

Résultats annuels 2020

Résultats de Cofinimmo (Euronext Brussels : COFB) conformes aux projections précisées en novembre dernier :

- Résultat net des activités clés – part du groupe : 181 millions EUR (166 millions EUR au 31.12.2019), en hausse de 9%, soit 6,85 EUR par action (6,81 EUR par action au 31.12.2019)
- Dividende brut pour l'exercice 2020, payable en 2021 : 5,80 EUR par action, en hausse par rapport à 2019

Investissements en immobilier de santé depuis le 01.01.2020 :

- 579 millions EUR d'investissements en immobilier de santé
- Avec 2,9 milliards EUR, l'immobilier de santé représente 59% du portefeuille, qui atteint 4,9 milliards EUR au 31.12.2020
- Premier investissement en Finlande (en novembre 2020) et en Irlande (en janvier 2021)

Recentrage du portefeuille de bureaux conformément à la stratégie :

- Acquisition de deux immeubles de bureaux dans le Central Business District de Bruxelles (CBD) pour environ 140 millions EUR et réception provisoire de l'immeuble de bureaux Quartz
- Lancement début février 2021 de la filialisation du portefeuille de bureaux, donnant l'option d'ouvrir le capital de cette filiale à de futurs investisseurs

RSE

- Livraison de plusieurs chantiers contribuant à l'objectif de réduction de l'intensité énergétique du patrimoine de 30% d'ici à 2030
- 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 8,5% sur les 12 derniers mois (ou 1,4% à périmètre constant)
- Taux d'occupation élevé : 97,4% (97,0% au 31.12.2019)
- Durée résiduelle des baux particulièrement longue : 12 ans

Gestion efficace de la structure financière :

- Augmentations de capital de près de 143 millions EUR (apports en nature et dividende optionnel)
- Émission d'une première obligation durable de taille benchmark (500 millions EUR, six fois sursouscrite)
- Disponibilités sur les lignes de crédit confirmées de 532 millions EUR (au 31.12.2020), après couverture des émissions de billets de trésorerie
- Coût moyen de la dette en diminution : 1,3% (1,4% au 31.12.2019)
- Ratio d'endettement : 46,1% (41,0% au 31.12.2019)
- Rating BBB/A-2

Perspectives 2021 :

- Résultat net des activités clés – part du groupe : 7,00 EUR/action, compte tenu d'un budget d'investissements bruts de l'ordre de 333 millions EUR pour 2021
- Dividende brut pour l'exercice 2021, payable en 2022 : 6,00 EUR/action, en hausse par rapport à 2020

INFORMATION RÉGLEMENTÉE

Bruxelles, embargo jusqu'au 25.02.2021, 17:40 CET

Jean-Pierre Hanin, CEO de Cofinimmo : « La pandémie que le monde subit depuis un an maintenant a mis en évidence l'importance sociétale du secteur de la santé. Par ses nombreux projets de développement, Cofinimmo participe activement à l'extension et au renouvellement du parc immobilier dédié à la santé en Europe. En matière de financement, Cofinimmo s'est distingué par l'émission d'une première obligation durable de taille benchmark, montrant qu'investissement durable et financement durable constituent une priorité pour le groupe. Dans ce contexte, les résultats de Cofinimmo se sont avérés solides et l'activité d'investissement très soutenue, y compris dans deux nouvelles géographies (Finlande et Irlande), malgré la situation sanitaire. Avec 733 millions EUR investis au cours de l'exercice, grâce aux efforts consentis par ses équipes, Cofinimmo a largement dépassé le budget de 375 millions EUR d'investissements prévu pour 2020, et ses actifs représentent désormais plus de 5 milliards EUR. Les projets de développement en cours représentent une enveloppe de près de 450 millions EUR à réaliser d'ici à 2023. »

INFORMATION RÉGLEMENTÉE

Bruxelles, embargo jusqu'au 25.02.2021, 17:40 CET

1.	Résumé de l'activité depuis le 01.01.2020	5
2.	Chiffres clés consolidés	7
2.1.	Données globales.....	7
2.2.	Données par action.....	8
2.3.	Indicateurs de performance selon le référentiel EPRA	9
3.	Évolution du portefeuille.....	9
4.	Principaux événements intervenus en 2020	11
4.1.	Immobilier de santé en Belgique	11
4.2.	Immobilier de santé en France	15
4.3.	Immobilier de santé aux Pays-Bas	17
4.4.	Immobilier de santé en Allemagne	20
4.5.	Immobilier de santé en Espagne.....	25
4.6.	Immobilier de santé en Finlande	29
4.7.	Immobilier de réseaux de distribution.....	31
4.8.	Bureaux.....	32
4.9.	Partenariat Public-Privé	36
5.	Événements intervenus après le 31.12.2020	37
5.1.	Immobilier de santé en Belgique	37
5.2.	Immobilier de santé en France	38
5.3.	Immobilier de santé en Finlande	39
5.4.	Immobilier de santé en Irlande.....	41
5.5.	Bureaux.....	43
6.	Résultats opérationnels.....	44
6.1.	Taux d'occupation (calculé sur base des revenus locatifs)	44
6.2.	Locataires principaux	44
6.3.	Durée résiduelle moyenne des baux	45
6.4.	Échéancier du portefeuille.....	45
6.5.	Variation des revenus locatifs bruts à portefeuille constant	46
7.	Gestion des ressources financières	47
7.1.	Opérations de financement en 2020	47
7.2.	Structure de la dette.....	50
7.3.	Disponibilités	51
7.4.	Ratio d'endettement consolidé	52
7.5.	Durée résiduelle moyenne des dettes financières	52
7.6.	Coût moyen de la dette et couverture du taux d'intérêt.....	53
7.7.	Notation financière.....	53
7.8.	Aliénations d'actions propres	53
8.	Responsabilité sociale des entreprises (RSE).....	55
8.1.	Belgian Alliance for Climate Action.....	55
8.2.	Cadre de financement durable	55
8.3.	Portefeuille durable et organisation interne	56
8.4.	Références, notations et certifications	56
8.5.	Initiatives en réponse au coronavirus COVID-19	58
9.	Synthèse des résultats et des comptes consolidés au 31.12.2020.....	59
9.1.	Comptes de résultats consolidés – Schéma analytique (x 1.000 EUR).....	60
9.2.	Bilan consolidé (x 1.000 EUR)	63
10.	Portefeuille consolidé.....	64
11.	Prévisions 2021	67
11.1.	Programme d'investissements	67
11.2.	Composition du portefeuille et perspectives en matière de précompte mobilier	69
11.3.	Résultat net des activités clés et dividende par action	70
12.	Information relative aux actions et obligations.....	70
12.1.	Performance boursière.....	70
12.2.	Dividende de l'exercice 2020	72

INFORMATION RÉGLEMENTÉE

Bruxelles, embargo jusqu'au 25.02.2021, 17:40 CET

12.3.	Situation de l'actionariat au 31.12.2020.....	72
13.	Gouvernance d'entreprise	72
13.1.	Assemblée générale extraordinaire du 15.01.2020.....	73
13.2.	Assemblée générale du 13.05.2020.....	73
13.3.	Assemblée générale extraordinaire du 25.08.2020.....	74
14.	Principaux risques et incertitudes	74
15.	Calendrier 2021 de l'actionnaire	76

INFORMATION RÉGLEMENTÉE

Bruxelles, embargo jusqu'au 25.02.2021, 17:40 CET

1. Résumé de l'activité depuis le 01.01.2020

Depuis plus de 35 ans, Cofinimmo investit, développe et gère des immeubles de location. Attentive aux évolutions sociétales, Cofinimmo a pour objectif permanent de mettre à disposition des espaces de soins, de vie et de travail de haute qualité (*'Caring, Living and Working – Together in Real Estate'*). Forte de son expertise, Cofinimmo consolide son leadership en immobilier de santé en Europe.

La pandémie que le monde subit depuis un an maintenant a mis en évidence l'importance que revêt le secteur de la santé pour chacun d'entre nous. Par ses investissements, Cofinimmo participe activement à la gestion, à la maintenance, à l'extension et au renouvellement du parc immobilier dédié à la santé dans sept pays.

En 2020, Cofinimmo a ainsi réalisé de nombreux investissements dans différents sous-secteurs de l'immobilier de santé en Belgique, en France, en Allemagne, aux Pays-Bas, en Espagne et en Finlande. À cela s'ajoute la livraison de trois projets de construction, d'extension ou de rénovation aux Pays-Bas et en Allemagne. Grâce à ces opérations, les actifs de santé (2,9 milliards EUR, en croissance de 21% par rapport au 31.12.2019) représentent 59% du portefeuille du groupe, qui atteint 4,9 milliards EUR (en croissance de 15%). Parallèlement, le groupe a conclu des accords pour de nouveaux projets de développement de sites innovants pré-loués, dont notamment en Allemagne pour un montant d'environ 250 millions EUR. Enfin, Cofinimmo s'est associée à Aldea Group en Belgique et à la Croix-Rouge française via des prises de participation pour un montant cumulé de 66 millions EUR. Tout ceci a représenté une nouvelle accélération (après celles enregistrées en 2018 et 2019) de la croissance du groupe en immobilier de santé, qui y a investi 579 millions EUR en une année. Ce volume représente près de six fois le montant moyen des exercices antérieurs à 2018. Les investissements de 2021 sont déjà significatifs, notamment grâce à l'entrée du groupe en Irlande.

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). La prise en occupation du Quartz, et l'entrée dans le périmètre du groupe du Trône 100 totalement rénové et d'un immeuble exemplaire sur le site de 'Tour & Taxis' ont significativement renforcé la position de Cofinimmo dans le CBD, qui représente désormais plus de la moitié du portefeuille de bureaux. Le 03.02.2021, le groupe a également annoncé le lancement de la filialisation de son portefeuille de bureaux, donnant l'option d'ouvrir le capital de la filiale spécialisée en bureaux (dont le contrôle serait conservé) à de futurs investisseurs, qui bénéficieraient dès lors de l'expertise de Cofinimmo.

Avec 733 millions EUR investis au cours de l'exercice (dont 589 millions EUR en actifs en exploitation et 143 millions EUR pour des actifs en cours de construction ou rénovation), Cofinimmo a largement dépassé le budget de 375 millions EUR d'investissements prévu pour 2020 (dont 277 millions EUR en actifs en exploitation et 98 millions EUR pour des actifs en cours de construction ou rénovation), et ses actifs représentent désormais plus de 5 milliards EUR. Les projets de développement en cours représentent une enveloppe de près de 450 millions EUR à réaliser d'ici à 2023.

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 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. La livraison de plusieurs chantiers ont contribué à réduire l'intensité énergétique du patrimoine, en ligne avec l'objectif de réduction de 30% d'ici à 2030. En matière

INFORMATION RÉGLEMENTÉE

Bruxelles, embargo jusqu'au 25.02.2021, 17:40 CET

de financement, Cofinimmo s'est distinguée par l'émission d'une première obligation durable de taille benchmark (500 millions EUR à dix ans, sursouscrite six fois), montrant qu'investissement durable et financement durable constituent une priorité, tant pour le groupe que pour les investisseurs.

Plusieurs opérations ont permis d'encore améliorer la structure du bilan et d'augmenter la durée résiduelle moyenne des capitaux empruntés. Outre l'émission de l'obligation mentionnée ci-dessus, Cofinimmo a réalisé sur les marchés des capitaux des augmentations de capital totalisant près de 143 millions EUR (via apports en nature et dividende optionnel). Au 31.12.2020, Cofinimmo bénéficiait de 532 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 97,4%, revenus locatifs bruts en hausse de 1,4% à périmètre constant, marge d'exploitation à 82,5%), lui ont permis de réaliser un résultat net des activités clés – part du groupe de 181 millions EUR au 31.12.2020, conforme aux projections précisées en novembre dernier¹ (à comparer aux 166 millions EUR qui avaient été réalisés au 31.12.2019), 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 2020) aux initiatives de lutte contre la pandémie de coronavirus et ses effets dans le secteur de la santé mentionnées ci-dessus. Le résultat net des activités clés – part du groupe par action s'élève à 6,85 EUR (conforme aux projections, à comparer à 6,81 EUR au 31.12.2019) et tient compte des émissions d'actions de 2019 et de juin 2020.

Le résultat net – part du groupe a atteint 119 millions EUR (soit 4,50 EUR par action) au 31.12.2020, contre 205 millions EUR (soit 8,37 EUR par action) au 31.12.2019. 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 des variations non cash) entre le 31.12.2019 et 31.12.2020.

Avec un taux d'endettement de 46,1% au 31.12.2020, le bilan consolidé de Cofinimmo (dont le rating BBB/A-2 a été confirmé en avril 2020) démontre une forte solvabilité (des informations sur les risques et incertitudes dus au coronavirus COVID-19 sont données en section 14).

Ces résultats permettent de confirmer que le conseil d'administration proposera à l'assemblée générale ordinaire des actionnaires prévue le 12.05.2021 de distribuer un dividende brut de 5,80 EUR par action pour l'exercice 2020, payable en mai 2021.

Sauf survenance d'événements imprévus, la prévision du résultat net des activités clés – part du groupe pour l'exercice 2021 s'élève à 7,00 EUR par action, et celle du dividende brut payable en 2022 à 6,00 EUR par action, compte tenu d'un budget d'investissements bruts de l'ordre de 333 millions EUR pour 2021.

¹ Voir communiqué du 19.11.2020.

INFORMATION RÉGLEMENTÉE

Bruxelles, embargo jusqu'au 25.02.2021, 17:40 CET

2. Chiffres clés consolidés

2.1. Données globales

(x 1.000.000 EUR)	31.12.2020	31.12.2019
Portefeuille d'immeubles de placement (en juste valeur)	4.869	4.247
(x 1.000 EUR)	31.12.2020	31.12.2019
Résultat immobilier	255.956	234.615
Résultat d'exploitation avant résultat sur portefeuille	211.112	193.829
Résultat net des activités clés – part du groupe	181.457	166.498
Résultat sur instruments financiers – part du groupe*	-21.906	-24.184
Résultat sur portefeuille - part du groupe*	-40.330	62.301
Résultat net - part du groupe	119.222	204.615
Marge d'exploitation*	82,5%	82,6%
	31.12.2020	31.12.2019
Frais d'exploitation/valeur moyenne du patrimoine en gestion* ¹	0,98%	0,97%
Durée pondérée résiduelle des baux ² (en années)	12	12
Taux d'occupation ³	97,4%	97,0%
Rendement locatif brut si portefeuille loué à 100% ⁴	5,9%	6,2%
Rendement locatif net si portefeuille loué à 100% ⁵	5,6%	5,8%
Ratio d'endettement ⁶	46,1%	41,0%
Coût moyen de la dette ⁷	1,3%	1,4%
Maturité moyenne de la dette (en années)	5	4

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

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

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

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

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

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

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

⁷ Y compris les marges bancaires.

INFORMATION RÉGLEMENTÉE

Bruxelles, embargo jusqu'au 25.02.2021, 17:40 CET

2.2. Données par action

(en EUR)	31.12.2020	31.12.2019
Résultat net des activités clés – part du groupe*	6,85	6,81
Résultat sur instruments financiers – part du groupe*	-0,83	-0,99
Résultat sur portefeuille – part du groupe*	-1,52	2,55
Résultat net – part du groupe*	4,50	8,37

Valeur intrinsèque de l'action (en EUR)	31.12.2020	31.12.2019
Actif net réévalué par action en juste valeur ¹ après répartition du dividende de l'exercice 2019*	95,30	89,42
Actif net réévalué par action en valeur d'investissement ² après répartition du dividende de l'exercice 2019*	101,18	94,30

Valeur intrinsèque diluée de l'action (en EUR)	31.12.2020	31.12.2019
Actif net dilué réévalué par action en juste valeur ¹ après répartition du dividende de l'exercice 2019	95,22	89,32
Actif net dilué réévalué par action en valeur d'investissement ² après répartition du dividende de l'exercice 2019	101,10	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 31.12.2020, car elles auraient eu un impact relatif. À l'inverse, 22.875 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 25.02.2021, 17:40 CET

2.3. Indicateurs de performance selon le référentiel EPRA¹

(en EUR par action)	31.12.2020	31.12.2019
EPRA Résultat*	6,85	6,81
EPRA Résultat dilué*	6,85	6,80
(en EUR par action)	31.12.2020	31.12.2019
EPRA Valeur de l'Actif Net (VAN)*	102,22	100,69
EPRA Valeur de l'Actif Net Ajustée (VANNN)*	97,74	97,56
EPRA Net Reinstatement Value (NRV)* (nouvel indicateur)	110,11	107,67
EPRA Net Tangible Assets (NTA)* (nouvel indicateur)	101,74	100,13
EPRA Net Disposal Value (NDV)* (nouvel indicateur)	96,01	95,36
	31.12.2020	31.12.2019
EPRA Rendement Initial Net (RIN)*	5,5%	5,6%
EPRA RIN Ajusté*	5,5%	5,6%
EPRA Taux de vacance locative*	2,6%	3,0%
EPRA Ratio de coûts (frais directs de vacance inclus)*	20,7%	22,2%
EPRA Ratio de coûts (frais directs de vacance exclus)*	18,4%	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 31.12.2020 et au 31.12.2019, 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

À la suite des transactions détaillées aux pages suivantes, la juste valeur des immeubles de placement s'élève approximativement à 4,9 milliards EUR.

Secteur	Investissements/ désinvestissements nets durant l'année 2020	Investissements/ désinvestissements nets durant le quatrième trimestre de 2020	Juste valeur au 31.12.2020	Référence
Immobilier de santé	579 millions EUR ²	291 millions EUR ³	2,9 milliards EUR	4.1 à 4.6
Réseaux de distribution	-3 millions EUR	-1 million EUR	0,5 milliard EUR	4.7
Bureaux	117 millions EUR	98 millions EUR	1,4 milliard EUR	4.8
TOTAL	693 millions EUR⁴	388 millions EUR	4,9 milliards EUR	/

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

² Dont 512 millions EUR en immeubles de placement et 66 millions EUR en participations dans des entreprises associées.

³ Dont 224 millions EUR en immeubles de placement et 66 millions EUR en participations dans des entreprises associées.

⁴ Investissements bruts de 733 millions EUR et cessions de 40 millions EUR.

INFORMATION RÉGLEMENTÉE

Bruxelles, embargo jusqu'au 25.02.2021, 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		20.600	59%
	Établissements sanitaires ¹	2.500	7%
	Soins primaires ²	-	2%
	Établissements médico-sociaux ³	18.100	48%
	Autres ⁴	-	2%
Immobilier de réseaux de distribution		-	11%
	Pubstone	-	9%
	Cofinimur I	-	2%
Bureaux		-	30%
	Bruxelles CBD	-	16%
	Bruxelles décentralisé	-	7%
	Bruxelles périphérie	-	2%
	Anvers	-	1%
	Autres régions	-	3%

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

Pays ⁵	Juste valeur (%)
Belgique	66%
France	10%
Pays-Bas	10%
Allemagne	12%
Espagne	2%
Finlande ⁶	<1%

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

² Centres de consultations médicales.

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

⁴ Centres de sport et de bien-être.

⁵ Après le 31.12.2020, Cofinimmo a annoncé son 1^{er} investissement en Irlande avec l'acquisition de 6 maisons de repos et de soins et 1 clinique de réadaptation (voir section 5.4 ci-dessous).

⁶ Un centre médical est actuellement en cours de construction à Vaasa. Au 31.12.2020, la juste valeur totale du portefeuille en Finlande représente 0,2%. Après le 31.12.2020, Cofinimmo a annoncé l'acquisition d'une maison de repos et de soins en construction à Vantaa.

INFORMATION RÉGLEMENTÉE

Bruxelles, embargo jusqu'au 25.02.2021, 17:40 CET

4. Principaux événements intervenus en 2020

4.1. Immobilier de santé en Belgique

- Investissements en 2020 : 255 millions EUR
- Portefeuille immobilier de santé en Belgique au 31.12.2020 : 1.456 millions EUR (83 sites)

Le portefeuille d'immobilier de santé de Cofinimmo en Belgique représente une juste valeur de 1,5 milliard EUR. Au cours de l'année 2020, Cofinimmo y a investi 235 millions EUR en immeubles de placement et 20 millions EUR en participations dans des entreprises associées.

Principales réalisations :

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

Le 10.06.2020, Cofinimmo a signé un accord concernant l'acquisition de six sites de santé en Belgique par apports en nature des actions de six sociétés. La valeur conventionnelle des actifs pour le calcul du prix des actions a été fixée à environ 105 millions EUR, tandis que la valeur des apports en nature s'est élevée à 98.520.698,88 EUR. Dans ce contexte, 825.408 nouvelles actions ont été émises (voir section 7.1.3 ci-dessous).



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



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

Au total, les sites offrent ensemble une superficie de plus de 38.000 m² et ont une capacité de 562 lits. Ils sont répartis en Flandre. Les bâtiments de ce portefeuille ont une bonne intensité énergétique moyenne. Ils ont été construits avec des matériaux modernes et durables. La plupart des bâtiments sont équipés de panneaux photovoltaïques et d'innovations visant à accroître le confort des occupants : vitrage à haut rendement, système de ventilation avancé à double flux pour l'alimentation et l'évacuation de l'air (système de ventilation D), récupération des eaux de pluie, éclairage LED, isolation du toit et adoucisseurs d'eau ne sont que quelques-uns des aménagements qui contribuent à limiter l'empreinte carbone de ces bâtiments. En outre, l'installation de panneaux photovoltaïques supplémentaires sur certains sites est envisagée afin de réduire encore la consommation d'énergie. Tous les biens sont facilement accessibles par les transports en commun. Ils sont situés dans des espaces verts ou sont agrémentés d'un jardin.

Avec Orelia Zorg SA, Cofinimmo accueille un nouvel opérateur dans son portefeuille. Ce groupe est spécialisé dans les soins gériatriques et bénéficie d'une expertise de plus de 40 ans dans la construction et l'exploitation de maisons de repos et de soins. Une architecture optimale est envisagée dès la phase de conception, afin d'augmenter le confort des résidents et des collaborateurs. Orelia Zorg SA s'investit en permanence afin de

INFORMATION RÉGLEMENTÉE

Bruxelles, embargo jusqu'au 25.02.2021, 17:40 CET

parfaire ses connaissances en soins et techniques de soutien, en vue de stimuler l'innovation en la matière. Il emploie plus de 500 personnes. Près de 900 résidents bénéficient des meilleurs soins sur 11 sites (maisons de repos et de soins, et résidences-services).

Pour les six actifs, des contrats de type triple net¹ ont été conclus pour une durée de 27 ans avec l'opérateur mentionné ci-dessus. Les loyers seront indexés sur base de l'indice belge des prix à la consommation. Le rendement locatif brut s'élève à environ 4,5%, ce qui est conforme aux conditions de marché actuelles et à la qualité des sites.

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

Le 30.10.2020, 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.

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

INFORMATION RÉGLEMENTÉE

Bruxelles, embargo jusqu'au 25.02.2021, 17:40 CET

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

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, 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 facilement accessible en transports en commun. L'établissement a une superficie d'environ 11.000 m² et a été entièrement rénové en 2014-2015. Il compte

INFORMATION RÉGLEMENTÉE

Bruxelles, embargo jusqu'au 25.02.2021, 17:40 CET

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.

- **Avenants concernant les centres de sport et de bien-être**

Au cours du 4^e trimestre 2020, Cofinimmo et Aspria Group ont conclu des avenants concernant les centres de sport et de bien-être en Belgique et en Allemagne. Ces accords sont parfaitement conformes aux hypothèses prises en compte par Cofinimmo dans le cadre de ses projections concernant le résultat net des activités clés – part du groupe publiées le 19.11.2020 (voir section 14 du communiqué de presse du 19.11.2020).

- **Entrée au capital d'Aldea Group**

Le 15.12.2020, Cofinimmo a conclu une convention en vue de souscrire au capital d'Aldea Group NV ('Aldea'), une société belge spécialisée dans la conception et l'organisation de biens d'immobilier de santé de qualité et diversifiés en Flandre et en Wallonie.

Au préalable, Aldea avait convoqué une assemblée générale extraordinaire en vue de procéder à une augmentation de capital en faveur de Cofinimmo. L'augmentation de capital proposée a été approuvée et Cofinimmo détient désormais une participation de 26,6% dans le capital de la société. Pour Cofinimmo, cela représente un investissement total de 20 millions EUR en actions Aldea. Cofinimmo est ainsi devenu partenaire d'Aldea, afin de soutenir la croissance future de ce groupe. Sébastien Berden, Chief Operating Officer, siègera au conseil d'administration d'Aldea en tant que représentant de Cofinimmo.

À l'heure actuelle, Aldea compte 13 résidences en Flandre et 7 en Wallonie, comprenant plus de 700 lits en maisons de repos et de soins et 300 appartements de résidences-services. En outre, Aldea a préparé une série de nouveaux projets de construction prêts à être lancés. Le tout représente une valeur de 200 millions EUR. Les principaux opérateurs des biens d'immobilier de santé sont Curavi, Orpea et Vivalto.

Aldea a été fondée en 2015 et est spécialisée dans la conception et l'organisation de maisons de repos et de soins, de résidences-services et d'appartements. Le point fort de l'entreprise est l'étendue de son expertise immobilière. En outre, la société s'attèle à mettre à disposition une infrastructure de qualité favorisant le bien-être des résidents et s'efforce de regrouper différentes formes de logement en un même lieu.

Outre les fondateurs, l'actionnariat d'Aldea est réparti entre des investisseurs institutionnels, des bureaux de gestion de patrimoine et quelques particuliers.

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

INFORMATION RÉGLEMENTÉE

Bruxelles, embargo jusqu'au 25.02.2021, 17:40 CET

4.2. Immobilier de santé en France

- **Investissements en 2020 : 73 millions EUR**
- **Portefeuille immobilier de santé en France au 31.12.2020 : 393 millions EUR (49 sites)**

Cofinimmo détient en France des immeubles de placement en immobilier de santé pour une juste valeur de 393 millions EUR, et des créances de location-financement pour 21 millions EUR. Au cours de l'année 2020, Cofinimmo y a investi 26 millions EUR en immeubles de placement et 46 millions EUR en participations dans des entreprises associées.

Principales réalisations :

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

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

Pour rappel, le groupe Orpea et le groupe Cofinimmo ont acquis en 2012, via leur co-entreprise Cofinea I SAS, l'EPHAD 'Les Musiciens' situé dans le 19^e arrondissement de Paris¹. Cofinea I est une société de droit français dont Cofinimmo détenait 51% du capital et le groupe Orpea le solde, soit 49%.

- **Entrée au capital d'une société civile immobilière ('SCI') créée par la Croix-Rouge française**

Le 24.12.2020, Cofinimmo est entrée au capital d'une société civile immobilière ('SCI') créée par la Croix-Rouge française et détenant six cliniques de soins de suite et de réadaptation ('SSR') dont deux ont également des activités de médecine, de chirurgie et d'obstétrique ('MCO'). Tous les biens sont loués à la Croix-Rouge française.

Les six sites de grande qualité sont répartis sur tout le territoire français et offrent ensemble une superficie de près de 91.000 m² et 858 lits. Pour chaque site, un bail de type double net² a été signé avec la Croix-Rouge française pour une durée fixe de 12 ans. Les loyers seront indexés et le rendement locatif brut est conforme aux conditions de marché actuelles.

Les 6 sites comptent une trentaine de bâtiments (hors annexes), tous construits ou rénovés entre 1998 et 2019 (la majorité d'entre eux ayant été construits ou rénovés à partir de 2010). Quelques annexes datent d'avant 1998.

¹ Voir également le communiqué de presse du 24.04.2012.

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

INFORMATION RÉGLEMENTÉE

Bruxelles, embargo jusqu'au 25.02.2021, 17:40 CET

Nom de l'établissement	Type de bien ¹	Localisation	Superficie (approx.)	Nombre de lits
1. Villa Richelieu	SSR	La Rochelle (Charente-Maritime)	10.000 m ²	93
2. Bel Air	SSR	La Membrolle-sur-Choisille (Indre-et-Loire)	13.000 m ²	96
3. Saint-Alban	SSR	Saint-Alban Laysse (Savoie)	10.000 m ²	92
4. Bois Guillaume	SSR - MCO	Bois Guillaume (Seine-Maritime)	9.000 m ²	108
5. Margency	SSR	Margency (Val-d'Oise)	12.000 m ²	101
6. Les Massues	SSR – MCO	Lyon (Rhône-Alpes)	37.000 m ²	368
Total			91.000 m²	858

La valeur du portefeuille de la SCI s'élève à plus de 190 millions EUR ; le nombre de sites pourrait croître dans les prochaines années.

Pour Cofinimmo, il s'agit d'un investissement de 46 millions EUR représenté par une participation de 39% dans le capital de la SCI. Deux représentants de Cofinimmo siègeront également au conseil d'administration de la SCI.

La Croix-Rouge française appartient au plus grand mouvement humanitaire mondial, qui regroupe 97 millions de femmes et d'hommes unis autour d'un même idéal de fraternité et de solidarité dans 191 pays. Association de loi 1901, reconnue d'utilité publique en 1945, la Croix-Rouge française fonde son action dans le domaine de l'urgence, des opérations de secours et de l'action sociale, sur l'engagement de ses 65.500 bénévoles répartis au sein de 1.164 délégations et unités locales qui couvrent l'ensemble du territoire métropolitain et outre-mer. L'association est également un acteur majeur de l'économie sociale et solidaire des services à but non lucratif. Présente dans les secteurs du sanitaire, du médico-social, du social et de la formation, elle gère près de 600 établissements avec 16.700 salariés. L'adoption, en septembre 2020, de son nouveau projet associatif réaffirme les principes d'une Croix-Rouge française qui sait s'adapter à un monde qui change pour répondre aux besoins des plus vulnérables. La Croix-Rouge française agit pour protéger et relever sans condition les personnes en situation de vulnérabilité et construire avec elles leur résilience.

¹ SSR : Clinique de soins de suite et de réadaptation ; MCO : Médecine, chirurgie et obstétrique

INFORMATION RÉGLEMENTÉE

Bruxelles, embargo jusqu'au 25.02.2021, 17:40 CET

4.3. Immobilier de santé aux Pays-Bas

- **Investissements en 2020 : 66 millions EUR**
- **Portefeuille immobilier de santé aux Pays-Bas au 31.12.2020 : 346 millions EUR (42 sites)**

Le portefeuille d'immobilier de santé néerlandais de Cofinimmo représente une juste valeur de 346 millions EUR. Au cours de l'année 2020, Cofinimmo y a investi 66 millions EUR.

Principales réalisations :

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



L'extension d'une clinique orthopédique située à Rijswijk, entre Delft et La Haye, a été livrée le 13.02.2020. Pour rappel, Cofinimmo avait acquis mi-octobre 2018 un terrain pour cet actif¹. Le bâtiment dispose de chambres et de salles de consultation, réparties sur une superficie d'environ 4.000 m², et d'environ 130 places de parking au rez-de-chaussée. Le budget des travaux s'est élevé à environ 11 millions EUR (terrain compris). L'établissement est exploité par Bergman Clinics, avec lesquels Cofinimmo a signé un bail de type triple net² de 15 ans. Le rendement locatif brut s'élève à plus de 6%.

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

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

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

L'immeuble acquis est une ancienne maison de repos et de soins d'une superficie d'environ 5.100 m², datant de 1986 et située dans un quartier résidentiel de La Haye, le chef-lieu de la province de Hollande-Méridionale où siègent également le gouvernement et le parlement néerlandais. La maison de repos et de soins est en outre bien desservie par les transports en commun depuis la gare centrale située à proximité.

¹ Voir également le communiqué de presse du 22.10.2018.

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

INFORMATION RÉGLEMENTÉE

Bruxelles, embargo jusqu'au 25.02.2021, 17:40 CET

Cofinimmo a choisi de faire rénover complètement le site, y compris une petite extension à l'arrière du bâtiment. Certains matériaux de construction pourront ainsi être réutilisés et les matières premières pourront également être utilisées de manière plus rationnelle, ce qui se traduira par un impact environnemental nettement plus faible que celui observé lorsque l'on réalise de nouvelles constructions. Les travaux permettront de créer une maison de repos et de soins moderne et durable de près de 5.400 m², dotée de 87 lits pour personnes nécessitant des soins aigus. Un restaurant, également accessible aux visiteurs, est prévu dans le bâtiment.



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

Afin de réaliser ces travaux de rénovation, Cofinimmo a conclu un contrat de construction clé en main avec Formabouw B.V. Les travaux (pour lesquels un budget d'environ 10 millions EUR est prévu) ont commencé au 2^e trimestre 2020 et devraient être livrés en septembre 2021.

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

La totalité de l'immeuble est déjà pré-loué à la fondation 'Stichting Haagse Wijk- en Woonzorg' ('HWW zorg'). Le bail est de type double net¹ et a une durée de 15 ans qui débutera lors de la livraison des travaux. Le loyer sera annuellement indexé suivant l'indice néerlandais des prix à la consommation. Le rendement locatif brut s'élève à plus de 5,5%.

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

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

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

INFORMATION RÉGLEMENTÉE

Bruxelles, embargo jusqu'au 25.02.2021, 17:40 CET

- **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 avait pris en charge le financement des travaux de reconversion dans le cadre d'une convention 'turnkey' 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 consultation 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%.

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



Le 03.07.2020, 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. 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 net² 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%.

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 25.02.2021, 17:40 CET

4.4. Immobilier de santé en Allemagne

- **Investissements en 2020 : 106 millions EUR**
- **Portefeuille immobilier de santé en Allemagne au 31.12.2020 : 598 millions EUR (43 sites)**

Cofinimmo détient un portefeuille d'immobilier de santé d'une juste valeur de 598 millions EUR en Allemagne. Au cours de l'année 2020, Cofinimmo y a investi 106 millions EUR.

Principales réalisations :

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

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

Pour rappel, Cofinimmo avait signé mi-octobre 2018 un accord relatif à l'acquisition de cet actif en construction¹. La clinique, spécialisée dans le traitement et l'accompagnement de patients souffrant de dépression ou de burn out, s'étend sur une superficie d'environ 8.000 m² et compte environ 70 lits, ainsi que 20 places en clinique de jour. Le montant de l'investissement s'est élevé à environ 22 millions EUR.

D'un point de vue technique, l'immeuble est construit suivant des prescriptions ambitieuses au niveau environnemental. L'immeuble en maçonnerie avec revêtement en brique est muni de châssis en PVC, il comprend également une toiture végétalisée. Il s'inscrit dans un plan d'aménagement extérieur arboré et vert. La production de chaleur se fait par des chaudières à condensation au gaz en combinaison avec une unité de production combinée de chaleur et d'électricité. Toutes les installations électriques répondent aux exigences d'efficacité énergétique allemandes suivant les normes VDE. L'intensité énergétique finale est évaluée à 116 kWh/m²/an, soit 48% de moins que la référence actuelle pour ce type d'immeuble en Allemagne.

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

Le bail signé est de type Dach und Fach² pour une durée ferme de 20 ans. Le loyer sera indexé sur base de l'indice des prix à la consommation allemand. Le rendement locatif brut s'élève à plus de 6%.

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

Le 29.06.2020, Cofinimmo a annoncé avoir conclu des accords en vue d'acquérir, sous certaines conditions, une maison de repos et de soins louée par Alloheim, au sud de Francfort. La valeur conventionnelle du site s'élève à environ 16 millions EUR. Les conditions (principalement de nature administrative) ont entretemps été levées et le prix d'acquisition d'environ 16 millions EUR a été payé.

¹ Voir également le communiqué de presse du 23.10.2018.

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

INFORMATION RÉGLEMENTÉE

Bruxelles, embargo jusqu'au 25.02.2021, 17:40 CET

La maison de repos et de soins se trouve à Bickenbach, près de Darmstadt, au sud de Francfort, dans le Land de Hesse. Plus de 150.000 habitants résident dans un rayon de 10 km autour du bâtiment. La propriété, construite en 2011, a une superficie d'environ 6.700 m² et compte 145 lits. Le bâtiment se trouve à proximité de la gare. Il dispose d'un bon rendement énergétique. Un système de chauffage central au gaz et un système de ventilation à récupération de chaleur renforcent encore le caractère durable du bâtiment.

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

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

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

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

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

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



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

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

INFORMATION RÉGLEMENTÉE

Bruxelles, embargo jusqu'au 25.02.2021, 17:40 CET

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 réadaptation 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.

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

Le 04.11.2020, 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.

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

INFORMATION RÉGLEMENTÉE

Bruxelles, embargo jusqu'au 25.02.2021, 17:40 CET



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 de Kaarst, commenceront au cours du 1^{er} trimestre 2021. Les travaux concernant le projet dans la ville d'Erfstadt commenceront au cours du 1^{er} semestre 2021. 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 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.

INFORMATION RÉGLEMENTÉE

Bruxelles, embargo jusqu'au 25.02.2021, 17:40 CET

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 74 maisons de repos et de soins, résidences-services ou sites de soins dans toute l'Allemagne, ce qui représente 6.700 lits et plus de 620 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.

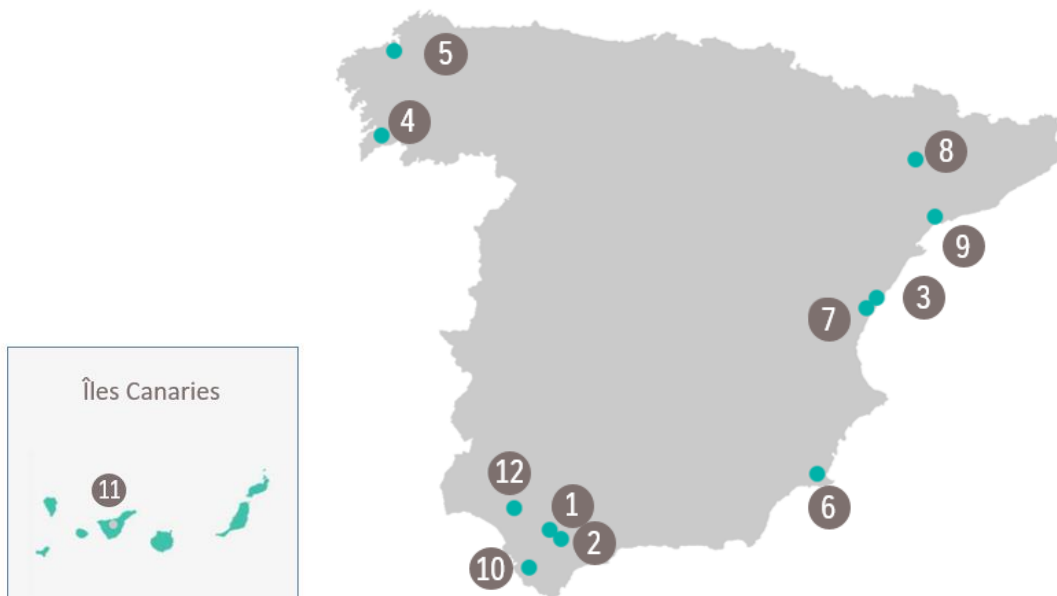
INFORMATION RÉGLEMENTÉE

Bruxelles, embargo jusqu'au 25.02.2021, 17:40 CET

4.5. Immobilier de santé en Espagne

- Investissements en 2020 : 67 millions EUR
- Portefeuille immobilier de santé en Espagne au 31.12.2020 : 78 millions EUR (3 sites en opération)

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 78 millions EUR. Le groupe compte actuellement trois maisons de repos et de soins en exploitation ainsi que six projets de construction, une maison de repos et de soins en cours de réaménagement et deux réserves foncières. Ceci représentera à terme un investissement cumulé de près de 106 millions EUR pour environ 1.560 lits.



INFORMATION RÉGLEMENTÉE

Bruxelles, embargo jusqu'au 25.02.2021, 17:40 CET

Localisation (Province)	Type (de travaux)	Total investissements (x 1.000.000 EUR)	Total investissements au 31.12.2020 (x 1.000.000 EUR)
Immeubles en exploitation			
1. Alcalá de Guadaíra (Andalousie)	Acquisition d'une maison de repos et de soins	7	7
2. Utrera (Andalousie)	Acquisition d'une maison de repos et de soins	8	8
3. Castellón (Valence)	Acquisition d'une maison de repos et de soins	9	9
Projets de développement en cours			
4. Vigo (Galice)	Construction d'une maison de repos et de soins	8	8
5. Oleiros (Galice)	Construction d'une maison de repos et de soins	11	8
6. Carthagène (Murcie)	Construction d'une maison de repos et de soins	13	8
7. Castellón (Valence)	Construction d'une maison de repos et de soins	8	5
8. Lérida (Catalogne)	Construction d'une maison de repos et de soins	14	9
9. Tarragone (Catalogne)	Construction d'une maison de repos et de soins	15	7
10. El Puerto de Santa María (Andalousie)	Réaménagement d'une maison de repos et de soins	10	5
Réserve foncière			
11. Tenerife (Îles Canaries)	Acquisition d'un terrain à bâtir	3	3
12. Tomares (Andalousie)	Acquisition d'un terrain à bâtir	2	2
TOTAL		106	79

Au cours de l'année 2020, Cofinimmo a investi 67 millions EUR en Espagne.

Principales réalisations :

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

Le 21.01.2020, Cofinimmo a fait l'acquisition, via une filiale, d'un terrain à Tarragone, 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 15 millions EUR. Le bâtiment aura une superficie d'environ 6.800 m² et offrira environ 170 lits. La livraison de la maison de repos et de soins est

INFORMATION RÉGLEMENTÉE

Bruxelles, embargo jusqu'au 25.02.2021, 17:40 CET

actuellement prévue pour le 2^e 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.

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

Le 15.07.2020, Cofinimmo a fait l'acquisition, via une filiale, d'un terrain à Lérida, 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 2^e 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.

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

Le 28.07.2020, Cofinimmo a fait l'acquisition, via une filiale, d'un terrain à Castellón, 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 3^e 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.

- **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 à Alcalá de Guadaíra, 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 net² et portera sur une durée de 30 ans. Le loyer sera indexé en fonction de l'indice espagnol des prix à la consommation. Le rendement locatif brut est conforme aux conditions de marché actuelles.

- **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 à Utrera, 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 net² et portera sur une durée de 30 ans. Le loyer sera indexé en fonction de l'indice espagnol des prix à la consommation. Le rendement locatif brut est conforme aux conditions de marché actuelles.

- **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 à El Puerto de Santa María, dans la communauté autonome d'Andalousie. Le montant de l'investissement

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

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

INFORMATION RÉGLEMENTÉE

Bruxelles, embargo jusqu'au 25.02.2021, 17:40 CET

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.

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

Le 15.12.2020, Cofinimmo a fait l'acquisition d'une maison de repos et de soins dans la communauté autonome de Valence. Elle est située à Castellón de la Plana, une ville de plus de 170.000 habitants de la province de Castellón, où il y a une demande en matière d'immobilier de santé de haute qualité.

Le complexe est idéalement situé dans un quartier en développement en périphérie de la ville qui fait partie d'une zone d'expansion démographique. L'hôpital le plus proche se trouve à quelques centaines de mètres à peine. Le site est situé à proximité de plusieurs parcs et est desservi par plusieurs lignes de bus ce qui le rend dès lors facilement accessible.



Le bâtiment a une superficie de plus de 6.000 m² et offre 150 lits répartis sur deux étages. La consommation d'énergie du bâtiment est en outre réduite grâce à la présence des panneaux solaires et photovoltaïques, ce qui a permis d'obtenir un certificat de performance énergétique de niveau B.

Cofinimmo a fait l'acquisition, via une filiale, de la nouvelle maison de repos et de soins mentionnée ci-dessus. Le montant de l'investissement total s'élève à environ 9 millions EUR. La livraison de la maison de repos et de soins a eu lieu en juillet 2020.

Le bail signé avec le groupe Orpea, qui fait partie des principaux opérateurs en Espagne, est de type double net² et porte sur une durée de 17 ans. Le loyer sera indexé et le rendement locatif brut est conforme aux conditions de marché actuelles.

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

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

INFORMATION RÉGLEMENTÉE

Bruxelles, embargo jusqu'au 25.02.2021, 17:40 CET

4.6. Immobilier de santé en Finlande

- Investissements en 2020 : 12 millions EUR
- Portefeuille immobilier de santé en Finlande au 31.12.2020 : 12 millions EUR

Cofinimmo a fait son entrée en Finlande en novembre 2020 et y détient déjà un portefeuille d'immobilier de santé d'une juste valeur de 12 millions EUR.

Principales réalisations :

- **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.



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 25.02.2021, 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 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.

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 25.02.2021, 17:40 CET

4.7. Immobilier de réseaux de distribution

- **Investissements en 2020 : 4 millions EUR**
- **Désinvestissements en 2020 : 7 millions EUR**
- **Portefeuille immobilier de réseaux de distribution au 31.12.2020 : 548 millions EUR**

Le portefeuille d'immobilier de réseaux de distribution de Cofinimmo représente une juste valeur de 548 millions EUR. Au cours de l'année 2020, Cofinimmo y a investi 4 millions EUR et a désinvesti pour 7 millions EUR.

4.7.1. Pubstone

- **Avenants concernant le portefeuille Pubstone**

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

- **Vente de 28 cafés et restaurants du portefeuille Pubstone**

Au cours de l'année 2020, Cofinimmo a vendu 28 cafés et restaurants du portefeuille Pubstone BE et NL pour un montant total d'environ 8 millions EUR, un montant supérieur à la dernière juste valeur des actifs avant la conclusion des accords.

4.7.2. Cofinimur I

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

Au cours de l'année 2020, 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, comme indiqué dans le graphique repris en section 6.3.

INFORMATION RÉGLEMENTÉE

Bruxelles, embargo jusqu'au 25.02.2021, 17:40 CET

4.8. Bureaux

- Investissements en 2020 : 150 millions EUR
- Désinvestissements en 2020 : 33 millions EUR
- Portefeuille de bureaux au 31.12.2020 : 1.439 millions EUR (77 sites)

Le portefeuille de bureaux de Cofinimmo représente une juste valeur de 1,4 milliard EUR. Au cours de l'année 2020, Cofinimmo y a investi 150 millions EUR et a procédé à des cessions pour un montant total de 33 millions EUR.

Principales réalisations :

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

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



Le bâtiment se situe au coin de la rue du Trône et de la rue d'Idalie, dans le quartier Léopold de Bruxelles. Le site est attenant à l'immeuble de bureaux Trône 98, dont Cofinimmo est propriétaire. L'immeuble a fait l'objet d'une rénovation lourde afin d'offrir confort et qualité aux futurs occupants. Les derniers travaux ont été livrés au 4^e trimestre 2020. Le bâtiment offre une superficie de plus de 7.200 m², répartis sur un rez-de-chaussée et sept étages. Une surface de 2.000 m² est louée pour 18 ans au Centre Hospitalier Interrégional Edith Cavell (CHIREC) pour les activités de son Centre

Médical Parc Léopold. Ce groupe hospitalier d'excellente réputation couvre toutes les spécialités que ce soit en médecine ou en chirurgie, à l'exception de la chirurgie cardiaque et de la cardiologie interventionnelle. Le CHIREC gère plusieurs sites à Bruxelles et dans ses environs. Le taux d'occupation au 31.12.2020 est de 43%.

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

INFORMATION RÉGLEMENTÉE

Bruxelles, embargo jusqu'au 25.02.2021, 17:40 CET

Pendant les travaux, une attention particulière a également été portée à l'isolation thermique et acoustique du bâtiment et à l'application de solutions éco-énergétiques. C'est ainsi que des vitrages modernes, une nouvelle isolation de la toiture et un éclairage LED ont, entre autres, été prévus pour toutes les surfaces. Après rénovation, le bâtiment vise un certificat de performance énergétique de niveau B+. Cette acquisition s'inscrit dans les objectifs RSE de Cofinimmo.

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

- **Bourget 40**

Depuis le 01.03.2020, l'immeuble de bureaux Bourget 40, situé avenue du Bourget 40 dans la zone décentralisée de Bruxelles, est entièrement loué à la société FedEx qui occupe les 13.800 m² d'espace bureaux qu'offre le site.

- **Cession de l'immeuble sis 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.

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

Le 25.06.2020, Cofinimmo a signé l'acte lui permettant de constituer une emphytéose de 99 ans sur les immeubles de bureaux Serenitas² et Moulin à Papier³, au profit de BPI Real Estate Belgium. Comme annoncé le 24.12.2018, le montant de la cession des droits relatifs à ces immeubles, situés dans la zone décentralisée de Bruxelles, s'élève à environ 27 millions EUR. Ce montant est supérieur à la dernière juste valeur (au 30.09.2018) déterminée par les experts évaluateurs indépendants de Cofinimmo avant la conclusion des accords.

- **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 a pris 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.

¹ Voir communiqué de presse du 20.04.2020.

² Situé Avenue Van Nieuwenhuyse n°2 et 6 à 1160 Auderghem.

³ Situé Rue du Moulin à Papier n°55 à 1160 Auderghem.

INFORMATION RÉGLEMENTÉE

Bruxelles, embargo jusqu'au 25.02.2021, 17:40 CET

- **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.

- **Acquisition d'un immeuble de bureaux à Bruxelles**

Le 30.10.2020, Cofinimmo a signé une convention en vue d'acquérir la société détenant les droits réels sur l'immeuble de bureaux 'Bruxelles Environnement (Port 86C)'.



L'immeuble de bureaux 'Bruxelles Environnement' (Port 86C) 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 net¹ 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' (Port 86C). 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 Le propriétaire assume principalement les coûts d'entretien de la toiture et de la structure du bâtiment.

INFORMATION RÉGLEMENTÉE

Bruxelles, embargo jusqu'au 25.02.2021, 17:40 CET

- **Activité commerciale**

Dans le courant de 2020, des renégociations et des nouvelles locations ont été signées pour près de 73.263 m² de bureaux au total comparé à plus de 99.375 m² enregistré au 31.12.2019. Les transactions les plus importantes sont reprises dans le tableau ci-dessous.

Sous-secteur	Immeuble	Type de transaction	Superficie (m ²)
Bruxelles décentralisé	Georgin 2	Renégociation	17.400
Bruxelles décentralisé	Herrmann-Debroux 44-46	Renégociation	5.900
Bruxelles décentralisé	Bourget 44	Renégociation	4.600
Autres régions	Mechelen station - Malines	Renégociation	3.500
Anvers	AMCA - Avenue Building	Renégociation	2.800
Anvers	AMCA - Avenue Building	Renégociation & Location	2.400
Bruxelles décentralisé	Bourget 42	Location	2.000
Bruxelles décentralisé	The Gradient	Location	1.500
Bruxelles CBD	Arts 46	Renégociation & Location	1.200
Autres régions	Mechelen station - Malines	Renégociation	1.000
Bruxelles CBD	Trône 100	Location	800
Bruxelles CBD	Arts 46	Location	800

INFORMATION RÉGLEMENTÉE

Bruxelles, embargo jusqu'au 25.02.2021, 17:40 CET

4.9. Partenariat Public-Privé

- **Projet NEO II à Bruxelles**

Pour rappel (voir communiqués du 28.04.2020, du 30.07.2020 et du 19.11.2020) :

- En juillet 2018, le marché public NEO II a été attribué au consortium composé de CFE et Cofinimmo. Ce marché public, lancé par la Ville de Bruxelles et la Région de Bruxelles-Capitale en 2013, a pour objet un contrat 'Design-Build-Finance-Maintain' ('DBFM') relatif à un centre de conventions complété par un hôtel de haut standing, sur le plateau du Heysel, au Nord de Bruxelles, à côté de l'Atomium.
- 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 25.02.2021, 17:40 CET

5. Événements intervenus après le 31.12.2020

5.1. Immobilier de santé en Belgique

- Cofinimmo fait construire l'extension d'un complexe de soins à Louvain

Le 14.01.2021, Cofinimmo a conclu un accord en vue d'acquérir 100% des actions de la SRL Home Vogelzang OG. Cette société possède les droits réels pour les 30 années à venir sur un terrain situé à Louvain, dans le Brabant flamand. Ce terrain verra la construction d'une extension à un complexe existant.



L'extension sera adjacente à une maison de repos et de soins et une résidence-services déjà existantes et sera réalisée sous la forme d'un projet turnkey. Pour ce bâtiment, une consommation énergétique inférieure de 30% à la valeur de référence est visée. Il comptera quatre étages et offrira environ 90 lits sur une superficie de près de 6.500 m². La réception provisoire des travaux est prévue pour fin mars 2022.

La valeur conventionnelle du complexe pour le calcul du prix des actions s'élève à environ 15 millions EUR. Le projet sera donné en emphytéose à VZW Home Vogelzang, qui exploite

déjà la maison de repos et de soins et la résidence-services existantes et détient le permis pour exploiter cette extension. L'emphytéose est de type triple net¹ et a une durée de 27 ans, à compter de la réception provisoire de l'extension. La redevance annuelle, qui est conforme au marché, sera due dès la livraison des travaux et sera indexée annuellement suivant l'indice belge des prix à la consommation. À l'expiration des droits réels, le bâtiment reviendra automatiquement à VZW Home Vogelzang. Cette opération sera donc en principe enregistrée dans les comptes de Cofinimmo comme une location-financement.

- Acquisition d'un terrain à Genappe

Le 12.02.2021, Cofinimmo a acquis 100% des actions d'une société qui détient un terrain à bâtir à Genappe (Brabant Wallon). Ce terrain verra la construction d'une nouvelle maison de repos et de soins.

La future maison de repos et de soins fera partie d'un campus de soins résidentiels où des résidences-services sont également prévues. Située près du centre de la ville de Genappe dans le Brabant Wallon, elle remplacera une maison de repos et de soins plus ancienne située à Chastre. Plusieurs arrêts de bus dans un rayon de 100 mètres assureront l'accessibilité au site. La construction de cette nouvelle maison de repos et de soins répond aux besoins croissants en termes de capacité d'accueil moderne pour personnes âgées dépendantes dans la région.

La nouvelle maison de repos et de soins offrira environ 112 lits, répartis sur une superficie de plus de 6.000 m². Le bâtiment répond à toutes les exigences actuelles en matière de normes énergétiques et d'objectifs de développement durable. Des matériaux modernes et durables ainsi que les dernières innovations techniques

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

INFORMATION RÉGLEMENTÉE

Bruxelles, embargo jusqu'au 25.02.2021, 17:40 CET

(éclairage LED, récupération de l'eau de pluie, ventilation, etc.) seront utilisés. L'empreinte carbone du bâtiment sera largement inférieure à celle de l'ancienne maison de repos et de soins.

Les travaux de construction commenceront prochainement. Cofinimmo fait exécuter les travaux dans le cadre d'un projet turnkey. La livraison des travaux est prévue pour début 2023.

Le budget d'investissement (terrain et travaux compris) s'élève à environ 19 millions EUR.

Après la livraison des travaux, Senior Living Group sera en charge de l'exploitation de la nouvelle maison de repos et de soins. Un bail de type triple net¹ a ainsi été conclu pour une durée de 28 ans. Le loyer sera indexé en fonction de l'indice santé belge. Le rendement locatif brut sera supérieur à 4,5%.

5.2. Immobilier de santé en France

- Acquisition de quatre maisons de repos et de soins et d'une clinique de réadaptation en Normandie

Le 01.02.2021, Cofinimmo a fait l'acquisition de quatre maisons de repos et de soins (EHPAD), dont une est actuellement en cours de construction, et d'une résidence-autonomie², dans les départements de l'Orne et du Calvados, en Normandie. Cette région située dans le Nord-Ouest de la France compte près de 3,5 millions d'habitants.



À l'heure actuelle, quatre des cinq sites sont en exploitation. Trois sites ont récemment fait l'objet de travaux de rénovation qui avaient trait soit à l'isolation de la toiture, soit au remplacement des chaudières ou encore au renouvellement du système de ventilation mécanique contrôlée (VMC). Tous les sites se trouvent en milieu urbain, résidentiel ou non, et sont facilement accessibles grâce à une bonne desserte routière.

Après la livraison de la maison de repos et soins située à Villers-sur-Mer, prévue pour fin 2022, les sites offriront ensemble une superficie totale d'environ 17.300 m² et 344 unités.

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

² Correspondant à une résidence-services dans la nomenclature de Cofinimmo.

INFORMATION RÉGLEMENTÉE

Bruxelles, embargo jusqu'au 25.02.2021, 17:40 CET

Nom de l'établissement	Type de bien	Localisation (département)	Année de construction / rénovation	Superficie approximative	Nombre d'unités
Immeubles en exploitation					
1. Nouvel Azur	Résidence-autonomie	Saint-Pierre-du-Regard (Orne)	2013	4.100 m ²	68
2. Grand Jardin	Maison de repos et de soins	Sap-en-Auge (Orne)	1992/2017	2.100 m ²	50
3. Les Ondines	Maison de repos et de soins	Grandcamp-Maisy (Calvados)	2004/2018-2019	2.800 m ²	64
4. Vallée d'Auge	Maison de repos et de soins	Dozulé (Calvados)	2003/2019	3.500 m ²	78
Projet de développement en cours					
5. -	Maison de repos et de soins	Villers-sur-Mer (Calvados)	2022	4.800 m ²	84
Total				17.300 m²	344

Cofinimmo a fait l'acquisition de ces quatre maisons de repos et de soins (EHPAD), dont une est actuellement en cours de construction, et de cette résidence-autonomie, en Normandie via sa succursale française. L'investissement total pour les cinq sites s'élèvera à terme à environ 44 millions EUR. Le prix d'acquisition des sites en exploitation est d'environ 30 millions EUR, tandis que le budget d'investissement pour l'immeuble en cours de construction est d'environ 14 millions EUR (terrain compris). Tous les sites sont déjà loués à DomusVi, un opérateur de premier plan en Europe.

Pour chacun des cinq sites, un bail de type double net¹ a été signé avec l'opérateur DomusVi pour une durée fixe de 12 ans. Les loyers seront indexés annuellement et le rendement locatif brut est en ligne avec les conditions de marché actuelles.

Avec plus de 400 maisons de repos et de soins et résidences pour personnes âgées et 60 agences de soins à domicile, DomusVi fournit une gamme complète de services de qualité à ses 72.000 clients en Europe et en Amérique latine.

5.3. Immobilier de santé en Finlande

- Acquisition d'une nouvelle maison de repos et de soins à Vantaa

Le 21.01.2021, Cofinimmo a fait l'acquisition d'une maison de repos et de soins en construction à Vantaa, dans la région métropolitaine de Helsinki. L'investissement total pour le terrain et les travaux s'élève à environ 12 millions EUR. Le bien est déjà pré-loué à Esperri Care Oy, l'un des principaux prestataires de soins en Finlande.

Les établissements de soins en Finlande offrent environ 65.000 lits. Ceux-ci sont gérés par des opérateurs du secteur public, des associations caritatives et du secteur privé, ces derniers gérant environ 50% des lits. Le secteur des maisons de repos et de soins offre donc un potentiel de croissance intéressant à long terme, qui sera porté par le vieillissement de la population, celui du portefeuille immobilier ainsi que par la privatisation du marché de l'immobilier de soins.

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

INFORMATION RÉGLEMENTÉE

Bruxelles, embargo jusqu'au 25.02.2021, 17:40 CET

La maison de repos et de soins est en cours de construction à Vantaa, une ville de 230.000 habitants située dans la région métropolitaine de Helsinki, capitale de la Finlande. Vantaa est la quatrième plus grande ville de Finlande.

Le site offrira 68 lits répartis sur une superficie de 2.600 m². Les travaux de construction ont débuté au troisième trimestre de 2020 et la livraison du complexe est prévue pour le quatrième trimestre de 2021.

La maison de repos et de soins est idéalement située dans une zone résidentielle verte et est adjacente à un bois. Elle est facilement accessible grâce à la présence de plusieurs lignes dans un rayon de 800 mètres, d'une gare à moins de 4 kilomètres et d'un nombre suffisant de places de parking.



Le bâtiment aura une performance énergétique de niveau B. La consommation d'énergie sera limitée grâce à un système de chauffage par géothermie. Le site emploiera environ 50 personnes.

Le bail de type double net¹ aura une durée fixe de 15 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.

Esperi Care Oy a été fondé en 2001. Aujourd'hui, le groupe offre 7.000 lits et emploie plus de 6.500 personnes, principalement des infirmières et des infirmières auxiliaires, en Finlande. Le siège de la société est situé à Helsinki, dans l'ancien hôpital militaire Tilka. La société offre un large éventail de services résidentiels de qualité pour les personnes âgées et les personnes souffrant de déficience mentale ainsi que des centres de réadaptation pour les toxicomanes.

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

INFORMATION RÉGLEMENTÉE

Bruxelles, embargo jusqu'au 25.02.2021, 17:40 CET

5.4. Immobilier de santé en Irlande

- Acquisition de six maisons de repos et de soins et d'une clinique de réadaptation

Le 18.01.2021, Cofinimmo a fait son entrée dans le secteur de l'immobilier de santé irlandais avec l'acquisition via une filiale de six maisons de repos et de soins et d'une clinique de réadaptation dans les comtés de Cavan, Dublin, Kildare, Meath et Louth. Il s'agit d'un investissement total d'environ 93 millions EUR.

L'Irlande compte environ 5 millions d'habitants. Avec environ 30.000 lits, le secteur des maisons de repos irlandais est moins bien fourni que ce que l'on observe dans la plupart des autres pays européens. Selon Eurostat, on s'attend à ce que d'ici à 2040 la proportion de personnes âgées de 65 ans ou plus y croisse considérablement plus vite que dans les autres pays européens. Par conséquent, la demande en matière d'établissements de soins de haute qualité spécialisés dans la prise en charge des personnes âgées est importante en Irlande.

L'offre actuelle en matière de maisons de repos et de soins dans le pays ne répond pas à la demande croissante. La capacité en lits devrait augmenter d'environ un tiers de la capacité actuelle pour pouvoir répondre à la demande à court terme. En outre, une partie substantielle des établissements actuels devra être rénovée pour satisfaire aux normes modernes de confort et de sécurité.

Pour chacun des sept sites, un bail triple net¹ a été signé pour une durée fixe de 15 ans. Les loyers seront indexés annuellement en fonction de l'indice irlandais des prix à la consommation. Le rendement locatif brut est en ligne avec les conditions de marché actuelles.

Tous les sites sont en exploitation et offrent une bonne performance énergétique (niveau B ou C). Ils offrent ensemble une superficie totale d'environ 39.500 m² et 491 lits.

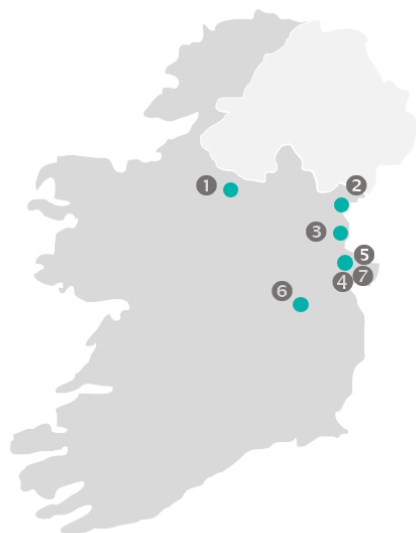


¹ Les assurances, les taxes et la maintenance sont à charge du locataire.

INFORMATION RÉGLEMENTÉE

Bruxelles, embargo jusqu'au 25.02.2021, 17:40 CET

Nom de l'établissement	Type de bien	Localisation (comté)	Année de construction / rénovation	Superficie approximative	Nombre de lits
1. Castlemanor	Maison de repos et de soins	Cavan	2007	8.500 m ²	71
2. St Peters	Maison de repos et de soins	Louth	2002	2.500 m ²	69
3. Gormanston Wood	Maison de repos et de soins	Meath (Grand Dublin)	2000	10.500 m ²	89
4. St Doolaghs	Clinique de réadaptation pour résidents post-opératoires	Dublin	2001	7.000 m ²	72
5. Anovocare	Maison de repos et de soins	Dublin	2016	5.000 m ²	89
6. Suncroft Lodge	Maison de repos et de soins	Kildare (Grand Dublin)	2000	4.000 m ²	60
7. Foxrock	Maison de repos et de soins	Dublin	1999	2.000 m ²	41
Total				39.500 m²	491



- ① Cavan
- ② Louth
- ③ Meath
- ④ Dublin
- ⑤ Dublin
- ⑥ Kildare
- ⑦ Dublin

INFORMATION RÉGLEMENTÉE

Bruxelles, embargo jusqu'au 25.02.2021, 17:40 CET

5.5. Bureaux

- Lancement de la filialisation du portefeuille de bureaux

Le 03.02.2021, Cofinimmo a annoncé le lancement de la filialisation de son portefeuille de bureaux, afin de pouvoir ouvrir, le moment venu, le capital de la filiale spécialisée en bureaux (dont le contrôle serait conservé) à de futurs investisseurs, qui bénéficieraient dès lors de la plateforme de gestion et d'investissement très expérimentée de Cofinimmo, tout en permettant au groupe de recycler une partie du capital investi dans ce portefeuille.

Cette filialisation s'inscrit dans l'exécution de la stratégie de création de valeur pour le portefeuille de bureaux. Forte de ses 35 ans d'expérience dans les bureaux, Cofinimmo s'appuie sur un mode de gestion offrant une plateforme de services intégrée. Le patrimoine de bureaux de Cofinimmo est aujourd'hui principalement composé de 77 immeubles pour environ 550.700 m², d'une valeur de l'ordre de 1,4 milliard EUR représentant environ 30% du portefeuille consolidé. Il se situe en majorité dans le Central Business District de Bruxelles ('CBD'), à la suite du recentrage vers ce secteur initié mi-2018. Parallèlement, les équipes internes accompagnent la dynamique des demandes de marché en matière de flexibilité et d'innovation, et œuvrent de concert à l'obtention des meilleurs résultats possibles en matière d'efficacité énergétique et de responsabilité sociale des entreprises ('RSE').

La filiale spécialisée en bureaux aura le statut de société immobilière réglementée institutionnelle ('SIRI'). Le conseil d'administration a approuvé ce jour la mise en œuvre de la filialisation du portefeuille de bureaux, découlant naturellement de la stratégie initiée mi-2018. Le planning prévoit actuellement la réalisation de la filialisation au plus tôt au cours du dernier trimestre 2021. Cette opération n'aura pas d'effet sur les comptes consolidés du groupe, ni sur le dividende.

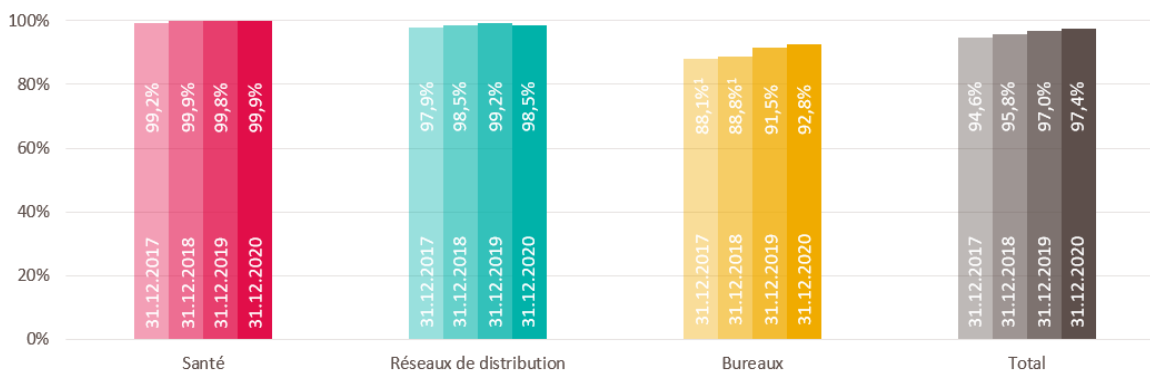
INFORMATION RÉGLEMENTÉE

Bruxelles, embargo jusqu'au 25.02.2021, 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 :



6.2. Locataires principaux

Locataires	Loyers contractuels	Durée moyenne résiduelle des baux (en années)
Korian	14%	9
AB InBev	10%	15
Colisée	9%	16
Secteur public	9%	6
Orpea	7%	14
Top 5 des locataires	50%	12
Stella Vitalis	3%	27
Aspria	3%	26
MAAF	3%	4
Care-lon	2%	25
Orelia Zorg	2%	26
Top 10 des locataires	62%	14
Top 20 des locataires	71%	14
Autres locataires	29%	8
TOTAL	100%	12

Dans le secteur des bureaux, les locataires publics représentent 31% du portefeuille.

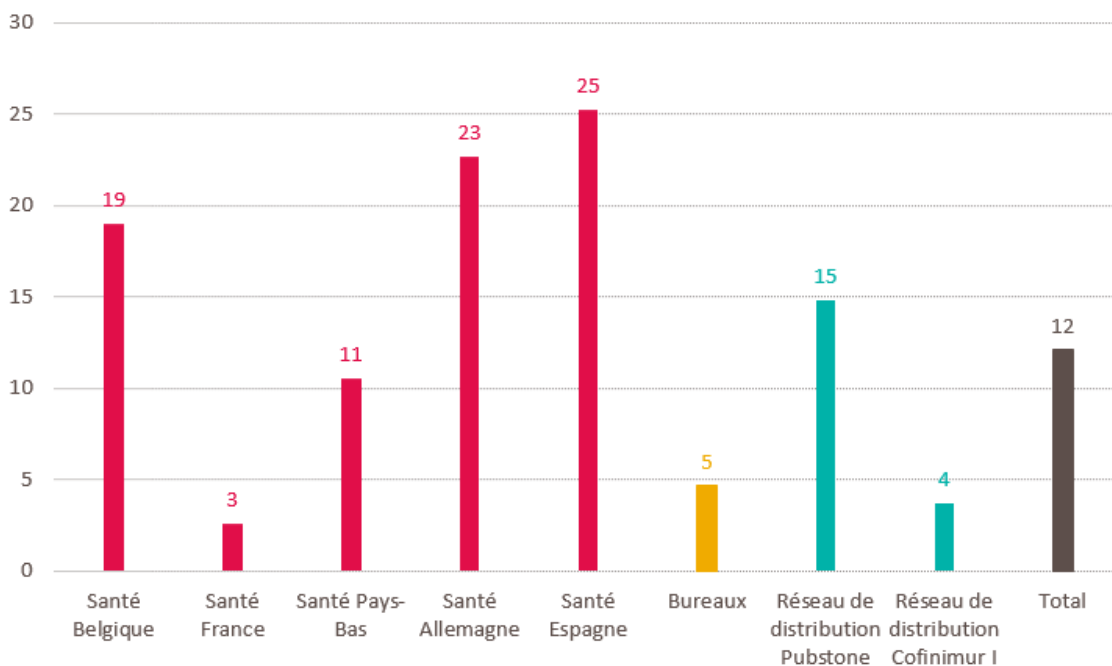
¹ Le secteur 'autres' a été transféré vers le secteur 'bureaux' au 01.01.2019. Le taux d'occupation des bureaux aurait été de 89,1% au 31.12.2018 et de 88,3% au 31.12.2017 avec ce transfert.

INFORMATION RÉGLEMENTÉE

Bruxelles, embargo jusqu'au 25.02.2021, 17:40 CET

6.3. 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 à 13 ans.

6.4. Échéancier du portefeuille

Baux > 9 ans	60,9%
Immobilier de santé	44,7%
Immobilier de réseaux de distribution Pubstone	10,4%
Bureaux - secteur public	4,0%
Bureaux - secteur privé	1,8%
Baux 6-9 ans	5,6%
Bureaux	3,2%
Immobilier de santé	2,2%
Immobilier de réseaux de distribution - Cofinimur I	0,3%
Baux < 6 ans	33,4%
Bureaux	21,1%
Immobilier de santé	9,9%
Immobilier de réseaux de distribution - Cofinimur I	2,4%

Au total, 61% des baux sont conclus à long terme (plus de neuf ans).

INFORMATION RÉGLEMENTÉE

Bruxelles, embargo jusqu'au 25.02.2021, 17:40 CET

6.5. Variation des revenus locatifs bruts à portefeuille constant

	Revenus locatifs bruts au 31.12.2020 (x 1.000.000 EUR)	Revenus locatifs bruts au 31.12.2019 (x 1.000.000 EUR)	Variation	Variation à portefeuille constant
Immobilier de santé	148,3	128,8	+15,2%	+1,1%
Bureaux	71,8	71,0	+1,0%	+2,2%
Immobilier de réseaux de distribution	37,7	37,7	-0,1%	+1,2%
PORTEFEUILLE TOTAL	257,7	237,5	+8,5%	+1,4%

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 (+1,4%) entre le 31.12.2019 et le 31.12.2020 : l'effet positif des nouvelles locations (+1,9%) et de l'indexation (+1,1%) ont largement compensé l'effet négatif des départs (-1,1%) et des renégociations (-0,3%).

INFORMATION RÉGLEMENTÉE

Bruxelles, embargo jusqu'au 25.02.2021, 17:40 CET

7. Gestion des ressources financières

La stratégie financière de Cofinimmo se caractérise par une diversification de ses sources de financement, un appel régulier aux marchés des capitaux, un taux d'endettement proche de 45% et une optimisation de la durée et du coût de son financement. Cofinimmo porte également une attention particulière à la cohérence entre sa stratégie financière et ses objectifs RSE (voir chapitre Stratégie du document d'enregistrement universel qui sera publié le 09.04.2021). Après avoir été la première foncière européenne à émettre des green & social bonds en 2016, Cofinimmo est maintenant la première foncière belge à avoir émis, en novembre 2020, une obligation publique durable de taille benchmark de 500 millions EUR.

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

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

Au 31.12.2020 et tout au long de l'année 2020, ces ratios ont été respectés. Par ailleurs, aucun défaut de paiement sur les contrats d'emprunts et aucune violation des termes de ces mêmes contrats ne sont attendus dans les 12 mois à venir.

7.1. Opérations de financement en 2020

En 2020, Cofinimmo a renforcé ses ressources financières et la structure de son bilan. Deux augmentations de capital ont été effectuées durant cet exercice. Les opérations de financement intervenues dans le courant de l'exercice ont également permis au groupe d'améliorer l'échéancier des dettes financières, d'augmenter les financements disponibles, de maintenir le coût moyen de sa dette à des niveaux particulièrement faibles et d'en augmenter la durée résiduelle moyenne. Les différentes opérations réalisées sont décrites ci-dessous.

7.1.1. Augmentations de capital depuis le 01.01.2020

Au cours de l'exercice 2020, Cofinimmo a procédé à deux augmentations de capital (dividende optionnel et apports en nature) totalisant près de 143 millions EUR.

7.1.1.1. Dividende optionnel

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

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

Les actionnaires ont été invités à communiquer leur choix entre les différentes modalités de paiement entre le 20.05.2020 et le 05.06.2020. Au total, 43,5% des coupons de dividende 2019 a été remis dans le cadre de la souscription. Ceci a donné lieu à l'émission de 387.226 nouvelles actions pour un montant total de

INFORMATION RÉGLEMENTÉE

Bruxelles, embargo jusqu'au 25.02.2021, 17:40 CET

44,0 millions EUR. Le prix de souscription de 113,68 EUR par nouvelle action se situait 7,4% en-deçà de la moyenne pondérée du cours de l'action durant la période de souscription (122,74 EUR).

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

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

7.1.1.2. Apports en nature suivis d'un placement privé

Cofinimmo a signé le 10.06.2020 un accord concernant l'acquisition de six sites de santé en Belgique par apports en nature des actions de six sociétés (voir section 4.1 du présent rapport). La valeur conventionnelle des actifs pour le calcul du prix des actions a été fixée à environ 105 millions EUR, tandis que la valeur des apports en nature s'est élevée à 98.520.698,88 EUR. Dans ce contexte, 825.408 nouvelles actions ont été émises.

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

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

À l'issue de cette opération, ainsi qu'au 31.12.2020, le capital social de Cofinimmo était représenté par 27.061.917 actions.

7.1.2. Émission d'une obligation durable

Cofinimmo a émis le 25.11.2020 sa première obligation publique durable de taille benchmark pour un montant de 500 millions EUR. Les obligations seront assorties d'un coupon de 0,875% par an et arriveront à échéance le 02.12.2030.

Le marché a bien accueilli l'émission de Cofinimmo puisque la demande a été six fois supérieure au volume de l'émission.

L'utilisation des moyens ainsi récoltés sera entièrement affectée au (re)financement d'actifs, conformément au cadre de financement durable de Cofinimmo de mai 2020. Les actifs sélectionnés ainsi que les autres aspects de financement durable définis par le groupe sont détaillés dans le rapport RSE du document d'enregistrement universel qui sera publié le 09.04.2021.

La nouvelle émission est cotée à la Bourse de Luxembourg. Le règlement et l'admission à la négociation des obligations ont eu lieu le 02.12.2020.

INFORMATION RÉGLEMENTÉE

Bruxelles, embargo jusqu'au 25.02.2021, 17:40 CET

7.1.3. Extension du programme de billets de trésorerie

Afin de favoriser les émissions à long terme, Cofinimmo a décidé de relever le montant maximum du programme de 800 millions EUR à 950 millions EUR, et ce, afin d'émettre plus de billets de trésorerie portant sur des durées supérieures à 1 an. L'augmentation du programme, effective depuis le 15.04.2020, sera uniquement réservée aux émissions à long terme ; le programme pour les billets de trésorerie à court terme restera, quant à lui, limité à 800 millions EUR.

Les émissions de billets de trésorerie à long terme se font à partir de 'reverse inquiries' que les investisseurs intéressés adressent aux banques qui gèrent le programme de billet de trésorerie. Belfius Bank et ING Bank coordonnent pour Cofinimmo les émissions de billets de trésorerie à long terme tandis que Belfius Bank, BNP Paribas Fortis, BRED Banque Populaire, ING Bank, KBC Bank et la Société Générale facilitent les émissions de billets de trésorerie à court terme.

7.1.4. Opérations de financement depuis le 01.01.2020

7.1.4.1. Évolution de l'ensemble des financements

- 06.01.2020 : Conclusion d'une nouvelle ligne de crédit bilatérale de 50 millions EUR à cinq ans ;
- 15.01.2020 : Échéance d'une ligne de crédit bilatérale de 50 millions EUR conclue en 2015 ;
- 07.02.2020 : Remboursement des obligations de 140 millions EUR émises en 2012 ;
- 14.02.2020 : Nouvelle ligne de crédit bilatérale de 20 millions EUR à 4 ans accordée par une banque espagnole ;
- 21.02.2020 : Émission de billets de trésorerie totalisant 24 millions EUR à 8 ans ;
- 25.02.2020 : Remboursement de billets de trésorerie de 6 millions EUR émis en 2015 ;
- 23.03.2020 : Nouvelle ligne de crédit bilatérale de 50 millions EUR à 5 ans ;
- 01.04.2020 : Refinancement anticipé d'une ligne de crédit de 55 millions EUR échéant en octobre 2020 pour porter son échéance à 2028 et 2029 (2 x 27,5 millions EUR) ;
- 15.04.2020 : Extension du programme de billets de trésorerie à long terme (détaillée ci-dessus).
- 23.04.2020 : Refinancement anticipé d'une ligne de crédit de 40 millions EUR échéant en août 2020. Il s'agissait initialement d'une ligne de crédit classique, refinancée sous forme de green & social loan à 3 ans. Conformément à sa stratégie RSE et à son tableau des performances, le green & social loan sera utilisé par Cofinimmo pour refinancer des projets avec des objectifs à la fois environnementaux et sociaux ;
- 04.05.2020 : Signature de la prolongation du crédit syndiqué de 400 millions EUR pour un an supplémentaire pour porter son échéance au 01.07.2025 ;
- 11.05.2020 : Augmentation du montant du crédit syndiqué de 28 millions EUR pour le porter à 428 millions EUR ;
- 09.06.2020 : Nouvelle ligne de crédit bilatérale de 38 millions EUR à 7 ans remplaçant une ligne de 25 millions EUR échéant en 2025 ;
- 12.06.2020 : Émission de billets de trésorerie totalisant 5 millions EUR à 8 ans ;
- 01.07.2020 : Nouvelle ligne de crédit de 500 millions EUR conclue pour une durée de 2 ans. Cette ligne de crédit a été annulée le 02.12.2020, jour de l'émission de l'obligation durable ;
- 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 l'échéance à 2029 ;
- 12.11.2020 : Prolongation d'un crédit de 50 millions EUR pour 1 an supplémentaire pour porter son échéance à 2026 ;
- 25.11.2020 : Émission d'une obligation publique durable de taille benchmark pour un montant de 500 millions EUR et d'une durée de 10 ans (détaillée ci-dessus) ;

INFORMATION RÉGLEMENTÉE

Bruxelles, embargo jusqu'au 25.02.2021, 17:40 CET

- 26.11.2020 : Prolongation d'un crédit de 25 millions EUR pour 1 an supplémentaire pour porter son échéance à 2031 ;
- 18.12.2020 : Conclusion d'une nouvelle ligne de crédit bilatérale de 80 millions EUR pour une durée de 7 ans et 5 mois ;
- 02.02.2021 : Nouvelle ligne de crédit bilatérale de 40 millions EUR pour une durée de 7 ans ;
- 11.02.2021 : Prolongation d'une ligne de crédit de 20 millions EUR pour 1 an supplémentaire pour porter son échéance à 2025 ;
- 12.02.2021 : Nouvelle ligne de crédit bilatérale de 50 millions EUR à 5 ans ;
- 15.02.2021 : Nouvelle ligne de crédit bilatérale de 50 millions EUR à 5 ans ;
- 15.02.2021 : Prolongation d'une ligne de crédit de 50 millions EUR pour 1 an supplémentaire pour porter son échéance à 2026.

7.1.4.2. Couverture de taux d'intérêt

Au cours de l'année 2020, Cofinimmo a poursuivi l'augmentation de ses couvertures sur un horizon de dix ans. Des IRS portant sur les années 2025 (100 millions EUR), 2026-2027-2028 (350 millions EUR), et 2029 (250 millions EUR) ont été souscrits afin d'augmenter la couverture sur ces années. Les principales opérations de couverture à long terme ont été réalisées durant le premier trimestre. En janvier 2021, Cofinimmo a poursuivi sa couverture sur les années 2026 jusqu'à 2029 en souscrivant un IRS pour 50 millions EUR.

En 2020, Cofinimmo a également augmenté sa couverture sur les prochaines années avec la souscription de caps portant sur les années 2020 (150 millions EUR), 2021 (250 millions EUR), 2022 (350 millions EUR) et 2023-2024 (100 millions EUR). En janvier 2021, Cofinimmo a souscrit un nouveau cap de 200 millions EUR permettant d'augmenter sa couverture sur les années 2021-2022-2023-2024-2025.

7.2. Structure de la dette

Au 31.12.2020, les dettes financières consolidées, courantes et non courantes, émises par Cofinimmo SA, s'élevaient à 2.283 millions EUR. Elles comprenaient notamment des facilités bancaires et des obligations émises sur le marché financier.

Les obligations sont résumées dans le tableau ci-dessous :

Straight / Convertible	Courantes / Non courante:	Financement durable	Montant nominal (x 1.000.000 EUR)	Prix d'émission (%)	Prix de conversion (EUR)	Coupon (%)	Date d'émission	Date d'échéance
S	NC	-	190,0	100,000	-	1,9290	25.03.2015	25.03.2022
S	NC	-	70,0	99,609	-	1,7000	26.10.2016	26.10.2026
S	NC	Green & social	55,0	99,941	-	2,0000	09.12.2016	09.12.2024
S	NC	Durable	500,0	99,222	-	0,8750	02.12.2020	02.12.2030
C	C	-	219,3	100,000	133,4121	0,1875	15.09.2016	15.09.2021

7.2.1. Dettes financières non courantes

Au 31.12.2020, les dettes financières non courantes s'élevaient à 1.247 millions EUR. Elles sont détaillées ci-dessous.

INFORMATION RÉGLEMENTÉE

Bruxelles, embargo jusqu'au 25.02.2021, 17:40 CET

7.2.1.1. Marché obligataire

- 260 millions EUR représentant deux emprunts obligataires non convertibles ;
- 55 millions EUR de green & social bonds non convertibles qui font partie de la communauté Euronext ESG Bonds rassemblant les émetteurs européens d'obligations green & social répondant à différents critères objectifs. Cofinimmo est actuellement l'un des rares émetteurs cotés à Bruxelles à faire partie de cette communauté européenne engagée. Les autres émetteurs belges étant un groupe bancaire, l'État belge, la Région wallonne et une société belge de traitement des eaux ;
- 500 millions EUR pour une obligation durable de taille benchmark faisant partie de la communauté Luxembourg Green Exchange au même titre que de nombreux émetteurs internationaux mais également un développeur immobilier belge et la Région wallonne ;
- -4 millions EUR principalement pour l'émission sous le pair de l'obligation de 500 millions EUR et pour les intérêts courus non échus des emprunts obligataires ;
- 69 millions EUR de billets de trésorerie à long terme ;
- 2 millions EUR correspondant à la valeur actualisée du coupon minimum des obligations remboursables en actions (ORA) émises par Cofinimur I en décembre 2011.

7.2.1.2. Facilités bancaires

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

7.2.2. Dettes financières courantes

Au 31.12.2020, les dettes financières courantes de Cofinimmo s'élevaient à 1.037 millions EUR. Elles sont détaillées ci-dessous.

7.2.2.1. Marchés financiers

- 221 millions EUR d'un emprunt obligataire convertible en actions Cofinimmo. Ces obligations convertibles sont valorisées à leur valeur de marché au bilan ;
- 800 millions EUR de billets de trésorerie d'une durée inférieure à un an, dont 306 millions EUR d'une durée supérieure à trois mois. Les émissions de billets de trésorerie à court terme sont totalement couvertes par les disponibilités sur les lignes de crédit à long terme confirmées. Cofinimmo bénéficie ainsi du coût attractif d'un tel programme de financement à court terme, tout en assurant son refinancement au cas où le placement de nouveaux billets de trésorerie deviendrait plus coûteux ou impraticable ;
- 10 millions EUR de billets de trésorerie initialement conclus à long terme dont la durée résiduelle est inférieure à un an.

7.2.2.2. Facilités bancaires

- 5 millions EUR d'autres emprunts.

7.3. Disponibilités

Au 31.12.2020, les disponibilités sur les lignes de crédit confirmées atteignaient 1.332 millions EUR. Après couverture des émissions de billets de trésorerie, Cofinimmo disposait à cette date de 532 millions EUR de lignes excédentaires pour financer son activité.

INFORMATION RÉGLEMENTÉE

Bruxelles, embargo jusqu'au 25.02.2021, 17:40 CET

7.4. Ratio d'endettement consolidé

Au 31.12.2020, 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 46,1% (contre 41,0% au 31.12.2019). Pour rappel, la limite légale imposée aux SIR est de 65%.

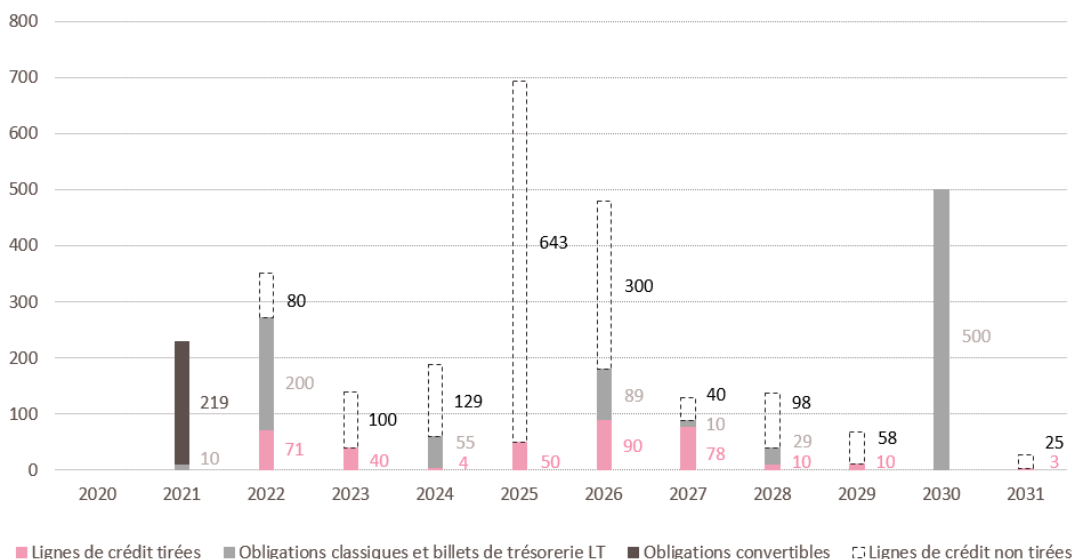
Les conventions de crédit dont Cofinimmo bénéficie, lorsqu'elles font référence à une limite d'endettement, font référence au ratio réglementaire et le plafonnent à 60%.

7.5. Durée résiduelle moyenne des dettes financières

La maturité moyenne pondérée des engagements financiers s'est améliorée passant de 4 ans à 5 ans entre le 31.12.2019 et le 31.12.2020. 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'élevait à 2.800 millions EUR au 31.12.2020, arriveront à échéance de façon étalée jusqu'en 2031. Depuis le 01.01.2021, de nouvelles lignes bancaires ont été conclues pour un montant de 140 millions EUR.

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



¹ En tenant compte de l'utilisation des lignes de crédits au 31.12.2020.

INFORMATION RÉGLEMENTÉE

Bruxelles, embargo jusqu'au 25.02.2021, 17:40 CET

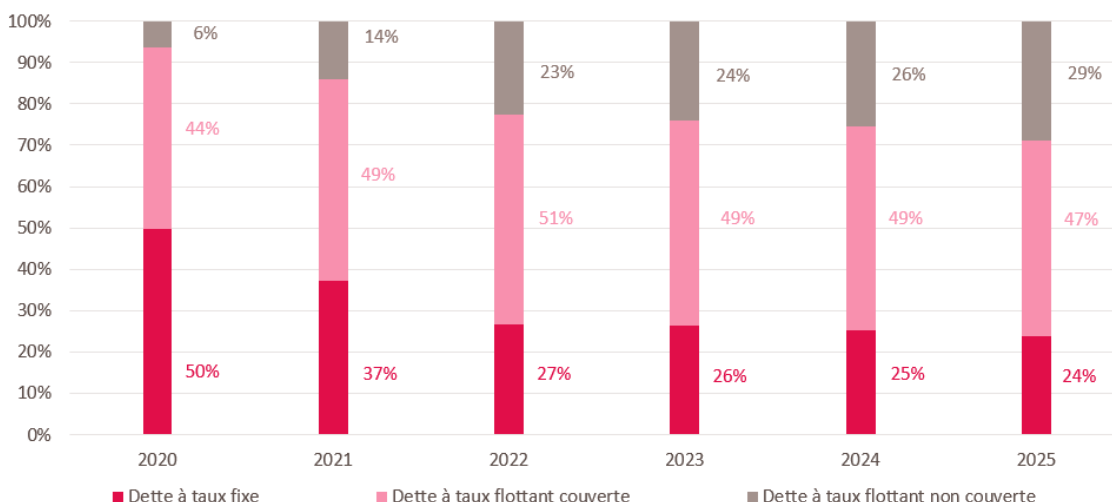
7.6. Coût moyen de la dette et couverture du taux d'intérêt

Le coût moyen de la dette, y compris les marges bancaires, s'est établi à 1,3% pour 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'intérêts ('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.

En tenant compte des opérations de couvertures du 07.01.2021, la répartition de la dette à taux fixe, de la dette à taux flottant couverte et de la dette à taux flottant non couverte se présentait comme dans le graphique ci-dessous.

À ce jour, le risque anticipé de taux d'intérêt est couvert à plus de 70% jusque fin 2025. Le résultat de Cofinimmo reste néanmoins sensible aux variations des taux d'intérêt.



7.7. Notation financière

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

Le 19.11.2020, Standard & Poor's a publié une mise à jour de leurs prévisions de ratio d'endettement étant donné que les acquisitions réalisées en 2020 se sont avérées supérieures à leurs attentes.

7.8. 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.

INFORMATION RÉGLEMENTÉE

Bruxelles, embargo jusqu'au 25.02.2021, 17:40 CET

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 31.12.2020 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

En vertu de cet article, Cofinimmo a annoncé le 25.06.2020 la cession sur Euronext Brussels de 1.257 actions propres, pour un prix moyen de 123,66 EUR par action. Cette opération de cession, purement technique, a été effectuée par Gestone III SA, une filiale directe de Cofinimmo. Les actions cédées proviennent de la conversion en actions ordinaires des 1.257 actions privilégiées I qui ont été acquises le 12.07.2019 par Gestone III SA faute de demandes de conversion¹. Il n'est actuellement pas prévu que Gestone III SA procède à d'autres cessions d'actions Cofinimmo.

Détail de la transaction

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.

¹ Voir également les communiqués de presse du 28.05.2019 et 12.07.2019.

INFORMATION RÉGLEMENTÉE

Bruxelles, embargo jusqu'au 25.02.2021, 17:40 CET

8. Responsabilité sociale des entreprises (RSE)

8.1. Belgian Alliance for Climate Action

La Belgian Alliance for Climate Action est une initiative conjointe de The Shift et du WWF. Il s'agit d'une plateforme ouverte aux organisations belges, quels que soient leur taille ou leur secteur d'activité, qui veulent réduire leurs émissions de GES, augmenter leurs ambitions climatiques et se baser sur les science-based targets (SBT) pour atteindre leurs objectifs climat. Au total, 64 organisations en Belgique ont déjà rejoint l'Alliance, s'engageant ainsi à aligner leurs activités sur les objectifs de l'Accord de Paris, à savoir limiter la hausse de la température mondiale bien en-dessous de 2°C, et poursuivre les efforts pour la limiter à 1,5°C. Le WWF, co-fondateur des science-based targets, apportera son expertise aux membres de l'alliance en termes de définition des objectifs et fera également le lien avec d'autres alliances climatiques dans le monde.

Cofinimmo a accentué ses ambitions en matière de RSE en lançant son projet 30³, qui vise une diminution de l'intensité énergétique de son patrimoine de 30% d'ici à 2030, pour atteindre 130 kWh/m². Cet objectif, qui prend pour référence le niveau de 2017, a été établi suivant la méthodologie des science-based targets, grâce à laquelle le groupe a pu objectiver l'effort à réaliser afin de contribuer à l'objectif mondial de limiter le réchauffement climatique. Il fait suite aux nombreuses démarches RSE initiées par Cofinimmo depuis plus de dix ans et s'inscrit activement dans la démarche de l'Accord de Paris conclu lors de la COP21. L'intensité énergétique du portefeuille a déjà été réduite, passant de 190 kWh/m² en 2017 à 163 kWh/m² en 2020 (178 kWh/m² en 2019).

8.2. Cadre de financement durable

Cofinimmo porte une attention particulière à la cohérence entre sa stratégie financière et ses objectifs RSE. Dans ce cadre, elle mène une politique de financement durable qu'elle a lancée en 2016 avec une première émission de green & social bonds, suivi en 2019 d'un premier green & social loan. En mai 2020, Cofinimmo a émis un second green & social loan, suivi en novembre 2020, d'une première obligation publique durable de taille benchmark pour un montant nominal global de 500 millions EUR (voir section 7.1.2). Le marché a bien accueilli cette dernière émission puisque la demande a été six fois supérieure au volume de l'émission. L'utilisation des moyens ainsi récoltés a été entièrement affectée au (re)financement d'actifs, conformément au cadre de financement durable précité. La sélection des actifs est détaillée dans le rapport RSE du document d'enregistrement universel qui sera publié le 09.04.2021.

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

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

INFORMATION RÉGLEMENTÉE

Bruxelles, embargo jusqu'au 25.02.2021, 17:40 CET

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

8.3. Portefeuille durable et organisation interne

Pour concrétiser les projets ayant un impact environnemental, qu'il s'agisse de l'extension d'une maison de repos et de soins ou de la reconversion d'un immeuble de bureaux, Cofinimmo possède un système de gestion environnementale, certifié ISO 14001:2015, utilisé tout au long du cycle de vie de son patrimoine (y compris le siège). Les leviers appliqués aux différents stades du cycle de vie des actifs varient selon le secteur d'activités.

Le 30.07.2020, la société Vinçotte a renouvelé le certificat de Cofinimmo, et ce, pour la quatrième fois consécutive. 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.

8.4. Références, notations et certifications

L'engagement constant de Cofinimmo en matière de RSE, s'est vu cette année encore confirmer par de nombreux organismes et institutions. Les multiples certifications et notations obtenues ne constituent pas une fin en soi mais confirment la solidité des engagements RSE de Cofinimmo et l'encouragent à poursuivre dans cette voie. Durant toute l'année 2020, Cofinimmo a progressé sur les aspects RSE suivants :

- Fin juillet 2020, Cofinimmo a soumis, pour la dixième fois, ses réponses au 'benchmark GRESB' ('The ESG² Benchmark for Real Assets'). Cofinimmo a reçu le 16.10.2020 la confirmation qu'il faisait toujours partie de la catégorie 'Green Star' avec un score de 67% (selon leur nouvelle méthodologie) pour standing investment et 85% pour development ;
- Cofinimmo a également participé, pour la première fois, au Corporate Sustainability Assessment. Chaque année, plus de 3.500 sociétés cotées en bourse figurant parmi les plus importantes au monde sont invitées à participer à l'enquête du CSA. Les sociétés sont ainsi évaluées en fonction de la capitalisation de leurs actifs flottants au 31.12.2019. Les résultats, qui ont été communiqués le 13.11.2020, montrent que Cofinimmo se hisse directement au percentile 74 avec un score global de 44 (contre une moyenne de 30 pour le secteur immobilier) ;
- 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

¹ Environnement, Social et Gouvernance

INFORMATION RÉGLEMENTÉE

Bruxelles, embargo jusqu'au 25.02.2021, 17:40 CET

- 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. Sur base des informations soumises, les sociétés se voient attribuer une note allant de A à D-. Le 08.12.2020, Cofinimmo a obtenu la note de B ('Management band'), à comparer à la note initiale de C obtenue en 2013 ;
- 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 ;
 - En 2020, Cofinimmo a obtenu la note de 14,9 pour son ESG Risk Rating et est considérée par Sustainalytics comme ayant un faible risque de subir des impacts financiers importants dus à des facteurs environnementaux, sociaux et de gouvernance ;
 - Standard Ethics a reconfirmé pour 2020 la notation EE+ (sur une échelle de EEE à F) de Cofinimmo. Cette notation correspond à un très haut niveau de conformité aux principes de durabilité. Cofinimmo fait aussi partie du SE Belgian Index et du SE Best in Class Index ;
 - En 2020, Cofinimmo fait toujours partie de l'Ethibel Sustainability Index (ESI) Excellence Europe, et ce depuis 2018. Les sélections de Forum Ethibel sont largement basées sur la recherche menée par l'agence de notation européenne Vigeo Eiris ;
 - À ce jour, cinq sites ont un certificat BREEAM Good à Excellent et deux sites un certificat BREEAM In-Use Good à Very good. Une politique de rotation est appliquée pour la certification BREEAM favorisant la certification d'immeubles non certifiés par le passé, ce qui va au-delà d'une simple prolongation des certificats déjà obtenus. Le nombre d'immeubles qui ont ainsi obtenu à un moment ou à un autre une certification BREEAM s'élève à 28 ;
 - En termes de gouvernance, la diversité se manifeste non seulement par la présence importante de femmes au sein du conseil d'administration, mais également par la présence de trois nationalités différentes et de backgrounds variés. Cette sélection au sein du conseil et de ses comités permet d'élargir les connaissances sur les différents pays et segments de marché dans lesquels la société opère. Par ailleurs, la présence importante de femmes chez Cofinimmo a été confirmée par plusieurs études sur la diversité des genres dans les organes de gouvernance des entreprises belges. À titre d'exemple, l'étude réalisée sur la diversité des genres dans les organes de gouvernance des entreprises par l'organisation European Women On Board indique que Cofinimmo est à la 52^e place sur 668 sociétés et 2^e place des sociétés belges de son Gender Diversity Index 2020 ;
 - Le 19.01.2021 : Euronext Brussels a récompensé les sociétés cotées et les membres les plus performants du marché boursier. Cofinimmo a ainsi obtenu un Bronze Sustainable Growth Award. Cet award distingue les entreprises qui ont affiché la plus forte croissance durable au cours de la dernière décennie. Le prix est décerné à l'entreprise qui a obtenu le meilleur résultat dans le classement combiné de son score ESG (source : Refinitiv) d'une part et de la performance du cours de l'action au cours des dix dernières années d'autre part.

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 25.02.2021, 17:40 CET

8.5. Initiatives 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.

La pandémie de coronavirus COVID-19 a permis à Cofinimmo de réaliser plusieurs économies qui ont été utilisées pour diverses actions civiles. Elle a eu l'occasion de se concentrer sur le pilier 'S' de sa stratégie RSE, au moyen d'actes de solidarité.

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 est restée 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 ;

INFORMATION RÉGLEMENTÉE

Bruxelles, embargo jusqu'au 25.02.2021, 17:40 CET

- faire avancer la réflexion sur la mort et le deuil avec l'ensemble des acteurs concernés, en particulier en EHPAD.
- La seconde initiative 'Vieillir 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.

9. Synthèse des résultats et des comptes consolidés au 31.12.2020

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

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

INFORMATION RÉGLEMENTÉE

Bruxelles, embargo jusqu'au 25.02.2021, 17:40 CET

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

	31.12.2020	31.12.2019
Revenus locatifs, nets des charges relatives à la location*	249.491	233.224
Reprises de loyers cédés et escomptés (élément non monétaire)	9.444	8.784
Charges locatives et taxes non récupérées sur immeubles loués*	-2.483	-2.655
Taxes non récupérées sur immeubles en rénovation*	-739	-3.737
Frais de remise en état, nets d'indemnités pour dégâts locatifs*	243	-1.001
Résultat immobilier	255.956	234.615
Frais techniques	-6.051	-5.939
Frais commerciaux	-2.344	-1.808
Charges locatives et taxes sur immeubles non loués	-2.765	-3.579
Résultat d'exploitation des immeubles après charges immobilières directes	244.796	223.289
Frais généraux de la société	-33.684	-29.460
Résultat d'exploitation (avant résultat sur portefeuille)	211.112	193.829
Revenus financiers	8.186	9.021
Charges d'intérêts nettes	-24.541	-24.128
Autres charges financières	-744	-634
Quote-part dans le résultat net des activités clés des entreprises associées et co-entreprises	215	-939
Impôts	-7.907	-5.572
Résultat net des activités clés*	186.320	171.577
Intérêts minoritaires relatifs au résultat net des activités clés	-4.863	-5.079
Résultat net des activités clés – part du groupe	181.457	166.498
Variation de la juste valeur des instruments financiers	-22.756	-23.765
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*	-22.756	-23.765
Intérêts minoritaires relatifs au résultat sur instruments financiers	850	-419
Résultat sur instruments financiers – part du groupe*	-21.906	-24.184
Résultat sur vente d'immeubles de placement et autres actifs non-financiers	4.583	12.394
Variations de la juste valeur des immeubles de placement	-13.696	79.069
Quote-part dans le résultat sur portefeuille des entreprises associées et co-entreprises	-2.688	143
Autre résultat sur portefeuille	-36.130	-29.129
Résultat sur portefeuille*	-47.931	62.477
Intérêts minoritaires relatifs au résultat sur portefeuille	7.601	-176
Résultat sur portefeuille – part du groupe*	-40.330	62.301
Résultat net	115.633	210.289
Intérêts minoritaires	3.588	-5.674
Résultat net – part du groupe	119.222	204.615

INFORMATION RÉGLEMENTÉE

Bruxelles, embargo jusqu'au 25.02.2021, 17:40 CET

NOMBRE D' ACTIONS	31.12.2020	31.12.2019
Nombre d'actions émises (y inclus actions de trésorerie)	27.061.917	25.849.283
Nombre d'actions en circulation	27.016.833	25.798.592
Nombre d'actions pris en compte dans le calcul du résultat par action	27.016.833	25.798.592
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 inclus actions de trésorerie)	27.061.917	25.849.283
Nombre total d'actions en circulation	27.016.833	25.798.592
Nombre total d'actions pris en compte dans le calcul du résultat par action	26.478.781	24.456.099

Commentaires sur les comptes de résultats consolidés – Schéma analytique

Les loyers (revenus locatifs bruts) s'élèvent à 258 millions EUR, à comparer à 238 millions EUR au 31.12.2019, en hausse de 8,5%, grâce aux acquisitions réalisées entre ces deux dates. À composition constante*, les revenus locatifs bruts sont en hausse de 1,4% entre le 31.12.2019 et le 31.12.2020 (voir section 6.5). Les revenus locatifs (après gratuités, concessions et indemnités de rupture – voir le détail de calcul des indicateurs alternatifs de performance) s'élèvent à 252 millions EUR, à comparer à 233 millions EUR au 31.12.2019, en hausse de 8,1% par rapport à 2019. Des réductions de valeur nettes sur créances commerciales ont été comptabilisées à hauteur de 2 millions EUR (contre des reprises nettes de réductions de valeur de 0,6 million EUR en 2019). Après prise en compte de celles-ci, les revenus locatifs, nets des charges relatives à la location atteignent 249 millions EUR, à comparer à 233 millions EUR, en hausse de 7,0%, conformes aux projections précisées en novembre dernier.

La cession du site Souverain 23/25 à la fin de 2019 a permis une diminution des taxes non récupérées sur immeubles en rénovation de 3 millions EUR, conforme aux projections.

Les frais de remise en état, nets d'indemnités pour dégâts locatifs sont en diminution d'environ 1 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 en 2020 provient de la récupération d'indemnités pour dégâts locatifs.

La variation des frais généraux entre l'exercice 2019 et l'exercice 2020 est également conforme aux projections. Pour rappel, les frais généraux intègrent le soutien (500.000 EUR) annoncé dès avril dernier à des 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 8.5). La marge d'exploitation s'inscrit à 82,5%.

Les revenus financiers sont en diminution d'un million EUR, à 8 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.

INFORMATION RÉGLEMENTÉE

Bruxelles, embargo jusqu'au 25.02.2021, 17:40 CET

Les charges d'intérêts nettes sont stables par rapport à l'année passée, malgré l'augmentation de la dette moyenne, notamment grâce au coût moyen de la dette qui s'inscrit en baisse à 1,3%, contre 1,4% au 31.12.2019. Les charges d'intérêts nettes sont conformes aux projections.

Le dynamisme dont le groupe fait preuve en matière d'investissements et de financements, couplé à une gestion efficace du portefeuille existant, lui ont permis de réaliser un résultat net des activités clés – part du groupe de 181 millions EUR au 31.12.2020, conforme aux projections (à comparer aux 166 millions EUR qui avaient été réalisés au 31.12.2019), principalement grâce aux effets de périmètre des acquisitions réalisées et à la diminution des frais opérationnels liés aux immeubles de bureaux vendus. Le résultat net des activités clés – part du groupe par action s'élève à 6,85 EUR (conforme aux projections, à comparer à 6,81 EUR au 31.12.2019) 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 24.456.099 à 26.478.781 entre ces deux dates.

Au niveau du résultat sur instruments financiers, la rubrique 'Variation de la juste valeur des instruments financiers' ressort à -23 millions EUR au 31.12.2020, contre -24 millions EUR au 31.12.2019. 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 5 millions EUR au 31.12.2020, contre 12 millions EUR au 31.12.2019. La rubrique 'Variations de la juste valeur des immeubles de placements' est négative au 31.12.2020 (-14 millions EUR contre +79 millions EUR au 31.12.2019) : 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') n'ont pas totalement compensé la dépréciation de valeur de certains immeubles, notamment dans le portefeuille Cofinimur I. Ces variations sont aussi affectées (à hauteur de 10 millions EUR, comptabilisés au 4^e trimestre 2020) par l'augmentation du taux des droits d'enregistrement aux Pays-Bas (passant généralement de 6 à 8% à partir du 01.01.2021). Hors effet initial de variation du périmètre, la variation de juste valeur des immeubles de placement est stable (-0,1%) sur l'exercice 2020. La rubrique 'Autre résultat sur portefeuille', quant à elle, s'élève à -36 millions EUR au 31.12.2020 et comprend notamment l'effet des entrées de périmètre, des impôts différés¹ et de la 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 119 millions EUR (soit 4,50 EUR par action) au 31.12.2020, contre 205 millions EUR (soit 8,37 EUR par action) au 31.12.2019. 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 31.12.2019 et 31.12.2020.

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

INFORMATION RÉGLEMENTÉE

Bruxelles, embargo jusqu'au 25.02.2021, 17:40 CET

9.2. Bilan consolidé (x 1.000 EUR)

ACTIF	31.12.2020	31.12.2019
Actifs non courants	5.093.589	4.397.253
Goodwill	46.827	56.947
Immobilisations incorporelles	2.172	935
Immeubles de placement	4.865.581	4.218.523
Autres immobilisations corporelles	1.434	1.278
Actifs financiers non courants	2.883	2.121
Créances de location-financement	104.889	105.651
Créances commerciales et autres actifs non courants	386	1.016
Impôts différés	1.390	1.162
Participations dans des entreprises associées et co-entreprises	68.026	9.621
Actifs courants	160.026	160.986
Actifs détenus en vue de la vente	3.320	28.764
Actifs financiers courants	0	2
Créances de location-financement	2.367	2.258
Créances commerciales	26.023	23.443
Créances fiscales et autres actifs courants	46.605	37.639
Trésorerie et équivalents de trésorerie	48.642	31.569
Comptes de régularisation	33.069	37.311
TOTAL DE L'ACTIF	5.253.614	4.558.239
CAPITAUX PROPRES ET PASSIF	31.12.2020	31.12.2019
Capitaux propres	2.649.362	2.533.960
<i>Capitaux propres attribuables aux actionnaires de la société mère</i>	<i>2.574.775</i>	<i>2.451.335</i>
Capital	1.450.210	1.385.227
Primes d'émission	804.557	727.330
Réserves	200.786	134.163
Résultat net de l'exercice	119.222	204.615
Intérêts minoritaires	74.587	82.625
Passif	2.604.252	2.024.279
Passifs non courants	1.417.964	1.025.918
Provisions	25.359	24.176
Dettes financières non courantes	1.246.850	873.546
Autres passifs financiers non courants	100.690	84.227
Impôts différés	45.064	43.969
Passifs courants	1.186.289	998.361
Dettes financières courantes	1.036.612	870.993
Autres passifs financiers courants	206	96
Dettes commerciales et autres dettes courantes	126.637	112.435
Comptes de régularisation	22.834	14.837
TOTAL DES CAPITAUX PROPRES ET DU PASSIF	5.253.614	4.558.239

INFORMATION RÉGLEMENTÉE

Bruxelles, embargo jusqu'au 25.02.2021, 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 5.082 millions EUR au 31.12.2020, 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 31.12.2020, la juste valeur atteint 4.869 millions EUR, à comparer à 4.247 millions EUR au 31.12.2019, en croissance de 15%.

Le niveau des créances commerciales au 31.12.2020 est comparable à celui du 31.12.2019. Pour rappel, malgré l'apparition du coronavirus COVID-19, la proportion de loyers dus relatifs au 2^e trimestre effectivement encaissée (compte tenu des réductions de valeur actées) était similaire à la proportion encaissée de loyers dus relatifs au 2^e trimestre de l'exercice précédent. Par ailleurs, la proportion de loyers dus relatifs au 2^e semestre 2020 et au 1^e trimestre 2021 effectivement encaissée au 25.02.2021 est similaire à la proportion encaissée au 25.02.2020.

La rubrique 'Participations dans des entreprises associées et co-entreprises' concerne la participation de 51% de Cofinimmo dans les co-entreprises BPG CONGRES SA et BPG HOTEL SA, ainsi que la participation de 26,6% dans l'entreprise associée Aldea Group NV et de 39% dans l'entreprise associée SCI Foncière CRF acquises en décembre 2020. Au 31.12.2019, elle comprenait aussi la participation 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 trois filiales.

10. Portefeuille consolidé

ÉVOLUTION DU PORTEFEUILLE CONSOLIDÉ GLOBAL		
<i>Extrait du rapport des experts évaluateurs indépendants Cushman & Wakefield, Jones Lang LaSalle, PricewaterhouseCoopers et CBRE sur base de la valeur d'investissement</i>		
(x 1.000.000 EUR)	31.12.2020	31.12.2019
Valeur d'investissement du portefeuille entier	5.082,1	4.427,6
Projets, réserve foncière et actifs détenus en vue de la vente	-140,6	-154,3
Total des immeubles en exploitation	4.941,4	4.273,3
Loyers contractuels	285,6	255,7
Rendement brut sur les immeubles en exploitation	5,8%	6,0%
Loyers contractuels + Valeur locative estimée des immeubles inoccupés à la date d'évaluation	293,1	263,7
Rendement brut si portefeuille loué à 100%	5,9%	6,2%
Taux d'occupation des immeubles en exploitation²	97,4%	97,0%

Au 31.12.2020, la rubrique 'Projets, réserve foncière et actifs détenus en vue de la vente' comprend principalement :

- Les immeubles de bureaux en redéveloppement dont le Loi 85 et l'Arts 47-49 (Bruxelles CBD),
- l'immeuble de santé en rénovation à La Haye aux Pays-Bas,
- les projets de développement en Espagne et en Finlande,
- ainsi que les actifs détenus en vue de la vente.

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 25.02.2021, 17:40 CET

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 une note explicative sur les impacts du coronavirus (COVID-19) et ne tient plus compte d'une 'incertitude matérielle d'évaluation' (telle que définie par les normes du RICS) pour la totalité du portefeuille comme ce fut le cas du 1^{er} au 3^e trimestre 2020. Cette incertitude n'a pas encore été levée pour certains secteurs dont la valeur agrégée représente moins de 23% du portefeuille consolidé : l'immobilier de santé en Espagne, l'immobilier de santé en Allemagne (partiellement), les centres de sport et de bien-être en Belgique et en Allemagne et les portefeuilles Pubstone Belgique et Pubstone Pays-Bas.

Immeubles	Superficie (en m ²)	Loyers contractuels (x 1.000 EUR)	Taux d'occupation	Loyers + VLE sur inoccupés (x 1.000 EUR)
Bureaux	481.062	74.217	91,8%	80.883
Bureaux faisant l'objet de cession de créances	49.847	11.771	99,7%	11.807
Sous-total bureaux	530.909	85.988	92,8%	92.690
Immobilier de santé	1.238.519	162.166	99,9%	162.393
Pubstone	318.003	29.706	99,7%	29.805
Cofinimur I	57.322	7.769	94,4%	8.231
Sous-total immeubles de placement & immeubles faisant l'objet de cessions de créances	2.144.753	285.629	97,4%	293.118
Projets & rénovations et actifs détenus en vue de la vente	25.034	0	0,0%	0
Réserve foncière	0	75	0,0%	75
TOTAL GENERAL DU PORTEFEUILLE	2.169.787	285.704	97,4%	293.194

INFORMATION RÉGLEMENTÉE

Bruxelles, embargo jusqu'au 25.02.2021, 17:40 CET

Secteur	Juste valeur			Résultat locatif net	Résultat d'exploitation des immeubles après charges immobilières directes	
	(x 1.000 EUR)	(en %)	Variation de la période ¹	(x 1.000 EUR)	(x 1.000 EUR)	(en %)
Immobilier de santé	2.882.091	59,2%	-0,2%	145.809	142.085	58,0%
Belgique	1.455.553	29,9%	0,4%	68.855	68.542	28,0%
France	392.690	8,1%	-3,0%	26.982	26.754	10,9%
Pays-Bas	346.220	7,1%	-0,9%	19.169	17.403	7,1%
Allemagne	597.840	12,3%	0,4%	30.382	28.979	11,8%
Espagne	77.788	1,6%	1,1%	420	408	0,2%
Finlande	12.000	0,2%	1,2%	0	0	0,0%
Bureaux	1.438.863	29,6%	0,7%	75.863	67.211	27,5%
Bruxelles CBD	761.276	15,6%	2,8%	27.806	25.210	10,3%
Bruxelles Décentralisé	359.885	7,4%	-0,4%	25.539	23.141	9,5%
Bruxelles Périphérie	105.018	2,2%	-5,1%	7.636	6.476	2,6%
Anvers	66.966	1,4%	-3,3%	5.294	2.680	1,1%
Autres Régions	145.718	3,0%	-0,9%	9.588	9.702	4,0%
Immobilier de réseaux de distribution	547.947	11,3%	-2,0%	37.263	35.500	14,5%
Pubstone - Belgique	295.424	6,1%	0,8%	19.266	18.381	7,5%
Pubstone - Pays-Bas	138.974	2,9%	-1,3%	9.897	9.501	3,9%
Cofinimur I	113.550	2,3%	-9,4%	8.100	7.618	3,1%
PORTFEUILLE TOTAL	4.868.901	100,0%	-0,1%	258.935	244.796	100,0%

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

¹ Hors effet initial des variations de périmètre.

INFORMATION RÉGLEMENTÉE

Bruxelles, embargo jusqu'au 25.02.2021, 17:40 CET

11. Prévisions 2021

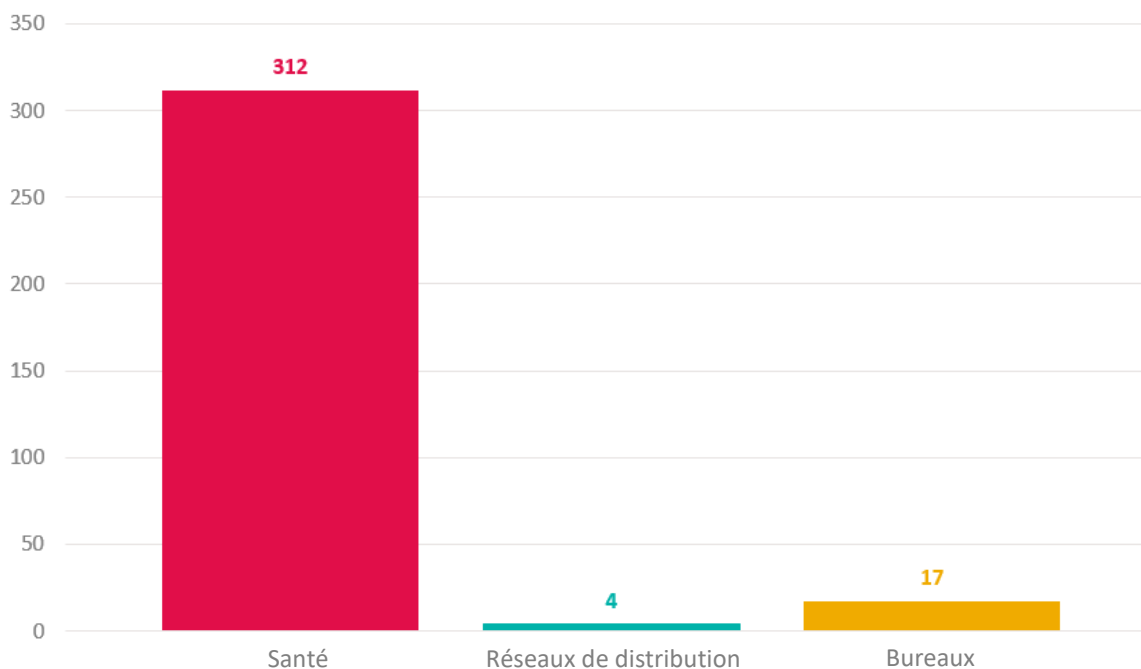
11.1. Programme d'investissements

Dans le cadre de la préparation de son budget 2021, Cofinimmo a arrêté ses hypothèses d'investissement, qui devraient représenter pour l'exercice 2021 un montant brut total de l'ordre de 333 millions EUR, ventilés comme suit :

- investissements en immobilier de santé en Belgique, en France, aux Pays-Bas, en Allemagne, en Espagne, en Finlande et en Irlande pour un montant de 312 millions EUR, résultant de la construction de nouvelles unités ou de l'extension d'unités existantes pour lesquelles le groupe Cofinimmo est engagé (95 millions EUR), mais aussi de nouveaux investissements (déjà réalisés en début d'année 2021 pour 123 millions EUR et sous due diligence pour 94 millions EUR) ;
- investissements en immobilier de bureaux pour un montant de 17 millions EUR, correspondant aux dépenses de rénovation lourde en cours ou prévue ;
- investissements en immobilier de réseaux de distribution en Belgique et aux Pays-Bas pour un montant de 4 millions EUR résultant de rénovations lourdes pour les cafés et restaurants du portefeuille Pubstone ;

Par ailleurs, des cessions sont prévues, pour un montant total de l'ordre de 113 millions EUR, principalement en immeubles de bureaux mais aussi en immobilier de santé et en immobilier de réseaux de distribution.

Estimation des investissements de l'exercice 2021 par secteur (x 1.000.000 EUR)



INFORMATION RÉGLEMENTÉE

Bruxelles, embargo jusqu'au 25.02.2021, 17:40 CET

Projet	Type (de travaux)	Nombre de lits	Superficie (en m ²)	Date prévue	Total investissements	Total investissements au 31.12.2020	Total investissements en 2021	Total investissements après 2021
I. Projets de développement en cours								
Immobilier de santé								
Belgique								
Genappe ¹	Construction d'une maison de repos et de soins	112	6.000	T1 2023	19	0	8	11
France								
Villers-sur-Mer ¹	Construction d'une maison de repos et de soins	84	4.800	T4 2022	14	0	6	8
Pays-Bas								
Rotterdam – Fundis	Démolition/ Reconstruction d'une maison de repos et de soins et rénovation d'un centre de réadaptation	135	11.000	T1 2022	25	17	8	0
La Haye	Rénovation complète d'une maison de repos et de soins	87	5.400	T3 2021	14	8	5	0
Espagne								
Vigo (Galice)	Construction d'une maison de repos et de soins	140	6.000	T2 2022	8	8	0	0
Oleiros (Galice)	Construction d'une maison de repos et de soins	140	5.700	T4 2021	11	8	3	0
Carthagène (Murcie)	Construction d'une maison de repos et de soins	180	7.000	T1 2022	13	8	5	0
Castellón (Valence)	Construction d'une maison de repos et de soins	100	4.000	T3 2022	8	5	2	1
Lérida (Catalogne)	Construction d'une maison de repos et de soins	150	6.000	T2 2022	14	9	5	1
Tarragone (Catalogne)	Construction d'une maison de repos et de soins	170	6.800	T4 2022	15	7	6	1
El Puerto de Santa María (Andalousie)	Réaménagement d'une maison de repos et de soins	180	9.800	T2 2022	10	5	4	1
Finlande								
Vaasa	Construction d'un centre médical		4.200	T4 2021	20	12	8	0
Vantaa ¹	Construction d'une maison de repos et de soins	68	2.600	T4 2021	12	0	12	0
II. Total immeubles de placement					182	88	73	23
Louvain (BE)	Construction d'une extension adjacente à une maison de repos et de soins existante avec unités de résidence-services	90	6.500	T1 2022	15	0	0	15
Rhénanie-du-Nord-Westphalie (DE)	Développement de 8 campus de soins éco-responsables	1.100	100.000	T4 2022	250	3	13	234
III. Total immeubles de placement, créances de location-financement et entreprises associées					447	90	86	272

¹ Événement intervenu après le 31.12.2020 (voir section 5).

INFORMATION RÉGLEMENTÉE

Bruxelles, embargo jusqu'au 25.02.2021, 17:40 CET

Après le 31.12.2020, Cofinimmo a par ailleurs annoncé des investissements additionnels de 123 millions EUR en immeubles de placement en exploitation (voir sections 5.2 et 5.4).

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

Sur base des informations actuellement disponibles et des hypothèses détaillées ci-dessus, et en l'absence d'événements majeurs imprévus, Cofinimmo prévoit que la part de l'immobilier de santé dans la juste valeur du portefeuille devrait se situer aux alentours de 61% en fin d'exercice 2021 (par rapport à 59% fin 2020). Ce pourcentage n'est toutefois pas le critère pertinent en matière de précompte mobilier.

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

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

En l'absence d'Arrêté royal précisant ces modalités, Cofinimmo a clarifié l'application de cet article avec l'Administration.

Le seuil de 60% pertinent en matière de précompte mobilier n'est actuellement pas atteint ; le pourcentage estimé au 31.12.2020 est de l'ordre de 55%. Le seuil de 60% est à apprécier en calculant la moyenne, sur l'exercice comptable, des pourcentages actualisés au terme de chaque trimestre, en vue de la distribution du dividende relatif à cet exercice qui aura lieu lors de l'exercice suivant.

INFORMATION RÉGLEMENTÉE

Bruxelles, embargo jusqu'au 25.02.2021, 17:40 CET

11.3. Résultat net des activités clés et dividende par action

Sur la base des informations actuellement disponibles et des hypothèses détaillées ci-dessus, et en l'absence d'événements majeurs imprévus, Cofinimmo prévoit de réaliser des revenus locatifs nets des charges relatives à la location de 274 millions EUR menant à un résultat net des activités clés – part du groupe de 189 millions EUR, soit 7,00 EUR par action pour l'exercice 2021, en croissance par rapport à celui de l'exercice 2020 (6,85 EUR par action), compte tenu des effets dilutifs prorata temporis des augmentations de capital réalisées en 2020 (environ 0,14 EUR par action). Sur base des mêmes données et hypothèses, le ratio d'endettement serait de l'ordre de 48% au 31.12.2021. Le conseil d'administration prévoit dès lors de proposer aux actionnaires un dividende brut de 6,00 EUR par action pour l'exercice 2021 (soit un pay-out ratio consolidé de 86%), en augmentation par rapport au dividende brut de 5,80 EUR par action proposé au titre de l'exercice 2020. Ces prévisions sont fournies sous réserve des principaux risques et incertitudes exposés ci-dessous (voir section 14).

12. Information relative aux actions et obligations

12.1. Performance boursière

L'action (COFB)

ISIN BE0003593044	31.12.2020	31.12.2019	31.12.2018
Cours de bourse (sur 12 mois, en EUR)			
Le plus élevé	159,00	135,40	113,00
Le plus bas	108,00	108,50	101,75
À la clôture	121,80	131,00	108,50
Moyen	127,04	120,81	107,27
Rendement en dividende¹	4,6%	4,6%	5,1%
Rendement brut² (sur 12 mois)	-2,8%	7,9%	7,5%
Volume (sur 12 mois, en nombre de titres) sur Euronext			
Volume journalier moyen ³	52.687	40.860	37.867
Volume total	13.540.479	10.419.399	9.618.185
Nombre d'actions	27.061.917	25.849.283	22.311.112
Capitalisation boursière à la clôture (x 1.000 EUR)	3.296.141	3.386.256	2.420.756
Part du capital détenu par des actionnaires ayant une participation inférieure à 5%	95%	89%	90%

¹ Dividende brut sur la moyenne du cours de bourse.

² Appréciation du cours de bourse + rendement en dividende.

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

INFORMATION RÉGLEMENTÉE

Bruxelles, embargo jusqu'au 25.02.2021, 17:40 CET

Les obligations

	Cofinimmo SA 140 millions EUR – 2012-2020 ISIN BE6241505401		Cofinimmo SA 190 millions EUR – 2015-2022 ISIN BE0002224906	
	31.12.2020	31.12.2019	31.12.2020	31.12.2019
Cours de bourse (sur 12 mois, en % du nominal)				
À la clôture	-	100,18	101,64	101,91
Moyen	-	101,28	100,52	101,71
Rendement moyen jusqu'à l'échéance	-	1,8%	0,6%	1,0%
Rendement effectif à l'émission	-	3,6%	1,9%	1,9%
Coupon d'intérêt (en %)				
Brut	-	3,55	1,92	1,92
Net	-	2,49	1,34	1,34
Nombre de titres	-	1.400	1.900	1.900

	Cofinimmo SA 70 millions EUR – 2016-2026 ISIN BE0002267368		Cofinimmo SA 55 millions EUR – 2016-2024 ISIN BE0002269380	
	31.12.2020	31.12.2019	31.12.2020	31.12.2019
Cours de bourse (sur 12 mois, en % du nominal)				
À la clôture	100,05	99,63	102,16	99,80
Moyen	99,76	100,13	97,85	100,33
Rendement moyen jusqu'à l'échéance	1,7%	1,8%	1,5%	2,2%
Rendement effectif à l'émission	1,7%	1,7%	2,0%	2,0%
Coupon d'intérêt (en %)				
Brut	1,70	1,70	2,00	2,00
Net	1,19	1,19	1,40	1,40
Nombre de titres	700	700	550	550

	Cofinimmo SA 500 millions EUR – 2020-2030 ISIN BE6325493268	
	31.12.2020	31.12.2019
Cours de bourse (sur 12 mois, en % du nominal)		
À la clôture	101,73	-
Moyen	101,75	-
Rendement moyen jusqu'à l'échéance	0,694%	-
Rendement effectif à l'émission	0,957%	-
Coupon d'intérêt (en %)		
Brut	0,875	-
Net	0,613	-
Nombre de titres	5.000	-

INFORMATION RÉGLEMENTÉE

Bruxelles, embargo jusqu'au 25.02.2021, 17:40 CET

L'obligation convertible

	Cofinimmo SA 219,3 millions EUR – 2016-2021 ISIN BE0002259282	
	31.12.2020	31.12.2019
Cours de bourse (sur 12 mois, en EUR)		
À la clôture	147,21	151,69
Moyen	150,75	148,24
Rendement moyen jusqu'à l'échéance	-1,0%	-2,0%
Rendement effectif à l'émission	0,2%	0,2%
Coupon d'intérêt (en %)		
Brut	0,1875	0,1875
Net	0,1313	0,1313
Nombre de titres	1.502.196	1.502.196
Prix de conversion (en EUR)	133,4121	135,8237

12.2. Dividende de l'exercice 2020

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

12.3. Situation de l'actionariat au 31.12.2020

Le tableau ci-dessous indique les actionnaires de Cofinimmo détenant plus de 5% du capital. Les déclarations de transparence ainsi que les chaînes de contrôle sont disponibles sur le site web. À la date d'arrêté du présent communiqué, Cofinimmo n'a reçu aucune déclaration de transparence présentant une situation postérieure à celle du 06.07.2020. Selon la définition d'Euronext, le freefloat est de 100%.

Société	%
BlackRock, Inc.	5,20%
Groupe Cofinimmo	0,16%
Autres <5%	94,64%
TOTAL	100,00%

13. Gouvernance d'entreprise

En matière de gouvernance d'entreprise, Cofinimmo veille à appliquer les normes les plus strictes et évalue en permanence ses méthodes par rapport aux principes, pratiques et exigences en vigueur dans ce domaine. La pratique de gouvernance d'entreprise de Cofinimmo est en conformité avec le Code belge en la matière¹. Il est cependant rappelé que l'assemblée générale ordinaire du 13.05.2020 a renouvelé le mandat de Monsieur Xavier de Walque comme administrateur indépendant conformément à l'article 7:87 §1 du CSA. Le conseil d'administration a estimé adéquat de s'écarter de l'un des critères d'indépendance prévus par la disposition 3.5 du Code 2020, étant donné que la durée du mandat de Monsieur Xavier de Walque, qui excède 12 ans, n'entrave en rien son indépendance. Une description détaillée des différents comités, leurs rôles et

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

INFORMATION RÉGLEMENTÉE

Bruxelles, embargo jusqu'au 25.02.2021, 17:40 CET

leurs membres respectifs est reprise dans le chapitre 'Déclaration de gouvernance d'entreprise' du rapport financier annuel 2019.

13.1. Assemblée générale extraordinaire du 15.01.2020

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

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

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

13.2. Assemblée générale du 13.05.2020

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

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

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

INFORMATION RÉGLEMENTÉE

Bruxelles, embargo jusqu'au 25.02.2021, 17:40 CET

13.3. Assemblée générale extraordinaire du 25.08.2020

Le 26.06.2020, une assemblée générale extraordinaire a été convoquée pour le 28.07.2020 (voir communiqué de presse du 26.06.2020). Le quorum requis n'ayant pas été atteint à cette assemblée, une seconde assemblée générale 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).

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 l'exercice 2021. Ils seront bien entendu mis à jour dans le document d'enregistrement universel 2020 qui sera publié en avril 2021.

En complément aux informations comprises dans le rapport financier annuel 2019, il est précisé que :

- dans le secteur des bureaux, les surfaces louées directement à des commerçants (détaillants, restaurants, etc.) représentent moins de 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, le retour à la normale s'étant fait progressivement et n'ayant été que de courte durée, 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. Au cours de l'exercice 2020, la juste valeur des centres de sport et de bien-être a été réduite de près de 5 millions EUR (soit plus de 4%). À titre illustratif, une réduction de juste valeur additionnelle de 5% représenterait une charge (non cash) de 5 millions EUR ayant un effet défavorable de l'ordre de 0,04% sur le taux d'endettement, et de l'ordre de 0,19 EUR par action sur l'actif net ;
- dans le secteur de l'immobilier de réseaux de distribution, le portefeuille Pubstone de cafés et restaurants en Belgique et aux Pays-Bas représente 10% des loyers contractuels du groupe. Au cours de l'exercice 2020, la juste valeur de ce portefeuille est restée stable, grâce notamment à la durée résiduelle élevée des contrats. Bien que la contrepartie de Cofinimmo soit le groupe AB InBev, premier brasseur mondial de rating BBB+, il n'est pas exclu qu'une diminution de juste valeur soit comptabilisée au cours de l'exercice 2021, sur base de l'évolution de paramètres de marché en raison de l'évolution de la pandémie de COVID-19 et des mesures prises par les autorités pour la combattre (comme une prolongation de la fermeture obligatoire des établissements horeca). Une réduction de juste valeur de

INFORMATION RÉGLEMENTÉE

Bruxelles, embargo jusqu'au 25.02.2021, 17:40 CET

- 5% représenterait une charge (non cash) de 22 millions EUR ayant un effet défavorable de l'ordre de 0,19% sur le taux d'endettement, et de l'ordre de 0,80 EUR par action sur l'actif net ;
- dans le secteur de l'immobilier de réseaux de distribution, le portefeuille Cofinimur I d'agences MAAF en France représente près de 3% des loyers contractuels du groupe. La juste valeur de ce portefeuille a été réduite de près de 12 millions EUR (soit près de 10%). Bien que la contrepartie de Cofinimmo soit le groupe Covea, assureur français de rating AA-, il n'est pas exclu qu'une diminution de juste valeur soit comptabilisée au cours de l'exercice 2021, sur base de l'évolution de paramètres de marché en raison de l'évolution de la pandémie de COVID-19 et des mesures prises par les autorités pour la combattre (comme une prolongation des mesures visant à restreindre la circulation des personnes dans les rues commerçantes). Une réduction de juste valeur de 5% représenterait une charge (non cash) de 6 millions EUR ayant un effet défavorable de l'ordre de 0,05% sur le taux d'endettement, et de l'ordre de 0,21 EUR par action sur l'actif net.

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. Dans ce cadre, afin de refléter les doutes quant à la capacité 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). Les principaux exploitants de sites d'immobilier de santé étant des acteurs de première ligne dans la lutte contre la pandémie, ils ont bénéficié, dans leur majorité, d'aides gouvernementales. Différents systèmes d'indemnisation ont ainsi été mis en place pour le secteur des soins résidentiels afin de compenser les pertes de revenus liées aux résidents (généralement à hauteur d'un pourcentage du tarif réel, d'un montant forfaitaire ou du tarif social) et à la sécurité sociale. Dans certains pays, une aide supplémentaire a également été accordée aux acteurs du secteur pour compenser les dépenses exceptionnelles liées à la crise sanitaire. Chaque pays a ainsi développé un système d'indemnisation qui lui est propre.

Le planning de réalisation des chantiers en cours est par définition soumis à des aléas. Les mesures de confinement en 2020 n'ont affecté les chantiers en cours que de manière limitée. Les dates de fin de chantier prévues en section 11.1 tiennent compte des informations connues à ce jour.

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 une note explicative sur les impacts du coronavirus (COVID-19) et ne tient plus compte d'une 'incertitude matérielle d'évaluation' (telle que définie par les normes du RICS) pour la totalité du portefeuille comme ce fut le cas du 1^{er} au 3^e trimestre 2020. Cette incertitude n'a pas encore été levée pour certains secteurs dont la valeur agrégée représente moins de 23% du portefeuille consolidé : l'immobilier de santé en Espagne, l'immobilier de santé en Allemagne (partiellement), les centres de sport et de bien-être en Belgique et en Allemagne et les portefeuilles Pubstone Belgique et Pubstone Pays-Bas.

INFORMATION RÉGLEMENTÉE

Bruxelles, embargo jusqu'au 25.02.2021, 17:40 CET

15. Calendrier 2021 de l'actionnaire

Événement	Date
Publication du document d'enregistrement universel incluant le rapport financier annuel et le rapport RSE	09.04.2021
Informations trimestrielles : résultats au 31.03.2021	28.04.2021
Assemblée générale ordinaire pour 2020	12.05.2021
Mise en paiement du dividende relatif à l'exercice 2020 (actions) ¹	
Coupon	N°36
Date de détachement de coupon (ex date) ²	17.05.2021
Date d'arrêté (record date) ³	18.05.2021
Date de paiement du dividende	À partir du 19.05.2021
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

¹ Sous réserve d'approbation par l'Assemblée Générale Ordinaire du 12.05.2021.

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

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

INFORMATION RÉGLEMENTÉE

Bruxelles, embargo jusqu'au 25.02.2021, 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, en Finlande et en Irlande, d'une valeur d'environ 4,9 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 2,9 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 140 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 24.02.2021, 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 25.02.2021, 17:40 CET

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

A. RÉSULTAT NET	31.12.2020	31.12.2019
Revenus locatifs	251.521	232.601
Reprises de loyers cédés et escomptés	9.444	8.784
Charges relatives à la location	-2.030	623
Résultat locatif net	258.935	242.008
Récupération de charges immobilières	573	251
Récupération de charges locatives et de taxes normalement assumées par le locataire sur immeubles loués	33.667	44.537
Frais incombant aux locataires et assumés par le propriétaire sur dégâts locatifs et remises en état au terme du bail	-330	-1.252
Charges locatives et taxes normalement assumées par le locataire sur immeubles loués	-36.888	-50.929
Résultat immobilier	255.956	234.615
Frais techniques	-6.051	-5.939
Frais commerciaux	-2.344	-1.808
Charges et taxes sur immeubles non loués	-2.765	-3.579
Frais de gestion immobilière	-23.579	-20.622
Charges immobilières	-34.740	-31.948
Résultat d'exploitation des immeubles	221.217	202.667
Frais généraux de la société	-10.105	-8.838
Résultat d'exploitation avant résultat sur portefeuille	211.112	193.829
Résultat sur vente d'immeubles de placement	4.583	12.394
Résultat sur vente d'autres actifs non-financiers	0	0
Variations de la juste valeur des immeubles de placement	-13.696	79.069
Autre résultat sur portefeuille	-33.815	-28.751
Résultat d'exploitation	168.184	256.541
Revenus financiers	8.186	9.021
Charges d'intérêts nettes	-24.541	-24.128
Autres charges financières	-744	-634
Variations de la juste valeur des actifs et passifs financiers	-22.756	-23.765
Résultat financier	-39.855	-39.505
Quote-part dans le résultat des entreprises associées et co-entreprises	-2.473	-797
Résultat avant impôt	125.856	216.239
Impôts des sociétés	-7.907	-5.572
Exit tax	-2.315	-378
Impôt	-10.223	-5.950
Résultat net	115.633	210.289
Intérêts minoritaires	3.588	-5.674
Résultat net – part du groupe	119.222	204.615
Résultat net des activités clés – part du groupe*	181.457	166.498
Résultat sur instruments financiers – part du groupe*	-21.906	-24.184
Résultat sur portefeuille – part du groupe*	-40.330	62.301

INFORMATION RÉGLEMENTÉE

Bruxelles, embargo jusqu'au 25.02.2021, 17:40 CET

B. AUTRES ÉLÉMENTS DU RÉSULTAT GLOBAL RECYCLABLES EN COMPTES DE RÉSULTATS	31.12.2020	31.12.2019
Quote-part dans les autres éléments de résultat global des entreprises associées/co-entreprises	0	0
Impact du recyclage en comptes de résultats des instruments de couvertures pour lesquels la relation au risque couvert a pris fin	0	0
Obligations convertibles	7.721	-9.930
Autres éléments du résultat global recyclables en comptes de résultats	7.721	-9.930
Intérêts minoritaires	0	0
Autres éléments du résultat global recyclables en compte de résultats – part du groupe	7.721	-9.930

C. RÉSULTAT GLOBAL	31.12.2020	31.12.2019
Résultat global	123.354	200.359
Intérêts minoritaires	3.588	-5.674
Résultat global – part du groupe	126.943	194.685