

Informations trimestrielles

3^e trimestre 2020

Résultats de Cofinimmo (Euronext Brussels : COFB) supérieurs aux projections d'avril et juillet derniers :

- Résultat net des activités clés – part du Groupe : 138 millions EUR (121 millions EUR au 30.09.2019), soit +14%
- Projections pour 2020 se situant dans le haut de la fourchette de 6,60 à 6,85 EUR/action
- Confirmation de la prévision de dividende brut pour l'exercice 2020 : 5,80 EUR par action

Investissements depuis le 01.07.2020 :

- Investissements de 108 millions EUR sur le 3^e trimestre, portant le total sur neuf mois à 339 millions EUR
- Avec 2,7 milliards EUR, l'immobilier de santé représente plus de 58% du portefeuille, qui atteint 4,6 milliards EUR au 30.09.2020
- Après le 30.09.2020, annonce de 284 millions EUR d'investissements en immeubles de placement en exploitation et de 270 millions EUR en projets de développement futurs
- Premier investissement en Finlande annoncé le 12.11.2020

RSE :

- Renouvellement de la certification environnementale ISO 14001
- 'EPRA Gold Award Sustainability Best Practices Recommendations' pour la 7^e année consécutive
- Soutien d'initiatives de lutte contre la pandémie de coronavirus et ses effets dans le secteur de la santé

Performances opérationnelles solides :

- Revenus locatifs bruts en hausse de 8,9% sur les neuf premiers mois (ou 1,6% à périmètre constant)
- Marge d'exploitation en hausse à 83,8% (82,6% au 31.12.2019)
- Taux d'occupation élevé : 97,7% (97,0% au 31.12.2019)
- Durée résiduelle des baux particulièrement longue : 12 ans

Gestion efficace de la structure financière :

- Disponibilités sur les lignes de crédit confirmées de près de 820 millions EUR (au 30.09.2020), 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 : 42,2% (41,0% au 31.12.2019)
- Rating BBB/A-2

Jean-Pierre Hanin, CEO de Cofinimmo : « Les résultats de Cofinimmo restent solides et l'activité d'investissement très soutenue, y compris dans une nouvelle géographie, malgré la situation sanitaire. Avec 339 millions EUR investis pendant les neuf premiers mois de l'année et déjà 284 millions EUR additionnels annoncés pendant le quatrième trimestre, Cofinimmo a d'ores et déjà dépassé le budget de 375 millions EUR d'investissements prévu pour 2020. La RSE reste une priorité importante pour Cofinimmo, dont les efforts en la matière ont encore été récemment récompensés par un nouvel EPRA sBPR 'Gold Award' et le renouvellement de la certification environnementale ISO 14001. Les opérations de financement conclues sur le trimestre sont des atouts dont Cofinimmo bénéficie pour exécuter sa stratégie. Avec un taux d'endettement de 42%, le bilan consolidé de Cofinimmo démontre une forte solvabilité. »

INFORMATION RÉGLEMENTÉE

Bruxelles, embargo jusqu'au 19.11.2020, 17:40 CET

1.	Résumé de l'activité depuis le 01.07.2020	3
2.	Chiffres clés consolidés.....	5
2.1.	Données globales	5
2.2.	Données par action – part du Groupe	6
2.3.	Indicateurs de performance selon le référentiel EPRA	7
3.	Évolution du portefeuille.....	7
4.	Principaux événements intervenus dans le courant du troisième trimestre 2020	9
4.1.	Immobilier de santé en Belgique	9
4.2.	Immobilier de santé en France	9
4.3.	Immobilier de santé aux Pays-Bas	9
4.4.	Immobilier de santé en Allemagne	10
4.5.	Immobilier de santé en Espagne.....	11
4.6.	Immobilier de réseaux de distribution.....	14
4.7.	Bureaux.....	15
4.8.	Partenariat Public-Privé	15
5.	Événements intervenus après le 30.09.2020	16
5.1.	Immobilier de santé en Belgique	16
5.2.	Immobilier de santé en Allemagne	18
5.3.	Immobilier de santé en Finlande	21
5.4.	Bureaux.....	23
6.	Résultats opérationnels.....	24
6.1.	Taux d'occupation (calculé sur base des revenus locatifs)	24
6.2.	Durée résiduelle moyenne des baux	25
6.3.	Variation des revenus locatifs bruts à portefeuille constant	25
7.	Gestion des ressources financières	26
7.1.	Opérations de financement depuis le 01.07.2020.....	26
7.2.	Disponibilités.....	26
7.3.	Ratio d'endettement consolidé	26
7.4.	Durée résiduelle moyenne des dettes financières	27
7.5.	Coût moyen de la dette	27
7.6.	Notation financière	28
7.7.	Aliénations d'actions propres	28
8.	Compte de résultats consolidé – Schéma analytique (x 1.000 EUR)	30
9.	Bilan consolidé (x 1.000 EUR)	33
10.	Patrimoine immobilier au 30.09.2020.....	34
11.	Programme d'investissements 2020	36
12.	Responsabilité sociale des entreprises (RSE).....	38
12.1.	Initiatives adoptées en réponse au coronavirus COVID-19	38
12.2.	Portefeuille durable et organisation interne	39
12.3.	Financement durable.....	40
12.4.	Références et certifications	40
13.	Gouvernance d'entreprise.....	41
13.1.	Assemblées générales.....	41
13.2.	Actionnariat	41
14.	Principaux risques et incertitudes	42
15.	Calendrier de l'actionnaire	43
16.	Annexe : Résultat global consolidé – Schéma Arrêté Royal du 13.07.2014 (x 1.000 EUR).....	45

INFORMATION RÉGLEMENTÉE

Bruxelles, embargo jusqu'au 19.11.2020, 17:40 CET

1. Résumé de l'activité depuis le 01.07.2020

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.

Le 3^e trimestre de l'année 2020 a été marqué par plusieurs transactions importantes en immobilier de santé, représentant un investissement de 107 millions EUR. Plusieurs acquisitions et livraisons de projets de construction ont ainsi permis au groupe d'étendre son portefeuille d'immobilier de santé, notamment aux Pays-Bas, en Allemagne et en Espagne. Au 30.09.2020, les actifs de santé (2,7 milliards EUR) représentent plus de 58% du portefeuille du groupe, qui atteint désormais 4,6 milliards EUR. Par la suite, le groupe a également annoncé 184 millions EUR d'investissements additionnels en immeubles de placement en exploitation (en Belgique et en Allemagne) et 270 millions EUR de nouveaux projets de développement futurs (en Allemagne mais aussi, et pour la première fois, en Finlande).

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'). Citons notamment à ce titre la signature du compromis de vente pour l'immeuble Colonel Bourg 122 situé dans la zone décentralisée de Bruxelles et la cession de l'immeuble de bureaux Chaussée de Louvain 325 en périphérie qui représentent ensemble un désinvestissement 8 millions EUR, mais également la signature d'une convention en vue d'acquérir l'immeuble de bureaux 'Bruxelles Environnement' sur le site de 'Tour & Taxis' dans le CBD pour un montant total de 100 millions EUR.

Au cumul des neuf premiers mois de l'année, Cofinimmo a déjà réalisé 339 millions EUR d'investissements. Avec les 284 millions EUR additionnels annoncés pendant le quatrième trimestre, Cofinimmo a d'ores et déjà dépassé le budget de 375 millions EUR d'investissements prévu pour 2020.

Dans le cadre de la politique RSE adoptée par le groupe depuis plus de 10 ans déjà, et qui constitue une priorité permanente, Cofinimmo a effectué plusieurs dons afin de soutenir une série d'initiatives visant à lutter contre la pandémie de coronavirus et ses effets dans le secteur de la santé, et plus particulièrement dans les maisons de repos et de soins et les hôpitaux. Les nombreux efforts fournis par le groupe en matière de RSE ont par ailleurs été récemment récompensés par un nouvel 'EPRA Gold Award Sustainability Best Practices Recommendations', et ce pour la septième année consécutive, ainsi que par le renouvellement de la certification environnementale ISO 14001.

En matière de financement, plusieurs opérations ont permis d'encore améliorer la structure du bilan et d'en maintenir la maturité, qui ne compte plus d'échéance importante avant septembre 2021. Cofinimmo a ainsi contracté ou renégocié (depuis le début du second semestre) des lignes de crédit à hauteur de 580 millions EUR. Au 30.09.2020, Cofinimmo bénéficiait de près de 820 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 97,7%, revenus locatifs bruts en hausse de 1,6% à périmètre constant, marge d'exploitation en hausse à 83,8%), lui ont permis de réaliser un résultat net des activités clés – part du Groupe de 138 millions EUR au 30.09.2020, supérieur aux projections formulées en avril et juillet derniers¹ (à comparer aux 121 millions EUR qui avaient été réalisés au 30.09.2019), 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 dès 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

¹ Voir communiqués du 09.04.2020, du 28.04.2020 et du 30.07.2020. Voir aussi la section 14 du présent communiqué.

INFORMATION RÉGLEMENTÉE

Bruxelles, embargo jusqu'au 19.11.2020, 17:40 CET

des activités clés – part du Groupe par action s'élève à 5,24 EUR (supérieur aux projections, à comparer à 5,06 EUR au 30.09.2019) et tient compte des émissions d'actions de 2019 et de juin 2020.

Le résultat net – part du Groupe a atteint 99 millions EUR (soit 3,76 EUR par action) au 30.09.2020, contre 134 millions EUR (soit 5,56 EUR par action) au 30.09.2019. 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 30.09.2019 et 30.09.2020.

Avec un taux d'endettement de 42,2% au 30.09.2020, le bilan consolidé de Cofinimmo (dont le rating BBB/A-2 a été confirmé en avril dernier) démontre une forte solvabilité (des informations sur les risques et incertitudes dus au coronavirus COVID-19 sont données en section 14).

INFORMATION RÉGLEMENTÉE

Bruxelles, embargo jusqu'au 19.11.2020, 17:40 CET

2. Chiffres clés consolidés

2.1. Données globales

(x 1.000.000 EUR)	30.09.2020	31.12.2019
Portefeuille d'immeubles de placement (en juste valeur)	4.559	4.247
(x 1.000 EUR)	30.09.2020	30.09.2019
Résultat immobilier	188.752	171.191
Résultat d'exploitation avant résultat sur portefeuille	157.289	140.458
Résultat net des activités clés – part du Groupe*	137.917	121.350
Résultat sur instruments financiers – part du Groupe*	-20.251	-47.443
Résultat sur portefeuille - part du Groupe*	-18.704	59.672
Résultat net - part du Groupe*	98.963	133.579
Marge d'exploitation*	83,8%	82,7%
	30.09.2020	31.12.2019
Frais d'exploitation/valeur moyenne du patrimoine en gestion* ¹	0,95%	0,97%
Durée pondérée résiduelle des baux ² (en années)	12	12
Taux d'occupation ³	97,7%	97,0%
Rendement locatif brut si portefeuille loué à 100% ⁴	6,1%	6,2%
Rendement locatif net si portefeuille loué à 100% ⁵	5,7%	5,8%
Ratio d'endettement ⁶	42,2%	41,0%
Coût moyen de la dette* ⁷	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).

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

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

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

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

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

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

⁷ Y compris les marges bancaires.

INFORMATION RÉGLEMENTÉE

Bruxelles, embargo jusqu'au 19.11.2020, 17:40 CET

2.2. Données par action – part du Groupe

(en EUR)	30.09.2020	30.09.2019
Résultat net des activités clés – part du Groupe	5,24	5,06
Résultat sur instruments financiers – part du Groupe	-0,77	-1,98
Résultat sur portefeuille – part du Groupe	-0,71	2,49
Résultat net – part du Groupe	3,76	5,56

Valeur intrinsèque de l'action (en EUR)	30.09.2020	31.12.2019
Actif net réévalué par action en juste valeur ¹ après répartition du dividende de l'exercice 2019*	94,34	89,42
Actif net réévalué par action en valeur d'investissement ² après répartition du dividende de l'exercice 2019*	99,46	94,30

Valeur intrinsèque diluée de l'action (en EUR)	30.09.2020	31.12.2019
Actif net dilué réévalué par action en juste valeur ¹ après répartition du dividende de l'exercice 2019	94,26	89,32
Actif net dilué réévalué par action en valeur d'investissement ² après répartition du dividende de l'exercice 2019	99,38	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 30.09.2020, 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.

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

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

INFORMATION RÉGLEMENTÉE

Bruxelles, embargo jusqu'au 19.11.2020, 17:40 CET

2.3. Indicateurs de performance selon le référentiel EPRA¹

(en EUR par action)	30.09.2020	30.09.2019
EPRA Résultat*	5,24	5,06
EPRA Résultat dilué*	5,24	5,05
(en EUR par action)	30.09.2020	31.12.2019
EPRA Valeur de l'Actif Net (VAN)*	101,33	100,69
EPRA Valeur de l'Actif Net Ajustée (VANNN)*	97,43	97,56
EPRA Net Reinstatement Value (NRV)* (nouvel indicateur)	108,47	107,67
EPRA Net Tangible Assets (NTA)* (nouvel indicateur)	100,88	100,13
EPRA Net Disposal Value (NDV)* (nouvel indicateur)	95,70	95,36
	30.09.2020	31.12.2019
EPRA Rendement Initial Net (RIN)*	5,7%	5,6%
EPRA RIN Ajusté*	5,7%	5,6%
EPRA Taux de vacance locative*	2,4%	3,0%
EPRA Ratio de coûts (frais directs de vacance inclus)*	19,3%	22,2%
EPRA Ratio de coûts (frais directs de vacance exclus)*	16,9%	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 30.09.2020, au 31.12.2019 et au 30.09.2019, 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.

3. Évolution du portefeuille

Secteur	Investissements durant les neuf premiers mois de 2020	Désinvestissements durant les neuf premiers mois de 2020	Investissements durant le 3 ^e trimestre 2020	Désinvestissements durant le 3 ^e trimestre 2020	Juste valeur au 30.09.2020	Référence
Immobilier de santé	288 millions EUR	-	107 millions EUR	-	2,7 milliards EUR	4.1 à 4.5
Réseaux de distribution	3 millions EUR	5 millions EUR	1 million EUR	2 millions EUR	0,6 milliard EUR	4.6
Bureaux	48 millions EUR	29 millions EUR	-	3 millions EUR	1,3 milliard EUR	4.7
TOTAL	339 millions EUR	34 millions EUR	108 millions EUR	5 millions EUR	4,6 milliards EUR	/

¹ 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 19.11.2020, 17:40 CET

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

Secteur	Sous-secteur	Nombre de lits (arrondi)	Juste valeur (%)
Immobilier de santé		19.400	58%
	Établissements sanitaires ¹	2.300	7%
	Soins primaires ²	-	2%
	Établissements médico-sociaux ³	17.100	48%
	Autres ⁴	-	2%
Immobilier de réseaux de distribution		-	12%
	Pubstone	-	10%
	Cofinimur I	-	3%
Bureaux		-	29%
	Bruxelles CBD	-	14%
	Bruxelles décentralisé	-	8%
	Bruxelles périphérie	-	2%
	Anvers	-	1%
	Autres régions	-	3%

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

Pays	Juste valeur (%)
Belgique	65%
France	11%
Pays-Bas	11%
Allemagne	12%
Espagne	1%

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

² Centres de consultations médicales.

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

⁴ Centres de sport & de bien-être.

INFORMATION RÉGLEMENTÉE

Bruxelles, embargo jusqu'au 19.11.2020, 17:40 CET

4. Principaux événements intervenus dans le courant du troisième trimestre 2020

4.1. Immobilier de santé en Belgique

- Investissements durant les neuf premiers mois de 2020 : 108 millions EUR
- Investissements durant le 3^e trimestre 2020 : 1 million EUR
- Portefeuille immobilier de santé en Belgique au 30.09.2020 : 1.328 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 des neuf premiers mois de 2020, Cofinimmo y a investi 108 millions EUR dont 1 million EUR au cours du 3^e trimestre.

4.2. Immobilier de santé en France

- Investissements durant les neuf premiers mois de 2020 : 26 millions EUR
- Portefeuille immobilier de santé en France au 30.09.2020 : 394 millions EUR (49 sites)

Cofinimmo détient en France des immeubles de placement en immobilier de santé pour une juste valeur de 394 millions EUR, et des créances de locations-financement pour 21 millions EUR. Au cours des neuf premiers mois de 2020, Cofinimmo y a investi 26 millions EUR. Au cours du 3^e trimestre 2020, le portefeuille de santé de Cofinimmo en France n'a pas connu de variation de périmètre.

4.3. Immobilier de santé aux Pays-Bas

- Investissements durant les neuf premiers mois de 2020 : 62 millions EUR
- Investissements durant le 3^e trimestre 2020 : 51 millions EUR
- Portefeuille immobilier de santé aux Pays-Bas au 30.09.2020 : 349 millions EUR (42 sites)

Le portefeuille d'immobilier de santé néerlandais de Cofinimmo représente une juste valeur de 349 millions EUR. Au cours des neuf premiers mois de 2020, Cofinimmo y a investi 62 millions EUR dont 51 millions EUR au cours du 3^e trimestre.

Principales réalisations :

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

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 le 12.09.2019¹ 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. L'immeuble, d'une superficie d'environ 3.000 m², a obtenu un label énergétique de niveau A. 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 net² d'une durée résiduelle moyenne de 15 ans. Le rendement locatif brut s'élève à environ 6%.

¹ Voir également le communiqué de presse du 13.09.2019.

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

INFORMATION RÉGLEMENTÉE

Bruxelles, embargo jusqu'au 19.11.2020, 17:40 CET

- **Acquisition d'un complexe de soins à Bergen op Zoom**



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 de plus de 16.000 m². 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 une filiale pour 46 millions EUR. Le bâtiment est loué à la fondation 'tanteLouise'. Le contrat est de type double net¹ 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%.

4.4. Immobilier de santé en Allemagne

- **Investissements durant les neuf premiers mois de 2020 : 46 millions EUR**
- **Investissements durant le 3^e trimestre 2020 : 18 millions EUR**
- **Portefeuille immobilier de santé en Allemagne au 30.09.2020 : 539 millions EUR (40 sites)**

Cofinimmo détient un portefeuille d'immobilier de santé d'une juste valeur de 539 millions EUR en Allemagne. Au cours des neuf premiers mois de 2020, Cofinimmo y a investi 46 millions EUR dont 18 millions EUR au cours du 3^e trimestre.

Principales réalisations :

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

Le 29.06.2020, Cofinimmo a annoncé avoir conclu des accords en vue d'acquérir, sous certaines conditions, une maison de repos et de soins à Bickenbach, près de Darmstadt, au sud de Francfort, dans le Land de Hesse. La propriété, construite en 2011, a une superficie de près de 6.000 m² et compte 145 lits. Les conditions (principalement de nature administrative) ont entre-temps été levées et le prix d'acquisition d'environ 16 millions EUR a été payé. Un nouveau contrat de location de type 'Dach und Fach'¹ a été signé pour une durée fixe de 23 ans et a démarré le 21.09.2020. Le site est géré par Alloheim, l'un des trois principaux acteurs en Allemagne et déjà partenaire de Cofinimmo. Le rendement locatif brut initial est supérieur à 5%.

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

INFORMATION RÉGLEMENTÉE

Bruxelles, embargo jusqu'au 19.11.2020, 17:40 CET

4.5. Immobilier de santé en Espagne

- Investissements durant les neuf premiers mois de 2020 : 46 millions EUR
- Investissements durant le 3^e trimestre 2020 : 36 millions EUR
- Portefeuille immobilier de santé en Espagne au 30.09.2020 : 57 millions EUR (2 sites en exploitation)

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 57 millions EUR. Le groupe compte actuellement deux maisons de repos et de soins en exploitation ainsi que cinq projets de construction, une maison de repos et de soins en cours de réaménagement et une réserve foncière. Ceci représentera à terme un investissement cumulé de près de 84 millions EUR pour environ 1.240 lits.

Localisation	Type (de travaux)	Total investissements (x 1.000.000 EUR)	Total investissements au 30.09.2020 (x 1.000.000 EUR)
Immeubles en exploitation			
1. Andalousie	Acquisition d'une maison de repos et de soins	7	7
2. Andalousie	Acquisition d'une maison de repos et de soins	8	8
Projets de développement en cours			
3. Galice	Construction d'une maison de repos et de soins	8	7
4. Galice	Construction d'une maison de repos et de soins	11	7
5. Murcie	Construction d'une maison de repos et de soins	13	6
6. Catalogne	Construction d'une maison de repos et de soins	14	8
7. Valence	Construction d'une maison de repos et de soins	8	4
8. Andalousie	Réaménagement d'une maison de repos et de soins	10	5
Réserve foncière			
9. Catalogne	Acquisition d'un terrain à bâtir	5	5
TOTAL		84	57

INFORMATION RÉGLEMENTÉE

Bruxelles, embargo jusqu'au 19.11.2020, 17:40 CET



Au cours des neuf premiers mois de 2020, Cofinimmo a investi 46 millions EUR en Espagne, dont 36 millions EUR au cours du 3^e trimestre (voir ci-dessous).

Principales réalisations du trimestre :

- **Acquisition d'un terrain en Catalogne**

Le 15.07.2020, Cofinimmo a fait l'acquisition, via une filiale, 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. Le bâtiment aura une superficie d'environ 6.000 m² et offrira environ 150 lits. La livraison de la maison de repos et de soins est actuellement prévue pour le 4^e trimestre 2021. Le bail sera de type double net¹ 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.

- **Acquisition d'un terrain à Valence**

Le 28.07.2020, Cofinimmo a fait l'acquisition, via une filiale, 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. Le bâtiment aura une superficie d'environ 4.000 m² et offrira environ 100 lits. La livraison de la maison de repos et de soins est actuellement prévue pour le 1^{er} trimestre 2022. Le bail sera de type double net¹ 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 Le propriétaire assume principalement les coûts d'entretien de la toiture et de la structure du bâtiment.

INFORMATION RÉGLEMENTÉE

Bruxelles, embargo jusqu'au 19.11.2020, 17:40 CET

- **Acquisition d'une maison de repos et de soins en Andalousie**

Le 29.07.2020, Cofinimmo a fait l'acquisition, via une filiale, d'une maison de repos et de soins dans la communauté autonome d'Andalousie. Le bâtiment offre une superficie d'environ 7.900 m² et compte environ 190 lits. Le montant total de l'investissement s'élève à 7 millions EUR. Le bail conclu avec l'opérateur Grupo Reifs est de type triple net¹ 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.

- **Acquisition d'une maison de repos et de soins en Andalousie**

Le 14.08.2020, Cofinimmo a fait l'acquisition, via une filiale, d'une maison de repos et de soins dans la communauté autonome d'Andalousie. Le bâtiment offre une superficie d'environ 7.000 m² et compte environ 160 lits. Le montant total de l'investissement s'élève à 8 millions EUR. Le bail conclu avec l'opérateur Grupo Reifs est de type triple net¹ 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.

- **Réaménagement d'une maison de repos et de soins en Andalousie**

Le 03.09.2020, Cofinimmo a fait l'acquisition, via une filiale, d'une maison de repos et de soins à réaménager en Andalousie. Le montant de l'investissement pour le bâtiment et les travaux s'élève à environ 10 millions EUR. Les travaux de réaménagement ont débuté en octobre 2020 et devraient s'achever dans le courant du 2^e trimestre 2022, après quoi le site sera mis en exploitation. Après travaux, le complexe aura une superficie d'environ 9.800 m² et offrira environ 180 lits. Le bail conclu avec l'opérateur Avita est de type triple net¹ et a une durée de 20 ans. Le loyer sera indexé en fonction de l'indice espagnol des prix à la consommation. Le rendement locatif brut est conforme aux conditions de marché actuelles.

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

INFORMATION RÉGLEMENTÉE

Bruxelles, embargo jusqu'au 19.11.2020, 17:40 CET

4.6. Immobilier de réseaux de distribution

- **Investissements durant les neuf premiers mois de 2020 : 3 millions EUR**
- **Désinvestissements durant les neuf premiers mois de 2020 : 5 millions EUR**
- **Investissements durant le 3^e trimestre 2020 : 1 million EUR**
- **Désinvestissements durant le 3^e trimestre 2020 : 2 millions EUR**
- **Portefeuille immobilier de réseaux de distribution au 30.09.2020: 554 millions EUR**

Le portefeuille d'immobilier de réseaux de distribution de Cofinimmo représente une juste valeur de 554 millions EUR. Au cours du 3^e trimestre 2020, Cofinimmo y a investi 1 million EUR et désinvesti pour 2 millions EUR.

4.6.1. Pubstone

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

Au cours du 3^e trimestre 2020, le groupe Cofinimmo a vendu cinq cafés et restaurants du portefeuille Pubstone BE et NL pour un montant total d'environ 1 million EUR, un montant supérieur à la dernière juste valeur des actifs au 30.06.2020.

4.6.2. Cofinimur I

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

Au cours du 3^e trimestre 2020, le groupe Cofinimmo a vendu deux agences d'assurances du portefeuille Cofinimur I pour un montant total d'environ 1 million EUR ; ce montant est en ligne avec la dernière juste valeur des actifs au 30.06.2020.

- **Signature des nouveaux contrats de location et augmentation de la durée résiduelle moyenne des baux**

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 des conventions découlant de ce protocole a eu lieu le 02.09.2020 et a eu pour effet d'augmenter la durée résiduelle moyenne des baux de ce portefeuille de 2 à 4 ans au 30.09.2020, comme indiqué dans le graphique repris en section 6.2.

INFORMATION RÉGLEMENTÉE

Bruxelles, embargo jusqu'au 19.11.2020, 17:40 CET

4.7. Bureaux

- **Investissements durant les neuf premiers mois de 2020 : 48 millions EUR**
- **Désinvestissements durant les neuf premiers mois de 2020 : 29 millions EUR**
- **Désinvestissements durant le 3^e trimestre 2020 : 3 millions EUR**
- **Portefeuille de bureaux au 30.09.2020: 1.338 millions EUR (77 sites)**

Le portefeuille de bureaux de Cofinimmo représente une juste valeur de 1,3 milliard EUR. Au cours du 3^e trimestre 2020, Cofinimmo y a désinvesti pour 3 millions EUR.

Principales réalisations :

- **Prise en occupation de l'immeuble de bureaux Quartz**

La prise en occupation de cet immeuble emblématique idéalement situé sur l'Avenue des Arts, dans le Central Business District de Bruxelles ('CBD'), a eu lieu le 01.07.2020. Pour rappel, la réception provisoire du Quartz avait eu lieu le 23.06.2020. L'usufruit accordé aux nouveaux occupants a une durée de 15 ans et prendra cours le 01.01.2021. Le Quartz compte près de 9.200 m² de bureaux modernes et modulables répartis sur huit étages. Le coût total des travaux s'est élevé à 23 millions EUR.

- **Cession future de l'immeuble de bureaux Colonel Bourg 122**

Le 26.08.2020, Cofinimmo a signé une convention sous seing privé relative à la cession (d'ici mi-2022) de l'immeuble de bureaux Colonel Bourg 122, situé à Evere, dans la zone décentralisée de Bruxelles. Le prix de cession est supérieur à 4 millions EUR. Ce montant est supérieur à la dernière juste valeur (au 30.06.2020) déterminée par l'expert évaluateur indépendant de Cofinimmo avant la conclusion de ladite convention. La cession du Colonel Bourg 122 s'inscrit pleinement dans la stratégie de Cofinimmo dans le secteur des bureaux.

Le bâtiment compte plus de 4.000 m² de bureaux et 96 places de parking, et est actuellement partiellement loué.

4.8. Partenariat Public-Privé

- **Projet NEO II à Bruxelles**

Le 16.10.2020, les pouvoirs publics impliqués dans le projet NEO II, à savoir la Ville de Bruxelles, la Région de Bruxelles-Capitale ainsi que la scrl NEO ont mis un terme au développement du projet de centre de conventions et d'hôtel au Heysel, eu égard aux incertitudes liées à la crise sanitaire actuelle.

INFORMATION RÉGLEMENTÉE

Bruxelles, embargo jusqu'au 19.11.2020, 17:40 CET

5. Événements intervenus après le 30.09.2020

5.1. Immobilier de santé en Belgique

- Acquisition de cinq maisons de repos et de soins à Bruxelles, en Flandre et en Wallonie

Le 30.10.2020, le groupe Cofinimmo a signé une convention en vue d'acquérir les sociétés détenant les droits de propriété ou les droits réels sur quatre maisons de repos et de soins.



Les quatre maisons de repos et de soins sont réparties à Bruxelles et en Flandre. Elles ont toutes été construites ou rénovées récemment. Tous les sites sont idéalement situés. Ils sont facilement accessibles en transports en commun. Les quatre maisons de repos et de soins sont exploitées par le groupe Orpea dans le cadre d'un nouveau contrat (triple net¹ et indexé) de 27 ans.

	Nom de l'établissement	Localisation	Année de construction/ dernière rénovation	Superficie	Nombre d'unités
1.	Paul Delvaux	Bruxelles	2014	~ 6.300 m ²	89 lits
2.	Gray Couronne	Bruxelles	2013/2014	~ 7.000 m ²	114 lits
3.	Prince Royal	Bruxelles	2015	~ 6.200 m ²	112 lits
4.	Vordenstein	Schoten	2014	~ 7.400 m ²	121 lits
Total				~ 27.000 m²	436 lits

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

INFORMATION RÉGLEMENTÉE

Bruxelles, embargo jusqu'au 19.11.2020, 17:40 CET

Cofinimmo a signé une convention en vue d'acquérir 100% des actions de quatre sociétés détenant chacune les droits de propriété ou les droits réels sur l'une des maisons de repos et de soins. La valeur conventionnelle des biens pour le calcul du prix des actions s'élève à environ 95 millions EUR. Le rendement locatif brut est d'environ 4,5%.

Les conditions relatives à l'opération ayant fait l'objet du communiqué du 30.10.2020 ont entre-temps été réalisées. Les paiements prévus ont eu lieu le 17.11.2020 et les sociétés détenant les actifs ont maintenant intégré le groupe.

De plus, le groupe Cofinimmo a procédé le 17.11.2020 à l'acquisition de 100% des actions de la société détenant la maison de repos et de soins La Chartreuse à Liège. Le site est exploité par Vulpia, un groupe de premier plan en Belgique avec lequel Cofinimmo a un partenariat de longue date. Cette acquisition fait suite à la transaction communiquée le 30.10.2020 ; elle n'avait pas été intégrée dans celle-ci en raison d'un droit de préemption.



La maison de repos et de soins La Chartreuse est située à Liège et est facilement accessible en transports en commun. L'établissement a une superficie d'environ 11.000 m² et a été entièrement rénovée en 2014-2015. Il compte 150 lits et 30 résidences-services. Le site est exploité par le groupe Vulpia dans le cadre d'un bail triple net¹ indexé, d'une durée résiduelle de 23 ans.

La valeur conventionnelle pour le calcul du prix des actions s'élève à environ 29 millions EUR. Le rendement locatif brut est en ligne avec celui des quatre premières maisons de repos et de soins.

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

INFORMATION RÉGLEMENTÉE

Bruxelles, embargo jusqu'au 19.11.2020, 17:40 CET

5.2. Immobilier de santé en Allemagne

- Acquisition de trois sites de santé dans les Lands de Bade-Württemberg et de Basse-Saxe

Le 04.11.2020, le groupe Cofinimmo a conclu des accords en vue d'acquérir, sous certaines conditions, 90% des actions de la société détentrice d'une clinique de réhabilitation à Bad Schönborn, ainsi que deux maisons de repos et de soins dans le Land de Basse-Saxe.



La clinique de réhabilitation 'Celenus Gotthard-Schettler' est sise à Bad Schönborn, une commune située dans le Land de Bade-Württemberg, à 40 km au nord de Karlsruhe.

Le bâtiment date de 1997 et a été rénové et agrandi en 2020. Il représente une superficie de près de 18.500 m² en dispose de 240 lits.

Les deux maisons de repos et de soins sont idéalement situées dans le Land de Basse-Saxe, au nord-ouest de l'Allemagne, où Cofinimmo compte désormais sept actifs en portefeuille.

La première maison de repos et de soins 'Seniorenheim am Rosentor' est située au centre d'Aurich, à proximité de magasins, d'établissements horeca et d'une clinique. Le bâtiment d'origine date de 1994 et a été agrandi en 2020, doublant ainsi sa superficie pour atteindre environ 5.000 m². Le nombre de lits a également été doublé et compte désormais près de 100 unités.

La deuxième maison de repos et de soins 'Seniorenresidenz Josefinenhof' est située au centre de Wiesmoor, une commune sise dans le même arrondissement que Aurich. Le bâtiment est facilement accessible et situé à proximité de magasins, d'établissements horeca et d'un parc. Le bâtiment d'origine date de 1997 et a été agrandi en 2020, doublant ainsi sa superficie pour atteindre environ 5.000 m². Le nombre de lits a également été doublé et compte désormais plus de 100 unités.

D'une part, Cofinimmo a signé un accord en vue d'acquérir, sous certaines conditions, 90% des actions de la société détentrice de la clinique de réhabilitation à Bad Schönborn.

D'autre part, Cofinimmo a acquis l'immobilier des deux maisons de repos et de soins à Aurich et Wiesmoor via une filiale.

INFORMATION RÉGLEMENTÉE

Bruxelles, embargo jusqu'au 19.11.2020, 17:40 CET

La valeur conventionnelle du bien pour le calcul du prix des actions et l'investissement relatif aux deux maisons de repos et de soins s'élèvent ensemble à près de 60 millions EUR.

Pour chacun des trois sites, un contrat de location de type 'Dach und Fach'¹ a été signé pour une durée ferme de 15 ans. Les loyers seront indexés. Le rendement locatif brut pour les trois actifs est conforme aux conditions de marché actuelles.

Entre-temps, les conditions ont été levées et le paiement du prix d'acquisition a eu lieu.

- **Développement de 8 sites de soins innovants dans le Land de Rhénanie-du-Nord-Westphalie / Partenariat exclusif avec un bureau d'études et de gestion de projets local et expérimenté**

Cofinimmo a conclu un accord sous conditions en vue d'acquérir les sociétés qui développeront 8 campus de soins éco-responsables dans le Land de Rhénanie-du-Nord-Westphalie. La valeur conventionnelle totale de cette transaction s'élèvera à environ 250 millions EUR.



Tous les projets sont situés en Rhénanie-du-Nord-Westphalie, un Land limitrophe de la Belgique et des Pays-Bas. Avec près de 18 millions d'habitants sur environ 34.000 km², c'est le quatrième plus grand Land d'Allemagne en termes de superficie et le plus grand en termes de population. Il s'agit également de la plus grande et la plus importante région économique, avec une densité de population relativement élevée et une proportion relativement importante de groupes d'âge plus avancé.

Au total, les 8 projets offriront environ 1.100 unités. Ils sont généralement situés dans les principaux quartiers résidentiels de villes de taille moyenne où la situation de l'offre et de la demande est favorable. Ils sont situés à proximité des transports en commun et des commerces.

La conception de ces projets repose sur un concept visant à offrir une gamme diversifiée de services (résidences-services, soins intensifs, centres de jour, maisons de repos et de soins, etc.).

Les travaux concernant un premier projet, dans la ville d'Erfstadt, commenceront avant la fin de l'année. Le site compte environ 160 appartements de résidences-services d'une superficie allant de 45 à 120 m², 24 unités de soins ambulatoires pour groupes de vie protégés et un centre de jour de 21 unités. Il est équipé de nombreuses installations de soins et de services (café, restaurant, bien-être, fitness, etc.). Le complexe sera

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

INFORMATION RÉGLEMENTÉE

Bruxelles, embargo jusqu'au 19.11.2020, 17:40 CET

achevé d'ici à la fin 2022. La construction des autres projets commencera dans le courant des trimestres suivants et la livraison des derniers bâtiments est prévue pour fin 2022.

Tous les projets intégreront diverses techniques et matériaux durables tels que la cogénération, le vitrage à haut rendement, l'éclairage LED. L'isolation des façades et des toits ainsi que l'étanchéité à l'air sont plus performantes qu'exigé par les normes. La plupart des projets comprennent également des toitures végétalisées. Tous les projets seront de nouvelles constructions à haute efficacité énergétique et s'inscrivent dans le cadre du programme de la KfW. Ce programme est géré par la Banque d'État allemande pour la reconstruction (en allemand : Kreditanstalt für Wiederaufbau, KfW) et a pour objectif général d'améliorer la qualité énergétique du parc immobilier allemand. Les bâtiments sont dès lors conçus dans le but d'atteindre la norme 'KfW Effizienzhaus 40'. La demande d'énergie totale, et donc également la consommation et les émissions de CO₂ de ces bâtiments, seront inférieures de 60% à celles des bâtiments de référence allemands.

Cofinimmo acquerra une participation dans le capital des sociétés qui développeront les sites de soins innovants. Le paiement des actions sera étalé dans le temps (de 2020 à 2022).

Pendant la phase de construction, les sociétés contracteront chacune des crédits locaux. L'intention est de maintenir les crédits qui s'inscrivent dans le cadre du programme KfW après la réception des bâtiments. Cofinimmo n'utilisera ses lignes de crédit existantes ou futures que pour financer l'acquisition des actions des sociétés.

Tous les projets seront pré-loués à Schönes Leben Gruppe, avec lequel des baux de type 'Dach und Fach'¹ ont été conclus pour une durée de 25 ans. En outre, les coûts de maintenance des sites sont couverts pour le propriétaire par une garantie limitée dans le temps assurée par le promoteur. Dans un premier temps, les baux seront ainsi comparables à des baux de type triple net. Les loyers seront indexés sur la base de l'indice allemand des prix à la consommation. Le rendement locatif brut sera d'environ 4,5%, et ne sera pas affecté par l'intégration de la plateforme.

Avec Schönes Leben Gruppe, Cofinimmo compte un nouvel opérateur de choix parmi ses partenaires. Ce groupe gère déjà 67 maisons de repos et de soins, résidences-services ou sites de soins dans toute l'Allemagne, ce qui représente 6.500 lits et plus de 480 unités de résidences-services. Plus de 35 sites supplémentaires sont en construction ou prévus. Le groupe a développé un nouveau concept de soins résidentiels, offrant une large gamme de services et de niveaux de soins via différentes entités opérationnelles, allant des soins traditionnels aux personnes âgées aux soins extrêmement spécialisés. Grâce à ce concept global, les résidents peuvent rester bien plus longtemps dans un environnement familial, et ce, même si leurs conditions de vie changent. Schönes Leben Gruppe a l'ambition de devenir le prestataire de services le plus moderne pour les plus de 65 ans en Allemagne et, sur base des besoins actuels des clients, de concevoir des établissements de repos et de soins pouvant accueillir la future génération de seniors.

En outre, un partenariat exclusif a été conclu avec le bureau d'étude et de gestion de projets local qui développera les 8 projets. Ce bureau, créé en 2006, a déjà développé et vendu 22 complexes de soins avec plus de 3.500 unités. Au cours des dix dernières années, il a vendu en moyenne plus de 250 unités de soins par an. Outre une activité de conseil pour la préparation et l'exécution des projets de construction, ce bureau s'occupe principalement de la préparation et du soutien technique dans le cadre du développement de projets immobiliers ainsi que de la coordination des travaux de construction. Cofinimmo a la possibilité d'intégrer à terme cette plateforme dans son intégralité à sa structure. Il s'agit là d'un moteur de croissance potentiel pour le succès futur de Cofinimmo en Allemagne.

¹ Le propriétaire est principalement responsable des coûts d'entretien du toit et de la structure du bâtiment.

INFORMATION RÉGLEMENTÉE

Bruxelles, embargo jusqu'au 19.11.2020, 17:40 CET

5.3. Immobilier de santé en Finlande

- Acquisition d'un centre médical en cours de construction à Vaasa

Le 12.11.2020, Cofinimmo a fait son entrée dans le secteur de l'immobilier de santé finlandais avec un projet de construction d'un centre médical.

La Finlande compte environ 5,5 millions d'habitants, dont 22% ont plus de 65 ans et environ 10% plus de 75 ans. La proportion d'habitants âgés de 65 ans et plus devrait atteindre plus de 26% d'ici à 2030. Cette situation démographique va accroître le besoin de services de santé de haute qualité.

Au cours des années 2000, l'importance des sociétés et des associations actives dans les services sociaux et les soins de santé n'a cessé d'augmenter en Finlande. Les prestataires de services privés produisent un quart de l'ensemble des services sociaux et de soins de santé. La demande en services sociaux et soins de santé continue d'augmenter en raison du vieillissement de la population. Ceux-ci comprennent généralement l'hébergement à domicile des personnes âgées, les soins aux familles et aux enfants, les services de physiothérapie, les consultations de médecins et de dentistes, les soins de santé au travail. La croissance du secteur privé des soins de santé a créé une forte demande en centres médicaux de pointe. Le centre médical qui est en construction à Vaasa est un bon exemple de cette tendance.

En conséquence, la Finlande offre des perspectives intéressantes pour Cofinimmo, qui a l'ambition de contribuer à répondre aux besoins de la population finlandaise en matière de soins de santé. L'entreprise est bien placée pour réaliser cette ambition grâce à sa connaissance approfondie de l'immobilier de santé européen et à ses 35 ans d'expérience dans le développement et l'amélioration d'actifs immobiliers de haute qualité.

Le centre médical est en cours de construction à Vaasa, la capitale régionale d'Ostrobotnie, sur la côte ouest de la Finlande.



Le site réunira tous les services locaux de Mehiläinen à Vaasa sous le même toit : centre médical, services de santé au travail, hôpital Mehiläinen, Urheilu (sports) Mehiläinen, Hammas (dentisterie) Mehiläinen. Le complexe est idéalement situé dans le centre-ville. Le site sera en outre facilement accessible grâce à la proximité de la gare de Vaasa, à la présence d'un arrêt de bus juste en face du bâtiment et à des places de parking en nombre suffisant.

INFORMATION RÉGLEMENTÉE

Bruxelles, embargo jusqu'au 19.11.2020, 17:40 CET

Le complexe aura une superficie de 4.200 m² répartis sur un rez-de-chaussée et cinq étages. Les travaux ont commencé au deuxième trimestre de 2020 et la livraison est prévue pour le troisième/quatrième trimestre de 2021.

Le bâtiment aura une performance énergétique de niveau B. La consommation d'énergie sera limitée grâce à un éclairage LED ainsi qu'un système mécanique d'alimentation et d'évacuation d'air avec récupération de chaleur. Le centre emploiera environ 150 personnes.

Le groupe Cofinimmo a signé, via une filiale, une convention relative à l'acquisition d'un centre médical, actuellement en construction dans la ville de Vaasa, en Finlande. Le budget total d'investissement pour le terrain et les travaux s'élève à 20 millions EUR.

Le bail de type double net¹ aura une durée de 20 ans et le rendement locatif brut sera conforme aux conditions de marché actuelles. Le loyer sera indexé annuellement en fonction de l'indice finlandais des prix à la consommation.

Fondé en 1909, Mehiläinen est l'un des plus anciens prestataires de soins privés en Finlande. La société opère dans toute la gamme des services de soins de santé. Ceux-ci vont des services de soins de santé privés, des services de médecine du travail, des services de santé publics externalisés aux services publics d'aide sociale (maisons de repos et de soins, etc.). Le groupe gère plus de 200 établissements de soins de santé en Finlande où 21.800 employés et professionnels soignent plus de 1,3 million de clients chaque année, faisant du groupe l'opérateur le plus important en Finlande.

Pour l'identification et la gestion de ses investissements dans les pays nordiques, Cofinimmo a choisi de s'associer à Mirabel Partners, une société de gestion d'investissements basée à Helsinki et à Stockholm. L'équipe de Mirabel Partners a acquis au cours de la dernière décennie une solide expérience dans l'acquisition, le développement et la gestion de plus de 100 sites d'immobilier de santé dans les pays nordiques.

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

INFORMATION RÉGLEMENTÉE

Bruxelles, embargo jusqu'au 19.11.2020, 17:40 CET

5.4. Bureaux

- Cession de l'immeuble de bureaux Chaussée de Louvain 325

Le 01.10.2020, Cofinimmo a réalisé la cession de l'immeuble de bureau sis Chaussée de Louvain 325, dans la périphérie de Bruxelles, pour lequel une convention sous seing privé avait été signée le 20.04.2020¹.

L'immeuble a été vendu 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. Le bâtiment compte près de 6.300 m² d'espace de bureaux. Au moment de la cession, l'immeuble abritait plusieurs locataires et présentait un vide locatif partiel.

- Acquisition d'un immeuble de bureaux à Bruxelles

Le 30.10.2020, le groupe Cofinimmo a signé une convention en vue d'acquérir la société détenant les droits réels sur l'immeuble de bureaux 'Bruxelles Environnement'.



L'immeuble de bureaux 'Bruxelles Environnement' est situé sur le site polyvalent de 'Tour & Taxis' dans le Central Business District de Bruxelles (CBD). Ce bâtiment a été achevé en 2014. Il offre une superficie de près de 17.000 m², comprenant des bureaux et un centre écologique pour environ 400 personnes. Au moment de sa livraison, ce bâtiment fut le premier immeuble de bureaux passif en Belgique. Ce bâtiment exemplaire a reçu un certificat BREEAM Excellent. Les façades sont en grande partie en verre et le toit est équipé de panneaux solaires. Une pompe à chaleur réduit la consommation de combustibles fossiles. L'immeuble offre 77 places de parking pour les voitures et 210 places pour les vélos et est facilement accessible en transports en commun. L'immeuble abrite les bureaux de 'Bruxelles Environnement', le service public de l'environnement et de l'énergie de la Région de Bruxelles-Capitale, dont le bail (double net² et indexé) court jusqu'à mi-2032.

Cofinimmo a signé une convention en vue d'acquérir 100% des actions de la société détenant les droits réels sur l'immeuble de bureaux 'Bruxelles Environnement'. La valeur conventionnelle du bien pour le calcul du prix des actions s'élève à environ 100 millions EUR. Le rendement locatif brut est d'environ 4,0%.

Les conditions relatives à l'opération ayant fait l'objet du communiqué du 30.10.2020 ont entre-temps été réalisées. Le paiement prévu a eu lieu le 17.11.2020 et la société détenant l'actif a maintenant intégré le groupe.

¹ Voir le communiqué de presse du 20.04.2020.

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

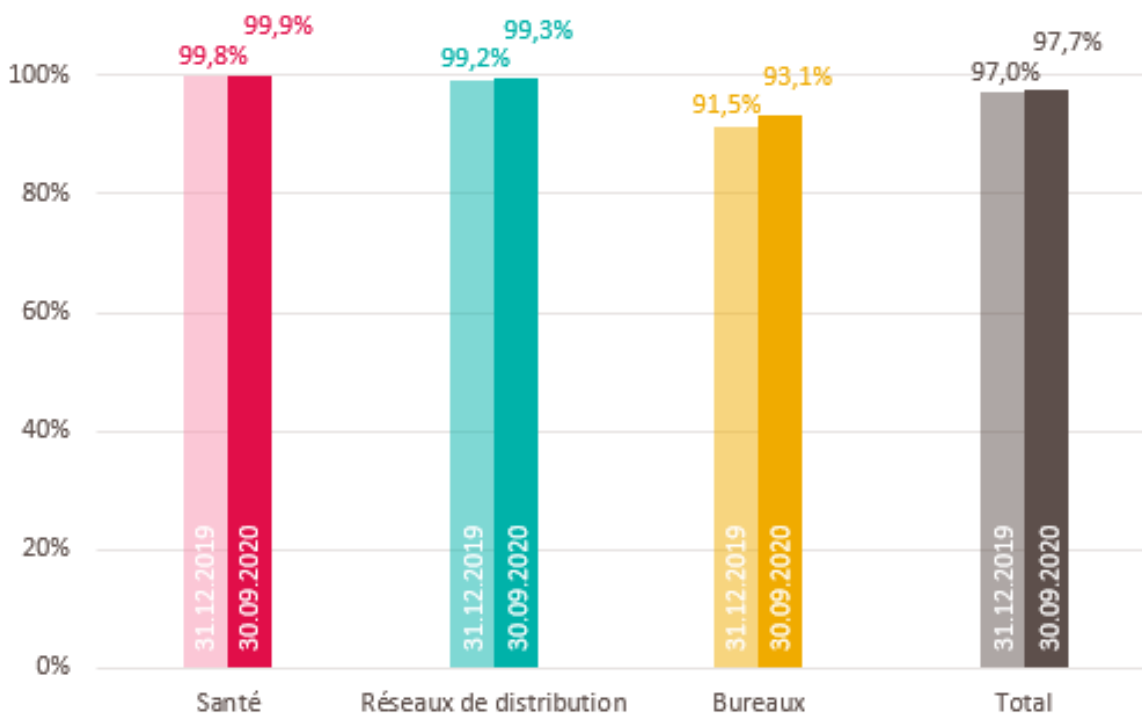
INFORMATION RÉGLEMENTÉE

Bruxelles, embargo jusqu'au 19.11.2020, 17:40 CET

6. Résultats opérationnels

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

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

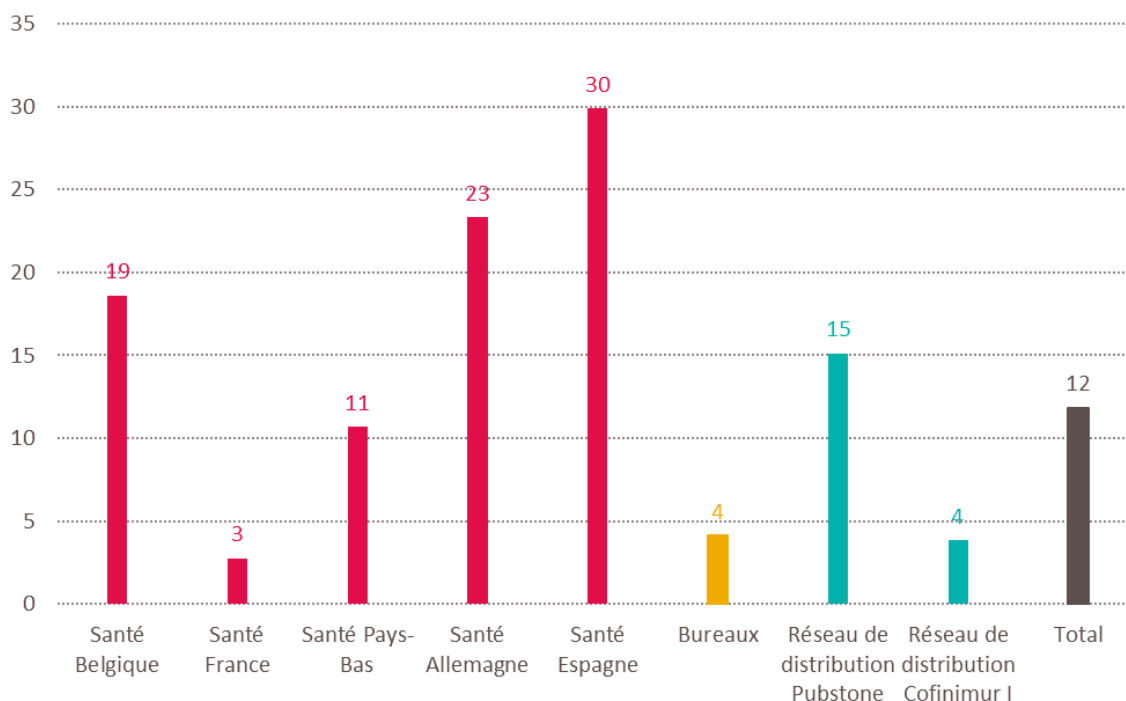


INFORMATION RÉGLEMENTÉE

Bruxelles, embargo jusqu'au 19.11.2020, 17:40 CET

6.2. Durée résiduelle moyenne des baux

Compte tenu des options de break, la durée résiduelle moyenne des baux s'élève à 12 ans, comme indiqué dans le graphique ci-dessous :



Si aucune option de break n'était exercée, c'est-à-dire si tous les locataires devaient rester dans leurs surfaces jusqu'à la fin contractuelle des baux, la durée résiduelle moyenne des baux s'élèverait aussi à 12 ans.

6.3. Variation des revenus locatifs bruts à portefeuille constant

	Revenus locatifs bruts au 30.09.2020 (x 1.000.000 EUR)	Revenus locatifs bruts au 30.09.2019 (x 1.000.000 EUR)	Variation	Variation à portefeuille constant*
Immobilier de santé	109,0	93,9	+16,1%	+1,2%
Bureaux	53,6	53,1	+1,0%	+2,6%
Immobilier de réseaux de distribution	28,3	28,3	+0,0%	+1,2%
PORTEFEUILLE TOTAL	190,9	175,3	+8,9%	+1,6%

La variation des revenus locatifs bruts d'un exercice à l'autre a atteint près de 9% 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 neuf premiers mois de 2019 et les neuf premiers mois de 2020 : l'effet positif des nouvelles locations (+2,1%) et de l'indexation (+1,2%) ont largement compensé l'effet négatif des départs (-1,2%) et des renégociations (-0,4%).

INFORMATION RÉGLEMENTÉE

Bruxelles, embargo jusqu'au 19.11.2020, 17:40 CET

7. Gestion des ressources financières

Lors du 3^e trimestre 2020, Cofinimmo a renforcé ses ressources financières et la structure de son bilan. Les opérations de financement intervenues durant ce 3^e trimestre ont permis au groupe 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.

7.1. Opérations de financement depuis le 01.07.2020

7.1.1. Évolution des financements

- 01.07.2020 : Nouvelle ligne de crédit de 500 millions EUR conclue pour une durée de deux ans ;
- 02.10.2020: Refinancement anticipé de la dernière ligne de crédit de 2021 de 30 millions EUR arrivant à échéance en mars 2021 afin de porter son échéance à 2029.

En novembre, Cofinimmo a également signé la prolongation d'un crédit de 50 millions EUR pour un an supplémentaire pour porter son échéance à 2026.

7.1.2. Couverture de taux d'intérêt

Le 3^e trimestre a permis à Cofinimmo de poursuivre l'augmentation de ses couvertures sur un horizon de dix ans. Un IRS portant sur les années 2026-2030 (50 millions EUR) a été souscrit 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 2021 (50 millions EUR) et 2022 (100 millions EUR).

En octobre, de nouveaux caps ont été souscrits pour 150 millions EUR sur l'année 2021 et pour 100 millions EUR sur les années 2022-2024.

7.2. Disponibilités

Au 30.09.2020, les disponibilités sur les lignes de crédit confirmées atteignaient 1.619 millions EUR. Après couverture des émissions de billets de trésorerie, Cofinimmo disposait à cette date de 819 millions EUR de lignes excédentaires pour financer son activité.

7.3. Ratio d'endettement consolidé

Au 30.09.2020, 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 42,2% (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%.

INFORMATION RÉGLEMENTÉE

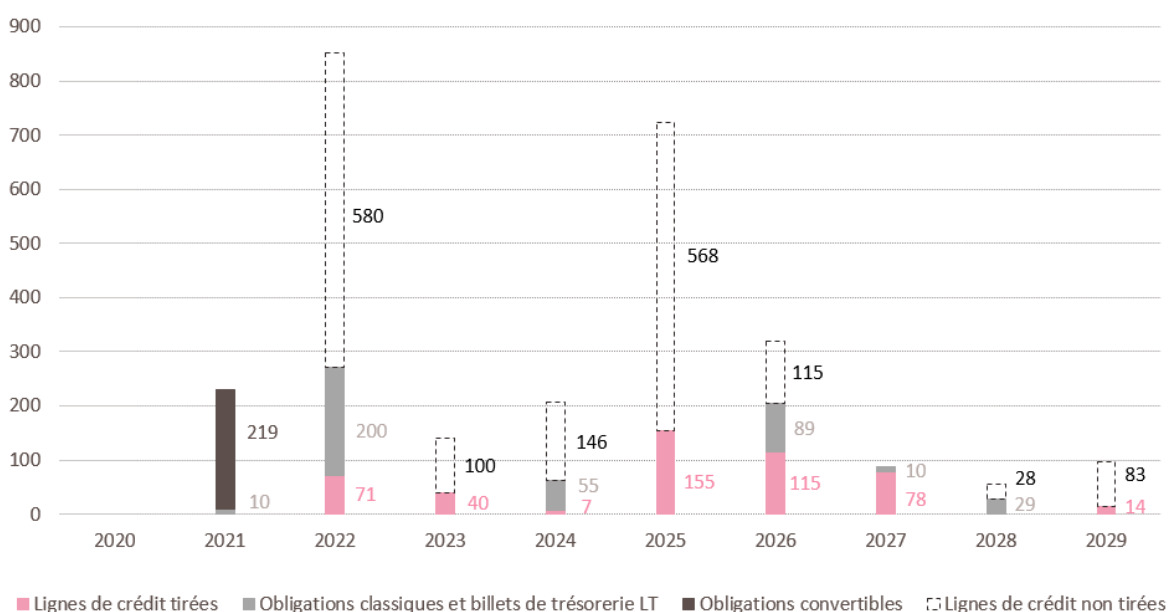
Bruxelles, embargo jusqu'au 19.11.2020, 17:40 CET

7.4. Durée résiduelle moyenne des dettes financières

La maturité moyenne pondérée des engagements financiers est restée stable, à quatre ans entre le 31.12.2019 et le 30.09.2020. 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. Il ne tient pas compte non plus des maturités pour lesquelles le refinancement est déjà en place.

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 2.711 millions EUR, arriveront à échéance de façon étalée jusqu'en 2029.

Échéancier des engagements financiers à long terme à ce jour¹ (x 1.000.000 EUR)



7.5. Coût moyen de la dette

Le coût moyen de la dette, y compris les marges bancaires, s'est établi à 1,3% pour les trois premiers trimestres de l'exercice 2020, contre 1,4% pour l'exercice 2019.

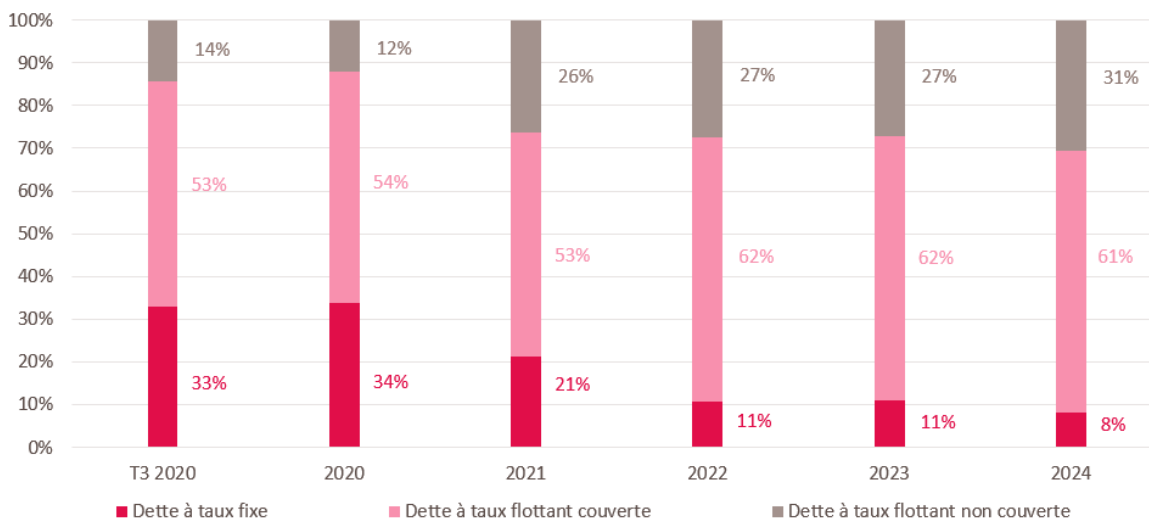
Cofinimmo a recours à une couverture partielle de sa dette à taux flottant par l'utilisation de swap de taux d'intérêt ('IRS') et de caps. Cofinimmo mène une politique visant à sécuriser sur un horizon de minimum trois ans les taux d'intérêt relatifs à une proportion de 50% à 100% de l'endettement prévisionnel.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

¹ En tenant compte de l'utilisation des lignes de crédits au 30.09.2020.

INFORMATION RÉGLEMENTÉE

Bruxelles, embargo jusqu'au 19.11.2020, 17:40 CET



À ce jour, le risque anticipé de taux d'intérêt est couvert à près de 70% 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.

7.6. Notation financière

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

7.7. Aliénations d'actions propres

L'article 8:6 de l'Arrêté Royal du 29.04.2019 portant exécution du nouveau Code des sociétés et association à partir du 01.01.2020, stipule que toute aliénation d'actions propres doit être rendue publique.

En vertu de cet article, Cofinimmo déclare que suite à des exercices d'options par son personnel dans le cadre de la rémunération via options sur actions de Cofinimmo (Stock Option Plan ou 'SOP'), elle a, depuis le 01.01.2020, aliéné des actions Cofinimmo qu'elle détenait hors bourse ('OTC') en vue des livraisons de ces actions aux membres du personnel concernés.

Aperçu des transactions effectuées entre le 01.01.2020 et le 30.09.2020 dans le cadre du Stock Option Plan :

Date de la transaction	Plan SOP	Nombre d'actions	Prix d'exercice (EUR)
13.06.2020	2006	1.000	129,27
11.06.2020	2006	100	129,27
11.06.2020	2007	475	143,66
11.06.2020	2008	100	122,92
11.06.2020	2010	250	93,45
11.06.2020	2016	475	108,44
05.06.2020	2006	1.350	129,27
06.03.2020	2015	200	95,03
02.03.2020	2015	200	95,03
02.03.2020	2016	200	108,44

INFORMATION RÉGLEMENTÉE

Bruxelles, embargo jusqu'au 19.11.2020, 17:40 CET

En vertu de cet article, Cofinimmo a annoncé le 25.06.2020 la cession sur Euronext Brussels de 1.257 actions propres (voir communiqués de presse du 25.06.2020 et du 30.07.2020 contenant le Rapport Financier Semestriel).

Date et heure de la transaction	Nombre d'actions	Cours moyen (EUR)	Cours minimum (EUR)	Cours maximum (EUR)	Prix total (EUR)
25.06.2020 - 09h49 et 09h54	1.257	123,66	123,40	123,80	155.441

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

INFORMATION RÉGLEMENTÉE

Bruxelles, embargo jusqu'au 19.11.2020, 17:40 CET

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

	30.09.2020	30.09.2019
Revenus locatifs, nets des charges relatives à la location*	184.406	172.334
Reprises de loyers cédés et escomptés (élément non monétaire)	7.083	6.588
Charges locatives et taxes non récupérées sur immeubles loués*	-2.249	-2.796
Taxes non récupérées sur immeubles en rénovation	-729	-4.190
Frais de remise en état, nets d'indemnités pour dégâts locatifs*	241	-744
Résultat immobilier	188.752	171.191
Frais techniques	-2.128	-4.420
Frais commerciaux	-1.867	-1.223
Charges locatives et taxes sur immeubles non loués	-2.546	-3.199
Résultat d'exploitation des immeubles après charges immobilières directes	182.211	162.349
Frais généraux de la société	-24.922	-21.891
Résultat d'exploitation (avant résultat sur portefeuille)	157.289	140.458
Revenus financiers	6.230	7.320
Charges d'intérêts nettes	-18.015	-18.270
Autres charges financières	-550	-427
Quote-part dans le résultat net des activités clés des entreprises associées et co-entreprises	291	419
Impôts	-3.555	-4.339
Résultat net des activités clés*	141.690	125.161
Intérêts minoritaires relatifs au résultat net des activités clés	-3.772	-3.811
Résultat net des activités clés – part du Groupe*	137.917	121.350
Variation de la juste valeur des instruments financiers	-21.450	-47.083
Frais de restructuration des instruments financiers*	0	0
Quote-part dans le résultat sur instruments financiers des entreprises associées et co-entreprises	0	0
Résultat sur instruments financiers*	-21.450	-47.083
Intérêts minoritaires relatifs au résultat sur instruments financiers	1.199	-360
Résultat sur instruments financiers – part du Groupe*	-20.251	-47.443
Résultat sur vente d'immeubles de placement et autres actifs non-financiers	3.462	2.327
Variations de la juste valeur des immeubles de placement	191	69.757
Quote-part dans le résultat sur portefeuille des entreprises associées et co-entreprises	0	-488
Autre résultat sur portefeuille	-27.491	-11.748
Résultat sur portefeuille*	-23.839	59.849
Intérêts minoritaires relatifs au résultat sur portefeuille	5.135	-177
Résultat sur portefeuille – part du Groupe*	-18.704	59.672
Résultat net	96.401	137.927
Intérêts minoritaires	2.562	-4.348
Résultat net – part du Groupe	98.963	133.579

INFORMATION RÉGLEMENTÉE

Bruxelles, embargo jusqu'au 19.11.2020, 17:40 CET

NOMBRE D' ACTIONS	30.09.2020	30.09.2019
Nombre d'actions ordinaires émises (y compris actions propres)	27.061.917	25.849.283
Nombre d'actions ordinaires en circulation	27.016.833	25.796.467
Nombre d'actions ordinaires pris en compte dans le calcul du résultat par action	27.016.833	25.796.467
Nombre d'actions privilégiées émises	0	0
Nombre d'actions privilégiées en circulation	0	0
Nombre d'actions privilégiées pris en compte dans le calcul du résultat par action	0	0
Nombre total d'actions émises (y compris actions propres)	27.061.917	25.849.283
Nombre total d'actions en circulation	27.016.833	25.796.467
Nombre total d'actions pris en compte dans le calcul du résultat par action	26.298.121	24.004.182

Commentaires sur le compte de résultats consolidé – Schéma analytique

Les loyers (revenus locatifs bruts) s'élèvent à 191 millions EUR, à comparer à 175 millions EUR au 30.09.2019, en hausse de 8,9%, grâce aux acquisitions réalisées entre ces deux dates. À composition constante*, les revenus locatifs bruts sont en hausse de 1,6% entre le 30.09.2019 et le 30.09.2020 (voir section 6.3). Les revenus locatifs (après gratuités, concessions et indemnités de rupture – voir le détail de calcul des indicateurs alternatifs de performance) s'élèvent à 186 millions EUR, à comparer à 172 millions EUR au 30.09.2019, en hausse de 8,5% 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 comptabilisé des réductions de valeur (prises en compte dans les projections de résultat annoncées en avril et juillet derniers¹) d'environ 2 millions EUR sur le 1^{er} semestre. Après prise en compte de celles-ci, les revenus locatifs, nets des charges relatives à la location atteignent 184 millions EUR, à comparer à 172 millions EUR, en hausse de 7,0%, supérieurs aux projections annoncées en avril et juillet derniers, qui supposaient des réductions de valeur supplémentaires.

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 d'environ 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 3^e trimestre provient de la récupération d'indemnités pour dégâts locatifs.

Les frais techniques sont en diminution de plus de 2 millions EUR ; ces frais sont par nature exposés de façon non régulière sur l'exercice ou d'un exercice à l'autre. Ils sont inférieurs aux projections.

La variation des frais généraux entre les trois premiers trimestres de 2019 et les trois premiers trimestres de 2020 est également conforme aux projections. Pour rappel, les frais généraux du 1^{er} semestre 2020 intégraient le soutien (500.000 EUR) annoncé dès 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 (voir section 12.1). La marge d'exploitation s'inscrit en hausse à 83,8%, contre 82,7% au 30.09.2019.

¹ Voir les communiqués du 09.04.2020, du 28.04.2020 et du 30.07.2020. Voir aussi en section 14 du présent communiqué.

INFORMATION RÉGLEMENTÉE

Bruxelles, embargo jusqu'au 19.11.2020, 17:40 CET

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

Les revenus financiers sont en diminution, à 6 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^{er} semestre, et liés aux apports en nature du 10.06.2020.

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 30.09.2019. Les charges d'intérêts nettes sont inférieures 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 138 millions EUR au 30.09.2020, supérieur aux projections (à comparer aux 121 millions EUR qui avaient été réalisés au 30.09.2019), principalement grâce aux effets de périmètre des acquisitions réalisées et à la diminution des frais opérationnels, notamment en ce qui concerne les immeubles de bureaux vendus. Le résultat net des activités clés – part du Groupe par action s'élève à 5,24 EUR (supérieur aux projections, à comparer à 5,06 EUR au 30.09.2019) 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 24.004.182 à 26.298.121 entre ces deux dates.

Au niveau du résultat sur instruments financiers, la rubrique 'Variation de la juste valeur des instruments financiers' ressort à -21 millions EUR au 30.09.2020, contre -47 millions EUR au 30.09.2019. 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 s'établit à 3 millions EUR au 30.09.2020, contre 2 millions EUR au 30.09.2019. La rubrique 'Variations de la juste valeur des immeubles de placements' est légèrement positive au 30.09.2020 (70 millions EUR au 30.09.2019) : l'appréciation de valeur des portefeuilles d'immobilier de santé en Belgique ainsi que celle des immeubles de bureaux situés dans le Central Business District de Bruxelles ('CBD') ont 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 neuf premiers mois de 2020. La rubrique 'Autre résultat sur portefeuille', quant à elle, s'élève à -27 millions EUR au 30.09.2020 et comprend notamment l'effet des entrées de périmètre et des impôts différés¹ et d'une perte de valeur sur goodwill enregistrée au 1^{er} semestre (habituellement enregistrée, le cas échéant, en fin d'exercice plutôt qu'en cours d'exercice).

Le résultat net – part du Groupe a atteint 99 millions EUR (soit 3,76 EUR par action) au 30.09.2020, contre 134 millions EUR (soit 5,56 EUR par action) au 30.09.2019. 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 30.09.2019 et 30.09.2020.

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

INFORMATION RÉGLEMENTÉE

Bruxelles, embargo jusqu'au 19.11.2020, 17:40 CET

9. Bilan consolidé (x 1.000 EUR)

ACTIF	30.09.2020	31.12.2019
Actifs non courants	4.711.067	4.397.253
Goodwill	46.827	56.947
Immobilisations incorporelles	1.126	935
Immeubles de placement	4.552.007	4.218.523
Autres immobilisations corporelles	2.003	1.278
Actifs financiers non courants	89	2.121
Créances de location-financement	105.215	105.651
Créances commerciales et autres actifs non courants	1.280	1.016
Impôts différés	1.008	1.162
Participations dans des entreprises associées et co-entreprises	1.514	9.621
Actifs courants	141.898	160.986
Actifs détenus en vue de la vente	6.673	28.764
Actifs financiers courants	1	2
Créances de location-financement	2.348	2.258
Créances commerciales	27.226	23.443
Créances fiscales et autres actifs courants	37.543	37.639
Trésorerie et équivalents de trésorerie	32.810	31.569
Comptes de régularisation	35.297	37.311
TOTAL DE L'ACTIF	4.852.965	4.558.239

CAPITAUX PROPRES ET PASSIF	30.09.2020	31.12.2019
Capitaux propres	2.625.637	2.533.960
Capitaux propres attribuables aux actionnaires de la société mère	2.548.878	2.451.335
Capital	1.450.210	1.385.227
Primes d'émission	804.557	727.330
Réserves	195.148	134.163
Résultat net de l'exercice	98.963	204.615
Intérêts minoritaires	76.758	82.625
Passif	2.227.329	2.024.279
Passifs non courants	1.044.067	1.025.918
Provisions	23.611	24.176
Dettes financières non courantes	877.167	873.546
Autres passifs financiers non courants	97.323	84.227
Impôts différés	45.966	43.969
Passifs courants	1.183.262	998.361
Dettes financières courantes	1.036.501	870.993
Autres passifs financiers courants	1.443	96
Dettes commerciales et autres dettes courantes	126.277	112.435
Comptes de régularisation	19.042	14.837
TOTAL DES CAPITAUX PROPRES ET DU PASSIF	4.852.965	4.558.239

INFORMATION RÉGLEMENTÉE

Bruxelles, embargo jusqu'au 19.11.2020, 17:40 CET

Commentaires sur le bilan consolidé

La valeur d'investissement du portefeuille immobilier¹, telle qu'établie par les experts évaluateurs indépendants, s'élève à 4.752 millions EUR au 30.09.2020, 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 30.09.2020, la juste valeur atteint 4.559 millions EUR, à comparer à 4.247 millions EUR au 31.12.2019, en croissance de 7%.

Le niveau des créances commerciales au 30.09.2020 est comparable à celui du 31.12.2019. Malgré l'apparition du coronavirus COVID-19, la proportion de loyers relatifs au 3^e trimestre effectivement encaissée au 18.11.2020 est similaire à la proportion encaissée au 18.11.2019.

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.

10. Patrimoine immobilier au 30.09.2020

ÉVOLUTION DU PORTEFEUILLE GLOBAL		
<i>Extrait du rapport des experts évaluateurs indépendants Cushman & Wakefield, Jones Lang LaSalle et PricewaterhouseCoopers sur base de la valeur d'investissement</i>		
(x 1.000.000 EUR)	30.09.2020	31.12.2019
Valeur d'investissement du portefeuille entier	4.751,7	4.427,6
Projets, réserve foncière et actifs détenus en vue de la vente	-151,4	-154,3
Total des immeubles en exploitation	4.600,3	4.273,3
Loyers contractuels	272,5	255,7
Rendement brut sur les immeubles en exploitation	5,9%	6,0%
Loyers contractuels + Valeur locative estimée des immeubles inoccupés à la date d'évaluation	279,0	263,7
Rendement brut si portefeuille loué à 100%	6,1%	6,2%
Taux d'occupation des immeubles en exploitation²	97,7%	97,0%

Au 30.09.2020, la rubrique 'Projets, réserve foncière et actifs détenus en vue de la vente' comprend principalement :

- les immeubles de bureaux en redéveloppement Loi 85 et Trône 100 (Bruxelles CBD),
- l'immeuble de santé en rénovation à La Haye aux Pays-Bas,
- 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.

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

² Calculé sur base des revenus locatifs.

INFORMATION RÉGLEMENTÉE

Bruxelles, embargo jusqu'au 19.11.2020, 17:40 CET

Portefeuille au 30.09.2020

Secteur	Juste valeur			Résultat immobilier après frais directs	
	(x 1.000 EUR)	(en %)	Variation de la période ¹	(x 1.000 EUR)	(en %)
Immobilier de santé	2.666.807	58,5%	0,1%	103.967	57,1%
Belgique	1.327.990	29,1%	0,5%	50.414	27,7%
France	394.200	8,6%	-2,6%	19.914	10,9%
Pays-Bas	349.300	7,7%	1,0%	12.776	7,0%
Allemagne	538.740	11,8%	0,5%	20.713	11,4%
Espagne	56.577	1,2%	1,1%	150	0,1%
Bureaux	1.338.237	29,4%	1,0%	51.978	28,5%
Bruxelles CBD	653.799	14,3%	3,2%	18.547	10,2%
Bruxelles Décentralisé	360.929	7,9%	0,1%	17.485	9,6%
Bruxelles Périphérie	110.001	2,4%	-3,8%	4.944	2,7%
Anvers	66.788	1,5%	-3,5%	3.713	2,0%
Autres Régions	146.719	3,2%	-0,1%	7.288	4,0%
Immobilier de réseaux de distribution	553.636	12,1%	-1,1%	26.266	14,4%
Pubstone - Belgique	294.137	6,5%	0,2%	13.799	7,6%
Pubstone - Pays-Bas	140.958	3,1%	0,1%	7.007	3,8%
Cofinimur I	118.540	2,6%	-5,5%	5.461	3,0%
PORTEFEUILLE TOTAL	4.558.680	100,0%	0,2%	182.211	100,0%

¹ Hors effet initial des variations de périmètre.

INFORMATION RÉGLEMENTÉE

Bruxelles, embargo jusqu'au 19.11.2020, 17:40 CET

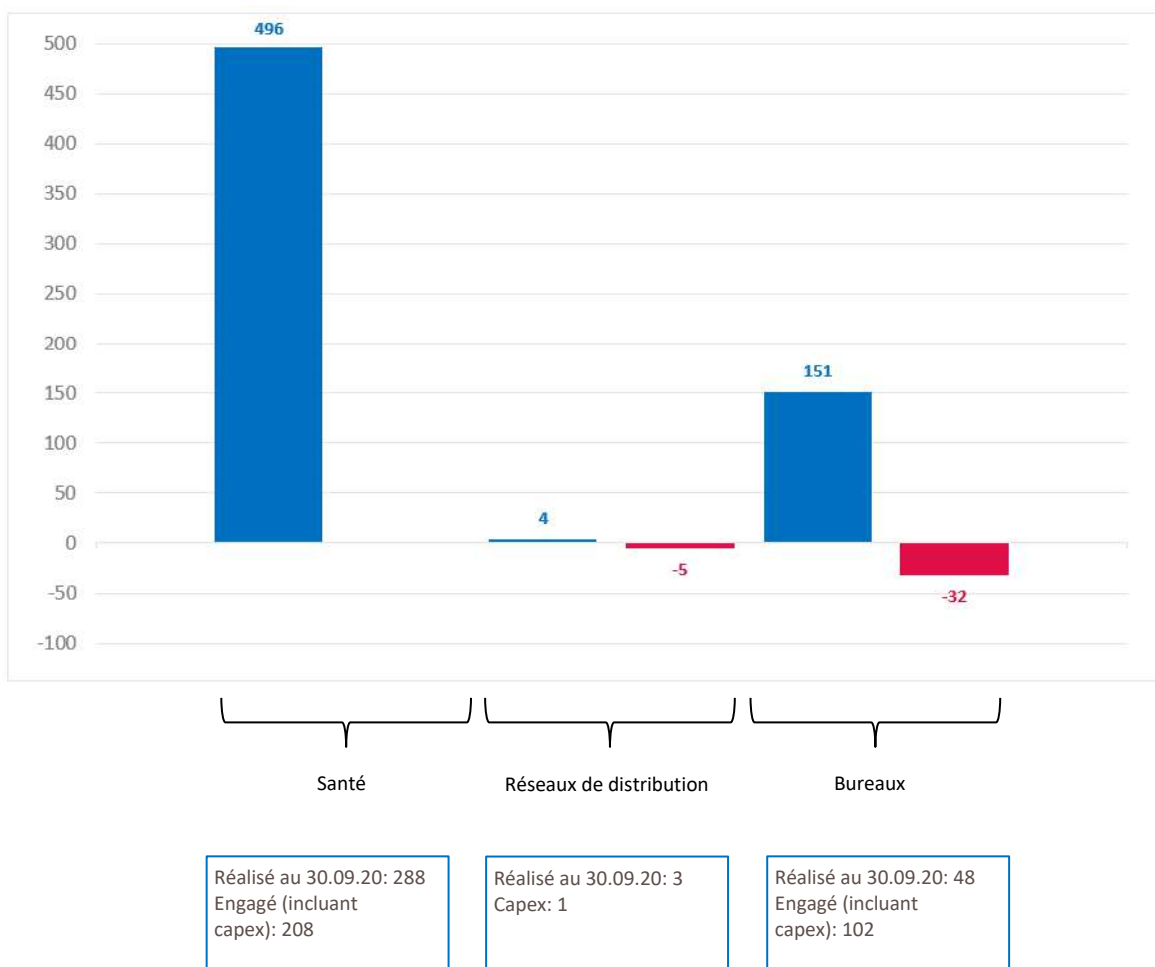
11. Programme d'investissements 2020

Compte tenu de l'état d'avancement des dossiers en cours, le budget d'investissement brut pour 2020 publié le 13.02.2020 (et détaillé dans le rapport financier annuel) est déjà dépassé. Le nouvel objectif d'investissement brut est dès lors fixé à 650 millions EUR (contre 375 millions EUR initialement), sous réserve des risques et incertitudes mentionnés en section 14 ci-dessous.

Cofinimmo avait pour objectif de réaliser des désinvestissements de l'ordre de 92 millions EUR (budget initial de 95 millions EUR, moins l'effet de certaines opérations ayant fait l'objet d'une convention sous seing privé en 2020 mais prévoyant une cession effective au cours des exercices suivants). Vu le contexte actuel, certaines transactions ne seront pas réalisées avant 2021. Les désinvestissements de 2020 devraient dès lors être de l'ordre de 37 millions EUR.

Les nouvelles prévisions d'investissement et de désinvestissement sont ventilées par secteur d'activité dans le 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 19.11.2020, 17:40 CET

Projet	Type (de travaux)	Nombre de lits (après travaux)	Superficie (après travaux)	Date prévue	Total investissements (x 1.000.000 EUR)	Total investissements au 30.09.2020 (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)
I. Projets de développement en cours								
Santé								
Fundis – Rotterdam (NL)	Démolition/Reconstruction d'une maison de repos et de soins et rénovation d'un centre de revalidation	135	11.000 m ²	T4 2021	25	16	2	7
La Haye (NL)	Rénovation complète d'une maison de repos et de soins	87	5.400 m ²	T3 2021	14	7	3	5
Vigo (ES)	Construction d'une maison de repos et de soins	140	6.000 m ²	T4 2020	8	7	1	-
Oleiros (ES)	Construction d'une maison de repos et de soins	140	5.700 m ²	T3 2021	11	7	3	1
Carthagène (ES)	Construction d'une maison de repos et de soins	180	7.000 m ²	T3 2021	13	6	2	4
Catalogne (ES)	Construction d'une maison de repos et de soins	150	6.000 m ²	T4 2021	14	8	1	5
Valence (ES)	Construction d'une maison de repos et de soins	100	4.000 m ²	T1 2022	8	4	-	3
Andalousie (ES)	Réaménagement d'une maison de repos et de soins	180	9.800 m ²	T2 2022	10	5	2	2
II. Total au 30.09.2020					116	60	14	28

Après le 30.09.2020, Cofinimmo a encore annoncé des investissements additionnels de 284 millions EUR qui ont déjà été réalisés en 2020, ainsi que de nouveaux projets de développements de 250 millions EUR en Allemagne et de 20 millions EUR en Finlande.

INFORMATION RÉGLEMENTÉE

Bruxelles, embargo jusqu'au 19.11.2020, 17:40 CET

12. Responsabilité sociale des entreprises (RSE)

12.1. Initiatives adoptées en réponse au coronavirus COVID-19

Pour rappel, 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. Cette mesure a été adaptée par la suite, pour s'inscrire dans le cadre des décisions prises par les autorités.

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 UCLouvain 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 a ainsi financé 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.
- Cofinimmo a également apporté son soutien à différents projets en France, aux Pays-Bas et en Allemagne :
 - o En France, le groupe a sélectionné deux programmes soutenus par la Fondation de France favorisant un autre regard sur le vieillissement. 'Vivre ses choix, prendre des risques jusqu'à la fin de sa vie' est une initiative qui encourage des pratiques éthiques et respectueuses des personnes âgées et la préservation de la dignité humaine. Elle poursuit 4 objectifs, à savoir : faire évoluer les pratiques pour une meilleure prise en compte des désirs et des volontés des personnes âgées, quel que soit leur état de santé ou leur lieu de vie ; développer la concertation avec les personnes âgées, les familles et le personnel soignant pour mieux accompagner les choix des personnes âgées ; favoriser une culture du droit au risque en formant et soutenant les professionnels et les proches ; faire avancer la réflexion sur la mort et le deuil avec l'ensemble des acteurs concernés, en particulier en EHPAD.

INFORMATION RÉGLEMENTÉE

Bruxelles, embargo jusqu'au 19.11.2020, 17:40 CET

- La seconde initiative 'Viellir acteur et citoyen de son territoire' vise à permettre aux personnes âgées de participer à la vie locale le plus longtemps possible et poursuit plus concrètement 3 objectifs : donner à chacun la possibilité de s'exprimer et d'agir sur son territoire ; favoriser l'autonomie et l'intégration sociale des personnes âgées grâce aux nouvelles technologies ; anticiper les ruptures subies liées au vieillissement en développant les solidarités familiale et de voisinage, et en impliquant les réseaux de professionnels et de bénévoles.
- Aux Pays-Bas, Cofinimmo a sélectionné le projet 'Samen ouder', soutenu par la fondation 'Oranje Fonds'. Il s'agit d'un programme qui stimule les rencontres et le volontariat chez les personnes âgées. Le programme lutte contre la solitude des personnes âgées en les impliquant dans des activités. Elles peuvent ainsi rester actives et utiliser leur temps libre à des activités riches de sens.
- En Allemagne, Cofinimmo a sélectionné 'Aktion Deutschland Hilft', qui elle-même soutient 'Johanniter-Unfall-Hilfe', l'une des plus grandes associations caritatives en Europe, active en Allemagne et à l'étranger. En cette période de pandémie, elle offre un soutien aux personnes les plus vulnérables et à ceux appartenant aux groupes à risque au moyen de conseils et aides personnels, afin d'éviter qu'elles se retrouvent isolées durant cette pandémie.

La totalité des dons représente une enveloppe de 500.000 EUR.

Début septembre 2020, Cofinimmo a remis en circulation des smartphones et autres équipements IT par des sociétés qui promeuvent l'emploi local. L'objectif sociétal de Cofinimmo est double : réduire l'impact environnemental de ces appareils en fin de vie pour la société et diminuer la fracture numérique des groupes de personnes vulnérables. Plus spécifiquement le don des équipements s'oriente vers les maisons de repos et de soins et les écoles, deux secteurs fortement touchés par la fracture numérique lors de la crise sanitaire récente.

12.2. Portefeuille durable et organisation interne

Le 30.07.2020, la société Vinçotte a renouvelé le certificat ISO 14001 de Cofinimmo, et ce, pour la quatrième fois. Ce certificat a été obtenu pour la première fois en 2008 et a systématiquement été renouvelé depuis. Il garantit que le groupe Cofinimmo n'a pas seulement mis en place un système de management environnemental mais qu'il gère également de manière structurée les aspects environnementaux liés à ses activités, en ce compris le respect des réglementations environnementales en vigueur.

Pour rappel (et comme précisé dans le rapport de développement durable 2019), Cofinimmo possède un système de gestion environnementale certifié ISO 14001:2015, pour concrétiser les projets ayant un impact environnemental, qu'il s'agisse de l'extension d'une maison de repos ou de la reconversion d'un immeuble de bureaux. Ce système couvre le cycle de vie de son patrimoine (y compris son siège social). Les leviers applicables aux différents stades du cycle de vie des actifs varient selon le secteur d'activité.

Le 30.09.2020, Cofinimmo s'est engagée comme signataire du Science Based Targets initiative et du Belgian Alliance for Climate Action. En soutenant ces initiatives, Cofinimmo stimule et contribue à la transition vers une économie neutre en carbone. Le lancement médiatique de cet événement a eu lieu le 12.10.2020.

Comme précisé dans le rapport de développement durable 2019, Cofinimmo a une vision et un objectif clairs en matière de réduction des émissions de CO₂. 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 30³).

INFORMATION RÉGLEMENTÉE

Bruxelles, embargo jusqu'au 19.11.2020, 17:40 CET

12.3. Financement durable

Conformément à sa stratégie de développement durable, Cofinimmo mène une politique de financement 'Green & Social'. Celle-ci a été initiée en 2016 avec une première émission de 'Green & Social Bonds' et poursuivie ensuite en 2019 avec un premier 'Green & Social Loan', rapidement suivi 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. Le financement 'Green & Social Loan' conclu en 2020 a permis de refinancer en partie trois projets différents, à savoir la rénovation du bâtiment Belliard 40 à Bruxelles ayant déjà obtenu le certificat BREEAM 'Excellent' pour sa phase de conception, l'acquisition d'une clinique de réhabilitation de 101 lits dans le Rhône (France) et l'acquisition d'un EHPAD (maison de repos et de soins) de 111 lits en Haute Garonne (également en France). Ces trois projets seront détaillés dans le rapport annuel de 2020.

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.

12.4. Références et certifications

Outre les informations déjà mentionnées dans le rapport financier annuel 2019, le communiqué du 13.02.2020 et le rapport financier semestriel 2020 du 30.07.2020, Cofinimmo a encore progressé sur les aspects RSE suivants au cours du 3^e trimestre 2020 :

- Fin juillet 2020, Cofinimmo a soumis, pour la dixième fois, ses réponses au 'benchmark GRESB' ('The ESG¹ Benchmark for Real Assets'), et a participé, pour la première fois, au Corporate Sustainability Assessment ;
- Le 14.08.2020, ISS ESG a informé Cofinimmo qu'à la suite d'une récente mise à jour de la notation ESG du groupe, la note attribuée à la société avait été relevée de C- à C. Cofinimmo est désormais classé 'Prime' pour la première fois selon la méthodologie de notation ESG de l'ISS. Le label 'ISS ESG Prime' atteste de la qualité des performances du groupe dans les domaines social et environnemental. Par conséquent, les obligations et actions de Cofinimmo pourront être considérées par ISS comme investissement responsable. La prochaine mise à jour complète de la notation ESG est prévue pour le premier semestre 2022 ;
- Le 25.08.2020, Cofinimmo a rendu public l'impact de son activité sur le changement climatique par l'intermédiaire de CDP (anciennement 'Carbon Disclosure Project'), une organisation mondiale à but non lucratif qui gère la principale plateforme mondiale qui publie l'impact environnemental des entreprises. CDP incite également les entreprises et les gouvernements à réduire leurs émissions de gaz à effet de serre. En 2020, plus de 9.600 entreprises, représentant plus de 50% de la capitalisation boursière mondiale, ont ainsi rendu publiques des données environnementales par l'intermédiaire du CDP ;

¹ Environnement, Social et Gouvernance

INFORMATION RÉGLEMENTÉE

Bruxelles, embargo jusqu'au 19.11.2020, 17:40 CET

- Le 26.08.2020, Cofinimmo a reçu, pour la cinquième année consécutive, la note A (sur une échelle de AAA à CCC) dans l'évaluation 'MSCI ESG Ratings'¹. MSCI constate que Cofinimmo surpasse ses concurrents internationaux et nationaux en matière de structure de gouvernance d'entreprise et de développement du capital humain, notamment en ce qui concerne l'évolution de carrière et le développement du leadership ;
- Le 11.09.2020, Cofinimmo a obtenu, pour la septième année consécutive, le 'EPRA Gold Award Best Practices Recommendations' pour son rapport annuel 2019 et le 'EPRA Gold Award Sustainability Best Practices Recommendations' pour son Rapport de Développement Durable 2019.

13. Gouvernance d'entreprise

13.1. Assemblées générales

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 a été 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 était 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.

Toutes les propositions à l'ordre du jour de l'assemblée générale extraordinaire ont été traitées et approuvées (voir communiqué de presse du 25.08.2020).

13.2. Actionnariat

Cofinimmo a reçu le 07.07.2020 une notification de transparence datée du 06.07.2020, dont il résulte qu'à la suite d'opérations sur titres conférant le droit de vote, le groupe BlackRock, Inc., dont le siège social est situé au 55 East 52nd Street, New York, NY, 10055 USA, détient désormais 5,01% de titres conférant des droits de vote de la société et 0,18% d'instruments financiers assimilés à des titres conférant le droit de vote (contre respectivement 4,89% et 0,14% lors de la précédente notification du 29.06.2020).

Le groupe BlackRock, Inc. détient dès lors 5,20% des droits de vote de la société, y compris les instruments financiers assimilés à des titres conférant le droit de vote.

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%.

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

INFORMATION RÉGLEMENTÉE

Bruxelles, embargo jusqu'au 19.11.2020, 17:40 CET

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

14. 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, du 28.04.2020 et du 30.07.2020, 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 ;
- 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 n'ont que partiellement rouvert fin mai/début juin. Le manque à gagner des exploitants a été significatif pendant cette période, et le retour à la normale s'est fait progressivement et en conformité avec l'évolution des mesures de gestion de la crise sanitaire. La vague actuelle de reprise des contaminations appelle à la prudence : les centres belges sont en effet à nouveau en grande partie fermés depuis le 26.10.2020, tandis que les centres allemands sont quasi totalement fermés depuis le 02.11.2020.

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 avait déjà comptabilisé des réductions de valeur sur créances commerciales de l'ordre de 2 millions EUR au 1^{er} semestre 2020 (voir communiqué du 30.07.2020).

Par ailleurs, le 15.09.2020, à l'occasion du traditionnel discours du 'Prinsjesdag', le gouvernement néerlandais a annoncé son nouveau plan fiscal pour 2021, plan qui devrait entrer en vigueur dès le 1^{er} janvier prochain. Les droits d'enregistrement de 2% ne se verraient plus appliquer qu'aux logements destinés à la résidence permanente d'une personne physique, tandis qu'ils passeraient à 8% pour tous les autres types d'immeubles. Pour Cofinimmo, cela signifie que les droits d'enregistrement des biens résidentiels passeraient de 2% à 8%, ainsi que les droits d'enregistrement pour les biens non résidentiels qui passeraient de 6% à 8%. L'effet de ces mesures est estimé à 10 millions EUR sur la variation de la juste valeur des immeubles de placement (résultat net – part du Groupe). Ce nouveau plan n'aura toutefois aucun effet sur le résultat net des activités clés – part du Groupe.

Compte tenu de l'état d'avancement des dossiers en cours, et de l'évaluation actuelle de la crise, le budget d'investissement pour 2020 publié le 13.02.2020 (et détaillé dans le rapport financier annuel 2019 – voir aussi en section 11 ci-dessus) est déjà dépassé. L'objectif du groupe à cet égard est désormais estimé à 650 millions EUR, tandis que l'objectif de désinvestissement est de 37 millions EUR (voir en section 11).

INFORMATION RÉGLEMENTÉE

Bruxelles, embargo jusqu'au 19.11.2020, 17:40 CET

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, du 28.04.2020 et du 30.07.2020) ; il devrait se situer dans le haut de 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.

15. Calendrier de l'actionnaire

Événement	Date
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	28.04.2021
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 19.11.2020, 17:40 CET

Pour tout renseignement :

Jochem Binst
Head of External Communication & IR
Tél. : +32 2 373 60 32
jbinst@cofinimmo.be

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

À propos de Cofinimmo :

Depuis plus de 35 ans, Cofinimmo investit, développe et gère des immeubles de location. La société possède un patrimoine implanté en Belgique, en France, aux Pays-Bas, en Allemagne, en Espagne et en Finlande, d'une valeur d'environ 4,6 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 2,7 milliards EUR faisant référence en Europe.

Société indépendante appliquant les normes les plus strictes en matière de gouvernance d'entreprise et de durabilité, Cofinimmo offre des services à ses locataires et gère son patrimoine à travers une équipe d'environ 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 18.11.2020, la capitalisation boursière totale de Cofinimmo s'élevait à environ 3,5 milliards EUR. La société applique des politiques d'investissement qui cherchent à offrir à ses actionnaires un investissement à long terme socialement responsable, peu risqué et générant un flux de dividendes récurrent, prévisible et croissant.



www.cofinimmo.com

Suivez-nous sur :



INFORMATION RÉGLEMENTÉE

Bruxelles, embargo jusqu'au 19.11.2020, 17:40 CET

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

A. RÉSULTAT NET	30.09.2020	30.09.2019
Revenus locatifs	186.372	171.702
Reprises de loyers cédés et escomptés	7.083	6.588
Charges relatives à la location	-1.966	632
Résultat locatif net	191.488	178.922
Récupération de charges immobilières	264	227
Récupération de charges locatives et de taxes normalement assumées par le locataire sur immeubles loués	30.341	38.375
Frais incombant aux locataires et assumés par le propriétaire sur dégâts locatifs et remises en état au terme du bail	-22	-972
Charges locatives et taxes normalement assumées par le locataire sur immeubles loués	-33.319	-45.362
Résultat immobilier	188.752	171.191
Frais techniques	-2.128	-4.420
Frais commerciaux	-1.867	-1.223
Charges et taxes sur immeubles non loués	-2.546	-3.199
Frais de gestion immobilière	-17.446	-15.324
Charges immobilières	-23.986	-24.165
Résultat d'exploitation des immeubles	164.766	147.025
Frais généraux de la société	-7.477	-6.567
Résultat d'exploitation avant résultat sur portefeuille	157.289	140.458
Résultat sur vente d'immeubles de placement	3.462	2.327
Résultat sur vente d'autres actifs non-financiers	0	0
Variations de la juste valeur des immeubles de placement	191	69.757
Autre résultat sur portefeuille	-26.785	-11.331
Résultat d'exploitation	134.157	201.210
Revenus financiers	6.230	7.320
Charges d'intérêts nettes	-18.015	-18.270
Autres charges financières	-550	-427
Variations de la juste valeur des actifs et passifs financiers	-21.450	-47.083
Résultat financier	-33.785	-58.459
Quote-part dans le résultat des entreprises associées et co-entreprises	291	-69
Résultat avant impôt	100.662	142.682
Impôts des sociétés	-3.555	-4.339
Exit tax	-706	-416
Impôt	-4.261	-4.755
Résultat net	96.401	137.927
Intérêts minoritaires	2.562	-4.348
Résultat net – part du Groupe	98.963	133.579
Résultat net des activités clés – part du Groupe*	137.917	121.350
Résultat sur instruments financiers – part du Groupe*	-20.251	-47.443
Résultat sur portefeuille – part du Groupe*	-18.704	59.672

INFORMATION RÉGLEMENTÉE

Bruxelles, embargo jusqu'au 19.11.2020, 17:40 CET

B. AUTRES ÉLÉMENTS DU RESULTAT GLOBAL RECYCLABLES EN COMPTE DE RÉSULTATS	30.09.2020	30.09.2019
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	2.725	-8.421
Autres éléments du résultat global recyclables en compte de résultats	2.725	-8.421
Intérêts minoritaires	0	0
Autres éléments du résultat global recyclables en compte de résultats – part du Groupe	2.725	-8.421

C. RÉSULTAT GLOBAL	30.09.2020	30.09.2019
Résultat global	99.126	129.506
Intérêts minoritaires	2.562	-4.348
Résultat global – part du Groupe	101.688	125.158