

Informations trimestrielles

1^{er} trimestre 2021

Résultats de Cofinimmo (Euronext Brussels : COFB) conformes aux prévisions :

- Résultat net des activités clés – part du groupe : 46 millions EUR (41 millions EUR au 31.03.2020), soit +12%
- Confirmation de la prévision de dividende brut pour l'exercice 2021 : 6,00 EUR par action

Investissements en immobilier de santé depuis le 01.01.2021 :

- Investissements de 173 millions EUR en immobilier de santé en Europe sur le 1^{er} trimestre
- Premier investissement en Irlande annoncé le 18.01.2021
- Avec 3,0 milliards EUR, l'immobilier de santé représente 60% du portefeuille consolidé du groupe (pour le seuil pertinent en matière de précompte mobilier réduit : voir section 11.2 ci-après), qui atteint désormais 5,0 milliards EUR
- Nouveaux investissements en Finlande et en Belgique, annoncés après le 31.03.2021, pour un montant total d'environ 115 millions EUR
- Enveloppe de près de 460 millions EUR de projets de développement en cours à réaliser d'ici à 2023
- Entrée en exclusivité en vue d'un investissement potentiel dans deux portefeuilles regroupant 24 maisons de repos et de soins en Italie et en Espagne

Recentrage du portefeuille de bureaux conformément à la stratégie :

- 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

Performances opérationnelles solides :

- Revenus locatifs bruts en hausse de 13,5% sur les trois premiers mois de l'exercice (ou 0,9% à périmètre constant)
- Taux d'occupation élevé : 97,3% (97,4% au 31.12.2020)
- Durée résiduelle des baux particulièrement longue : 12 ans

Gestion efficace de la structure financière :

- Augmentations de capital (en mars et en avril) totalisant plus de 280 millions EUR
- Disponibilités sur les lignes de crédits confirmées de 718 millions EUR au 31.03.2021 (après couverture des émissions de billets de trésorerie)
- Coût moyen de la dette en diminution : 1,1% (1,3% au 31.12.2020)
- Ratio d'endettement bas : 43,9% (46,1% au 31.12.2020)
- Rating BBB/A-2 confirmé par S&P

INFORMATION RÉGLEMENTÉE

Bruxelles, embargo jusqu'au 28.04.2021, 17:40 CET

Jean-Pierre Hanin, CEO de Cofinimmo : « *Le premier trimestre de 2021 a été marqué par la dynamique de nos investissements en immobilier de santé en Europe, avec 173 millions EUR investis pendant le trimestre, et encore 115 millions EUR annoncés après sa clôture. Avec l'Irlande, nous avons ajouté un septième pays à notre empreinte géographique. Nous avons également annoncé un accord d'exclusivité, en vue de potentiellement investir dans deux portefeuilles regroupant 24 sites de santé en Italie en Espagne. Afin de financer notre croissance tout en maintenant les équilibres du bilan à un niveau adéquat, nous avons renforcé nos capitaux propres (en mars et en avril) avec plus de 280 millions EUR. Compte tenu des réalisations des premiers mois de l'exercice et des perspectives actuelles, nous avons revu à la hausse notre estimation d'investissement pour 2021, qui s'élève à ce jour à 445 millions EUR. »*

Prochaine assemblée générale ordinaire :

Mercredi 12.05.2021 à 15h30 (voir communiqué de presse du 09.04.2021).

Le document d'enregistrement universel 2020 incluant le rapport financier annuel et le rapport RSE
est disponible sur le site internet www.cofinimmo.com.

INFORMATION RÉGLEMENTÉE

Bruxelles, embargo jusqu'au 28.04.2021, 17:40 CET

1.	Résumé de l'activité depuis le 01.01.2021	4
2.	Chiffres clés consolidés	6
2.1.	Données globales	6
2.2.	Données par action – part du groupe	7
2.3.	Indicateurs de performance selon le référentiel EPRA	8
3.	Évolution du portefeuille consolidé	8
4.	Principaux événements intervenus dans le courant du premier trimestre de 2021	10
4.1.	Immobilier de santé en Belgique	10
4.2.	Immobilier de santé en France	11
4.3.	Immobilier de santé aux Pays-Bas	12
4.4.	Immobilier de santé en Allemagne	12
4.5.	Immobilier de santé en Espagne	13
4.6.	Immobilier de santé en Finlande	13
4.7.	Immobilier de santé en Irlande	14
4.8.	Dossier d'investissement en exclusivité	16
4.9.	Immobilier de réseaux de distribution	16
4.9.1.	Pubstone	17
4.9.2.	Cofinimur I	17
4.10.	Bureaux	17
5.	Événements intervenus après le 31.03.2021	18
5.1.	Immobilier de santé en Belgique	18
5.2.	Immobilier de santé en Espagne	19
5.3.	Immobilier de santé en Finlande	19
6.	Résultats opérationnels	20
6.1.	Taux d'occupation (calculé sur base des revenus locatifs)	20
6.2.	Locataires principaux	21
6.3.	Durée résiduelle moyenne des baux	21
6.4.	Échéancier du portefeuille	22
6.5.	Variation des revenus locatifs bruts à portefeuille constant	22
7.	Gestion des ressources financières	22
7.1.	Opérations de financement depuis le 01.01.2021	22
7.1.1.	Augmentation de capital en numéraire via constitution accélérée d'un carnet d'ordres	23
7.1.2.	Augmentation de capital par apport en nature	23
7.1.3.	Autres opérations de financement depuis le 01.01.2021	23
7.1.4.	Couverture de taux d'intérêt	23
7.2.	Disponibilités	24
7.3.	Ratio d'endettement consolidé	24
7.4.	Durée résiduelle moyenne des dettes financières	24
7.5.	Coût moyen de la dette	25
7.6.	Notation financière	25
7.7.	Aliénations d'actions propres	25
8.	Compte de résultats consolidé – Schéma analytique (x 1.000 EUR)	27
9.	Bilan consolidé (x 1.000 EUR)	30
10.	Portefeuille consolidé au 31.03.2021	31
11.	Prévisions 2021	33
11.1.	Investissements 2021	33
11.2.	Composition du portefeuille et perspectives en matière de précompte mobilier	35
11.3.	Résultat net des activités clés et dividende par action	35
12.	Responsabilité sociale des entreprises (RSE)	35
12.1.	Références, notations et certifications	35
12.2.	Initiatives en réponse au coronavirus COVID-19	35
13.	Gouvernance d'entreprise	36
13.1.	Assemblées générales	36
13.2.	Actionnariat	36
14.	Principaux risques et incertitudes	36
15.	Calendrier 2021 de l'actionnaire	37

INFORMATION RÉGLEMENTÉE

Bruxelles, embargo jusqu'au 28.04.2021, 17:40 CET

1. Résumé de l'activité depuis le 01.01.2021

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.

Au cours du 1^{er} trimestre 2021, Cofinimmo a ainsi réalisé de nombreux investissements (pour 173 millions EUR) dans différents sous-secteurs de l'immobilier de santé en Europe, y compris, pour la première fois, en Irlande. Grâce à ces opérations, les actifs de santé (3,0 milliards EUR) représentent 60% du portefeuille consolidé du groupe au 31.03.2021 (pour le seuil pertinent en matière de précompte mobilier réduit : voir section 11.2 ci-après), qui atteint désormais 5,0 milliards EUR. De plus, après le 31.03.2021, le groupe a fait l'acquisition de cinq sites de santé en Belgique via apport en nature pour 103 millions EUR, et a annoncé 12 millions EUR de nouveaux projets de développement en Finlande. En outre, le 13.03.2021, le groupe a signé un accord d'exclusivité en vue d'un investissement potentiel dans deux portefeuilles regroupant 24 maisons de repos et de soins en Italie et en Espagne. Les projets de développement en cours représentent une enveloppe de près de 460 millions EUR à réaliser d'ici à 2023.

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). Le 03.02.2021, le groupe a 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.

En matière de financement, plusieurs opérations ont permis d'encore améliorer la structure du bilan et d'en maintenir la maturité. Cofinimmo a réalisé sur les marchés des capitaux des augmentations de capital (en mars et en avril) totalisant plus de 280 millions EUR (en numéraire via constitution accélérée d'un carnet d'ordres et par apport en nature). Au 31.03.2021, Cofinimmo bénéficiait de 718 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 financements (coût moyen de la dette en diminution à 1,1%), couplé à une gestion efficace du portefeuille existant (taux d'occupation de 97,3%, revenus locatifs bruts en hausse de 0,9% à périmètre constant, marge d'exploitation à 83,1%), lui ont permis de réaliser un résultat net des activités clés – part du groupe de 46 millions EUR au 31.03.2021, conforme aux prévisions¹ (à comparer aux 41 millions EUR qui avaient été réalisés au 31.03.2020, soit une croissance de 12%) principalement grâce aux effets de périmètres des acquisitions réalisées. Le résultat net des activités clés – part du groupe par action s'élève à 1,67 EUR (conforme aux prévisions, à comparer à 1,58 EUR au 31.03.2020, soit une croissance de 6%) et tient compte de l'émission d'actions de 2020 et de 2021.

Le résultat net – part du groupe a atteint 45 millions EUR (soit 1,65 EUR par action) au 31.03.2021, contre 42 millions EUR (soit 1,63 EUR par action) au 31.03.2020. Cette fluctuation est principalement due à l'augmentation du résultat net des activités clés – part du groupe (la variation de juste valeur des immeubles de placement et des instruments de couverture – élément non cash – se compensant entre le premier trimestre 2020 et le premier trimestre 2021).

¹ C'est-à-dire aux prévisions trimestrielles dérivées des prévisions annuelles présentées dans le document d'enregistrement universel 2020.

INFORMATION RÉGLEMENTÉE

Bruxelles, embargo jusqu'au 28.04.2021, 17:40 CET

Avec un taux d'endettement de 43,9% au 31.03.2021, le bilan consolidé de Cofinimmo (dont le rating BBB/A-2 a été confirmé en mars 2021) démontre une forte solvabilité (des informations sur les risques et incertitudes dus au coronavirus COVID-19 sont données en section 14). L'apport en nature du 08.04.2021 a en outre permis de réduire le taux d'endettement consolidé de Cofinimmo d'environ 0,8%. Le taux d'endettement pro forma au 31.03.2021 y compris l'apport en nature du 08.04.2021 s'élève dès lors à environ 43%.

Compte tenu de l'état d'avancement des dossiers en cours, les investissements prévus pour 2021, tels que décrits dans le document d'enregistrement universel 2020, sera probablement dépassé. La nouvelle estimation d'investissement brut est à ce jour fixée à 445 millions EUR (contre 333 millions EUR initialement). 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 un résultat net des activités clés – part du groupe de 6,90 EUR par action pour l'exercice 2021, en croissance par rapport à celui de l'exercice 2020 (6,85 EUR par action). La prévision de dividende brut pour l'exercice 2021, payable en 2022, peut dès lors être confirmée à 6,00 EUR par action. Ces prévisions sont fournies sous réserve des principaux risques et incertitudes exposés ci-dessous (voir section 14).

INFORMATION RÉGLEMENTÉE

Bruxelles, embargo jusqu'au 28.04.2021, 17:40 CET

2. Chiffres clés consolidés

2.1. Données globales

(x 1.000.000 EUR)	31.03.2021	31.12.2020
Portefeuille d'immeubles de placement (en juste valeur)	5.034	4.869
(x 1.000 EUR)	31.03.2021	31.03.2020
Résultat immobilier	68.610	61.182
Résultat d'exploitation avant résultat sur portefeuille	53.932	48.145
Résultat net des activités clés – part du groupe*	45.628	40.641
Résultat sur instruments financiers – part du groupe*	12.425	-9.629
Résultat sur portefeuille - part du groupe*	-12.974	11.162
Résultat net - part du groupe*	45.079	42.174
Marge d'exploitation*	83,1%	83,4%
	31.03.2021	31.12.2020
Frais d'exploitation/valeur moyenne du patrimoine en gestion* ¹	0,93%	0,98%
Durée pondérée résiduelle des baux ² (en années)	12	12
Taux d'occupation ³	97,3%	97,4%
Rendement locatif brut si portefeuille loué à 100% ⁴	5,9%	5,9%
Rendement locatif net si portefeuille loué à 100% ⁵	5,6%	5,6%
Ratio d'endettement ⁶	43,9%	46,1%
Coût moyen de la dette* ⁷	1,1%	1,3%
Maturité moyenne de la dette (en années)	5	5

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

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 28.04.2021, 17:40 CET

2.2. Données par action – part du groupe

(en EUR)	31.03.2021	31.03.2020
Résultat net des activités clés – part du groupe*	1,67	1,58
Résultat sur instruments financiers – part du groupe*	0,45	-0,37
Résultat sur portefeuille – part du groupe*	-0,47	0,43
Résultat net – part du groupe*	1,65	1,63

Valeur intrinsèque de l'action (en EUR)	31.03.2021	31.12.2020
Actif net réévalué par action en juste valeur ¹ après répartition du dividende de l'exercice 2019*	98,12	95,30
Actif net réévalué par action en valeur d'investissement ² après répartition du dividende de l'exercice 2019*	104,14	101,18

Valeur intrinsèque diluée de l'action (en EUR)	31.03.2021	31.12.2020
Actif net dilué réévalué par action en juste valeur ¹ après répartition du dividende de l'exercice 2019	98,05	95,22
Actif net dilué réévalué par action en valeur d'investissement ² après répartition du dividende de l'exercice 2019	104,06	101,10

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 31.12.2020 et au 31.03.2021, car elles auraient eu un impact relatif. À l'inverse, 22.575 actions propres du stock option plan ont été prises en compte dans le calcul de l'indicateur susmentionné en 2021 (contre 26.745 en 2020) 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 28.04.2021, 17:40 CET

2.3. Indicateurs de performance selon le référentiel EPRA¹

(en EUR par action)	31.03.2021	31.03.2020
EPRA Résultat*	1,67	1,58
EPRA Résultat dilué*	1,66	1,57
(en EUR par action)	31.03.2021	31.12.2020
EPRA Net Reinstatement Value (NRV)*	111,69	110,11
EPRA Net Tangible Assets (NTA)*	103,30	101,74
EPRA Net Disposal Value (NDV)*	98,50	96,01
	31.03.2021	31.12.2020
EPRA Rendement Initial Net (RIN)*	5,5%	5,5%
EPRA RIN Ajusté*	5,5%	5,5%
EPRA Taux de vacance locative*	2,8%	2,6%
EPRA Ratio de coûts (frais directs de vacance inclus)*	20,5%	20,7%
EPRA Ratio de coûts (frais directs de vacance exclus)*	18,3%	18,4%

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 31.03.2021, au 31.12.2020 et au 31.03.2020, elles n'ont pas été prises en compte dans le calcul de l'EPRA Résultat dilué, de l'EPRA NRV, de l'EPRA NTA et de l'EPRA NDV à ces dates.

3. Évolution du portefeuille consolidé

Secteur	Investissements durant le premier trimestre de 2021	Désinvestissements durant le premier trimestre de 2021	Juste valeur au 31.03.2021	Référence
Immobilier de santé	173 millions EUR ²	-	3,0 milliards EUR	4.1 à 4.7
Réseaux de distribution	-	1 million EUR	0,5 milliard EUR	4.9
Bureaux	3 millions EUR	-	1,4 milliard EUR	4.10
TOTAL	176 millions EUR	1 million EUR	5,0 milliards EUR	/

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

² Dont 168 millions EUR en immeubles de placement et 5 millions EUR en entreprises associées (participations et créances).

INFORMATION RÉGLEMENTÉE

Bruxelles, embargo jusqu'au 28.04.2021, 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		21.300	60%
	Établissements sanitaires ¹	2.600	7%
	Soins primaires ²	-	2%
	Établissements médico-sociaux ³	18.700	49%
	Autres ⁴	-	2%
Immobilier de réseaux de distribution		-	11%
	Pubstone	-	9%
	Cofinimur I	-	2%
Bureaux		-	29%
	Bruxelles CBD	-	15%
	Bruxelles décentralisé	-	7%
	Bruxelles périphérie	-	2%
	Anvers	-	1%
	Autres régions	-	3%

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

Pays	Juste valeur (%)
Belgique	64%
France	11%
Pays-Bas	10%
Allemagne	12%
Espagne	2%
Finlande ⁵	<1%
Irlande	2%

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 & de bien-être.

⁵ Plusieurs projets de développement sont actuellement en cours en Finlande. Au 31.03.2021, la juste valeur totale du portefeuille en Finlande représente 0,5%.

INFORMATION RÉGLEMENTÉE

Bruxelles, embargo jusqu'au 28.04.2021, 17:40 CET

4. Principaux événements intervenus dans le courant du premier trimestre de 2021

4.1. Immobilier de santé en Belgique

- Investissements durant le premier trimestre de 2021 : 14 millions EUR
- Portefeuille immobilier de santé en Belgique au 31.03.2021 : 1.470 millions EUR (83 sites en exploitation)

Cofinimmo détient en Belgique des immeubles de placement en immobilier de santé pour une juste valeur de 1,5 milliard EUR, et 20 millions EUR en participations dans des entreprises associées. Au cours du premier trimestre 2021, Cofinimmo y a investi 14 millions EUR en immeubles de placement.

Principales réalisations :

- **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 turn-key. 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 pour la construction d'une maison de repos et de soins 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. Cofinimmo fait exécuter les travaux dans le cadre d'un projet turn-key. Le budget d'investissement (terrain et travaux compris) s'élève à environ 19 millions EUR.

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

INFORMATION RÉGLEMENTÉE

Bruxelles, embargo jusqu'au 28.04.2021, 17:40 CET

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 (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.

Après la livraison des travaux, prévue pour début 2023, 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%.

4.2. Immobilier de santé en France

- Investissements durant le premier trimestre de 2021 : 37 millions EUR
- Portefeuille immobilier de santé en France au 31.03.2021 : 427 millions EUR (53 sites en exploitation)

Cofinimmo détient en France des immeubles de placement en immobilier de santé pour une juste valeur de 427 millions EUR, des créances de locations-financement pour 21 millions EUR, et 46 millions EUR en participations dans des entreprises associées. Au cours du premier trimestre 2021, Cofinimmo y a investi 37 millions EUR en immeubles de placement.

Principales réalisations :

- **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, en Normandie, dans les départements de l'Orne et du Calvados.



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 28.04.2021, 17:40 CET

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). 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.

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

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).

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

4.3. Immobilier de santé aux Pays-Bas

- Investissements durant le premier trimestre de 2021 : 4 millions EUR
- Portefeuille immobilier de santé aux Pays-Bas au 31.03.2021 : 351 millions EUR (42 sites en exploitation)

Cofinimmo détient aux Pays-Bas un portefeuille d'immobilier de santé pour une juste valeur de 351 millions EUR. Au cours du premier trimestre 2021, Cofinimmo y a investi 4 millions EUR dans le cadre de projets de développement.

4.4. Immobilier de santé en Allemagne

- Investissements durant le premier trimestre de 2021 : 5 millions EUR
- Portefeuille immobilier de santé en Allemagne au 31.03.2021 : 598 millions EUR (43 sites)

Cofinimmo détient en Allemagne un portefeuille d'immobilier de santé pour une juste valeur de 598 millions EUR. Au cours du premier trimestre 2021, Cofinimmo y a investi 5 millions EUR en entreprises associées (participations et créances) dans le cadre de projets de développement.

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

INFORMATION RÉGLEMENTÉE

Bruxelles, embargo jusqu'au 28.04.2021, 17:40 CET

4.5. Immobilier de santé en Espagne

- **Investissements durant le premier trimestre de 2021 : 8 millions EUR**
- **Portefeuille immobilier de santé en Espagne au 31.03.2021 : 86 millions EUR (3 sites en exploitation)**

Cofinimmo a fait son entrée en Espagne en septembre 2019 et y détient déjà un portefeuille d'immobilier de santé pour une juste valeur de 86 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 trois réserves foncières. Ceci représentera à terme un investissement cumulé de près de 108 millions EUR pour environ 1.560 lits. Au cours du premier trimestre 2021, Cofinimmo y a investi 8 millions EUR dans le cadre de projets de développement.

4.6. Immobilier de santé en Finlande

- **Investissements durant le premier trimestre de 2021 : 10 millions EUR**
- **Portefeuille immobilier de santé en Finlande au 31.03.2021 : 23 millions EUR**

Cofinimmo a fait son entrée en Finlande en novembre 2020 et y détient déjà un portefeuille d'immobilier de santé pour une juste valeur de 23 millions EUR. Au cours du premier trimestre 2021, Cofinimmo y a investi 10 millions EUR dans le cadre de projets de développement.

Principales réalisations :

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

Le 21.01.2021, Cofinimmo a continué son expansion dans le secteur de l'immobilier de santé finlandais avec l'acquisition d'une maison de repos et de soins 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. L'investissement total pour le terrain et les travaux s'élève à environ 12 millions EUR.

Pour rappel, la Finlande offre des perspectives intéressantes pour Cofinimmo, qui a l'ambition de contribuer à répondre aux besoins de la population finlandaise en matière de soins. Le pays 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 y atteindre plus de 26% d'ici à 2030. Cette situation démographique va accroître le besoin de services de santé de haute qualité. Aujourd'hui, les établissements de soins en Finlande offrent environ 65.000 lits. Ils sont gérés par des opérateurs du secteur public, des associations caritatives et des opérateurs du secteur privé, ces derniers exploitant 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 de l'immobilier de santé.

INFORMATION RÉGLEMENTÉE

Bruxelles, embargo jusqu'au 28.04.2021, 17:40 CET



La maison de repos et de soins à Vantaa 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. 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.

L'établissement est déjà pré-loué à Esperi Care Oy, l'un des principaux prestataires de soins en Finlande. Le bail de type double net¹ aura une durée fixe de 15 ans et le loyer sera indexé annuellement en fonction de l'indice finlandais des prix à la consommation. Le rendement locatif brut sera conforme aux conditions de marché actuelles.

4.7. Immobilier de santé en Irlande

- **Investissements durant le premier trimestre de 2021 : 93 millions EUR**
- **Portefeuille immobilier de santé en Irlande au 31.03.2021 : 89 millions EUR (7 sites)**

Cofinimmo a fait son entrée en Irlande en janvier 2021 et y détient déjà un portefeuille d'immobilier de santé d'une juste valeur de 89 millions EUR.

Principales réalisations :

- **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 (droits d'enregistrement compris). La juste valeur déterminée par l'expert évaluateur indépendant et reprise au bilan s'élève quant à elle à 89 millions EUR (hors droits d'enregistrement).

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

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

INFORMATION RÉGLEMENTÉE

Bruxelles, embargo jusqu'au 28.04.2021, 17:40 CET

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.

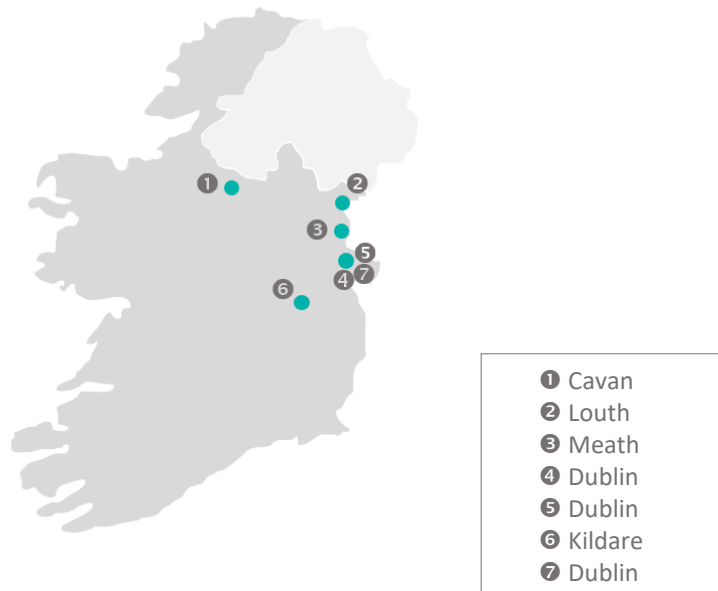
Pour chacun des sept sites, qui sont déjà loués à DomusVi, un bail triple net¹ a été signé pour une durée fixe de 15 ans. Les loyers seront indexés annuellement en fonction de l'indice irlandais des prix à la consommation. Le rendement locatif brut est en ligne avec les conditions de marché actuelles.

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.



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



4.8. Dossier d'investissement en exclusivité

- **Cofinimmo entre en exclusivité en vue d'un investissement potentiel dans deux portefeuilles de maisons de repos et de soins en Italie et en Espagne**

Cofinimmo a annoncé qu'il a signé le 13.03.2021 un accord d'exclusivité avec Lagune International S.A.S., une filiale du groupe Batipart, en vue de potentiellement investir dans deux portefeuilles regroupant 24 maisons de repos et de soins : le premier portefeuille est constitué de 6 sites situés en Italie, tandis que le second est constitué de 18 sites situés en Espagne.

Les principaux opérateurs des maisons de repos et de soins sont DomusVi, Kos, Korian et Codess Sociale.

Le groupe prévoit de réaliser cet investissement potentiel au cours du 2^e trimestre de 2021, et fournira plus de détails sur ces transactions, notamment au niveau du prix, à ce moment-là. Ces investissements représenteraient une étape attrayante dans l'exécution de la stratégie de Cofinimmo en immobilier de santé, avec son entrée en Italie et la consolidation de sa présence en Espagne.

Cet investissement ne fait pas partie du programme d'investissements prévu pour 2021, tel que décrit en pages 88-91 du document d'enregistrement universel 2020, publié le 09.04.2021.

4.9. Immobilier de réseaux de distribution

- **Désinvestissements durant le premier trimestre de 2021 : 1 million EUR**
- **Portefeuille immobilier de réseaux de distribution au 31.03.2021 : 546 millions EUR**

Le portefeuille d'immobilier de réseaux de distribution de Cofinimmo représente une juste valeur de 546 millions EUR. Au cours du premier trimestre 2021, Cofinimmo y a désinvesti pour 1 million EUR.

INFORMATION RÉGLEMENTÉE

Bruxelles, embargo jusqu'au 28.04.2021, 17:40 CET

4.9.1. Pubstone

- **Vente de 3 cafés et restaurants du portefeuille Pubstone**

Au cours du premier trimestre 2021, le groupe Cofinimmo a vendu 3 cafés et restaurants du portefeuille Pubstone BE et NL pour un montant total d'environ 1 million EUR, un montant supérieur à la juste valeur des actifs au 31.12.2020.

4.9.2. Cofinimur I

- **Cession d'une agence d'assurances du portefeuille Cofinimur I**

Au cours du premier trimestre 2021, Cofinimmo a vendu une agence d'assurances du portefeuille Cofinimur I pour un montant total de moins d'un million EUR. Ce montant est en ligne avec la dernière juste valeur des actifs au 31.12.2020.

4.10. Bureaux

- **Investissements durant le premier trimestre de 2021 : 3 millions EUR**
- **Portefeuille de bureaux au 31.03.2021 : 1.444 millions EUR (77 sites)**

Le portefeuille de bureaux de Cofinimmo représente une juste valeur de 1,4 milliard EUR. Au cours du premier trimestre 2021, Cofinimmo y a investi 3 millions EUR dans le cadre de projets de redéveloppement en cours.

Principales réalisations :

- **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 28.04.2021, 17:40 CET

5. Événements intervenus après le 31.03.2021

5.1. Immobilier de santé en Belgique

- Acquisition de cinq sites de santé par apport en nature

Le 08.04.2021, Cofinimmo a acquis 5 sites de santé en Belgique via apport en nature. La valeur conventionnelle des actifs s'élève à 103 millions EUR (montant arrondi). À cette fin, 937.432 nouvelles actions ont été émises (voir section 7.1.2 ci-dessous) dans le cadre du capital autorisé, et ont été transmises aux apporteurs.



Nom de l'établissement	Localisation	Type d'actif	Année de construction /rénovation	Superficie totale	Nombre d'unités
1. Clos Régina	Bruxelles	Maison de repos et de soins	2010	5.800 m ²	100
2. Monterey	Bruxelles	Maison de repos et de soins	2020	5.100 m ²	90
3. Chant des oiseaux	Bassenge (Province de Liège)	Maison de repos et de soins	2019	3.300 m ²	82
4. Serenitas Palace	Grâce-Hollogne (Province de Liège)	Maison de repos et de soins	2019	6.900 m ²	129
5. Résidence de Wégimont	Soumagne (Province de Liège)	Maison de repos et de soins	2018	4.300 m ²	83
Total				25.400 m²	484

Au total, les sites offrent ensemble une superficie de 25.400 m² et ont une capacité de 484 lits. Ils sont situés dans la région de Bruxelles-Capitale et dans la zone métropolitaine de Liège, respectivement la plus grande et la troisième plus importante agglomération urbaine de Belgique.

Les bâtiments de ce portefeuille sont très récents. Le Clos Régina a été construit en 2010 et les 4 autres sites ont été construits ou rénovés pour la dernière fois entre 2018 et 2020. Les sites sont facilement accessibles par les transports en commun et sont en outre situés à proximité du centre-ville ou du centre de la commune et de leurs fonctions spécifiques en matière de commerces, de soins de santé et de culture. Tous les biens sont agrémentés d'un jardin ou sont situés à proximité d'un parc.

INFORMATION RÉGLEMENTÉE

Bruxelles, embargo jusqu'au 28.04.2021, 17:40 CET

Pour les 5 actifs, des contrats de type triple net¹ ont été conclus pour une durée de 27 ans avec le groupe Care-Ion. Les loyers seront indexés sur base de l'indice belge des prix à la consommation. Le rendement brut initial s'élève à environ 4,5%, ce qui est en ligne avec les conditions de marché actuelles et la qualité des sites.

Cet investissement ne fait pas partie du programme d'investissements prévu pour 2021, tel que décrit en pages 88-91 du document d'enregistrement universel 2020, publié le 09.04.2021.

5.2. Immobilier de santé en Espagne

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

Le premier projet de développement annoncé en Espagne en septembre 2019 a été récemment réceptionné et le bail a pris effet le 19.04.2021. Pour rappel, la maison de repos et de soins offre 140 lits répartis sur une superficie totale d'environ 5.000 m². Le bail de type double net² aura une durée de 20 ans. Le loyer sera indexé sur base de l'indice espagnol des prix à la consommation. Pour la première fois dans le secteur de l'immobilier de santé, Cofinimmo a obtenu la certification BREEAM Very Good pour ce site, notamment grâce à sa performance en matière de mobilité, énergie et écologie.

5.3. Immobilier de santé en Finlande

- Développement de 2 sites de santé / Accord exclusif relatif à l'acquisition éventuelle de 2 sites supplémentaires à développer

Cofinimmo a conclu un accord en vue d'acquérir, via une filiale et sous certaines conditions, les sociétés qui développeront deux maisons de repos et de soins en Finlande. La valeur conventionnelle des biens pour le calcul du prix des actions de ces sociétés s'élèvera à environ 12 millions EUR. L'acquisition de la première société a eu lieu le 01.04.2021. En outre, Cofinimmo a signé un contrat d'exclusivité, afin d'éventuellement acquérir les sociétés qui développeront deux maisons de repos et de soins supplémentaires. Cette transaction a été conclue en coopération avec Mirabel Partners.



Projet de développement maison de repos et de soins Turku (FI)



Projet de développement maison de repos et de soins Ylöjärvi (FI)

La première maison de repos et de soins sera construite à Turku, une ville située sur la côte sud-ouest de la Finlande. Le site offrira 43 lits répartis sur une superficie d'environ 2.200 m². La livraison du projet est prévue pour le troisième trimestre de 2022. L'immeuble vise un niveau de performance énergétique A.

La seconde maison de repos et de soins sera construite à Ylöjärvi, une ville située dans la région de Pirkanmaa, non loin de Tampere, la deuxième région urbaine de Finlande. Le site aura une superficie d'environ 1.500 m²

¹ Les assurances, les taxes, et l'entretien incombent à l'opérateur.

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

INFORMATION RÉGLEMENTÉE

Bruxelles, embargo jusqu'au 28.04.2021, 17:40 CET

et offrira 35 lits. La livraison du projet est prévue pour le troisième trimestre de 2022. L'immeuble vise un niveau de performance énergétique B.

Les deux maisons de repos et de soins sont idéalement situées dans une zone résidentielle verte et à deux pas de commerces de détail. Elles sont facilement accessibles grâce à la présence de plusieurs lignes de bus à proximité et à des places de parking en nombre suffisant.

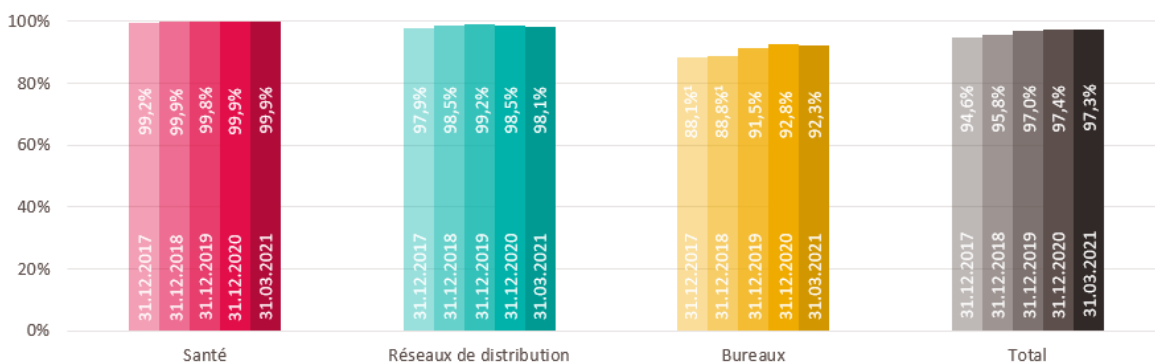
Les baux conclus avec l'opérateur Ikifit Oy, sont de type double net¹ et auront une durée fixe de 15 ans et le rendement locatif brut sera conforme aux conditions de marché actuelles. Les loyers seront indexés annuellement en fonction de l'indice finlandais des prix à la consommation.

Ces développements ne font pas partie du programme d'investissements prévus pour 2021, tel que décrit en pages 88-91 du document d'enregistrement universel 2020, publié le 09.04.2021.

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 :



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

² 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 28.04.2021, 17:40 CET

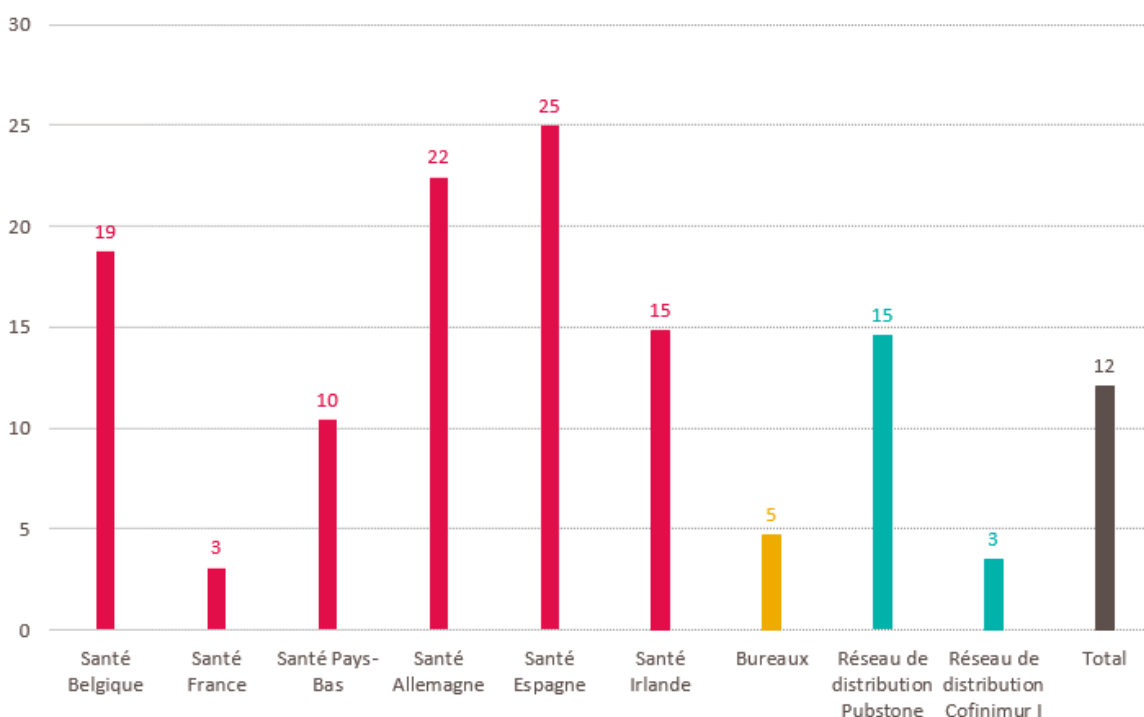
6.2. Locataires principaux

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	6%	14
Top 5 des locataires	49%	12
Stella Vitalis	3%	27
Aspria	3%	26
MAAF	2%	4
Care-Ion	2%	25
Domus Vi	2%	14
Top 10 des locataires	62%	13
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.

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 :



INFORMATION RÉGLEMENTÉE

Bruxelles, embargo jusqu'au 28.04.2021, 17:40 CET

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

6.4. Échéancier du portefeuille

Baux > 9 ans	61,9%
Immobilier de santé	46,0%
Immobilier de réseaux de distribution Pubstone	10,2%
Bureaux - secteur public	4,0%
Bureaux - secteur privé	1,7%
Baux 6-9 ans	4,1%
Immobilier de santé	2,3%
Bureaux	1,5%
Immobilier de réseaux de distribution - Cofinimur I	0,3%
Baux < 6 ans	34,0%
Bureaux	22,0%
Immobilier de santé	9,7%
Immobilier de réseaux de distribution - Cofinimur I	2,3%

Au total, 62% des baux sont conclus à long terme (plus de neuf ans).

6.5. Variation des revenus locatifs bruts à portefeuille constant

	Revenus locatifs bruts au 31.03.2021 (x 1.000.000 EUR)	Revenus locatifs bruts au 31.03.2020 (x 1.000.000 EUR)	Variation	Variation à portefeuille constant*
Immobilier de santé	41,9	35,1	+19,2%	+1,0%
Bureaux	19,5	17,7	+10,2%	+1,5%
Immobilier de réseaux de distribution	9,3	9,4	-1,5%	-0,5%
PORTEFEUILLE TOTAL	70,7	62,3	+13,5%	+0,9%

La variation des revenus locatifs bruts d'un exercice à l'autre a atteint 13,5% grâce aux variations de périmètre et à la bonne performance opérationnelle. À portefeuille constant (*like-for-like*), le niveau des loyers est en hausse (+0,9%) entre les trois premiers mois de 2020 et les trois premiers mois de 2021 : l'effet positif des nouvelles locations (+2,4%) et de l'indexation (+0,8%) ont largement compensé l'effet négatif des départs (-1,5%) et des renégociations (-0,8%).

7. Gestion des ressources financières

7.1. Opérations de financement depuis le 01.01.2021

Lors du premier trimestre, Cofinimmo a renforcé ses ressources financières et la structure de son bilan. Les opérations de financement intervenues durant ce premier trimestre ont permis au groupe d'améliorer l'échéancier des dettes financières, d'augmenter les financements bancaires, de maintenir un coût moyen de sa dette à des niveaux particulièrement faibles et d'en maintenir la maturité. Les différentes opérations réalisées sont décrites ci-dessous.

INFORMATION RÉGLEMENTÉE

Bruxelles, embargo jusqu'au 28.04.2021, 17:40 CET

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

Le 03.03.2021, Cofinimmo SA a lancé une augmentation de capital en numéraire via constitution accélérée d'un carnet d'ordres (l'ABB') auprès d'investisseurs institutionnels internationaux, dans les limites du capital autorisé, avec annulation du droit de souscription préférentielle des actionnaires existants et sans offrir de droit d'allocation irréductible aux actionnaires existants (l' 'augmentation de capital').

La société a clôturé avec succès l'ABB. 1.487.603 nouvelles actions, correspondant à environ 5,5 % du capital existant avant l'augmentation de capital, ont été placées auprès d'investisseurs institutionnels à un prix d'émission de 121,00 EUR par action. Le prix d'émission représente une décote de 4,3 % par rapport au dernier cours de bourse le 03.03.2021 de 126,40 EUR par action. Le produit brut de l'augmentation de capital s'élève à environ 180 millions EUR.

Le produit net financera la croissance en immobilier de santé de Cofinimmo en Europe, par le refinancement des investissements réalisés au cours des derniers mois et par le financement de nouveaux investissements sous forme d'acquisitions ou de projets de développement.

L'émission, la livraison et l'admission à la négociation sur le marché réglementé d'Euronext Brussels des nouvelles actions ont eu lieu le 08.03.2021.

7.1.2. Augmentation de capital par apport en nature

Le 08.04.2021, Cofinimmo a acquis 5 sites de santé en Belgique via apport en nature (voir section 5.1 du présent document). La valeur conventionnelle des actifs s'élève à 103 millions EUR (montant arrondi). À cette fin, 937.432 nouvelles actions ont été émises dans le cadre du capital autorisé, et ont été transmises aux apporteurs.

Les apporteurs sont des sociétés contrôlées par le groupe Care-Ion, qui est un actionnaire à long terme de Cofinimmo détenant déjà plus de 3% du capital de la société depuis 2019.

Grâce à cette opération, Cofinimmo renforce ses capitaux propres de 103.295.632,08 EUR. Elle permet de réduire le taux d'endettement consolidé de Cofinimmo d'environ 0,8%. Ceci constitue un renforcement de la structure du bilan qui pourra être utilisé pour financer de futurs investissements.

À l'issue de cette opération, le capital social de Cofinimmo était représenté par 29.486.952 actions.

7.1.3. Autres opérations de financement depuis le 01.01.2021

- 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. Couverture de taux d'intérêt

Le premier trimestre a permis à Cofinimmo de poursuivre l'augmentation de ses couvertures sur un horizon de dix ans. Des IRS ont été souscrits pour des montants de 50 millions EUR (2023), 200 millions EUR (2024-2025), 100 millions EUR (2026-2027) et 50 millions EUR (2028-2029).

INFORMATION RÉGLEMENTÉE

Bruxelles, embargo jusqu'au 28.04.2021, 17:40 CET

En janvier, Cofinimmo a également souscrit un nouveau cap de 200 millions EUR permettant d'augmenter sa couverture sur les années 2021 jusqu'à 2025.

7.2. Disponibilités

Au 31.03.2021, les disponibilités sur les lignes de crédit confirmées atteignaient 1.505 millions EUR. Après couverture des émissions de billets de trésorerie, Cofinimmo disposait à cette date de 718 millions EUR de lignes excédentaires pour financer son activité.

7.3. Ratio d'endettement consolidé

Au 31.03.2021, 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 43,9% (contre 46,1% au 31.12.2020). L'apport en nature du 08.04.2021 a en outre permis de réduire le taux d'endettement consolidé de Cofinimmo d'environ 0,8%. Le taux d'endettement pro forma au 31.03.2021 y compris l'apport en nature du 08.04.2021 s'élève dès lors à environ 43%. Pour rappel, la limite légale imposée aux SIR est de 65%.

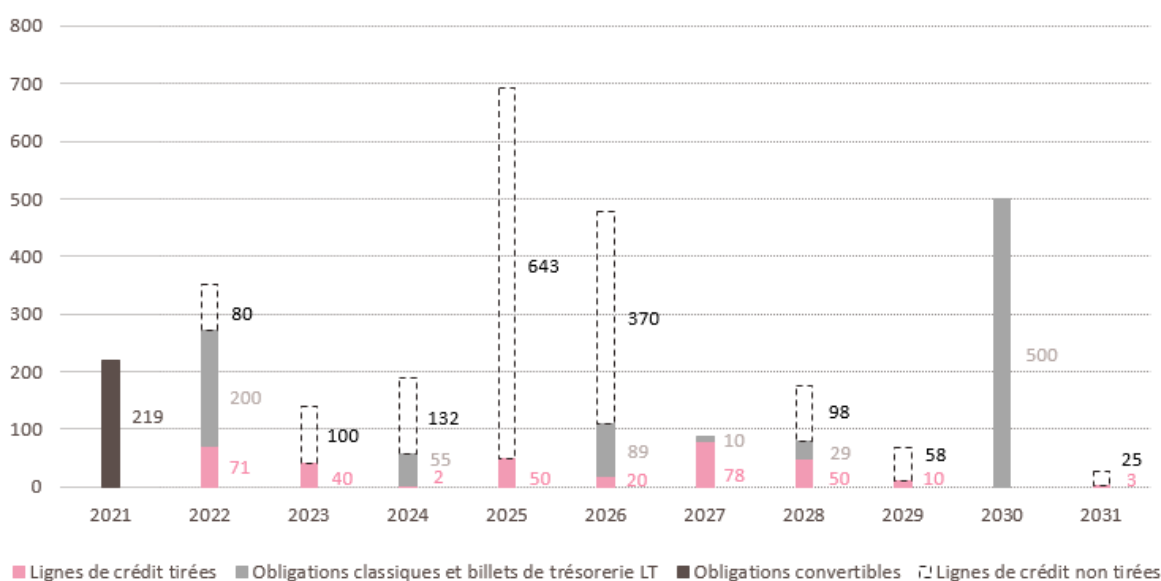
Les conventions de crédit dont Cofinimmo bénéficie, lorsqu'elles font référence à une limite d'endettement, font référence au ratio réglementaire et le plafonnent à 60%.

7.4. Durée résiduelle moyenne des dettes financières

La maturité moyenne pondérée des engagements financiers est restée stable, à cinq ans entre le 31.12.2020 et le 31.03.2021. Ce calcul exclut les échéances à court terme des billets de trésorerie, qui sont entièrement couvertes par des tranches disponibles sur les lignes de crédit à long terme.

Les crédits à long terme confirmés (lignes bancaires, obligations, billets de trésorerie à plus d'un an et crédits à terme), dont l'encours total s'élève à 2.930 millions EUR au 31.03.2021, arriveront à échéance de façon étalée jusqu'en 2031.

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



INFORMATION RÉGLEMENTÉE

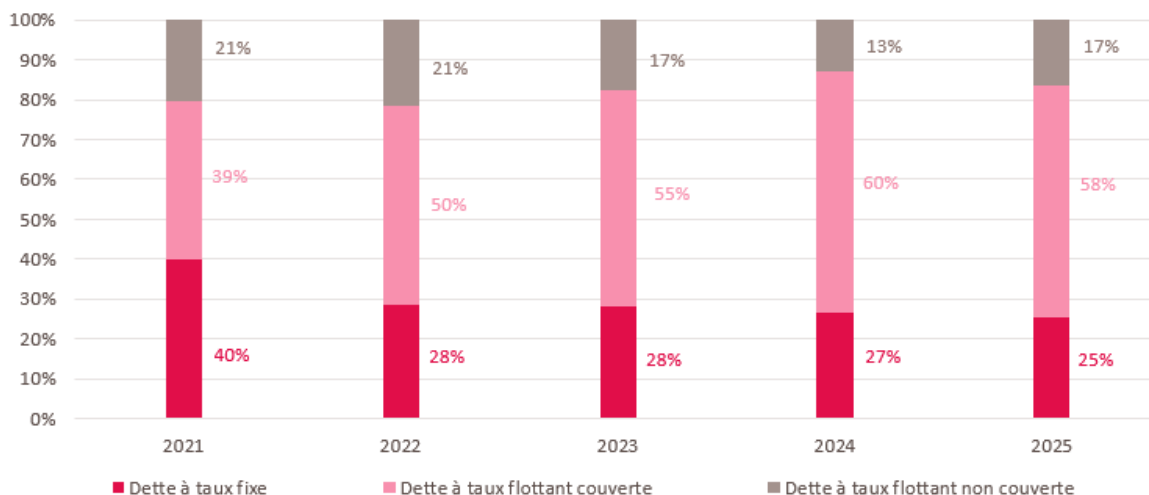
Bruxelles, embargo jusqu'au 28.04.2021, 17:40 CET

7.5. Coût moyen de la dette

Le coût moyen de la dette, y compris les marges bancaires, s'est établi à 1,1% pour le premier trimestre de l'exercice 2021, en diminution par rapport à celui de l'exercice complet de 2020.

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

Au 31.03.2021, la répartition de la dette prévisionnelle à taux fixe, de la dette à taux flottant couverte et de la dette à taux flottant non couverte se présente comme dans le graphe ci-dessous.



Au 31.03.2021, le risque anticipé de taux d'intérêt de marché était couvert à environ 80% jusque fin 2025. Le résultat de Cofinimmo reste néanmoins sensible aux variations de taux d'intérêt de marché.

7.6. Notation financière

Depuis 2001, Cofinimmo bénéficie d'une notation financière à long et court terme délivrée par l'agence de notation Standard & Poor's. Le 18.03.2021, Standard & Poor's a confirmé la notation BBB pour le long terme (perspective stable) et A-2 pour le court terme du groupe Cofinimmo. La liquidité du Groupe a été évaluée comme étant adéquate.

7.7. Aliénations d'actions propres

Conformément à l'article 8:6 de l'arrêté royal du 29.04.2019 portant exécution du nouveau Code des sociétés et des associations, 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 aliéné des actions Cofinimmo qu'elle détenait hors bourse ('OTC') en vue des livraisons de ces actions aux membres du personnel concernés.

INFORMATION RÉGLEMENTÉE

Bruxelles, embargo jusqu'au 28.04.2021, 17:40 CET

Aperçu des transactions effectuées entre le 01.01.2021 et le 31.03.2021 dans le cadre du Stock Option Plan :

Date de la transaction	Plan SOP	Nombre d'actions	Prix d'exercice (EUR)
09.03.2021	2006	200	129,27
01.03.2021	2016	100	129,27

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

INFORMATION RÉGLEMENTÉE

Bruxelles, embargo jusqu'au 28.04.2021, 17:40 CET

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

	31.03.2021	31.03.2020
Revenus locatifs, nets des charges relatives à la location*	69.209	60.971
Reprises de loyers cédés et escomptés (élément non monétaire)	1.815	2.361
Charges locatives et taxes non récupérées sur immeubles loués*	-1.556	-1.919
Taxes non récupérées sur immeubles en rénovation*	-611	-627
Frais de remise en état, nets d'indemnités pour dégâts locatifs*	-248	396
Résultat immobilier	68.610	61.182
Frais techniques	-841	-808
Frais commerciaux	-535	-580
Charges locatives et taxes sur immeubles non loués	-2.176	-2.074
Résultat d'exploitation des immeubles après charges immobilières directes	65.059	57.721
Frais généraux de la société	-11.126	-9.576
Résultat d'exploitation (avant résultat sur portefeuille)	53.932	48.145
Revenus financiers	2.286	1.789
Charges d'intérêts nettes	-6.443	-5.829
Autres charges financières	-202	-190
Quote-part dans le résultat net des activités clés des entreprises associées et co-entreprises	637	177
Impôts	-3.236	-2.227
Résultat net des activités clés*	46.975	41.865
Intérêts minoritaires relatifs au résultat net des activités clés	-1.347	-1.224
Résultat net des activités clés – part du groupe	45.628	40.641
Variation de la juste valeur des instruments financiers	12.415	-10.879
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*	12.415	-10.879
Intérêts minoritaires relatifs au résultat sur instruments financiers	11	1.250
Résultat sur instruments financiers – part du groupe*	12.425	-9.629
Résultat sur vente d'immeubles de placement et autres actifs non financiers	545	742
Variations de la juste valeur des immeubles de placement	-7.158	13.699
Quote-part dans le résultat sur portefeuille des entreprises associées et co-entreprises	-2.289	0
Autre résultat sur portefeuille	-5.149	-3.389
Résultat sur portefeuille*	-14.051	11.052
Intérêts minoritaires relatifs au résultat sur portefeuille	1.078	110
Résultat sur portefeuille – part du groupe*	-12.974	11.162
Résultat net	45.338	42.037
Intérêts minoritaires	-259	136
Résultat net – part du groupe	45.079	42.174

INFORMATION RÉGLEMENTÉE

Bruxelles, embargo jusqu'au 28.04.2021, 17:40 CET

NOMBRE D' ACTIONS	31.03.2021	31.03.2020
Nombre d'actions émises	28.549.520	25.849.283
Nombre d'actions en circulation (hors actions propres)	28.504.736	25.799.192
Nombre total d'actions pris en compte dans le calcul du résultat par action	27.397.079	25.798.772

Commentaires sur le compte de résultats consolidé – Schéma analytique

Les revenus locatifs nets s'élèvent à 69 millions EUR au 31.03.2021, à comparer à 61 millions EUR au 31.03.2020, en hausse de 13,5% grâce aux acquisitions réalisées entre ces deux dates. Ils sont conformes aux prévisions¹. A composition constante*, les revenus locatifs bruts sont en hausse (+0,9%) entre le 31.03.2020 et le 31.03.2021 (voir section 6.5).

Au niveau des frais d'exploitation directs, les variations entre le 31.03.2020 et le 31.03.2021 sont conformes aux prévisions. La variation des frais généraux sur la même période est également conforme aux prévisions. Pour rappel, en application de la norme IFRIC 21, les taxes dont l'effet générateur s'est déjà produit, sont comptabilisées au 1^{er} janvier et ce, pour l'année entière. C'est notamment le cas des précomptes immobiliers, taxes régionales ou encore des taxes communales sur surface de bureaux. La marge d'exploitation, corrigée de l'effet de l'application de la norme IFRIC 21, s'inscrit à 83,1%.

Les revenus financiers sont stables à 2 millions EUR entre le 31.03.2020 et le 31.03.2021. Il en va de même pour les charges d'intérêts nettes (6 millions EUR), malgré l'augmentation de la dette moyenne, notamment grâce au coût moyen de la dette qui s'inscrit en baisse à 1,1%, contre 1,4% au 31.03.2020. Le résultat financier est conforme aux prévisions.

Les impôts sont en augmentation d'un million EUR et conformes aux prévisions.

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 46 millions EUR au 31.03.2021, conforme aux prévisions (à comparer aux 41 millions EUR qui avaient été réalisés au 31.03.2020, soit une croissance de 12%), principalement grâce aux effets de périmètres des acquisitions réalisées. Le résultat net des activités clés – part du groupe par action s'élève à 1,67 EUR (conforme aux prévisions, à comparer à 1,58 EUR au 31.03.2020, soit une croissance de 6%) et tient compte des émissions d'actions de 2020 et de 2021. Le nombre moyen d'actions ayant jouissance dans le résultat de la période est ainsi passé de 25.798.772 à 27.397.079.

Au niveau du résultat sur instruments financiers, la rubrique 'Variation de la juste valeur des instruments financiers' ressort à 12 millions EUR au 31.03.2021, contre -11 millions EUR au 31.03.2020. Cette variation s'explique par l'évolution de la courbe des taux d'intérêt anticipés entre ces deux périodes.

Au sein du résultat sur portefeuille, le résultat sur vente d'immeubles de placement et autres actifs non-financiers s'établit à 1 million EUR au 31.03.2021, stable par rapport au 31.03.2020. La rubrique 'Variations de la juste valeur des immeubles de placements' est négative au 31.03.2021 (-7 millions EUR contre +14 millions EUR au 31.03.2020) et s'explique principalement par l'effet des entrées de périmètre (il s'agit notamment des droits d'enregistrement sur les acquisitions du trimestre en Irlande et en France). Hors effet initial de variation du périmètre, la variation de juste valeur des immeubles de placement est stable (+0,0%)

¹ C'est-à-dire aux prévisions trimestrielles dérivées des prévisions annuelles présentées dans le document d'enregistrement universel 2020, publié le 09.04.2021.

INFORMATION RÉGLEMENTÉE

Bruxelles, embargo jusqu'au 28.04.2021, 17:40 CET

sur les trois premiers mois de 2021. La rubrique 'Autre résultat sur portefeuille', quant à elle, s'élève à -5 millions EUR au 31.03.2021 et comprend notamment l'effet des entrées de périmètre et des impôts différés¹.

Le résultat net – part du groupe s'élève à 45 millions EUR (soit 1,65 EUR par action) au 31.03.2021, contre 42 millions EUR (soit 1,63 EUR par action) au 31.03.2020. Cette fluctuation est principalement due à l'augmentation du résultat net des activités clés – part du groupe (la variation de juste valeur des immeubles de placement et des instruments de couverture – éléments non cash – se compensant entre le premier trimestre 2020 et le premier trimestre 2021).

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

INFORMATION RÉGLEMENTÉE

Bruxelles, embargo jusqu'au 28.04.2021, 17:40 CET

9. Bilan consolidé (x 1.000 EUR)

ACTIF	31.03.2021	31.12.2020
Actifs non courants	5.266.714	5.093.589
Goodwill	46.827	46.827
Immobilisations incorporelles	2.571	2.172
Immeubles de placement	5.030.705	4.865.581
Autres immobilisations corporelles	1.784	1.434
Actifs financiers non courants	10.100	2.883
Créances de location-financement	104.805	104.889
Créances commerciales et autres actifs non courants	386	386
Impôts différés	1.658	1.390
Participations dans des entreprises associées et co-entreprises	67.878	68.026
Actifs courants	165.066	160.026
Actifs détenus en vue de la vente	3.320	3.320
Actifs financiers courants	0	0
Créances de location-financement	2.397	2.367
Créances commerciales	35.421	26.023
Créances fiscales et autres actifs courants	39.601	46.605
Trésorerie et équivalents de trésorerie	37.793	48.642
Comptes de régularisation	46.534	33.069
TOTAL DE L'ACTIF	5.431.780	5.253.614
CAPITAUX PROPRES ET PASSIF	31.03.2021	31.12.2020
Capitaux propres	2.871.769	2.649.362
Capitaux propres attribuables aux actionnaires de la société mère	2.796.999	2.574.775
Capital	1.529.929	1.450.210
Primes d'émission	902.688	804.557
Réserves	319.302	200.786
Résultat net de l'exercice	45.079	119.222
Intérêts minoritaires	74.771	74.587
Passif	2.560.011	2.604.252
Passifs non courants	1.168.802	1.417.964
Provisions	25.505	25.359
Dettes financières non courantes	1.013.045	1.246.850
Autres passifs financiers non courants	85.041	100.690
Impôts différés	45.210	45.064
Passifs courants	1.391.209	1.186.289
Dettes financières courantes	1.210.509	1.036.612
Autres passifs financiers courants	5.249	206
Dettes commerciales et autres dettes courantes	147.552	126.637
Comptes de régularisation	27.899	22.834
TOTAL DES CAPITAUX PROPRES ET DU PASSIF	5.431.780	5.253.614

INFORMATION RÉGLEMENTÉE

Bruxelles, embargo jusqu'au 28.04.2021, 17:40 CET

Commentaires sur le bilan consolidé

La valeur d'investissement du portefeuille immobilier consolidé¹, telle qu'établie par les experts évaluateurs indépendants, s'élève à 5.260 millions EUR au 31.03.2021, à comparer à 5.082 millions EUR au 31.12.2020. Sa juste valeur, reprise dans le bilan consolidé, par application de la norme IAS 40, s'obtient en déduisant de la valeur d'investissement les frais de transaction. Au 31.03.2021, la juste valeur dépasse désormais le cap des 5 milliards EUR et atteint 5.034 millions EUR, à comparer à 4.869 millions EUR au 31.12.2020, soit une croissance de 3%.

Malgré l'apparition du coronavirus COVID-19, la proportion de loyers dus relatifs au 1^{er} trimestre effectivement encaissée au 27.04.2021 est quant à elle similaire à la proportion encaissée au 27.04.2020.

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 les participations dans des entreprises associées (Aldea Group NV pour 26,6%, SCI Foncière CRF pour 39% et les participations dans les 8 sociétés qui développeront des campus de soins éco-responsables dans le Land de Rhénanie-du-Nord-Westphalie, en Allemagne). 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 au 31.03.2021

ÉVOLUTION DU PORTEFEUILLE CONSOLIDÉ		
<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)	31.03.2021	31.12.2020
Valeur d'investissement du portefeuille entier	5.259,7	5.082,1
Projets, réserve foncière et actifs détenus en vue de la vente	-186,8	-140,6
Total des immeubles en exploitation	5.073,0	4.941,4
Loyers contractuels	290,5	285,6
Rendement brut sur les immeubles en exploitation	5,7%	5,8%
Loyers contractuels + Valeur locative estimée des immeubles inoccupés à la date d'évaluation	298,5	293,1
Rendement brut si portefeuille loué à 100%	5,9%	5,9%
Taux d'occupation des immeubles en exploitation²	97,3%	97,4%

Au 31.03.2021, 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),
- les projets de développement en immobilier de santé en Belgique, en France, aux Pays-Bas, 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 28.04.2021, 17:40 CET

Le rapport des experts évaluateurs indépendants mentionne une note explicative sur les impacts du coronavirus (COVID-19) ne tenant plus compte que d'une 'incertitude matérielle d'évaluation' (telle que définie par les normes du 'Royal Institute of Chartered Surveyors' - 'RICS'- et conformément à la 'Valuation Practice Alert' du 02.04.2020 publiée par le RICS) pour certains secteurs dont la valeur agrégée représente moins de 11% du portefeuille consolidé (contre 23% au 31.12.2020) : les centres de sport et de bien-être en Belgique et en Allemagne et les portefeuilles Pubstone Belgique et Pubstone Pays-Bas.

Portefeuille consolidé au 31.03.2021

Secteur	Juste valeur			Résultat d'exploitation des immeubles après charges immobilières directes	
	(x 1.000 EUR)	(en %)	Variation de la période ¹	(x 1.000 EUR)	(en %)
Immobilier de santé	3.044.127	60,5%	0,0%	40.464	62,2%
Belgique	1.469.916	29,2%	0,1%	19.079	29,3%
France	426.670	8,5%	-0,4%	7.191	11,1%
Pays-Bas	351.450	7,0%	0,0%	4.525	7,0%
Allemagne	598.140	11,9%	0,3%	8.333	12,8%
Espagne	86.451	1,7%	0,2%	358	0,5%
Finlande	22.700	0,5%	0,7%	0	0,0%
Irlande	88.800	1,8%	0,0%	979	1,5%
Bureaux	1.444.144	28,7%	0,0%	15.924	24,5%
Bruxelles CBD	769.908	15,3%	0,7%	6.046	9,3%
Bruxelles Décentralisé	361.153	7,2%	0,2%	4.725	7,3%
Bruxelles Périphérie	100.578	2,0%	-4,2%	1.560	2,4%
Anvers	67.874	1,3%	1,5%	1.153	1,8%
Autres Régions	144.632	2,9%	-1,0%	2.440	3,8%
Immobilier de réseaux de distribution	545.755	10,8%	-0,3%	8.671	13,3%
Pubstone - Belgique	295.959	5,9%	0,2%	4.562	7,0%
Pubstone - Pays-Bas	138.601	2,8%	-0,2%	2.092	3,2%
Cofinimur I	111.195	2,2%	-1,9%	2.017	3,1%
PORTEFEUILLE TOTAL	5.034.025	100,0%	0,0%	65.059	100,0%

Rendement par secteur	Immobilier de santé	Bureaux	Immobilier de réseaux de distribution	Total
Rendement locatif brut si portefeuille loué à 100%	5,5%	6,5%	6,4%	5,9%
Rendement locatif net si portefeuille loué à 100%	5,4%	5,7%	6,3%	5,6%

¹ Hors effet initial des variations de périmètre.

INFORMATION RÉGLEMENTÉE

Bruxelles, embargo jusqu'au 28.04.2021, 17:40 CET

11. Prévisions 2021

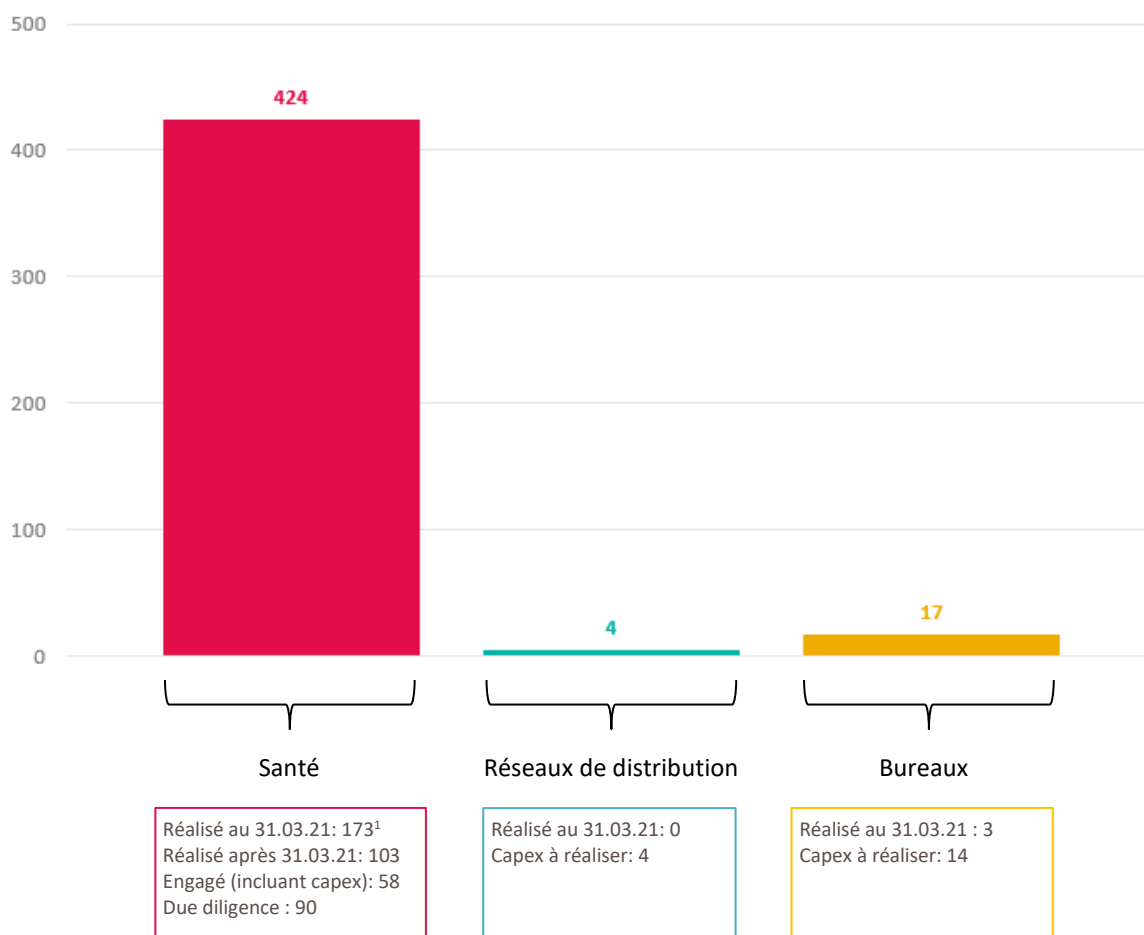
11.1. Investissements 2021

Compte tenu de l'état d'avancement des dossiers en cours, les investissements prévus pour 2021, tels que décrits en pages 88-91 du document d'enregistrement universel 2020 daté du 10.03.2021 et publié le 09.04.2021, sera probablement dépassé. La nouvelle estimation d'investissement brut est à ce jour fixée à 445 millions EUR (contre 333 millions EUR initialement), sous réserve des risques et incertitudes mentionnés en section 14 ci-dessous.

La nouvelle estimation d'investissement est ventilée par secteur d'activité dans le graphique suivant.

Pour rappel, 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 d'investissement pour l'exercice 2021 par secteur (x 1.000.000 EUR)



¹ Incluant immeubles de placement, créances de locations-financement et entreprises associées

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

INFORMATION RÉGLEMENTÉE

Bruxelles, embargo jusqu'au 28.04.2021, 17:40 CET

Projet	Type (de travaux)	Nombre de lits	Superficie (en m ²)	Date prévue	Total investissements	Total investissements au 31.03.2021	Total investissements avant le 31.12.2021	Total investissements après 2021
I. Projets de développement en cours								
Immobilier de santé								
Belgique								
Genappe	Construction d'une maison de repos et de soins	112	6.000	T1 2023	19	8	0	11
France								
Villers-sur-Mer	Construction d'une maison de repos et de soins	84	4.800	T4 2022	14	7	3	4
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	18	7	0
La Haye	Rénovation complète d'une maison de repos et de soins	87	5.400	T3 2021	14	11	2	0
Espagne								
Vigo (Galice)	Construction d'une maison de repos et de soins	140	6.000	T2 2021	8	8	0	0
Oleiros (Galice)	Construction d'une maison de repos et de soins	140	5.700	T4 2021	11	10	2	0
Carthagène (Murcie)	Construction d'une maison de repos et de soins	180	7.000	T1 2022	13	10	4	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	10	3	1
Tarragone (Catalogne)	Construction d'une maison de repos et de soins	170	6.800	T4 2022	15	8	5	1
El Puerto de Santa María (Andalousie)	Réaménagement d'une maison de repos et de soins	180	9.800	T2 2022	10	6	3	1
Finlande								
Vaasa	Construction d'un centre médical		4.200	T4 2021	20	14	6	0
Vantaa	Construction d'une maison de repos et de soins	68	2.600	T4 2021	12	8	4	0
Turku ¹	Construction d'une maison de repos et de soins	43	2.200	T3 2022	12	0	5	7
Ylöjärvi ¹	Construction d'une maison de repos et de soins	35	1.500	T3 2022				
II. Total immeubles de placement					194	123	47	26
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	2022	250	8	8	234
III. Total immeubles de placement, créances de location-financement et entreprises associées					459	131	55	275

¹ Événement intervenu après le 31.03.2021 (voir section 5).

INFORMATION RÉGLEMENTÉE

Bruxelles, embargo jusqu'au 28.04.2021, 17:40 CET

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

Les perspectives en matière de précompte mobilier figurent en page 91 du document d'enregistrement universel 2020, publié le 09.04.2021.

Le seuil de 60% pertinent en matière de précompte mobilier réduit n'est actuellement pas atteint ; le pourcentage estimé au 31.03.2021 est de l'ordre de 56%. Pour rappel, 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.

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 un résultat net des activités clés – part du groupe de 6,90 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 et 2021 ayant mené à un dénominateur de 28.917.352. Sur base des mêmes données et hypothèses, le ratio d'endettement serait de l'ordre de 44% au 31.12.2021. La prévision de dividende brut pour l'exercice 2021, payable en 2022, peut dès lors être confirmée à 6,00 EUR par action (soit un pay-out ratio consolidé de 87%). Ces prévisions sont fournies sous réserve des principaux risques et incertitudes exposés ci-dessous (voir section 14).

12. Responsabilité sociale des entreprises (RSE)

12.1. Références, notations et certifications

- Le 19.01.2021, Cofinimmo était l'un des trois nominés pour le Sustainable Growth Award 2020, un prix exclusivement basé sur des chiffres mesurables, décerné par Euronext Brussels et Guberna. La 'médaille' de bronze obtenue atteste qu'elle fait partie des entreprises cotées sur Euronext Brussels qui ont affiché la plus forte croissance durable au cours de la dernière décennie ;
- Le 02.03.2021, la notation accordée par Sustainalytics a été mise à jour : elle s'est améliorée, passant de 14,9 à 12,6 ;
- Pour la première fois dans le secteur de l'immobilier de santé, Cofinimmo a obtenu la certification BREEAM Very Good pour le nouveau site de Vigo, notamment grâce à sa performance en matière de mobilité, énergie et écologie (voir section 5.2). À ce jour, sept sites ont un certificat BREEAM ou HQE 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 (ou similaire) 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 (ou similaire) s'élève à 30.

12.2. Initiatives en réponse au coronavirus COVID-19

Les initiatives en réponse au coronavirus COVID-19 figurent en pages 122-123 du document d'enregistrement universel 2020, publié le 09.04.2021.

INFORMATION RÉGLEMENTÉE

Bruxelles, embargo jusqu'au 28.04.2021, 17:40 CET

13. Gouvernance d'entreprise

13.1. Assemblées générales

L'assemblée générale ordinaire se tiendra le 12.05.2021 et sera suivie d'une assemblée générale extraordinaire. Les ordres du jour et les modalités de participation ont été publiés le 09.04.2021. Concernant l'assemblée générale extraordinaire, si le quorum requis ne devait pas être atteint le 12.05.2021, une seconde assemblée générale extraordinaire se tiendra le 07.06.2021 pour délibérer sur le même ordre du jour.

13.2. Actionnariat

Le tableau ci-dessous indique les actionnaires de Cofinimmo détenant plus de 5% du capital. Les déclarations de transparence ainsi que les chaînes de contrôle sont disponibles sur le site web. À la date d'arrêté du présent communiqué, Cofinimmo n'a reçu aucune déclaration de transparence présentant une situation postérieure à celle du 12.04.2021. Selon la définition d'Euronext, le freefloat est actuellement de 100%.

Société	%
Forever Care-Ion	6,69%
BlackRock, Inc.	5,20%
Groupe Cofinimmo	0,15%
Autres <5%	87,96%
TOTAL	100,00%

14. Principaux risques et incertitudes

Dans le contexte actuel de « 3^e vague » de contaminations au COVID-19, le conseil d'administration considère que les principaux facteurs de risque synthétisés en pages 2 à 6 du document d'enregistrement universel 2020, publié le 09.04.2021, restent pertinents pour l'exercice 2021.

De plus, le rapport des experts évaluateurs indépendants mentionne une note explicative sur les impacts du coronavirus (COVID-19) ne tenant plus compte que d'une 'incertitude matérielle d'évaluation' (telle que définie par les normes du 'Royal Institute of Chartered Surveyors' - 'RICS'- et conformément à la 'Valuation Practice Alert' du 02.04.2020 publiée par le RICS) pour certains secteurs dont la valeur agrégée représente moins de 11% du portefeuille consolidé (contre 23% au 31.12.2020) : 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 28.04.2021, 17:40 CET

15. Calendrier 2021 de l'actionnaire

Événement	Date
Assemblées générales ordinaire pour 2020 et extraordinaire	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 28.04.2021, 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 Manager

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 5,0 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 3,0 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 27.04.2021, la capitalisation boursière totale de Cofinimmo s'élevait à environ 3,8 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 28.04.2021, 17:40 CET

Annexe 1 : Résultat global consolidé – Schéma Arrêté Royal du 13.07.2014 (x 1.000 EUR)

A. RÉSULTAT NET	31.03.2021	31.03.2020
Revenus locatifs	69.255	60.965
Reprises de loyers cédés et escomptés	1.815	2.361
Charges relatives à la location	-46	7
Résultat locatif net	71.025	63.332
Récupération de charges immobilières	148	235
Récupération de charges locatives et de taxes normalement assumées par le locataire sur immeubles loués	26.911	24.725
Frais incombant aux locataires et assumés par le propriétaire sur dégâts locatifs et remises en état au terme du bail	-395	161
Charges locatives et taxes normalement assumées par le locataire sur immeubles loués	-29.078	-27.270
Résultat immobilier	68.610	61.182
Frais techniques	-841	-808
Frais commerciaux	-535	-580
Charges et taxes sur immeubles non loués	-2.176	-2.074
Frais de gestion immobilière	-7.789	-6.703
Charges immobilières	-11.340	-10.164
Résultat d'exploitation des immeubles	57.270	51.018
Frais généraux de la société	-3.338	-2.873
Résultat d'exploitation avant résultat sur portefeuille	53.932	48.145
Résultat sur vente d'immeubles de placement	545	742
Résultat sur vente d'autres actifs non-financiers	0	0
Variations de la juste valeur des immeubles de placement	-7.158	13.699
Autre résultat sur portefeuille	-4.949	-3.229
Résultat d'exploitation	42.371	59.357
Revenus financiers	2.286	1.789
Charges d'intérêts nettes	-6.443	-5.829
Autres charges financières	-202	-190
Variations de la juste valeur des actifs et passifs financiers	12.415	-10.879
Résultat financier	8.056	-15.109
Quote-part dans le résultat des entreprises associées et co-entreprises	-1.652	177
Résultat avant impôt	48.774	44.425
Impôts des sociétés	-3.236	-2.227
Exit tax	-200	-160
Impôt	-3.436	-2.387
Résultat net	45.338	42.037
Intérêts minoritaires	-259	136
Résultat net – part du groupe	45.079	42.174
Résultat net des activités clés – part du groupe*	45.628	40.641
Résultat sur instruments financiers – part du groupe*	12.425	-9.629
Résultat sur portefeuille – part du groupe*	-12.974	11.162

INFORMATION RÉGLEMENTÉE

Bruxelles, embargo jusqu'au 28.04.2021, 17:40 CET

B. AUTRES ÉLÉMENTS DU RÉSULTAT GLOBAL RECYCLABLES EN COMPTE DE RÉSULTATS	31.03.2021	31.03.2020
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	-706	6.306
Autres éléments du résultat global recyclables en comptes de résultats	-706	6.306
Intérêts minoritaires	0	0
Autres éléments du résultat global recyclables en compte de résultats – part du groupe	-706	6.306

C. RÉSULTAT GLOBAL	31.03.2021	31.03.2020
Résultat global	44.632	48.343
Intérêts minoritaires	-259	136
Résultat global – part du groupe	44.373	48.480