d'un site d'immobilier de santé à Dokkum**

Le 09.04.2019, Cofinimmo a acquis le site d'immobilier de santé *Sionsberg* à Dokkum, dans la province de Frise aux Pays-Bas, pour un montant d'environ 8 millions EUR. Le site comprend deux parties : le bâtiment principal *Sionskliniek*, construit en 1980, qui était à l'origine un hôpital, ainsi que le bâtiment *Hoed*, construit en 2008. En 2015, le site hospitalier a été reconverti en un centre de consultations médicales, offrant une superficie hors-sol d'environ 15.000 m². Le centre est totalement occupé et offre toute une gamme de services de soins professionnels : médecine générale, pharmacie, kinésithérapie, polyclinique, diététique, soins de revalidation, etc.

Cofinimmo et la *Stichting Vastgoed DC Dokkum* ont signé un bail (*masterlease*) de type *double net*¹. Il sera indexé annuellement selon l'indice des prix à la consommation néerlandais. Le bail a une durée de 15 ans. Le budget total des travaux est estimé à moins de 5 millions EUR, dont la majeure partie sera utilisée dans les trois ans à venir. Compte tenu de ce programme d'investissements, le rendement brut du site sera légèrement supérieur à 7%.

- **Acquisition d'un site d'immobilier de santé à La Haye**

Le 13.06.2019, Cofinimmo a acquis, via une filiale, le campus de soins Nebo à La Haye, construit en 2004, pour un montant d'environ 22 millions EUR. Le campus de soins Nebo se trouve à Benoordenhout, un quartier résidentiel et arboré de la ville de La Haye. Il est situé près de l'ambassade des États-Unis et de l'institut Clingendael. La Haye compte plus de 500.000 habitants et fait partie de la Randstad². L'immeuble a été construit dans un style architectural imposant, en harmonie avec celui des habitations environnantes. Il offre environ 115 lits sur une superficie hors-sol de près de 8.700 m². Nebo est également bien accessible en transport en commun.

Nebo offre des services de soins aux personnes âgées désorientées ainsi qu'aux personnes âgées qui ne sont physiquement pas capables de prendre soin d'elles-mêmes. L'établissement offre aussi un programme de revalidation gériatrique dont l'objectif est de faire en sorte que les patients puissent rapidement retourner dans leur foyer.

Cofinimmo a repris, via sa filiale Superstone SA, le bail conclu avec Saffier. Celui-ci est de type *double net*¹ et a une durée résiduelle de 10 ans. Les loyers sont indexés annuellement sur base de l'indice des prix à la consommation aux Pays-Bas. Le rendement locatif brut s'élève à 5%, un niveau reflétant la qualité de la localisation.

Saffier soutient les personnes (âgées) afin qu'elles puissent continuer à s'épanouir, que ce soit à leur domicile ou dans l'un de ses établissements. Ceux-ci offrent des soins et traitements spécialisés aux personnes dépendantes, notamment à celles souffrant d'affections chroniques telles que l'insuffisance cardiaque, la maladie de Parkinson, la démence, le syndrome de Korsakoff ou découlant de lésion cérébrale acquise. L'organisation travaille avec des équipes indépendantes et met l'accent sur les soins directs tout en confiant un maximum de liberté de choix et de décision aux patients. Saffier offre depuis 1734 des services de soins et d'hébergement aux personnes âgées à La Haye. Il délivre actuellement des soins infirmiers et de revalidation intensifs dans cinq établissements et détient cinq sites dédiés aux soins et l'accompagnement.

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

² Une conurbation réunissant les villes d'Amsterdam, d'Almere, d'Utrecht, de Rotterdam, de Leiden, de La Haye, d'Amersfoort, de Dordrecht, de Hilversum et de Haarlem.

INFORMATION RÉGLEMENTÉE

Bruxelles, embargo jusqu'au 13.02.2020, 17:40 CET

- **Acquisition d'un centre de consultations médicales à Weesp**

Le 04.07.2019, Cofinimmo a acquis, via une filiale, le centre de consultations médicales *Regionaal Medisch Centrum Tergooi* à Weesp (NL), près d'Amsterdam, pour un montant d'environ 7 millions EUR. L'établissement a une surface hors-sol d'environ 2.600 m². Depuis l'ouverture du tout nouveau centre en avril 2019, la fondation Tergooi en est devenue le principal locataire. Cofinimmo a repris les baux locatifs actuellement en cours. Ils sont de type *double net*¹ et ont une durée résiduelle moyenne de six ans. Ils sont annuellement indexés suivant l'indice des prix à la consommation aux Pays-Bas. Le rendement initial brut s'élève à environ 6%, ce qui est en ligne avec la localisation du bâtiment.

- **Acquisition d'un site d'immobilier de santé à Zoetermeer**

Le 21.08.2019, Cofinimmo a acquis, à travers sa filiale Superstone NV, une clinique de revalidation en plein cœur de Zoetermeer, à proximité de La Haye, pour près de 10 millions EUR.

La clinique a été construite en 1997 et a été agrandie en 2008 par l'ajout d'un troisième étage. L'établissement compte une superficie hors-sol d'environ 9.100 m² et abrite plusieurs prestataires de soins. Il bénéficie d'une excellente localisation, à quelques pas d'un arrêt de tram, sur un campus de soins où se situe entre autres l'hôpital *het Langeland*, en cours d'agrandissement (clinique orthopédique et parking). L'immeuble dispose d'un certificat énergétique de niveau A.

Cofinimmo a repris le bail conclu récemment avec WelThuis BV. Il s'agit d'un bail *triple net*² d'une durée résiduelle de 10 ans, indexé annuellement suivant l'indice à la consommation néerlandais. Le rendement initial brut s'élève à plus de 6%.

L'immeuble est loué à WelThuis BV, une filiale à 100% de Stichting Fundis, avec laquelle Cofinimmo entretient déjà une collaboration dans le cadre de la rénovation lourde d'un centre de revalidation et la démolition et redéveloppement d'une maison de repos et de soins à Rotterdam³. WelThuis BV sous-loue une partie de l'immeuble, notamment à l'hôpital *het LangeLand*, *GGZ Rivierduinen* et *Basalt Revalidatie*, et gère sur le même site une grande maison de repos et de soins.

- **Acquisition d'un centre de consultations médicales à Bergeijk**

Le 12.09.2019, Cofinimmo a acquis, par le biais d'une filiale, le futur centre de consultations médicales de Bergeijk, situé à environ 20 km de Eindhoven dans le Brabant-Septentrional, près de la frontière belge, pour un montant de plus de 5 millions EUR.

L'immeuble acquis est une ancienne agence bancaire d'une superficie hors-sol d'environ 3.400 m², construite en 2001 dans le centre de Bergeijk, l'une des municipalités les plus vertes d'Europe⁴. La rénovation comprendra notamment le renouvellement des installations techniques de l'immeuble et l'aménagement de salles de consultation pour les différents prestataires de soins. L'immeuble obtiendra un label énergétique de niveau A.

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

² Les assurances, impôts et l'entretien sont à charge du locataire.

³ Voir également communiqué de presse du 20.07.2018.

⁴ Bergeijk a en effet gagné la médaille d'or dans la compétition européenne 'Entente Florale Europe' en 2013.

INFORMATION RÉGLEMENTÉE

Bruxelles, embargo jusqu'au 13.02.2020, 17:40 CET

Partenaire de Cofinimmo depuis 2016¹, Maron Healthcare, qui s'est occupé de la reconversion et de la vente de l'immeuble, se chargera de l'exécution des travaux. Cofinimmo prendra le financement en charge dans le cadre d'une convention *turn-key* pour un montant total de plus de 2 millions EUR. Les travaux ont débuté au dernier trimestre de 2019 et la livraison devrait avoir lieu dans le courant du deuxième trimestre de 2020.

Actuellement, 80% de l'immeuble est pré-loué à divers prestataires de soins. Il s'agit de baux de type *double net*² qui ont une durée résiduelle moyenne de 15 ans, annuellement indexés suivant l'indice des prix à la consommation aux Pays-Bas. Le rendement initial brut s'élève à environ 6%.

- **Acquisition d'un centre de consultations médicales à Amsterdam**

Le 19.12.2019, Cofinimmo a acquis (sous conditions) par le biais de sa filiale Superstone N.V. le centre de consultations médicales *Ganzenhoef* pour environ 6 millions EUR. Les conditions (de nature administrative) ont été levées dans les jours suivants.

Le bâtiment a été construit à Amsterdam en 2000, et a été rénové il y a quelques années. Il offre une superficie hors-sol d'environ 2.500 m² et accueille plusieurs prestataires de soins. Le centre est situé à proximité d'une ligne de métro et est dès lors facilement accessible. Le bâtiment possède en outre un label énergétique de niveau A.

Le centre de consultations médicales est loué à 100% et offre un large éventail de soins et de services professionnels tels que : psychologie, clinique de cardiologie, dermatologie, revalidation, urologie, pharmacie, etc. Cofinimmo a repris les contrats de location avec les locataires actuels. Les baux sont de type *double net*² et ont une durée résiduelle de 6 ans ; ceux-ci seront revus annuellement selon l'indice des prix à la consommation néerlandais. Le rendement brut initial s'élèvera à environ 7%.

¹ Maron Healthcare est un gestionnaire spécialisé, avec lequel Cofinimmo a signé un accord de collaboration depuis 2016. Sa mission est de maintenir le taux d'occupation des différents centres de consultations médicales aux Pays-Bas à un niveau optimal en veillant particulièrement à la complémentarité des professions et services médicaux représentés dans les différents centres.

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

INFORMATION RÉGLEMENTÉE

Bruxelles, embargo jusqu'au 13.02.2020, 17:40 CET

4.4. Immobilier de santé en Allemagne

- **Investissements en 2019 : 97 millions EUR**
- **Portefeuille immobilier de santé en Allemagne au 31.12.2019 : 493 millions EUR (38 sites)**

Cofinimmo détient un portefeuille d'immobilier de santé d'une juste valeur de 493 millions EUR en Allemagne. Au cours de l'année 2019, Cofinimmo y a investi 97 millions EUR.

Principales réalisations :

- **Cofinimmo renforce son équipe allemande**

Afin de renforcer sa croissance sur le marché allemand et sa proximité avec les réseaux de soins de santé, Cofinimmo dispose depuis fin 2018 d'une filiale, *Cofinimmo Dienstleistungs-GmbH*, basée à Francfort. Cette société conseille Cofinimmo dans la croissance et la gestion de son portefeuille allemand en immobilier de santé.

Monsieur Marc-Philippe Goldschmidt dirige *Cofinimmo Dienstleistungs-GmbH* depuis janvier 2019. Il était précédemment en charge du *corporate M&A* chez Patrizia Immobilien AG, après avoir effectué une carrière en fusions-acquisitions chez Jones Lang LaSalle et UBS.

- **Acquisition de deux maisons de repos et de soins en Allemagne par apport en nature**

Le Groupe Cofinimmo a acquis, par le biais de sa filiale GECARE 1 SA, deux maisons de repos en Allemagne : *Matthäus-Stift der Diakonie* à Ingolstadt (dans le Land de Bavière) et *Pflegewohnpark Glück im Winkel* à Neunkirchen (dans le Land de Bade-Wurtemberg). Un apport en nature des créances résultant de cette opération a été réalisé le 29.04.2019. La valeur conventionnelle des biens s'élevait à environ 29 millions EUR. Dans ce cadre, 238.984 nouvelles actions ordinaires ont été émises.

La première maison de repos et de soins est située à Ingolstadt, une ville qui compte plus de 130.000 habitants et qui abrite le siège d'Audi, à mi-chemin entre Munich et Nuremberg. Il présente une superficie hors-sol de près de 5.900 m² et propose environ 110 lits. Le bâtiment est localisé dans un quartier résidentiel disposant d'une gare et est accessible en transports en commun. Des travaux sont prévus, à charge de l'apporteur, d'un montant d'environ 1 million EUR ; la maison de repos et de soins offrira dès lors près de 125 lits sur environ 6.500 m². L'établissement est loué par l'opérateur *Diakonie Ingolstadt* jusqu'au 30.04.2021, après quoi un nouveau bail sera conclu avec l'opérateur *Domus Cura GmbH* pour une durée de 25 ans.

La seconde maison de repos et de soins est située à Neunkirchen, une commune située dans le sud-ouest de l'Allemagne, à mi-chemin entre Stuttgart et Francfort-sur-le-Main. Il présente une superficie hors-sol de plus de 3.500 m² et compte 70 lits. Le bâtiment est équipé d'une chaudière à pellets moderne, tandis que la production d'eau chaude repose sur l'énergie solaire. Des travaux d'extension d'un montant d'environ 4 millions EUR sont prévus, à charge de l'apporteur ; la maison de repos et de soins offrira dès lors 97 lits sur environ 4.500 m². L'établissement est exploité par *Pflegewohnpark Glück im Winkel Betriebsgesellschaft BmbH*, une filiale de *Domus Cura GmbH*. Le bail a également une durée résiduelle de 25 ans.

Les contrats de location sont du type *Dach und Fach*¹ et le loyer est indexé sur base de l'indice des prix à la consommation allemand. Le rendement brut initial est de l'ordre de 6%.

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

INFORMATION RÉGLEMENTÉE

Bruxelles, embargo jusqu'au 13.02.2020, 17:40 CET

- **Acquisition d'un portefeuille de quatre maisons de repos et de soins en Allemagne**

Le 30.04.2019, le groupe Cofinimmo a signé devant notaire un accord soumis à conditions concernant l'acquisition de quatre maisons de repos et de soins. Le 30.07.2019, toutes les conditions ont été levées et le prix d'acquisition a été payé. Les sites, répartis en Allemagne, couvrent une superficie hors-sol totale d'environ 29.000 m² et comptent environ 430 lits. Pour tous les actifs, des baux du type *Dach und Fach* d'une durée de 25 ans ont été conclus avec l'opérateur *Curata Care Holding GmbH*.

Une enveloppe de 6 millions EUR est également prévue pour des travaux. Travaux compris, le prix d'acquisition sera de l'ordre de 50 millions EUR. Les baux sont indexés sur base de l'indice allemand des prix à la consommation. Après travaux, le rendement brut initial s'élèvera encore à un niveau conforme aux conditions de marché actuelles.

	Nom de l'établissement	Land	Ville	Nombre de lits
1.	Seniorenresidenz Am Burgberg	Rhénanie du Nord-Westphalie	Denklingen	96
2.	Seniorenresidenz Burg Binsfeld	Rhénanie du Nord-Westphalie	Nörvenich	109
3.	Seniorenresidenz Belvedere am Burgberg	Basse-Saxe	Bad Harzburg	168
4.	Seniorenresidenz Am Schloss	Mecklembourg-Poméranie-Occidentale	Neustadt-Glewe	60
Total				433

La maison de repos et de soins *Residenz Am Burgberg* est située à Denklingen, dans le Land de Rhénanie du Nord-Westphalie. Le bassin sanitaire de cet établissement compte plus de 84.000 personnes. Elle a une surface hors-sol de plus de 5.800 m² et compte environ 100 lits. Il est prévu un budget de 3 millions EUR pour des travaux.

La maison de repos et de soins *Burg Binsfeld* est située à Nörvenich, dans le Land de Rhénanie du Nord-Westphalie. Le bassin sanitaire de cet établissement compte plus de 126.000 personnes. Le bâtiment a une surface hors-sol de plus de 7.600 m² et offre plus de 100 lits. *Burg Binsfeld* se dessine sous forme d'un huit avec une agréable cour intérieure. Cofinimmo prévoit des travaux pour un budget de 1 million EUR.

La maison de repos et de soins *Belvedere am Burgberg* est située à Bad Harzburg, en Basse-Saxe. Cette commune d'environ 20.000 habitants est située juste au nord du parc naturel national du Harz, une réserve naturelle de près de 25.000 hectares. Le bassin sanitaire de cette maison de repos et de soins compte plus de 72.000 personnes ; l'immeuble a une superficie hors-sol de plus de 12.000 m² et une capacité d'environ 170 lits. Le site, magnifiquement intégré à l'environnement, est composé de plusieurs bâtiments. Un budget de moins de 2 millions EUR est prévu pour des travaux.

La maison de repos et de soins *Am Schloss* est située à Neustadt-Glewe, dans le Land de Mecklembourg-Poméranie-Occidentale. Le bassin sanitaire de ce centre compte plus de 25.000 personnes. L'établissement a une superficie totale hors-sol d'environ 3.500 m² et compte environ 60 lits. Ici, Cofinimmo prévoit un budget de travaux de moins de 0,5 million EUR.

INFORMATION RÉGLEMENTÉE

Bruxelles, embargo jusqu'au 13.02.2020, 17:40 CET

Avec Curata Care Holding GmbH, Cofinimmo compte un nouvel opérateur. Curata exploite 26 maisons de repos et de soins en Allemagne, d'une capacité de 2.750 lits et emploie 2.100 personnes. Avec une équipe de direction forte et responsable, Curata, consciente de sa responsabilité sociale, souhaite contribuer activement à l'amélioration des prestations sociales tout en favorisant la croissance future.

- **Acquisition d'un site d'immobilier de santé situé dans le Land de Saxe**

Le 28.05.2019 Cofinimmo a signé un accord, sous conditions, relatif à l'acquisition de la maison de repos et de soins *AZURIT Seniorenzentrum Altes Rathaus*, située à Chemnitz, dans le Land de Saxe. Le prix d'acquisition s'élevait à environ 14 millions EUR. Les conditions ont entretemps été remplies, et l'immeuble a rejoint le portefeuille de Cofinimmo le 18.07.2019.

La maison de repos et de soins, rénovée en 2004, dispose d'une superficie hors-sol d'environ 7.800 m² et compte environ 140 lits. Elle est constituée de deux parties : la partie initiale était à l'origine une mairie. Après le déménagement des services municipaux, une deuxième partie a été construite dans le cadre d'un redéveloppement en maison de repos et de soins. L'actif est situé à Chemnitz, une ville de près de 250.000 habitants, dans le Land de Saxe. Le bâtiment est situé en face d'un parc et près d'une pharmacie, d'une banque et de plusieurs supermarchés.

La maison de repos et de soins est exploitée par l'opérateur *Azurit Rohr GmbH*, avec lequel Cofinimmo a signé un bail de type *Dach und Fach*¹ pour une durée ferme de 20 ans. Le loyer sera indexé sur base de l'indice allemand des prix à la consommation. Le rendement locatif initial brut s'élève à environ 5,5%. Il s'agit du quatrième actif appartenant à Cofinimmo exploité par Azurit Rohr.

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

INFORMATION RÉGLEMENTÉE

Bruxelles, embargo jusqu'au 13.02.2020, 17:40 CET

4.5. Immobilier de santé en Espagne

- **Investissements en 2019 : 11 millions EUR**
- **Portefeuille immobilier de santé en Espagne au 31.12.2019 : 11 millions EUR**

Cofinimmo a fait son entrée en Espagne en septembre 2019 et y détient déjà un portefeuille d'immobilier de santé d'une juste valeur de 11 millions EUR.

Principales réalisations :

- **Cofinimmo étend son portefeuille de santé à l'Espagne**

Le 05.09.2019, Cofinimmo annonçait son implantation en Espagne avec un premier programme de cinq projets de construction en immobilier de santé. Le budget d'investissement total pour les terrains et les travaux s'élève à 45 millions EUR. Les projets sont déjà pré-loués à l'un des plus grands exploitants en Espagne.

L'Espagne offre des perspectives intéressantes à Cofinimmo dans le développement de son portefeuille et dans le déploiement de son expertise immobilière. L'Espagne ayant besoin de davantage de maisons de repos et de soins modernes, Cofinimmo a pour ambition de contribuer à répondre à ce besoin en mettant à profit sa longue expérience dans le développement et la rénovation d'établissements dédiés aux soins.

Le groupe Cofinimmo a conclu des accords (via sa filiale Gloria Health Care Properties, S.L.U.) relatifs à l'acquisition d'un premier terrain à Vigo dans la communauté autonome de Galice, dans le nord-ouest de l'Espagne. Une maison de repos et de soins est en cours de construction sur ce terrain. Le 12.12.2019, Cofinimmo a fait l'acquisition d'un deuxième terrain à Oleiros, une commune de la province La Corogne en Galice, et d'un troisième terrain à Cartagène, une commune de la province de Murcie, dans le sud-est de l'Espagne. Ces sites verront la construction d'une nouvelle maison de repos et de soins.

Vigo

L'immeuble sera composé d'un rez-de-chaussée et de sept étages. Il offrira 140 lits, répartis sur une superficie hors-sol d'environ 5.000 m². Le budget d'investissement s'élève à presque 8 millions EUR. Les travaux ont débuté en mai et la livraison est prévue pour novembre 2020. Le bail de type double net¹ aura une durée de 20 ans et le rendement brut initial s'élèvera à 6%. Le bail sera indexé annuellement selon l'indice espagnol des prix à la consommation. Construit dans un quartier qui n'en dispose pas encore, cet immeuble complètera le réseau de maisons de repos à Vigo. Il fournira une très haute performance énergétique, de niveau A.

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

INFORMATION RÉGLEMENTÉE

Bruxelles, embargo jusqu'au 13.02.2020, 17:40 CET

Oleiros

Le bâtiment sera composé de trois ailes de trois étages chacune. Les ailes seront reliées entre elles et offriront toutes une toiture végétalisée plate accessible au public. L'ensemble aura une superficie hors-sol de plus de 5.700 m² et offrira 140 lits. Le montant de l'investissement s'élève à près de 11 millions EUR. Le bail sera de type *double net*¹ et portera sur une durée de 20 ans, le contrat sera indexé chaque année en fonction de l'indice espagnol des prix à la consommation. Le rendement initial brut s'élèvera à 6%. Ce complexe fournira également une haute performance énergétique, de niveau B minimum.

Cartagène

Le site sera composé de trois blocs de deux étages chacun. Les blocs seront reliés entre eux et offriront tous une toiture végétalisée plate accessible au public. L'ensemble aura une superficie hors-sol d'environ 7.000 m² et offrira 180 lits. Le montant de l'investissement s'élève à près de 13 millions EUR. Le bail sera de type *double net*¹ et portera sur une durée de 20 ans, le contrat sera indexé chaque année en fonction de l'indice espagnol des prix à la consommation. Le rendement initial brut s'élèvera à 6%. Ce complexe fournira également une haute performance énergétique, de niveau B minimum.

Outre les projets décrits ci-dessus, Cofinimmo a déjà identifié deux autres sites situés dans les communautés autonomes de Valence et d'Andalousie. La livraison de la dernière maison de repos et de soins de cette série est actuellement planifiée pour l'été 2021.

L'exploitant CLECE Vitam est une filiale de CLECE, constitué en 1992 ; il est l'un des principaux opérateurs en Espagne. Le Groupe offre un vaste éventail de services, tels que l'entretien, la gestion d'installations, la logistique, la sécurité, le jardinage. Il emploie plus de 74.000 collaborateurs en Espagne, au Portugal et au Royaume-Uni. Son siège social est situé à Madrid. Le Groupe est (totalement ou partiellement) responsable de la gestion de 145 maisons de repos et de soins et de 92 centres de soins de jour à travers toute l'Espagne. Parmi celles-ci, les résidences à caractère privé sont spécifiquement gérées et exploitées par CLECE Vitam².

- Développement de l'équipe Healthcare de Cofinimmo

Madame María Garbayo García, de nationalité espagnole, a rejoint l'équipe de Cofinimmo le 01.10.2019 pour exercer la fonction de Business Development Manager Spain, et rapporte directement au Chief Operating Officer Healthcare. María dispose d'une expérience de plus de dix ans en M&A, acquise tant à New York qu'à Londres, d'abord chez Lehman Brothers, puis chez Nomura et Stella Advisors. Début 2017, elle s'est spécialisée en M&A international dans le secteur de la santé. Elle a ainsi réalisé une dizaine d'opérations en moins de trois ans, permettant à Armonea de doubler la taille de ses activités internationales.

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

² Pour en savoir plus sur CLECE, veuillez consulter également le communiqué de presse du 05.09.2019.

INFORMATION RÉGLEMENTÉE

Bruxelles, embargo jusqu'au 13.02.2020, 17:40 CET

4.6. Immobilier de réseaux de distribution

- **Investissements en 2019 : 5 millions EUR**
- **Désinvestissements en 2019 : 7 millions EUR**
- **Portefeuille immobilier de réseaux de distribution au 31.12.2019 : 562 millions EUR**

Le portefeuille d'immobilier de réseaux de distribution de Cofinimmo représente une juste valeur de 562 millions EUR. Au cours de l'année 2019, Cofinimmo y a investi 5 millions EUR et a désinvesti pour 7 millions EUR.

4.6.1. Pubstone

- **Acquisition d'un café et vente de 25 cafés et restaurants du portefeuille Pubstone**

Au cours de l'année 2019, le Groupe Cofinimmo a acquis un café pour le portefeuille Pubstone BE et a vendu 25 cafés et restaurants du portefeuille Pubstone BE et NL pour un montant total d'environ 7 millions EUR, supérieur à la juste valeur des actifs au 31.12.2018.

4.6.2. Cofinimur I

- **Cession de trois agences d'assurances du portefeuille Cofinimur I**

Au cours de l'année 2019, le Groupe Cofinimmo a vendu trois agences d'assurances du portefeuille Cofinimur I pour un montant total d'environ 1 million EUR ; ce montant est en ligne avec la juste valeur des actifs au 31.12.2018.

- **Rachat de la participation détenue par le groupe Foncière Atland dans Cofinimur I**

Le 18.12.2019, Cofinimmo a procédé au rachat de la participation du groupe Foncière Atland dans Cofinimur I pour un montant total de moins de 2,5 millions EUR. Cofinimmo détient désormais 100% du capital de cette filiale française.

INFORMATION RÉGLEMENTÉE

Bruxelles, embargo jusqu'au 13.02.2020, 17:40 CET

4.7. Bureaux

- **Investissements en 2019 : 44 millions EUR**
- **Désinvestissements en 2019 : 73 millions EUR**
- **Portefeuille de bureaux au 31.12.2019 : 1.298 millions EUR (80 sites)**

Le portefeuille de bureaux de Cofinimmo représente une juste valeur de 1,3 milliard EUR. Au cours de l'année 2019, Cofinimmo y a investi 44 millions EUR et a procédé à neuf cessions pour un montant total de 73 millions EUR.

Principales réalisations :

- **Conclusion d'un contrat de 15 ans pour le redéveloppement de l'immeuble de bureaux Quartz**

Cofinimmo, l'Association européenne de libre-échange (AELE), l'*EFTA Surveillance Authority* (ESA) et le *Financial Mechanism Office* (FMO)¹ ont signé un accord le 20.02.2019 par lequel ces institutions deviendront les usufruitiers de la totalité de l'immeuble de bureaux Quartz. L'accord prendra effet après la fin des travaux, prévue pour 2020, et aura une durée de 15 ans.

Le site, situé avenue des Arts dans le centre de Bruxelles (CBD), comportait historiquement un bâtiment loué pendant près de 20 ans à la Régie des Bâtiments. Après la libération de l'immeuble en janvier 2017, celui-ci a été démolit pour ériger une nouvelle construction qui occupera une place centrale sur l'Avenue des Arts. Le nouveau projet, pour lequel un concours d'architecture a été organisé, a été entièrement conçu à l'aide du programme de Modélisation des données du Bâtiment (BIM). Basé sur une architecture transparente, le bâtiment sera pourvu de façades intégralement vitrées, donnant notamment une vue sur le jardin intérieur depuis la rue Joseph II.

L'immeuble Quartz offrira près de 9.200 m² de bureaux modernes et modulables, offrant des surfaces polyvalentes, répartis sur huit étages. Les étages auront une hauteur inhabituelle (trois mètres), permettant aux utilisateurs de profiter au maximum de la lumière du jour. Une terrasse sera également aménagée sur le toit.

Cofinimmo vise l'obtention d'un certificat BREEAM '*Excellent*' (déjà obtenu pour la phase de conception de l'immeuble). Le bâtiment respectera non seulement la réglementation sur la performance énergétique de 2015, mais également les exigences supplémentaires en termes de qualité et de durabilité définies par Cofinimmo pour ses projets de construction, de rénovation et de réaménagement. Le coût des travaux est estimé à 24 millions EUR.

- **Signature de l'acte authentique relatif à la vente de l'immeuble de bureaux Souverain 24**

Le 28.03.2019, Cofinimmo a signé l'acte authentique relatif à la cession de l'immeuble Souverain 24 situé dans la zone décentralisée de Bruxelles pour un montant total d'environ 6 millions EUR. Ce montant est supérieur à la dernière juste valeur (au 31.12.2018) déterminée par l'expert indépendant de Cofinimmo. La signature de l'acte sous seing privé² pour la cession de cet actif était intervenue le 21.12.2018.

¹ FMO : le secrétariat, basé à Bruxelles, des *EEA Grants* et *Norway Grants*, affiliés à l'AELE.

² Voir également le communiqué de presse du 21.12.2018, disponible sur le site internet.

INFORMATION RÉGLEMENTÉE

Bruxelles, embargo jusqu'au 13.02.2020, 17:40 CET

- **Acquisition d'une société détentrice de l'immeuble de bureaux Loi 85**

Le 20.05.2019, Cofinimmo a acquis 100% des actions de la société détentrice de l'immeuble de bureaux Loi 85, situé rue de la Loi, dans le cœur du quartier européen de Bruxelles (CBD). L'immeuble fera l'objet d'une démolition partielle et d'une rénovation lourde dont la livraison est prévue dans le courant de 2021. Le nouveau bâtiment offrira environ 3.200 m² de bureaux, répartis sur huit étages, et une surface commerciale d'environ 500 m² au niveau de la station de métro.

Après son redéveloppement, l'actif répondra à des normes de qualité environnementale élevées. Cofinimmo vise l'obtention d'un certificat BREEAM 'Excellent', notamment grâce à une faible consommation énergétique et à la création de deux patios arborés. La valeur conventionnelle pour le calcul du prix des actions s'élève à environ 6 millions EUR. Le budget des travaux s'élève à quelques millions EUR.

- **Cession de l'immeuble de bureaux Colonel Bourg 105**

Le 24.05.2019, Cofinimmo a conclu une convention sous seing privé relative à la vente de l'immeuble de bureaux Colonel Bourg 105 situé dans la zone décentralisée de Bruxelles, pour un montant de plus de 3 millions EUR. Ce montant est non seulement supérieur à la dernière juste valeur (au 31.03.2019) déterminée par l'expert évaluateur indépendant de Cofinimmo avant l'annonce de la cession, mais également à la juste valeur prise en compte au 30.06.2019. L'acte notarié a été signé le 20.09.2019.

Le bâtiment offre plus de 2.600 m² d'espace de bureaux. Il abrite plusieurs locataires et il y a un vide locatif partiel. Dans le cadre des projets Mediapark et E40 Parkway de la ville de Bruxelles, les alentours de l'immeuble seront redéveloppés en un quartier verdoyant et partiellement résidentiel, près de la tour RTBF/VRT. Cet immeuble de bureaux sera également reconverti en immeuble résidentiel par le nouveau propriétaire, la société gantoise Revive.

- **Cession de l'immeuble de bureaux Woluwe 102**

Le 06.06.2019, Cofinimmo a conclu une convention sous seing privé relative à la vente de l'immeuble de bureaux Woluwe 102, situé boulevard de la Woluwe, dans la zone décentralisée de Bruxelles pour un montant de plus de 8 millions EUR. Ce montant est non seulement en ligne avec la dernière juste valeur (au 31.03.2019) déterminée par l'expert évaluateur indépendant de Cofinimmo avant l'annonce de la cession, mais également avec la juste valeur prise en compte au 30.06.2019. L'acte notarié a été signé le 22.08.2019. Le bâtiment offre plus de 6.400 m² d'espace de bureaux et environ 1.600 m² d'espace polyvalent, ainsi que 200 places de parking. L'immeuble était majoritairement inoccupé.

INFORMATION RÉGLEMENTÉE

Bruxelles, embargo jusqu'au 13.02.2020, 17:40 CET

- **Acquisition d'une société détentrice d'une emphytéose sur l'immeuble de bureaux Ligne 13**

Le 28.06.2019, Cofinimmo a acquis 100% des actions de la société détentrice d'une emphytéose d'une durée résiduelle de 84 ans sur l'immeuble de bureaux Ligne 13, situé rue de Ligne, dans le cœur de Bruxelles (pentagone, dans le CBD). L'établissement se trouve à proximité immédiate de la gare centrale, vers laquelle convergent tous les modes de transports en commun, et bénéficie donc d'une excellente accessibilité. La valeur conventionnelle pour le calcul du prix des actions s'élève à moins de 16 millions EUR. Le rendement locatif brut s'élève aujourd'hui à environ 4,5% et pourrait atteindre presque 5% en cas d'occupation totale.

- **Cession du site Souverain 23/25**

Le 14.11.2019, Cofinimmo a signé l'acte authentique relatif à la cession des immeubles de bureaux Souverain 23/25, situés Boulevard du Souverain, dans la zone décentralisée de Bruxelles. La vente a été conclue pour un montant de 50 millions EUR. Ce montant est non seulement supérieur à la dernière juste valeur (au 31.03.2019) déterminée par l'expert évaluateur indépendant de Cofinimmo avant l'annonce de la cession¹, mais également à la juste valeur prise en compte au 30.09.2019. La signature d'une convention inconditionnelle sous seing privé pour la cession de ces actifs était intervenue le 18.07.2019

Le site est constitué de deux immeubles attenants : le bâtiment Souverain 25 (anciennement appelé 'bâtiment AXA', du nom de son dernier occupant) et le bâtiment Souverain 23. L'ensemble, qui offre plus de 57.000 m² de bureaux, est inoccupé depuis le départ du Groupe AXA en 2017. La transaction n'incluait toutefois pas la cession du terrain avoisinant, également connu sous le nom de 'Tenreuken'.

- **Cession de l'immeuble de bureaux Corner Building**

Le 19.12.2019, Cofinimmo a signé l'acte authentique relatif à la vente du Corner Building (zone décentralisée de Bruxelles), pour lequel une convention sous seing privé avait été signée le 10.10.2019².

L'immeuble a été vendu pour plus de 4 millions EUR. Ce montant est en ligne avec la dernière juste valeur (au 30.06.2019) déterminée par l'évaluateur indépendant de Cofinimmo avant l'annonce de la vente, ainsi que la juste valeur au 30.09.2019. Le bâtiment compte près de 3.500 m² d'espace de bureaux et 88 places de parking, et présentait un vide locatif partiel au moment de la cession.

- **Cession de trois immeubles de bureaux du Waterloo Office Park**

Le 19.12.2019, les immeubles de bureaux I, J et L du Waterloo Office Park, situé Drève de Richelle à Waterloo (dans le secteur périphérie/satellites de Bruxelles), ont été vendus pour plus de 9 millions EUR. Ce montant est en ligne avec la dernière juste valeur (au 30.09.2019) déterminée par l'expert évaluateur indépendant de Cofinimmo. Les trois immeubles offrent ensemble plus de 8.200 m² d'espace de bureaux. Les bureaux présentaient un vide locatif partiel au moment de la cession.

¹ Voir communiqué de presse du 18.07.2019

² Voir le communiqué de presse du 10.10.2019

INFORMATION RÉGLEMENTÉE

Bruxelles, embargo jusqu'au 13.02.2020, 17:40 CET

- **Activité commerciale**

Dans le courant de 2019, des renégociations et des nouvelles locations ont été signées pour près de 99.375 m² de bureaux au total comparé à plus de 61.595 m² enregistré au 31.12.2018. Les transactions les plus importantes sont reprises dans le tableau ci-dessous.

Segment	Nom de l'établissement	Type de transaction	m ²
Bruxelles Décentralisé	Bourget 40	Location	13.800
Bruxelles Décentralisé	Bourget 42	Renégociation	11.300
Bruxelles CBD	Quartz	Location	9.200
Bruxelles Périphérie	Woluwelaan 151	Renégociation	9.200
Bruxelles CBD	Belliard 40	Location	6.000
Bruxelles Périphérie	Noordkustlaan 16	Renégociation	4.000
Bruxelles Décentralisé	Bourget 44	Renégociation	3.100
Bruxelles Décentralisé	Bourget 42	Location	2.300

INFORMATION RÉGLEMENTÉE

Bruxelles, embargo jusqu'au 13.02.2020, 17:40 CET

4.8. Partenariat Public-Privé

- Projet Neo II à Bruxelles

Pour rappel, en juillet 2018, le marché public NEO II a été attribué au consortium composé de CFE et Cofinimmo. Ce marché public, lancé par la Ville de Bruxelles et la Région de Bruxelles-Capitale en 2013, a pour objet un contrat *Design-Build-Finance-Maintain* (DBFM) relatif à un centre de conventions complété par un hôtel de haut standing, sur le plateau du Heysel, au Nord de Bruxelles, à côté de l'Atomium.

La signature des contrats, qui devait se produire début 2019, pourrait avoir lieu au plus tôt fin 2020, l'offre du consortium étant échue depuis mi-décembre 2019 et les co-adjudicateurs du projet ayant demandé début 2020 un report des négociations jusqu'au mois de septembre 2020. Les travaux de construction pourraient débuter, le cas échéant, après l'obtention des permis, au plus tôt en 2022 et devraient durer trois ans. La phase opérationnelle du centre de conventions, d'une durée fixe de 20 ans, devrait débuter à la fin des travaux de construction au moment de la délivrance du certificat de disponibilité.

INFORMATION RÉGLEMENTÉE

Bruxelles, embargo jusqu'au 13.02.2020, 17:40 CET

5. Événements intervenus après le 31.12.2019

- Cofinimmo renforce son équipe aux Pays-Bas

Afin de poursuivre sa croissance sur le marché néerlandais, Cofinimmo y renforce son équipe. À partir du 01.03.2020, Kees Zachariasse assumera la fonction de Managing Director Pays-Bas chez Superstone (filiale à 100% de Cofinimmo SA). À ce titre, il gèrera le portefeuille d'immobilier de santé néerlandais, avec une équipe de quatre collaborateurs, et le développera conformément à la stratégie de croissance du Groupe.

Kees travaille depuis 2002 chez Deloitte Financial Advisory Services en qualité de *real estate partner*. Il y a conseillé ses clients sur d'innombrables dossiers d'achat ou de vente de biens immobiliers, de portefeuilles ou de participations dans des sociétés immobilières, ou encore sur des dossiers de (re)financement immobilier. Il a débuté sa carrière en 1988 chez Arthur Andersen, en audit et corporate finance.

Kees reprendra les tâches qui étaient jusqu'à présent assumées par Wim Van De Velde, sous la direction de Sébastien Berden, COO Healthcare. Wim, Business Unit Manager Pays-Bas chez Cofinimmo SA pendant dix ans, a largement contribué au développement du portefeuille d'immobilier de santé néerlandais du Groupe. Au sein de Cofinimmo SA, il rejoindra l'équipe Development, sous la direction de Yeliz Bici, COO Offices. Sa vaste expérience en immobilier de santé sera un atout important pour ce département, dont l'activité s'étend à l'immobilier de santé, en plus des bureaux.

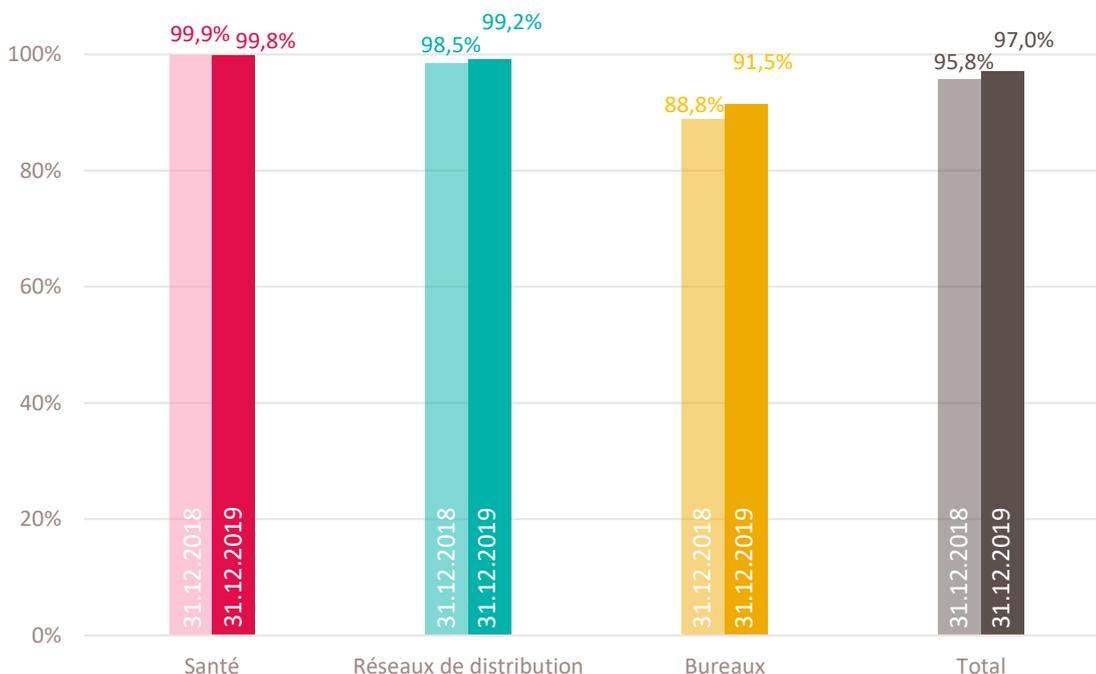
INFORMATION RÉGLEMENTÉE

Bruxelles, embargo jusqu'au 13.02.2020, 17:40 CET

6. Résultats opérationnels

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

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



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 avec ce transfert.

INFORMATION RÉGLEMENTÉE

Bruxelles, embargo jusqu'au 13.02.2020, 17:40 CET

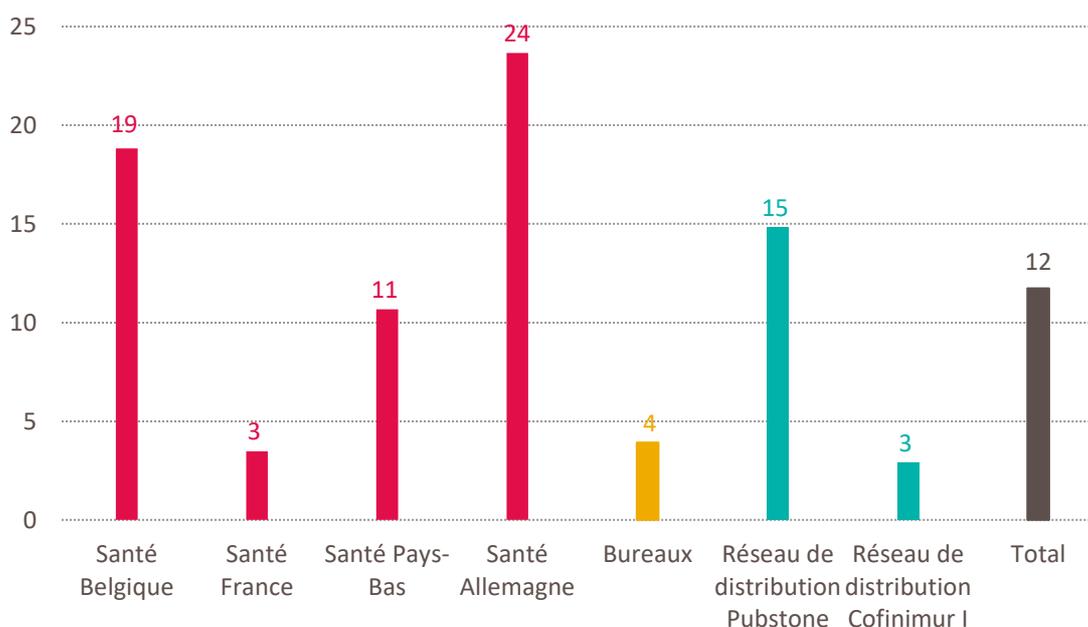
6.2. Locataires principaux

Locataires	Loyers contractuels	Durée moyenne résiduelle des baux (en années)
Groupe Korian	16%	10
AB InBev	12%	15
Groupe Colisée	10%	17
Secteur Public	7%	5
Stella Vitalis	4%	29
Top 5 des locataires	49%	14
Orpea	4%	12
MAAF	3%	3
Aspria	3%	25
Care-Ion	3%	27
RTL	1%	2
Top 10 des locataires	62%	14
Top 20 des locataires	71%	14
Autres locataires	29%	8
TOTAL	100%	12

Dans le secteur des bureaux, les locataires publics représentent 20% du portefeuille.

6.3. Durée résiduelle moyenne des baux

En années, jusqu'à la première date de résiliation possible par le locataire :



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 des baux s'élèverait à 12 ans.

INFORMATION RÉGLEMENTÉE

Bruxelles, embargo jusqu'au 13.02.2020, 17:40 CET

6.4. Maturité du portefeuille

Baux > 9 ans	57,8%
Immobilier de santé	42,8%
Immobilier de réseaux de distribution Pubstone	11,7%
Bureaux (secteur public)	2,1%
Bureaux (secteur privé)	1,3%
Baux 6-9 ans	3,1%
Bureaux	1,6%
Immobilier de santé	1,4%
Baux < 6 ans	39,2%
Bureaux	25,9%
Immobilier de santé	10,2%
Immobilier de réseaux de distribution Cofinimur I	3,1%

Près de 58% des baux sont conclus à long terme (plus de neuf ans).

6.5. Variation des revenus locatifs bruts à portefeuille constant

	Revenus locatifs bruts au 31.12.2019 (x 1.000.000 EUR)	Revenus locatifs bruts au 31.12.2018 (x 1.000.000 EUR)	Variation	Variation à portefeuille constant
Immobilier de santé	128,8	108,2	+19,0%	+1,5%
Bureaux ¹	71,0	70,9	+0,2%	+3,4%
Immobilier de réseaux de distribution	37,7	37,4	+0,8%	+1,6%
PORTEFEUILLE TOTAL²	237,5	216,4	+9,7%	+2,1%

La variation des revenus locatifs bruts d'un exercice à l'autre a atteint près de 10% grâce aux variations de périmètre et à la bonne performance opérationnelle. À portefeuille constant (*like-for-like*), le niveau des loyers est en hausse (+2,1%) entre le 31.12.2018 et le 31.12.2019 : l'effet positif des nouvelles locations (+3,1%) et de l'indexation (+1,6%) ont largement compensé l'effet négatif des départs (-2,3%) et des renégociations (-0,2%).

¹ Comme indiqué en section 6.1, le secteur 'autres' a été transféré vers le secteur 'bureaux' au 01.01.2019. Les revenus locatifs bruts 'autres' étaient de 2 millions EUR au 31.12.2018.

² Les revenus locatifs bruts de 215,5 millions EUR au 31.12.2018 publiés dans le communiqué de presse du 07.02.2019 s'entendaient après prise en compte des 'charges relatives à la location' de 0,9 million EUR.

INFORMATION RÉGLEMENTÉE

Bruxelles, embargo jusqu'au 13.02.2020, 17:40 CET

7. Gestion des ressources financières

La stratégie financière de Cofinimmo se caractérise par une diversification de ses sources de financement, un appel régulier aux marchés des capitaux, un taux d'endettement proche de 45% et une optimisation de la durée et du coût de son financement. Cofinimmo porte également une attention particulière à la cohérence entre sa stratégie financière et ses objectifs RSE. Après avoir été la première foncière européenne à émettre des *green & social bonds* en 2016, Cofinimmo a conclu en 2019 son premier *green & social loan* bilatéral avec une banque de premier plan.

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

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

Au 31.12.2019 et tout au long de l'année 2019, ces ratios ont été respectés. Par ailleurs, aucun défaut de paiement sur les contrats d'emprunts et aucune violation des termes de ces mêmes contrats ne sont attendus dans les 12 mois à venir.

7.1. Opérations de financement en 2019

En 2019, Cofinimmo a renforcé ses ressources financières et la structure de son bilan. Les opérations de financement intervenues dans le courant de l'exercice ont permis au Groupe d'augmenter les financements disponibles, de réduire le coût moyen de sa dette et d'en maintenir la durée. Les opérations décrites ci-dessous illustrent le renforcement des ressources financières de Cofinimmo.

7.1.1. Conclusion du refinancement anticipé du crédit syndiqué

Le 01.07.2019, Cofinimmo a refinancé anticipativement son crédit syndiqué de 300 millions EUR afin de maintenir des disponibilités importantes sur les lignes de crédits. Le succès rencontré auprès des différents banquiers invités lors du processus de syndication a permis une augmentation du crédit syndiqué de 300 millions EUR à 400 millions EUR avec huit banques participantes et des conditions financières plus intéressantes. Ce nouveau crédit syndiqué a une durée de cinq ans avec deux prolongations possibles d'un an et comprend une option d'augmentation de la taille du crédit de 50 millions EUR.

7.1.2. Extension du programme de billets de trésorerie

Vu le succès que connaît son programme de billets de trésorerie, Cofinimmo en a relevé le montant maximum, de 650 millions EUR à 800 millions EUR. Cette augmentation est effective depuis le 28.03.2019. Le programme est utilisé à hauteur de 731 millions EUR à la fin décembre 2019.

INFORMATION RÉGLEMENTÉE

Bruxelles, embargo jusqu'au 13.02.2020, 17:40 CET

7.1.3. Conclusion d'un nouveau *green & social loan*

En mars 2019, Cofinimmo a procédé au refinancement anticipé d'une ligne de crédit bilatérale qui devait arriver à échéance en août 2019, pour un montant de 40 millions EUR. Il s'agissait initialement d'une ligne de crédit classique, qui a été refinancée sous forme de *green & social loan* d'une durée de sept ans et demi. Conformément à sa stratégie de développement durable et à son tableau des performances, le *green & social loan* sera utilisé par Cofinimmo pour refinancer des projets avec des objectifs à la fois environnementaux et sociaux.

7.1.4. Couverture de taux d'intérêt

Étant donné la baisse des taux observée au cours de l'année, Cofinimmo a procédé, par étape, à une augmentation de son portefeuille de couvertures sur un horizon de neuf ans. Des IRS portant sur les années 2022 (150 millions EUR), 2023 (375 millions EUR), 2024 (325 millions EUR), 2025 (475 millions EUR), 2026 (500 millions EUR), 2027 (500 millions EUR) et 2028 (500 millions EUR) ont été souscrits afin d'augmenter la couverture sur ces années. Les principales opérations de couverture à long terme ont été réalisées durant le troisième trimestre.

En complément, des caps (options sur taux d'intérêt avec un niveau maximum de 0%) ont été souscrits pour 275 millions EUR en 2019 et 200 millions EUR en 2020.

7.2. Structure de la dette

Au 31.12.2019, les dettes financières consolidées, courantes et non courantes, s'élevaient à 1.745 millions EUR. Elles étaient constituées comme suit :

7.2.1. Dettes financières non courantes (874 millions EUR)

Au 31.12.2019, les dettes financières non courantes s'élevaient à 874 millions EUR, dont :

7.2.1.1. Marché obligataire

- 260 millions EUR représentant deux emprunts obligataires non convertibles :

Société émettrice	Montant nominal (x 1.000.000 EUR)	Prix d'émission	Coupon	Date d'émission	Date d'échéance
Cofinimmo SA	190	100%	1,929%	25.03.2015	25.03.2022
Cofinimmo SA	70	99,609%	1,700%	26.10.2016	26.10.2026

INFORMATION RÉGLEMENTÉE

Bruxelles, embargo jusqu'au 13.02.2020, 17:40 CET

- 55 millions EUR de *Green & social Bonds* non convertibles :

Société émettrice	Montant nominal (x 1.000.000 EUR)	Prix d'émission	Coupon	Date d'émission	Date d'échéance
Cofinimmo SA	55	99,941%	2,00%	09.12.2016	09.12.2024

Ces obligations font partie de la communauté *Euronext Green Bonds* rassemblant les émetteurs européens d'obligations '*green*' répondant à différents critères objectifs. Cofinimmo est actuellement un des seuls émetteurs cotés à Bruxelles, avec un groupe bancaire et l'Etat Belge, participant à cette communauté européenne engagée.

- 2 millions EUR pour les intérêts courus non échus des emprunts obligataires ;
- 228 millions EUR d'un emprunt obligataire convertible en actions Cofinimmo :

Société émettrice	Montant nominal (x 1.000.000 EUR)	Prix d'émission	Prix de conversion	Coupon	Date d'émission	Date d'échéance
Cofinimmo SA	219,3	100%	135,8237 EUR	0,1875%	15.09.2016	15.09.2021

Ces obligations convertibles sont valorisées à leur valeur de marché au bilan.

- 50 millions EUR de billets de trésorerie à long terme ;
- 3 millions EUR correspondant principalement à la valeur actualisée du coupon minimum des Obligations Remboursables en Actions (ORA) émises par Cofinimur I en décembre 2011.

7.2.1.2. Facilités bancaires

- 267 millions EUR de crédits bancaires bilatéraux et syndiqués confirmés, d'une durée de cinq à dix ans à l'origine, contractés auprès d'une dizaine d'établissements financiers ;
- 8 millions EUR de garanties locatives reçues.

7.2.2. Dettes financières courantes (871 millions EUR)

Au 31.12.2019, les dettes financières courantes de Cofinimmo s'élevaient à 871 millions EUR, dont :

7.2.2.1. Marchés financiers

- 140 millions EUR représentant un emprunt obligataire non convertible:

Société émettrice	Montant nominal (x 1.000.000 EUR)	Prix d'émission	Coupon	Date d'émission	Date d'échéance
Cofinimmo SA	140	100%	3,598%	26.07.2012	07.02.2020

INFORMATION RÉGLEMENTÉE

Bruxelles, embargo jusqu'au 13.02.2020, 17:40 CET

- 5 millions EUR pour les intérêts courus non échus de l'emprunt obligataire ;
- 681 millions EUR de billets de trésorerie d'une durée inférieure à un an, dont 314 millions EUR d'une durée supérieure à trois mois. Les émissions de billets de trésorerie à court terme sont totalement couvertes par les disponibilités sur les lignes de crédit à long terme confirmées. Cofinimmo bénéficie ainsi du coût attractif d'un tel programme de financement à court terme, tout en assurant son refinancement dans le cas où le placement de nouveaux billets de trésorerie deviendrait plus coûteux ou impraticable.

7.2.2.2. Facilités bancaires

- 40 millions EUR pour des tirages sur des lignes de crédits bilatérales confirmées arrivant à échéance au cours de l'année 2020 ;
- 6 millions EUR d'autres emprunts.

7.3. Disponibilités

Au 31.12.2019, les disponibilités sur les lignes de crédit confirmées atteignaient 1.172 millions EUR. Après couverture des émissions de billets de trésorerie, Cofinimmo dispose de 497 millions EUR de lignes excédentaires pour financer son activité.

7.4. Ratio d'endettement

Au 31.12.2019, Cofinimmo respecte les limites du ratio d'endettement consolidé et statutaire. Son ratio d'endettement consolidé (calculé conformément à la réglementation sur les SIR comme suit : dettes financières et autres / total de l'actif) atteint 41,0% (contre 43,0% au 31.12.2018). Pour rappel, la limite légale imposée aux SIR est de 65%.

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

7.5. Durée résiduelle moyenne des dettes financières

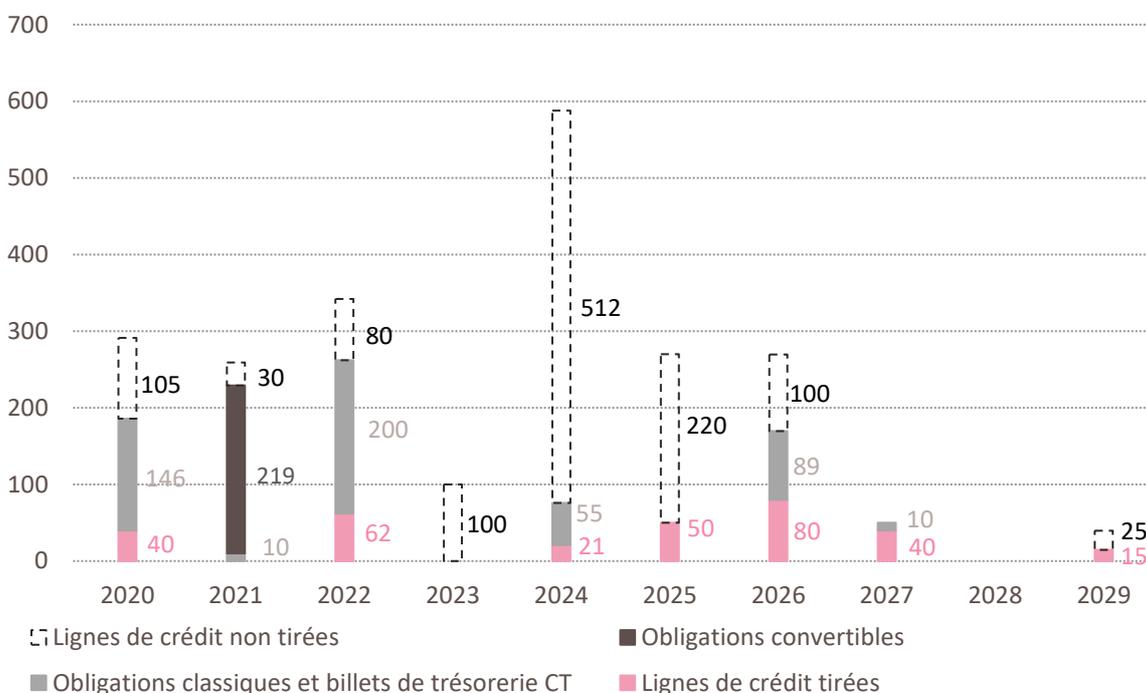
La durée résiduelle moyenne pondérée des engagements financiers est restée stable, à quatre ans entre le 31.12.2018 et le 31.12.2019. Ce calcul exclut les échéances à court terme des billets de trésorerie, qui sont entièrement couvertes par des tranches disponibles sur les lignes de crédit confirmées à long terme.

Les lignes de crédit à long terme confirmées (lignes bancaires, obligations, billets de trésorerie à plus d'un an et crédits à terme), dont l'encours total s'élève à 2.209 millions EUR, arrivent à échéance de façon étalée jusqu'en 2029.

INFORMATION RÉGLEMENTÉE

Bruxelles, embargo jusqu'au 13.02.2020, 17:40 CET

Échéancier des engagements financiers à long terme au 31.12.2019 (x 1.000.000 EUR)



7.6. Coût moyen de la dette

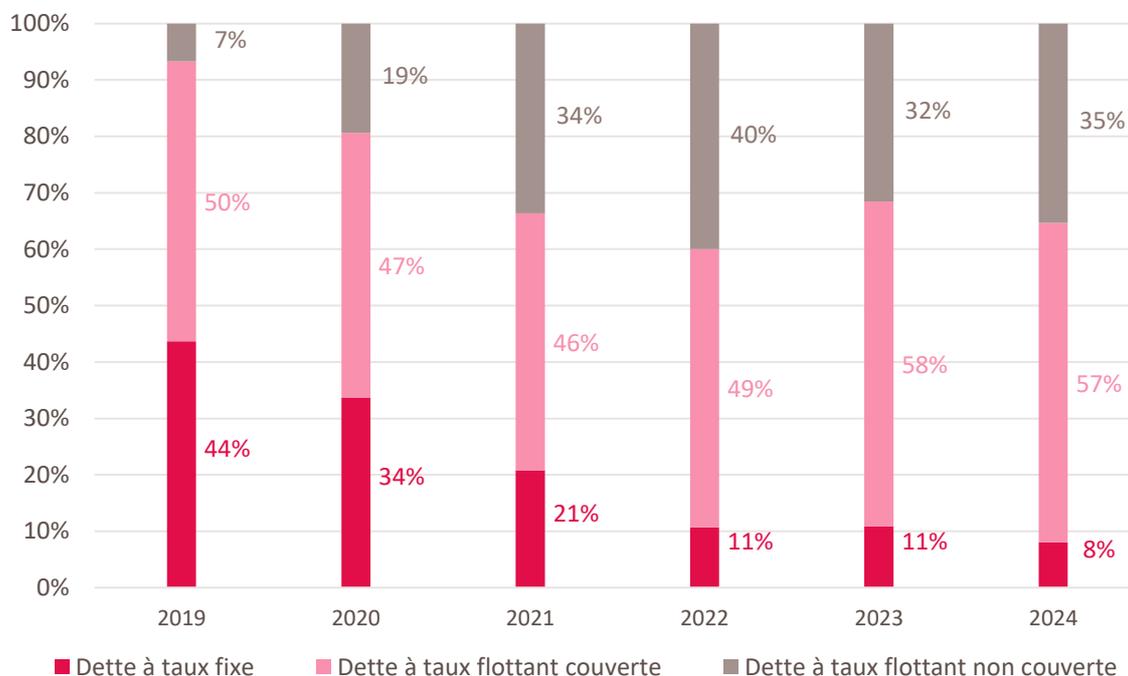
Le coût moyen de la dette, y compris les marges bancaires, s'est établi à 1,4% pour l'exercice 2019, contre 1,9% pour l'exercice 2018.

Cofinimmo a recours à une couverture partielle de sa dette à taux flottant par l'utilisation de swap 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 les lignes de crédit à taux variable.

Au 31.12.2019, 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 présentait comme dans le graphe suivant.

INFORMATION RÉGLEMENTÉE

Bruxelles, embargo jusqu'au 13.02.2020, 17:40 CET



Au 31.12.2019, le risque anticipé de taux d'intérêt était couvert à plus de 60% jusque fin 2024. Le résultat de Cofinimmo reste néanmoins sensible à des variations des taux d'intérêt.

7.7. 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 27.05.2019, Standard & Poor's a confirmé la notation BBB pour le long terme (perspective stable) et A-2 pour le court terme du Groupe Cofinimmo. La liquidité du Groupe a été évaluée comme étant forte, sur base des liquidités élevées disponibles sur ses lignes de crédit.

7.8. Actions privilégiées

Cofinimmo a annoncé le 28.05.2019 sa décision de désigner une de ses filiales – Gestone III SA – en tant que titulaire de l'option d'achat relative aux actions privilégiées I (code ISIN BE0003811289) et II (code ISIN BE0003813301), conformément à l'article 8.3 des statuts, et a fait part de la décision de Gestone III SA d'exercer ladite option d'achat.

Conformément aux statuts de la société, Cofinimmo a offert aux détenteurs d'actions privilégiées la faculté de demander la conversion de leurs actions privilégiées en actions ordinaires (parité 1 pour 1) pendant un délai d'un mois courant du 29.05.2019 au 30.06.2019.

À la suite de cette période de conversion, Cofinimmo a reçu des demandes de conversion en actions ordinaires pour 97,5% des actions privilégiées encore en circulation. Ces conversions ont été constatées par acte authentique passé devant notaire le 12.07.2019 et ont donné lieu à la création et à la livraison d'un total de 680.603 nouvelles actions ordinaires de la société.

INFORMATION RÉGLEMENTÉE

Bruxelles, embargo jusqu'au 13.02.2020, 17:40 CET

Au total, 1.257 actions privilégiées I et 15.875 actions privilégiées II n'ont pas fait l'objet d'une demande de conversion au 30.06.2019. Faute de conversion, ces actions privilégiées ont été rachetées de plein droit par Gestone III SA. Cette acquisition est intervenue le 12.07.2019.

Le prix de rachat des actions privilégiées est, en vertu des statuts, fixé à leur prix d'émission, à savoir 107,89 EUR pour les actions privilégiées I et 104,44 EUR pour les actions privilégiées II.

Le prix de rachat des actions privilégiées non converties a été versé le 12.07.2019 aux détenteurs concernés sur le compte mentionné dans le registre (ou à défaut de numéro de compte bancaire valable, les actions privilégiées concernées ont été transférées de plein droit à Gestone III SA moyennant consignation du prix de rachat à la Caisse des Dépôts et Consignations).

Gestone III SA a signifié à Cofinimmo une demande de conversion des actions privilégiées acquises par elle. Cette conversion en actions ordinaires a également été constatée le 12.07.2019. Depuis cette date, le capital de Cofinimmo est exclusivement représenté par 25.849.283 actions ordinaires, figurant toutes sur une seule ligne de cotation sur Euronext Brussels (contre trois lignes précédemment). De ce fait, la capitalisation boursière de la société, qui représente 3,9 milliards EUR (au 12.02.2020 ; 3,4 milliards EUR au 31.12.2019), est plus simple à appréhender que par le passé.

INFORMATION RÉGLEMENTÉE

Bruxelles, embargo jusqu'au 13.02.2020, 17:40 CET

8. Responsabilité sociale des entreprises (RSE)

8.1. Stratégie

Cofinimmo, en tant qu'acteur majeur de l'immobilier en Europe, s'est engagé depuis plus de dix ans dans une stratégie RSE globale.

Face aux risques générés par le changement climatique, Cofinimmo a décidé de relever ses ambitions environnementales. La réflexion stratégique, menée cette année, a permis d'aboutir au projet ambitieux de diminuer de 30% (par rapport au niveau de 2017) l'intensité énergétique du patrimoine de Cofinimmo d'ici à 2030, pour atteindre 130 kWh/m² (projet 30³).

Cet objectif a été établi suivant la méthodologie des *science-based targets* qui a permis d'objectiver l'effort à réaliser afin de contribuer à l'objectif mondial de limitation du réchauffement climatique à 1,5°C maximum. Il fait suite aux nombreuses initiatives RSE menées par Cofinimmo, et s'inscrit activement dans la démarche de l'Accord de Paris conclu lors de la COP21.

Ce projet d'entreprise concerne non seulement les secteurs des bureaux et de l'immobilier de santé, mais également l'ensemble des activités gérées directement au sein de l'entreprise telles que les ventes et acquisitions, le développement, la gestion des travaux et la gestion journalière des immeubles. Seule une approche à 360 degrés, tenant compte de l'ensemble du cycle de vie des immeubles, permettra d'atteindre l'objectif fixé.

En adéquation avec cette stratégie de développement durable, Cofinimmo entend poursuivre une politique de financement *green and social* à l'instar de sa première émission de *green and social bonds* en 2016 et de son premier *green & social loan* conclu en 2019.

8.2. Pacte Mondial des Nations Unies

La stratégie de développement durable de Cofinimmo ne se limite naturellement pas aux aspects environnementaux. En 2019, Cofinimmo a confirmé son engagement par rapport aux Objectifs de Développement Durable des Nations Unies. Cofinimmo, à travers ses valeurs et son fonctionnement, entend assumer ses responsabilités fondamentales dans les domaines des droits de l'homme, du travail, de l'environnement et de la lutte contre la corruption.

8.3. Références, notations et certifications

L'engagement constant de Cofinimmo en matière de RSE, s'est vu cette année encore confirmer par de nombreux organismes et institutions.

Pour la sixième année consécutive, Cofinimmo a remporté le *Gold Award sBPR EPRA* et a ainsi été récompensé pour la qualité de son rapport de développement durable.

Le Groupe a également participé pour la neuvième fois au benchmark GRESB (*The ESG² Benchmark for Real Assets*). Cofinimmo fait partie de la catégorie *Green Star* compte tenu de son score global de 70%, en augmentation permanente depuis le score initial de 45% en 2014.

¹ Environnemental, Social et Gouvernance

INFORMATION RÉGLEMENTÉE

Bruxelles, embargo jusqu'au 13.02.2020, 17:40 CET

En 2019, Cofinimmo a reçu la note A (sur une échelle de AAA à CCC) dans l'évaluation 'MSCI ESG Ratings'¹.

En décembre 2019, Cofinimmo a reçu une note globale de 15,1 pour son ESG Risk Rating et est considérée par Sustainalytics comme ayant un faible risque de subir des impacts financiers importants dus à des facteurs environnementaux, sociaux et de gouvernance.

Cofinimmo fait partie de l'*Ethibel Sustainability Index (ESI) Excellence Europe* depuis 2018. Les sélections de Forum ETHIBEL sont largement basées sur la recherche menée par l'agence de notation européenne Vigeo Eiris.

Standard Ethics a confirmé la notation EE+ (sur une échelle de EEE à F) de Cofinimmo depuis 2015. La notation EE+ correspond à un très haut niveau de conformité aux principes de durabilité. Cofinimmo fait aussi partie du *SE Belgian Index* et du *SE Best in Class Index*.

À ce jour quatre sites rénovés ou construits ont obtenu la certification BREEAM 'good' ou 'excellent'. Huit immeubles de bureaux en exploitation disposent d'une certification BREEAM 'In Use' 'good' ou 'very good'.

En terme de gouvernance, la diversité se manifeste non seulement par la présence importante de femmes au sein du Conseil d'Administration, mais également par la présence de trois nationalités différentes et de *backgrounds* variés. Cette sélection au sein du Conseil et de ses Comités permet d'élargir les connaissances sur les différents pays et segments de marché dans lesquels la société opère. Par ailleurs, la présence importante de femmes chez Cofinimmo a été confirmée par plusieurs études sur la diversité des genres dans les organes de gouvernance des entreprises belges. À titre d'exemple, l'étude réalisée sur la diversité des genres dans les organes de gouvernance des entreprises par l'organisation *European Women On Board*, dont les résultats ont été publiés dans le journal l'Écho du 15.01.2020, indique que Cofinimmo est la seule société belge présente dans le top 20 européen de son *Gender Diversity Index* (11^e place). À l'échelle mondiale, Cofinimmo fait également partie des meilleurs élèves. Après une enquête réalisée auprès de plus de 3.500 sociétés dans le monde, l'organisation Equileap a ainsi repris Cofinimmo dans le top 100 de son classement 2019, à la 75^e place.

Cofinimmo est la seule société immobilière réglementée belge, et l'une des rares foncières européennes, faisant partie des indices Euronext Vigeo. Elle figurait déjà dans les indices Euronext Vigeo Eurozone 120 et Benelux 20. En 2019, Cofinimmo est entré dans l'indice Euronext Vigeo Europe 120. Ces indices, révisés tous les six mois, distinguent les entreprises réalisant les performances environnementales, sociales et de gouvernance les plus avancées dans la région mentionnée.

Cofinimmo portant une attention particulière à la cohérence entre sa stratégie financière et ses objectifs RSE, elle fait partie de la communauté *Euronext Green Bonds* rassemblant les émetteurs européens d'obligations *green* répondant à différents critères objectifs (revues externes, adéquation aux normes internationales, mise à jour fréquente du cadre de financement *green and social*,...). Cofinimmo est actuellement le seul émetteur coté à Bruxelles, avec un groupe bancaire et l'État Belge, participant à cette communauté européenne engagée.

¹ Déclaration de non-responsabilité - L'utilisation par Cofinimmo de toutes les données MSCI ESG RESEARCH LLC ou ses filiales (MSCI) et l'utilisation des logos, des marques commerciales, des marques de service de MSCI ou des noms d'index, ne constituent aucunement le sponsoring, l'approbation, la recommandation ou la promotion de Cofinimmo par MSCI. Les services et données MSCI sont la propriété de MSCI ou de ses fournisseurs d'information et sont fournis « tels quels » et sans garantie. Les noms et logos MSCI sont des images de marque ou des marques de service de MSCI.

INFORMATION RÉGLEMENTÉE

Bruxelles, embargo jusqu'au 13.02.2020, 17:40 CET

En 2019, trois ans après avoir exprimé sa première opinion, Vigeo Eiris a confirmé que le *Green & Social Bond* émis en 2016 par Cofinimmo est toujours conforme aux *Sustainability Bond Guidelines* adaptés en 2018. Le même cadre de référence a aussi été appliqué par Cofinimmo au *Green & Social Loan* mis en place en 2019.

Le Rapport de Développement Durable 2019 suivra la *Euronext guidance on ESG reporting* de janvier 2020.

Ces multiples certifications et notations ne constituent pas une fin en soi mais confirment la solidité des engagements RSE de Cofinimmo et encouragent à poursuivre dans cette voie.

8.4. Immeubles exemplaires

- Dokkum (NL): rénovation d'un site d'immobilier de santé

Le site d'immobilier de santé *Sionsberg* comprend deux parties : le bâtiment principal *Sionskliniek*, construit en 1980, qui était à l'origine un hôpital, ainsi que le bâtiment *Hoed*, construit en 2008. Le site est idéalement situé sur un campus de soins dans un environnement verdoyant, à proximité d'un quartier résidentiel et d'écoles. Il favorise l'intégration sociale, notamment grâce aux activités récréatives et aux espaces horeca accessibles au voisinage. Le centre de consultations médicales est facilement accessible en voiture et en transport en commun.

L'ensemble du site a été reconverti en un centre de consultations médicales. Cette reconversion de 2015 a allongé le cycle de vie du site. De plus, le bâtiment est chauffé et refroidi de manière durable et à moindre coût par le principe d'échangeur air-sol. Les installations techniques et l'isolation de la toiture du bâtiment construit en 1980 seront rénovées au cours des deux prochaines années afin d'améliorer le label énergétique D et d'atteindre le niveau A.

En mettant son savoir-faire au service de ce projet, Cofinimmo illustre son ambition de redévelopper d'anciens actifs de santé en établissements de soins tournés vers l'avenir.

- Vigo (ES): construction d'une maison de repos et de soins

Début septembre 2019, Cofinimmo s'est implanté en Espagne. Le premier d'une série de cinq projets de construction est situé à Vigo. Il s'agit d'une maison de repos et de soins, actuellement en construction dans un quartier qui n'en dispose pas encore. Il fournira une très haute performance énergétique, de niveau A. La consommation énergétique sera limitée, entre autres, par un éclairage LED, une pompe à chaleur, des chaudières à condensation ainsi que des unités de ventilation avec récupération de chaleur en hiver et *free-cooling* en été. Une partie de l'électricité sera produite par des panneaux photovoltaïques. L'immeuble sera facilement accessible en transport en commun.

Outre le projet à Vigo, Cofinimmo a identifié quatre autres sites semblables, notamment dans les communautés autonomes de Galice, Valence, Murcie et d'Andalousie.

INFORMATION RÉGLEMENTÉE

Bruxelles, embargo jusqu'au 13.02.2020, 17:40 CET

8.5. Gestion des ressources humaines

Depuis 2006 et comme moins de dix autres sociétés, Cofinimmo a obtenu le label *Investors in People* en Région de Bruxelles-Capitale. Depuis cette date, elle est parvenue à le renouveler tous les trois ans. En 2018, Cofinimmo a obtenu le renouvellement du label, en passant du niveau *Silver* au niveau *Gold*.

9. Autres événements

Le 11.09.2019, à l'occasion de la conférence marquant son 20^e anniversaire, l'Association européenne des sociétés immobilières cotées EPRA a décerné deux *Gold Awards* à Cofinimmo, parmi d'autres sociétés cotées européennes de premier plan. Pour la sixième année consécutive, Cofinimmo a remporté deux *Gold Awards* EPRA et a ainsi été récompensée pour la qualité de son rapport financier annuel et de son rapport de développement durable. Ceci illustre la recherche permanente de qualité et de transparence dans laquelle Cofinimmo inscrit sa communication envers ses actionnaires et autres parties prenantes, notamment en appliquant les *Best Practices Recommendations*, édictées par l'EPRA.

10. Synthèse des résultats et des comptes consolidés au 31.12.2019

Le Commissaire Deloitte, Réviseurs d'Entreprises, représenté par Monsieur Rik Neckebroeck, réviseur agréé, a clôturé ses travaux d'audit plénier et a confirmé que les informations comptables reprises dans ce communiqué n'appellent aucune réserve de sa part et concordent avec les états financiers arrêtés par le Conseil d'Administration.

Les principes et méthodes comptables adoptés pour l'établissement des états financiers sont identiques à ceux utilisés dans les états financiers annuels relatifs à l'exercice 2018, sauf en ce qui concerne l'application de la nouvelle norme IFRS 16. Son impact sur les comptes consolidés de Cofinimmo n'est toutefois pas matériel (reconnaissance de droits d'usage de moins d'un million EUR et de dettes y relatives d'un montant équivalent).

INFORMATION RÉGLEMENTÉE

Bruxelles, embargo jusqu'au 13.02.2020, 17:40 CET

10.1. Comptes de résultats consolidés – Schéma analytique (x 1.000 EUR)

	31.12.2019	31.12.2018
Revenus locatifs, nets des charges relatives à la location*	233.224	211.273
Reprises de loyers cédés et escomptés (élément non monétaire)	8.784	8.815
Charges locatives et taxes non récupérées sur immeubles loués*	-2.655	-1.419
Taxes non récupérées sur immeubles en rénovation*	-3.737	-4.472
Frais de remise en état, nets d'indemnités pour dégâts locatifs*	-1.001	-2.468
Résultat immobilier	234.615	211.729
Frais techniques	-5.939	-6.421
Frais commerciaux	-1.808	-1.791
Charges locatives et taxes sur immeubles non loués	-3.579	-4.489
Résultat d'exploitation des immeubles après charges immobilières directes	223.289	199.028
Frais généraux de la société	-29.460	-25.104
Résultat d'exploitation (avant résultat sur portefeuille)	193.829	173.923
Revenus financiers	9.021	8.959
Charges d'intérêts nettes	-24.128	-30.307
Autres charges financières	-634	-498
Quote-part dans le résultat net des activités clés des entreprises associées et co-entreprises	-939	463
Impôts	-5.572	-2.806
Résultat net des activités clés*	171.577	149.734
Intérêts minoritaires relatifs au résultat net des activités clés	-5.079	-4.730
Résultat net des activités clés – part du Groupe	166.498	145.004
Variation de la juste valeur des instruments financiers	-23.765	-4.467
Frais de restructuration des instruments financiers*	0	1.454
Quote-part dans le résultat sur instruments financiers des entreprises associées et co-entreprises	0	0
Résultat sur instruments financiers*	-23.765	-3.013
Intérêts minoritaires relatifs au résultat sur instruments financiers	-419	-339
Résultat sur instruments financiers – part du Groupe*	-24.184	-3.353
Résultat sur vente d'immeubles de placement et autres actifs non-financiers	12.394	28.436
Variations de la juste valeur des immeubles de placement	79.069	-6.259
Quote-part dans le résultat sur portefeuille des entreprises associées et co-entreprises	143	377
Autre résultat sur portefeuille	-29.129	-17.823
Résultat sur portefeuille*	62.477	4.732
Intérêts minoritaires relatifs au résultat sur portefeuille	-176	-770
Résultat sur portefeuille – part du Groupe*	62.301	3.962
Résultat net	210.289	151.452
Intérêts minoritaires	-5.674	-5.839
Résultat net – part du Groupe	204.615	145.613

INFORMATION RÉGLEMENTÉE

Bruxelles, embargo jusqu'au 13.02.2020, 17:40 CET

NOMBRE D' ACTIONS	31.12.2019	31.12.2018
Nombre d'actions émises (y inclus actions de trésorerie)	25.849.283	22.311.112
Nombre d'actions en circulation	25.798.592	22.270.765
Nombre d'actions pris en compte dans le calcul du résultat par action	25.798.592	22.270.765
Nombre d'actions privilégiées émises	0	682.136
Nombre d'actions privilégiées en circulation	0	682.136
Nombre d'actions privilégiées pris en compte dans le calcul du résultat par action	0	682.136
Nombre total d'actions émises (y inclus actions de trésorerie)	25.849.283	22.993.248
Nombre total d'actions en circulation	25.798.592	22.952.901
Nombre total d'actions pris en compte dans le calcul du résultat par action	24.456.099	22.133.963

Commentaires sur les comptes de résultats consolidés – Schéma analytique

Les revenus locatifs nets s'élèvent à 233 millions EUR au 31.12.2019, à comparer à 211 millions EUR au 31.12.2018 (+10,4%). Ils sont supérieurs aux prévisions. La perte de revenus liés aux bureaux Egmont I et II (2 millions EUR, élément non récurrent du premier trimestre de 2018) a été plus que compensée par les revenus locatifs générés par les investissements en immobilier de santé en Allemagne, en Belgique et aux Pays-Bas. À composition constante*, les revenus locatifs bruts sont en hausse de 2,1% entre le 31.12.2018 et le 31.12.2019 : l'effet positif des nouvelles locations (+3,1%) et de l'indexation des baux (+1,6%) ont largement compensé l'effet négatif des départs (-2,3%) et des renégociations (-0,2%).

Au niveau des frais d'exploitation directs, les variations entre le 31.12.2018 et le 31.12.2019 sont conformes aux prévisions :

- L'évolution des « Charges locatives et taxes non récupérées sur immeubles loués » ainsi que des « Charges locatives et taxes sur immeubles non loués » reflètent le transfert au cours de l'exercice 2019 d'immeubles de placement en exploitation vers les immeubles détenus en vue de la vente.
- Les frais de remise en état, nets d'indemnités pour dégâts locatifs sont par nature exposés de façon non régulière sur l'exercice ou d'un exercice à l'autre.

L'évolution des frais généraux sur la même période est en ligne avec l'évolution constatée lors de trois premiers trimestres de l'exercice 2019. La marge d'exploitation s'établit à 82,6%.

Les revenus financiers sont stables à 9 millions EUR ; le montant de l'année passée comprenait un produit non récurrent lié aux bureaux Egmont I et II (3,3 millions EUR), tandis que les revenus financiers de 2019 comprennent des produits non récurrents de moins de 3 millions EUR comptabilisés au premier semestre, et liés aux indemnités perçues lors des apports en nature des 29.04.2019 et 26.06.2019 en compensation de l'attribution d'un droit entier au dividende aux nouvelles actions émises ces jours-là.

Les charges d'intérêts nettes sont en diminution par rapport à l'année passée, principalement grâce au coût moyen de la dette qui s'inscrit en baisse à 1,4%, contre 1,9% au 31.12.2018. Les charges d'intérêts nettes, après déduction des revenus financiers, sont inférieures aux prévisions.

Les impôts, bien qu'en augmentation, sont conformes aux prévisions.

INFORMATION RÉGLEMENTÉE

Bruxelles, embargo jusqu'au 13.02.2020, 17:40 CET

Le dynamisme dont le Groupe fait preuve en matière d'investissements et de financements, couplé à une gestion efficace du portefeuille existant lui ont permis de réaliser un résultat net des activités clés – part du Groupe de 166 millions EUR au 31.12.2019, supérieur aux prévisions grâce aux acquisitions non budgétées, à comparer aux 145 millions EUR qui avaient été réalisés au 31.12.2018 (soit une croissance de 15%). Le résultat net des activités clés – part du Groupe par action s'élève à 6,81 EUR (supérieur aux prévisions, à comparer à 6,55 EUR au 31.12.2018) et tient compte de l'émission d'actions lors de l'augmentation de capital en numéraire de juillet 2018 et lors des apports en nature d'avril et juin derniers. Le nombre moyen d'actions ayant jouissance dans le résultat de la période est ainsi passé de 22.133.963 à 24.456.099.

Au niveau du résultat sur instruments financiers, la rubrique 'Variation de la juste valeur des instruments financiers' ressort à -24 millions EUR au 31.12.2019, contre -4 millions EUR au 31.12.2018. Cette variation s'explique par l'évolution de la courbe des taux d'intérêt anticipés entre ces deux périodes. Les 'frais de restructuration des instruments financiers' de 2018 (1 million EUR) reflétaient le résultat positif de l'annulation (au cours du premier trimestre 2018) de deux options de vente d'une devise étrangère en euro. Il n'y a pas eu de transaction comparable en 2019.

Au sein du résultat sur portefeuille, le résultat sur vente d'immeubles de placement et autres actifs non financiers s'établit à 12 millions EUR au 31.12.2019 à la suite des différentes cessions de l'exercice, contre 28 millions EUR au 31.12.2018 ; le montant de l'année passée comprenait principalement la plus-value de 27 millions EUR réalisée sur l'emphytéose concédée sur les immeubles Egmont I et II. La rubrique 'Variations de la juste valeur des immeubles de placements' ressort à 79 millions EUR au 31.12.2019 (-6 millions EUR au 31.12.2018) : l'appréciation de valeur des portefeuilles d'immobilier de santé et de bureaux, en ce compris l'effet positif de la commercialisation de l'immeuble de bureaux Quartz, ont largement compensé la dépréciation de valeur de certains immeubles. Hors effet initial de variation du périmètre, la variation de juste valeur des immeubles de placement est positive (+2,2%) sur l'année 2019. La rubrique 'Autre résultat sur portefeuille', quant à elle, comprend principalement l'effet des entrées de périmètre, les impôts différés¹ et les pertes de valeur sur goodwill (15 millions EUR contre 14 millions EUR au 31.12.2018). Celles-ci concernent la filiale néerlandaise Pubstone Properties BV (détenant le portefeuille de cafés et restaurants aux Pays-Bas) et la filiale française CIS SA (détenant des actifs de santé en France).

Le résultat net – part du Groupe s'élève à 205 millions EUR au 31.12.2019, contre 146 millions EUR au 31.12.2018, soit une progression de 41%. Par action, ces chiffres s'établissent à 8,37 EUR au 31.12.2019 et 6,58 EUR au 31.12.2018.

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

INFORMATION RÉGLEMENTÉE

Bruxelles, embargo jusqu'au 13.02.2020, 17:40 CET

10.2. Bilan consolidé (x 1.000 EUR)

ACTIF	31.12.2019	31.12.2018
Actifs non courants	4.397.253	3.881.018
Goodwill	56.947	71.556
Immobilisations incorporelles	935	922
Immeubles de placement	4.218.523	3.694.202
Autres immobilisations corporelles	1.278	810
Actifs financiers non courants	2.121	9
Créances de location-financement	105.651	101.731
Créances commerciales et autres actifs non courants	1.016	1.379
Impôts différés	1.162	1.383
Participations dans des entreprises associées et co-entreprises	9.621	9.026
Actifs courants	160.986	140.449
Actifs détenus en vue de la vente	28.764	33.663
Actifs financiers courants	2	0
Créances de location-financement	2.258	1.915
Créances commerciales	23.443	24.091
Créances fiscales et autres actifs courants	37.639	24.167
Trésorerie et équivalents de trésorerie	31.569	27.177
Comptes de régularisation	37.311	29.436
TOTAL DE L'ACTIF	4.558.239	4.021.466
CAPITAUX PROPRES ET PASSIF	31.12.2019	31.12.2018
Capitaux propres	2.533.960	2.166.365
<i>Capitaux propres attribuables aux actionnaires de la société mère</i>	<i>2.451.335</i>	<i>2.082.130</i>
Capital	1.385.227	1.230.014
Primes d'émission	727.330	584.901
Réserves	134.163	121.602
Résultat net de l'exercice	204.615	145.613
Intérêts minoritaires	82.625	84.234
Passif	2.024.279	1.855.102
Passifs non courants	1.025.918	1.140.333
Provisions	24.176	22.447
Dettes financières non courantes	873.546	1.012.290
Autres passifs financiers non courants	84.227	62.600
Impôts différés	43.969	42.996
Passifs courants	998.361	714.768
Dettes financières courantes	870.993	613.107
Autres passifs financiers courants	96	0
Dettes commerciales et autres dettes courantes	112.435	88.292
Comptes de régularisation	14.837	13.370
TOTAL DES CAPITAUX PROPRES ET DU PASSIF	4.558.239	4.021.466

INFORMATION RÉGLEMENTÉE

Bruxelles, embargo jusqu'au 13.02.2020, 17:40 CET

Commentaires sur le bilan consolidé

La valeur d'investissement du portefeuille immobilier¹, telle qu'établie par les experts évaluateurs indépendants, s'élève à 4.428 millions EUR au 31.12.2019, à comparer à 3.890 millions EUR au 31.12.2018. Sa juste valeur, reprise dans le bilan consolidé, par application de la norme IAS 40, s'obtient en déduisant de la valeur d'investissement les frais de transaction. Au 31.12.2019, la juste valeur atteint 4.247 millions EUR, à comparer à 3.728 millions EUR au 31.12.2018, soit une croissance de 14%.

La rubrique 'Participations dans des entreprises associées et co-entreprises' concerne les intérêts de 51% de Cofinimmo dans Cofinea I SAS (résidences médicalisées en France) ainsi que les intérêts de 51% de Cofinimmo dans les co-entreprises BPG CONGRES SA et BPG HOTEL SA. La rubrique 'Intérêts minoritaires' inclut les obligations remboursables en actions émises par la filiale Cofinimur I SA (réseau de distribution MAAF/GMF en France), ainsi que les intérêts minoritaires de six filiales.

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

INFORMATION RÉGLEMENTÉE

Bruxelles, embargo jusqu'au 13.02.2020, 17:40 CET

11. Patrimoine immobilier

ÉVOLUTION DU PORTEFEUILLE GLOBAL		
<i>Extrait du rapport des experts évaluateurs indépendants Cushman & Wakefield, Jones Lang LaSalle et PricewaterhouseCoopers sur base de la valeur d'investissement</i>		
(x 1.000.000 EUR)	31.12.2019	31.12.2018
Valeur d'investissement du portefeuille entier	4.427,6	3.889,8
Projets, réserve foncière et actifs détenus en vue de la vente	-154,3	-140,8
Total des immeubles en exploitation	4.273,3	3.749,0
Loyers contractuels	255,7	232,3
Rendement brut sur les immeubles en exploitation	6,0%	6,2%
Loyers contractuels + Valeur locative estimée des immeubles inoccupés à la date d'évaluation	263,7	242,6
Rendement brut si portefeuille loué à 100%	6,2%	6,5%
Taux d'occupation des immeubles en exploitation¹	97,0%	95,8%

Au 31.12.2019, la rubrique 'Projets, réserve foncière et actifs détenus en vue de la vente' comprend principalement :

- les immeubles de bureaux en redéveloppement Quartz et Loi 85 (Bruxelles CBD),
- l'immeuble de bureaux en rénovation Bourget 40 (Bruxelles Décentralisé),
- les immeubles de santé en construction aux Pays-Bas,
- les maisons de repos en construction à Vigo, Oleiros et Cartagène (Espagne),
- ainsi que les actifs détenus en vue de la vente (immeubles de bureaux Serenitas et Moulin à Papier).

Immeubles	Superficie en super-structure (en m²)	Loyers contractuels (x 1.000 EUR)	Taux d'occupation	Loyers + VLE sur inoccupés (x 1.000 EUR)	Valeur Locative Estimée (VLE) (x 1.000 EUR)
Bureaux	455.717	69.810	90,5%	77.168	73.217
Bureaux faisant l'objet de cession de créances	49.847	8.903	100,0%	8.904	8.904
Sous-total bureaux	505.564	78.713	91,5%	86.072	82.121
Immobilier de santé	1.073.467	139.141	99,8%	139.363	141.590
Pubstone	327.845	29.803	99,5%	29.955	28.023
Cofinimur I	57.909	8.093	97,9%	8.263	8.005
Sous-total immeubles de placement & immeubles faisant l'objet de cessions de créances	1.964.785	255.749	97,0%	263.653	259.739
Projets & rénovations et actifs détenus en vue de la vente	53.926	0	0,0%	0	0
Réserve foncière	0	74	0,0%	74	74
TOTAL GENERAL DU PORTEFEUILLE	2.018.711	255.823	97,0%	263.727	259.814

¹ Calculé sur base des revenus locatifs.

INFORMATION RÉGLEMENTÉE

Bruxelles, embargo jusqu'au 13.02.2020, 17:40 CET

Secteur	Juste valeur			Résultat immobilier après frais directs	
	(x 1.000 EUR)	(en %)	Variation de la période ¹	(x 1.000 EUR)	(en %)
Immobilier de santé	2.387.509	56,2%	2,5%	125.801	56,3%
Belgique	1.213.559	28,6%	4,6%	59.753	26,8%
France	380.410	9,0%	-3,0%	26.260	11,8%
Pays-Bas	289.750	6,8%	5,0%	14.360	6,4%
Allemagne	492.590	11,6%	0,5%	25.428	11,4%
Espagne	11.200	0,3%	6,5%	0	0,0%
Bureaux	1.297.847	30,6%	2,4%	60.946	27,3%
Bruxelles CBD	585.420	13,8%	5,8%	23.884	10,7%
Bruxelles Décentralisé	383.100	9,0%	-0,5%	16.046	7,2%
Bruxelles Périphérie & Satellites	114.298	2,7%	-1,6%	7.666	3,4%
Anvers	68.989	1,6%	2,3%	4.211	1,9%
Autres Régions	146.039	3,4%	0,2%	9.139	4,1%
Immobilier de réseaux de distribution	561.932	13,2%	0,5%	36.542	16,4%
Pubstone - Belgique	294.899	6,9%	0,8%	19.141	8,6%
Pubstone - Pays-Bas	141.073	3,3%	0,6%	9.498	4,3%
Cofinimur I	125.960	3,0%	-0,1%	7.903	3,5%
PORTEFEUILLE TOTAL	4.247.287	100,0%	2,2%	223.289	100,0%

Rendement par secteur	Immo de santé BE + FR	Immo de santé DE + NL	Bureaux	Pubstone	Cofinimur I	Total
Rendement locatif brut si portefeuille loué à 100%	5,6%	5,8%	7,1%	6,3%	6,1%	6,2%
Rendement locatif net si portefeuille loué à 100%	5,6%	5,4%	6,2%	6,0%	6,1%	5,8%

¹ Hors effet initial des variations de périmètre.

INFORMATION RÉGLEMENTÉE

Bruxelles, embargo jusqu'au 13.02.2020, 17:40 CET

12. Prévisions 2020

12.1. Programme d'investissements

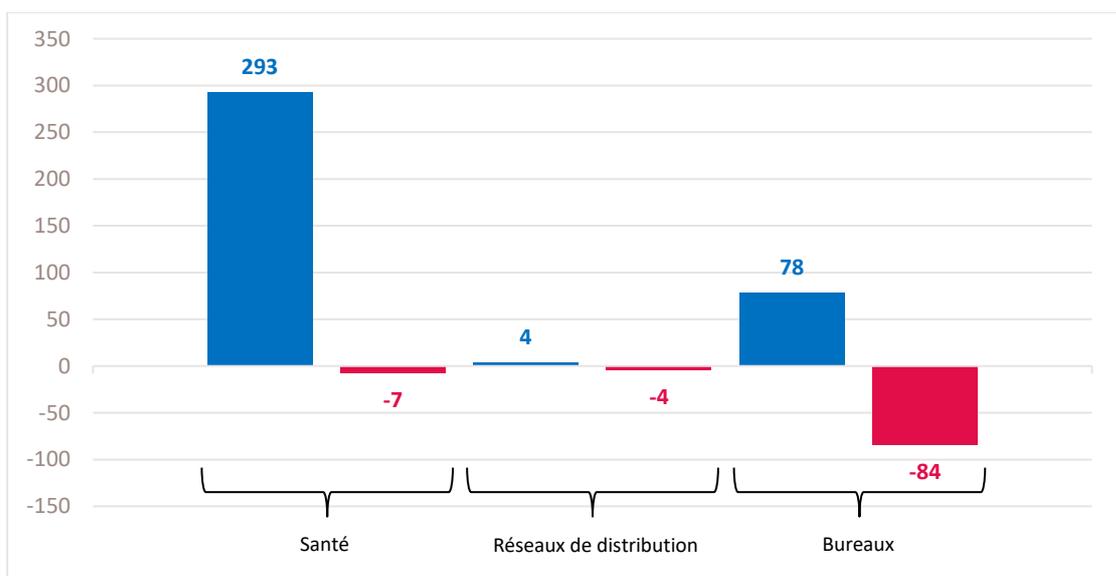
Dans le cadre de la préparation de son budget 2020, Cofinimmo a arrêté ses hypothèses d'investissement, qui devraient représenter pour l'exercice 2020 un montant brut total de l'ordre de 375 millions EUR, ventilés comme suit :

- investissements en immobilier de santé en Belgique, en France, aux Pays-Bas, en Allemagne et en Espagne pour un montant de 293 millions EUR, résultant de la construction de nouvelles unités ou de l'extension d'unités existantes pour lesquelles le groupe Cofinimmo est engagé (79 millions EUR), mais aussi de nouveaux investissements (sous due diligence pour 109 millions EUR et hypothétiques pour 105 millions EUR) ;
- investissements en immobilier de bureaux pour un montant de 78 millions EUR, résultant de dépenses de rénovation lourde pour 18 millions EUR (en ce compris le redéveloppement de l'immeuble Quartz) pour lequel le groupe Cofinimmo est engagé, et de nouveaux investissements (sous due diligence pour 20 millions EUR et hypothétiques pour 40 millions EUR) ;
- investissements en immobilier de réseaux de distribution en Belgique et aux Pays-Bas pour un montant de 4 millions EUR résultant de rénovations lourdes pour les cafés et restaurants du portefeuille Pubstone ;

Par ailleurs, des cessions sont prévues, pour un montant total de l'ordre de 95 millions EUR, ventilées comme suit :

- cession de sites d'immobilier de santé pour un montant de 7 millions EUR ;
- cession de plusieurs immeubles de bureaux pour un montant de 84 millions EUR ;
- cession de plusieurs cafés et restaurants pour un montant de 4 millions EUR.

Estimation des investissements de l'exercice 2020 par secteur (x 1.000.000 EUR)



INFORMATION RÉGLEMENTÉE

Bruxelles, embargo jusqu'au 13.02.2020, 17:40 CET

Actif	Type de travaux	Nombre de lits après travaux	Surface après travaux	Fin des travaux	Total investissements (x 1.000.000 EUR)	Total investissements au 31.12.2019 (x 1.000.000 EUR)	Total investissements à réaliser après 2019 (x 1.000.000 EUR)
I. Projets en cours							
Santé							
Zonneweelde – Rijmenam (BE)	Rénovation et reconstruction d'une maison de repos et de soins ¹	200	15.000 m ²	T1 2021	6	-	6
Fundis – Rotterdam (NL)	Démolition/Reconstruction d'une maison de repos et de soins et rénovation d'un centre de revalidation	135	11.000 m ²	T4 2021	25	10	14
Rijswijk (NL)	Construction d'une clinique orthopédique	-	4.000 m ²	T1 2020	11	11	-
Bergeijk (NL)	Construction d'un centre de consultations médicales	-	3.400 m ²	T2 2020	8	6	2
Kaarst (DE)	Construction d'une clinique psychiatrique	70	7.800 m ²	T2 2020	22	-	22
Vigo (ES)	Construction d'une maison de repos	140	6.000 m ²	T4 2020	8	4	4
Oleiros (ES)	Construction d'une maison de repos	140	5.700 m ²	T3 2021	11	4	7
Cartagena (ES)	Construction d'une maison de repos	180	7.000 m ²	T3 2021	13	3	10
Bureaux							
Quartz – Bruxelles CBD	Démolition/reconstruction	-	9.200 m ²	T2 2020	24	20	4
II. Acquisitions en cours							
Santé							
Autres sites (ES)	Construction de maisons de repos	180	7.700 m ²	T3 2021	13	-	13
III. Total					141	58	83

¹ La première phase de la rénovation et l'extension a été livrée au cours du premier trimestre 2019.

INFORMATION RÉGLEMENTÉE

Bruxelles, embargo jusqu'au 13.02.2020, 17:40 CET

12.2. Composition du portefeuille et perspectives en matière de précompte mobilier

Sur base des informations actuellement disponibles et des hypothèses détaillées ci-dessus, et en l'absence d'événements majeurs imprévus, Cofinimmo prévoit que la part de l'immobilier de santé dans la juste valeur du portefeuille devrait se situer aux alentours de 59% en fin d'exercice 2020.

L'article 171, 3° quater du Code des impôts sur les revenus 1992, prévoit un taux de précompte mobilier de 15% (au lieu de 30%) pour « les dividendes distribués par (...) une société immobilière réglementée (...) dans la mesure où au moins 60% des biens immobiliers (...) sont investis directement ou indirectement (...) dans des biens immeubles situés dans un État membre de l'Espace économique européen et affectés ou destinés exclusivement ou principalement à des unités de soins et de logement adapté à des soins de santé ».

De plus, cet article mentionne que « lorsque les biens immobiliers ne sont pas exclusivement affectés ou destinés à des unités de soins et de logement adapté à des soins de santé, ou ne le sont que pendant une partie de la période imposable, seules les proportions du temps et de la superficie qui sont réellement affectées à des soins et de logement ou à des soins de santé sont prises en considération pour déterminer le pourcentage visé » ci-dessus. Il y est enfin précisé que « le Roi détermine les modalités d'administration de la preuve des conditions visées ci-dessus ».

En l'absence d'Arrêté royal précisant ces modalités, il existe une large marge d'interprétation concernant le moment à partir duquel les dividendes qui seront distribués par Cofinimmo rempliront les conditions pour se voir appliquer le précompte mobilier réduit. Cofinimmo a entamé un dialogue avec l'administration afin de clarifier cette situation.

12.3. Résultat net des activités clés et dividende par action

Sur la base des informations actuellement disponibles et des hypothèses détaillées ci-dessus, et en l'absence d'événements majeurs imprévus, Cofinimmo prévoit de réaliser des revenus locatifs nets des charges relatives à la location de 249 millions EUR menant à un résultat net des activités clés – part du Groupe de 183 millions EUR, soit 7,10 EUR par action pour l'exercice 2020, en croissance de 4% par rapport à celui de l'exercice 2019 (6,81 EUR par action). Sur base des mêmes données et hypothèses, le ratio d'endettement serait de l'ordre de 44% au 31.12.2020. Le conseil d'administration prévoit dès lors de proposer aux actionnaires un dividende brut de 5,80 EUR par action pour l'exercice 2020 (soit un payout ratio consolidé de 82%), en augmentation par rapport au dividende brut de 5,60 EUR par action proposé au titre de l'exercice 2019.

INFORMATION RÉGLEMENTÉE

Bruxelles, embargo jusqu'au 13.02.2020, 17:40 CET

13. Information relative aux actions et obligations

13.1. Performance boursière

L'action (COFB)

	31.12.2019	31.12.2018	31.12.2017
Cours de bourse (sur 12 mois, en EUR)			
Le plus élevé	135,40	113,00	115,25
Le plus bas	108,50	101,75	103,40
À la clôture	131,00	108,50	109,75
Moyen	120,81	107,27	107,82
Rendement en dividende¹	4,6%	5,1%	5,1%
Return brut² (sur 12 mois)	7,9%	7,5%	6,1%
Volume (sur 12 mois, en nombre de titres) sur Euronext			
Volume journalier moyen ³	40.860	37.867	33.670
Volume total	10.419.399	9.618.185	8.585.830
Nombre d'actions ayant jouissance dans les résultats consolidés de l'exercice	25.849.283	22.311.112	20.667.381
Capitalisation boursière à la clôture (x 1.000 EUR)	3.386.256	2.420.756	2.268.245
Part du capital détenu par des actionnaires ayant une participation inférieure à 5%	89%	90%	90%

Les actions privilégiées (COFP1 & COFP2)

Les actions privilégiées ont été converties en actions ordinaires le 12.07.2019 (voir section 7.8. ci-dessus).

¹ Dividende brut sur la moyenne du cours de Bourse.

² Appréciation du cours de Bourse + rendement en dividende.

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

INFORMATION RÉGLEMENTÉE

Bruxelles, embargo jusqu'au 13.02.2020, 17:40 CET

Les obligations

	Cofinimmo SA 140 millions EUR – 2012-2020 ISIN BE6241505401		Cofinimmo SA 190 millions EUR – 2015-2022 ISIN BE0002224906	
	31.12.2019	31.12.2018	31.12.2019	31.12.2018
Cours de bourse (sur 12 mois, en % du nominal)				
À la clôture	100,2	102,3	101,9	101,2
Moyen	101,3	103,5	101,7	101,1
Rendement moyen jusqu'à l'échéance	1,8%	1,4%	1,0%	1,5%
Rendement effectif à l'émission	3,6%	3,6%	1,9%	1,9%
Coupon d'intérêt (en %)				
Brut	3,55	3,55	1,92	1,92
Net	2,49	2,49	1,34	1,34
Nombre de titres	1.400	1.400	1.900	1.900

	Cofinimmo SA 70 millions EUR – 2016-2026 ISIN BE0002267368		Cofinimmo SA 55 millions EUR – 2016-2024 ISIN BE0002269380	
	31.12.2019	31.12.2018	31.12.2019	31.12.2018
Cours de bourse (sur 12 mois, en % du nominal)				
À la clôture	99,6	97,4	99,8	98,8
Moyen	100,1	95,4	100,3	98,2
Rendement moyen jusqu'à l'échéance	1,8%	2,1%	2,2%	2,2%
Rendement effectif à l'émission	1,7%	1,7%	2,0%	2,0%
Coupon d'intérêt (en %)				
Brut	1,70	1,70	2,00	2,00
Net	1,19	1,19	1,40	1,40
Nombre de titres	700	700	550	550

INFORMATION RÉGLEMENTÉE

Bruxelles, embargo jusqu'au 13.02.2020, 17:40 CET

L'obligation convertible

	Cofinimmo SA 219,3 millions EUR – 2016-2021 ISIN BE0002259282	
	31.12.2019	31.12.2018
Cours de bourse (sur 12 mois, en EUR)		
À la clôture	151,7	143,4
Moyen	148,2	143,6
Rendement moyen jusqu'à l'échéance	-2,0%	0,7%
Rendement effectif à l'émission	0,2%	0,2%
Coupon d'intérêt (en %)		
Brut	0,1875	0,1875
Net	0,1313	0,1313
Nombre de titres	1.502.196	1.502.196
Prix de conversion (en EUR)	135,8	140,1

13.2. Dividende de l'exercice 2019

Le Conseil d'Administration prévoit de proposer à l'Assemblée Générale Ordinaire du 13.05.2020 un dividende pour l'exercice 2019 de 5,60 EUR brut (3,92 EUR net) par action ordinaire.

13.3. Situation de l'actionnariat au 31.12.2019

Le tableau ci-dessous indique les actionnaires de Cofinimmo détenant plus de 5% du capital. Les déclarations de transparence ainsi que les chaînes de contrôle sont disponibles sur le site web. À la date d'arrêté du présent communiqué, Cofinimmo n'a reçu aucune déclaration de transparence présentant une situation postérieure à celle du 10.12.2019. Selon la définition d'Euronext, le *free float* est de 100%.

Société	%
Always Care-Ion	5,5%
BlackRock	5,0%
Groupe Cofinimmo	0,2%
Autres < 5%	89,2%
Total	100%

INFORMATION RÉGLEMENTÉE

Bruxelles, embargo jusqu'au 13.02.2020, 17:40 CET

14. Gouvernance d'entreprise

En matière de gouvernance d'entreprise, Cofinimmo veille à appliquer les normes les plus strictes et évalue en permanence ses méthodes par rapport aux principes, pratiques et exigences en ce domaine. La pratique de gouvernance d'entreprise de Cofinimmo est en complète conformité avec le Code belge en la matière¹. Une description détaillée des différents Comités, leurs rôles et leurs membres respectifs est reprise dans le chapitre 'Déclaration de gouvernance d'entreprise' du Rapport Financier Annuel 2018.

14.1. Renouvellement du mandat d'un administrateur

L'Assemblée Générale Ordinaire du 08.05.2019 a décidé de renouveler avec effet immédiat, en qualité d'administrateur, le mandat de Madame Kathleen Van den Eynde, jusqu'à l'issue de l'Assemblée Générale Ordinaire qui se tiendra en 2023 et de constater son indépendance conformément à l'article 526ter du Code des sociétés dès lors qu'elle respecte l'ensemble des critères énoncés par cet article.

14.2. Nomination d'un nouvel administrateur

L'Assemblée Générale Ordinaire du 08.05.2019 a décidé de nommer avec effet immédiat, en qualité d'administrateur, Monsieur Benoit Graulich, jusqu'à l'issue de l'Assemblée Générale Ordinaire qui se tiendra en 2023 et de constater son indépendance conformément à l'article 526ter du Code des sociétés dès lors qu'il respecte l'ensemble des critères énoncés par cet article.

14.3. Assemblée générale extraordinaire du 15.01.2020

En date du 15.01.2020, l'Assemblée Générale Extraordinaire de Cofinimmo a approuvé des modifications statutaires comme suite à l'entrée en vigueur le 01.01.2020 du Code des sociétés et des associations (CSA) qui remplace le Code des sociétés. Cofinimmo a notamment opté pour une structure de gouvernance moniste ou *one-tier*, telle que prévue aux articles 7:85 et suivants du CSA. Suite à l'abolition du Comité de Direction (au sens de l'article 524bis du Code des sociétés), le Conseil d'Administration a délégué certains pouvoirs spéciaux à un Comité Exécutif, composé de membres Administrateurs ou non. Les membres de ce Comité Exécutif sont les mêmes que ceux de l'ancien Comité de Direction. Le Conseil d'Administration a en outre confié la gestion journalière de la Société à chacun des membres de ce Comité Exécutif dont la création et l'existence est prévue par l'article 13 des nouveaux statuts. À compter du 15.01.2020, il y a lieu de lire « Comité Exécutif » au lieu de « Comité de Direction ».

15. Principaux risques et incertitudes

Le conseil d'administration considère que les principaux facteurs de risque synthétisés en page 2 à 5 du rapport financier annuel 2018 publié le 05.04.2019 restent pertinents pour l'exercice 2020. Ils seront bien entendu mis à jour dans le rapport financier annuel 2019 qui sera publié en avril 2020.

¹ Voir la Charte de Gouvernance d'entreprise, disponible sur le site internet.

INFORMATION RÉGLEMENTÉE

Bruxelles, embargo jusqu'au 13.02.2020, 17:40 CET

16. Calendrier 2020 de l'actionnaire

Événement	Date
Publication du Rapport Financier Annuel 2019	09.04.2020
Publication du Rapport de Développement Durable 2019	09.04.2020
Informations trimestrielles : résultats au 31.03.2020	28.04.2020
Assemblée Générale Ordinaire pour 2019	13.05.2020
Mise en paiement du dividende relatif à l'exercice 2019 (actions) ¹	
Coupon	N°35
Date de détachement de coupon (Ex date) ²	18.05.2020
Date d'arrêté (Record date) ³	19.05.2020
Date de paiement du dividende	A partir du 20.05.2020
Rapport Financier Semestriel : résultats au 30.06.2020	30.07.2020
Informations trimestrielles : résultats au 30.09.2020	19.11.2020
Communiqué de presse annuel : résultats au 31.12.2020	11.02.2021

¹ Sous réserve d'approbation par l'Assemblée Générale Ordinaire du 13.05.2020.

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

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

INFORMATION RÉGLEMENTÉE

Bruxelles, embargo jusqu'au 13.02.2020, 17:40 CET

Pour tout renseignement :

Lynn Nachtergaele

Investor Relations Officer

Tél. : +32 (0)2 777 14 08

lnachtergaele@cofinimmo.be

À propos de Cofinimmo :

Depuis plus de 35 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 et en Espagne, d'une valeur d'environ 4,2 milliards EUR. Attentive aux évolutions sociétales, Cofinimmo a pour mission de mettre à disposition des espaces de soins, de vie et de travail de haute qualité pour ses partenaires-locataires au bénéfice direct des occupants. *'Caring, Living and Working – Together in Real Estate'* est l'expression de cette mission. Forte de son expertise, Cofinimmo a bâti un portefeuille d'immobilier de santé d'environ 2,4 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 130 personnes à Bruxelles, Paris, Breda et Francfort.

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.

Au 12.02.2020, la capitalisation boursière totale de Cofinimmo s'élevait à environ 3,9 milliards EUR. La société applique des politiques d'investissement qui cherchent à offrir à ses actionnaires un investissement à long terme socialement responsable, peu risqué et générant un flux de dividendes récurrent, prévisible et croissant.

www.cofinimmo.com

Suivez-nous sur :



INFORMATION RÉGLEMENTÉE

Bruxelles, embargo jusqu'au 13.02.2020, 17:40 CET

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

A. RÉSULTAT NET	31.12.2019	31.12.2018
Revenus locatifs	232.601	212.170
Reprises de loyers cédés et escomptés	8.784	8.815
Charges relatives à la location	623	-897
Résultat locatif net	242.008	220.088
Récupération de charges immobilières	251	-6
Récupération de charges locatives et de taxes normalement assumées par le locataire sur immeubles loués	44.537	41.653
Frais incombant aux locataires et assumés par le propriétaire sur dégâts locatifs et remises en état au terme du bail	-1.252	-2.462
Charges locatives et taxes normalement assumées par le locataire sur immeubles loués	-50.929	-47.545
Résultat immobilier	234.615	211.729
Frais techniques	-5.939	-6.421
Frais commerciaux	-1.808	-1.791
Charges et taxes sur immeubles non loués	-3.579	-4.489
Frais de gestion immobilière	-20.622	-17.573
Charges immobilières	-31.948	-30.275
Résultat d'exploitation des immeubles	202.667	181.455
Frais généraux de la société	-8.838	-7.531
Résultat d'exploitation avant résultat sur portefeuille	193.829	173.923
Résultat sur vente d'immeubles de placement	12.394	28.436
Résultat sur vente d'autres actifs non-financiers	0	0
Variations de la juste valeur des immeubles de placement	79.069	-6.259
Autre résultat sur portefeuille	-28.751	-18.150
Résultat d'exploitation	256.541	177.951
Revenus financiers	9.021	8.958
Charges d'intérêts nettes	-24.128	-30.307
Autres charges financières	-634	-498
Variations de la juste valeur des actifs et passifs financiers	-23.765	-3.013
Résultat financier	-39.505	-24.860
Quote-part dans le résultat des entreprises associées et co-entreprises	-797	841
Résultat avant impôt	216.239	153.932
Impôts des sociétés	-5.572	-2.806
Exit tax	-378	327
Impôt	-5.950	-2.480
Résultat net	210.289	151.452
Intérêts minoritaires	-5.674	-5.839
Résultat net – part du Groupe	204.615	145.613
Résultat net des activités clés – part du Groupe*	166.498	145.004
Résultat sur instruments financiers – part du Groupe*	-24.184	-3.353
Résultat sur portefeuille – part du Groupe*	62.301	3.962

INFORMATION RÉGLEMENTÉE

Bruxelles, embargo jusqu'au 13.02.2020, 17:40 CET

B. AUTRES ÉLÉMENTS DU RÉSULTAT GLOBAL RECYCLABLES EN COMPTES DE RÉSULTATS	31.12.2019	31.12.2018
Quote-part dans les autres éléments de résultat global des entreprises associées/co-entreprises	0	63
Impact du recyclage en comptes de résultats des instruments de couvertures pour lesquels la relation au risque couvert a pris fin	0	-578
Obligations convertibles	-9.930	300
Autres éléments du résultat global recyclables en comptes de résultats	-9.930	-215
Intérêts minoritaires	0	0
Autres éléments du résultat global recyclables en compte de résultats – part du Groupe	-9.930	-215

C. RÉSULTAT GLOBAL	31.12.2019	31.12.2018
Résultat global	200.359	151.237
Intérêts minoritaires	-5.674	-5.839
Résultat global – part du Groupe	194.685	145.398