

## Rapport financier semestriel 2020

### Résultats de Cofinimmo (Euronext Brussels : COFB) conformes aux projections formulées en avril dernier :

- Résultat net des activités clés – part du Groupe : 88 millions EUR (75 millions EUR au 30.06.2019), soit +18%
- Confirmation de la prévision de dividende brut pour l'exercice 2020, payable en 2021 : 5,80 EUR par action, en hausse par rapport à 2019

### Investissements en immobilier de santé depuis le 01.01.2020 :

- Investissements de 182 millions EUR sur le 1<sup>er</sup> semestre
- Avec 2,6 milliards EUR (en croissance de 7% sur six mois), l'immobilier de santé représente 57% du portefeuille, qui atteint 4,5 milliards EUR au 30.06.2020

### Recentrage du portefeuille de bureaux conformément à la stratégie :

- Acquisition d'un immeuble de bureaux doté d'un centre médical dans le Central Business District de Bruxelles ('CBD') pour 40 millions EUR
- Réception provisoire de l'immeuble de bureaux Quartz

### RSE :

- Livraison de plusieurs chantiers contribuant à l'objectif de réduction de l'intensité énergétique du patrimoine de 30% d'ici à 2030
- Soutien d'initiatives de lutte contre la pandémie de coronavirus et ses effets dans le secteur de la santé, en particulier au niveau des maisons de repos et de soins et des hôpitaux

### Performances opérationnelles solides :

- Revenus locatifs bruts en hausse de 10,6% sur le 1<sup>er</sup> semestre (ou 1,6% à périmètre constant)
- Marge d'exploitation en hausse à 83,1% (82,6% au 31.12.2019)
- Taux d'occupation élevé : 97,5% (97,0% au 31.12.2019)
- Durée résiduelle des baux particulièrement longue : 12 ans

### Gestion efficace de la structure financière :

- Augmentations de capital de près de 143 millions EUR (apports en nature et dividende optionnel)
- Disponibilités sur les lignes de crédit confirmées de près de 900 millions EUR (au 01.07.2020), après couverture des émissions de billets de trésorerie
- Plus d'échéance importante de lignes de crédit avant septembre 2021
- Coût moyen de la dette en diminution : 1,3% (1,4% au 31.12.2019)
- Ratio d'endettement bas : 41,8% (41,0% au 31.12.2019)
- Rating BBB/A-2 confirmé par S&P

**Jean-Pierre Hanin, CEO de Cofinimmo** : « Les résultats de Cofinimmo sont solides malgré le contexte de crise sanitaire actuel. Avec 231 millions EUR investis sur le semestre, en ce compris la livraison de plusieurs chantiers qui contribuent à notre objectif de réduction de l'intensité énergétique de notre patrimoine, Cofinimmo a toujours pour objectif de réaliser le budget de 375 millions EUR d'investissements prévu pour 2020. En outre, les deux augmentations de capital de juin (dividende optionnel et apports en nature) totalisant près de 143 millions EUR et les opérations de financement conclues sur le semestre sont des atouts dont Cofinimmo bénéficie pour exécuter sa stratégie. Avec un taux d'endettement de 41,8%, le bilan consolidé de Cofinimmo démontre une forte solvabilité, ce qui constitue un atout appréciable dans l'environnement difficile actuel. »

**INFORMATION RÉGLEMENTÉE**

Bruxelles, embargo jusqu'au 30.07.2020, 17:40 CET

1.	Rapport de gestion intermédiaire .....	3
1.1.	Résumé de l'activité depuis le 01.01.2020 .....	3
1.2.	Chiffres clés consolidés .....	5
1.3.	Évolution du portefeuille .....	7
1.4.	Principaux événements intervenus dans le courant du 1 <sup>er</sup> semestre 2020 .....	9
1.5.	Événements intervenus après le 30.06.2020 .....	19
1.6.	Résultats opérationnels .....	22
1.7.	Patrimoine immobilier au 30.06.2020 .....	24
1.8.	Programme d'investissements 2020 .....	27
1.9.	Gestion des ressources financières .....	29
1.10.	Information relative aux actions et obligations .....	35
1.11.	Responsabilité sociale des entreprises (RSE) .....	37
1.12.	Gouvernance d'entreprise .....	39
1.13.	Principaux risques et incertitudes .....	40
1.14.	Calendrier de l'actionnaire .....	41
2.	États financiers résumés .....	42
2.1.	Résultat global consolidé – Schéma Arrêté Royal du 13.07.2014 (x 1.000 EUR) .....	42
2.2.	Compte de résultats consolidé – Schéma analytique (x 1.000 EUR) .....	44
2.3.	Bilan consolidé (x 1.000 EUR) .....	47
2.4.	Calcul du ratio d'endettement .....	48
2.5.	Tableau des flux de trésorerie .....	49
2.6.	État consolidé des variations des capitaux propres (x 1.000 EUR) .....	50
2.7.	Notes sur les états financiers intermédiaires résumés .....	52
3.	Déclaration de conformité .....	74
4.	Informations sur les déclarations prévisionnelles .....	74
5.	Annexes .....	76
5.1.	Annexe 1 : Rapport des experts évaluateurs indépendants .....	76
5.2.	Annexe 2 : Rapport du Commissaire .....	82
5.3.	Annexe 3 : Communication préalable faite à la FSMA conformément à l'article 37 § 1er de la loi du 12.05.2014 relative aux sociétés immobilières réglementées .....	85

**INFORMATION RÉGLEMENTÉE**

Bruxelles, embargo jusqu'au 30.07.2020, 17:40 CET

## 1. Rapport de gestion intermédiaire

### 1.1. Résumé de l'activité depuis le 01.01.2020

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 consolide son leadership en immobilier de santé en Europe.

Faisant suite à l'apparition de la pandémie de coronavirus COVID-19 dans les pays dans lesquels le groupe est actif, Cofinimmo a mis en place différentes mesures afin d'assurer la continuité de ses activités, tout en faisant de la santé et du bien-être de toutes ses parties prenantes sa priorité.

Dès le 09.03.2020, le comité exécutif de Cofinimmo a encouragé ses collaborateurs à passer en formule télétravail pour toutes les tâches ne nécessitant pas une présence physique sur place. Cette solution était déjà bien éprouvée et amplement utilisée par les collaborateurs de la société et n'a pas entraîné de difficulté particulière. Cette mesure a encore été renforcée par la suite, puis adaptée, pour s'inscrire dans le cadre des décisions prises par les autorités.

Les équipes opérationnelles restent en contact étroit avec les locataires du groupe, pour assurer la continuité des prestations, et ainsi les aider à traverser cette période difficile. Cofinimmo revoit la situation de ses contreparties au cas par cas afin de trouver le cas échéant une solution équilibrée. À la lumière de la crise sanitaire actuelle, Cofinimmo a revu de manière prudente ses projections de résultat net des activités clés – part du Groupe dès le mois d'avril dernier, et confirme ces projections. Dans ce cadre, afin de refléter les doutes quant à la capacité actuelle de certains locataires à payer leurs loyers, et sans préjuger de l'issue des discussions avec ceux-ci, Cofinimmo a d'ores et déjà comptabilisé des réductions de valeur sur créances commerciales de l'ordre de 2 millions EUR.

Les mesures de confinement au 1<sup>er</sup> semestre 2020 n'ont que très peu affecté les chantiers en cours et les dossiers d'investissement. Dès la mi-mai, Cofinimmo a pu reprendre l'exécution de sa stratégie de croissance et a, malgré le contexte difficile actuel, toujours pour objectif de réaliser le budget de 375 millions EUR d'investissements prévu pour 2020. Les investissements du 1<sup>er</sup> semestre s'élèvent en effet à 231 millions EUR. Ceci comprend la livraison de plusieurs chantiers qui contribuent à l'objectif de réduction de l'intensité énergétique du patrimoine de 30% d'ici à 2030.

En immobilier de santé, le groupe a encore étendu son portefeuille grâce aux nombreuses acquisitions et livraisons de projets de construction, totalisant 182 millions EUR au 1<sup>er</sup> semestre. La transaction la plus marquante a été réalisée en juin, avec l'acquisition de six sites de santé (par apports en nature) pour 105 millions EUR. Au 30.06.2020, les actifs de santé (2,6 milliards EUR, en croissance de 7% sur six mois) représentent 57% du portefeuille du groupe, qui atteint désormais 4,5 milliards EUR.

Dans le secteur des bureaux, Cofinimmo poursuit également sa stratégie, qui consiste à rééquilibrer son portefeuille entre les différents sous-secteurs au profit d'immeubles de haute qualité dans le Central Business District de Bruxelles ('CBD'). L'acquisition du Trône 100 et la réception provisoire du Quartz renforcent la position de Cofinimmo dans le CBD. Parallèlement, Cofinimmo a procédé à la cession des droits immobiliers relatifs à des actifs dans la zone décentralisée de Bruxelles et a également signé un compromis de vente pour un autre actif situé en périphérie.

**INFORMATION RÉGLEMENTÉE**

Bruxelles, embargo jusqu'au 30.07.2020, 17:40 CET

En matière de financement, plusieurs opérations ont permis d'encore améliorer la structure du bilan et l'échéancier des dettes financières, qui ne compte plus d'échéance importante avant septembre 2021. Outre les augmentations de capital totalisant près de 143 millions EUR (apports en nature et dividende optionnel), Cofinimmo a ainsi contracté de nouvelles lignes de crédit pour plus de 800 millions EUR, et a reporté l'échéance du crédit syndiqué à 2025 (2024 précédemment). Au 01.07.2020, Cofinimmo bénéficiait de près de 900 millions EUR de disponibilités sur ses lignes de crédit, après couverture des émissions de billets de trésorerie.

Le dynamisme dont le Groupe fait preuve en matière d'investissements et de financement (coût moyen de la dette en baisse à 1,3%), couplé à une gestion efficace du portefeuille existant (taux d'occupation de 97,5%, revenus locatifs bruts en hausse de 1,6% à périmètre constant, marge d'exploitation en hausse à 83,1%), lui ont permis de réaliser un résultat net des activités clés – part du Groupe de 88 millions EUR au 30.06.2020, conforme aux projections formulées en avril dernier<sup>1</sup> (à comparer aux 75 millions EUR qui avaient été réalisés au 30.06.2019), principalement grâce aux effets de périmètre des acquisitions réalisées et à la diminution des frais opérationnels liés aux immeubles de bureaux vendus. Ce résultat intègre le soutien (annoncé en avril dernier) d'initiatives de lutte contre la pandémie de coronavirus et ses effets dans le secteur de la santé, en particulier au niveau des maisons de repos et de soins et des hôpitaux. Le résultat net des activités clés – part du Groupe par action s'élève à 3,40 EUR (conforme aux projections, à comparer à 3,23 EUR au 30.06.2019) et tient compte des émissions d'actions de 2019 et de juin 2020.

Le résultat net – part du Groupe a atteint 60 millions EUR (soit 2,31 EUR par action) au 30.06.2020, contre 71 millions EUR (soit 3,07 EUR par action) au 30.06.2019. Cette fluctuation est principalement due à l'augmentation du résultat net des activités clés – part du Groupe et aux variations de valeur (immeubles de placement, instruments de couverture, goodwill, c'est-à-dire variations non cash) entre le 1<sup>er</sup> semestre 2019 et le 1<sup>er</sup> semestre 2020.

Avec un taux d'endettement de 41,8% au 30.06.2020 (et ayant peu évolué depuis lors), le bilan consolidé de Cofinimmo (dont le rating BBB/A-2 a été confirmé le 20.04.2020) démontre une forte solvabilité, ce qui constitue un atout appréciable pour aborder la crise actuelle (des informations sur les risques et incertitudes dus au coronavirus COVID-19 sont données en section 1.13).

<sup>1</sup> Voir communiqués du 09.04.2020 et du 28.04.2020. Voir aussi la section 1.13 du présent rapport financier semestriel.

**INFORMATION RÉGLEMENTÉE**

Bruxelles, embargo jusqu'au 30.07.2020, 17:40 CET

**1.2. Chiffres clés consolidés**

**1.2.1. Données globales**

<b>(x 1.000.000 EUR)</b>	<b>30.06.2020</b>	<b>31.12.2019</b>
Portefeuille d'immeubles de placement (en juste valeur)	4.460	4.247
<b>(x 1.000 EUR)</b>	<b>30.06.2020</b>	<b>30.06.2019</b>
Résultat immobilier	122.841	108.440
Résultat d'exploitation avant résultat sur portefeuille	100.208	86.830
Résultat net des activités clés – part du Groupe*	88.206	74.560
Résultat sur instruments financiers – part du Groupe*	-18.029	-32.222
Résultat sur portefeuille - part du Groupe*	-10.379	28.659
Résultat net - part du Groupe*	59.798	70.997
Marge d'exploitation*	83,1%	82,2%
	<b>30.06.2020</b>	<b>31.12.2019</b>
Frais d'exploitation/valeur moyenne du patrimoine en gestion* <sup>1</sup>	0,95%	0,97%
Durée pondérée résiduelle des baux <sup>2</sup> (en années)	12	12
Taux d'occupation <sup>3</sup>	97,5%	97,0%
Rendement locatif brut si portefeuille loué à 100% <sup>4</sup>	6,1%	6,2%
Rendement locatif net si portefeuille loué à 100% <sup>5</sup>	5,8%	5,8%
Ratio d'endettement <sup>6</sup>	41,8%	41,0%
Coût moyen de la dette* <sup>7</sup>	1,3%	1,4%
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](http://www.cofinimmo.com/investisseurs/rapports-présentations)).

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

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

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

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

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

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

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

**INFORMATION RÉGLEMENTÉE**

Bruxelles, embargo jusqu'au 30.07.2020, 17:40 CET

**1.2.2. Données par action – part du Groupe**

(en EUR)	30.06.2020	30.06.2019
<b>Résultat net des activités clés – part du Groupe</b>	<b>3,40</b>	<b>3,23</b>
Résultat sur instruments financiers – part du Groupe	-0,70	-1,40
Résultat sur portefeuille – part du Groupe	-0,40	1,24
<b>Résultat net – part du Groupe</b>	<b>2,31</b>	<b>3,07</b>

Valeur intrinsèque de l'action (en EUR)	30.06.2020	31.12.2019
Actif net réévalué par action en juste valeur <sup>1</sup> après répartition du dividende de l'exercice 2019*	92,95	89,42
Actif net réévalué par action en valeur d'investissement <sup>2</sup> après répartition du dividende de l'exercice 2019*	97,89	94,30

Valeur intrinsèque diluée de l'action (en EUR)	30.06.2020	31.12.2019
Actif net dilué réévalué par action en juste valeur <sup>2</sup> après répartition du dividende de l'exercice 2019	92,88	89,32
Actif net dilué réévalué par action en valeur d'investissement <sup>3</sup> après répartition du dividende de l'exercice 2019	97,81	94,11

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 31.12.2019 et au 30.06.2020, car elles auraient eu un impact relatif. À l'inverse, 22.995 actions propres du 'stock option plan' ont été prises en compte dans le calcul de l'indicateur susmentionné en 2020 (contre 27.345 en 2019) car elles ont un impact dilutif.

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

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

**INFORMATION RÉGLEMENTÉE**

Bruxelles, embargo jusqu'au 30.07.2020, 17:40 CET

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

(en EUR par action)	30.06.2020	30.06.2019
EPRA Résultat*	3,40	3,23
EPRA Résultat dilué*	3,40	3,23
(en EUR par action)	30.06.2020	31.12.2019
EPRA Valeur de l'Actif Net (VAN)*	99,81	100,69
EPRA Valeur de l'Actif Net Ajustée (VANNN)*	96,06	97,56
EPRA Net Reinstatement Value (NRV)* (nouvel indicateur)	106,76	107,67
EPRA Net Tangible Assets (NTA)* (nouvel indicateur)	99,36	100,13
EPRA Net Disposal Value (NDV)* (nouvel indicateur)	94,32	95,36
	30.06.2020	31.12.2019
EPRA Rendement Initial Net (RIN)*	5,7%	5,6%
EPRA RIN Ajusté*	5,7%	5,6%
EPRA Taux de vacance locative*	2,6%	3,0%
EPRA Ratio de coûts (frais directs de vacance inclus)*	20,0%	22,2%
EPRA Ratio de coûts (frais directs de vacance exclus)*	17,1%	18,0%

Conformément aux 'EPRA Best Practice Recommendations', les ORA émises en 2011 et les obligations convertibles émises en 2016 n'ayant pas d'effet dilutif au 30.06.2020, au 31.12.2019 et au 30.06.2019, elles n'ont pas été prises en compte dans le calcul de l'EPRA Résultat dilué, de l'EPRA VAN, de l'EPRA VANNN, de l'EPRA NRV, de l'EPRA NTA et de l'EPRA NDV à ces dates.

**1.3. Évolution du portefeuille**

Secteur	Investissements durant le 1 <sup>er</sup> semestre 2020	Désinvestissements durant le 1 <sup>er</sup> semestre 2020	Investissements durant le 2 <sup>e</sup> trimestre 2020	Désinvestissements durant le 2 <sup>e</sup> trimestre 2020	Juste valeur au 30.06.2020	Référence
Immobilier de santé	182 millions EUR	-	167 millions EUR	-	2,6 milliards EUR	1.4.1 à 1.4.5
Réseaux de distribution	1 million EUR	3 millions EUR	1 million EUR	1 million EUR	0,6 milliard EUR	1.4.6
Bureaux	48 millions EUR	26 millions EUR	1 million EUR	26 millions EUR	1,3 milliard EUR	1.4.7
<b>TOTAL</b>	<b>231 millions EUR</b>	<b>30 millions EUR</b>	<b>170 millions EUR</b>	<b>28 millions EUR</b>	<b>4,5 milliards EUR</b>	/

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

**INFORMATION RÉGLEMENTÉE**

Bruxelles, embargo jusqu'au 30.07.2020, 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 (%)
<b>Immobilier de santé</b>		<b>18.600</b>	<b>57%</b>
	Établissements sanitaires <sup>1</sup>	2.300	7%
	Soins primaires <sup>2</sup>	-	2%
	Établissements médico-sociaux <sup>3</sup>	16.300	46%
	Autres <sup>4</sup>	-	2%
<b>Immobilier de réseaux de distribution</b>		-	<b>12%</b>
	Pubstone	-	10%
	Cofinimur I	-	3%
<b>Bureaux</b>		-	<b>30%</b>
	Bruxelles CBD	-	15%
	Bruxelles décentralisé	-	8%
	Bruxelles périphérie	-	3%
	Anvers	-	1%
	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 <sup>5</sup>	<1%

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

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

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

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

<sup>5</sup> Le processus de construction d'une maison de repos et de soins est en cours dans plusieurs villes espagnoles. Au 30.06.2020, l'immobilier de santé en Espagne représente 0,5% de la juste valeur totale du portefeuille immobilier consolidé du groupe.



### INFORMATION RÉGLEMENTÉE

Bruxelles, embargo jusqu'au 30.07.2020, 17:40 CET

#### 1.4. Principaux événements intervenus dans le courant du 1<sup>er</sup> semestre 2020

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

- Investissements durant le 1<sup>er</sup> semestre 2020 : 107 millions EUR
- Investissements durant le 2<sup>e</sup> trimestre 2020 : 107 millions EUR
- Portefeuille immobilier de santé en Belgique au 30.06.2020 : 1.326 millions EUR (78 sites)

Le portefeuille d'immobilier de santé de Cofinimmo en Belgique représente une juste valeur de 1,3 milliard EUR. Au cours du 1<sup>er</sup> semestre 2020, Cofinimmo y a investi 107 millions EUR.

#### Principales réalisations :

- **Acquisition de six sites de santé en Belgique par apports en nature**

Le 10.06.2020, Cofinimmo a signé un accord concernant l'acquisition de six sites de santé en Belgique par apports en nature des actions de six sociétés. La valeur conventionnelle des actifs pour le calcul du prix des actions a été fixée à environ 105 millions EUR, tandis que la valeur des apports en nature s'est élevée à 98.520.698,88 EUR. Dans ce contexte, 825.408 nouvelles actions ont été émises (voir section 1.9.1.2 ci-dessous).



Maison de repos et de soins Puthof – Borgloon (BE)



Maison de repos et de soins Keiheuvel – Balen (BE)

Au total, les sites offrent ensemble une superficie hors-sol de plus de 38.000 m<sup>2</sup> et ont une capacité de 562 lits. Ils sont répartis en Flandre. Les bâtiments de ce portefeuille ont une bonne intensité énergétique moyenne. Ils ont été construits avec des matériaux modernes et durables. La plupart des bâtiments sont équipés de panneaux photovoltaïques et d'innovations visant à accroître le confort des occupants : vitrage à haut rendement, système de ventilation avancé à double flux pour l'alimentation et l'évacuation de l'air (système de ventilation D), récupération des eaux de pluie, éclairage LED, isolation du toit et adoucisseurs d'eau ne sont que quelques-uns des aménagements qui contribuent à limiter l'empreinte carbone de ces bâtiments. En outre, l'installation des panneaux photovoltaïques supplémentaires sur certains sites est envisagée afin de réduire encore la consommation d'énergie. Tous les biens sont facilement accessibles par les transports en commun. Ils sont situés dans des espaces verts ou sont agrémentés d'un jardin.

Avec Orelia Zorg SA, Cofinimmo accueille un nouvel opérateur dans son portefeuille. Ce groupe est spécialisé dans les soins gériatriques et bénéficie d'une expertise de plus de 40 ans dans la construction et l'exploitation de maisons de repos et de soins. Une architecture optimale est envisagée dès la phase de conception, afin d'augmenter le confort des résidents et des collaborateurs. Orelia Zorg SA s'investit en permanence afin de parfaire ses connaissances en soins et techniques de soutien, en vue de stimuler l'innovation en la matière. Il emploie plus de 500 personnes. Près de 900 résidents bénéficient des meilleurs soins sur 11 sites (maisons de repos et de soins, et résidences-services).

**INFORMATION RÉGLEMENTÉE**

Bruxelles, embargo jusqu'au 30.07.2020, 17:40 CET

Pour les six actifs, des contrats de type triple net<sup>1</sup> ont été conclus pour une durée de 27 ans avec l'opérateur mentionné ci-dessus. Les loyers seront indexés sur base de l'indice belge des prix à la consommation. Le rendement locatif brut s'élève à environ 4,5%, ce qui est conforme aux conditions de marché actuelles et la qualité des sites.

**1.4.2. Immobilier de santé en France**

- **Investissements durant le 1<sup>er</sup> semestre 2020 : 26 millions EUR**
- **Investissements durant le 2<sup>e</sup> trimestre 2020 : 26 millions EUR**
- **Portefeuille immobilier de santé en France au 30.06.2020 : 398 millions EUR (49 sites)**

Cofinimmo détient en France des immeubles de placement en immobilier de santé pour une juste valeur de 398 millions EUR, et des créances de locations-financement pour 21 millions EUR. Au cours du 1<sup>er</sup> semestre 2020, Cofinimmo y a investi 26 millions EUR.

Principales réalisations :

- **Rachat de la participation détenue par le groupe Orpea dans Cofinea I**

Le 05.06.2020, Cofinimmo a procédé au rachat de la participation d'Orpea dans la co-entreprise Cofinea I SAS pour un montant total de près de 8 millions EUR. Conformément à l'article 37 § 1<sup>er</sup> de la loi du 12.05.2014 relative aux sociétés immobilières réglementées, l'opération a préalablement été portée à la connaissance de la FSMA. Cofinimmo détient désormais 100% du capital de cette filiale française, qui détient un immeuble de placement valorisé à environ 24 millions EUR auquel un crédit d'investissement de 9 millions EUR est attaché.

Pour rappel, le groupe Orpea et le groupe Cofinimmo ont acquis en 2012, via leur co-entreprise Cofinea I SAS, l'EPHAD 'Les Musiciens' situé dans le 19<sup>e</sup> arrondissement de Paris<sup>2</sup>. Cofinea I est une société de droit français dont Cofinimmo détenait 51% du capital et le groupe Orpea le solde, soit 49%.

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

<sup>2</sup> Voir également le communiqué de presse du 24.04.2012.

### INFORMATION RÉGLEMENTÉE

Bruxelles, embargo jusqu'au 30.07.2020, 17:40 CET

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

- Investissements durant le 1<sup>er</sup> semestre 2020 : 10 millions EUR
- Investissements durant le 2<sup>e</sup> trimestre 2020 : 7 millions EUR
- Portefeuille immobilier de santé aux Pays-Bas au 30.06.2020 : 301 millions EUR (41 sites)

Le portefeuille d'immobilier de santé néerlandais de Cofinimmo représente une juste valeur de 301 millions EUR. Au cours du 1<sup>er</sup> semestre 2020, Cofinimmo y a investi 10 millions EUR.

#### Principales réalisations :

- **Livraison de l'extension d'une clinique orthopédique à Rijswijk**



L'extension d'une clinique orthopédique située à Rijswijk, entre Delft et La Haye, a été livrée le 13.02.2020. Pour rappel, Cofinimmo avait acquis mi-octobre 2018 un terrain pour cet actif<sup>1</sup>. Le bâtiment dispose de chambres et de salles de consultation, réparties sur une superficie hors-sol d'environ 4.000 m<sup>2</sup>, et d'environ 130 places de parking au rez-de-chaussée. Le budget des travaux s'est élevé à environ 11 millions EUR (terrain compris). L'établissement est exploité par Bergman Clinics, avec lesquels Cofinimmo a signé un bail de type triple net<sup>2</sup> de 15 ans. Le rendement locatif brut s'élève à plus de 6%.

Des aménagements ont été réalisés afin de réduire la consommation énergétique du bâtiment ; 162 panneaux photovoltaïques ont ainsi été placés sur le toit et l'éclairage se fait exclusivement par lampes LED, moins énergivores.

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

Le 14.05.2020, Cofinimmo a acquis, via l'une de ses filiales, une maison de repos et de soins située à La Haye pour environ 14 millions EUR. Ce montant couvre la valeur du bâtiment existant et le budget des travaux à réaliser.

L'immeuble acquis est une ancienne maison de repos et de soins d'une superficie hors-sol d'environ 5.100 m<sup>2</sup>, datant de 1986 et située dans un quartier résidentiel de La Haye, le chef-lieu de la province de Hollande-Méridionale où siègent également le gouvernement et le parlement néerlandais. La maison de repos et de soins est en outre bien desservie par les transports en commun depuis la gare centrale située à proximité.

<sup>1</sup> Voir également le communiqué de presse du 22.10.2018.

<sup>2</sup> Les assurances, les taxes et la maintenance sont à charge du locataire.

### INFORMATION RÉGLEMENTÉE

Bruxelles, embargo jusqu'au 30.07.2020, 17:40 CET

Cofinimmo a choisi de faire rénover complètement le site, y compris une petite extension à l'arrière du bâtiment. Certains matériaux de construction pourront ainsi être réutilisés et les matières premières pourront également être utilisées de manière plus rationnelle, ce qui se traduira par un impact environnemental nettement plus faible que celui observé lorsque l'on réalise de nouvelles constructions. Les travaux permettront de créer une maison de repos et de soins moderne et durable de près de 5.400 m<sup>2</sup>, dotée de 87 lits pour personnes nécessitant des soins aigus. Un restaurant, également accessible aux visiteurs, est prévu dans le bâtiment.



Les techniques modernes et les matériaux durables contribueront à limiter l'empreinte carbone du bâtiment. De nouveaux vitrages à haut rendement, des installations peu énergivores telles que des pompes à chaleur et un éclairage LED, un toit nouvellement isolé et des panneaux solaires contribueront également à ce que le bâtiment reçoive un label énergétique de niveau A (contre un niveau D précédemment).

Afin de réaliser ces travaux de rénovation, Cofinimmo a conclu un contrat de construction clé en main avec Formabouw B.V. Les travaux (pour lesquels un budget d'environ 10 millions EUR est prévu) commenceront prochainement et devraient être livrés en septembre 2021.

Le site proposera des traitements aux patients/résidents ayant besoin de soins d'un niveau modéré à important. La rénovation a été conçue dans une vision à long terme afin que les chambres puissent être adaptées à des traitements plus lourds et que les patients/résidents puissent continuer à y vivre quels que soient leurs besoins en matière de soins. Ils seront pris en charge par une équipe de traitement multidisciplinaire dirigée par un spécialiste en gériatrie.

La totalité de l'immeuble est déjà pré-loué à la fondation 'Stichting Haagse Wijk- en Woonzorg' ('HWW zorg'). Le bail est de type double net<sup>1</sup> et a une durée de 15 ans qui débutera lors de la livraison des travaux. Le loyer sera annuellement indexé suivant l'indice néerlandais des prix à la consommation. Le rendement locatif brut s'élève à plus de 5,5%.

'HWW zorg' dispose de 11 sites (maisons de repos et de soins) répartis dans tout La Haye. Certains de ces sites font également office de port d'attache pour une partie des équipes de soins locales.

'HWW zorg' est une organisation de soins locale, proche du patient/résident. Une équipe familiarisée avec l'environnement propose des soins personnalisés en fonction des souhaits et des attentes du patient/résident. 'HWW zorg' souhaite que chacun puisse vivre de la manière qui lui convient le mieux, que ce soit à domicile ou en maison de repos et de soins.

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



**INFORMATION RÉGLEMENTÉE**

Bruxelles, embargo jusqu'au 30.07.2020, 17:40 CET

**1.4.4. Immobilier de santé en Allemagne**

- Investissements durant le 1<sup>er</sup> semestre 2020 : 28 millions EUR
- Investissements durant le 2<sup>e</sup> trimestre 2020 : 25 millions EUR
- Portefeuille immobilier de santé en Allemagne au 30.06.2020 : 518 millions EUR (39 sites)

Cofinimmo détient un portefeuille d'immobilier de santé d'une juste valeur de 518 millions EUR en Allemagne. Au cours du 1<sup>er</sup> semestre 2020, Cofinimmo y a investi 28 millions EUR.

Principales réalisations :

- **Livraison des travaux de construction d'une clinique psychiatrique à Kaarst**

Les travaux de construction d'une clinique psychiatrique située à Kaarst, une ville idéalement située à 15 km de Düsseldorf et 45 km de Cologne, dans le Land de Rhénanie-du-Nord-Westphalie, sont à présent terminés. Les conditions suspensives de nature administrative à l'acquisition de ce bien ont été levées, et il a été intégré dans le périmètre de Cofinimmo le 10.04.2020.

Pour rappel, Cofinimmo avait signé mi-octobre 2018 un accord relatif à l'acquisition de cet actif en construction<sup>1</sup>. La clinique, spécialisée dans le traitement et l'accompagnement de patients souffrant de dépression ou de burn out, s'étend sur une superficie hors-sol d'environ 8.000 m<sup>2</sup> et compte environ 70 lits, ainsi que 20 places en clinique de jour. Le montant de l'investissement s'est élevé à environ 22 millions EUR.

D'un point de vue technique, l'immeuble est construit suivant des prescriptions ambitieuses au niveau environnemental. L'immeuble en maçonnerie avec revêtement en brique est muni de châssis en PVC, il comprend également une toiture végétalisée. Il s'inscrit dans un plan d'aménagement extérieur arboré et vert. La production de chaleur se fait par des chaudières à condensation au gaz en combinaison avec une unité de production combinée de chaleur et d'électricité. Toutes les installations électriques répondent aux exigences d'efficacité énergétique allemandes suivant les normes VDE. L'intensité énergétique finale est évaluée à 116 kWh/m<sup>2</sup>/an, soit 48% de moins que la référence actuelle pour ce type d'immeuble en Allemagne.

L'établissement est géré par le groupe Oberberg qui jouit d'une excellente réputation dans les soins de santé, et gère neuf cliniques établies sur huit sites. Réparties sur l'ensemble du territoire allemand, ces cliniques sont dédiées au traitement de personnes souffrant de troubles psychiatriques tels que la dépression, la dépendance, l'épuisement professionnel ainsi que les troubles anxieux et de panique. La clinique psychiatrique de Kaarst est le premier actif du portefeuille de Cofinimmo exploité par le groupe Oberberg.

Le bail signé est de type Dach und Fach<sup>2</sup> pour une durée ferme de 20 ans. Le loyer sera indexé sur base de l'indice des prix à la consommation allemand. Le rendement locatif brut s'élève à plus de 6%.

- **Acquisition d'un nouveau site de soins à Bickenbach**

Le groupe Cofinimmo a annoncé le 29.06.2020 avoir conclu des accords en vue d'acquérir, sous certaines conditions, une maison de repos et de soins louée par Alloheim, au sud de Francfort. La valeur conventionnelle du site s'élève à environ 16 millions EUR. Les conditions (principalement de nature administrative) devraient être levées dans les prochaines semaines. Le prix d'acquisition sera payé à ce moment-là.

<sup>1</sup> Voir également le communiqué de presse du 23.10.2018.

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

**INFORMATION RÉGLEMENTÉE**

Bruxelles, embargo jusqu'au 30.07.2020, 17:40 CET

La maison de repos et de soins se trouve à Bickenbach, près de Darmstadt, au sud de Francfort, dans le Land de Hesse. Plus de 150.000 habitants résident dans un rayon de 10 km autour du bâtiment. La propriété, construite en 2011, a une superficie hors-sol de près de 6.000 m<sup>2</sup> et compte 145 lits. Le bâtiment se trouve à proximité de la gare. Il dispose d'un bon rendement énergétique. Un système de chauffage central au gaz et un système de ventilation à récupération de chaleur renforcent encore le caractère durable du bâtiment.

Un nouveau contrat de location de type 'Dach und Fach'<sup>1</sup> a été signé pour une durée fixe de 23 ans. Le loyer sera indexé sur la base de l'indice allemand des prix à la consommation. Le rendement locatif brut sera supérieur à 5%.

Le site est géré par Alloheim. Avec 223 maisons de repos et de soins, plus de 77 sites offrant des résidences-services et plus de 20.000 employés, cet opérateur est l'un des trois principaux acteurs en Allemagne et est déjà un partenaire de Cofinimmo. Les deux groupes ont débuté leur collaboration en 2018, lorsque Cofinimmo a fait l'acquisition d'une maison de repos et de soins à Niebüll.

Alloheim offre des services de haute qualité dans le domaine des soins infirmiers pour différentes tranches d'âge et des services d'aide aux personnes âgées. Le groupe dispose d'un niveau de compétences exceptionnel en matière de soins infirmiers qui, outre les soins intramuros et ambulatoires pour les personnes âgées, comprend également une offre étendue en matière de soins infirmiers spécialisés.

Le groupe est l'un des pionniers du secteur de la santé en Allemagne. La première résidence Alloheim à Bad Marienberg a été fondée en 1973. Depuis lors, Alloheim n'a cessé de se développer grâce à la construction de ses propres résidences ou à l'acquisition de logements existants qui répondent à leur exigences en termes de qualité et de performance.

#### **1.4.5. Immobilier de santé en Espagne**

- **Investissements durant le 1<sup>er</sup> semestre 2020 : 10 millions EUR**
- **Investissements durant le 2<sup>e</sup> trimestre 2020 : 2 millions EUR**
- **Portefeuille immobilier de santé en Espagne au 30.06.2020 : 21 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 21 millions EUR. Ceci représente les trois sites en cours de construction en Galice et en Murcie depuis 2019, ainsi qu'une réserve foncière acquise en Catalogne au cours du 1<sup>er</sup> semestre 2020.

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

**INFORMATION RÉGLEMENTÉE**

Bruxelles, embargo jusqu'au 30.07.2020, 17:40 CET

**1.4.6. Immobilier de réseaux de distribution**

- **Investissements durant le 1<sup>er</sup> semestre 2020 : 1 million EUR**
- **Désinvestissements durant le 1<sup>er</sup> semestre 2020 : 3 millions EUR**
- **Investissements durant le 2<sup>e</sup> trimestre 2020 : 1 million EUR**
- **Désinvestissements durant le 2<sup>e</sup> trimestre 2020 : 1 million EUR**
- **Portefeuille immobilier de réseaux de distribution au 30.06.2020: 557 millions EUR**

Le portefeuille d'immobilier de réseaux de distribution de Cofinimmo représente une juste valeur de 557 millions EUR. Au cours du 1<sup>er</sup> semestre 2020, Cofinimmo y a investi 1 million EUR et désinvesti pour 3 millions EUR.

**1.4.6.1. Pubstone**

- **Avenants concernant le portefeuille Pubstone**

Au cours du 2<sup>e</sup> trimestre 2020, Cofinimmo et AB InBev ont conclu des avenants concernant le portefeuille Pubstone. Ces accords sont parfaitement conformes aux hypothèses prises en compte par Cofinimmo dans le cadre de ses projections concernant le résultat net des activités clés – part du Groupe publiées le 28.04.2020 (voir section 2 du communiqué de presse du 28.04.2020).

- **Vente de 12 cafés et restaurants du portefeuille Pubstone**

Au cours du 1<sup>er</sup> semestre 2020, le Groupe Cofinimmo a vendu 12 cafés et restaurants du portefeuille Pubstone BE pour un montant total d'environ 4 millions EUR, un montant supérieur à la dernière juste valeur des actifs.

**1.4.6.2. Cofinimur I**

Au cours du 1<sup>er</sup> semestre 2020, Cofinimur I n'a pas connu de variation de périmètre.

### INFORMATION RÉGLEMENTÉE

Bruxelles, embargo jusqu'au 30.07.2020, 17:40 CET

#### 1.4.7. Bureaux

- Investissements durant le 1<sup>er</sup> semestre 2020 : 48 millions EUR
- Désinvestissements durant le 1<sup>er</sup> semestre 2020 : 26 millions EUR
- Investissements durant le 2<sup>e</sup> trimestre 2020 : 1 million EUR
- Désinvestissements durant le 2<sup>e</sup> trimestre 2020 : 26 millions EUR
- Portefeuille de bureaux au 30.06.2020: 1.339 millions EUR (77 sites)

Le portefeuille de bureaux de Cofinimmo représente une juste valeur de 1,3 milliard EUR. Au cours du 1<sup>er</sup> semestre 2020, Cofinimmo y a investi 48 millions EUR et désinvesti pour 26 millions EUR.

#### Principales réalisations :

- **Cofinimmo s'étend dans le CBD avec un immeuble de bureaux doté d'un centre médical**

Le 04.03.2020, Cofinimmo a acquis 100% des actions de la société détentrice de l'immeuble de bureaux Trône 100, située dans le Central Business District de Bruxelles ('CBD'). La valeur conventionnelle du bien immobilier pour le calcul du prix des actions a été fixée à environ 40 millions EUR.



Le bâtiment se situe au coin de la rue du Trône et de la rue d'Idalie, dans le quartier Léopold de Bruxelles. Le site est attenant à l'immeuble de bureaux Trône 98, dont Cofinimmo est propriétaire. L'immeuble fait l'objet d'une rénovation lourde afin d'offrir confort et qualité aux futurs occupants. Une partie des travaux a déjà été livrée, et la partie restante sera livrée dans le courant du 3<sup>e</sup> trimestre 2020. Le bâtiment offre une superficie de plus de 7.200 m<sup>2</sup>, répartis sur un rez-de-chaussée et sept étages. Au total, 2.000 m<sup>2</sup> sont déjà loués pour 18 ans au Centre Hospitalier Interrégional Edith

Cavell (CHIREC) pour les activités de son Centre Médical Parc Léopold. Ce groupe hospitalier d'excellente réputation couvre toutes les spécialités que ce soit en médecine ou en chirurgie, à l'exception de la chirurgie cardiaque et de la cardiologie interventionnelle. Le CHIREC gère plusieurs sites à Bruxelles et dans ses environs.

Le site se situe à proximité de la gare ferroviaire de Bruxelles Luxembourg, de la station de métro Trône et de plusieurs arrêts de bus, ce qui le rend parfaitement accessible. De plus, les institutions européennes sont également à deux pas. Le bâtiment a été rénové en tenant compte de l'évolution rapide de la mobilité urbaine. Ainsi, les cyclistes disposent d'environ autant de places de parking que les automobilistes, et ont accès à des installations annexes telles que des salles de douche entièrement équipées. Les bureaux sont modulaires, et donc flexibles pour s'adapter aux souhaits des utilisateurs. Il y a également un espace prévu pour un restaurant avec terrasse.

Pendant les travaux, une attention particulière a également été portée à l'isolation thermique et acoustique du bâtiment et à l'application de solutions éco-énergétiques. C'est ainsi que des vitrages modernes, une



**INFORMATION RÉGLEMENTÉE**

Bruxelles, embargo jusqu'au 30.07.2020, 17:40 CET

nouvelle isolation de la toiture et un éclairage LED ont, entre autres, été prévus pour toutes les surfaces. Après rénovation, le bâtiment vise un certificat de performance énergétique de niveau B+. Cette acquisition s'inscrit dans les objectifs RSE de Cofinimmo.

Le rendement locatif brut atteindra plus de 4% une fois que l'immeuble sera totalement loué.

- **Bourget 40**

Depuis le 01.03.2020, l'immeuble de bureaux Bourget 40, situé avenue du Bourget 40 dans la zone décentralisée de Bruxelles, est entièrement loué à la société FedEx qui occupe les 13.800 m<sup>2</sup> d'espace bureaux qu'offre le site.

- **Cession de l'immeuble sis Chaussée de Louvain 325**

Le 20.04.2020, Cofinimmo a conclu une convention sous seing privé relative à la vente de l'immeuble de bureaux situé au 325 de la Chaussée de Louvain, dans la périphérie de Bruxelles, pour environ 4 millions EUR. Ce montant est supérieur à la dernière juste valeur (au 31.03.2020) déterminée par l'expert évaluateur indépendant de Cofinimmo avant la conclusion de ladite convention. L'acte notarié devrait être signé au 4<sup>e</sup> trimestre 2020. Le bâtiment offre près de 6.300 m<sup>2</sup> d'espace de bureaux. Il abrite plusieurs locataires et il y a un vide locatif partiel.

- **Cession des droits immobiliers relatifs aux immeubles de bureaux Serenitas et Moulin à Papier**

Le 25.06.2020, Cofinimmo a signé l'acte lui permettant de constituer une emphytéose de 99 ans sur les immeubles de bureaux Serenitas<sup>1</sup> et Moulin à Papier<sup>2</sup>, au profit de BPI Real Estate Belgium. Comme annoncé le 24.12.2018, le montant de la cession des droits relatifs à ces immeubles, situés dans la zone décentralisée de Bruxelles, s'élève à environ 27 millions EUR. Ce montant est supérieur à la dernière juste valeur (au 30.09.2018) déterminée par les experts évaluateurs indépendants de Cofinimmo avant la conclusion des accords.

<sup>1</sup> Situé Avenue Van Nieuwenhuyse n°2 et 6 à 1160 Auderghem.

<sup>2</sup> Situé Rue du Moulin à Papier n°55 à 1160 Auderghem.

**INFORMATION RÉGLEMENTÉE**

Bruxelles, embargo jusqu'au 30.07.2020, 17:40 CET

**1.4.8. Partenariat Public-Privé**

– **Projet NEO II à Bruxelles**

Pour rappel (voir communiqué du 28.04.2020) :

- 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.

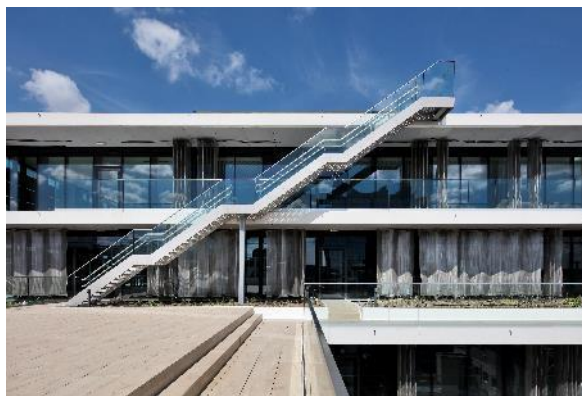
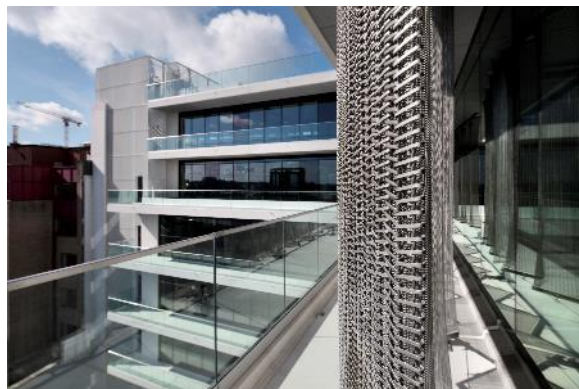
### INFORMATION RÉGLEMENTÉE

Bruxelles, embargo jusqu'au 30.07.2020, 17:40 CET

#### 1.5. Événements intervenus après le 30.06.2020

##### 1.5.1. Réception provisoire de l'immeuble de bureaux Quartz

La réception provisoire du Quartz, immeuble de bureaux emblématique idéalement situé sur l'Avenue des Arts, dans le Central Business District de Bruxelles ('CBD'), a eu lieu le 23.06.2020. Pour rappel, après la libération de l'immeuble en janvier 2017, celui-ci avait été démoli pour laisser place à une nouvelle construction. Basé sur une architecture transparente, le bâtiment est pourvu de façades intégralement vitrées, maximalisant ainsi le confort des occupants et donnant notamment une vue sur le jardin intérieur depuis la rue Joseph II. Le Quartz compte près de 9.200 m<sup>2</sup> de bureaux modernes et modulables, offrant des surfaces polyvalentes, répartis sur huit étages. Les étages ont une hauteur libre exceptionnelle (trois mètres), permettant aux occupants de profiter au maximum de la lumière du jour. Une terrasse a également été aménagée sur le toit. Le coût total des travaux s'élève à 23 millions EUR.



Outre son architecture innovante, le Quartz répond aux plus hautes exigences en matière de qualité et de durabilité, il a d'ailleurs déjà obtenu un certificat BREEAM 'Excellent' pour sa phase de conception. Un certificat que Cofinimmo compte également obtenir pour l'immeuble construit, notamment grâce aux fenêtres à triple vitrage, au système de chauffage et de ventilation à haute performance, au concept d'éclairage ultra-efficace avec détection de luminosité et au système de gestion du bâtiment entièrement flexible.

Le nouvel immeuble Quartz accueille désormais le siège de l'Association européenne de libre-échange (AELE), de l'EFTA Surveillance Authority (ESA) et du Financial Mechanism Office (FMO). La prise en occupation a eu lieu le 01.07.2020 ; l'usufruit, d'une durée de 15 ans, débutera le 01.01.2021.

### INFORMATION RÉGLEMENTÉE

Bruxelles, embargo jusqu'au 30.07.2020, 17:40 CET

#### 1.5.2. Livraison d'un centre de consultations médicales à Bergeijk (Pays-Bas)

Un centre de consultations médicales à Bergeijk, à environ 20 km de Eindhoven, a été livré le 30.06.2020. Pour rappel, Cofinimmo a fait l'acquisition de cette ancienne agence bancaire d'une superficie hors-sols d'environ 3.400 m<sup>2</sup> le 12.09.2019<sup>1</sup> pour un montant de plus de 5 millions EUR. Elle a pris en charge le financement des travaux de reconversion dans le cadre d'une convention 'turn-key' pour un montant total de plus de 2 millions EUR. La rénovation comprenait notamment le renouvellement des installations techniques de l'immeuble et l'aménagement de salles de consultations pour les différents prestataires de soins. Les contrats de location ont débuté le 01.07.2020. Au total, 85% de l'immeuble est déjà loué à divers prestataires de soins. Il s'agit de baux de type double net<sup>2</sup> d'une durée résiduelle moyenne de 15 ans. Le rendement locatif brut s'élève à environ 6%.

#### 1.5.3. Acquisition d'un complexe de soins à Bergen op Zoom (Pays-Bas)

Le 03.07.2020, le groupe Cofinimmo a annoncé l'acquisition du complexe de soins 'Residentie Moermont' à Bergen op Zoom, pour un montant de 46 millions EUR.



'Residentie Moermont' est situé en périphérie de Bergen op Zoom, à proximité de commerces et de parcs. Le site est facilement accessible en transports en commun et se situe près de plusieurs voies d'accès. Bergen op Zoom, une ville historique de près de 70.000 habitants, est située dans la province du Brabant septentrional, dans la zone frontalière entre la Zélande et la Belgique.

Le bâtiment date de 2010 et possède un label énergétique de niveau A. Il offre plus de 220 unités de soins réparties sur une superficie hors-sol de plus de 16.000 m<sup>2</sup>. Il s'agit d'une construction flexible et modulable, climatisée grâce à une installation de stockage d'énergie thermique. Le bâtiment dispose entre autres d'un restaurant, d'un salon de coiffure, d'un magasin, d'un cybercafé et d'un cinéma.

Dans le complexe, les soins sont dispensés de manière personnalisée, en particulier aux personnes âgées souffrant de troubles somatiques et/ou psycho-gériatriques. En outre, le site compte également un centre de jour.

Cofinimmo a acquis le complexe de soins 'Residentie Moermont' via sa filiale Superstone 2 NV pour 46 millions EUR. Le bâtiment est loué à la fondation 'tanteLouise'. Le contrat est de type double net<sup>2</sup> et présente une durée résiduelle de 14 ans. Le loyer sera indexé suivant l'indice des prix à la consommation néerlandais. Le rendement locatif brut est d'environ 5%.

<sup>1</sup> Voir également le communiqué de presse du 13.09.2019.

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

**INFORMATION RÉGLEMENTÉE**

Bruxelles, embargo jusqu'au 30.07.2020, 17:40 CET

La fondation 'tanteLouise', qui compte 17 établissements de soins dans la région du Brabant occidental, est un acteur régional majeur. Cette organisation est l'une des plus innovantes des Pays-Bas, spécialisée dans les soins destinés aux seniors. La fondation compte plus de 2.500 collaborateurs et bénévoles qui dispensent des soins sur site à plus de 1.150 clients, d'une garde de jour à plus de 400 clients et de soins spécialisés à domicile.

**1.5.4. Cofinimur I**

Le 09.07.2020, le portefeuille Cofinimur I a fait l'objet d'un protocole d'accord visant les contrats arrivant à échéance en 2020. La signature prochaine des conventions découlant de ce protocole aura pour effet d'augmenter la durée résiduelle moyenne des baux de ce portefeuille (qui passera de 2 ans, comme indiqué en section 1.6.3, à 4 ans).

**1.5.5. Acquisition d'un terrain en Catalogne (Espagne)**

Le 15.07.2020, Cofinimmo a fait l'acquisition, via sa filiale Gloria Health Care Properties 2 S.L.U., d'un terrain dans la communauté autonome de Catalogne. Ce site verra la construction d'une nouvelle maison de repos et de soins. Le montant de l'investissement pour le terrain et les travaux s'élèvera à environ 14 millions EUR. La livraison de la maison de repos et de soins est actuellement prévue pour le 4<sup>e</sup> trimestre 2021. Le bail sera de type double net<sup>1</sup> et portera sur une durée de 20 ans. Le loyer sera indexé en fonction de l'indice espagnol des prix à la consommation. Le rendement locatif brut sera conforme aux conditions de marché actuelles.

**1.5.6. Acquisition d'un terrain à Valence (Espagne)**

Le 28.07.2020, Cofinimmo a fait l'acquisition, via sa filiale Gloria Health Care Properties 1 S.L.U., d'un terrain dans la communauté autonome de Valence. Ce site verra la construction d'une nouvelle maison de repos et de soins. Le montant de l'investissement pour le terrain et les travaux s'élève à environ 8 millions EUR. La livraison de la maison de repos et de soins est actuellement prévue pour le 1<sup>er</sup> trimestre 2022. Le bail sera de type double net<sup>1</sup> et portera sur une durée de 20 ans. Le loyer sera indexé en fonction de l'indice espagnol des prix à la consommation. Le rendement locatif brut sera conforme aux conditions de marché actuelles.

**1.5.7. Acquisition d'une maison de repos et de soins en Andalousie (Espagne)**

Le 29.07.2020, Cofinimmo a fait l'acquisition, via sa filiale CofiHealthcare Spain 1 S.L.U., d'une maison de repos et de soins dans la communauté autonome d'Andalousie. Le montant total de l'investissement s'élève à 7 millions EUR. Le bail est de type triple net<sup>2</sup> de 30 ans. Le loyer sera indexé en fonction de l'indice espagnol des prix à la consommation. Le rendement locatif brut est conforme aux conditions de marché actuelles.

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

<sup>2</sup> Les assurances, les taxes et la maintenance sont à charge du locataire.



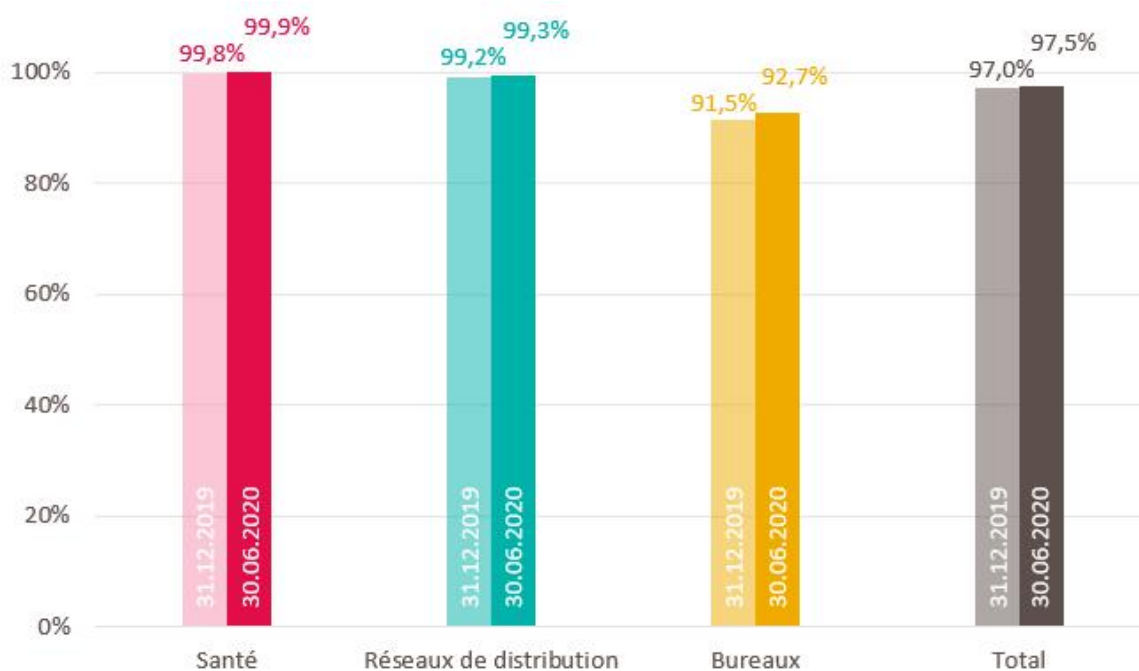
### INFORMATION RÉGLEMENTÉE

Bruxelles, embargo jusqu'au 30.07.2020, 17:40 CET

## 1.6. Résultats opérationnels

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

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



### 1.6.2. Locataires principaux

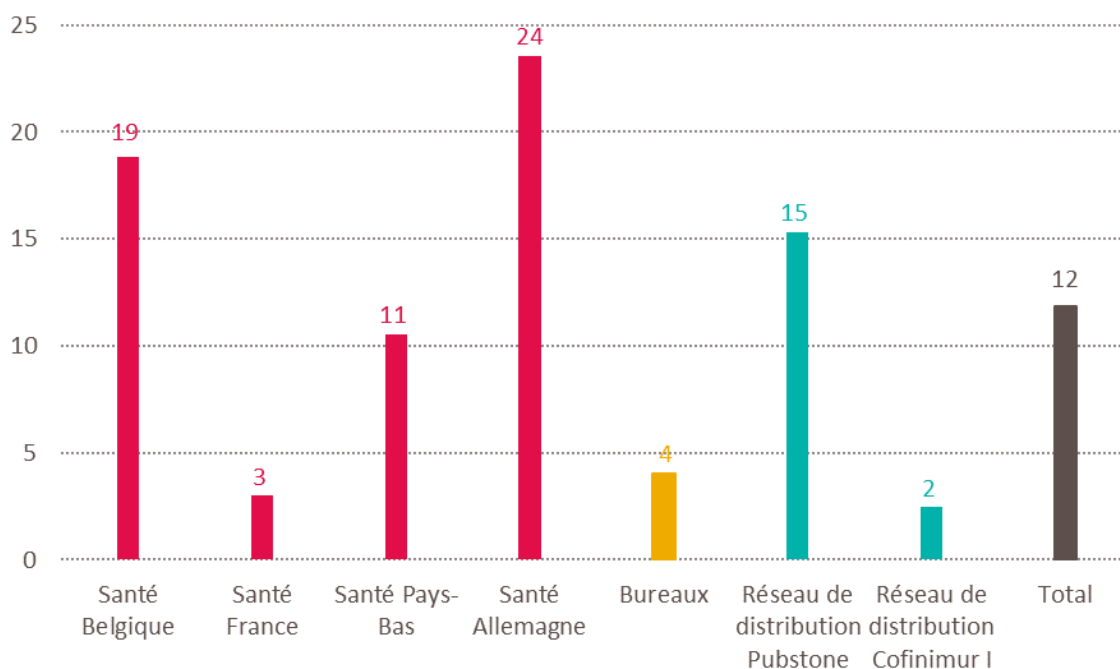
Locataires	Loyers contractuels	Durée moyenne résiduelle des baux (en années)
Groupe Korian	15%	9
AB InBev	11%	15
Groupe Colisée	10%	17
Secteur Public	7%	5
Orpea	4%	10
<b>Top 5 des locataires</b>	<b>47%</b>	<b>12</b>
Stella Vitalis	4%	28
MAAF	3%	2
Aspria	3%	25
Care-Ion	2%	26
Orelia Zorg	2%	27
<b>Top 10 des locataires</b>	<b>61%</b>	<b>14</b>
<b>Top 20 des locataires</b>	<b>70%</b>	<b>14</b>
Autres locataires	30%	8
<b>TOTAL</b>	<b>100%</b>	<b>12</b>

**INFORMATION RÉGLEMENTÉE**

Bruxelles, embargo jusqu'au 30.07.2020, 17:40 CET

**1.6.3. 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.

**1.6.4. Échéancier du portefeuille**

<b>Baux &gt; 9 ans</b>	<b>58,0%</b>
Immobilier de santé	43,2%
Immobilier de réseaux de distribution Pubstone	11,1%
Bureaux (secteur public)	2,0%
Bureaux (secteur privé)	1,6%
<b>Baux 6-9 ans</b>	<b>5,6%</b>
Bureaux	3,3%
Immobilier de santé	2,2%
<b>Baux &lt; 6 ans</b>	<b>36,5%</b>
Bureaux	23,2%
Immobilier de santé	10,2%
Immobilier de réseaux de distribution Cofinimur I	3,0%

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

**INFORMATION RÉGLEMENTÉE**

Bruxelles, embargo jusqu'au 30.07.2020, 17:40 CET

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

	Revenus locatifs bruts au 30.06.2020 (x 1.000.000 EUR)	Revenus locatifs bruts au 30.06.2019 (x 1.000.000 EUR)	Variation	Variation à portefeuille constant*
Immobilier de santé	71,0	59,5	+19,4%	+1,3%
Bureaux	35,8	35,3	+1,4%	+2,4%
Immobilier de réseaux de distribution	18,9	18,9	+0,0%	+1,0%
<b>PORTEFEUILLE TOTAL</b>	<b>125,6</b>	<b>113,6</b>	<b>+10,6%</b>	<b>+1,6%</b>

La variation des revenus locatifs bruts d'un exercice à l'autre a atteint plus 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 (+1,6%) entre les six premiers mois de 2019 et les six premiers mois de 2020 : l'effet positif des nouvelles locations (+2,0%) et de l'indexation (+1,3%) ont largement compensé l'effet négatif des départs (-1,4%) et des renégociations (-0,3%).

**1.7. Patrimoine immobilier au 30.06.2020**

<b>ÉVOLUTION DU PORTEFEUILLE GLOBAL</b>		
<i>Extrait du rapport des experts évaluateurs indépendants Cushman &amp; Wakefield, Jones Lang LaSalle et PricewaterhouseCoopers sur base de la valeur d'investissement</i>		
(x 1.000.000 EUR)	30.06.2020	31.12.2019
Valeur d'investissement du portefeuille entier	4.648,2	4.427,6
Projets, réserve foncière et actifs détenus en vue de la vente	-186,2	-154,3
<b>Total des immeubles en exploitation</b>	<b>4.462,0</b>	<b>4.273,3</b>
Loyers contractuels	265,8	255,7
<b>Rendement brut sur les immeubles en exploitation</b>	<b>6,0%</b>	<b>6,0%</b>
Loyers contractuels + Valeur locative estimée des immeubles inoccupés à la date d'évaluation	272,6	263,7
Rendement brut si portefeuille loué à 100%	6,1%	6,2%
<b>Taux d'occupation des immeubles en exploitation<sup>1</sup></b>	<b>97,5%</b>	<b>97,0%</b>

Au 30.06.2020, la rubrique 'Projets, réserve foncière et actifs détenus en vue de la vente' comprend principalement :

- les immeubles de bureaux en redéveloppement Quartz (dont la prise en occupation a eu lieu le 01.07.2020), Loi 85 et Trône 100 (Bruxelles 'CBD'),
- les immeubles de santé en reconversion et rénovation aux Pays-Bas (à La Haye et à Bergeijk, site pour lequel le contrat de location a débuté le 01.07.2020),
- les projets de développement en Espagne,
- ainsi que les actifs détenus en vue de la vente.

Conformément à la 'Valuation Practice Alert' du 02.04.2020 publiée par le 'Royal Institute of Chartered Surveyors' ('RICS'), le rapport des experts évaluateurs indépendants mentionne qu'il a été réalisé en tenant compte d'une 'incertitude matérielle d'évaluation', telle que définie par les normes du RICS.

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



**INFORMATION RÉGLEMENTÉE**

Bruxelles, embargo jusqu'au 30.07.2020, 17:40 CET

Immeubles	Superficie en super-structure (en m <sup>2</sup> )	Loyers contractuels (x 1.000 EUR)	Taux d'occupation	Loyers + VLE sur inoccupés (x 1.000 EUR)
Bureaux	457.015	70.667	91,8%	76.997
Bureaux faisant l'objet de cession de créances	49.847	9.563	100,0%	9.565
<b>Sous-total bureaux</b>	<b>506.862</b>	<b>80.230</b>	<b>92,7%</b>	<b>86.562</b>
Immobilier de santé	1.124.912	147.890	99,9%	148.090
Pubstone	323.330	29.599	99,7%	29.700
Cofinimur I	57.909	8.114	98,0%	8.283
<b>Sous-total immeubles de placement &amp; immeubles faisant l'objet de cessions de créances</b>	<b>2.013.013</b>	<b>265.834</b>	<b>97,5%</b>	<b>272.634</b>
Projets, rénovations & actifs détenus en vue de la vente	42.152	0	0,0%	0
Réserve foncière	0	35	0,0%	35
<b>TOTAL GÉNÉRAL DU PORTEFEUILLE</b>	<b>2.055.165</b>	<b>265.869</b>	<b>97,5%</b>	<b>272.670</b>

**INFORMATION RÉGLEMENTÉE**

Bruxelles, embargo jusqu'au 30.07.2020, 17:40 CET

**Portefeuille au 30.06.2020**

Secteur	Juste valeur			Résultat immobilier après frais directs	
	(x 1.000 EUR)	(en %)	Variation de la période <sup>1</sup>	(x 1.000 EUR)	(en %)
<b>Immobilier de santé</b>	<b>2.564.599</b>	<b>57,5%</b>	<b>+0,0%</b>	<b>67.133</b>	<b>57,0%</b>
Belgique	1.325.707	29,7%	+0,4%	32.720	27,8%
France	397.940	8,9%	-1,7%	13.047	11,1%
Pays-Bas	301.452	6,8%	+0,7%	7.942	6,7%
Allemagne	518.270	11,6%	+0,0%	13.424	11,4%
Espagne	21.230	0,5%	+1,2%	0	0,0%
<b>Bureaux</b>	<b>1.339.150</b>	<b>30,0%</b>	<b>+1,1%</b>	<b>33.236</b>	<b>28,2%</b>
Bruxelles CBD	651.369	14,6%	+2,9%	11.349	9,6%
Bruxelles Décentralisé	362.594	8,1%	+0,2%	11.359	9,7%
Bruxelles Périphérie	111.922	2,5%	-2,1%	3.200	2,7%
Anvers	66.825	1,5%	-3,3%	2.509	2,1%
Autres Régions	146.439	3,3%	+0,0%	4.820	4,1%
<b>Immobilier de réseaux de distribution</b>	<b>556.551</b>	<b>12,5%</b>	<b>-0,7%</b>	<b>17.339</b>	<b>14,7%</b>
Pubstone - Belgique	293.134	6,6%	+0,0%	9.138	7,8%
Pubstone - Pays-Bas	141.447	3,2%	+0,1%	4.567	3,9%
Cofinimur I	121.970	2,7%	-3,2%	3.634	3,1%
<b>PORTEFEUILLE TOTAL</b>	<b>4.460.300</b>	<b>100,0%</b>	<b>+0,2%</b>	<b>117.708</b>	<b>100,0%</b>

Rendement par secteur	Immo de santé BE + FR	Immo de santé DE + NL	Bureaux	Pubstone	Cofinimur I	Total
Rendement locatif <b>brut</b> si portefeuille loué à 100%	5,5%	5,8%	7,1%	6,3%	6,3%	<b>6,1%</b>
Rendement locatif <b>net</b> si portefeuille loué à 100%	5,5%	5,4%	6,2%	5,9%	6,3%	<b>5,8%</b>

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

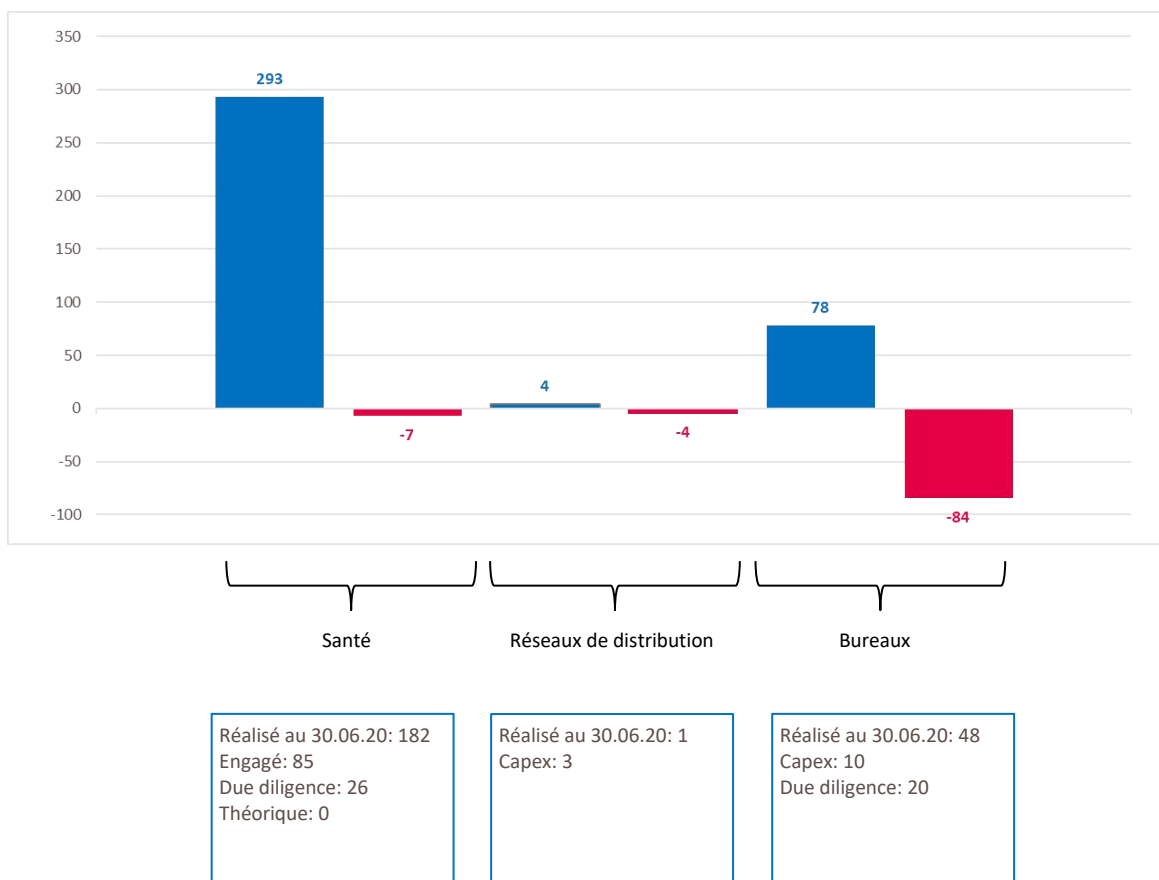
**INFORMATION RÉGLEMENTÉE**

Bruxelles, embargo jusqu'au 30.07.2020, 17:40 CET

**1.8. Programme d'investissements 2020**

Compte tenu de l'état d'avancement des dossiers en cours, le budget d'investissement et de désinvestissement pour 2020 publié le 13.02.2020 (et détaillé dans le rapport financier annuel) reste d'actualité (compte tenu des risques et incertitudes mentionnées en section 1.13 ci-dessous). Il représente 375 millions EUR d'investissements bruts et 95 millions EUR de désinvestissements (soit des investissements nets de 280 millions EUR), ventilés comme il ressort du graphique suivant :

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



Le tableau de la page suivante détaille les projets en cours.

**INFORMATION RÉGLEMENTÉE**

Bruxelles, embargo jusqu'au 30.07.2020, 17:40 CET

Projet	Type (de travaux)	Nombre de lits (après travaux)	Surface (après travaux)	Date prévue	Total investissements (x 1.000.000 EUR)	Total investissements au 30.06.2020 (x 1.000.000 EUR)	Total investissements à réaliser avant 31.12.2020 (x 1.000.000 EUR)	Total investissements à réaliser après 2020 (x 1.000.000 EUR)
<b>I. Projets de développement en cours</b>								
<b>Santé</b>								
Zonneweelde – Rijmenam (BE)	Rénovation et reconstruction d'une maison de repos et de soins <sup>1</sup>	200	15.000 m <sup>2</sup>	T1 2021	6	-	5	1
Fundis – Rotterdam (NL)	Démolition/Reconstruction d'une maison de repos et de soins et rénovation d'un centre de revalidation	135	11.000 m <sup>2</sup>	T4 2021	25	13	4	7
Bergeijk (NL)	Reconversion en un centre de consultations médicales	-	3.400 m <sup>2</sup>	T3 2020	8	8	-	-
La Haye (NL)	Rénovation complète d'une maison de repos et de soins	87	5.400 m <sup>2</sup>	T3 2021	14	5	3	6
Vigo (ES)	Construction d'une maison de repos et de soins	140	6.000 m <sup>2</sup>	T4 2020	8	6	2	-
Oleiros (ES)	Construction d'une maison de repos et de soins	140	5.700 m <sup>2</sup>	T3 2021	11	6	4	1
Carthagène (ES)	Construction d'une maison de repos et de soins	180	7.000 m <sup>2</sup>	T3 2021	13	5	3	5
<b>Bureaux</b>								
Quartz – Bruxelles CBD	Démolition/reconstruction	-	9.200 m <sup>2</sup>	T3 2020	23	23	-	-
<b>II. Acquisitions en cours</b>								
<b>Santé</b>								
Bickenbach (DE)	Maison de repos et de soins	145	6.000 m <sup>2</sup>	T3 2020	16	-	16	-
Autres sites (ES)	Construction de maisons de repos et de soins	180	7.700 m <sup>2</sup>	T3 2021	14	-	11	4
<b>III. Total</b>					<b>137</b>	<b>65</b>	<b>48</b>	<b>23</b>

<sup>1</sup> La première phase de la rénovation et l'extension a été livrée au cours du 1<sup>er</sup> trimestre 2019.

**INFORMATION RÉGLEMENTÉE**

Bruxelles, embargo jusqu'au 30.07.2020, 17:40 CET

### **1.9. Gestion des ressources financières**

Lors du 1<sup>er</sup> semestre 2020, Cofinimmo a renforcé ses ressources financières et la structure de son bilan. Les opérations de financement intervenues durant ce 1<sup>er</sup> semestre ont permis au Groupe d'améliorer l'échéancier des dettes financières, d'augmenter considérablement les financements bancaires disponibles, de maintenir un coût moyen de sa dette à des niveaux particulièrement faibles et d'en maintenir la maturité. Les différentes opérations réalisées sont décrites ci-dessous.

#### **1.9.1. Augmentations de capital depuis le 01.01.2020**

Durant le 1<sup>er</sup> semestre de l'exercice 2020, Cofinimmo a procédé à deux augmentations de capital (dividende optionnel et apports en nature) totalisant près de 143 millions EUR.

##### **1.9.1.1. Dividende optionnel**

L'assemblée générale ordinaire du 13.05.2020 avait décidé de distribuer pour l'exercice 2019 un dividende brut de 5,60 EUR par action (soit un dividende net de 3,92 EUR par action).

Le conseil d'administration a décidé d'offrir aux actionnaires le choix entre le paiement du dividende de l'année 2019 en actions nouvelles ou en numéraire, ou d'opter pour une combinaison de ces deux modalités de paiement. Le prix de souscription d'une action nouvelle a été établi à 113,68 EUR. Les actions nouvelles ont jouissance dans les résultats de Cofinimmo à dater du 01.01.2020 (premier dividende payable en 2021).

Les actionnaires ont été invités à communiquer leur choix entre les différentes modalités de paiement entre le 20.05.2020 et le 05.06.2020.

Un total de 43,5% des coupons de dividende 2019 a été remis dans le cadre de la souscription. Ceci a donné lieu à l'émission de 387.226 actions nouvelles pour un montant total de 44,0 millions EUR. Le prix de souscription de 113,68 EUR par action nouvelle se situait 7,4% en-deçà de la moyenne pondérée du cours de l'action durant la période de souscription (122,74 EUR).

Le solde du dividende a été réglé en numéraire pour un montant total net de 57,2 millions EUR (montant dont a été déduit le précompte mobilier sur dividendes afférent aux coupons réinvestis et non réinvestis). Le paiement en numéraire et/ou la livraison des titres ont été effectués à partir 09.06.2020. La date effective de la cotation des actions nouvelles était le 11.06.2020.

À l'issue de cette opération, le capital social de Cofinimmo était représenté par 26.236.509 actions.

Les fonds qui n'ont pas été versés en espèces seront utilisés par la société dans le cadre du financement d'acquisitions et de rénovations d'immeubles.

##### **1.9.1.2. Apports en nature suivis d'un placement privé**

Cofinimmo a signé le 10.06.2020 un accord concernant l'acquisition de six sites de santé en Belgique par apports en nature des actions de six sociétés (voir section 1.4.1 du présent rapport). La valeur conventionnelle des actifs pour le calcul du prix des actions a été fixée à environ 105 millions EUR, tandis que la valeur des apports en nature s'est élevée à 98.520.698,88 EUR. Dans ce contexte, 825.408 nouvelles actions ont été émises.

**INFORMATION RÉGLEMENTÉE**

Bruxelles, embargo jusqu'au 30.07.2020, 17:40 CET

Une partie des nouvelles actions ont été offertes le jour même dans le cadre d'un placement privé auprès d'investisseurs institutionnels. La négociation de l'action Cofinimmo sur le marché réglementé d'Euronext Brussels a été temporairement suspendue en raison de ce placement privé.

Ce placement a été réalisé avec succès. 526.000 actions ont été placées auprès d'investisseurs institutionnels au prix de 121,00 EUR, ce qui représente une décote de 3,8% par rapport au cours de clôture de la veille. La négociation de l'action Cofinimmo a repris le lendemain matin.

À l'issue de cette opération, le capital social de Cofinimmo était représenté par 27.061.917 actions.

## **1.9.2. Opérations de financement depuis le 01.01.2020**

### **1.9.2.1. Évolution des financements**

- 06.01.2020 : Conclusion d'une nouvelle ligne de crédit bilatérale de 50 millions EUR à cinq ans ;
- 15.01.2020 : Échéance d'une ligne de crédit bilatérale de 50 millions EUR conclue en 2015 ;
- 07.02.2020 : Remboursement des obligations de 140 millions EUR émises en 2012 ;
- 14.02.2020 : Nouvelle ligne de crédit bilatérale de 20 millions EUR à quatre ans accordée par une banque espagnole ;
- 21.02.2020 : Émission de billets de trésorerie totalisant 24 millions EUR à huit ans ;
- 25.02.2020 : Remboursement de billets de trésorerie de 6 millions EUR émis en 2015 ;
- 23.03.2020 : Nouvelle ligne de crédit bilatérale de 50 millions EUR à cinq ans ;
- 01.04.2020 : Refinancement anticipé d'une ligne de crédit de 55 millions EUR échéant en octobre 2020 pour porter son échéance à 2028 et 2029 (2 x 27,5 millions EUR) ;
- 15.04.2020 : Afin de favoriser les émissions à long terme, Cofinimmo a décidé de relever le montant maximum du programme de 800 millions EUR à 950 millions EUR en vue de l'émission de davantage de billets de trésorerie sur des durées supérieures à un an. L'augmentation du programme s'est en effet uniquement réservée aux émissions à long terme ; le programme pour des billets de trésorerie à court terme reste, quant à lui, limité à 800 millions EUR ;
- 23.04.2020 : Refinancement anticipé d'une ligne de crédit de 40 millions EUR échéant en août 2020. Il s'agissait initialement d'une ligne de crédit classique, refinancée sous forme de 'Green & Social Loan' à trois ans. 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 ;
- 04.05.2020 : Signature de la prolongation du crédit syndiqué de 400 millions EUR pour un an supplémentaire pour porter son échéance au 01.07.2025 ;
- 11.05.2020 : Augmentation du montant du crédit syndiqué de 28 millions EUR pour le porter à 428 millions EUR ;
- 09.06.2020 : Nouvelle ligne de crédit bilatérale de 38 millions EUR à sept ans remplaçant une ligne de 25 millions EUR échéant en 2025 ;
- 12.06.2020 : Émission de billets de trésorerie totalisant 5 millions EUR à huit ans ;
- 01.07.2020 : Nouvelle ligne de crédit de 500 millions EUR conclue pour une durée de deux ans.

### **1.9.2.2. Couverture de taux d'intérêt**

Le 1<sup>er</sup> semestre a permis à Cofinimmo de poursuivre l'augmentation de ses couvertures sur un horizon de dix ans. Des IRS portant sur les années 2025 (100 millions EUR), 2026-2027-2028 (200 millions EUR) et 2029 (100 millions EUR) ont été souscrits afin d'augmenter la couverture sur ces années.

Cofinimmo a également augmenté sa couverture sur les prochaines années avec la souscription de caps portant sur les années 2020 (150 millions EUR), 2021 (50 millions EUR) et 2022 (150 millions EUR).

**INFORMATION RÉGLEMENTÉE**

Bruxelles, embargo jusqu'au 30.07.2020, 17:40 CET

En juillet, Cofinimmo a souscrit deux nouveaux caps de 50 millions EUR permettant d'augmenter sa couverture sur l'année 2021 (50 millions EUR) et 2022 (100 millions EUR).

**1.9.3. Structure de la dette**

Au 30.06.2020, les dettes financières consolidées, non courantes et courantes, s'élevaient à 1.853 millions EUR. Elles étaient constituées comme suit :

**1.9.3.1. Dettes financières non courantes (1.042 millions EUR)**

Au 30.06.2020, les seules dettes financières non courantes s'élevaient à 1.042 millions EUR, dont :

**1.9.3.1.1. Marché obligataire**

- 260 millions EUR de deux emprunts obligataires non convertibles :

Société émettrice	Montant nominal (x 1.000.000 EUR)	Prix d'émission	Coupon	Date d'émission	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

- 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	Échéance
Cofinimmo SA	55	99,941%	2,00%	09.12.2016	09.12.2024

Ces obligations font partie de la communauté 'Euronext ESG Bonds' rassemblant les émetteurs européens d'obligations 'Green & Social' répondant à différents critères objectifs. Cofinimmo est actuellement l'un des rares émetteurs cotés à Bruxelles à faire partie de cette communauté européenne engagée. Les autres émetteurs belges étant un groupe bancaire, l'État belge, la Région wallonne et une société belge de traitement des eaux.

- 2 millions EUR pour les intérêts courus non échus des emprunts obligataires ;
- 225 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	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.

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

**INFORMATION RÉGLEMENTÉE**

Bruxelles, embargo jusqu'au 30.07.2020, 17:40 CET

**1.9.3.1.2. Facilité bancaire**

- 420 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 ;
- 9 millions EUR de garanties locatives reçues.

**1.9.3.2. Dettes financières courantes (811 millions EUR)**

Au 30.06.2020, les dettes financières courantes de Cofinimmo s'élevaient à 811 millions EUR, dont :

**1.9.3.2.1. Marchés financiers**

- 789 millions EUR de billets de trésorerie d'une durée inférieure à un an, dont 244 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.
- 10 millions EUR de billets de trésorerie initialement conclu à long terme dont la durée résiduelle est inférieure à un an.

**1.9.3.2.2. Facilité bancaire**

- 12 millions EUR d'autres emprunts.

**1.9.4. Ratio d'endettement consolidé**

Au 30.06.2020, Cofinimmo respecte les limites des ratios d'endettement financier. Son ratio d'endettement réglementaire (calculé conformément à la réglementation sur les SIR comme : Dettes financières et autres / Total de l'actif) atteint 41,8% (contre 41,0% au 31.12.2019). Pour rappel, la limite légale imposée aux SIR est de 65%.

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

**1.9.5. Durée résiduelle moyenne des dettes financières**

La durée résiduelle moyenne pondérée des engagements financiers est restée stable à 4 ans entre le 31.12.2019 et le 30.06.2020. Ce calcul exclut les échéances à court terme des billets de trésorerie, qui sont entièrement couvertes par des tranches disponibles sur les lignes de crédit à long terme.

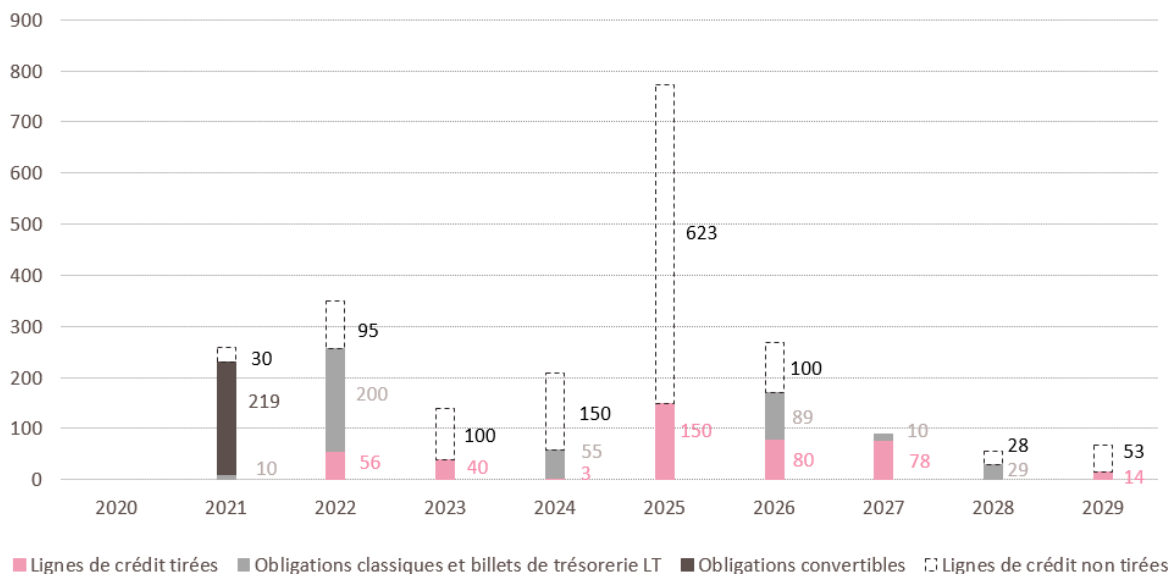
Les crédits à long terme confirmés (lignes bancaires, obligations, billets de trésorerie à plus d'un an et crédits à terme), dont l'encours total s'élève à 2.211 millions EUR au 30.06.2020, arrivent à échéance de façon étalée jusqu'en 2029.



### INFORMATION RÉGLEMENTÉE

Bruxelles, embargo jusqu'au 30.07.2020, 17:40 CET

### Échéancier des engagements financiers à long terme au 30.06.2020 (x 1.000.000 EUR)

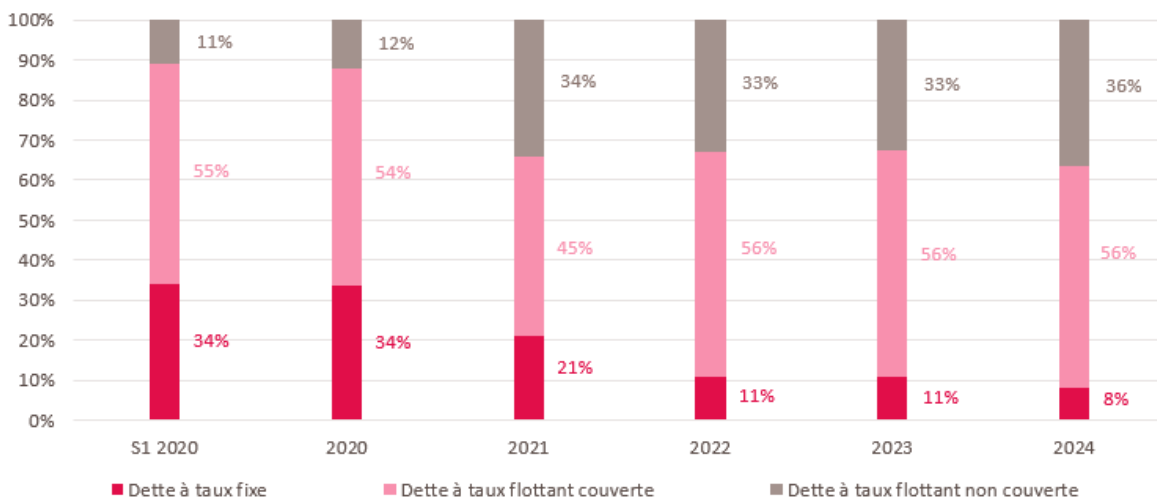


### 1.9.6. Coût moyen de la dette

Le coût moyen de la dette, y compris les marges bancaires, s'est établi à 1,3% pour le 1<sup>er</sup> semestre de l'exercice 2020, contre 1,4% pour l'exercice 2019.

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 lignes de crédit à taux variable.

La répartition de la dette prévisionnelle à taux fixe, de la dette à taux flottant couverte et de la dette à taux flottant non couverte se présente comme dans le graphique ci-dessous.



**INFORMATION RÉGLEMENTÉE**

Bruxelles, embargo jusqu'au 30.07.2020, 17:40 CET

À ce jour, le risque anticipé de taux d'intérêt est couvert à plus de 60% jusque fin 2024. La dette prévisionnelle est couverte à près de 90% pour le reste de l'année 2020. Le résultat de Cofinimmo reste néanmoins sensible aux variations de taux d'intérêt.

**1.9.7. Disponibilités**

En tenant compte de la conclusion d'une nouvelle ligne de crédit de 500 millions EUR, intervenue le 01.07.2020, les disponibilités sur les lignes de crédit confirmées atteignaient 1.678 millions EUR. Après couverture des émissions de billets de trésorerie, Cofinimmo disposait à cette date de 889 millions EUR de lignes excédentaires pour financer son activité.

**1.9.8. 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 20.04.2020, 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 adéquate.

**1.9.9. Aliénation d'actions propres**

Conformément à l'article 8:6 de l'Arrêté royal du 29.04.2019 portant exécution du Code des sociétés et des associations, Cofinimmo a annoncé la cession sur Euronext Brussels, le 25.06.2020, de 1.257 actions propres, pour un prix moyen de 123,66 EUR par action. Cette opération de cession, purement technique, a été effectuée par Gestone III SA, une filiale directe de Cofinimmo. Les actions cédées proviennent de la conversion en actions ordinaires des 1.257 actions privilégiées I qui ont été acquises le 12.07.2019 par Gestone III SA faute de demandes de conversion<sup>1</sup>. Il n'est actuellement pas prévu que Gestone III SA procède à d'autres cessions d'actions Cofinimmo.

**Détail de la transaction :**

Date	Nombre d'actions	Cours moyen (€)	Cours minimum (€)	Cours maximum (€)	Prix total (€)
25.06.2020	1.257	123,66	123,40	123,80	155.441

<sup>1</sup> Voir également les communiqués de presse du 28.05.2019 et 12.07.2019.

**INFORMATION RÉGLEMENTÉE**

Bruxelles, embargo jusqu'au 30.07.2020, 17:40 CET

**1.10. Information relative aux actions et obligations**

**1.10.1. Performance boursière**

**L'action (COFB)**

ISIN BE0003593044	30.06.2020	31.12.2019	31.12.2018
<b>Cours de bourse (sur la période, en EUR)</b>			
Le plus élevé	159,00	135,40	113,00
Le plus bas	108,00	108,50	101,75
À la clôture	122,40	131,00	108,50
Moyen	130,73	120,81	107,27
<b>Rendement en dividende<sup>1</sup></b>	<b>4,4%</b>	<b>4,6%</b>	<b>5,1%</b>
<b>Return brut<sup>2</sup> (sur la période)</b>	<b>-2,3%</b>	<b>7,9%</b>	<b>7,5%</b>
<b>Volume (sur la période, en nombre de titres) sur Euronext</b>			
Volume journalier moyen <sup>3</sup>	60.258	40.860	37.867
Volume total	7.592.509	10.419.399	9.618.185
<b>Nombre d'actions</b>	<b>27.061.917</b>	<b>25.849.283</b>	<b>22.311.112</b>
<b>Capitalisation boursière à la clôture (x 1.000 EUR)</b>	<b>3.312.379</b>	<b>3.386.256</b>	<b>2.420.756</b>
<b>Part du capital détenu par des actionnaires ayant une participation inférieure à 5%</b>	<b>95%</b>	<b>89%</b>	<b>90%</b>

**Les obligations**

	Cofinimmo SA 140 millions EUR – 2012-2020 ISIN BE6241505401		Cofinimmo SA 190 millions EUR – 2015-2022 ISIN BE0002224906	
	30.06.2020	31.12.2019	30.06.2020	31.12.2019
<b>Cours de bourse (sur la période, en % du nominal)</b>				
À la clôture	-	100,18	99,96	101,91
Moyen	-	101,28	100,71	101,71
<b>Rendement moyen jusqu'à l'échéance</b>	-	<b>1,8%</b>	<b>1,9%</b>	<b>1,0%</b>
<b>Rendement effectif à l'émission</b>	-	<b>3,6%</b>	<b>1,9%</b>	<b>1,9%</b>
<b>Coupon d'intérêt (en %)</b>				
Brut	-	3,55	1,92	1,92
Net	-	2,49	1,34	1,34
<b>Nombre de titres</b>	-	<b>1.400</b>	<b>1.900</b>	<b>1.900</b>

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

<sup>2</sup> Appréciation du cours de bourse + rendement en dividende.

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

**INFORMATION RÉGLEMENTÉE**

Bruxelles, embargo jusqu'au 30.07.2020, 17:40 CET

	Cofinimmo SA 70 millions EUR – 2016-2026 ISIN BE0002267368		Cofinimmo SA 55 millions EUR – 2016-2024 ISIN BE0002269380	
	30.06.2020	31.12.2019	30.06.2020	31.12.2019
<b>Cours de bourse (sur la période, en % du nominal)</b>				
À la clôture	101,81	99,63	96,69	99,80
Moyen	98,48	100,13	97,42	100,33
<b>Rendement moyen jusqu'à l'échéance</b>	<b>1,4%</b>	<b>1,8%</b>	<b>2,8%</b>	<b>2,0%</b>
<b>Rendement effectif à l'émission</b>	<b>1,7%</b>	<b>1,7%</b>	<b>2,0%</b>	<b>2,0%</b>
<b>Coupon d'intérêt (en %)</b>				
Brut	1,70	1,70	2,00	2,00
Net	1,19	1,19	1,40	1,40
<b>Nombre de titres</b>	<b>700</b>	<b>700</b>	<b>550</b>	<b>550</b>

**L'obligation convertible**

	Cofinimmo SA 219,3 millions EUR – 2016-2021 ISIN BE0002259282	
	30.06.2020	31.12.2019
<b>Cours de bourse (sur la période, en EUR)</b>		
À la clôture	149,44	151,69
Moyen	153,03	148,24
<b>Rendement moyen jusqu'à l'échéance</b>	<b>-1,8%</b>	<b>-2,0%</b>
<b>Rendement effectif à l'émission</b>	<b>0,2%</b>	<b>0,2%</b>
<b>Coupon d'intérêt (en %)</b>		
Brut	0,1875	0,1875
Net	0,1313	0,1313
<b>Nombre de titres</b>	<b>1.502.196</b>	<b>1.502.196</b>
<b>Prix de conversion (en EUR)</b>	<b>133,4121</b>	<b>135,8237</b>

**1.10.2. Dividende de l'exercice 2020**

Le conseil d'administration prévoit de proposer à l'assemblée générale ordinaire du 12.05.2021 un dividende pour l'exercice 2020 de 5,80 EUR brut (4,06 EUR net) par action.

**INFORMATION RÉGLEMENTÉE**

Bruxelles, embargo jusqu'au 30.07.2020, 17:40 CET

**1.10.3. Situation de l'actionariat**

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 06.07.2020. Selon la définition d'Euronext, le 'freefloat' est de 100%.

Société	%
BlackRock, Inc.	5,2%
Groupe Cofinimmo	0,2%
Autres <5%	94,6%
<b>TOTAL</b>	<b>100,0%</b>

**1.11. Responsabilité sociale des entreprises (RSE)**

**1.11.1. Initiatives adoptées en réponse au coronavirus COVID-19**

Cofinimmo a mis en place différentes mesures en réponse à la pandémie du COVID-19 dans les pays dans lesquels le groupe est actif, et ce, afin d'assurer la continuité de ses activités, tout en faisant de la santé et du bien-être de toutes ses parties prenantes sa priorité.

Les mesures prises en matière de télétravail (sans recours au chômage temporaire) ont porté leurs fruits. Le système de télétravail généralisé a été appliqué sans aucun problème de mars à juin 2020.

Une coopération a également été mise en place avec les locataires pour les aider à traverser cette période difficile. Celle-ci passe par une analyse de la situation spécifique de chaque locataire au cas par cas.

À côté des initiatives précitées, Cofinimmo a défini un programme d'économies ciblées. Une partie de ces économies a permis d'alimenter la plateforme commune de récolte de fonds mise en place au profit de cinq hôpitaux académiques qui se trouvent en première ligne dans la lutte contre le coronavirus (opération #clapandact). Les cinq hôpitaux (Cliniques Universitaires Saint-Luc UCL Bruxelles, UZ Brussel, CHU de Liège, UZ Antwerpen, Hôpital Erasme ULB) ont reçu chacun un don.

Un autre volet du plan d'économies découle de la volonté de solidarité exprimée unanimement par les organes de gouvernance de Cofinimmo (conseil d'administration et comité exécutif). Cette solidarité s'exprime par une réduction de la rémunération mensuelle des membres du comité exécutif et par une réduction de la rémunération (mandat et jetons de présence) des administrateurs. Cette réduction de 15% a pris effet au mois d'avril et restera d'application jusqu'à la fin de l'année. En outre, les jetons de présence des réunions du conseil d'administration dédiées à la gestion de la crise sanitaire (comme celle du dernier conseil ayant délibéré sur ce sujet) ne sont pas versés aux administrateurs.

Le montant ainsi récolté est doublé par Cofinimmo et est alloué à une ou plusieurs initiatives de lutte contre cette pandémie et ses effets. Cofinimmo entend ainsi financer notamment le Fonds Dr. Daniël De Coninck, soutenu par la Fondation Roi Baudouin, qui soutient des initiatives qui prêtent main forte à la direction et au personnel des maisons de repos et de soins en Belgique. Il peut s'agir d'initiatives qui soutiennent le management pendant la crise, le bien-être psychologique du personnel, la qualité des soins, la communication de la direction envers le personnel et les familles, ou encore l'implémentation des directives médicales et éthiques en lien avec la crise.

**INFORMATION RÉGLEMENTÉE**

Bruxelles, embargo jusqu'au 30.07.2020, 17:40 CET

D'autres initiatives ont été identifiées en France (via la Fondation de France) et aux Pays-Bas (via le 'Oranje Fonds'), toujours dans le domaine de la santé, et plus particulièrement des maisons de repos et de soins et des hôpitaux.

La totalité des dons représente une enveloppe de 500.000 EUR.

**1.11.2. Portefeuille durable et organisation interne**

Comme précisé dans le rapport de développement durable 2019, Cofinimmo a une vision et un objectif clairs en matière de réduction du CO<sub>2</sub>. Cette réflexion stratégique a mené au projet ambitieux de diminuer d'ici à 2030 l'intensité énergétique du portefeuille de la société de 30% par rapport au niveau de 2017 (le projet 30<sup>3</sup>).

Les actions menées dans ce cadre incluent notamment l'installation de compteurs à distance dans le portefeuille d'immobilier de santé.

En interne, Cofinimmo instaure également des mesures innovantes pour encourager l'utilisation des modes de transport alternatifs, notamment l'utilisation de véhicules moins polluants et la promotion du vélo et des transports en commun. La politique de mobilité comprenait déjà un budget mobilité pour les employés bénéficiant d'un véhicule de société. Fin juin, cette approche de mobilité a été étendue à tous les employés en Belgique. Pour les voitures de société, Cofinimmo met l'accent sur la mobilité verte et plus précisément sur des voitures 'PHEV' (dits hybrides rechargeables, de l'anglais : 'Plug-in Hybrid Electric Vehicle'). L'objectif étant de réduire les émissions de CO<sub>2</sub> liées aux déplacements domicile-travail, de profiter du réseau de transports publics bruxellois et de créer une véritable communauté de cyclistes au sein du Groupe Cofinimmo.

**1.11.3. Financement durable**

Conformément à sa stratégie de développement durable, Cofinimmo entend mener une politique de financement 'Green & Social'. Celle-ci a été lancée en 2016 avec une première émission de 'Green & Social Bonds' et poursuivie ensuite en 2019 avec un premier 'Green & Social Loan', suivi rapidement d'un second 'Green & Social Loan' en mai 2020. L'utilisation des moyens ainsi récoltés est entièrement affectée à divers actifs 'Green & Social'. La liste des actifs sélectionnés pour chacun des financements mentionnés ci-dessus est disponible dans le rapport de développement durable 2019.

Cofinimmo a revu en mai 2020 son cadre de financement durable afin d'y intégrer les dernières tendances en matière de financement spécifique des actifs, projets et activités durables qui contribuent à sa stratégie de développement durable. Vigeo Eiris a ainsi confirmé dans son 'Second Party Opinion' que ce cadre de financement était conforme aux 'Green Bond Principles', 'Social Bond Principles' et 'Green Loan Principles' de 2018. Dans ce cadre, Cofinimmo peut émettre une variété d'instruments de financement durable, y compris des obligations, des obligations convertibles, des placements privés et des facilités de prêts bancaires (syndiqués).

Les 'Green & Social Bonds' font partie de la communauté 'Euronext ESG Bonds' rassemblant les émetteurs européens d'obligations 'Green & Social' répondant à différents critères objectifs. Cofinimmo est actuellement l'un des rares émetteurs cotés à Bruxelles à faire partie de cette communauté européenne engagée. Les autres émetteurs belges étant un groupe bancaire, l'État belge, la Région wallonne et une société belge de traitement des eaux.

**INFORMATION RÉGLEMENTÉE**

Bruxelles, embargo jusqu'au 30.07.2020, 17:40 CET

#### **1.11.4. Références, notations et certifications**

Cofinimmo est en ligne avec les objectifs mentionnés dans le rapport de développement durable 2019.

Outre les informations déjà mentionnées dans le rapport financier annuel 2019 et le communiqué du 13.02.2020, Cofinimmo a encore progressé sur les aspects RSE suivants au cours du 1<sup>er</sup> semestre 2020 :

- Le 11.06.2020, Cofinimmo a confirmé sa participation au questionnaire 2020 du 'Carbon Disclosure Project' sur le changement climatique ;
- Cofinimmo va participer pour la dixième fois au 'benchmark GRESB' ('The ESG<sup>1</sup> Benchmark for Real Assets'), et ce, dans la catégorie Green Star compte tenu de son score global 2019 de 70%, en augmentation permanente depuis le score initial de 45% obtenu en 2014 ;
- Le groupe mène actuellement un dialogue proactif au sujet de la notation 'MSCI ESG Ratings'<sup>2</sup>, dont les scores actualisés ne sont pas encore disponibles ;
- À ce jour, quatre sites rénovés ou construits ont obtenu la certification BREEAM 'Good' ou 'Excellent'. Parmi ceux-ci, on retrouve l'immeuble de bureaux emblématique Quartz dont la réception provisoire a eu lieu le 23.06.2020.

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

##### **1.12.1. Assemblée générale extraordinaire du 15.01.2020**

Une assemblée générale extraordinaire s'est tenue le 15.01.2020. L'ordre du jour en était le suivant:

- Nouvelle autorisation relative au capital autorisé ;
- Nouvelles autorisations au conseil d'administration d'acquiescer, de prendre en gage et d'aliéner des actions propres ;
- Nouvelle autorisation au conseil d'administration de procéder à la distribution aux travailleurs de la société et de ses filiales d'une partie des bénéfices de la société ;
- Modification de la représentation du capital – Suppression des catégories d'actions ;
- Modification de l'objet social ;
- Modification des statuts en vue de les mettre en concordance avec le Code des sociétés et des associations ainsi que pour tenir compte de l'ensemble des autres décisions prises ;
- Délégation de pouvoirs en vue d'accomplir les formalités.

Toutes les propositions à l'ordre du jour de l'assemblée générale extraordinaire ont été traitées et approuvées (voir communiqué de presse du 27.01.2020).

##### **1.12.2. Assemblée générale du 13.05.2020**

L'assemblée générale ordinaire s'est tenue le 13.05.2020. L'ordre du jour en était le suivant :

- Prise de connaissance du rapport de gestion sur l'exercice social statutaire et consolidé clôturé au 31.12.2019 ;
- Approbation du rapport de rémunération pour l'exercice social clôturé au 31.12.2019 ;
- Approbation de la politique de rémunération ;

<sup>1</sup> Environnemental, Social et Gouvernance

<sup>2</sup> 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 30.07.2020, 17:40 CET

- Prise de connaissance du rapport du Commissaire sur les comptes annuels statutaires clôturés au 31.12.2019 et du rapport du Commissaire sur les comptes annuels consolidés clôturés au 31.12.2019 ;
- Approbation des comptes annuels statutaires clôturés au 31.12.2019 et affectation du résultat ;
- Prise de connaissance des comptes annuels consolidés clôturés au 31.12.2019 ;
- Décharge aux Administrateurs ;
- Décharge au Commissaire ;
- Renouvellement du mandat de quatre Administrateurs ;
- Renouvellement du mandat du commissaire ;
- Approbation, conformément à l'article 7:151 du Code des sociétés et des associations, de toute clause de changement de contrôle présente dans toute convention de crédit ou conditions d'émission de titres de créance ou de capital convenues par la Société et de procéder aux formalités de publicité prévues à l'article 7:151 du Code des sociétés et des associations ;
- Délégation de pouvoirs en vue d'exécuter les décisions prises ;
- Divers.

Toutes les propositions à l'ordre du jour de l'assemblée générale ordinaire ont été traitées et approuvées. Au cours de cette assemblée, les mandats de Messieurs Olivier Chapelle, Maurice Gauchot, Xavier de Walque et de Madame Inès Archer-Topper, ont été renouvelés en qualité d'Administrateurs Indépendants pour une durée de 4 années. Le mandat du commissaire, la SC s.f.d. SCRL Deloitte Réviseurs d'Entreprises, représentée par Monsieur Rik Neckebroek, réviseur agréé, a été renouvelé pour une durée de 3 années (voir communiqué de presse du 13.05.2020).

**1.12.3. Assemblée générale extraordinaire du 28.07.2020**

Le 26.06.2020, une assemblée générale extraordinaire a été convoquée pour le 28.07.2020 (voir communiqué de presse du 26.06.2020). Le quorum requis n'ayant pas été atteint à cette assemblée, une seconde assemblée générale sera convoquée le 07.08.2020 pour se réunir le 25.08.2020 afin de délibérer sur le même ordre du jour, quel que soit le nombre d'actionnaires présents ou représentés (voir communiqué de presse du 24.07.2020). L'ordre du jour en est le suivant:

- Renouvellement de l'autorisation concernant le capital autorisé ;
- Réduction d'une partie du compte 'primes d'émission' indisponible par transfert sur un compte 'primes d'émission' disponible ;
- Insertion de la possibilité pour les actionnaires de participer à distance à l'assemblée générale par l'intermédiaire de moyens de communication électroniques ;
- Procurations.

En tenant compte des circonstances actuelles et des mesures en vigueur relatives au Covid-19, Cofinimmo rappelle que chaque actionnaire peut se faire représenter par un mandataire, qui peut être un mandataire de la société, ou peut voter par correspondance.

**1.13. Principaux risques et incertitudes**

Le conseil d'administration considère que les principaux facteurs de risque synthétisés en pages 2 à 5 du document d'enregistrement universel – rapport financier annuel 2019 publié le 09.04.2020 restent pertinents pour les mois restants de l'exercice 2020.

En complément aux informations comprises dans le rapport financier annuel 2019, et comme déjà indiqué dans les communiqués du 09.04.2020 et 28.04.2020, il est précisé que :

- dans le secteur des bureaux, les surfaces louées directement à des commerçants (détaillants, restaurants, ...) ne représentent qu'environ 0,2% des loyers contractuels du Groupe ;



**INFORMATION RÉGLEMENTÉE**

Bruxelles, embargo jusqu'au 30.07.2020, 17:40 CET

- dans le secteur de l'immobilier de santé, les centres de sport et de bien-être représentent moins de 3% des loyers contractuels du Groupe. Ces centres, situés en Belgique et en Allemagne, ont été fermés au public dès le mois de mars et ne sont à nouveau (partiellement) accessibles que depuis fin mai/début juin. Le manque à gagner des exploitants a été significatif pendant cette période, et le retour à la normale se fait progressivement et en conformité avec l'évolution des mesures de gestion de la crise sanitaire.

Compte tenu de l'état d'avancement des dossiers en cours, et de l'évaluation actuelle de la crise, le budget d'investissement et de désinvestissement pour 2020 publié le 13.02.2020 (et détaillé dans le rapport financier annuel 2019 – voir aussi en section 1.8 ci-dessus) reste l'objectif du Groupe.

Sur base des informations disponibles à ce jour, et de l'évolution actuelle de la crise, le niveau de résultat net des activités clés – part du Groupe budgété pour 2020, ne serait affecté que de manière limitée par la situation actuelle en Europe (comme annoncé dans les communiqués de presse du 09.04.2020 et du 28.04.2020) ; il devrait se situer dans la fourchette de 6,60 à 6,85 EUR/action (par rapport à 7,10 EUR/action estimé le 13.02.2020). Sur base de ces projections, la prévision de dividende brut pour l'exercice 2020, payable en 2021, peut être confirmée à 5,80 EUR par action.

Par ailleurs, conformément à la 'Valuation Practice Alert' du 02.04.2020 publiée par le 'Royal Institute of Chartered Surveyors' ('RICS'), le rapport des experts évaluateurs indépendants mentionne qu'il a été réalisé en tenant compte d'une 'incertitude matérielle d'évaluation', telle que définie par les normes du RICS.

**1.14. Calendrier de l'actionnaire**

Événement	Date
Informations trimestrielles : résultats au 30.09.2020	19.11.2020
Communiqué de presse annuel : résultats au 31.12.2020	25.02.2021
Publication du Document d'Enregistrement Universel incluant le Rapport Financier Annuel et du Rapport de Développement Durable	09.04.2021
Informations trimestrielles : résultats au 31.03.2021	29.04.2021
Assemblée Générale Ordinaire pour 2020	12.05.2021
Rapport financier semestriel : résultats au 30.06.2021	28.07.2021
Informations trimestrielles : résultats au 30.09.2021	27.10.2021
Communiqué de presse annuel : résultats au 31.12.2021	24.02.2022

INFORMATION RÉGLEMENTÉE

Bruxelles, embargo jusqu'au 30.07.2020, 17:40 CET

## 2. États financiers résumés

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

A. RÉSULTAT NET	30.06.2020	30.06.2019
Revenus locatifs	122.760	111.391
Reprises de loyers cédés et escomptés	4.722	4.392
Charges relatives à la location	-1.933	678
<b>Résultat locatif net</b>	<b>125.549</b>	<b>116.460</b>
Récupération de charges immobilières	252	59
Récupération de charges locatives et de taxes normalement assumées par le locataire sur immeubles loués	28.397	31.646
Frais incombant aux locataires et assumés par le propriétaire sur dégâts locatifs et remises en état au terme du bail	21	-1.255
Charges locatives et taxes normalement assumées par le locataire sur immeubles loués	-31.378	-38.471
<b>Résultat immobilier</b>	<b>122.841</b>	<b>108.440</b>
Frais techniques	-1.411	-2.383
Frais commerciaux	-1.265	-713
Charges et taxes sur immeubles non loués	-2.457	-2.870
Frais de gestion immobilière	-12.250	-10.950
<b>Charges immobilières</b>	<b>-17.383</b>	<b>-16.916</b>
<b>Résultat d'exploitation des immeubles</b>	<b>105.458</b>	<b>91.523</b>
Frais généraux de la société	-5.250	-4.693
<b>Résultat d'exploitation avant résultat sur portefeuille</b>	<b>100.208</b>	<b>86.830</b>
Résultat sur vente d'immeubles de placement	3.350	3.001
Résultat sur vente d'autres actifs non-financiers	0	0
Variations de la juste valeur des immeubles de placement	7.697	35.073
Autre résultat sur portefeuille	-24.171	-8.729
<b>Résultat d'exploitation</b>	<b>87.084</b>	<b>116.175</b>
Revenus financiers	4.608	5.606
Charges d'intérêts nettes	-11.666	-12.331
Autres charges financières	-364	-281
Variations de la juste valeur des actifs et passifs financiers	-19.112	-32.222
<b>Résultat financier</b>	<b>-26.534</b>	<b>-39.228</b>
Quote-part dans le résultat des entreprises associées et co-entreprises	270	-183
<b>Résultat avant impôt</b>	<b>60.820</b>	<b>76.764</b>
Impôts des sociétés	-2.465	-2.983
Exit tax	-916	-201
<b>Impôt</b>	<b>-3.382</b>	<b>-3.184</b>
<b>Résultat net</b>	<b>57.439</b>	<b>73.580</b>
Intérêts minoritaires	2.359	-2.584
<b>Résultat net – part du Groupe</b>	<b>59.798</b>	<b>70.997</b>
<b>Résultat net des activités clés – part du Groupe*</b>	<b>88.206</b>	<b>74.560</b>
<b>Résultat sur instruments financiers – part du Groupe*</b>	<b>-18.029</b>	<b>-32.222</b>
<b>Résultat sur portefeuille – part du Groupe*</b>	<b>-10.379</b>	<b>28.659</b>

**INFORMATION RÉGLEMENTÉE**

Bruxelles, embargo jusqu'au 30.07.2020, 17:40 CET

<b>B. AUTRES ÉLÉMENTS DU RESULTAT GLOBAL RECYCLABLES EN COMPTE DE RÉSULTATS</b>	<b>30.06.2020</b>	<b>30.06.2019</b>
Quote-part dans les autres éléments de résultat global des entreprises associées/co-entreprises	0	0
Impact du recyclage en compte de résultats des instruments de couvertures pour lesquels la relation au risque couvert a pris fin	0	0
Obligations convertibles	3.607	-3.346
<b>Autres éléments du résultat global recyclables en compte de résultats</b>	<b>3.607</b>	<b>-3.346</b>
Intérêts minoritaires	0	0
<b>Autres éléments du résultat global recyclables en compte de résultats – part du Groupe</b>	<b>3.607</b>	<b>-3.346</b>

<b>C. RÉSULTAT GLOBAL</b>	<b>30.06.2020</b>	<b>30.06.2019</b>
<b>Résultat global</b>	<b>61.045</b>	<b>70.234</b>
Intérêts minoritaires	2.359	-2.584
<b>Résultat global – part du Groupe</b>	<b>63.405</b>	<b>67.651</b>

**INFORMATION RÉGLEMENTÉE**

Bruxelles, embargo jusqu'au 30.07.2020, 17:40 CET

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

	30.06.2020	30.06.2019
Revenus locatifs, nets des charges relatives à la location*	120.828	112.069
Reprises de loyers cédés et escomptés (élément non monétaire)	4.722	4.392
Charges locatives et taxes non récupérées sur immeubles loués*	-2.201	-2.709
Taxes non récupérées sur immeubles en rénovation	-780	-4.116
Frais de remise en état, nets d'indemnités pour dégâts locatifs*	272	-1.196
<b>Résultat immobilier</b>	<b>122.841</b>	<b>108.440</b>
Frais techniques	-1.411	-2.383
Frais commerciaux	-1.265	-713
Charges locatives et taxes sur immeubles non loués	-2.457	-2.870
<b>Résultat d'exploitation des immeubles après charges immobilières directes</b>	<b>117.708</b>	<b>102.474</b>
Frais généraux de la société	-17.500	-15.643
<b>Résultat d'exploitation (avant résultat sur portefeuille)</b>	<b>100.208</b>	<b>86.830</b>
Revenus financiers	4.608	5.606
Charges d'intérêts nettes	-11.666	-12.331
Autres charges financières	-364	-281
Quote-part dans le résultat net des activités clés des entreprises associées et co-entreprises	270	278
Impôts	-2.465	-2.983
<b>Résultat net des activités clés*</b>	<b>90.590</b>	<b>77.120</b>
Intérêts minoritaires relatifs au résultat net des activités clés	-2.384	-2.559
<b>Résultat net des activités clés – part du Groupe*</b>	<b>88.206</b>	<b>74.560</b>
Variation de la juste valeur des instruments financiers	-19.112	-32.222
Frais de restructuration des instruments financiers*	0	0
Quote-part dans le résultat sur instruments financiers des entreprises associées et co-entreprises	0	0
<b>Résultat sur instruments financiers*</b>	<b>-19.112</b>	<b>-32.222</b>
Intérêts minoritaires relatifs au résultat sur instruments financiers	1.083	0
<b>Résultat sur instruments financiers – part du Groupe*</b>	<b>-18.029</b>	<b>-32.222</b>
Résultat sur vente d'immeubles de placement et autres actifs non-financiers	3.350	3.001
Variations de la juste valeur des immeubles de placement	7.697	35.073
Quote-part dans le résultat sur portefeuille des entreprises associées et co-entreprises	0	-461
Autre résultat sur portefeuille	-25.087	-8.930
<b>Résultat sur portefeuille*</b>	<b>-14.039</b>	<b>28.683</b>
Intérêts minoritaires relatifs au résultat sur portefeuille	3.661	-25
<b>Résultat sur portefeuille – part du Groupe*</b>	<b>-10.379</b>	<b>28.659</b>
<b>Résultat net</b>	<b>57.439</b>	<b>73.580</b>
Intérêts minoritaires	2.359	-2.584
<b>Résultat net – part du Groupe</b>	<b>59.798</b>	<b>70.997</b>

**INFORMATION RÉGLEMENTÉE**

Bruxelles, embargo jusqu'au 30.07.2020, 17:40 CET

<b>NOMBRE D' ACTIONS</b>	<b>30.06.2020</b>	<b>30.06.2019</b>
Nombre d'actions ordinaires émises (y compris actions propres)	27.061.917	25.168.680
Nombre d'actions ordinaires en circulation	27.016.833	25.130.141
Nombre d'actions ordinaires pris en compte dans le calcul du résultat par action	27.016.833	25.130.141
Nombre d'actions privilégiées émises	0	680.603
Nombre d'actions privilégiées en circulation	0	680.603
Nombre d'actions privilégiées pris en compte dans le calcul du résultat par action	0	680.603
Nombre total d'actions émises (y compris actions propres)	27.061.917	25.849.283
Nombre total d'actions en circulation	27.016.833	25.810.744
<b>Nombre total d'actions pris en compte dans le calcul du résultat par action</b>	<b>25.934.821</b>	<b>23.094.406</b>

**Commentaires sur le compte de résultats consolidé – Schéma analytique**

Les loyers (revenus locatifs bruts) s'élèvent à 126 millions EUR, à comparer à 114 millions EUR au 30.06.2019, en hausse de 10,6%, grâce aux acquisitions réalisées entre ces deux dates. À composition constante\*, les revenus locatifs bruts sont en hausse de 1,6% entre le 30.06.2019 et le 30.06.2020 (voir section 1.6.5). Les revenus locatifs (après gratuités, concessions et indemnités de rupture – voir note 5 des états financiers intermédiaires résumés ci-joints) s'élèvent à 123 millions EUR, à comparer à 111 millions EUR au 30.06.2019, en hausse de 10% par rapport à 2019. Afin de refléter les doutes quant à la capacité actuelle de certains locataires à payer leurs loyers, et sans préjuger de l'issue des discussions avec ceux-ci, Cofinimmo a d'ores et déjà comptabilisé des réductions de valeur (prises en compte dans les projections de résultat annoncées en avril dernier<sup>1</sup>) d'environ 2 millions EUR sur le 1<sup>er</sup> semestre. Après prise en compte de celles-ci, les revenus locatifs, nets des charges relatives à la location, atteignent 121 millions EUR, à comparer à 112 millions EUR, en hausse de 8%, conformes aux projections annoncées en avril dernier.

La cession du site Souverain 23/25 à la fin de 2019 a permis une diminution des taxes non récupérées sur immeubles en rénovation de près de 4 millions EUR, conforme aux projections.

Les frais de remise en état, nets d'indemnités pour dégâts locatifs, sont en diminution de plus d'un million EUR, et sont conformes aux projections ; ces frais sont par nature exposés de façon non régulière sur l'exercice ou d'un exercice à l'autre. Le montant créditeur constaté au 1<sup>er</sup> semestre provient de la récupération d'indemnités pour dégâts locatifs.

Les frais techniques sont aussi en diminution de près d'un million EUR ; ces frais sont par nature exposés de façon non régulière sur l'exercice ou d'un exercice à l'autre. Ils sont conformes aux projections.

La variation des frais généraux entre le 1<sup>er</sup> semestre 2019 et le 1<sup>er</sup> semestre 2020 est également conforme aux projections. Les frais généraux du 1<sup>er</sup> semestre 2020 intègrent le soutien (500.000 EUR) annoncé en avril dernier d'initiatives de lutte contre la pandémie de coronavirus et ses effets dans le secteur de la santé, en particulier au niveau des maisons de repos et de soins et des hôpitaux. La marge d'exploitation s'inscrit en hausse à 83,1%, contre 82,2% au 30.06.2019.

Pour rappel, en application de la norme IFRIC 21, les taxes dont le fait générateur s'est déjà produit, sont comptabilisées au 1<sup>er</sup> janvier, et ce, pour l'année entière. C'est notamment le cas des précomptes immobiliers, taxes régionales ou encore des taxes communales sur surface de bureaux.

<sup>1</sup> Voir les communiqués du 09.04.2020 et du 28.04.2020. Voir aussi en section 1.13 du présent communiqué.

**INFORMATION RÉGLEMENTÉE**

Bruxelles, embargo jusqu'au 30.07.2020, 17:40 CET

Les revenus financiers sont en diminution, à 5 millions EUR ; le montant de l'année passée comprenait des produits non récurrents de moins de 3 millions EUR, tandis que les revenus financiers de 2020 comprennent des produits non récurrents d'un million EUR comptabilisés au 1<sup>er</sup> semestre, et liés aux apports en nature du 10.06.2020 (voir en note 6 des états financiers intermédiaires résumés ci-joints).

Les charges d'intérêts nettes sont en diminution par rapport à l'année passée, notamment grâce au coût moyen de la dette qui s'inscrit en baisse à 1,3%, contre 1,5% au 30.06.2019. Les charges d'intérêts nettes sont conformes aux projections.

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 88 millions EUR au 30.06.2020, conforme aux projections (à comparer aux 75 millions EUR qui avaient été réalisés au 30.06.2019), principalement grâce aux effets de périmètre des acquisitions réalisées et à la diminution des frais opérationnels liés aux immeubles de bureaux vendus. Le résultat net des activités clés – part du Groupe par action s'élève à 3,40 EUR (conforme aux projections, à comparer à 3,23 EUR au 30.06.2019) et tient compte des émissions d'actions de 2019 et de juin 2020 (dividende optionnel et apports en nature). Le nombre moyen d'actions ayant jouissance dans le résultat de la période est ainsi passé de 23.094.406 à 25.934.821 entre ces deux dates.

Au niveau du résultat sur instruments financiers, la rubrique 'Variation de la juste valeur des instruments financiers' ressort à -19 millions EUR au 30.06.2020, contre -32 millions EUR au 30.06.2019. Cette variation s'explique par l'évolution de la courbe des taux d'intérêts anticipés entre ces deux périodes.

Au sein du résultat sur portefeuille, le résultat sur vente d'immeubles de placement et autres actifs non financiers est stable à 3 millions EUR. La rubrique 'Variations de la juste valeur des immeubles de placements' ressort à 8 millions EUR au 30.06.2020 (35 millions EUR au 30.06.2019) : l'appréciation de valeur des portefeuilles d'immobilier de santé en Belgique et aux Pays-Bas ainsi que des immeubles de bureaux situés dans le Central Business District de Bruxelles ('CBD'), 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 (+0,2%) sur les six premiers mois de 2020. La rubrique 'Autre résultat sur portefeuille', quant à elle, s'élève à -25 millions EUR au 30.06.2020 et comprend notamment l'effet des entrées de périmètre, des impôts différés<sup>1</sup> et d'une perte de valeur sur goodwill (habituellement enregistrée, le cas échéant, en fin d'exercice plutôt qu'au 1<sup>er</sup> semestre).

Le résultat net – part du Groupe a atteint 60 millions EUR (soit 2,31 EUR par action) au 30.06.2020, contre 71 millions EUR (soit 3,07 EUR par action) au 30.06.2019. Cette fluctuation est principalement due à l'augmentation du résultat net des activités clés – part du Groupe et aux variations de valeur (immeubles de placement, instruments de couverture, goodwill, c'est-à-dire variations non cash) entre le 1<sup>er</sup> semestre 2019 et le 1<sup>er</sup> semestre 2020.

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

**INFORMATION RÉGLEMENTÉE**

Bruxelles, embargo jusqu'au 30.07.2020, 17:40 CET

**2.3. Bilan consolidé (x 1.000 EUR)**

<b>ACTIF</b>	<b>Notes</b>	<b>30.06.2020</b>	<b>31.12.2019</b>
<b>Actifs non courants</b>		<b>4.613.096</b>	<b>4.397.253</b>
Goodwill	4, 16	46.827	56.947
Immobilisations incorporelles		1.156	935
Immeubles de placement	4, 10	4.453.904	4.218.523
Autres immobilisations corporelles		1.976	1.278
Actifs financiers non courants		79	2.121
Créances de location-financement		105.264	105.651
Créances commerciales et autres actifs non courants		1.277	1.016
Impôts différés		1.121	1.162
Participations dans des entreprises associées et co-entreprises		1.492	9.621
<b>Actifs courants</b>		<b>132.794</b>	<b>160.986</b>
Actifs détenus en vue de la vente	4	6.396	28.764
Actifs financiers courants		4	2
Créances de location-financement		2.327	2.258
Créances commerciales		25.343	23.443
Créances fiscales et autres actifs courants		22.479	37.639
Trésorerie et équivalents de trésorerie		36.827	31.569
Comptes de régularisation		39.419	37.311
<b>TOTAL DE L'ACTIF</b>		<b>4.745.890</b>	<b>4.558.239</b>

<b>CAPITAUX PROPRES ET PASSIF</b>	<b>Notes</b>	<b>30.06.2020</b>	<b>31.12.2019</b>
<b>Capitaux propres</b>		<b>2.587.706</b>	<b>2.533.960</b>
<b>Capitaux propres attribuables aux actionnaires de la société mère</b>		<b>2.511.326</b>	<b>2.451.335</b>
Capital	11	1.450.210	1.385.227
Primes d'émission	11	804.557	727.330
Réserves		196.761	134.163
Résultat net de l'exercice	12	59.798	204.615
<b>Intérêts minoritaires</b>		<b>76.380</b>	<b>82.625</b>
<b>Passif</b>		<b>2.158.184</b>	<b>2.024.279</b>
<b>Passifs non courants</b>		<b>1.206.377</b>	<b>1.025.918</b>
Provisions		23.622	24.176
Dettes financières non courantes		1.042.272	873.546
Autres passifs financiers non courants		95.275	84.227
Impôts différés		45.207	43.969
<b>Passifs courants</b>		<b>951.807</b>	<b>998.361</b>
Dettes financières courantes		811.027	870.993
Autres passifs financiers courants		2.658	96
Dettes commerciales et autres dettes courantes		121.784	112.435
Comptes de régularisation		16.339	14.837
<b>TOTAL DES CAPITAUX PROPRES ET DU PASSIF</b>		<b>4.745.890</b>	<b>4.558.239</b>



**INFORMATION RÉGLEMENTÉE**

Bruxelles, embargo jusqu'au 30.07.2020, 17:40 CET

**Commentaires sur le bilan consolidé**

La valeur d'investissement du portefeuille immobilier<sup>1</sup>, telle qu'établie par les experts évaluateurs indépendants, s'élève à 4.648 millions EUR au 30.06.2020, à comparer à 4.428 millions EUR au 31.12.2019. Sa juste valeur, reprise dans le bilan consolidé, par application de la norme IAS 40, s'obtient en déduisant les frais de transaction de la valeur d'investissement. Au 30.06.2020, la juste valeur atteint 4.460 millions EUR, à comparer à 4.247 millions EUR au 31.12.2019, en croissance de 5%.

Le niveau des créances commerciales au 30.06.2020 est comparable à celui du 31.12.2019. Malgré l'apparition du coronavirus COVID-19, la proportion de loyers relatifs au 2<sup>e</sup> trimestre effectivement encaissée au 28.07.2020 (compte tenu des réductions de valeur actées) est quant à elle similaire à la proportion encaissée au 28.07.2019.

La rubrique 'Participations dans des entreprises associées et co-entreprises' concerne des intérêts de 51% de Cofinimmo dans les co-entreprises BPG CONGRES SA et BPG HOTEL SA. Au 31.12.2019, elle comprenait aussi les intérêts de 51% de Cofinimmo dans Cofinea I SAS (résidences médicalisées en France). 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 cinq filiales.

**2.4. Calcul du ratio d'endettement**

(x 1.000 EUR)		30.06.2020	31.12.2019
Dettes financières non courantes		1.042.272	873.546
Autres passifs financiers non courants (excepté instruments de couverture)	+	10.528	11.206
Dettes financières courantes	+	811.027	870.993
Dettes commerciales et autres dettes courantes	+	121.784	112.435
<b>Dette totale</b>	=	<b>1.985.610</b>	<b>1.868.180</b>
Actif total		4.475.890	4.558.239
Instruments de couverture	-	83	2.122
<b>Actif total (excepté instruments de couverture)</b>	/	<b>4.745.807</b>	<b>4.556.117</b>
<b>RATIO D'ENDETTEMENT</b>	=	<b>41,84%</b>	<b>41,00%</b>

<sup>1</sup> 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 30.07.2020, 17:40 CET

**2.5. Tableau des flux de trésorerie**

	30.06.2020	30.06.2019
<b>TRÉSORERIE ET ÉQUIVALENTS DE TRÉSORERIE AU DÉBUT DE L'EXERCICE</b>	<b>31.569</b>	<b>27.177</b>
<b>ACTIVITÉS OPÉRATIONNELLES</b>	<b>30.06.2020</b>	<b>30.06.2019</b>
Résultat net de la période	59.798	70.997
Extourne des charges et produits d'intérêts	7.369	6.955
Extourne des plus et moins-values sur cession d'actifs immobiliers	-3.350	-3.001
Extourne des plus et moins-values sur cession d'actifs financiers	0	0
Extourne des charges et produits sans effet de trésorerie	15.236	876
Variation du besoin en fonds de roulement	11.484	16.509
<b>Flux de trésorerie résultant des activités opérationnelles</b>	<b>90.537</b>	<b>92.336</b>
<b>ACTIVITÉS D'INVESTISSEMENT</b>	<b>30.06.2020</b>	<b>30.06.2019</b>
Investissements en immobilisations incorporelles et autres immobilisations corporelles	-1.013	-186
Acquisitions en immeubles de placement	-34.529	-38.418
Extensions d'immeubles de placement	-17.749	-11.102
Investissements sur immeubles de placement	-16.408	-8.459
Acquisitions de filiales consolidées	-39.558	-48.880
Cessions d'immeubles de placement	4.467	28.303
Cessions d'immeubles détenus en vue de la vente	27.450	5.975
Cessions d'autres actifs	0	23
Cession de filiales consolidées	0	66
Païement de l'exit tax	0	0
Cession et remboursement de créances de location-financement	1.117	-2.386
Autres flux liés aux activités d'investissement	-261	0
<b>Flux de trésorerie résultant des activités d'investissement</b>	<b>-76.484</b>	<b>-75.064</b>
<b>ACTIVITÉS DE FINANCEMENT</b>	<b>30.06.2020</b>	<b>30.06.2019</b>
Augmentation de capital	0	0
Acquisitions/cessions d'actions propres	663	169
Dividendes payés aux actionnaires	-100.661	-123.144
Coupons payés aux orataires	-3.009	-2.843
Coupons payés aux minoritaires	-1.296	-2.282
Augmentation des dettes financières	247.988	125.072
Diminution des dettes financières	-144.972	-252
Produits financiers encaissés	4.608	11.550
Charges financières décaissées	-11.976	-12.561
Autres flux liés aux activités de financement	-139	-420
<b>Flux de trésorerie résultant des activités de financement</b>	<b>-8.794</b>	<b>-4.711</b>
<b>TRÉSORERIE ET ÉQUIVALENTS DE TRÉSORERIE EN FIN DE PÉRIODE</b>	<b>36.827</b>	<b>39.738</b>

INFORMATION RÉGLEMENTÉE

Bruxelles, embargo jusqu'au 30.07.2020, 17:40 CET

2.6. État consolidé des variations des capitaux propres (x 1.000 EUR)

(x 1.000 EUR)	Au 01.01.2020	Affectation du résultat net 2019	Dividendes /Coupons	Émission d'actions	Acquisitions/Cessions d'actions propres	Transfert entre les réserves disponibles et indisponibles lors de cession d'actif	Autres	Résultat de l'exercice	Au 30.06.2020
Capital	1.385.227	0	0	64.983	0	0	0	0	1.450.210
Primes d'émissions	727.330	0	0	77.227	0	0	0	0	804.557
Réserves	134.163	204.615	-145.036	0	663	0	2.356	0	196.761
<i>Réserve du solde des variations de juste valeur des biens immobiliers</i>	-871	100.268	0	0	0	41.416	0	0	140.813
<i>Réserve des droits de mutations estimés intervenant lors de l'aliénation hypothétique des immeubles de placement</i>	-104.263	-21.524	0	0	0	-819	0	0	-126.605
<i>Réserve du solde des variations de juste valeur des instruments de couverture autorisés auxquels la comptabilité de couverture telle que définie en IFRS est appliquée</i>	0	0	0	0	0	0	0	0	0
<i>Réserve du solde des variations de juste valeur des instruments de couverture autorisés auxquels la comptabilité de couverture telle que définie en IFRS n'est pas appliquée</i>	-3.801	-24.394	0	0	0	0	0	0	-28.195
<i>Réserve disponible</i>	254.024	149.549	-145.036	0	0	-40.796	-841	0	216.898
<i>Réserve indisponible</i>	4.345	717	0	0	0	199	-409	0	4.853
<i>Réserve pour actions propres</i>	-3.645	0	0	0	663	0	0	0	-2.982
<i>Réserve de variation de la juste valeur de l'obligation convertible attribuable au changement du risque de crédit 'propre'</i>	-11.627	0	0	0	0	0	3.607	0	-8.021
Résultat net de l'exercice	204.615	-204.615	0	0	0	0	0	59.798	59.798
<b>Total des capitaux propres attribuables aux actionnaires de la société-mère</b>	<b>2.451.335</b>	<b>0</b>	<b>-145.036</b>	<b>142.211</b>	<b>663</b>	<b>0</b>	<b>2.356</b>	<b>59.798</b>	<b>2.511.326</b>
Intérêts minoritaires	82.625	0	-4.306	0	0	0	420	-2.359	76.380
<b>Total des capitaux propres</b>	<b>2.533.960</b>	<b>0</b>	<b>-149.342</b>	<b>142.211</b>	<b>663</b>	<b>0</b>	<b>2.776</b>	<b>57.439</b>	<b>2.587.706</b>

**INFORMATION RÉGLEMENTÉE**

Bruxelles, embargo jusqu'au 30.07.2020, 17:40 CET

(x 1.000 EUR)	Au 01.01.2019	Affectation du résultat net 2018	Dividendes /Coupons	Émission d'actions	Acquisitions/Cessions d'actions propres	Transfert entre les réserves disponibles et indisponibles lors de cession d'actif	Autres	Résultat de l'exercice	Au 30.06.2019
Capital	1.230.014	0	0	153.051	97	0	0	0	1.383.162
Primes d'émissions	584.901	0	0	142.011	72	0	0	0	726.984
Réserves	121.603	145.613	-123.699	0	0	0	2.095	0	145.613
Réserve du solde des variations de juste valeur des biens immobiliers	-156.032	11.388	0	0	0	7.755	0	0	-136.889
Réserve des droits de mutations estimés intervenant lors de l'aliénation hypothétique des immeubles de placement	-89.376	-17.918	0	0	0	915	0	0	-106.378
Réserve du solde des variations de juste valeur des instruments de couverture autorisés auxquels la comptabilité de couverture telle que définie en IFRS est appliquée	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Réserve du solde des variations de juste valeur des instruments de couverture autorisés auxquels la comptabilité de couverture telle que définie en IFRS n'est pas appliquée	2.491	-3.238	0	0	0	0	0	0	-747
Réserve de variation de la juste valeur de l'obligation convertible attribuable au changement du risque de crédit 'propre'	-1.697	0	0	0	0	0	-3.346	0	-5.043
Réserve disponible	361.300	155.355	-123.699	0	0	-8.670	5.570	0	389.856
Réserve indisponible	4.918	27	0	0	0	0	-129	0	4.816
Résultat net de l'exercice	145.613	-145.613	0	0	0	0	0	70.997	70.997
<b>Total des capitaux propres attribuables aux actionnaires de la société-mère</b>	<b>2.082.130</b>	<b>0</b>	<b>-123.699</b>	<b>295.062</b>	<b>169</b>	<b>0</b>	<b>2.095</b>	<b>70.997</b>	<b>2.326.756</b>
Intérêts minoritaires	84.234	0	-5.127	0	0	0	-48	2.584	81.643
<b>Total des capitaux propres</b>	<b>2.166.365</b>	<b>0</b>	<b>-128.826</b>	<b>295.062</b>	<b>169</b>	<b>0</b>	<b>2.047</b>	<b>73.580</b>	<b>2.408.398</b>

**INFORMATION RÉGLEMENTÉE**

Bruxelles, embargo jusqu'au 30.07.2020, 17:40 CET

**2.7. Notes sur les états financiers intermédiaires résumés**

**Note 1. Informations générales**

Cofinimmo SA ('la Société') est une SIR publique (Société Immobilière Réglementée) soumise à la législation belge, ayant son siège social à 1200 Bruxelles (boulevard de la Woluwe 58).

Les états financiers intermédiaires résumés de Cofinimmo SA clôturés au 30.06.2020 comprennent la Société et ses filiales ('le Groupe'). Le périmètre de consolidation a évolué depuis le 31.12.2019 (voir Note 14).

Les états financiers intermédiaires résumés ont été arrêtés par le conseil d'administration du 30.07.2020. Le commissaire Deloitte, Réviseurs d'Entreprises, représenté par Monsieur Rik Neckebroeck, a clôturé ses travaux de revue limitée et a confirmé que les informations comptables reprises dans le présent rapport financier semestriel n'appellent aucune réserve de sa part et concordent avec les états financiers arrêtés par le conseil d'administration.

**Note 2. Méthodes comptables significatives**

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

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

Les principes et méthodes comptables adoptés pour l'établissement des états financiers intermédiaires sont identiques à ceux utilisés dans les états financiers annuels relatifs à l'exercice 2019.

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

Dans le cadre de l'établissement de ses comptes consolidés, la société est appelée à formuler un certain nombre de jugements significatifs dans l'application des principes comptables et à procéder à un certain nombre d'estimations. Pour formuler ces hypothèses, la Direction se fonde sur son expérience, sur l'assistance de tiers (experts évaluateurs indépendants) et sur d'autres sources jugées pertinentes. Les résultats réels peuvent différer de ces estimations. Ces dernières sont régulièrement, le cas échéant, révisées et modifiées en conséquence. Dans le cadre de la préparation des présents états financiers résumés au 30.06.2020, les éléments suivants sont précisés dans le cadre de la prise en compte de la pandémie de coronavirus COVID-19 :

- Concernant les immeubles de placement : conformément à la 'Valuation Practice Alert' du 02.04.2020 publiée par le Royal Institute of Chartered Surveyors ('RICS'), le rapport des experts évaluateurs indépendants mentionne qu'il a été réalisé en tenant compte d'une 'incertitude matérielle d'évaluation', telle que définie par les normes du RICS. Nonobstant, comme le veut l'article 47 de la Loi du 12.05.2014 sur les sociétés immobilières réglementées, les experts évaluent la juste valeur des actifs immobiliers, et ces évaluations lient la société immobilière réglementée pour l'établissement de ses comptes statutaires et de ses comptes consolidés.

**INFORMATION RÉGLEMENTÉE**

Bruxelles, embargo jusqu'au 30.07.2020, 17:40 CET

- Concernant les créances de location-financement : Le Groupe considère qu'il n'y a pas lieu de modifier les paramètres d'évaluation par rapport à ce qui est mentionné en note 26 des comptes consolidés au 31.12.2019, vu la qualité des contreparties et le faible risque de crédit associé aux contrats de location-financement.
- Concernant les créances commerciales : Le Groupe a reconnu des réductions de valeur totalisant 1,9 million EUR au 30.06.2020, contre des reprises de réductions de valeur de 0,7 million EUR au 30.06.2019. Le Groupe considère dès lors que la valeur comptable des créances commerciales est proche de leur juste valeur. Pour le surplus, le Groupe considère qu'il n'y a pas lieu de modifier les paramètres d'évaluation par rapport à ce qui est mentionné en note 28 des comptes consolidés au 31.12.2019, vu la qualité des contreparties et le faible risque de crédit associé aux créances commerciales nettes de réductions de valeur.

**Note 3. Gestion du risque opérationnel et financier**

Les risques identifiés et décrits dans le rapport financier annuel 2019 restent en substance ceux auxquels est confronté le Groupe au 30.06.2020. La maîtrise de ces risques a été effectuée avec les mêmes moyens et selon les mêmes critères durant le semestre qu'au cours de l'exercice précédent.

Les aspects liés au coronavirus COVID-19 font l'objet de mentions en section 'Principaux risques et incertitudes' en section 1.13 du rapport de gestion.

**INFORMATION RÉGLEMENTÉE**

Bruxelles, embargo jusqu'au 30.07.2020, 17:40 CET

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

COMPTES DE RÉSULTATS	Santé	Réseaux de distribution	Bureaux	Montants non affectés	TOTAL
AU 30.06	2020	2020	2020	2020	2020
<b>Résultat locatif net</b>	<b>68.956</b>	<b>18.719</b>	<b>37.874</b>		<b>125.549</b>
<b>Résultat immobilier après frais directs des immeubles</b>	<b>67.133</b>	<b>17.339</b>	<b>33.236</b>		<b>117.708</b>
Frais de gestion immobilière				-12.250	-12.250
Frais généraux de la société				-5.250	-5.250
Résultat sur vente d'immeubles de placement et autres actifs non financiers	0	1.622	1.729		3.350
Variations de la juste valeur des immeubles de placement	-2.600	-3.977	14.274		7.697
Autre résultat sur portefeuille	-4.810	-17.105	-2.255		-24.171
<b>Résultat d'exploitation</b>	<b>59.723</b>	<b>-2.122</b>	<b>46.984</b>	<b>-17.500</b>	<b>87.084</b>
<b>Résultat financier</b>				<b>-26.534</b>	<b>-26.534</b>
Quote-part dans le résultat des entreprises associées et co-entreprises				270	270
<b>Impôt</b>				<b>-3.382</b>	<b>-3.382</b>
<b>Résultat net</b>					<b>57.439</b>
<b>Résultat net – part du Groupe</b>					<b>59.798</b>

COMPTES DE RÉSULTATS	Santé	Réseaux de distribution	Bureaux	Montants non affectés	TOTAL
AU 30.06	2019	2019	2019	2019	2019
<b>Résultat locatif net</b>	<b>59.908</b>	<b>19.100</b>	<b>37.453</b>		<b>116.460</b>
<b>Résultat immobilier après frais directs des immeubles</b>	<b>58.347</b>	<b>17.911</b>	<b>26.215</b>		<b>102.474</b>
Frais de gestion immobilière				-10.950	-10.950
Frais généraux de la société				-4.693	-4.693
Résultat sur vente d'immeubles de placement et autres actifs non financiers	1.186	739	1.076		3.001
Variations de la juste valeur des immeubles de placement	19.530	690	14.853		35.073
Autre résultat sur portefeuille	-6.869	770	-2.630		-8.729
<b>Résultat d'exploitation</b>	<b>72.194</b>	<b>20.110</b>	<b>39.515</b>	<b>-15.643</b>	<b>116.175</b>
<b>Résultat financier</b>				<b>-39.228</b>	<b>-39.228</b>
Quote-part dans le résultat des entreprises associées et co-entreprises				-183	-183
<b>Impôt</b>				<b>-3.184</b>	<b>-3.184</b>
<b>Résultat net</b>					<b>73.580</b>
<b>Résultat net – part du Groupe</b>					<b>70.997</b>



**INFORMATION RÉGLEMENTÉE**

Bruxelles, embargo jusqu'au 30.07.2020, 17:40 CET

BILAN	Santé	Réseaux de distribution	Bureaux	Montants non affectés	TOTAL
AU 30.06	2020	2020	2020	2020	2020
<b>Actif</b>					
Goodwill	0	46.827	0		46.827
Immeubles de placement	2.564.599	556.551	1.332.754		4.453.904
<i>Dont : Projets de développement</i>	34.784	0	139.898		174.682
<i>Immobilisations à usage propre</i>	0	0	6.165		6.165
Actifs détenus en vue de la vente	0	0	6.396		6.396
Autres actifs	0	0	0	238.763	238.763
<b>TOTAL DE L'ACTIF</b>					<b>4.745.890</b>
<b>Capitaux propres et passifs</b>					
Capitaux propres				2.587.706	2.587.706
<i>Capitaux propres attribuables aux actionnaires de la société mère</i>				2.511.326	2.511.326
<i>Intérêts minoritaires</i>				76.380	76.380
Passif				2.158.184	2.158.184
<b>TOTAL CAPITAUX PROPRES ET PASSIFS</b>					<b>4.745.890</b>

BILAN	Santé	Réseaux de distribution	Bureaux	Montants non affectés	TOTAL
AU 31.12	2019	2019	2019	2019	2019
<b>Actif</b>					
Goodwill	0	56.947	0		56.947
Immeubles de placement	2.387.509	561.932	1.269.082		4.218.523
<i>Dont : Projets de développement</i>	29.785	0	91.855		121.640
<i>Immobilisations à usage propre</i>	0	0	7.246		7.246
Actifs détenus en vue de la vente	0	0	28.764		28.764
Autres actifs	0	0	0	254.006	254.006
<b>TOTAL DE L'ACTIF</b>					<b>4.558.239</b>
<b>Capitaux propres et passifs</b>					
Capitaux propres				2.533.960	2.533.960
<i>Capitaux propres attribuables aux actionnaires de la société mère</i>				2.451.335	2.451.335
<i>Intérêts minoritaires</i>				82.625	82.625
Passif				2.024.279	2.024.279
<b>TOTAL CAPITAUX PROPRES ET PASSIFS</b>					<b>4.558.239</b>

**INFORMATION RÉGLEMENTÉE**

Bruxelles, embargo jusqu'au 30.07.2020, 17:40 CET

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

COMPTE DE RÉSULTATS	Belgique	France	Pays-Bas	Allemagne	Espagne	TOTAL
AU 30.06	2020	2020	2020	2020	2020	2020
Résultat locatif net	32.808	13.195	8.907	14.046		68.956
Résultat immobilier après frais directs des immeubles	32.720	13.047	7.942	13.424		67.133
Frais de gestion immobilière						0
Frais généraux de la société						0
Résultat sur vente d'immeubles de placement et autres actifs non financiers						0
Variations de la juste valeur des immeubles de placement	5.013	-6.781	1.405	-2.153	-84	-2.600
Autre résultat sur portefeuille	-1.717	-876	-223	-1.472	-521	-4.810
<b>Résultat d'exploitation</b>	<b>36.015</b>	<b>5.390</b>	<b>9.124</b>	<b>9.799</b>	<b>-606</b>	<b>59.723</b>
Résultat financier						0
Quote-part dans le résultat des entreprises associées et co-entreprises						0
Impôt						0
<b>Résultat net</b>						<b>0</b>
<b>Résultat net – part du Groupe</b>						<b>0</b>

COMPTE DE RÉSULTATS	Belgique	France	Pays-Bas	Allemagne	Espagne	TOTAL
AU 30.06	2019	2019	2019	2019	2019	2019
Résultat locatif net	26.606	13.230	7.650	12.422		59.908
Résultat immobilier après frais directs des immeubles	26.639	13.196	6.930	11.583		58.347
Frais de gestion immobilière						0
Frais généraux de la société						0
Résultat sur vente d'immeubles de placement et autres actifs non financiers	1.175		10			1.186
Variations de la juste valeur des immeubles de placement	21.568	-9.238	8.185	-986		19.530
Autre résultat sur portefeuille	-5.429	-357	-167	-916		-6.869
<b>Résultat d'exploitation</b>	<b>43.953</b>	<b>3.601</b>	<b>14.958</b>	<b>9.682</b>		<b>72.194</b>
Résultat financier						0
Quote-part dans le résultat des entreprises associées et co-entreprises						0
Impôt						0
<b>Résultat net</b>						<b>0</b>
<b>Résultat net – part du Groupe</b>						<b>0</b>

**INFORMATION RÉGLEMENTÉE**

Bruxelles, embargo jusqu'au 30.07.2020, 17:40 CET

BILAN	Belgique	France	Pays-Bas	Allemagne	Espagne	TOTAL
AU 30.06	2020	2020	2020	2020	2020	2020
<b>Actif</b>						
Goodwill		0				0
Immeubles de placement	1.325.707	397.940	301.452	518.270	21.230	2.564.599
<i>Dont : Projets de développement</i>	854	0	12.010	690	21.230	34.784
<i>Immobilisations à usage propre</i>						0
Actifs détenus en vue de la vente						0
Autres actifs						0
<b>TOTAL DE L'ACTIF</b>						<b>2.564.599</b>
<b>Capitaux propres et passifs</b>						
Capitaux propres						
<i>Capitaux propres attribuables aux actionnaires de la société mère</i>						
<i>Intérêts minoritaires</i>						
Passif						
<b>TOTAL CAPITAUX PROPRES ET PASSIFS</b>						

BILAN	Belgique	France	Pays-Bas	Allemagne	Espagne	TOTAL
AU 31.12	2019	2019	2019	2019	2019	2019
<b>Actif</b>						
Goodwill						
Immeubles de placement	1.213.559	380.410	289.750	492.590	11.200	2.387.509
<i>Dont : Projets de développement</i>	1.015		16.880	690	11.200	29.785
<i>Immobilisations à usage propre</i>						0
Actifs détenus en vue de la vente						0
Autres actifs						0
<b>TOTAL DE L'ACTIF</b>						<b>2.387.509</b>
<b>Capitaux propres et passifs</b>						
Capitaux propres						
<i>Capitaux propres attribuables aux actionnaires de la société mère</i>						
<i>Intérêts minoritaires</i>						
Passif						
<b>TOTAL CAPITAUX PROPRES ET PASSIFS</b>						

**INFORMATION RÉGLEMENTÉE**

Bruxelles, embargo jusqu'au 30.07.2020, 17:40 CET

**Note 4. Information sectorielle (x 1.000 EUR) – Réseaux de distribution**

COMPTES DE RÉSULTATS	Pubstone Belgique	Pubstone Pays-Bas	Cofinimur I France	TOTAL
<b>AU 30.06</b>	<b>2020</b>	<b>2020</b>	<b>2020</b>	<b>2020</b>
<b>Résultat locatif net</b>	<b>9.700</b>	<b>4.964</b>	<b>4.055</b>	<b>18.719</b>
<b>Résultat immobilier après frais directs des immeubles</b>	<b>9.138</b>	<b>4.567</b>	<b>3.634</b>	<b>17.339</b>
Frais de gestion immobilière				0
Frais généraux de la société				0
Résultat sur vente d'immeubles de placement et autres actifs non financiers	1.622			1.622
Variations de la juste valeur des immeubles de placement	-166	179	-3.990	-3.977
Autre résultat sur portefeuille	-10.156	-6.949	0	-17.105
<b>Résultat d'exploitation</b>	<b>437</b>	<b>-2.203</b>	<b>-356</b>	<b>-2.122</b>
<b>Résultat financier</b>				<b>0</b>
Quote-part dans le résultat des entreprises associées et co-entreprises				0
<b>Impôt</b>				<b>0</b>
<b>Résultat net</b>				<b>0</b>
<b>Résultat net – part du Groupe</b>				<b>0</b>

COMPTES DE RÉSULTATS	Pubstone Belgique	Pubstone Pays-Bas	Cofinimur I France	TOTAL
<b>AU 30.06</b>	<b>2019</b>	<b>2019</b>	<b>2019</b>	<b>2019</b>
<b>Résultat locatif net</b>	<b>10.056</b>	<b>4.965</b>	<b>4.078</b>	<b>19.100</b>
<b>Résultat immobilier après frais directs des immeubles</b>	<b>9.533</b>	<b>4.542</b>	<b>3.836</b>	<b>17.911</b>
Frais de gestion immobilière				0
Frais généraux de la société				0
Résultat sur vente d'immeubles de placement et autres actifs non financiers	258	481		739
Variations de la juste valeur des immeubles de placement	797	384	-490	690
Autre résultat sur portefeuille	-14	783	0	770
<b>Résultat d'exploitation</b>	<b>10.574</b>	<b>6.190</b>	<b>3.346</b>	<b>20.110</b>
<b>Résultat financier</b>				
Quote-part dans le résultat des entreprises associées et co-entreprises				
<b>Impôt</b>				
<b>Résultat net</b>				
<b>Résultat net – part du Groupe</b>				

**INFORMATION RÉGLEMENTÉE**

Bruxelles, embargo jusqu'au 30.07.2020, 17:40 CET

BILAN	Pubstone Belgique	Pubstone Pays-Bas	Cofinimur I France	TOTAL
AU 30.06	2020	2020	2020	2020
<b>Actif</b>				
Goodwill	30.607	16.220		46.827
Immeubles de placement	293.134	141.447	121.970	556.551
<i>Dont : Projets de développement</i>				0
<i>Immobilisations à usage propre</i>				0
Actifs détenus en vue de la vente				0
Autres actifs				0
<b>TOTAL DE L'ACTIF</b>				<b>603.378</b>
<b>Capitaux propres et passifs</b>				
Capitaux propres				0
<i>Capitaux propres attribuables aux actionnaires de la société mère</i>				0
<i>Intérêts minoritaires</i>				0
Passif				0
<b>TOTAL CAPITAUX PROPRES ET PASSIFS</b>				

BILAN	Pubstone Belgique	Pubstone Pays-Bas	Cofinimur I France	TOTAL
AU 31.12	2019	2019	2019	2019
<b>Actif</b>				
Goodwill	36.127	20.820		56.947
Immeubles de placement	294.899	141.073	125.960	561.932
<i>Dont : Projets de développement</i>				0
<i>Immobilisations à usage propre</i>				0
Actifs détenus en vue de la vente				0
Autres actifs				0
<b>TOTAL DE L'ACTIF</b>				<b>618.878</b>
<b>Capitaux propres et passifs</b>				
Capitaux propres				
<i>Capitaux propres attribuables aux actionnaires de la société mère</i>				
<i>Intérêts minoritaires</i>				
Passif				
<b>TOTAL CAPITAUX PROPRES ET PASSIFS</b>				

**INFORMATION RÉGLEMENTÉE**

Bruxelles, embargo jusqu'au 30.07.2020, 17:40 CET

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

COMPTES DE RÉSULTATS	Bruxelles CBD	Bruxelles Décentralisé	Bruxelles Périphérie	Anvers	Autres régions	TOTAL
AU 30.06	2020	2020	2020	2020	2020	2020
<b>Résultat locatif net</b>	<b>13.621</b>	<b>12.926</b>	<b>3.880</b>	<b>2.673</b>	<b>4.774</b>	<b>37.874</b>
<b>Résultat immobilier après frais directs des immeubles</b>	<b>11.349</b>	<b>11.359</b>	<b>3.200</b>	<b>2.509</b>	<b>4.820</b>	<b>33.236</b>
Frais de gestion immobilière						0
Frais généraux de la société						0
Résultat sur vente d'immeubles de placement et autres actifs non financiers		1.729				1.729
Variations de la juste valeur des immeubles de placement	18.477	506	-2.376	-2.263	-70	14.274
Autre résultat sur portefeuille	-1.111	-685	-182	-121	-157	-2.255
<b>Résultat d'exploitation</b>	<b>28.715</b>	<b>12.910</b>	<b>642</b>	<b>125</b>	<b>4.593</b>	<b>46.984</b>
<b>Résultat financier</b>						<b>0</b>
Quote-part dans le résultat des entreprises associées et co-entreprises						0
<b>Impôt</b>						<b>0</b>
<b>Résultat net</b>						<b>0</b>
<b>Résultat net – part du Groupe</b>						<b>0</b>

COMPTES DE RESULTATS	Bruxelles CBD	Bruxelles Décentralisé	Bruxelles Périphérie	Anvers	Autres régions	TOTAL
AU 30.06	2019	2019	2019	2019	2019	2019
<b>Résultat locatif net</b>	<b>12.750</b>	<b>12.889</b>	<b>4.474</b>	<b>2.662</b>	<b>4.678</b>	<b>37.453</b>
<b>Résultat immobilier après frais directs des immeubles</b>	<b>11.509</b>	<b>4.652</b>	<b>2.964</b>	<b>2.579</b>	<b>4.511</b>	<b>26.215</b>
Frais de gestion immobilière						0
Frais généraux de la société						0
Résultat sur vente d'immeubles de placement et autres actifs non financiers		1.076				1.076
Variations de la juste valeur des immeubles de placement	18.610	-1.079	-3.859	884	297	14.853
Autre résultat sur portefeuille	-2.305	-85	-90	-79	-70	-2.630
<b>Résultat d'exploitation</b>	<b>27.814</b>	<b>4.565</b>	<b>-985</b>	<b>3.384</b>	<b>4.738</b>	<b>39.515</b>
<b>Résultat financier</b>						
Quote-part dans le résultat des entreprises associées et co-entreprises						
<b>Impôt</b>						
<b>Résultat net</b>						
<b>Résultat net – part du Groupe</b>						

**INFORMATION RÉGLEMENTÉE**

Bruxelles, embargo jusqu'au 30.07.2020, 17:40 CET

BILAN	Bruxelles CBD	Bruxelles Décentralisé	Bruxelles Périphérie	Anvers	Autres régions	TOTAL
AU 30.06	2020	2020	2020	2020	2020	2020
<b>Actif</b>						
Goodwill						0
Immeubles de placement	651.369	359.551	108.569	66.825	146.439	1.332.754
<i>Dont : Projets de développement</i>	132.867	6.158	439	435	0	139.898
<i>Immobilisations à usage propre</i>		6.165				6.165
Actifs détenus en vue de la vente		3.043	3.353			6.396
Autres actifs						0
<b>TOTAL DE L'ACTIF</b>						<b>1.339.150</b>
<b>Capitaux propres et passifs</b>						
Capitaux propres						0
<i>Capitaux propres attribuables aux actionnaires de la société mère</i>						0
<i>Intérêts minoritaires</i>						0
Passif						0
<b>TOTAL CAPITAUX PROPRES ET PASSIFS</b>						

BILAN	Bruxelles CBD	Bruxelles Décentralisé	Bruxelles Périphérie	Anvers	Autres régions	TOTAL
AU 31.12	2019	2019	2019	2019	2019	2019
<b>Actif</b>						
Goodwill						0
Immeubles de placement	585.420	354.336	114.298	68.989	146.039	1.269.082
<i>Dont : Projets de développement</i>	67.457	23.547	426	425	0	91.855
<i>Immobilisations à usage propre</i>		7.246				7.246
Actifs détenus en vue de la vente		28.764				28.764
Autres actifs						0
<b>TOTAL DE L'ACTIF</b>						<b>1.297.846</b>
<b>Capitaux propres et passifs</b>						
Capitaux propres						
<i>Capitaux propres attribuables aux actionnaires de la société mère</i>						
<i>Intérêts minoritaires</i>						
Passif						
<b>TOTAL CAPITAUX PROPRES ET PASSIFS</b>						



**INFORMATION RÉGLEMENTÉE**

Bruxelles, embargo jusqu'au 30.07.2020, 17:40 CET

**Note 5. Revenus locatifs et charges relatives à la location (x 1.000 EUR)**

	30.06.2020	30.06.2019
<b>Revenus locatifs</b>		
Revenu potentiel brut <sup>1</sup>	131.293	120.493
Vacance locative <sup>2</sup>	-5.654	-6.871
<b>Loyers<sup>3</sup></b>	<b>125.639</b>	<b>113.622</b>
Gratuités locatives	-2.420	-2.024
Concessions accordées aux locataires	-497	-374
Indemnités de rupture anticipée de bail <sup>4</sup>	39	167
<b>Revenus locatifs (schéma Arrêté Royal du 13.07.2014)</b>	<b>122.760</b>	<b>111.391</b>
<b>Charges relatives à la location</b>	<b>-1.933</b>	<b>678</b>
Loyer à payer sur locaux pris en location	0	-1
Réductions de valeur sur créances commerciales	-1.949	7
Reprises de réductions de valeur sur créances commerciales	16	673
<b>Revenus locatifs, nets des charges relatives à la location (schéma analytique)</b>	<b>120.828</b>	<b>112.069</b>
<b>Reprises de loyers cédés et escomptés</b>	<b>4.722</b>	<b>4.392</b>
<b>Revenus locatifs, nets des charges relatives à la location, y compris reprises de loyers cédés et escomptés</b>	<b>125.549</b>	<b>116.460</b>

La méthode de classification et de traitement des revenus et charges locatifs est décrite de manière détaillée dans le rapport financier annuel 2019 à la page 164.

**Note 6. Revenus financiers (x 1.000 EUR)**

	30.06.2020	30.06.2019
Intérêts et dividendes reçus <sup>5</sup>	408	217
Redevances de location-financement et similaires	3.059	2.778
Autre	1.141	2.611
<b>TOTAL</b>	<b>4.608</b>	<b>5.606</b>

Les autres revenus financiers de l'exercice représentent des produits non récurrents liés aux indemnités perçues lors des apports en nature du 10.06.2020 en compensation de l'attribution d'un droit entier au dividende aux nouvelles actions émises ce jour-là.

<sup>1</sup> Les revenus locatifs bruts correspondent à la somme des loyers réels perçus et des loyers estimés attribués aux surfaces vides.  
<sup>2</sup> La vacance locative est calculée sur les espaces vides sur base de la valeur locative estimée par les experts évaluateurs indépendants.  
<sup>3</sup> Y compris les revenus garantis par des promoteurs en remplacement des loyers.  
<sup>4</sup> Les indemnités de rupture sont comptabilisées en une fois dans les comptes de résultats.  
<sup>5</sup> Le montant des dividendes reçus est nul au 30.06.2020 et au 30.06.2019.

**INFORMATION RÉGLEMENTÉE**

Bruxelles, embargo jusqu'au 30.07.2020, 17:40 CET

**Note 7. Charges d'intérêts nettes (x 1.000 EUR)**

	30.06.2020	30.06.2019
<b>Intérêts nominaux sur emprunts au coût amorti</b>	<b>-5.495</b>	<b>-7.359</b>
Emprunts bilatéraux - taux flottant	-1.324	-1.141
Billets de trésorerie - taux flottant	-126	-158
Crédits d'investissement - taux flottant ou fixe	-357	-385
Obligations - taux fixe	-3.482	-5.471
Obligations convertibles	-206	-204
<b>Reconstitution du nominal des dettes financières</b>	<b>-423</b>	<b>-385</b>
<b>Charges résultant d'instruments de couverture autorisés</b>	<b>-4.319</b>	<b>-3.188</b>
Instruments de couverture autorisés auxquels la comptabilité de couverture n'est pas appliquée	-4.319	-3.188
<b>Produits résultant d'instruments de couverture autorisés</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
Instruments de couverture autorisés auxquels la comptabilité de couverture n'est pas appliquée	0	0
<b>Autres charges d'intérêts</b>	<b>-1.429</b>	<b>-1.399</b>
<b>TOTAL</b>	<b>-11.666</b>	<b>-12.331</b>

**Note 8. Autres charges financières (x 1.000 EUR)**

	30.06.2020	30.06.2019
<b>Frais bancaires et autres commissions</b>	<b>-311</b>	<b>-230</b>
<b>Autres</b>	<b>-53</b>	<b>-51</b>
Plus/moins-values réalisées sur ventes d'instruments financiers		
Autres	-53	-51
<b>TOTAL</b>	<b>-364</b>	<b>-281</b>

**Note 9. Variations de la juste valeur des actifs et passifs financiers (x 1.000 EUR)**

	30.06.2020	30.06.2019
<b>Instruments de couverture autorisés auxquels la comptabilité de couverture est appliquée</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
Variation de la juste valeur des instruments de couverture autorisés auxquels la comptabilité de couverture est appliquée	0	0
Impact du recyclage en comptes de résultats des instruments de couverture pour lesquels la relation au risque a pris fin	0	0
<b>Instruments de couverture autorisés auxquels la comptabilité de couverture n'est pas appliquée</b>	<b>-16.682</b>	<b>-32.056</b>
Variation de la juste valeur des instruments de couverture autorisés auxquels la comptabilité de couverture n'est pas appliquée	-16.466	-30.532
Obligations convertibles	-216	-1.524
<b>Autres</b>	<b>-2.430</b>	<b>-167</b>
<b>TOTAL</b>	<b>-19.112</b>	<b>-32.223</b>

**INFORMATION RÉGLEMENTÉE**

Bruxelles, embargo jusqu'au 30.07.2020, 17:40 CET

**Note 10. Immeubles de placement (x 1.000 EUR)**

	Immeubles disponibles à la location	Projets de développement	Immobilisations à usage propre	Total
<b>Catégorie d'actifs<sup>1</sup></b>	<b>Niveau 3</b>	<b>Niveau 3</b>	<b>Niveau 3</b>	
<b>Au 01.01.2019</b>	<b>3.583.014</b>	<b>103.836</b>	<b>7.352</b>	<b>3.694.202</b>
Investissements	15.017	33.890	0	48.907
Acquisitions	449.083	19.544	0	468.627
Transferts de/à projets de développement	-15.437	0	0	-15.437
Transferts de/à projets de développement et actifs détenus en vue de la vente	18.511	-18.511	0	0
Ventes/Cessions (juste valeur des actifs vendus/cédés)	-43.763	-39.568	0	-83.331
Reprises de loyers cédés et escomptés	8.784	0	0	8.784
Variations de la juste valeur	74.427	22.450	-106	96.771
<b>Au 31.12.2019</b>	<b>4.089.636</b>	<b>121.640</b>	<b>7.246</b>	<b>4.218.523<sup>2</sup></b>
Investissements	12.706	11.820		24.526
Acquisitions	151.480	46.688		198.169
Transferts de/à projets de développement		-10.457		-10.457
Transferts de/à projets de développement et actifs détenus en vue de la vente	6.805			6.805
Ventes/Cessions (juste valeur des actifs vendus/cédés)	-2.846			-2.846
Reprises de loyers cédés et escomptés	4.722			4.722
Variations de la juste valeur	10.554	4.990	-1.081	14.463
<b>Au 30.06.2020</b>	<b>4.273.058</b>	<b>174.682</b>	<b>6.165</b>	<b>4.453.904<sup>3</sup></b>

La juste valeur du portefeuille global telle que valorisée par les experts évaluateurs indépendants atteint 4.460.300 KEUR ; elle inclut les immeubles de placement pour 4.453.904 KEUR et les actifs détenus en vue de la vente pour 6.396 KEUR.

Le lecteur se référera utilement à la note 2 pour ce qui est des incertitudes d'évaluation des immeubles de placement dans le contexte de la pandémie de coronavirus COVID-19.

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

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

<sup>2</sup> Y compris la juste valeur des immeubles de placement ayant fait l'objet d'une cession de créances qui s'élève à 139.889 KEUR.

<sup>3</sup> Y compris la juste valeur des immeubles de placement ayant fait l'objet d'une cession de créances qui s'élève à 142.931 KEUR.

**INFORMATION RÉGLEMENTÉE**

Bruxelles, embargo jusqu'au 30.07.2020, 17:40 CET

**Note 11. Instruments financiers (x 1.000 EUR)**

30.06.2020						
(x 1.000 EUR)	Désignés à la juste valeur par le biais du résultat net	Mesurés obligatoirement à la juste valeur par le biais du résultat net	Actifs ou passifs financiers mesurés au coût amorti	Juste valeur	Intérêts courus non échus	Qualification des justes valeurs
<b>Actifs financiers non courants</b>		<b>79</b>	<b>106.541</b>	<b>195.942</b>	<b>0</b>	
Instruments de couverture		79		79	0	
<i>Instruments dérivés</i>		79		79	0	Niveau 2
Crédits et créances			106.541	195.863	0	
<i>Créances non courantes de location-financement</i>			105.264	194.586	0	Niveau 2
<i>Créances commerciales et autres actifs non courants</i>			1.277	1.277	0	Niveau 2
<b>Actifs financiers courants</b>		<b>4</b>	<b>67.556</b>	<b>69.534</b>	<b>0</b>	
Instruments de couvertures		4		4	0	
<i>Instruments dérivés</i>		4		4	0	Niveau 2
Crédits et créances			30.729	32.703	0	
<i>Créances courantes de location-financement</i>			2.327	4.301	0	Niveau 2
<i>Créances commerciales</i>			25.343	25.343	0	Niveau 2
<i>Autres</i>			3.059	3.059	0	Niveau 2
Trésorerie et équivalents de trésorerie			36.827	36.827	0	Niveau 2
<b>TOTAL</b>	<b>0</b>	<b>83</b>	<b>174.097</b>	<b>265.476</b>	<b>0</b>	

INFORMATION RÉGLEMENTÉE

Bruxelles, embargo jusqu'au 30.07.2020, 17:40 CET

30.06.2020						
(x 1.000 EUR)	Désignés à la juste valeur par le biais du résultat net	Mesurés obligatoirement à la juste valeur par le biais du résultat net	Actifs ou passifs financiers mesurés au coût amorti	Juste valeur	Intérêts courus non échus	Qualification des justes valeurs
<b>Passifs financiers non courants</b>	<b>226.627</b>	<b>84.748</b>	<b>823.724</b>	<b>1.143.524</b>	<b>2.454</b>	
Dettes financières non courantes	226.627		813.196	1.048.248	2.454	
Obligations			315.162	319.267	1.700	Niveau 2
Obligations convertibles	224.481			224.481	327	Niveau 1
Obligations Remboursables en Actions (ORA)	2.146			2.146	0	Niveau 2
Passif locatif			879	879	0	Niveau 2
Etablissements de crédit			419.660	423.882	265	Niveau 2
Billets de trésorerie long terme			68.838	68.936	162	Niveau 2
Garanties locatives reçues et autres			8.657	8.657	0	Niveau 2
Autres passifs financiers non-courants		84.748	10.528	95.275	0	
Instruments dérivés		84.748		84.748	0	Niveau 2
Autres			10.528	10.528	0	Niveau 3
<b>Passifs financiers courants</b>		<b>2.658</b>	<b>848.987</b>	<b>851.645</b>	<b>0</b>	
Dettes financières courantes			811.027	811.027	0	
Billets de trésorerie			799.000	799.000	0	Niveau 2
Obligations			0	0	0	Niveau 2
Obligations convertibles			0	0	0	Niveau 1
Etablissements de crédit			12.002	12.002	0	Niveau 2
Autres			25	25	0	Niveau 2
Autres passifs financiers courants		2.658		2.658	0	
Instruments dérivés		2.658		2.658	0	Niveau 2
Dettes commerciales et autres dettes courantes			37.960	37.960	0	Niveau 2
<b>TOTAL</b>	<b>226.627</b>	<b>87.405</b>	<b>1.672.711</b>	<b>1.995.169</b>	<b>2.454</b>	

INFORMATION RÉGLEMENTÉE

Bruxelles, embargo jusqu'au 30.07.2020, 17:40 CET

31.12.2019						
(x 1.000 EUR)	Désignés à la juste valeur par le biais du résultat net	Mesurés obligatoirement à la juste valeur par le biais du résultat net	Actifs ou passifs financiers mesurés au coût amorti	Juste valeur	Intérêts courus non échus	Qualification des justes valeurs
<b>Actifs financiers non courants</b>	<b>0</b>	<b>2.121</b>	<b>106.667</b>	<b>184.984</b>	<b>0</b>	
Instruments de couverture	0	2.121	0	2.121	0	
<i>Instruments dérivés</i>	0	2.121	0	2.121	0	Niveau 2
Crédits et créances	0	0	106.667	182.864	0	
<i>Créances non courantes de location-financement</i>	0	0	105.651	181.848	0	Niveau 2
<i>Créances commerciales et autres actifs non courants</i>	0	0	1.016	1.016	0	Niveau 2
<b>Actifs financiers courants</b>	<b>0</b>	<b>2</b>	<b>60.295</b>	<b>62.117</b>	<b>0</b>	
Instruments de couvertures	0	2	0	2	0	
<i>Instruments dérivés</i>	0	2	0	2	0	Niveau 2
Crédits et créances	0	0	28.727	30.547	0	
<i>Créances courantes de location-financement</i>	0	0	2.258	4.078	0	Niveau 2
<i>Créances commerciales</i>	0	0	23.443	23.443	0	Niveau 2
<i>Autres</i>	0	0	3.026	3.026	0	Niveau 2
Trésorerie et équivalents de trésorerie	0	0	31.569	31.569	0	Niveau 2
<b>TOTAL</b>	<b>0</b>	<b>2.122</b>	<b>166.962</b>	<b>247.102</b>	<b>0</b>	

INFORMATION RÉGLEMENTÉE

Bruxelles, embargo jusqu'au 30.07.2020, 17:40 CET

31.12.2019						
(x 1.000 EUR)	Désignés à la juste valeur par le biais du résultat net	Mesurés obligatoirement à la juste valeur par le biais du résultat net	Actifs ou passifs financiers mesurés au coût amorti	Juste valeur	Intérêts courus non échus	Qualification des justes valeurs
<b>Passifs financiers non courants</b>	<b>230.221</b>	<b>73.022</b>	<b>651.559</b>	<b>964.817</b>	<b>2.972</b>	
Dettes financières non courantes	230.221	0	640.353	880.590	2.972	
<i>Obligations</i>	0	0	315.000	319.267	2.323	Niveau 2
<i>Obligations convertibles</i>	227.871	0	0	227.871	121	Niveau 1
<i>Obligations Remboursables en Actions (ORA)</i>	2.350	0	0	2.350	0	Niveau 2
<i>Passif locatif</i>	0	0	596	596	0	Niveau 2
<i>Etablissements de crédit</i>	0	0	266.353	271.745	287	Niveau 2
<i>Billets de trésorerie long terme</i>	0	0	50.000	50.357	241	Niveau 2
<i>Garanties locatives reçues et autres</i>	0	0	8.404	8.404	0	Niveau 2
Autres passifs financiers non-courants	0	73.022	11.206	84.227	0	
<i>Instruments dérivés</i>	0	73.022	0	73.022	0	Niveau 2
<i>Autres</i>	0	0	11.206	11.206	0	Niveau 3
<b>Passifs financiers courants</b>	<b>0</b>	<b>96</b>	<b>904.481</b>	<b>904.876</b>	<b>4.513</b>	
Dettes financières courantes	0	0	866.481	866.780	4.513	
<i>Billets de trésorerie</i>	0	0	680.750	680.750	0	Niveau 2
<i>Obligations</i>	0	0	140.000	140.299	4.513	Niveau 2
<i>Obligations convertibles</i>	0	0	0	0	0	Niveau 1
<i>Etablissements de crédit</i>	0	0	45.706	45.706	0	Niveau 2
<i>Autres</i>	0	0	25	25	0	Niveau 2
Autres passifs financiers courants	0	96	0	96	0	
<i>Instruments dérivés</i>	0	96	0	96	0	Niveau 2
Dettes commerciales et autres dettes courantes	0	0	38.000	38.000	0	Niveau 2
<b>TOTAL</b>	<b>230.817</b>	<b>73.117</b>	<b>1.556.039</b>	<b>1.869.693</b>	<b>7.485</b>	



**INFORMATION RÉGLEMENTÉE**

Bruxelles, embargo jusqu'au 30.07.2020, 17:40 CET

**Note 12. Capital et primes d'émission**

(en nombre)	Total actions	
Nombre d'actions (A)	30.06.2020	31.12.2019
<b>Au 01.01</b>	<b>25.849.283</b>	<b>22.993.248</b>
Augmentation de capital	1.212.634	2.856.035
<i>Augmentation du capital du 29.04.2019</i>		238.984
<i>Augmentation du capital du 26.06.2019 (opération 1)</i>		1.183.737
<i>Augmentation du capital du 26.06.2019 (opération 2)</i>		1.433.314
<i>Augmentation du capital du 09.06.2020</i>	387.226	
<i>Augmentation du capital du 10.06.2020</i>	825.408	
Conversion d'obligations convertibles en actions ordinaires		
<b>Au 30.06/31.12</b>	<b>27.061.917</b>	<b>25.849.283</b>

Nombre d'actions propres détenues par le Groupe (B)	30.06.2020	31.12.2019
<b>Au 01.01</b>	<b>50.691</b>	<b>40.347</b>
Actions propres (vendues/acquises) – net	-5.607	10.344
<b>Au 30.06/31.12</b>	<b>45.084</b>	<b>50.691</b>

Nombre d'actions en circulation (A-B)	30.06.2020	31.12.2019
<b>Au 01.01</b>	<b>25.798.592</b>	<b>22.952.901</b>
Augmentation de capital	1.212.634	2.856.035
<i>Augmentation du capital du 29.04.2019</i>		238.984
<i>Augmentation du capital du 26.06.2019 (opération 1)</i>		1.183.737
<i>Augmentation du capital du 26.06.2019 (opération 2)</i>		1.433.314
<i>Augmentation du capital du 09.06.2020</i>	387.226	
<i>Augmentation du capital du 10.06.2020</i>	825.408	
Conversion d'obligations convertibles en actions ordinaires		
Actions propres (vendues/acquises) – net	5.607	-10.344
<b>Au 30.06/31.12</b>	<b>27.016.833</b>	<b>25.798.592</b>

**INFORMATION RÉGLEMENTÉE**

Bruxelles, embargo jusqu'au 30.07.2020, 17:40 CET

**Note 13. Résultat par action**

(x 1.000 EUR)	30.06.2020	30.06.2019
<b>Résultat net des activités clés attribuable aux actions ordinaires et privilégiées</b>	<b>88.206</b>	<b>74.560</b>
Résultat net des activités clés de la période	90.590	77.120
Intérêts minoritaires	-2.384	-2.559
<b>Résultat sur instruments financiers attribuable aux actions ordinaires et privilégiées</b>	<b>-18.029</b>	<b>-32.222</b>
Résultat sur instruments financiers de la période	-19.112	-32.222
Intérêts minoritaires	1.083	0
<b>Résultat sur portefeuille attribuable aux actions ordinaires et privilégiées</b>	<b>-10.379</b>	<b>28.659</b>
Résultat sur portefeuille de la période	-14.039	28.683
Intérêts minoritaires	3.661	-25
<b>Résultat net attribuable aux actions ordinaires et privilégiées</b>	<b>59.798</b>	<b>70.997</b>
Résultat net de la période	57.439	73.580
Intérêts minoritaires	2.359	-2.584

Résultat par action (en EUR)	30.06.2020	30.06.2019
Résultat net – part du Groupe	59.797.912	70.996.675
Nombre d'actions ordinaires et privilégiées pris en compte dans le calcul du résultat par action	25.934.821	23.094.406
Résultat net des activités clés par action – part du Groupe	3,40	3,23
Résultat sur instruments financiers par action – part du Groupe	-0,70	-1,40
Résultat sur portefeuille par action – part du Groupe	-0,40	1,24
<b>Résultat net par action – part du Groupe</b>	<b>2,31</b>	<b>3,07</b>

Résultat dilué par action (en EUR)	30.06.2020	30.06.2019
Résultat net dilué – part du Groupe	58.589.512	72.080.518
Nombre d'actions ordinaires ayant jouissance dans le résultat de la période tenant compte de la conversion théorique des obligations convertibles et des options sur actions	26.549.294	24.516.545
<b>Résultat net dilué par action – part du Groupe</b>	<b>2,21<sup>1</sup></b>	<b>2,94<sup>2</sup></b>

<sup>1</sup> Conformément à l'IAS 33, les ORA émises en 2011, les obligations convertibles émises en 2016 ainsi que 22.995 actions propres du stock option plan ont été prises en compte dans le calcul du résultat net dilué par action au 30.06.2020 car elles ont un impact dilutif.

<sup>2</sup> Conformément à l'IAS 33, les ORA émises en 2011, les obligations convertibles émises en 2016 ainsi que 32.542 actions propres du stock option plan ont été prises en compte dans le calcul du résultat net dilué par action au 30.06.2019 car elles ont un impact dilutif.

**INFORMATION RÉGLEMENTÉE**

Bruxelles, embargo jusqu'au 30.07.2020, 17:40 CET

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

Les entités suivantes sont entrées dans le périmètre de consolidation au cours du 1<sup>er</sup> semestre 2020.

Périmètre de consolidation

Nom et adresse du siège social des filiales détenues à 100% par le Groupe (consolidation globale)	Participation directe et indirecte et droits de vote (en %)
<b>SUPERSTONE 2 NV</b> NL 77325001 Verlengde Poolseweg 16 , 4818 CL Breda (Pays-Bas)	100
<b>SUPERSTONE 3 NV</b> NL 78160162 Verlengde Poolseweg 16 , 4818 CL Breda (Pays-Bas)	100
<b>COFIHEALTHCARE SPAIN 1 SLU</b> ES B88542717 Calle Maldonado, n°4, bajo D, 28006 Madrid (Espagne)	100
<b>COFIHEALTHCARE SPAIN 2 SLU</b> ES B88542667 Calle Maldonado, n°4, bajo D, 28006 Madrid (Espagne)	100
<b>COFIHEALTHCARE SPAIN 3 SLU</b> ES B88542600 Calle Maldonado, n°4, bajo D, 28006 Madrid (Espagne)	100
<b>DILHOME NV</b> BE 0440.040.104 Boulevard de la Woluwe 58 1200 Bruxelles (Belgique)	100
<b>GESTONE CO 7 SA</b> BE 0748.688.857 Boulevard de la Woluwe 58 1200 Bruxelles (Belgique)	100
<b>POLYSERVE NV</b> BE 0444.997.792 Boulevard de la Woluwe 58 1200 Bruxelles (Belgique)	100
<b>TEN BERGE NV</b> BE 0427.208.586 Boulevard de la Woluwe 58 1200 Bruxelles (Belgique)	100
<b>WZC BALEN NV</b> BE 0656.747.705 Boulevard de la Woluwe 58 1200 Bruxelles (Belgique)	100
<b>WZC PUTHOF NV</b> BE 0418.940.129 Boulevard de la Woluwe 58 1200 Bruxelles (Belgique)	100
<b>WZC VIADUCTSTRAAT NV</b> BE 0554.921.261 Boulevard de la Woluwe 58 1200 Bruxelles (Belgique)	100
<b>XL TRONE SA</b> BE 0715.937.303 Boulevard de la Woluwe 58 1200 Bruxelles (Belgique)	100
<b>BICKENBACH IMMOBILIEN GmbH</b> HRB 214028 Gruenwald, district Munich (Allemagne)	100

**INFORMATION RÉGLEMENTÉE**

Bruxelles, embargo jusqu'au 30.07.2020, 17:40 CET

Critères de consolidation

Les critères de consolidation publiés dans le rapport financier annuel 2019 n'ont pas été modifiés et sont dès lors toujours les critères utilisés par le Groupe Cofinimmo.

**Note 15. Transactions entre parties liées**

Le 05.06.2020, Cofinimmo a procédé au rachat de la participation d'Orpea dans la co-entreprise Cofinea I SAS pour un montant total de près de 8 millions EUR. Conformément à l'article 37 § 1<sup>er</sup> de la loi du 12.05.2014 relative aux sociétés immobilières réglementées, l'opération a préalablement été portée à la connaissance de la FSMA (voir annexe 3 ci-jointe). Cofinimmo détient désormais 100% du capital de cette filiale française, qui détient un immeuble de placement valorisé à environ 24 millions EUR auquel un crédit d'investissement de 9 millions EUR est attaché.

Le 25.06.2020, Cofinimmo a signé l'acte lui permettant de constituer une emphytéose de 99 ans sur les immeubles de bureaux Serenitas<sup>1</sup> et Moulin à Papier<sup>2</sup>, au profit de BPI Real Estate Belgium conformément aux accords conclus le 14.12.2018 (voir communiqué du 24.12.2018). Comme annoncé à l'époque, le montant de la cession des droits relatifs à ces immeubles, situés dans la zone décentralisée de Bruxelles, s'élève à environ 27 millions EUR. Ces accords avaient préalablement été portés à la connaissance de la FSMA (voir l'annexe au communiqué de presse du 24.12.2018).

Durant le 1<sup>er</sup> semestre 2020, il n'y a pas eu d'autre transaction entre parties liées au sens de la norme IAS 34 et de l'Article 8 de l'Arrêté Royal du 13.07.2014, qui s'écarterait de celles décrites en note 44 des comptes consolidés au 31.12.2019 (page 212 du rapport financier annuel 2019).

**Note 16 : Goodwill**

(x 1.000 EUR)	Pubstone Belgique	Pubstone Pays-Bas	CIS France	Total
<b>COÛT</b>				
<b>Au 01.01.2020</b>	100.157	39.250	26.929	166.336
<b>Au 30.06.2020</b>	100.157	39.250	26.929	166.336
<b>PERTES DE VALEUR</b>				
<b>Au 01.01.2020</b>	64.030	18.430	26.929	109.389
Pertes de valeur enregistrées durant l'exercice	5.520	4.600	0	10.120
<b>Au 30.06.2020</b>	69.550	23.030	26.929	119.509
<b>VALEUR COMPTABLE</b>				
<b>Au 01.01.2020</b>	36.127	20.820	0	56.947
<b>Au 30.06.2020</b>	30.607	16.220	0	46.827

**PUBSTONE**

La note 21 des états financiers consolidés (compris dans le rapport financier annuel 2019) détaille le contexte dans lequel le goodwill relatif au portefeuille Pubstone a été généré.

<sup>1</sup> Situé Avenue Van Nieuwenhuyse n°2 et 6 à 1160 Auderghem.

<sup>2</sup> Situé Rue du Moulin à Papier n°55 à 1160 Auderghem.

**INFORMATION RÉGLEMENTÉE**

Bruxelles, embargo jusqu'au 30.07.2020, 17:40 CET

**TEST DE DÉPRÉCIATION**

Au terme du 1<sup>er</sup> semestre de l'exercice comptable 2020, le goodwill a fait l'objet d'un test de dépréciation (réalisé au niveau des groupes d'immeubles auxquels il a été affecté par pays) en comparant la juste valeur des immeubles plus le goodwill à leur valeur d'utilité, selon les mêmes principes que ceux énoncés dans la note 21 susmentionnée.

Le résultat de ce test (illustré dans le tableau ci-dessus) conduit pour le 1<sup>er</sup> semestre de l'exercice 2020 à une dépréciation sur le goodwill de Pubstone Belgique de 5.520 KEUR, et à une dépréciation de 4.600 KEUR sur le goodwill de Pubstone Pays-Bas. À noter qu'au cours de l'exercice 2020, la juste valeur du patrimoine de Pubstone Belgique a connu une variation négative de 166 KEUR, tandis que la juste valeur du patrimoine de Pubstone Pays-Bas a connu une variation positive de 179 KEUR.

**HYPOTHÈSES UTILISÉES DANS LE CALCUL DE LA VALEUR D'UTILITÉ DE PUBSTONE**

Une projection des flux de trésorerie nets futurs a été établie selon la même méthodologie que celle décrite dans la note 21 susmentionnée.

Le prix de vente des immeubles au terme du bail et la valeur résiduelle sont basés sur la valeur moyenne du patrimoine au m<sup>2</sup> attribuée par l'expert au 30.06.2020, indexée à 1,0% (2019 : 1,2%) par an.

L'indexation considérée sur ces flux de trésorerie est de 1,0% pour Pubstone Belgique et de 1,0% pour Pubstone Pays-Bas. En 2019, l'indexation était de 1,4% pour Pubstone Belgique et de 1,4% pour Pubstone Pays-Bas.

Le taux d'actualisation utilisé est de 5,02% (2019 : 5,14%).

**DÉPRÉCIATION DU GOODWILL**

<b>(x 1.000 EUR)</b>				
<b>Groupe d'immeubles</b>	<b>Goodwill</b>	<b>Valeur nette comptable<sup>1</sup></b>	<b>Valeur d'utilité</b>	<b>Dépréciation</b>
Pubstone Belgique	36.127	329.261	323.741	-5.520
Pubstone Pays-Bas	20.820	162.267	157.667	-4.600
<b>TOTAL</b>	<b>56.947</b>	<b>491.528</b>	<b>481.409</b>	<b>-10.120</b>

**ANALYSE DE SENSIBILITÉ DE LA VALEUR D'UTILITÉ LORS D'UNE VARIATION DES PRINCIPALES VARIABLES DU TEST DE DÉPRÉCIATION**

<b>Variation de la valeur d'utilité (en %)</b>				
<b>Groupe d'immeubles</b>	<b>Variation de l'inflation</b>		<b>Variation du taux d'actualisation</b>	
	<b>+0,50%</b>	<b>-0,50%</b>	<b>+0,50%</b>	<b>-0,50%</b>
Pubstone Belgique	5,38%	-5,07%	-4,82%	5,16%
Pubstone Pays-Bas	5,31%	-5,01%	-4,68%	5,01%

<sup>1</sup> Y compris le goodwill.

**INFORMATION RÉGLEMENTÉE**

Bruxelles, embargo jusqu'au 30.07.2020, 17:40 CET

**ANALYSE DE SENSIBILITÉ DE LA DÉPRÉCIATION LORS D'UNE VARIATION DES PRINCIPALES VARIABLES DU TEST DE DÉPRÉCIATION**

Variation de la dépréciation <sup>1</sup> (x 1.000 EUR)					
Groupe d'immeubles	Dépréciation comptabilisée	Variation de l'inflation		Variation du taux d'actualisation	
		+0,50%	-0,50%	+0,50%	-0,50%
Pubstone Belgique	-5.520	0	-21.947	-21.119	0
Pubstone Pays-Bas	-4.600	0	-12.503	-11.989	0
<b>TOTAL</b>	<b>-10.120</b>				

### 3. Déclaration de conformité

Le conseil d'administration de Cofinimmo SA assume la responsabilité du contenu de ce rapport financier semestriel 2020, sous réserve de l'information fournie par des tiers, y compris les rapports du commissaire et des experts évaluateurs indépendants. Monsieur Jacques van Rijckevorsel, en qualité de Président du Conseil d'Administration, Mesdames Inès Archer-Topper, Diana Monissen, Françoise Roels, Cécile Scalais et Kathleen Van den Eynde et Messieurs Jean-Pierre Hanin, Jean Kotarakos, Olivier Chapelle, Xavier de Walque, Maurice Gauchot et Benoit Graulich, en qualité d'Administrateurs, déclarent qu'à leur connaissance :

1. le rapport financier semestriel 2020 contient un exposé fidèle des événements importants et, le cas échéant, des principales transactions entre parties liées survenues au cours du semestre, et de leur incidence sur le jeu des états financiers ;
2. le rapport financier semestriel 2020 ne comporte aucune omission qui serait de nature à altérer significativement la portée d'une quelconque déclaration qu'il contient ;
3. le jeu d'états financiers, établi conformément aux normes comptables applicables et ayant fait l'objet d'une revue limitée par le commissaire réviseur, donne une image fidèle du patrimoine, de la situation financière et des résultats de Cofinimmo et des filiales comprises dans la consolidation, le rapport de gestion intermédiaire comportant par ailleurs une perspective pour le résultat de l'année prochaine ainsi qu'un commentaire sur les risques et incertitudes auxquels est confrontée l'entreprise (voir pages 2 à 5 du rapport financier annuel 2019).

### 4. Informations sur les déclarations prévisionnelles

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

<sup>1</sup> La valeur 0 a été indiquée lorsque la valeur d'utilité est supérieure à la valeur nette comptable.

### INFORMATION RÉGLEMENTÉE

Bruxelles, embargo jusqu'au 30.07.2020, 17:40 CET

### Pour tout renseignement :

**Jochem Binst**  
Head of External Communication & IR  
Tel.: +32 2 373 60 32  
[jbinst@cofinimmo.be](mailto:jbinst@cofinimmo.be)

**Lynn Nachtergaele**  
Investor Relations Officer  
Tel.: +32 2 777 14 08  
[lnachtergaele@cofinimmo.be](mailto: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 4,5 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 2,6 milliards EUR faisant référence en Europe.

Société indépendante appliquant les normes les plus strictes en matière de gouvernance d'entreprise et de durabilité, Cofinimmo offre des services à ses locataires et gère son patrimoine à travers une équipe d'environ 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 30.06.2020, la capitalisation boursière totale de Cofinimmo s'élevait à environ 3,3 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](http://www.cofinimmo.com)

Suivez-nous sur :



INFORMATION RÉGLEMENTÉE

Bruxelles, embargo jusqu'au 30.07.2020, 17:40 CET

## 5. Annexes

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

Rapport de l'expert immobilier



Bruxelles, le 8 juillet 2020

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

#### **Concerne : Evaluation au 30 juin 2020**

#### ***Contexte***

Cofinimmo nous a mandatés pour procéder à la valorisation de son patrimoine immobilier au **30 juin 2020** dans le cadre de la préparation de ses états financiers à cette date.

Cushman & Wakefield (C&W), PwC et JLL srl/bv évaluent, séparément, une partie du portefeuille de bureaux.

Le portefeuille santé en Belgique est évalué, séparément, pour partie par C&W et pour partie par la société PwC Enterprise Advisory bv.

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

Le portefeuille santé aux Pays-Bas est évalué par PricewaterhouseCoopers Belastingadviseurs N.V. (KvK 34180284), ci-après « PwC Pays-Bas ».

Le portefeuille santé en Allemagne est évalué par PricewaterhouseCoopers GmbH Wirtschaftsprüfungsgesellschaft, ci-après « PwC Allemagne ».

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

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

Les portefeuilles des Agences d'Assurances en France sont évalués par C&W.

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

Selon l'usage, notre mission est réalisée sur base des renseignements communiqués par Cofinimmo en ce qui concerne l'état locatif, les charges et taxes à supporter par le bailleur, les travaux à réaliser, ainsi que



**INFORMATION RÉGLEMENTÉE**

Bruxelles, embargo jusqu'au 30.07.2020, 17:40 CET

tout autre élément pouvant influencer la valeur des immeubles. Nous supposons ces renseignements exacts et complets.

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

***Opinion***

Nous confirmons que notre valorisation a été effectuée en conformité avec les normes et pratiques nationales et internationales (International Valuation Standards édités par le International Valuation Standard Council et inclus dans l'évaluation RICS – Normes Professionnelles Janvier 2020, le « Red Book » édité par le Royal Institute of Chartered Surveyors).

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

***Méthodes d'Evaluation***

Notre méthodologie d'évaluation repose principalement sur quatre méthodes :

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

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

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

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

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

**INFORMATION RÉGLEMENTÉE**

Bruxelles, embargo jusqu'au 30.07.2020, 17:40 CET

LA MÉTHODE DE LA VALEUR RÉSIDUELLE

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

LA MÉTHODE DES COMPARABLES DE MARCHÉ

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

**Frais transactionnels**

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

La valeur probable de réalisation (fair value) des immeubles de plus de 2.500.000 EUR, droits déduits, correspondant à la juste valeur (fair value), telle que définie par le référentiel IFRS 13 et définie dans le communiqué de presse de l'Association belge des Assets Managers (BEAMA) du 08 février 2006, et revue le 30 juin 2016 peut donc être obtenue par déduction de la valeur d'investissement d'un montant de droit équivalent à 2,5%. Ce taux de 2,5% sera revu périodiquement et adapté pour autant que l'écart constaté sur le marché institutionnel soit supérieur à +/- 0,5%. Pour les immeubles qui ont une valeur acte en mains inférieure à 2.500.000 €, les droits à déduire sont de 10% ou de 12,5% selon la région de la Belgique dans laquelle ils sont situés.

Les droits d'enregistrement relatifs aux immeubles sis en France, en Allemagne, aux Pays-Bas et en Espagne ont été intégralement déduits afin d'obtenir leurs valeurs probables de réalisation (fair value).

**Actifs sous cession de créance**

Cofinimmo est propriétaire de plusieurs actifs dont les loyers ont été cédés dans le passé à une tierce partie contre paiement. Les Experts ont évalué ces biens en pleine propriété (avant cession de créances). A la demande de Cofinimmo, les Experts ont remplacé ces valeurs par les valeurs de pleines propriétés diminuées de la valeur du bail cédé restant à courir, sur base d'un modèle mis au point par Cofinimmo, pour arriver aux valeurs mentionnées ci-dessous. Au cours des trimestres, la valeur résiduelle va augmenter pour qu'au terme de la cession de créance, la valeur résiduelle corresponde à la valeur de pleine propriété. Ce modèle de calcul de valeur résiduelle mis au point par Cofinimmo n'a pas été analysé dans le détail par les Experts.

**INFORMATION RÉGLEMENTÉE**

Bruxelles, embargo jusqu'au 30.07.2020, 17:40 CET

***Valeur d'investissement et valeur de réalisation (juste valeur)***

L'épidémie de Coronavirus (COVID-19), déclarée par l'Organisation Mondiale de la Santé comme "pandémie mondiale" le 11 mars 2020, a eu un impact sur les marchés financiers mondiaux. De nombreux pays ont mis en place des restrictions de voyage et de déplacement. L'activité des marchés est touchée dans de nombreux secteurs. À la date d'évaluation, nous considérons que nous pouvons accorder moins de poids aux comparables de marché antérieurs pour établir nos évaluations. En effet, les réponses apportées au COVID 19 nous placent face à un ensemble de circonstances sans précédent sur lesquelles nous devons fonder notre appréciation.

La situation économique générale actuelle reste incertaine et, en l'absence d'évidences de marché démontrant que les valeurs dans les différents segments immobiliers ont fluctué, notre évaluation est donc rapportée sur la base d'une "incertitude matérielle d'évaluation" conformément aux normes VPS 3 et VPGA 10 du Red Book Global de la RICS. Par conséquent, il convient d'attacher un caractère moins certain - et un degré de prudence plus élevé - à notre évaluation que ce ne serait normalement le cas.

**Tenant compte des trois opinions, la valeur d'investissement (frais d'acquisition non déduits) du patrimoine immobilier de Cofinimmo au 30 juin 2020 s'établit à 4.648.225.000 EUR.**

**Tenant compte des trois opinions, la juste valeur (frais d'acquisition déduits) du patrimoine immobilier de Cofinimmo au 30 juin 2020, correspondant à la « Fair Value », au sens du référentiel IAS/IFRS, s'établit à 4.460.300.000 EUR.**

Sur cette base, les rendements sur loyers perçus ou contractuels, y compris actifs sous cession de créances, hors projets, immeubles en rénovation, réserves foncières et actifs détenus en vue de la vente, après application d'un loyer fictif sur locaux occupés par Cofinimmo, s'établissent à 6,0% de la valeur d'investissement.

En supposant les immeubles entièrement loués, le rendement passerait à 6,1% de la valeur d'investissement. Les immeubles de placements ont un taux d'occupation de 97,5%.

La moyenne du niveau des loyers contractuels et la valeur locative sur les espaces vides (hors projets, immeubles en rénovation, réserves foncières et actifs détenus en vue de la vente) est supérieure de 2,5% à la valeur locative normale estimée pour le patrimoine à ce jour.

Le patrimoine est réparti comme suit :

	Valeur d'investissement	Juste valeur	% de juste valeur
Immobilier de santé	2.669.960.000	2.564.599.000	57,5%
Bureaux	1.372.628.500	1.339.150.000	30,0%
Immobilier de réseaux de distribution	605.636.000	556.551.000	12,5%
<b>TOTAL</b>	<b>4.648.225.000<sup>1</sup></b>	<b>4.460.300.000</b>	<b>100,0%</b>

<sup>1</sup> Arrondi au millier

**INFORMATION RÉGLEMENTÉE**

Bruxelles, embargo jusqu'au 30.07.2020, 17:40 CET

**Opinion de PwC**

**PwC estime, pour la part du patrimoine immobilier de Cofinimmo qu'elle évalue au 30 juin 2020, la valeur d'investissement à 1.748.254.000 EUR et la juste valeur (frais transactionnels déduits) à 1.682.740.600 EUR.**

Nous tenons à préciser que PwC Enterprise Advisory bv a évalué la partie belge du portefeuille évaluée par PwC, plus précisément une valeur d'investissement à concurrence de 884.594.000 EUR et une juste valeur de 863.018.600 EUR.

Pour la partie aux Pays-Bas, PwC Nederland a confirmé à PwC Enterprise Advisory bv une valeur d'investissement à concurrence de 315.840.000 EUR et une juste valeur de 301.452.000 EUR.

Pour la partie allemande évaluée par PwC, PwC Allemagne a confirmé à PwC Enterprise Advisory bv une valeur d'investissement à concurrence de 547.820.000 EUR et une juste valeur de 518.270.000 EUR.



13/7/2020 | 08:59 CEST

PwC Enterprise Advisory SRL / BV  
Représenté par Geoffroy Jonckheere\*, MRICS  
Partner

*(\*) Geoffroy Jonckheere SRL, Partner, représenté par son représentant permanent, Geoffroy Jonckheere*

**Opinion de C&W**

**C&W estime, pour la part du patrimoine immobilier de Cofinimmo qu'elle évalue au 30 juin 2020, la valeur d'investissement à 2.424.039.500 EUR et la juste valeur (frais transactionnels déduits) à 2.316.567.600 EUR.**



Christophe Ackermans\*, MRICS  
C&W Partner, Head of Valuation  
*(\*) SRL / BV*

**INFORMATION RÉGLEMENTÉE**

Bruxelles, embargo jusqu'au 30.07.2020, 17:40 CET

**Opinion de JLL**

**JLL srl et JLL Expertises estiment, pour la part du patrimoine immobilier de Cofinimmo qu'elle évalue au 30 juin 2020, la valeur d'investissement à 475.931.000 EUR et la juste valeur (frais transactionnels déduits) à 460.992.000 EUR.**



Greet Hex, MRICS  
JLL Director Belgium



Pierre-Jean Poli  
Pour le compte de Jones Lang LaSalle Expertises  
Directeur expertises Grand Lyon

**PRICEWATERHOUSECOOPERS** Enterprise Advisory

Société coopérative à responsabilité limitée  
Woluwe Garden, Woluwedal 18  
1932 Sint-Stevens-Woluwe - Belgium  
**Tel:** +32 (0)710 42 11  
**Fax:** +32 (0) 710 42 99  
[www.pwc.com](http://www.pwc.com)

**Cushman & Wakefield** Belgium S.A.

Rue Royale 197  
1000 Brussels - Belgium  
**Tel:** +32 (0)2 510 08 34  
**Fax:** +32 (0)2 512 04 42  
[www.cushmanwakefield.be](http://www.cushmanwakefield.be)

**JLL Expertises**

Société privée à responsabilité limitée  
Avenue Marx, 23, b1  
1000 Bruxelles  
**Tel:** +32 (0)2 550 25 25  
**Fax:** +32 (0)2 550 26 26  
[www.jll.be](http://www.jll.be)



**INFORMATION RÉGLEMENTÉE**

Bruxelles, embargo jusqu'au 30.07.2020, 17:40 CET

## 5.2. Annexe 2 : Rapport du Commissaire

DocuSign Envelope ID: 779F41B2-D39E-485B-8966-279C4014CF6C

**Deloitte.**



### **Cofinimmo SA**

Rapport d'examen limité sur l'information financière intermédiaire consolidée  
pour le semestre clôturé le 30 juin 2020

**INFORMATION RÉGLEMENTÉE**

Bruxelles, embargo jusqu'au 30.07.2020, 17:40 CET

DocuSign Envelope ID: 779F41B2-D39E-485B-8966-279C4014CF6C

**Cofinimmo SA** | 30 juin 2020

## Rapport d'examen limité sur l'information financière intermédiaire consolidée de Cofinimmo SA pour le semestre clôturé le 30 juin 2020

Dans le cadre de notre mandat de commissaire, nous vous faisons rapport sur l'information financière intermédiaire consolidée. Cette information financière intermédiaire consolidée comprend le bilan consolidé résumé clôturé le 30 juin 2020, le compte de résultats consolidé résumé, l'état consolidé résumé du résultat global, l'état consolidé résumé des variations des capitaux propres et le tableau consolidé résumé des flux de trésorerie pour le semestre clôturé à cette date, ainsi que les notes sélectives 1 à 16.

### Rapport sur l'information financière intermédiaire consolidée

Nous avons effectué l'examen limité de l'information financière intermédiaire consolidée de Cofinimmo SA (« la société ») et ses filiales (conjointement « le groupe »), préparée conformément à la norme internationale IAS 34 « Information financière intermédiaire » telle qu'adoptée dans l'Union Européenne.

Le total de l'actif mentionné dans le bilan consolidé résumé s'élève à 4 746 millions EUR et le bénéfice consolidé (part du groupe) de la période s'élève à 60 millions EUR.

Le conseil d'administration est responsable de l'établissement et de la présentation sincère de cette information financière intermédiaire consolidée conformément à la norme internationale IAS 34 « Information financière intermédiaire » telle qu'adoptée dans l'Union Européenne. Notre responsabilité est d'exprimer une conclusion sur cette information financière intermédiaire consolidée sur la base de notre examen limité.

### Etendue de l'examen limité

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

DS  
RN Signed By: Rik Neckebroek (Signature)  
Signing Time: 7/30/2020 14:05:15 PM CEST  
C: BE  
Issuer: Citizen CA

**INFORMATION RÉGLEMENTÉE**

Bruxelles, embargo jusqu'au 30.07.2020, 17:40 CET

DocuSign Envelope ID: 779F41B2-D39E-485B-8966-279C4014CF6C

**Cofinimmo SA** | 30 juin 2020

**Conclusion**

Sur la base de notre examen limité, nous n'avons pas relevé de faits qui nous laissent à penser que l'information financière intermédiaire consolidée de Cofinimmo SA n'est pas établie, à tous les égards importants, conformément à la norme internationale IAS 34 « Information financière intermédiaire » telle qu'adoptée dans l'Union Européenne.

**Paragraphe d'observation – Valorisation des immeubles de placement**

Sans remettre en cause la conclusion exprimée ci-dessus, nous attirons l'attention sur la note 2 des comptes semestriels qui décrit les effets des incertitudes créées par la pandémie de coronavirus (COVID-19) et les incertitudes matérielles relatives à l'estimation de la juste valeur du portefeuille d'immeubles de placement.

Signé à Zaventem, le 30/7/2020 | 4:04 PM CEST

**Le commissaire**

Digitally signed by  
Rik Neckebroeck  
Signed By: Rik Neckebroeck (Signature)  
Signing Time: 7/30/2020 | 4:05:15 PM CEST  
C: BE  
Issuer: Citizen CA  
3F3D8418506D4D21A98F70E3BF1DEB9D

**Deloitte Réviseurs d'Entreprises SCRL**

Représentée par Rik Neckebroeck

**Deloitte.**

Deloitte Bedrijfsrevisoren/Réviseurs d'Entreprises  
Coöperatieve vennootschap met beperkte aansprakelijkheid/Société coopérative à responsabilité limitée  
Registered Office: Gateway building, Luchthaven Brussel Nationaal 1 J, B-1930 Zaventem  
VAT BE 0429.053.863 - RPR Brussel/RPM Bruxelles - IBAN BE 17 2300 0465 6121 - BIC GEBABEBB

Member of Deloitte Touche Tohmatsu Limited



**INFORMATION RÉGLEMENTÉE**

Bruxelles, embargo jusqu'au 30.07.2020, 17:40 CET

**5.3. Annexe 3 : Communication préalable faite à la FSMA conformément à l'article 37 § 1er de la loi du 12.05.2014 relative aux sociétés immobilières réglementées**

Conformément à l'article 37 § 1<sup>er</sup> de la loi du 12.05.2014 relative aux sociétés immobilières réglementées (la 'Loi SIR'), COFINIMMO a informé la FSMA (Financial Services and Markets Authority) qu'elle-même, d'une part, la société AMUNDI IMMOBILIER NOVATION SANTE et la société ORPEA, d'autre part, ci-après 'les Parties', ont convenu de procéder le 05.06.2020 à certaines opérations concernant la société COFINEA I.

- COFINIMMO détient 51% des actions de la société COFINEA I
- AMUNDI IMMOBILIER NOVATION SANTE détient 49% des actions restantes
- ORPEA détient indirectement 100% des parts de AMUNDI IMMOBILIER NOVATION SANTE
- COFINEA I détient l'EHPAD Les Musiciens située Rue Germaine Tailleferre 7-9, 75019 Paris
- ORPEA est l'opérateur exploitant de l'EHPAD Les Musiciens

Les Parties vont conclure des accords permettant à COFINIMMO d'acquérir les actions de COFINEA I détenue par AMUNDI IMMOBILIER NOVATION SANTE, de sorte qu'elle en deviendra l'actionnaire unique. COFINEA I, qui était intégrée selon la méthode de la mise en équivalence sera dès lors intégrée dans la consolidation globale du groupe COFINIMMO. Les opérations envisagées sont réalisées à des conditions normales de marché et conformément à l'article 49 § 2 de la loi SIR, l'ensemble de ces opérations s'est faite en tenant compte d'une valorisation 'juste valeur' telle que déterminée par Jones Lang LaSalle France, expert immobilier indépendant agissant pour le compte de COFINIMMO.

\* \*  
\*