

Rapport financier semestriel 2021

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

- Résultat net des activités clés – part du groupe : 103 millions EUR (88 millions EUR au 30.06.2020), soit +17%
- Nouvelle prévision de résultat net des activités clés – part du groupe pour 2021 supérieure à 7,00 EUR par action, compte tenu de l'effet dilutif de l'éventuelle conversion des obligations convertibles échéant en septembre prochain
- Confirmation de la prévision de dividende brut pour l'exercice 2021, payable en 2022 : 6,00 EUR par action, en hausse par rapport à 2020

Investissements en immobilier de santé depuis le 01.01.2021 :

- Investissements de 698 millions EUR en immobilier de santé en Europe sur le 1^{er} semestre
- Premiers investissements en Irlande et en Italie réalisés respectivement en janvier et en mai 2021
- Avec 3,5 milliards EUR, l'immobilier de santé représente 64% du portefeuille consolidé du groupe (pour le seuil pertinent en matière de précompte mobilier réduit : voir section 1.8.2 ci-après), qui atteint 5,5 milliards EUR
- Enveloppe de plus de 530 millions EUR de projets de développement en cours à réaliser d'ici à 2023
- Premiers investissements au Royaume-Uni réalisés après le 30.06.2021, pour un montant total d'environ 57 millions GBP (66 millions EUR)

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
- Future cession de 17 immeubles de bureaux situés en périphérie anversoise et dans la zone décentralisée et la périphérie de Bruxelles pour plus de 80 millions EUR

RSE :

- Certification BREEAM Very Good pour la nouvelle maison de repos et de soins à Vigo et BREEAM Excellent pour celle en cours de construction à Oleiros en Espagne

Performances opérationnelles solides :

- Revenus locatifs bruts en hausse de 15,4% sur le 1^{er} semestre (ou 0,8% à périmètre constant)
- Taux d'occupation élevé : 97,9% (97,4% au 31.12.2020)
- Durée résiduelle des baux particulièrement longue : 12 ans

Gestion efficace de la structure financière :

- Augmentations de capital de près de 350 millions EUR (apport en nature, en numéraire via constitution accélérée d'un carnet d'ordres et dividende optionnel)
- Obligations convertibles : dans de la monnaie au 27.07.2021
- Disponibilités sur les lignes de crédits confirmées de près de 800 millions EUR au 30.06.2021 (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 : 48,2% (46,1% au 31.12.2020)
- Rating BBB/A-2 confirmé le 18.03.2021 par S&P

INFORMATION RÉGLEMENTÉE

Bruxelles, embargo jusqu'au 28.07.2021, 17:40 CET

Jean-Pierre Hanin, CEO de Cofinimmo : « *Le premier semestre de 2021 a été marqué par la dynamique de nos investissements en immobilier de santé en Europe, avec 698 millions EUR investis pendant le semestre, et encore 86 millions EUR annoncés après sa clôture. Avec l'Irlande et l'Italie, nous avons ajouté deux pays à notre empreinte géographique. Nous avons également annoncé en juillet notre entrée au Royaume-Uni. Afin de financer notre croissance tout en maintenant les équilibres du bilan à un niveau adéquat, nous avons renforcé nos capitaux propres (en mars, avril et juin) avec près de 350 millions EUR. Compte tenu des réalisations du premier semestre 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 930 millions EUR.* »

INFORMATION RÉGLEMENTÉE

Bruxelles, embargo jusqu'au 28.07.2021, 17:40 CET

1.	Rapport de gestion intermédiaire	5
1.1.	Résumé de l'activité depuis le 01.01.2021	5
1.2.	Chiffres clés consolidés	7
1.2.1.	Données globales	7
1.2.2.	Données par action – part du groupe	8
1.2.3.	Indicateurs de performance selon le référentiel EPRA	9
1.3.	Évolution du portefeuille consolidé	9
1.4.	Principaux événements intervenus dans le courant du premier semestre de 2021	11
1.4.1.	Immobilier de santé en Belgique	11
1.4.2.	Immobilier de santé en France	14
1.4.3.	Immobilier de santé aux Pays-Bas	15
1.4.4.	Immobilier de santé en Allemagne	16
1.4.5.	Immobilier de santé en Espagne	17
1.4.6.	Immobilier de santé en Finlande	20
1.4.7.	Immobilier de santé en Irlande	22
1.4.8.	Immobilier de santé en Italie	24
1.4.9.	Immobilier de réseaux de distribution	25
1.4.10.	Bureaux	26
1.5.	Événements intervenus après le 30.06.2021	27
1.5.1.	Immobilier de santé aux Pays-Bas	27
1.5.2.	Immobilier de santé en Espagne	28
1.5.3.	Immobilier de santé au Royaume-Uni	29
1.6.	Résultats opérationnels	31
1.6.1.	Taux d'occupation (calculé sur base des revenus locatifs)	31
1.6.2.	Locataires principaux	31
1.6.3.	Durée résiduelle moyenne des baux	32
1.6.4.	Échéancier du portefeuille	32
1.6.5.	Variation des revenus locatifs bruts à portefeuille constant	33
1.7.	Portefeuille consolidé au 30.06.2021	33
1.8.	Prévisions 2021	36
1.8.1.	Investissements 2021	36
1.8.2.	Composition du portefeuille et perspectives en matière de précompte mobilier	38
1.8.3.	Résultat net des activités clés et dividende par action	38
1.9.	Gestion des ressources financières	38
1.9.1.	Augmentations de capital depuis le 01.01.2021	38
1.9.2.	Échéance des obligations convertibles le 15.09.2021	40
1.9.3.	Autres opérations de financement depuis le 01.01.2021	40
1.9.4.	Structure de la dette	41
1.9.5.	Disponibilités	42
1.9.6.	Ratio d'endettement consolidé	42
1.9.7.	Durée résiduelle moyenne des dettes financières	42
1.9.8.	Coût moyen de la dette et couverture de taux d'intérêt	43
1.9.9.	Notation financière	44
1.9.10.	Aliénations d'actions propres	44
1.10.	Information relative aux actions et obligations	45
1.10.1.	Performance boursière	45
1.10.2.	Dividende de l'exercice 2021	46
1.10.3.	Actionnariat	46
1.11.	Responsabilité sociale des entreprises (RSE)	47
1.11.1.	Initiatives en réponse au coronavirus COVID-19	47
1.11.2.	Références, notations et certifications	47
1.12.	Gouvernance d'entreprise	47

INFORMATION RÉGLEMENTÉE

Bruxelles, embargo jusqu'au 28.07.2021, 17:40 CET

1.12.1.	Assemblée générale ordinaire du 12.05.2021	47
1.12.2.	Assemblée générale extraordinaire du 07.06.2021	48
1.13.	Principaux risques et incertitudes	48
1.14.	Calendrier de l'actionnaire	49
2.	États financiers résumés	50
2.1.	Résultat global consolidé – Schéma Arrêté Royal du 13.07.2014 (x 1.000 EUR)	50
2.2.	Compte de résultats consolidé – Schéma analytique (x 1.000 EUR)	52
2.3.	Bilan consolidé (x 1.000 EUR)	55
2.4.	Calcul du ratio d'endettement consolidé	56
2.5.	Tableau consolidé des flux de trésorerie	57
2.6.	État consolidé des variations des capitaux propres	58
2.7.	Notes sur les états financiers intermédiaires résumés	60
3.	Déclaration de conformité	81
4.	Informations sur les déclarations prévisionnelles	81
5.	Annexes	83
5.1.	Annexe 1 : Rapport des experts évaluateurs indépendants	83
5.2.	Annexe 2 : Rapport du Commissaire	91

INFORMATION RÉGLEMENTÉE

Bruxelles, embargo jusqu'au 28.07.2021, 17:40 CET

1. Rapport de gestion intermédiaire

1.1. 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 près d'un an et demi 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 neuf pays.

Au cours du 1^{er} semestre 2021, Cofinimmo a réalisé de nombreux investissements (pour 698 millions EUR) dans différents sous-secteurs de l'immobilier de santé en Europe, y compris, et pour la première fois, en Irlande et en Italie. Grâce à ces opérations, les actifs de santé (3,5 milliards EUR) représentent 64% du portefeuille consolidé du groupe au 30.06.2021 (pour le seuil pertinent en matière de précompte mobilier réduit : voir section 1.8.2 ci-après), qui atteint 5,5 milliards EUR. De plus, après le 30.06.2021, le groupe a réalisé ses premiers investissements au Royaume-Uni pour un montant total d'environ 57 millions GBP (66 millions EUR). Les projets de développement en cours représentent une enveloppe de plus de 530 millions EUR à réaliser d'ici à 2023. Enfin, Cofinimmo a obtenu une certification BREEAM Very Good pour la nouvelle maison de repos et de soins à Vigo et BREEAM Excellent pour celle en cours de construction à Oleiros en Espagne.

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. Le 31.05.2021, le groupe a également annoncé la cession future de 17 immeubles de bureaux situés en périphérie anversoise ainsi que dans la zone décentralisée et la périphérie de Bruxelles pour un montant total de plus de 80 millions EUR.

En matière de financement, plusieurs opérations ont permis d'encore améliorer la structure du bilan. Cofinimmo a réalisé sur les marchés des capitaux des augmentations de capital (en mars, avril et juin) totalisant près de 350 millions EUR (apport en nature, en numéraire via constitution accélérée d'un carnet d'ordres et dividende optionnel). Au 01.07.2021, Cofinimmo disposait de près de 800 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 97,9%, revenus locatifs bruts en hausse de 0,8% à périmètre constant, marge d'exploitation à 82,8%), lui ont permis de réaliser un résultat net des activités clés – part du groupe de 103 millions EUR au 30.06.2021, supérieur aux prévisions¹ (à comparer aux 88 millions EUR qui avaient été réalisés au 30.06.2020, soit une croissance de 17%) principalement grâce aux investissements réalisés. Le résultat net des activités clés – part du groupe par action s'élève à 3,62 EUR (supérieur aux prévisions, à comparer à 3,40 EUR au 30.06.2020, 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 25.934.821 à 28.463.517 entre ces deux dates.

¹ C'est-à-dire aux prévisions trimestrielles dérivées des prévisions annuelles présentées en section 11.3 du communiqué de presse du 28.04.2021.

INFORMATION RÉGLEMENTÉE

Bruxelles, embargo jusqu'au 28.07.2021, 17:40 CET

Le résultat net – part du groupe a atteint 95 millions EUR (soit 3,35 EUR par action) au 30.06.2021, contre 60 millions EUR (soit 2,31 EUR par action) au 30.06.2020. Cette fluctuation est principalement due à l'augmentation du résultat net des activités clés – part du groupe et à la variation de juste valeur des instruments de couverture, partiellement compensée par la variation de juste valeur des immeubles de placement entre le premier semestre 2020 et le premier semestre 2021, ces deux derniers éléments étant des éléments non monétaires.

Avec un taux d'endettement de 48,2% au 30.06.2021, 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 1.13).

Compte tenu de l'état d'avancement des dossiers en cours, les investissements prévus pour 2021, tels que décrits en section 11.1 du communiqué de presse du 28.04.2021, seront dépassés. La nouvelle estimation d'investissement brut est à ce jour fixée à 930 millions EUR (contre 445 millions EUR précédemment). 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 supérieur à 7,00 EUR par action pour l'exercice 2021, en croissance par rapport à celui de l'exercice 2020 (6,85 EUR par action), et tenant compte de l'effet dilutif de l'éventuelle conversion des obligations convertibles échéant en septembre prochain. 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 1.13).

INFORMATION RÉGLEMENTÉE

Bruxelles, embargo jusqu'au 28.07.2021, 17:40 CET

1.2. Chiffres clés consolidés

1.2.1. Données globales

(x 1.000.000 EUR)	30.06.2021	31.12.2020
Portefeuille d'immeubles de placement (en juste valeur)	5.506	4.869
(x 1.000 EUR)	30.06.2021	30.06.2020
Résultat immobilier	142.569	122.841
Résultat d'exploitation avant résultat sur portefeuille	115.876	100.208
Résultat net des activités clés – part du groupe*	103.006	88.206
Résultat sur instruments financiers – part du groupe*	17.658	-18.029
Résultat sur portefeuille - part du groupe*	-25.206	-10.379
Résultat net - part du groupe*	95.458	59.798
Marge d'exploitation*	82,8%	83,1%
	30.06.2021	31.12.2020
Frais d'exploitation/valeur moyenne du patrimoine en gestion* ¹	0,94%	0,98%
Durée pondérée résiduelle des baux ² (en années)	12	12
Taux d'occupation ³	97,9%	97,4%
Rendement locatif brut si portefeuille loué à 100% ⁴	5,7%	5,9%
Rendement locatif net si portefeuille loué à 100% ⁵	5,4%	5,6%
Ratio d'endettement ⁶	48,2%	46,1%
Coût moyen de la dette* ⁷	1,1%	1,3%
Durée résiduelle moyenne de la dette (en années)	4	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 28.07.2021, 17:40 CET

1.2.2. Données par action – part du groupe

(en EUR)	30.06.2021	30.06.2020
Résultat net des activités clés – part du groupe*	3,62	3,40
Résultat sur instruments financiers – part du groupe*	0,62	-0,70
Résultat sur portefeuille – part du groupe*	-0,89	-0,40
Résultat net – part du groupe*	3,35	2,31

Valeur intrinsèque de l'action (en EUR)	30.06.2021	31.12.2020
Actif net réévalué par action en juste valeur ¹ après répartition du dividende de l'exercice 2020*	94,90	89,50
Actif net réévalué par action en valeur d'investissement ² après répartition du dividende de l'exercice 2020*	100,99	95,38

Valeur intrinsèque diluée de l'action (en EUR)	30.06.2021	31.12.2020
Actif net dilué réévalué par action en juste valeur ¹ après répartition du dividende de l'exercice 2020	94,84	89,42
Actif net dilué réévalué par action en valeur d'investissement ² après répartition du dividende de l'exercice 2020	100,92	95,30

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 30.06.2021, car elles auraient eu un impact relatif. À l'inverse, 19.275 actions propres du stock option plan ont été prises en compte dans le calcul de l'indicateur susmentionné en 2021 (contre 22.875 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 28.07.2021, 17:40 CET

1.2.3. Indicateurs de performance selon le référentiel EPRA¹

(en EUR par action)	30.06.2021	30.06.2020
EPRA Résultat*	3,62	3,40
EPRA Résultat dilué*	3,62	3,40
(en EUR par action)	30.06.2021	31.12.2020
EPRA Net Reinstatement Value (NRV)*	108,24	110,11
EPRA Net Tangible Assets (NTA)*	99,88	101,74
EPRA Net Disposal Value (NDV)*	95,46	96,01
	30.06.2021	31.12.2020
EPRA Rendement Initial Net (RIN)*	5,3%	5,5%
EPRA RIN Ajusté*	5,3%	5,5%
EPRA Taux de vacance locative*	2,1%	2,6%
EPRA Ratio de coûts (frais directs de vacance inclus)*	20,6%	20,7%
EPRA Ratio de coûts (frais directs de vacance exclus)*	18,2%	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 30.06.2021, au 31.12.2020 et au 30.06.2020, 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.

1.3. Évolution du portefeuille consolidé

Secteur	Investissements durant le 1 ^{er} semestre 2021	Désinvestissements durant le 1 ^{er} semestre 2021	Investissements durant le 2 ^e trimestre 2021	Désinvestissements durant le 2 ^e trimestre 2021	Juste valeur au 30.06.2021	Référence
Immobilier de santé	698 millions EUR ²	-	525 millions EUR ³	-	3,5 milliards EUR	1.4.1 à 1.4.8
Réseaux de distribution	1 million EUR	2 millions EUR	1 million EUR	1 million EUR	0,5 milliard EUR	1.4.9
Bureaux	6 millions EUR	1 million EUR	3 millions EUR	-	1,45 milliard EUR	1.4.10
TOTAL	705 millions EUR	3 millions EUR	529 millions EUR	2 millions EUR	5,5 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 640 millions EUR en immeubles de placement, 13 millions EUR en entreprises associées (participations et créances) et 46 millions EUR en créances de locations-financement.

³ Dont 472 millions EUR en immeubles de placement, 8 millions EUR en entreprises associées (participations et créances) et 46 millions EUR en créances de locations-financement.

INFORMATION RÉGLEMENTÉE

Bruxelles, embargo jusqu'au 28.07.2021, 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		24.900	64%
	Établissements sanitaires ¹	2.600	7%
	Soins primaires ²	-	2%
	Établissements médico-sociaux ³	22.300	53%
	Autres ⁴	-	2%
Immobilier de réseaux de distribution		-	10%
	Pubstone	-	8%
	Cofinimur I	-	2%
Bureaux		-	26%
	Bruxelles CBD	-	14%
	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	60%
France	10%
Pays-Bas	9%
Allemagne	11%
Espagne	4%
Finlande ⁵	1%
Irlande	2%
Italie	3%

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 30.06.2021, la juste valeur totale du portefeuille en Finlande représente 0,6%.

INFORMATION RÉGLEMENTÉE

Bruxelles, embargo jusqu'au 28.07.2021, 17:40 CET

1.4. Principaux événements intervenus dans le courant du premier semestre de 2021

1.4.1. Immobilier de santé en Belgique

- Investissements durant le premier semestre de 2021 : 131 millions EUR
- Investissements durant le deuxième trimestre de 2021 : 117 millions EUR
- Portefeuille immobilier de santé en Belgique au 30.06.2021 : 1.582 millions EUR (88 sites en exploitation)

Cofinimmo détient en Belgique des immeubles de placement en immobilier de santé pour une juste valeur de 1,6 milliard EUR, et 21 millions EUR en participations dans des entreprises associées. Au cours du premier semestre 2021, Cofinimmo y a investi 130 millions EUR en immeubles de placement et moins d'un million EUR en participations dans des entreprises associées.

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

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

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

INFORMATION RÉGLEMENTÉE

Bruxelles, embargo jusqu'au 28.07.2021, 17:40 CET

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, Korian Belgium 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%.

- Acquisition de cinq sites de santé par apport en nature

Le 08.04.2021, Cofinimmo a acquis cinq 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 1.9.1.2. ci-dessous) dans le cadre du capital autorisé, et ont été transmises aux apporteurs.



Maison de repos et de soins – Serenitas Palace – Grâce-Hollogne



Maison de repos et de soins – Clos Régina – Bruxelles

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

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

INFORMATION RÉGLEMENTÉE

Bruxelles, embargo jusqu'au 28.07.2021, 17:40 CET

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.

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.

- Acquisition d'un terrain pour la construction d'une maison de repos et de soins à Juprelle

Le 29.06.2021, Cofinimmo a acquis 100% des actions d'une société qui détient un terrain à bâtir à Juprelle (province de Liège). Ce terrain verra la construction d'une nouvelle maison de repos et de soins. Le budget d'investissement (terrain et travaux compris) s'élève à environ 19 millions EUR. Les montants correspondants aux travaux de construction seront payés en fonction de l'état d'avancement du chantier.



La future maison de repos et de soins fera partie d'un campus de soins résidentiels, où des résidences-services sont également prévues, et sera située près du centre de Juprelle dans la province de Liège. Un arrêt de bus à environ 200 mètres assurera 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 119 lits, répartis sur une surface de près de 7.000 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 système D, etc.) seront utilisés.

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 T3 2023.

Les montants à payer en 2021 pour ce projet figurent dans le programme d'investissements pour 2021, tel que publié en section 11.1 du communiqué de presse du 28.04.2021.

Après la livraison des travaux, Korian Belgium sera en charge de l'exploitation de la nouvelle maison de repos et de soins. Un contrat de type triple net¹ a 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%.

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

INFORMATION RÉGLEMENTÉE

Bruxelles, embargo jusqu'au 28.07.2021, 17:40 CET

1.4.2. Immobilier de santé en France

- Investissements durant le premier semestre de 2021 : 40 millions EUR
- Investissements durant le deuxième trimestre de 2021 : 2 millions EUR
- Portefeuille immobilier de santé en France au 30.06.2021 : 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 semestre 2021, Cofinimmo y a investi 40 millions EUR en immeubles de placement.

Principales réalisations :

- **Acquisition de quatre maisons de repos et de soins et d'une résidence-autonomie 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-autonomie¹, en Normandie, dans les départements de l'Orne et du Calvados.



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

¹ Correspondant à une résidence-services dans la nomenclature de Cofinimmo.

INFORMATION RÉGLEMENTÉE

Bruxelles, embargo jusqu'au 28.07.2021, 17:40 CET

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.

1.4.3. Immobilier de santé aux Pays-Bas

- **Investissements durant le premier semestre de 2021 : 17 millions EUR**
- **Investissements durant le deuxième trimestre de 2021 : 14 millions EUR**
- **Portefeuille immobilier de santé aux Pays-Bas au 30.06.2021 : 370 millions EUR (42 sites en exploitation)**

Cofinimmo détient aux Pays-Bas un portefeuille d'immobilier de santé pour une juste valeur de 370 millions EUR. Au cours du premier semestre 2021, Cofinimmo y a investi 17 millions EUR dans le cadre de projets de développement.

Principales réalisations :

- **Acquisition d'une clinique de soins à construire à Hilversum**

Le 20.05.2021, Cofinimmo a acquis via une de ses filiales un terrain sur le campus de soins Monnikenberg à Hilversum, sur lequel une clinique de soins sera construite. Le budget d'investissement pour l'achat du terrain et les travaux s'élève à environ 30 millions EUR.

Le campus de soins Monnikenberg est situé à l'est de Hilversum. Cette municipalité de plus de 91.000 habitants de la province néerlandaise de Hollande-Septentrionale est située à environ 20 km d'Amsterdam. Un nouveau projet de construction de grande ampleur y est actuellement en cours, concernant l'hôpital Tergooi. Il s'agit d'un hôpital régional qui se compose de plusieurs bâtiments.

Dans ce cadre, Cofinimmo fera construire une clinique de soins de près de 7.000 m². Le bâtiment abritera divers départements de soins aigus (ophtalmologie, dermatologie, chirurgie plastique, ORL, chirurgie maxillo-faciale), un centre de traitement et de diagnostic, ainsi que les bureaux des services auxiliaires de Tergooi.

La construction sera entamée début juin de cette année et sera suivie par Tergooi. La conception de la clinique de soins a été réalisée par le bureau d'architecture Wiegerinck et est en parfaite harmonie avec celle de l'hôpital. En outre, l'immeuble bénéficiera d'une bonne performance énergétique et d'un label énergétique de niveau A+ (ou supérieur), grâce à l'utilisation d'une série de techniques et matériaux durables (éclairage LED, panneaux solaires, traitement de l'air avec récupération de chaleur, pompes à chaleur air/eau). La livraison des travaux est prévue dans le courant de l'année 2023.

Les entrées de la clinique de soins, de l'immeuble de parking et de l'hôpital Tergooi seront reliées par une place centrale (arborée) et seront facilement accessibles par les transports publics.

Tergooi exploitera l'ensemble du site. Un bail de type triple net² portant sur la clinique de soins a déjà été conclu pour une durée fixe de 20 ans prenant effet à la livraison des travaux. Les loyers seront perçus à partir

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 28.07.2021, 17:40 CET

de ce moment-là et seront indexés suivant l'indice néerlandais à la consommation. Le rendement locatif brut sera d'environ 5%.

1.4.4. Immobilier de santé en Allemagne

- **Investissements durant le premier semestre de 2021 : 34 millions EUR**
- **Investissements durant le deuxième trimestre de 2021 : 29 millions EUR**
- **Portefeuille immobilier de santé en Allemagne au 30.06.2021 : 621 millions EUR (44 sites)**

Cofinimmo détient en Allemagne un portefeuille d'immobilier de santé pour une juste valeur de 621 millions EUR. Au cours du premier semestre 2021, Cofinimmo y a investi 22 millions EUR en immeubles de placement et 12 millions EUR en entreprises associées (participations et créances) dans le cadre de projets de développement.

Principales réalisations :

- **Cofinimmo fait construire une nouvelle maison de repos et de soins à Leipzig**

Le 11.05.2021, Cofinimmo a signé une convention en vue d'acquérir, sous certaines conditions, une maison de repos et de soins actuellement en construction à Leipzig, dans le Land de Saxe, pour environ 19 millions EUR. La maison de repos et de soins est déjà pré-louée à AZURIT Rohr GmbH, qui fait partie du Groupe AZURIT, l'un des principaux opérateurs en Allemagne.

La maison de repos et de soins actuellement en construction est située à Leipzig, dans le Land de Saxe. Avec une population de plus de 600.000 habitants, Leipzig est la huitième ville la plus densément peuplée d'Allemagne.

Le site est implanté dans un quartier résidentiel qui compte plusieurs jardins communautaires où les gens peuvent se rassembler. L'immeuble est également situé à proximité de plusieurs arrêts de bus et d'une gare, ce qui le rend facilement accessible. Une fois les travaux terminés, l'immeuble offrira 132 lits répartis sur une superficie de près de 7.200 m².

La bonne orientation de la nouvelle construction compacte et les pare-soleil extérieurs limiteront au maximum les besoins en énergie de chauffage et de climatisation de l'immeuble. En outre, l'utilisation de la lumière naturelle et de l'éclairage LED permettra d'obtenir une excellente performance énergétique. Le bâtiment sera également relié à un système de chauffage urbain, ce qui évitera la consommation de combustibles fossiles. Enfin, afin d'encourager la mobilité durable, le bâtiment sera équipé de places de parking pour vélos et de bornes de recharge pour véhicules électriques.

Cofinimmo a signé (via une filiale détenue à 100%) une convention en vue d'acquérir, sous certaines conditions, la maison de repos et de soins susmentionnée pour environ 19 millions EUR. Les conditions devraient être levées avant la clôture de la transaction, qui est prévue pour le premier trimestre de 2022 (cet investissement futur ne fait donc pas partie de la nouvelle estimation d'investissements prévue pour 2021, telle que publiée en section 11.1 du communiqué de presse du 28.04.2021). Le prix d'acquisition sera payé à ce moment-là, et les revenus locatifs commenceront à être perçus.

Un bail de type 'Dach und Fach'¹ a été signé avec AZURIT Rohr GmbH pour une durée fixe de 25 ans. Le loyer sera indexé en fonction de l'indice allemand des prix à la consommation. Le rendement locatif brut sera d'environ 4,5%.

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

INFORMATION RÉGLEMENTÉE

Bruxelles, embargo jusqu'au 28.07.2021, 17:40 CET

- **Acquisition d'une clinique de réadaptation à Bad Langensalza**

Le 30.06.2021, Cofinimmo a fait l'acquisition, via une filiale, d'environ 95% des actions de la société qui détient Celenus Klinik an der Salza, une clinique de réadaptation située à Bad Langensalza. La valeur conventionnelle du bien pour le calcul du prix des actions s'élève à environ 22 millions EUR.



Bad Langensalza est une ville de près de 17.500 habitants sise dans le Land de Thuringe, dans le centre de l'Allemagne, et est connue pour ses thermes, ses jardins et sa forêt ainsi que son centre historique.

Construit en 1998, le site a une superficie de plus de 11.000 m² et offre 206 lits. Le complexe se compose d'un bâtiment principal et de plusieurs immeubles adjacents plus petits. La clinique compte également une salle de sports, une piscine ainsi que plusieurs salles techniques dédiées aux différents programmes thérapeutiques proposés

sur place pour les pathologies orthopédiques, psychosomatiques et ostéologiques. La clinique accueille les patients de toute l'Allemagne pour des traitements psychosomatiques. Pour les traitements orthopédiques et ostéologiques, 90% des patients proviennent d'un rayon d'environ 100 km autour de Bad Langensalza comptant environ 4,5 millions d'habitants.

La clinique de réadaptation est située dans une zone verte et est facilement accessible grâce à plusieurs axes routiers et lignes de bus. Le bâtiment présente également un bon niveau de performance énergétique.

Cette acquisition ne fait pas partie du programme d'investissements prévus pour 2021, tel que publié en section 11.1 du communiqué de presse du 28.04.2021.

Un contrat de location de type 'Dach und Fach'¹ a été signé pour une durée ferme de 15 ans avec Orpea, qui exploite déjà le site. Les loyers seront indexés. Le rendement locatif brut est conforme aux conditions de marché actuelles.

1.4.5. Immobilier de santé en Espagne

- **Investissements durant le premier semestre de 2021 : 173 millions EUR**
- **Investissements durant le deuxième trimestre de 2021 : 165 millions EUR**
- **Portefeuille immobilier de santé en Espagne au 30.06.2021 : 202 millions EUR (15 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 202 millions EUR. Le groupe compte actuellement 15 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 275 millions EUR pour environ 4.540 lits. Au cours du premier semestre 2021, Cofinimmo y a investi 127 millions EUR en immeubles de placement et en exécution de projets de développement et 46 millions EUR en créances de locations-financement (concernant 7 maisons de repos et de soins pour un total de 935 lits).

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

INFORMATION RÉGLEMENTÉE

Bruxelles, embargo jusqu'au 28.07.2021, 17:40 CET

Principales réalisations :

- **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 budget d'investissement pour le terrain et les travaux s'est élevé à 8 millions EUR. Le bail de type double net¹ a une durée de 25 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.

- **Acquisition d'un portefeuille de 18 maisons de repos et de soins**

Le 06.05.2021, Cofinimmo a signé un accord en vue d'investir dans un portefeuille regroupant 18 maisons de repos et de soins en Espagne. La valeur conventionnelle de ce portefeuille s'élève à environ 150 millions EUR, pour un rendement locatif brut de plus de 5%.

Le 15.03.2021, Cofinimmo avait annoncé qu'elle avait entamé des négociations exclusives avec Lagune International S.A.S., une filiale du groupe Batipart, en vue d'investir potentiellement dans ce portefeuille. Le communiqué de presse du 06.05.2021 marque l'aboutissement de ces négociations.

Le portefeuille comprend 18 biens en exploitation bien entretenus, représentant plus de 2.700 lits. Les maisons de repos et de soins sont situées dans quelques-unes des régions les plus attrayantes et riches d'Espagne. La superficie totale du portefeuille s'élève à environ 108.000 m². Tous les sites sont entièrement loués à DomusVi.

Le groupe Cofinimmo a conclu un accord en vue d'investir, via une filiale détenue à 100% (Iberi Healthcare Properties, S.L.U.), dans 18 sites de santé en Espagne. L'investissement total s'élève à environ 150 millions EUR.

Les baux portant sur les 11 actifs acquis en pleine propriété (soit environ 105 millions EUR) seront comptabilisés en tant que contrats de location simple. La durée résiduelle moyenne des baux pour ces actifs est de 21 ans. Pour chacun d'entre eux, un bail de type triple net² a été conclu. Les loyers seront indexés annuellement en fonction de l'indice local des prix à la consommation.

Les baux portant sur les 7 actifs en concession ou acquis en droit de superficie (soit environ 45 millions EUR) seront comptabilisés en tant que locations-financements. Pendant la durée résiduelle des contrats (qui s'élève en moyenne à 25 ans), les loyers seront indexés annuellement en fonction de l'indice local des prix à la consommation.

Cet investissement ne fait pas partie de l'estimation d'investissements prévue pour 2021, telle que publiée en section 11.1 du communiqué de presse du 28.04.2021.

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

² Les assurances (afférentes aux opérations), les taxes et la maintenance sont à charge du locataire.

INFORMATION RÉGLEMENTÉE

Bruxelles, embargo jusqu'au 28.07.2021, 17:40 CET

Nom de l'établissement	Type de bien	Localisation	Type de propriété	Année de construction/ rénovation	Superficie (approx.)	Nombre de lits
1. Mont Marti	Maison de repos et de soins	Barcelone (Catalogne)	Pleine propriété	1995/2008	6.800 m ²	170
2. Regina	Maison de repos et de soins	Barcelone (Catalogne)	Pleine propriété	1997	7.300 m ²	177
3. Can Buxeres	Maison de repos et de soins	Barcelone (Catalogne)	Pleine propriété	2005	6.000 m ²	178
4. Arroyo Valladolid	Maison de repos et de soins	Valladolid (Castile & Leon)	Pleine propriété	2013	9.200 m ²	235
5. La Salut Josep	Maison de repos et de soins	Barcelone (Catalogne)	Pleine propriété	2002	4.400 m ²	144
6. Monte Arse	Maison de repos et de soins	Valence	Pleine propriété	1985/2001	5.500 m ²	149
7. Terraferma	Maison de repos et de soins	Lérida (Catalogne)	Pleine propriété	1995/2001	4.000 m ²	137
8. Villaralbo Zamora	Maison de repos et de soins	Villaralbo (Castile & Leon)	Pleine propriété	2007	7.000 m ²	169
9. Fuentesol	Maison de repos et de soins	Malaga (Andalousie)	Pleine propriété	1997/2006	6.100 m ²	146
10. Monte Jara	Maison de repos et de soins	Huelva (Andalousie)	Pleine propriété	1994/2002	6.100 m ²	160
11. Monte Val	Maison de repos et de soins	Ciudad Real (Castilla-La-Mancha)	Pleine propriété	1998	5.700 m ²	146
12. Can Carbonell	Maison de repos et de soins	Majorque (Îles Baléares)	Concession	2007	5.600 m ²	120
13. Ciudad de Mostoles	Maison de repos et de soins	Madrid	Concession	2005	8.500 m ²	180
14. Costa d'en Blanes	Maison de repos et de soins	Majorque (Îles Baléares)	Concession	2007	5.400 m ²	120
15. Capdepera	Maison de repos et de soins	Majorque (Îles Baléares)	Concession	2007	5.500 m ²	120
16. Sierra de las Nieves	Maison de repos et de soins	Malaga (Andalousie)	Concession	2005	4.100 m ²	126
17. Rosario	Maison de repos et de soins	Madrid	Concession	2000	4.800 m ²	112
18. Monte Alto	Maison de repos et de soins	Cadix (Andalousie)	Droit de superficie	1992/2018	5.700 m ²	157
Total					107.700 m²	2.746

- **Acquisition d'un terrain pour la construction d'une maison de repos et de soins dans les Îles Baléares**

Le 07.06.2021, Cofinimmo a fait l'acquisition d'un terrain à Palma de Majorque, dans la communauté autonome des Îles Baléares, en Espagne. Ce site verra la construction d'une nouvelle maison de repos et de soins. Le budget d'investissement pour le terrain et les travaux s'élève à environ 14 millions EUR. Le site est pré-loué à CLECE, l'un des plus grands opérateurs du pays.

La nouvelle maison de repos et de soins sera construite à Palma de Majorque. Cette ville de plus de 400.000 habitants est la principale ville de l'île de Majorque et la capitale de la communauté autonome des Îles Baléares.

INFORMATION RÉGLEMENTÉE

Bruxelles, embargo jusqu'au 28.07.2021, 17:40 CET



Le bâtiment aura une superficie totale de plus de 7.000 m² et offrira 157 lits. Il sera situé à proximité de plusieurs parcs, et des lignes de bus rendront le site facilement accessible. L'immeuble bénéficiera d'un label énergétique de niveau A et tout est mis en œuvre afin d'obtenir un certificat BREEAM Excellent (intensité énergétique estimée à 75 kWh/m², basse consommation d'eau, etc.). L'architecture de l'immeuble a fait l'objet d'un contrôle qualité afin d'évaluer le respect de

l'environnement selon la tradition locale et les valeurs patrimoniales de l'architecture des Baléares.

Cofinimmo a acquis ce terrain via une filiale. Les travaux devraient commencer prochainement, la livraison de la maison de repos et de soins étant quant à elle prévue pour le deuxième trimestre de 2023.

Le bail conclu avec l'opérateur CLECE est de type double net¹ et a une durée de 25 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.

Cet investissement ne fait pas partie de la nouvelle estimation d'investissements prévue pour 2021, telle que publiée en section 11.1 du communiqué de presse du 28.04.2021.

1.4.6. Immobilier de santé en Finlande

- Investissements durant le premier semestre de 2021 : 17 millions EUR
- Investissement durant le deuxième trimestre de 2021 : 7 millions EUR
- Portefeuille immobilier de santé en Finlande au 30.06.2021 : 31 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 31 millions EUR. Au cours du premier semestre 2021, Cofinimmo y a investi 17 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

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

INFORMATION RÉGLEMENTÉE

Bruxelles, embargo jusqu'au 28.07.2021, 17:40 CET

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.



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.

- Développement de 2 sites de santé et 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.

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

INFORMATION RÉGLEMENTÉE

Bruxelles, embargo jusqu'au 28.07.2021, 17:40 CET

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 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.

1.4.7. Immobilier de santé en Irlande

- **Investissements durant le premier semestre de 2021 : 93 millions EUR**
- **Portefeuille immobilier de santé en Irlande au 30.06.2021 : 89 millions EUR (7 sites en exploitation)**

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 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 net² 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 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 28.07.2021, 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 28.07.2021, 17:40 CET

1.4.8. Immobilier de santé en Italie

- **Investissements durant le premier semestre de 2021 : 191 millions EUR**
- **Investissements durant le deuxième trimestre de 2021 : 191 millions EUR**
- **Portefeuille immobilier de santé en Italie au 30.06.2021 : 188 millions EUR (6 sites en exploitation)**

Cofinimmo a fait son entrée en Italie en mai 2021 et y détient déjà un portefeuille d'immobilier de santé d'une juste valeur de 188 millions EUR.

Principales réalisations :

- **Acquisition d'un portefeuille de 6 maisons de repos et de soins en Lombardie et en Vénétie**

Le 06.05.2021, Cofinimmo a signé un accord en vue d'investir dans deux fonds détenant 6 maisons de repos et de soins dans le nord de l'Italie. La valeur conventionnelle du portefeuille s'élève à environ 190 millions EUR, pour un rendement locatif brut de plus de 5%. La juste valeur déterminée par l'expert évaluateur indépendant et reprise au bilan s'élève quant à elle à 188 millions EUR (hors droits d'enregistrement).

Le 15.03.2021, Cofinimmo avait annoncé qu'elle avait entamé des négociations exclusives avec Lagune International S.A.S., une filiale du groupe Batipart, en vue d'investir potentiellement dans ce portefeuille. Le communiqué de presse du 06.05.2021 marque l'aboutissement de ces négociations.

Au sein de l'Union européenne, l'Italie occupe la deuxième place en termes d'espérance de vie à la naissance (83 ans, soit 2 ans au-dessus de la moyenne européenne), après l'Espagne. Plus de 23% des 60 millions d'habitants que compte l'Italie sont âgés de 65 ans ou plus. Ce pourcentage devrait dépasser les 27% en 2030.

La capacité d'accueil en maison de retraite en Italie est l'une des plus faibles d'Europe. Pour atteindre une capacité comparable à celle de la plupart des autres pays d'Europe de l'ouest, l'Italie devra doubler sa capacité actuelle, ce qui devrait représenter environ 400.000 lits supplémentaires en maison de retraite. Le secteur privé représente 20% des lits italiens et devrait connaître une croissance importante au cours des prochaines années.

Le secteur italien des maisons de retraite est un marché très réglementé. Bien que le système varie selon les régions, la Lombardie et la Vénétie exigent une accréditation pour que les opérateurs puissent fournir des soins subventionnés. Les autorités fédérales et régionales utilisent les accréditations pour organiser la répartition de la capacité en lits en fonction des besoins régionaux.

Le portefeuille comprend 6 maisons de repos et de soins de bonne qualité, toutes situées dans le nord de l'Italie (5 en Lombardie, une en Vénétie). Elles représentent ensemble 1.127 lits et une superficie totale d'environ 65.000 m². L'un des sites dispose d'une unité de dialyse de 16 lits. Les sites sont entièrement loués à 4 opérateurs (KOS, Korian, Codess Sociale, NephroCare).

La Lombardie a une population de 10 millions de personnes, ce qui équivaut à environ un sixième de la population italienne. Plus d'un cinquième du PIB de l'Italie est produit dans la région, faisant de celle-ci la région la plus peuplée, la plus riche et la plus productive du pays. Selon ces mêmes critères, elle fait également partie du haut du classement européen. La Vénétie est la huitième plus grande région d'Italie. Son PIB par habitant est supérieur de 14% à la moyenne italienne et de 9% à la moyenne européenne.

INFORMATION RÉGLEMENTÉE

Bruxelles, embargo jusqu'au 28.07.2021, 17:40 CET

Nom de l'établissement	Type de bien	Localisation	Opérateur	Année de construction/ rénovation	Superficie (approx.)	Nombre de lits
1. Bollate	Maison de repos et de soins	Bollate (Lombardie)	KOS	2003	7.200 m ²	147
2. Faustino 21	Maison de repos et de soins	Milan (Lombardie)	KOS	2002	7.600 m ²	150
3. Faustino 27	Maison de repos et de soins + unité de dialyse	Milan (Lombardie)	KOS NephroCare	2002	12.600 m ²	220
4. Ippocrate	Maison de repos et de soins	Milan (Lombardie)	Korian	2005	15.400 m ²	276
5. Monza	Maison de repos et de soins	Milan (Lombardie)	Korian	1996	9.200 m ²	150
6. Padua	Maison de repos et de soins	Padoue (Vénétie)	Codess Sociale	1999	12.900 m ²	184
Total					64.900 m²	1.127

Le groupe Cofinimmo a conclu un accord en vue d'investir, via la société Vestastone 1 Co SA (dans laquelle il détient actuellement une participation de 96%), dans deux fonds qui détiennent 6 maisons de repos et de soins dans le nord de l'Italie. L'investissement total s'élève à environ 190 millions EUR.

Les baux portant sur les 6 actifs seront comptabilisés en tant que contrats de location simple. La durée résiduelle moyenne des baux pour ces actifs est de 9 ans. Pour 4 de ces actifs, un bail de type double net¹ a été conclu, tandis qu'un bail de type triple net² a été conclu pour les 2 actifs restants. Les loyers seront indexés annuellement en fonction de l'indice local des prix à la consommation.

Cet investissement ne fait pas partie de l'estimation d'investissements prévue pour 2021, telle que publiée en section 11.1 du communiqué de presse du 28.04.2021.

1.4.9. Immobilier de réseaux de distribution

- Investissements durant le premier semestre de 2021 : 1 million EUR
- Désinvestissements durant le premier semestre de 2021 : 2 millions EUR
- Investissements durant le deuxième trimestre de 2021 : 1 million EUR
- Désinvestissements durant le deuxième trimestre de 2021 : 1 million EUR
- Portefeuille immobilier de réseaux de distribution au 30.06.2021 : 545 millions EUR

Le portefeuille d'immobilier de réseaux de distribution de Cofinimmo représente une juste valeur de 545 millions EUR. Au cours du premier semestre 2021, Cofinimmo y a investi pour 1 million EUR et désinvesti pour 2 millions EUR.

1.4.9.1. Pubstone

- Vente de 9 cafés et restaurants du portefeuille Pubstone

Au cours du premier semestre 2021, le groupe Cofinimmo a vendu 9 cafés et restaurants du portefeuille Pubstone BE et NL pour un montant total d'environ 3 millions EUR, un montant supérieur à la dernière juste valeur des actifs avant la conclusion des accords.

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 28.07.2021, 17:40 CET

1.4.9.2. Cofinimur I

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

Au cours du premier semestre 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.

1.4.10. Bureaux

- **Investissements durant le premier semestre de 2021 : 6 millions EUR**
- **Désinvestissements durant le premier semestre de 2021 : 1 million EUR**
- **Investissements durant le deuxième trimestre de 2021 : 3 millions EUR**
- **Portefeuille de bureaux au 30.06.2021 : 1.451 millions EUR (77 sites)**

Le portefeuille de bureaux de Cofinimmo représente une juste valeur de 1,45 milliard EUR. Au cours du premier semestre 2021, Cofinimmo y a investi 6 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 550.600 m², d'une valeur de l'ordre de 1,45 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.

- Future cession de 17 immeubles de bureaux situés dans périphérie d'Anvers et dans la zone décentralisée et la périphérie de Bruxelles

Le 31.05.2021, Cofinimmo a signé une convention sous seing privé relative à la future cession d'immeubles de bureaux situés dans la périphérie d'Anvers ainsi que dans la périphérie et la zone décentralisée de Bruxelles. Le prix de vente s'élève à plus de 80 millions EUR. Ce montant est en ligne avec la dernière juste valeur (disponible avant l'annonce, c'est-à-dire celle au 31.03.2021) déterminée par les experts évaluateurs

INFORMATION RÉGLEMENTÉE

Bruxelles, embargo jusqu'au 28.07.2021, 17:40 CET

indépendants de Cofinimmo. La vente des immeubles de bureaux, dont la superficie totale s'élève à plus de 66.800 m², s'inscrit pleinement dans la stratégie de Cofinimmo dans le secteur des bureaux.

Cette transaction fait partie des désinvestissements prévus pour 2021, voir section 11.1 Investissements 2021 du communiqué de presse du 28.04.2021.

Immeuble	Localisation	Superficie	Nombre d'actifs	Conclusion de la vente prévue
Paepsem Business Park	Anderlecht (Bruxelles décentralisée)	26.520 m ²	6	T4 2021
Veldkant 35	Kontich (Anvers périphérie)	4.157 m ²	4	T4 2021
Garden Square	Wilrijk (Anvers périphérie)	7.464 m ²	1	T4 2021
Prins Boudewijnlaan 41	Edegem (Anvers périphérie)	6.014 m ²	1	T4 2021
Prins Boudewijnlaan 43	Edegem (Anvers périphérie)	6.007 m ²	1	T4 2021
Park Hill	Machelen (Bruxelles périphérie)	16.676 m ²	4	T2 2022
Total		66.838 m²	17	

L'acheteur des immeubles de bureaux est Brody Projectontwikkeling & Investerings (<https://brody-offices.com/>).

Au 30.06.2021, les immeubles susmentionnés (ainsi que quelques autres immeubles d'autres secteurs) sont présentés au bilan comme actifs non courants détenus en vue de la vente.

1.5. Événements intervenus après le 30.06.2021

1.5.1. Immobilier de santé aux Pays-Bas

- Acquisition d'un immeuble sur un campus de soins à Beugen

Le 15.07.2021, Cofinimmo a fait l'acquisition d'un centre de consultations médicales sur le campus de soins Maasziekenhuis Pantein, situé dans la municipalité de Boxmeer (province néerlandaise du Brabant septentrional), pour environ 12 millions EUR. Le bâtiment est déjà loué.

Le centre de consultations médicales est situé à Beugen est situé, à 20 km au sud de Nijmegen, et fait partie du campus de soins Boxmeer qui comprend également l'hôpital général Maasziekenhuis, le cabinet de médecine générale Boxmeer et un grand parking. Le campus offre donc des soins hospitaliers généraux, ainsi que des soins universitaires et spécialisés.

Datant de 2011, le bâtiment a une superficie d'environ 4.250 m² et détient un label énergétique A. Il est situé au cœur d'une zone verte et est facilement accessible par les transports en commun (arrêt de bus à 100 m) et en voiture (proximité des grands axes routiers).

Le bâtiment abrite à la fois les bureaux de la direction et du personnel de l'hôpital et un certain nombre de services de soins aigus (dont l'orthopédie et la réadaptation).

Un bail de type double net¹ et d'une durée résiduelle de 10 ans a été signé avec Stichting Pantein, qui occupe le bâtiment depuis 10 ans. Les loyers seront indexés annuellement suivant l'indice des prix à la consommation néerlandais. Le rendement locatif brut s'élève à environ 6%.

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

INFORMATION RÉGLEMENTÉE

Bruxelles, embargo jusqu'au 28.07.2021, 17:40 CET

Cet investissement ne figure pas dans l'estimation d'investissements prévue pour 2021, telle que publiée en section 11.1 du communiqué de presse du 28.04.2021.

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

Les travaux de rénovation de la maison de repos et de soins Rivierenbuurt à La Haye ont été réceptionnés mi-juillet. Le bail prendra effet le 01.08.2021. Pour rappel, Cofinimmo a acquis cette maison de repos et de soins en mai 2020 en vue d'une rénovation complète. Ces travaux ont permis de créer une maison de repos et de soins moderne et durable de près de 5.400 m² dotée de 87 lits. 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. Stichting Haagse Wijk-en Woonzorg (HWW zorg) loue la totalité de l'immeuble en vertu d'un bail de type double¹ net de 15 ans. Le loyer sera indexé sur base de l'indice néerlandais des prix à la consommation.

1.5.2. Immobilier de santé en Espagne

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

Le 15.07.2021, Cofinimmo a fait l'acquisition d'une maison de repos et de soins dans la communauté autonome du Pays basque, venant d'être achevée. Le montant total de l'investissement s'élève à environ 9 millions EUR. La maison de repos et de soins est louée au groupe ORPEA, qui fait partie des principaux opérateurs du pays.

La nouvelle maison de repos et de soins est située à Bilbao, le chef-lieu de la province de Biscaye et la plus grande ville de la communauté autonome du Pays basque. Avec une population de plus d'un million d'habitants, la région métropolitaine de Bilbao est l'une des régions métropolitaines les plus densément peuplées du nord de l'Espagne.

L'immeuble est situé dans un quartier résidentiel à 500 mètres du parc Etxebarria, l'une des plus grandes zones vertes de Bilbao, située sur l'un des coteaux qui entourent la ville. Le quartier compte des magasins, deux écoles et une clinique. Il est facilement accessible en voiture, en bus et en métro, grâce à la proximité des principaux axes routiers de Bilbao et aux nombreuses liaisons de transport public (plusieurs arrêts de bus et stations de métro).

Le bâtiment a une superficie de plus de 5.000 m² et offre 104 lits, répartis sur un rez-de-chaussée et cinq étages. Le bâtiment est équipé des dernières techniques (par exemple, un système de chauffage et de refroidissement composé de deux chaudières à condensation centralisées et de deux pompes à chaleur eau-air centralisées). L'immeuble présente un certificat de performance énergétique de niveau B.

Cofinimmo a fait l'acquisition de la nouvelle maison de repos et de soins mentionnée ci-dessus via une filiale. La construction de l'immeuble vient d'être achevée et sa livraison a eu lieu au moment de l'acquisition.

Le bail signé avec le groupe ORPEA est de type double net¹ et porte sur une durée de 15 ans. Le loyer sera indexé et le rendement locatif brut est conforme aux conditions de marché actuelles.

Cet investissement ne fait pas partie de la nouvelle estimation d'investissements prévue pour 2021, telle que publiée en section 11.1 du communiqué de presse du 28.04.2021.

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

INFORMATION RÉGLEMENTÉE

Bruxelles, embargo jusqu'au 28.07.2021, 17:40 CET

1.5.3. Immobilier de santé au Royaume-Uni

- Cofinimmo fait son entrée dans l'immobilier de santé britannique

Le 26.07.2021, Cofinimmo a fait l'acquisition, via des filiales, de trois maisons de repos et de soins récentes au Royaume-Uni pour environ 57 millions GBP. Les maisons de repos et de soins sont situées dans les régions est et sud-est de l'Angleterre et comptent environ 200 lits au total.

Le Royaume-Uni possède l'un des plus grands réseaux de maisons de repos et de soins en Europe, mais le secteur reste très fragmenté¹. Au total, 78% des lits en maisons de repos et de soins se trouvent dans des propriétés qui n'ont pas été construites à l'origine à des fins de soins de santé ou qui ont plus de 20 ans. Les maisons construites à ces fins et ayant moins de 20 ans ne représentent que 22% de l'offre totale en maisons de repos et de soins.

La population âgée de plus de 85 ans devrait augmenter de 27,5% jusqu'en 2030, ce qui, au cours de la décennie, équivaut à une augmentation de l'ordre de 460.000 personnes dans ce groupe d'âge. Ce taux de croissance est sept fois supérieur à celui de la population britannique globale et 16 fois supérieur à celui de la population en âge de travailler.

Sur base des taux d'occupation actuels, de l'augmentation des cas de démence et des niveaux élevés de comorbidité chez les personnes âgées, le Royaume-Uni aurait besoin chaque année de 10.000 lits supplémentaires dans les maisons de repos et de soins jusqu'en 2030 pour répondre à la demande. Outre la nécessité d'augmenter le nombre de lits dans les maisons de repos et de soins, les problèmes de qualité observés dans le parc actuel doivent également être résolus de toute urgence.

Le besoin d'investissement dans le secteur britannique des maisons de repos et de soins est élevé. L'entrée de Cofinimmo en Grande-Bretagne souligne sa participation active à l'expansion et au renouvellement du portefeuille immobilier dédié aux soins de santé en Europe.

Le portefeuille est constitué de 3 maisons de repos et de soins très récentes et de première qualité, situées dans l'est et le sud-est de l'Angleterre, et dans un rayon de maximum 100 km au nord de Londres. Ensemble, elles représentent 196 lits et une superficie totale d'environ 9.500 m². Les sites sont entièrement loués à County Court Care Group Limited.



Ferrars Hall a été construit en juin 2016 selon des normes exigeantes et comprend 66 chambres. Il est aménagé sur trois étages et propose des soins résidentiels et spécialisés dans la prise en charge de la démence. Situé au cœur de la ville de Huntingdon, près de Cambridge, il est bien intégré dans la communauté locale.

Lakeview Lodge est une maison de repos et de soins de 66 chambres, construite en mars 2017 selon des normes très élevées. Aménagé sur trois étages, le site offre des soins personnalisés et familiaux. Lakeview Lodge se trouve au sud de la ville de Milton Keynes dans un quartier résidentiel qui regroupe des écoles, des équipements collectifs et des commerces. Le site surplombe un lac.

Oakview Lodge est une maison de soins de 64 chambres construite en janvier 2018 selon des normes sévères. Aménagé sur trois étages, le site

¹ Source : JLL (UK Care Homes: An opportunity to build communities and invest capital. Research 2020).

INFORMATION RÉGLEMENTÉE

Bruxelles, embargo jusqu'au 28.07.2021, 17:40 CET

fournit des soins infirmiers et résidentiels ainsi que des soins aux personnes atteintes de démence. Il est situé à Welwyn Garden City, à environ 35 km du cœur de Londres.

Les trois bâtiments ont une consommation énergétique relativement faible. Deux bâtiments sont équipés de panneaux solaires thermiques, un troisième d'une pompe à chaleur.

Ils sont bien desservis par les transports en commun, grâce à plusieurs lignes de bus et gares dans la région. Chaque bâtiment est situé à proximité d'espaces verts, de parcs, de forêts ou de réserves naturelles.

Nom de l'établissement	Type de bien	Localisation	Année de construction	Superficie (approx.)	Nombre de lits
1. Ferrars Hall	Maison de repos et de soins	Huntingdon (West Cambridgeshire)	2016	3.200 m ²	66
2. Lakeview Lodge	Maison de repos et de soins	Milton Keynes (Buckinghamshire)	2017	3.200 m ²	66
3. Oakview Lodge	Maison de repos et de soins	Welwyn Garden City (Hertfordshire)	2018	3.100 m ²	64
Total				9.500 m²	196

Pour chacun des trois sites, un bail triple net¹ a été conclu pour une durée fixe de 35 ans. Les loyers seront indexés annuellement en fonction de l'indice britannique des prix de détail (RPI) et le rendement locatif brut sera en ligne avec les conditions de marché actuelles.

Ces investissements ne font pas partie de l'estimation d'investissements prévue pour 2021, telle que publiée en section 11.1 du communiqué de presse du 28.04.2021.

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

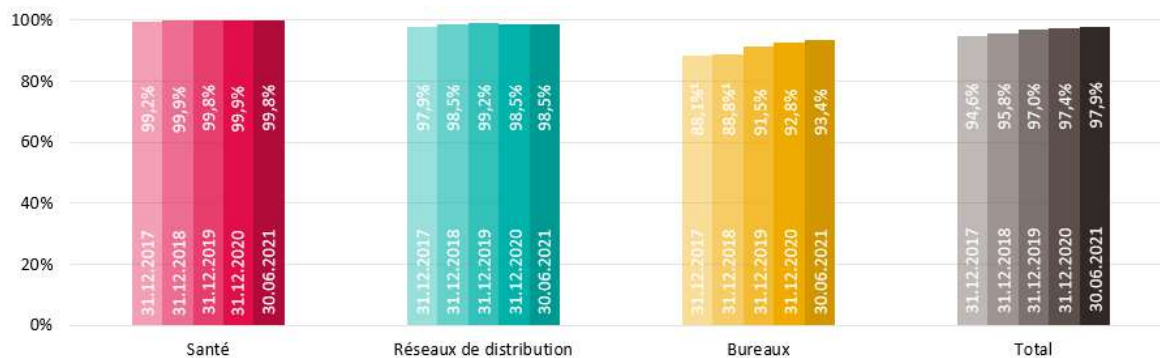
INFORMATION RÉGLEMENTÉE

Bruxelles, embargo jusqu'au 28.07.2021, 17:40 CET

1.6. Résultats opérationnels

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

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



1.6.2. Locataires principaux

Locataires	Loyers contractuels	Durée moyenne résiduelle des baux (en années)
Korian	15%	9
AB InBev	10%	14
Colisée	9%	16
Secteur public	9%	6
Orpea	6%	15
Top 5 des locataires	48%	11
Domus Vi	4%	17
Care-Ion	4%	26
Stella Vitalis	3%	27
Aspria	3%	26
MAAF	2%	3
Top 10 des locataires	63%	14
Top 20 des locataires	73%	14
Autres locataires	27%	9
TOTAL	100%	12

Dans le secteur des bureaux, les locataires publics représentent 34% du portefeuille.

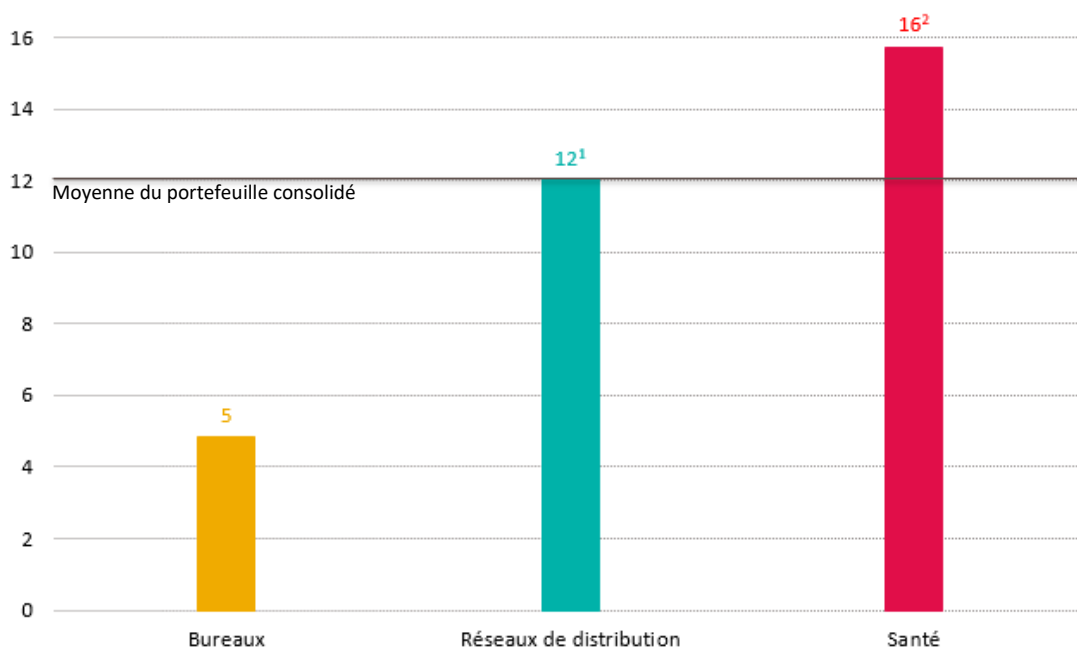
¹ Le secteur 'autres' a été transféré vers le secteur 'bureaux' au 01.01.2019. Le taux d'occupation des bureaux aurait été de 89,1% au 31.12.2018 et de 88,3% au 31.12.2017 avec ce transfert.

INFORMATION RÉGLEMENTÉE

Bruxelles, embargo jusqu'au 28.07.2021, 17:40 CET

1.6.3. Durée résiduelle moyenne des baux

Compte tenu des options de break, la durée résiduelle moyenne des baux s'élève à 12 ans pour le portefeuille consolidé et à 16 ans pour le portefeuille d'immobilier de santé, 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.

1.6.4. Échéancier du portefeuille

Baux > 9 ans	63,6%
Immobilier de santé	48,3%
Immobilier de réseaux de distribution Pubstone	9,7%
Bureaux - secteur public	3,4%
Bureaux - secteur privé	2,1%
Baux 6-9 ans	7,8%
Immobilier de santé	4,8%
Bureaux	2,7%
Immobilier de réseaux de distribution - Cofinimur I	0,3%
Baux < 6 ans	28,6%
Bureaux	17,6%
Immobilier de santé	8,8%
Immobilier de réseaux de distribution - Cofinimur I	2,2%

Au total, 64% des baux sont conclus à long terme (plus de neuf ans).

¹ Pour le secteur 'Réseaux de distribution', la durée résiduelle moyenne des baux en années par sous-segment se présente comme suit : Pubstone (14) et Cofinimur I (3).

² Pour le secteur 'Santé', la durée résiduelle moyenne des baux en années par pays se présente comme suit : Belgique (19), France (3), Pays-Bas (10), Allemagne (22), Espagne (22), Irlande (15) et Italie (9).

INFORMATION RÉGLEMENTÉE

Bruxelles, embargo jusqu'au 28.07.2021, 17:40 CET

1.6.5. Variation des revenus locatifs bruts à portefeuille constant

	Revenus locatifs bruts au 30.06.2021 (x 1.000.000 EUR)	Revenus locatifs bruts au 30.06.2020 (x 1.000.000 EUR)	Variation	Variation à portefeuille constant*
Immobilier de santé	87,4	71,0	+23,1%	+0,9%
Bureaux	39,0	35,8	+8,9%	+1,1%
Immobilier de réseaux de distribution	18,6	18,9	-1,5%	-0,5%
PORTEFEUILLE TOTAL	144,9	125,6	+15,4%	+0,8%

La variation des revenus locatifs bruts d'un exercice à l'autre a atteint 15,4% grâce aux variations de périmètre et à la bonne performance opérationnelle. À portefeuille constant (*like-for-like*), le niveau des loyers est en hausse (+0,8%) entre les six premiers mois de 2020 et les six premiers mois de 2021 : l'effet positif des nouvelles locations (+1,7%) et de l'indexation (+0,7%) ont plus que compensé l'effet négatif des départs (-1,2%) et des renégociations (-0,5%).

1.7. Portefeuille consolidé au 30.06.2021

ÉVOLUTION DU PORTEFEUILLE CONSOLIDÉ <i>Extrait du rapport des experts évaluateurs indépendants Cushman & Wakefield, Jones Lang LaSalle, PricewaterhouseCoopers, CBRE et Colliers sur base de la valeur d'investissement</i>		
(x 1.000.000 EUR)	30.06.2021	31.12.2020
Valeur d'investissement du portefeuille entier	5.742,8	5.082,1
Projets, réserve foncière et actifs détenus en vue de la vente	-304,9	-140,6
Total des immeubles en exploitation	5.437,8	4.941,4
Loyers contractuels	303,5	285,6
Rendement brut sur les immeubles en exploitation	5,6%	5,8%
Loyers contractuels + Valeur locative estimée des immeubles inoccupés à la date d'évaluation	310,0	293,1
Rendement brut si portefeuille loué à 100%	5,7%	5,9%
Taux d'occupation des immeubles en exploitation¹	97,9%	97,4%

Au 30.06.2021, 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, en Espagne et en Finlande,
- ainsi que les actifs détenus en vue de la vente.

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 2% du portefeuille consolidé (contre 23% au 31.12.2020 et 11% au 31.03.2021).

¹ Calculé sur base des revenus locatifs.

INFORMATION RÉGLEMENTÉE

Bruxelles, embargo jusqu'au 28.07.2021, 17:40 CET

Immeubles	Superficie (en m ²)	Loyers contractuels (x 1.000 EUR)	Taux d'occupation	Loyers + VLE sur inoccupés (x 1.000 EUR)
Bureaux	435.164	71.340	92,7%	76.941
Bureaux faisant l'objet de cession de créances	33.785	7.382	99,9%	7.387
Sous-total bureaux	468.949	78.722	93,4%	84.327
Immobilier de santé	1.450.141	187.495	99,8%	187.809
Pubstone	315.341	29.561	99,7%	29.639
Cofinimur I	57.178	7.694	93,8%	8.200
Sous-total immeubles de placement & immeubles faisant l'objet de cessions de créances	2.291.610	303.471	97,9%	309.976
Projets, rénovations & actifs détenus en vue de la vente	102.451	0	0,0%	0
Réserve foncière	0	70	0,0%	70
TOTAL GÉNÉRAL DU PORTEFEUILLE	2.394.061	303.540	97,9%	310.046

INFORMATION RÉGLEMENTÉE

Bruxelles, embargo jusqu'au 28.07.2021, 17:40 CET

Portefeuille au 30.06.2021

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	3.509.694	63,7%	0,3%	86.975	84.496	61,9%
Belgique	1.582.117	28,7%	0,1%	39.420	39.280	28,8%
France	426.750	7,8%	-0,9%	14.462	14.461	10,6%
Pays-Bas	369.530	6,7%	2,2%	10.299	9.373	6,9%
Allemagne	621.150	11,3%	0,3%	17.615	16.476	12,1%
Espagne	202.307	3,7%	0,5%	5.178	4.907	3,6%
Finlande	30.500	0,6%	4,0%			
Irlande	89.280	1,6%	0,6%			
Italie	188.060	3,4%	0,2%			
Bureaux	1.451.288	26,4%	0,2%	39.906	34.552	25,3%
Bruxelles CBD	784.126	14,2%	2,0%	16.551	13.705	10,0%
Bruxelles Décentralisé	358.091	6,5%	-0,9%	12.360	10.382	7,6%
Bruxelles Périphérie	100.621	1,8%	-4,2%	3.658	3.190	2,3%
Anvers	67.871	1,2%	1,4%	2.577	2.429	1,8%
Autres Régions	140.580	2,6%	-3,9%	4.762	4.846	3,5%
Immobilier de réseaux de distribution	544.631	9,9%	-0,4%	18.522	17.503	12,8%
Pubstone - Belgique	295.298	5,4%	0,2%	9.577	9.139	6,7%
Pubstone - Pays-Bas	138.323	2,5%	-0,5%	4.983	4.527	3,3%
Cofinimur I	111.010	2,0%	-2,0%	3.962	3.837	2,8%
PORTEFEUILLE TOTAL	5.505.613	100,0%	0,2%	145.403	136.551	100,0%

Rendement par secteur	Immo de santé BE + FR	Immo de santé DE + NL	Immo de santé ES + IE + IT	Bureaux	Pubstone	Cofinimur I	Total
Rendement locatif brut si portefeuille loué à 100%	5,4%	5,6%	5,0%	6,3%	6,2%	6,9%	5,7%
Rendement locatif net si portefeuille loué à 100%	5,3%	5,2%	4,9%	5,5%	5,9%	6,9%	5,4%

¹ Hors effet initial des variations de périmètre.

INFORMATION RÉGLEMENTÉE

Bruxelles, embargo jusqu'au 28.07.2021, 17:40 CET

1.8. Prévisions 2021

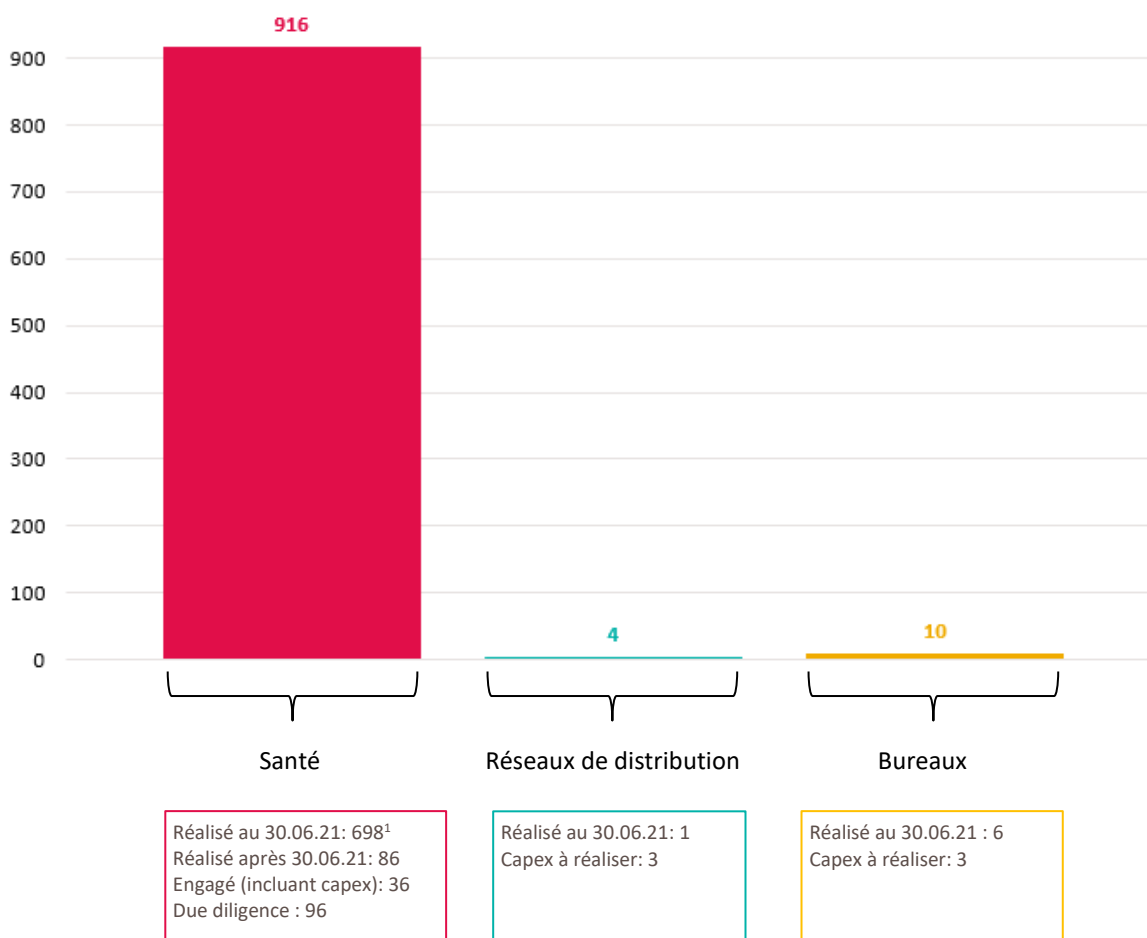
1.8.1. Investissements 2021

Compte tenu de l'état d'avancement des dossiers en cours, les investissements prévus pour 2021, tels que décrits en section 11.1 du communiqué de presse du 28.04.2021, seront dépassés. La nouvelle estimation d'investissement brut est à ce jour fixée à 930 millions EUR (contre 445 millions EUR précédemment), sous réserve des risques et incertitudes mentionnés en section 1.13 ci-dessous.

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

La nouvelle estimation de désinvestissements est à ce jour fixée à 80 millions EUR (budget initial de 113 millions EUR, moins l'effet de certaines opérations ayant fait l'objet d'une convention sous seing privé en 2021 mais prévoyant une cession effective au cours des exercices suivants), 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 Y compris immeubles de placement, créances de locations-financement et entreprises associées (participations et créances)

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

INFORMATION RÉGLEMENTÉE

Bruxelles, embargo jusqu'au 28.07.2021, 17:40 CET

Projet	Type (de travaux)	Nom -bre de lits	Super- ficie (en m ²)	Date prévue	Total investis- sements	Total investis- sements au 30.06.2021	Total investis- sements avant le 31.12.2021	Total investis- sements après 2021
Belgique								
Genappe	Construction d'une maison de repos et de soins	112	6.000	T1 2023	19	8	2	8
Juprelle	Construction d'une maison de repos et de soins	119	7.000	T3 2023	19	6	3	10
France								
Villers-sur-Mer	Construction d'une maison de repos et de soins	84	4.800	T4 2022	14	9	1	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	20	5	0
La Haye	Rénovation complète d'une maison de repos et de soins	87	5.400	T3 2021	14	14	0	0
Hilversum	Construction d'une clinique de soins		7.000	2023	30	8	7	15
Allemagne								
Leipzig	Construction d'une maison de repos et de soins	132	7.200	T1 2022	19	0	0	19
Espagne								
Oleiros (Galice)	Construction d'une maison de repos et de soins	140	5.700	T4 2021	11	11	0	0
Carthagène (Murcie)	Construction d'une maison de repos et de soins	180	7.000	T1 2022	13	13	0	0
Castellón (Valence)	Construction d'une maison de repos et de soins	100	4.000	T3 2022	8	6	2	1
Lérida (Catalogne)	Construction d'une maison de repos et de soins	150	6.000	T2 2022	14	11	2	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	7	2	1
Palma de Majorque (Îles Baléares)	Construction d'une maison de repos et de soins	157	7.000	T2 2023	14	5	4	4
Finlande								
Vaasa	Construction d'un centre médical		4.200	T4 2021	20	18	2	0
Vantaa	Construction d'une maison de repos et de soins	68	2.600	T4 2021	12	9	3	0
Turku	Construction d'une maison de repos et de soins	43	2.200	T3 2022	12	2	5	5
Ylöjärvi	Construction d'une maison de repos et de soins	35	1.500	T3 2022				
Sous-total immeubles de placement					268	154	44	69
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	15	14	221
Total immeubles de placement, créances de location-financement et entreprises associées (participations et créances)					533	169	58	305

INFORMATION RÉGLEMENTÉE

Bruxelles, embargo jusqu'au 28.07.2021, 17:40 CET

1.8.2. 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 30.06.2021 est de l'ordre de 59%. 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.

1.8.3. 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 supérieur à 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 et 2021 (menant à un dénominateur de 29.237.131) et de l'effet dilutif de l'éventuelle conversion des obligations convertibles échéant en septembre prochain (menant à un dénominateur de 29.660.170). 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 l'ordre de 85%). Ces prévisions sont fournies sous réserve des principaux risques et incertitudes exposés ci-dessous (voir section 1.13).

1.9. Gestion des ressources financières

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

1.9.1. Augmentations de capital depuis le 01.01.2021

Durant le 1^{er} semestre de l'exercice 2021, Cofinimmo a procédé à trois augmentations de capital (apport en nature, en numéraire via constitution accélérée d'un carnet d'ordres et dividende optionnel) totalisant près de 350 millions EUR.

1.9.1.1. 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.

INFORMATION RÉGLEMENTÉE

Bruxelles, embargo jusqu'au 28.07.2021, 17:40 CET

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.

1.9.1.2. 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 1.4.1 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 a renforcé 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.

1.9.1.3. Dividende optionnel

L'assemblée générale ordinaire du 12.05.2021 avait décidé de distribuer pour l'exercice 2020 un dividende brut de 5,80 EUR par action¹.

Le conseil d'administration a décidé d'offrir aux actionnaires le choix entre le paiement du dividende de l'année 2020 en actions nouvelles ou en numéraire, ou d'opter pour une combinaison de ces deux modalités de paiement. Le prix de souscription d'une action nouvelle a été établi à 117,74 EUR. Les actions nouvelles auront jouissance dans les résultats de Cofinimmo à dater du 01.01.2021 (premier dividende payable en 2021).

Les actionnaires ont été invités à communiquer leur choix entre les différentes modalités de paiement entre le 19.05.2021 et le 02.06.2021.

Un total de 54% des coupons de dividende 2020 a été remis dans le cadre de la souscription. Ceci a donné lieu à l'émission de 550.658 actions nouvelles pour un montant total de 64.834.472,92 EUR. Le prix de souscription de 117,74 EUR par action nouvelle se situait 8,2% en-deçà de la moyenne pondérée du cours de l'action durant la période de souscription².

Le solde du dividende a été réglé en numéraire pour un montant total net de 54,8 millions EUR³. Le paiement en numéraire et/ou la livraison des titres ont été effectués à partir 04.06.2021. La date effective de la cotation des actions nouvelles est le 08.06.2021.

Le capital social de Cofinimmo est désormais représenté par 30.037.610 actions.

¹ Après retenue du précompte mobilier de 30%, ceci correspond à un dividende net de 4,06 EUR par action.

² Le cours moyen pondéré de l'action durant la période de souscription étant de 128,29 EUR.

³ Montant dont a été déduit le précompte mobilier sur dividendes afférent aux coupons réinvestis et non réinvestis.

INFORMATION RÉGLEMENTÉE

Bruxelles, embargo jusqu'au 28.07.2021, 17:40 CET

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

1.9.2. Échéance des obligations convertibles le 15.09.2021

Les obligations convertibles arrivent à maturité ce 15.09.2021. Différents scénarii sont envisageables pour les détenteurs des obligations convertibles jusqu'à la maturité de l'instrument :

1. Les obligations convertibles étant cotées sur Euronext Brussels, elles peuvent être vendues quotidiennement sur le marché secondaire.
2. Les détenteurs des obligations ont également la possibilité de demander une conversion des obligations en actions Cofinimmo. Cette demande de conversion doit intervenir au plus tard le 06.09.2021 et ne fait économiquement sens (abstraction faite du traitement fiscal propre au détenteur concerné) que si (i) le cours de bourse de Cofinimmo se situe au-dessus du prix de conversion (130,6754 EUR) et que (ii) les détenteurs ne peuvent obtenir un meilleur prix de vente des obligations dans le marché secondaire afin de capturer la valeur optionnelle résiduelle. Cofinimmo aura ensuite le choix (exemption faite pour les investisseurs Retails/Particuliers qui recevront dans tous les cas de nouvelles actions) de délivrer des actions de Cofinimmo ou de payer un montant équivalent en cash.
3. En l'absence de demande de conversion jusqu'au 06.09.2021, Cofinimmo remboursera le 15.09.2021 le montant nominal des obligations convertibles (146 EUR par obligation) ainsi que les intérêts pour l'année écoulée (0,1875%).

1.9.3. Autres opérations de financement depuis le 01.01.2021

1.9.3.1. Évolution de l'ensemble des financements

- 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 ;
- 05.05.2021 : Nouvelle ligne de crédit bilatérale de 50 millions EUR à 8 ans ;
- 05.05.2021 : Nouvelle ligne de crédit bilatérale de 500 millions EUR à 2 ans ;
- 11.05.2021 : Extension (5 millions EUR) et modification d'une ligne de crédit classique en une ligne de crédit Sustainability linked de 25 millions EUR pour laquelle les conditions financières seront ajustées en fonction de la réalisation de l'objectif de réduction de l'intensité énergétique du patrimoine de Cofinimmo (Projet 30³) ;
- 29.06.2021 : Réduction d'une ligne de crédit de 21 millions EUR à 14 millions EUR et prolongation de sa maturité pour trois ans supplémentaires pour porter son échéance à 2027 ;
- 30.06.2021 : Signature de la prolongation de 378 millions EUR du crédit syndiqué pour un an supplémentaire pour porter son échéance au 01.07.2026.

1.9.3.2. Couverture de taux d'intérêt

Le premier semestre 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 28.07.2021, 17:40 CET

Cofinimmo a également souscrit un cap de 200 millions EUR permettant d'augmenter sa couverture sur les années 2021 jusqu'à 2025. Dernièrement, Cofinimmo a souscrit un cap de 360 millions EUR pour une partie de l'année 2021.

1.9.4. Structure de la dette

Au 30.06.2021, les dettes financières consolidées, non courantes et courantes, émises par Cofinimmo SA, s'élevaient à 2.712 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 :

Simple / Convertible	Courantes / Non courantes:	Financement durable	Montant nominal (x 1.000.000 EUR)	Prix d'émission (%)	Prix de conversion (EUR)	Coupon (%)	Date d'émission	Date d'échéance
S	C	-	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	130,6754	0,1875	15.09.2016	15.09.2021

1.9.4.1 Dettes financières non courantes

Au 30.06.2021, les dettes financières non courantes s'élevaient à 1.491 millions EUR. Elles sont détaillées ci-dessous.

1.9.4.1.1. Marché obligataire

- 70 millions EUR pour un emprunt obligataire non convertible ;
- 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 ;
- 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 ;
- -3 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 ;
- 59 millions EUR de billets de trésorerie à long terme ;
- 1 million EUR correspondant à la valeur actualisée du coupon minimum des obligations remboursables en actions (ORA) émises par Cofinimur I en décembre 2011.

1.9.4.1.2. Facilités bancaires

- 791 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 ;
- 5 millions EUR de dettes financières liées à un droit d'utilisation ;
- 13 millions EUR de garanties locatives reçues.

INFORMATION RÉGLEMENTÉE

Bruxelles, embargo jusqu'au 28.07.2021, 17:40 CET

1.9.4.2. Dettes financières courantes

Au 30.06.2021, les dettes financières courantes de Cofinimmo s'élevaient à 1.221 millions EUR. Elles sont détaillées ci-dessous.

1.9.4.2.1. Marchés financiers

- 223 millions EUR d'un emprunt obligataire convertible en actions Cofinimmo. Ces obligations convertibles sont valorisées à leur valeur de marché au bilan ;
- 191 millions EUR d'un emprunt obligataire non convertible incluant les intérêts courus non échus ;
- 790 millions EUR de billets de trésorerie d'une durée inférieure à un an, dont 321 millions EUR d'une durée supérieure à six 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.

1.9.4.2.2. Facilité bancaire

- 7 millions EUR d'autres emprunts.

1.9.5. Disponibilités

Au 30.06.2021, les disponibilités sur les lignes de crédit confirmées atteignaient 1.583 millions EUR. Après couverture des émissions de billets de trésorerie, Cofinimmo disposait à cette date de 793 millions EUR de lignes excédentaires pour financer son activité.

1.9.6. Ratio d'endettement consolidé

Au 30.06.2021, 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 48,2% (contre 46,1% au 31.12.2020). Pour rappel, la limite légale imposée aux SIR est de 65%.

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

1.9.7. Durée résiduelle moyenne des dettes financières

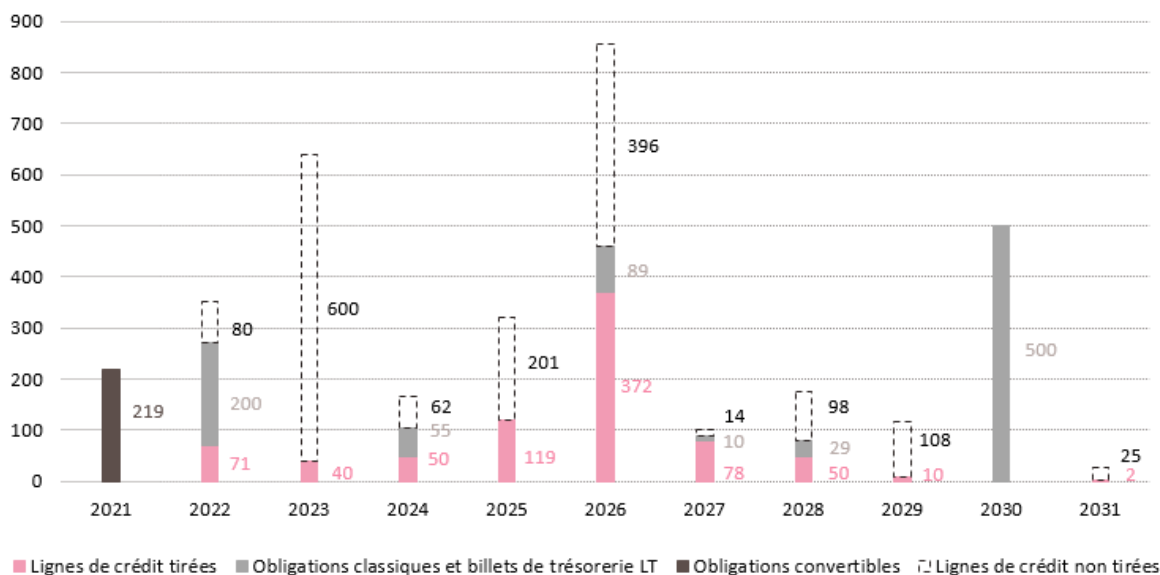
La maturité moyenne pondérée des engagements financiers est passée de cinq à quatre ans entre le 31.12.2020 et le 30.06.2021. Ce calcul exclut les échéances à court terme des billets de trésorerie, qui sont entièrement couvertes par des tranches disponibles sur les lignes de crédit à long terme.

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 3.477 millions EUR au 30.06.2021, arriveront à échéance de façon étalée jusqu'en 2031.

INFORMATION RÉGLEMENTÉE

Bruxelles, embargo jusqu'au 28.07.2021, 17:40 CET

Échéancier des engagements financiers à long terme au 30.06.2021 (x 1.000.000 EUR)

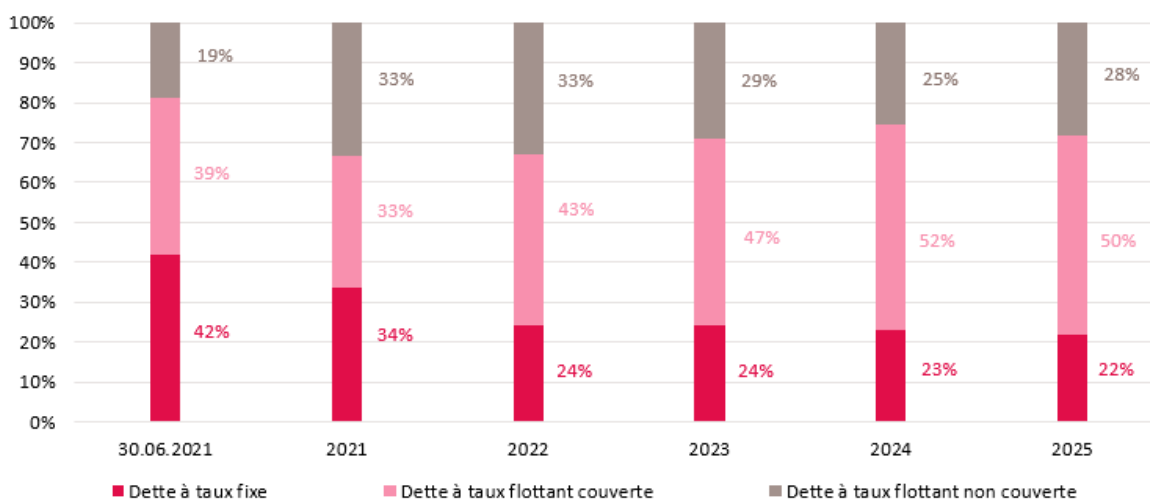


1.9.8. Coût moyen de la dette et couverture de taux d'intérêt

Le coût moyen de la dette, y compris les marges bancaires, s'est établi à 1,1% pour le premier semestre de l'exercice 2021, en légère diminution par rapport à celui de l'exercice complet de 2020 (1,3%).

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 30.06.2021, 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 graphique ci-dessous.



INFORMATION RÉGLEMENTÉE

Bruxelles, embargo jusqu'au 28.07.2021, 17:40 CET

Au 30.06.2021, le risque anticipé de taux d'intérêt de marché était couvert à plus de 80%. Jusque fin 2025, le risque de taux d'intérêt est couvert à environ 70%. Le résultat de Cofinimmo reste néanmoins sensible aux variations de taux d'intérêt de marché.

1.9.9. 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.

1.9.10. 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.

Aperçu des transactions effectuées entre le 01.01.2021 et le 30.06.2021 dans le cadre du Stock Option Plan :

Date de la transaction	Plan SOP	Nombre d'actions	Prix d'exercice (EUR)
09.06.2021	2016	150	108,44
03.06.2021	2007	1.000	143,66
02.06.2021	2011	1.600	97,45
01.06.2021	2014	100	88,75
01.06.2021	2008	150	122,92
01.06.2021	2007	200	143,66
09.03.2021	2006	200	129,27
01.03.2021	2016	100	129,27

En vertu de cet article, Cofinimmo déclare également qu'elle a aliéné des actions Cofinimmo qu'elle détenait hors bourse (OTC) en vue des livraisons de ces actions aux membres du comité exécutif. Cette opération fait partie de la rémunération variable à long terme (plan LTI) qui a été approuvé dans le cadre de la politique de rémunération par l'assemblée générale ordinaire du 13.05.2020. Les acquéreurs ne pourront pas disposer des actions concernées pendant les trois années à venir.

Aperçu des transactions effectuées dans le cadre de la rémunération variable à long terme (plan LTI):

Date de la transaction	Plan LTI	Nombre d'actions	Prix d'exercice (EUR)
22.06.2021	Plan LTI – exercice 2020	2.111	111,52

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 28.07.2021, 17:40 CET

1.10. Information relative aux actions et obligations

1.10.1. Performance boursière

L'action (COFB)

ISIN BE0003593044	30.06.2021	31.12.2020	31.12.2019
Cours de bourse (sur la période, en EUR)			
Le plus élevé	131,40	159,00	135,40
Le plus bas	121,00	108,00	108,50
À la clôture	128,40	121,80	131,00
Moyen	127,31	127,04	120,81
Rendement en dividende¹	4,7%	4,6%	4,6%
Return brut² (sur la période)	10,3%	-2,8%	7,9%
Volume (sur la période, en nombre de titres) sur Euronext			
Volume journalier moyen ³	46.019	52.687	40.860
Volume total	5.798.400	13.540.479	10.419.399
Nombre d'actions	30.037.610	27.061.917	25.849.283
Capitalisation boursière à la clôture (x 1.000 EUR)	3.856.829	3.296.141	3.386.256
Part du capital détenu par des actionnaires ayant une participation inférieure à 5%	95%	95%	89%

Les obligations

	Cofinimmo SA 190 millions EUR – 2015-2022 ISIN BE0002224906		Cofinimmo SA 70 millions EUR – 2016-2026 ISIN BE0002267368	
	30.06.2021	31.12.2020	30.06.2021	31.12.2020
Cours de bourse (sur la période, en % du nominal)				
À la clôture	101,25	101,64	104,19	100,05
Moyen	101,55	100,52	103,84	99,76
Rendement moyen jusqu'à l'échéance	0,2%	0,6%	0,9%	1,7%
Rendement effectif à l'émission	1,9%	1,9%	1,7%	1,7%
Coupon d'intérêt (en %)				
Brut	1,929	1,929	1,70	1,70
Net	1,350	1,350	1,19	1,19
Nombre de titres	1.900	1.900	700	700

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 28.07.2021, 17:40 CET

	Cofinimmo SA 55 millions EUR – 2016-2024 ISIN BE0002269380		Cofinimmo SA 500 millions EUR – 2020-2030 ISIN BE6325493268	
	30.06.2021	31.12.2020	30.06.2021	31.12.2020
Cours de bourse (sur la période, en % du nominal)				
À la clôture	105,91	102,16	100,46	101,73
Moyen	103,68	97,85	100,51	101,75
Rendement moyen jusqu'à l'échéance	0,3%	1,5%	0,824%	0,694%
Rendement effectif à l'émission	2,0%	2,0%	0,957%	0,957%
Coupon d'intérêt (en %)				
Brut	2,00	2,00	0,875	0,875
Net	1,40	1,40	0,613	0,613
Nombre de titres	550	550	5.000	5.000

L'obligation convertible

	Cofinimmo SA 219,3 millions EUR – 2016- 2021 ISIN BE0002259282	
	30.06.2021	31.12.2020
Cours de bourse (sur la période, en EUR)		
À la clôture	148,08	147,21
Moyen	148,45	150,75
Rendement moyen jusqu'à l'échéance	-6,5%	-1,0%
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)	130,6754	133,4121

1.10.2. Dividende de l'exercice 2021

Le conseil d'administration prévoit de proposer à l'assemblée générale ordinaire du 11.05.2022 un dividende pour l'exercice 2021 de 6,00 EUR brut (4,06 EUR net) par action.

1.10.3. 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 95%.

INFORMATION RÉGLEMENTÉE

Bruxelles, embargo jusqu'au 28.07.2021, 17:40 CET

Société	%
Forever Care-Ion	6,69%
BlackRock, Inc.	5,20%
Groupe Cofinimmo	0,13%
Autres <5%	87,98%
TOTAL	100,00%

1.11. Responsabilité sociale des entreprises (RSE)

1.11.1. 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.

1.11.2. 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 'médaillon' 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 un certificat BREEAM Very Good pour le nouveau site de Vigo, notamment grâce à sa performance en matière de mobilité, d'énergie et d'écologie (voir section 1.4.5). Le groupe a également obtenu un certificat BREEAM Excellent pour la maison de repos et de soins en cours de construction à Oleiros. À ce jour, huit 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 ;
- Le 30.06.2021, Vigeo Eiris a publié le nouveau score RSE global de Cofinimmo qui s'élève désormais à 59% (contre 58% en 2019), ce qui correspond au niveau 'Robust' ('Solide' en français). Cofinimmo se place ainsi dans le Top 10 des meilleurs résultats du secteur. Les scores par catégorie se présentant comme suit : Environnement (72%), Social (51%) et Gouvernance (60%), ce qui est au-dessus des moyennes sectorielles.

1.12. Gouvernance d'entreprise

1.12.1. Assemblée générale ordinaire du 12.05.2021

L'assemblée générale ordinaire s'est tenue le 12.05.2021. L'ordre du jour en était le suivant :

- Prise de connaissance du rapport de gestion sur l'exercice social statutaire et consolidé clôturé au 31.12.2020 ;
- Approbation du rapport de rémunération pour l'exercice social clôturé au 31.12.2020 ;
- Prise de connaissance du rapport du Commissaire sur les comptes annuels statutaires clôturés au 31.12.2020 et du rapport du Commissaire sur les comptes annuels consolidés clôturés au 31.12.2020 ;
- Approbation des comptes annuels statutaires clôturés au 31.12.2020 et affectation du résultat ;
- Prise de connaissance des comptes annuels consolidés clôturés au 31.12.2020 ;
- Décharge aux Administrateurs ;
- Décharge au Commissaire ;

INFORMATION RÉGLEMENTÉE

Bruxelles, embargo jusqu'au 28.07.2021, 17:40 CET

- Renouvellement du mandat de trois Administrateurs ;
- 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. L'assemblée générale a renouvelé, avec effet immédiat, le mandat de Madame Françoise Roels en qualité d'administrateur, ainsi que les mandats de Madame Inès Archer-Toper et de Monsieur Jacques van Rijckevorsel en qualité d'administrateurs indépendants conformément à l'article 7:87 du Code des sociétés et des associations et à la disposition 3.5 du Code belge de gouvernance d'entreprise 2020, jusqu'à l'issue de l'assemblée générale ordinaire qui se tiendra en 2025.

1.12.2. Assemblée générale extraordinaire du 07.06.2021

Le 09.04.2021, une assemblée générale extraordinaire a été convoquée pour le 12.05.2021 (voir communiqué de presse du 09.04.2021). Le quorum requis n'ayant pas été atteint à cette assemblée, une seconde assemblée générale a été convoquée le 10.05.2021 pour se réunir le 07.06.2021 afin de délibérer sur le même ordre du jour, quel que soit le nombre d'actionnaires présents ou représentés (voir communiqué de presse du 10.05.2021). L'ordre du jour en était le suivant:

- Renouvellement de l'autorisation concernant le capital autorisé ;
- Délégations de pouvoirs.

Toutes les propositions à l'ordre du jour de l'assemblée générale extraordinaire ont été traitées et approuvées (voir communiqué de presse du 07.06.2021).

1.13. Principaux risques et incertitudes

Dans le contexte actuel de crainte d'une « 4^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 2% du portefeuille consolidé (contre 23% au 31.12.2020 et 11% au 31.03.2021).

INFORMATION RÉGLEMENTÉE

Bruxelles, embargo jusqu'au 28.07.2021, 17:40 CET

1.14. Calendrier de l'actionnaire

Événement	Date
Informations trimestrielles : résultats au 30.09.2021	27.10.2021
Communique de presse annuel : résultats au 31.12.2021	24.02.2022
Publication du document d'enregistrement universel 2021 incluant le rapport financier annuel et le rapport RSE	08.04.2022
Informations trimestrielles : résultats au 31.03.2022	29.04.2022
Assemblée générale ordinaire pour 2021	11.05.2022
Rapport financier semestriel : résultats au 30.06.2022	28.07.2022
Informations trimestrielles : résultats au 30.09.2022	27.10.2022
Communique de presse annuel : résultats au 31.12.2022	02.03.2023

INFORMATION RÉGLEMENTÉE

Bruxelles, embargo jusqu'au 28.07.2021, 17:40 CET

2. États financiers résumés

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

A. RÉSULTAT NET	30.06.2021	30.06.2020
Revenus locatifs	141.774	122.760
Reprises de loyers cédés et escomptés	3.631	4.722
Charges relatives à la location	-1	-1.933
Résultat locatif net	145.403	125.549
Récupération de charges immobilières	267	252
Récupération de charges locatives et de taxes normalement assumées par le locataire sur immeubles loués	31.780	28.397
Frais incombant aux locataires et assumés par le propriétaire sur dégâts locatifs et remises en état au terme du bail	-525	21
Charges locatives et taxes normalement assumées par le locataire sur immeubles loués	-34.356	-31.378
Résultat immobilier	142.569	122.841
Frais techniques	-2.076	-1.411
Frais commerciaux	-1.214	-1.265
Charges et taxes sur immeubles non loués	-2.728	-2.457
Frais de gestion immobilière	-14.473	-12.250
Charges immobilières	-20.491	-17.383
Résultat d'exploitation des immeubles	122.079	105.458
Frais généraux de la société	-6.203	-5.250
Résultat d'exploitation avant résultat sur portefeuille	115.876	100.208
Résultat sur vente d'immeubles de placement	1.832	3.350
Résultat sur vente d'autres actifs non financiers	0	0
Variations de la juste valeur des immeubles de placement	-11.480	7.697
Autre résultat sur portefeuille	-14.175	-24.171
Résultat d'exploitation	92.053	87.084
Revenus financiers	6.427	4.608
Charges d'intérêts nettes	-12.643	-11.666
Autres charges financières	-467	-364
Variations de la juste valeur des actifs et passifs financiers	17.936	-19.112
Résultat financier	11.254	-26.534
Quote-part dans le résultat des entreprises associées et co-entreprises	-1.148	270
Résultat avant impôt	102.158	60.820
Impôts des sociétés	-5.195	-2.465
Exit tax	-263	-916
Impôt	-5.458	-3.382
Résultat net	96.700	57.439
Intérêts minoritaires	-1.242	2.359
Résultat net – part du groupe	95.458	59.798

INFORMATION RÉGLEMENTÉE

Bruxelles, embargo jusqu'au 28.07.2021, 17:40 CET

B. AUTRES ÉLÉMENTS DU RÉSULTAT GLOBAL RECYCLABLES EN COMPTE DE RÉSULTATS	30.06.2021	30.06.2020
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	-1.247	3.607
Autres éléments du résultat global recyclables en comptes de résultats	-1.247	3.607
Intérêts minoritaires	0	0
Autres éléments du résultat global recyclables en compte de résultats – part du groupe	-1.247	3.607

C. RÉSULTAT GLOBAL	30.06.2021	30.06.2020
Résultat global	95.453	61.045
Intérêts minoritaires	-1.242	2.359
Résultat global – part du groupe	94.211	63.405

INFORMATION RÉGLEMENTÉE

Bruxelles, embargo jusqu'au 28.07.2021, 17:40 CET

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

	30.06.2021	30.06.2020
Revenus locatifs, nets des charges relatives à la location*	141.773	120.828
Reprises de loyers cédés et escomptés (élément non monétaire)	3.631	4.722
Charges locatives et taxes non récupérées sur immeubles loués*	-1.973	-2.201
Taxes non récupérées sur immeubles en rénovation*	-603	-780
Frais de remise en état, nets d'indemnités pour dégâts locatifs*	-258	272
Résultat immobilier	142.569	122.841
Frais techniques	-2.076	-1.411
Frais commerciaux	-1.214	-1.265
Charges locatives et taxes sur immeubles non loués	-2.728	-2.457
Résultat d'exploitation des immeubles après charges immobilières directes	136.551	117.708
Frais généraux de la société	-20.675	-17.500
Résultat d'exploitation (avant résultat sur portefeuille)	115.876	100.208
Revenus financiers	6.427	4.608
Charges d'intérêts nettes	-12.643	-11.666
Autres charges financières	-467	-364
Quote-part dans le résultat net des activités clés des entreprises associées et co-entreprises	1.264	270
Impôts	-5.195	-2.465
Résultat net des activités clés*	105.262	90.590
Intérêts minoritaires relatifs au résultat net des activités clés	-2.256	-2.384
Résultat net des activités clés – part du groupe	103.006	88.206
Variation de la juste valeur des instruments financiers	17.936	-19.112
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*	17.936	-19.112
Intérêts minoritaires relatifs au résultat sur instruments financiers	-278	1.083
Résultat sur instruments financiers – part du groupe*	17.658	-18.029
Résultat sur vente d'immeubles de placement et autres actifs non financiers	1.832	3.350
Variations de la juste valeur des immeubles de placement	-11.480	7.697
Quote-part dans le résultat sur portefeuille des entreprises associées et co-entreprises	-2.412	0
Autre résultat sur portefeuille	-14.438	-25.087
Résultat sur portefeuille*	-26.499	-14.039
Intérêts minoritaires relatifs au résultat sur portefeuille	1.292	3.661
Résultat sur portefeuille – part du groupe*	-25.206	-10.379
Résultat net	96.700	57.439
Intérêts minoritaires	-1.242	2.359
Résultat net – part du groupe	95.458	59.798

INFORMATION RÉGLEMENTÉE

Bruxelles, embargo jusqu'au 28.07.2021, 17:40 CET

NOMBRE D' ACTIONS	30.06.2021	30.06.2020
Nombre d'actions émises	30.037.610	27.061.917
Nombre d'actions en circulation (hors actions propres)	29.998.137	27.016.833
Nombre total d'actions pris en compte dans le calcul du résultat par action	28.463.517	25.934.821

Commentaires sur le compte de résultats consolidé – Schéma analytique

Les loyers (revenus locatifs bruts) s'élèvent à 145 millions EUR, à comparer à 126 millions EUR au 30.06.2020, en hausse de 15,4%, grâce aux acquisitions réalisées entre ces deux dates. À composition constante*, les revenus locatifs bruts sont en hausse de 0,8% entre le 30.06.2020 et le 30.06.2021 (voir section 1.6.5). Les revenus locatifs (après gratuités, concessions et indemnités de rupture – voir note 5 des états financiers intermédiaires résumés ci-joints) s'élèvent à 142 millions EUR, à comparer à 123 millions EUR au 30.06.2020, en hausse de 15,5% par rapport à 2020. Après prise en compte des réductions de valeur sur créances, les revenus locatifs, nets des charges relatives à la location, atteignent 142 millions EUR, à comparer à 121 millions EUR, en hausse de 17,3%, supérieurs aux prévisions¹ annoncées en avril dernier, principalement sous l'effet des investissements réalisés en Espagne et en Italie en mai dernier.

Au niveau des frais d'exploitation directs, les variations entre le 30.06.2020 et le 30.06.2021 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 82,8%.

Les revenus financiers sont en hausse à 6 millions EUR ; le montant de l'année passée comprenait des produits non récurrents d'un million EUR, tandis que les revenus financiers de 2021 comprennent des produits non récurrents de moins de 2 millions EUR comptabilisés au 1^{er} semestre, et liés aux apports en nature du 08.04.2021 (voir en note 6 des états financiers intermédiaires résumés ci-joints). Les charges d'intérêts nettes (13 millions EUR) sont en augmentation d'un million EUR. Le coût moyen de la dette s'inscrit en baisse à 1,1%, contre 1,3% au 30.06.2020. Le résultat financier est conforme aux prévisions.

La quote-part dans le résultat net des activités clés des entreprises associées et co-entreprises dépasse un million EUR (conforme aux prévisions), principalement grâce à l'investissement réalisé par Cofinimmo fin 2020 dans SCI Foncière CRF, créée par la Croix-Rouge française.

Les impôts sont en augmentation 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 103 millions EUR au 30.06.2021, supérieur aux prévisions (à comparer aux 88 millions EUR qui avaient été réalisés au 30.06.2020, soit une croissance de 17%), principalement grâce aux investissements réalisés. Le résultat net des activités clés – part du groupe par action s'élève à 3,62 EUR (supérieur aux prévisions, à comparer à 3,40 EUR au 30.06.2020, 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 25.934.821 à 28.463.517 entre ces deux dates.

¹ C'est-à-dire aux prévisions trimestrielles dérivées des prévisions annuelles présentées en section 11.3 du communiqué de presse du 28.04.2021.

INFORMATION RÉGLEMENTÉE

Bruxelles, embargo jusqu'au 28.07.2021, 17:40 CET

Au niveau du résultat sur instruments financiers, la rubrique Variation de la juste valeur des instruments financiers ressort à +18 millions EUR au 30.06.2021, contre -19 millions EUR au 30.06.2020. 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 2 millions EUR au 30.06.2021 (contre 3 million EUR au 30.06.2020). La rubrique Variations de la juste valeur des immeubles de placements est négative au 30.06.2021 (-11 millions EUR contre +8 millions EUR au 30.06.2020) et s'explique notamment par l'effet d'entrées de périmètre (il s'agit principalement de la différence entre le prix payé, y compris droits de mutation, et la juste valeur déterminée par les experts évaluateurs indépendants, hors droits de mutation, sur les acquisitions du 1^{er} semestre). Hors effet initial de variation du périmètre, la variation de juste valeur des immeubles de placement est positive (+0,2%) sur les six premiers mois de 2021. La rubrique Autre résultat sur portefeuille, quant à elle, s'élève à -14 millions EUR au 30.06.2021 et comprend notamment l'effet d'entrées de périmètre.

Le résultat net – part du groupe s'élève à 95 millions EUR (soit 3,35 EUR par action) au 30.06.2021, contre 60 millions EUR (soit 2,31 EUR par action) au 30.06.2020. Cette fluctuation est principalement due à l'augmentation du résultat net des activités clés – part du groupe et à la variation de juste valeur des instruments de couverture, partiellement compensée par la variation de juste valeur des immeubles de placement entre le premier semestre 2020 et le premier semestre 2021, ces deux derniers éléments étant des éléments non monétaires.

INFORMATION RÉGLEMENTÉE

Bruxelles, embargo jusqu'au 28.07.2021, 17:40 CET

2.3. Bilan consolidé (x 1.000 EUR)

ACTIF	Notes	30.06.2021	31.12.2020
Actifs non courants		5.694.568	5.093.589
Goodwill	4	46.827	46.827
Immobilisations incorporelles		2.685	2.172
Immeubles de placement	4, 10	5.412.279	4.865.581
Autres immobilisations corporelles		1.784	1.434
Actifs financiers non courants		10.292	2.883
Créances de location-financement		148.964	104.889
Créances commerciales et autres actifs non courants		1.685	386
Impôts différés		1.602	1.390
Participations dans des entreprises associées et co-entreprises		68.451	68.026
Actifs courants		263.875	160.026
Actifs détenus en vue de la vente	4	93.335	3.320
Actifs financiers courants		0	0
Créances de location-financement		3.605	2.367
Créances commerciales		36.219	26.023
Créances fiscales et autres actifs courants		41.175	46.605
Trésorerie et équivalents de trésorerie		45.935	48.642
Comptes de régularisation		43.606	33.069
TOTAL DE L'ACTIF		5.958.444	5.253.614

CAPITAUX PROPRES ET PASSIF	Notes	30.06.2021	31.12.2020
Capitaux propres		2.919.839	2.649.362
Capitaux propres attribuables aux actionnaires de la société mère		2.846.930	2.574.775
Capital	11	1.609.674	1.450.210
Primes d'émission	11	990.674	804.557
Réserves		151.126	200.786
Résultat net de l'exercice	12	95.458	119.222
Intérêts minoritaires		72.909	74.587
Passif		3.038.604	2.604.252
Passifs non courants		1.645.551	1.417.964
Provisions		24.810	25.359
Dettes financières non courantes		1.491.099	1.246.850
Autres passifs financiers non courants		83.560	100.690
Impôts différés		46.082	45.064
Passifs courants		1.393.053	1.186.289
Dettes financières courantes		1.220.543	1.036.612
Autres passifs financiers courants		3.592	206
Dettes commerciales et autres dettes courantes		148.780	126.637
Comptes de régularisation		20.138	22.834
TOTAL DES CAPITAUX PROPRES ET DU PASSIF		5.958.444	5.253.614

INFORMATION RÉGLEMENTÉE

Bruxelles, embargo jusqu'au 28.07.2021, 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 5.743 millions EUR au 30.06.2021, 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 30.06.2021, la juste valeur atteint 5.506 millions EUR, à comparer à 4.869 millions EUR au 31.12.2020, soit une croissance de 13%.

La proportion de loyers dus relatifs au 2^e trimestre effectivement encaissée au 27.07.2021 est quant à elle similaire à la proportion encaissée au 27.07.2020.

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 27,1%, SCI Foncière CRF pour 39% et les participations dans les 9 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 quatre filiales.

2.4. Calcul du ratio d'endettement consolidé

(x 1.000 EUR)		30.06.2021	31.12.2020
Dettes financières non courantes		1.491.099	1.246.850
Autres passifs financiers non courants (excepté instruments de couverture)	+	11.734	10.644
Dettes financières courantes	+	1.220.543	1.036.612
Dettes commerciales et autres dettes courantes	+	148.780	126.637
Dette totale	=	2.872.157	2.420.743
Actif total		5.958.444	5.253.614
Instruments de couverture	-	3.597	382
Actif total (excepté instruments de couverture)	/	5.954.847	5.253.233
RATIO D'ENDETTEMENT	=	48,23%	46,08%

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

INFORMATION RÉGLEMENTÉE

Bruxelles, embargo jusqu'au 28.07.2021, 17:40 CET

2.5. Tableau consolidé des flux de trésorerie

	30.06.2021	30.06.2020
TRÉSORERIE ET ÉQUIVALENTS DE TRÉSORERIE AU DÉBUT DE L'EXERCICE	48.642	31.569
ACTIVITÉS OPÉRATIONNELLES	30.06.2021	30.06.2020
Résultat net de la période	95.458	59.798
Extourne des charges et produits d'intérêts	6.557	7.369
Extourne des plus et moins-values sur cession d'actifs immobiliers	-1.832	-3.350
Extourne des charges et produits sans effet de trésorerie	-1.321	15.236
Variation du besoin en fonds de roulement	-1.492	11.484
Flux de trésorerie résultant des activités opérationnelles	97.370	90.537
ACTIVITÉS D'INVESTISSEMENT	30.06.2021	30.06.2020
Investissements en immobilisations incorporelles et autres immobilisations corporelles	-935	-1.013
Acquisitions en immeubles de placement	-146.732	-34.529
Extensions d'immeubles de placement	-39.727	-17.749
Investissements sur immeubles de placement	-8.064	-16.408
Acquisitions de filiales consolidées	-389.981	-39.558
Acquisitions d'entreprises associées et de co-entreprises	-1.734	
Cessions d'immeubles de placement	4.254	4.467
Cessions d'immeubles détenus en vue de la vente	0	27.450
Créances de location-financement	1.387	1.117
Autres flux liés aux activités d'investissement	0	-261
Flux de trésorerie résultant des activités d'investissement	-581.532	-76.484
ACTIVITÉS DE FINANCEMENT	30.06.2021	30.06.2020
Augmentation de capital	177.850	0
Acquisitions/cessions d'actions propres	650	663
Dividendes payés aux actionnaires	-106.416	-100.661
Coupons payés aux orataires	-3.175	-3.009
Coupons payés aux minoritaires	0	-1.296
Augmentation des dettes financières	415.787	247.988
Diminution des dettes financières	-225	-144.972
Produits financiers encaissés	10.368	4.608
Charges financières décaissées	-12.984	-11.976
Autres flux liés aux activités de financement	-400	-139
Flux de trésorerie résultant des activités de financement	481.455	-8.794
TRÉSORERIE ET ÉQUIVALENTS DE TRÉSORERIE EN FIN DE PÉRIODE	45.935	36.827

INFORMATION RÉGLEMENTÉE

Bruxelles, embargo jusqu'au 28.07.2021, 17:40 CET

2.6. État consolidé des variations des capitaux propres

(x 1.000 EUR)	Au 01.01.2021	Affectation du résultat net 2020	Dividendes /Coupons	Émission d'actions	Acquisitions/Cessions d'actions propres	Transfert entre les réserves disponibles et indisponibles lors de cession d'actif	Autres	Résultat de l'exercice	Au 30.06.2021
Capital	1.450.210	0	0	159.463	0	0	0	0	1.609.674
Primes d'émissions	804.557	0	0	186.117	0	0	0	0	990.674
Réserves	200.786	119.222	-171.267	0	650	0	1.735	0	151.126
Réserve du solde des variations de juste valeur des biens immobiliers	17.553	-13.861	0	0	0	-412	0	0	3.280
Réserve des droits de mutations estimés intervenant lors de l'aliénation hypothétique des immeubles de placement	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Réserve du solde des variations de juste valeur des instruments de couverture autorisés auxquels la comptabilité de couverture telle que définie en IFRS est appliquée	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Réserve du solde des variations de juste valeur des instruments de couverture autorisés auxquels la comptabilité de couverture telle que définie en IFRS n'est pas appliquée	-28.195	-20.448	0	0	0	0	0	0	-48.643
Réserve disponible	213.678	152.215	-171.267	0	0	412	3.322	0	198.361
Réserve indisponible	4.638	1.315	0	0	0	0	-341	0	5.612
Réserve pour actions propres	-2.982	0	0	0	650	0	0	0	-2.331
Réserve de variation de la juste valeur de l'obligation convertible attribuable au changement du risque de crédit 'propre'	-3.906	0	0	0	0	0	-1.247	0	-5.153
Résultat net de l'exercice	119.222	-119.222	0	0	0	0	0	95.458	95.458
Total des capitaux propres attribuables aux actionnaires de la société-mère	2.574.775	0	-171.267	345.580	650	0	1.735	95.458	2.846.930
Intérêts minoritaires	74.587	0	-4.374	0	0	0	1.453	1.242	72.909
Total des capitaux propres	2.649.362	0	-175.641	345.580	650	0	3.188	96.700	2.919.839

INFORMATION RÉGLEMENTÉE

Bruxelles, embargo jusqu'au 28.07.2021, 17:40 CET

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

INFORMATION RÉGLEMENTÉE

Bruxelles, embargo jusqu'au 28.07.2021, 17:40 CET

2.7. Notes sur les états financiers intermédiaires résumés

Note 1. Informations générales

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

Les états financiers intermédiaires résumés de Cofinimmo SA clôturés au 30.06.2021 comprennent la société et ses filiales ('le groupe'). Le périmètre de consolidation a évolué depuis le 31.12.2020 (voir Note 14).

Les états financiers intermédiaires résumés ont été arrêtés par le conseil d'administration du 28.07.2021. Le commissaire Deloitte, Réviseurs d'Entreprises, représenté par Monsieur Rik Neckebroek, a clôturé ses travaux de revue limitée et a confirmé que les informations comptables reprises dans le présent rapport financier semestriel n'appellent aucune réserve de sa part et concordent avec les états financiers arrêtés par le conseil d'administration.

Note 2. Méthodes comptables significatives

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

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

Les principes et méthodes comptables adoptés pour l'établissement des états financiers intermédiaires sont identiques à ceux utilisés dans les états financiers annuels relatifs à l'exercice 2020.

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

Dans le cadre de l'établissement de ses comptes consolidés, la société est appelée à formuler un certain nombre de jugements significatifs dans l'application des principes comptables (comme, par exemple, la détermination de la classification des contrats de location) et à procéder à un certain nombre d'estimations (notamment l'estimation des provisions). Pour formuler ces hypothèses, la direction se fonde sur son expérience, sur l'assistance de tiers (experts évaluateurs indépendants) et sur d'autres sources jugées pertinentes. Les résultats réels peuvent différer de ces estimations. Ces dernières sont régulièrement, le cas échéant, révisées et modifiées en conséquence. Dans le cadre de la préparation des présents états financiers résumés au 30.06.2021, les éléments suivants sont précisés dans le cadre de la prise en compte de la pandémie de coronavirus COVID-19 :

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

INFORMATION RÉGLEMENTÉE

Bruxelles, embargo jusqu'au 28.07.2021, 17:40 CET

- Concernant les créances de location-financement : Le groupe considère qu'il n'y a pas lieu de modifier les paramètres d'évaluation par rapport à ce qui est mentionné en note 26 des comptes consolidés au 31.12.2020, vu la qualité des contreparties et le faible risque de crédit associé aux contrats de location-financement.
- Concernant les créances commerciales : Le groupe considère que la valeur comptable des créances commerciales est proche de leur juste valeur. Pour le surplus, le groupe considère qu'il n'y a pas lieu de modifier les paramètres d'évaluation par rapport à ce qui est mentionné en note 28 des comptes consolidés au 31.12.2020, vu la qualité des contreparties et le faible risque de crédit associé aux créances commerciales nettes de réductions de valeur.

Note 3. Gestion du risque opérationnel et financier

Les risques identifiés et décrits dans le rapport financier annuel 2020 restent en substance ceux auxquels est confronté le Groupe au 30.06.2021. La maîtrise de ces risques a été effectuée avec les mêmes moyens et selon les mêmes critères durant le semestre qu'au cours de l'exercice précédent.

INFORMATION RÉGLEMENTÉE

Bruxelles, embargo jusqu'au 28.07.2021, 17:40 CET

Note 4. Information sectorielle (x 1.000 EUR)

COMPTES DE RÉSULTATS	Santé	Réseaux de distribution	Bureaux	Montants non affectés	TOTAL
AU 30.06	2021	2021	2021	2021	2021
Résultat locatif net	86.975	18.522	39.906		145.403
Résultat immobilier après frais directs des immeubles	84.496	17.503	34.552		136.551
Frais de gestion immobilière				-14.473	-14.473
Frais généraux de la société				-6.203	-6.203
Résultat sur vente d'immeubles de placement et autres actifs non financiers	0	1.166	666		1.832
Variations de la juste valeur des immeubles de placement	-11.933	-2.543	2.997		-11.480
Autre résultat sur portefeuille	-8.808	-150	-5.217		-14.175
Résultat d'exploitation	63.755	15.976	32.997	-20.675	92.053
Résultat financier				11.254	11.254
Quote-part dans le résultat des entreprises associées et co-entreprises				-1.148	-1.148
Impôt				-5.458	-5.458
Résultat net					96.700
Résultat net – part du groupe					95.458

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

INFORMATION RÉGLEMENTÉE

Bruxelles, embargo jusqu'au 28.07.2021, 17:40 CET

BILAN	Santé	Réseaux de distribution	Bureaux	Montants non affectés	TOTAL
AU 30.06	2021	2021	2021	2021	2021
Actif					
Goodwill	0	46.827	0		46.827
Immeubles de placement, dont :	3.497.494	544.631	1.370.154		5.412.279
<i>Projets de développement</i>	146.318	0	55.784		202.102
<i>Immobilisations à usage propre</i>	0	0	6.539		6.539
Actifs détenus en vue de la vente	12.200	0	81.135		93.335
Autres actifs	0	0	0	406.004	406.004
TOTAL DE L'ACTIF					5.958.444
Capitaux propres et passifs					
Capitaux propres				2.919.839	2.919.839
<i>Capitaux propres attribuables aux actionnaires de la société mère</i>				2.846.930	2.846.930
<i>Intérêts minoritaires</i>				72.909	72.909
Passif				3.038.604	3.038.604
TOTAL CAPITAUX PROPRES ET PASSIFS					5.958.444

BILAN	Santé	Réseaux de distribution	Bureaux	Montants non affectés	TOTAL
AU 31.12	2020	2020	2020	2020	2020
Actif					
Goodwill	0	46.827	0		46.827
Immeubles de placement, dont :	2.882.091	547.947	1.435.543		4.865.581
<i>Projets de développement</i>	75.672	0	57.148		132.820
<i>Immobilisations à usage propre</i>	0	0	6.418		6.418
Actifs détenus en vue de la vente	0	0	3.320		3.320
Autres actifs	0	0	0	337.886	337.886
TOTAL DE L'ACTIF					5.253.614
Capitaux propres et passifs					
Capitaux propres	0	0	0	2.649.362	2.649.362
<i>Capitaux propres attribuables aux actionnaires de la société mère</i>	0	0	0	2.574.775	2.574.775
<i>Intérêts minoritaires</i>	0	0	0	74.587	74.587
Passif	0	0	0	2.604.252	2.604.252
TOTAL CAPITAUX PROPRES ET PASSIFS					5.253.614

INFORMATION RÉGLEMENTÉE

Bruxelles, embargo jusqu'au 28.07.2021, 17:40 CET

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

COMPTES DE RÉSULTATS	Belgique	France	Pays-Bas	Allemagne	Autres	TOTAL
AU 30.06	2021	2021	2021	2021	2021	2021
Résultat locatif net	39.420	14.462	10.299	17.615	5.178	86.975
Résultat immobilier après frais directs des immeubles	39.280	14.461	9.373	16.476	4.907	84.496
Frais de gestion immobilière						0
Frais généraux de la société						0
Résultat sur vente d'immeubles de placement et autres actifs non financiers						0
Variations de la juste valeur des immeubles de placement	-3.584	-5.844	5.840	1.137	-9.483	-11.933
Autre résultat sur portefeuille	-6.145	-116	-314	-1.127	-1.106	-8.808
Résultat d'exploitation	29.551	8.500	14.899	16.486	-5.681	63.755
Résultat financier						0
Quote-part dans le résultat des entreprises associées et co-entreprises						0
Impôt						0
Résultat net						0
Résultat net – part du groupe						0

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

INFORMATION RÉGLEMENTÉE

Bruxelles, embargo jusqu'au 28.07.2021, 17:40 CET

BILAN	Belgique	France	Pays-Bas	Allemagne	Autres	TOTAL
AU 30.06	2021	2021	2021	2021	2021	2021
Actif						
Goodwill						
Immeubles de placement, dont :	1.582.117	414.550	369.530	621.150	510.147	3.497.494
<i>Projets de développement</i>	19.821	8.910	19.160	700	97.727	146.318
<i>Immobilisations à usage propre</i>						0
Actifs détenus en vue de la vente		12.200				12.200
Autres actifs						0
TOTAL DE L'ACTIF						3.656.012
Capitaux propres et passifs						0
Capitaux propres						0
<i>Capitaux propres attribuables aux actionnaires de la société mère</i>						0
<i>Intérêts minoritaires</i>						0
Passif						0
TOTAL CAPITAUX PROPRES ET PASSIFS						0

BILAN	Belgique	France	Pays-Bas	Allemagne	Autres	TOTAL
AU 31.12	2020	2020	2020	2020	2020	2020
Actif						
Goodwill						0
Immeubles de placement, dont :	1.455.553	392.690	346.220	597.840	89.788	2.882.091
<i>Projets de développement</i>	854		7.190	690	66.938	75.672
<i>Immobilisations à usage propre</i>						0
Actifs détenus en vue de la vente						0
Autres actifs						0
TOTAL DE L'ACTIF						2.957.763
Capitaux propres et passifs						
Capitaux propres						
<i>Capitaux propres attribuables aux actionnaires de la société mère</i>						
<i>Intérêts minoritaires</i>						
Passif						
TOTAL CAPITAUX PROPRES ET PASSIFS						0

INFORMATION RÉGLEMENTÉE

Bruxelles, embargo jusqu'au 28.07.2021, 17:40 CET

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

COMPTES DE RÉSULTATS	Pubstone Belgique	Pubstone Pays-Bas	Cofinimur I France	TOTAL
AU 30.06	2021	2021	2021	2021
Résultat locatif net	9.577	4.983	3.962	18.522
Résultat immobilier après frais directs des immeubles	9.139	4.527	3.837	17.503
Frais de gestion immobilière				0
Frais généraux de la société				0
Résultat sur vente d'immeubles de placement et autres actifs non financiers	1.043	5	118	1.166
Variations de la juste valeur des immeubles de placement	452	-675	-2.320	-2.543
Autre résultat sur portefeuille	172	189	-511	-150
Résultat d'exploitation	10.807	4.046	1.123	15.976
Résultat financier				0
Quote-part dans le résultat des entreprises associées et co-entreprises				0
Impôt				0
Résultat net				0
Résultat net – part du groupe				0

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

INFORMATION RÉGLEMENTÉE

Bruxelles, embargo jusqu'au 28.07.2021, 17:40 CET

BILAN	Pubstone Belgique	Pubstone Pays-Bas	Cofinimur I France	TOTAL
AU 30.06	2021	2021	2021	2021
Actif				
Goodwill	30.607	16.220		46.827
Immeubles de placement, dont :	295.298	138.323	111.010	544.631
<i>Projets de développement</i>				0
<i>Immobilisations à usage propre</i>				0
Actifs détenus en vue de la vente				0
Autres actifs				0
TOTAL DE L'ACTIF				591.458
Capitaux propres et passifs				
Capitaux propres				0
<i>Capitaux propres attribuables aux actionnaires de la société mère</i>				0
<i>Intérêts minoritaires</i>				0
Passif				0
TOTAL CAPITAUX PROPRES ET PASSIFS				0

BILAN	Pubstone Belgique	Pubstone Pays-Bas	Cofinimur I France	TOTAL
AU 31.12	2020	2020	2020	2020
Actif				
Goodwill	30.607	16.220		46.827
Immeubles de placement, dont :	295.424	138.974	113.550	547.947
<i>Projets de développement</i>				0
<i>Immobilisations à usage propre</i>				0
Actifs détenus en vue de la vente				0
Autres actifs				0
TOTAL DE L'ACTIF				594.774
Capitaux propres et passifs				
Capitaux propres				0
<i>Capitaux propres attribuables aux actionnaires de la société mère</i>				0
<i>Intérêts minoritaires</i>				0
Passif				0
TOTAL CAPITAUX PROPRES ET PASSIFS				0

INFORMATION RÉGLEMENTÉE

Bruxelles, embargo jusqu'au 28.07.2021, 17:40 CET

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

COMPTES DE RÉSULTATS	Bruxelles CBD	Bruxelles Décentralisé	Bruxelles Périphérie	Anvers	Autres régions	TOTAL
AU 30.06	2021	2021	2021	2021	2021	2021
Résultat locatif net	16.551	12.360	3.658	2.577	4.762	39.906
Résultat immobilier après frais directs des immeubles	13.705	10.382	3.190	2.429	4.846	34.552
Frais de gestion immobilière						0
Frais généraux de la société						0
Résultat sur vente d'immeubles de placement et autres actifs non financiers		459		207		666
Variations de la juste valeur des immeubles de placement	15.418	-3.194	-4.415	959	-5.771	2.997
Autre résultat sur portefeuille	-1.682	-1.850	-613	-403	-669	-5.217
Résultat d'exploitation	27.441	5.796	-1.838	3.192	-1.594	32.997
Résultat financier						0
Quote-part dans le résultat des entreprises associées et co-entreprises						0
Impôt						0
Résultat net						0
Résultat net – part du groupe						0

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

INFORMATION RÉGLEMENTÉE

Bruxelles, embargo jusqu'au 28.07.2021, 17:40 CET

BILAN	Bruxelles CBD	Bruxelles Décentralisé	Bruxelles Périphérie	Anvers	Autres régions	TOTAL
AU 30.06	2021	2021	2021	2021	2021	2021
Actif						
Goodwill						0
Immeubles de placement, dont :	784.126	333.621	80.385	31.442	140.580	1.370.154
<i>Projets de développement</i>	48.521	6.556	461	245		55.784
<i>Immobilisations à usage propre</i>		6.539				6.539
Actifs détenus en vue de la vente		24.469	20.236	36.429		81.135
Autres actifs						0
TOTAL DE L'ACTIF						1.451.288
Capitaux propres et passifs						
Capitaux propres						0
<i>Capitaux propres attribuables aux actionnaires de la société mère</i>						0
<i>Intérêts minoritaires</i>						0
Passif						0
TOTAL CAPITAUX PROPRES ET PASSIFS						0

BILAN	Bruxelles CBD	Bruxelles Décentralisé	Bruxelles Périphérie	Anvers	Autres régions	TOTAL
AU 31.12	2020	2020	2020	2020	2020	2020
Actif						
Goodwill						0
Immeubles de placement, dont :	761.276	356.565	105.018	66.966	145.718	1.435.543
<i>Projets de développement</i>	43.968	12.283	451	446	0	57.148
<i>Immobilisations à usage propre</i>		6.418				6.418
Actifs détenus en vue de la vente		3.320				3.320
Autres actifs						0
TOTAL DE L'ACTIF						1.438.863
Capitaux propres et passifs						
Capitaux propres						0
<i>Capitaux propres attribuables aux actionnaires de la société mère</i>						0
<i>Intérêts minoritaires</i>						0
Passif						0
TOTAL CAPITAUX PROPRES ET PASSIFS						0

INFORMATION RÉGLEMENTÉE

Bruxelles, embargo jusqu'au 28.07.2021, 17:40 CET

Note 5. Revenus locatifs et charges relatives à la location

(x 1.000 EUR)	30.06.2021	30.06.2020
Revenus locatifs		
Revenu potentiel brut ¹	150.445	131.293
Vacance locative ²	-5.507	-5.654
Loyers	144.938	125.639
Gratuités locatives	-3.070	-2.420
Concessions accordées aux locataires	-378	-497
Indemnités de rupture anticipée de bail ³	284	39
Revenus locatifs (schéma Arrêté Royal du 13.07.2014)	141.774	122.760
Charges relatives à la location	-1	-1.933
Loyer à payer sur locaux pris en location	-8	0
Réductions de valeur sur créances commerciales	-23	-1.949
Reprises de réductions de valeur sur créances commerciales	30	16
Revenus locatifs, nets des charges relatives à la location (schéma analytique)	141.773	120.828
Reprises de loyers cédés et escomptés	3.631	4.722
Revenus locatifs, nets des charges relatives à la location, y compris reprises de loyers cédés et escomptés	145.403	125.549

La méthode de classification et de traitement des revenus et charges locatifs est décrite de manière détaillée dans le rapport financier annuel 2020 à la page 230.

Note 6. Revenus financiers

(x 1.000 EUR)	30.06.2021	30.06.2020
Intérêts et dividendes reçus ⁴	1.418	408
Redevances de location-financement et similaires	3.323	3.059
Autres	1.686	1.141
TOTAL	6.427	4.608

Les autres revenus financiers de l'exercice représentent des produits non récurrents liés aux indemnités perçues lors des apports en nature du 08.04.2021 en compensation de l'attribution d'un droit entier au dividende aux nouvelles actions émises ce jour-là.

¹ Le revenu potentiel brut correspond à la somme des loyers réels perçus et des loyers estimés attribués aux surfaces vides.

² La vacance locative est calculée sur les espaces vides sur base de la valeur locative estimée par les experts évaluateurs indépendants.

³ Les indemnités de rupture sont comptabilisées en une fois dans les comptes de résultats.

⁴ Le montant des dividendes reçus est nul au 30.06.2021 et au 30.06.2020.

INFORMATION RÉGLEMENTÉE

Bruxelles, embargo jusqu'au 28.07.2021, 17:40 CET

Note 7. Charges d'intérêts nettes

(x 1.000 EUR)	30.06.2021	30.06.2020
Intérêts nominaux sur emprunts	6.343	5.495
Emprunts bilatéraux - taux flottant	1.620	1.324
Billets de trésorerie - taux flottant	-935	126
Crédits d'investissement - taux flottant ou fixe	329	357
Obligations - taux fixe	5.123	3.482
Obligations convertibles	206	206
Reconstitution du nominal des dettes financières	811	423
Charges résultant d'instruments de couverture autorisés	3.728	4.319
Instruments de couverture autorisés auxquels la comptabilité de couverture telle que définie en IFRS est appliquée	0	0
Instruments de couverture autorisés auxquels la comptabilité de couverture telle que définie en IFRS n'est pas appliquée	3.728	4.319
Produits résultant d'instruments de couverture autorisés	0	0
Instruments de couverture autorisés auxquels la comptabilité de couverture telle que définie en IFRS est appliquée	0	0
Instruments de couverture autorisés auxquels la comptabilité de couverture telle que définie en IFRS n'est pas appliquée	0	0
Autres charges d'intérêts	1.761	1.429
TOTAL	12.643	11.666

Note 8. Autres charges financières

(x 1.000 EUR)	30.06.2021	30.06.2020
Frais bancaires et autres commissions	341	311
Autres	125	53
TOTAL	467	364

Note 9. Variations de la juste valeur des actifs et passifs financiers

(x 1.000 EUR)	30.06.2021	30.06.2020
Instruments de couverture autorisés auxquels la comptabilité de couverture est appliquée	0	0
Variation de la juste valeur des instruments de couverture autorisés auxquels la comptabilité de couverture est appliquée	0	0
Impact du recyclage en comptes de résultats des instruments de couverture pour lesquels la relation au risque a pris fin	0	0
Instruments de couverture autorisés auxquels la comptabilité de couverture n'est pas appliquée	17.592	-16.682
Variation de la juste valeur des instruments de couverture autorisés auxquels la comptabilité de couverture n'est pas appliquée	17.650	-16.466
Obligations convertibles	-57	-216
Autres	344	-2.430
TOTAL	17.936	-19.112

INFORMATION RÉGLEMENTÉE

Bruxelles, embargo jusqu'au 28.07.2021, 17:40 CET

Note 10. Immeubles de placement

(x 1.000 EUR)	Immeubles disponibles à la location	Projets de développement	Immobilisations à usage propre	Total
Catégorie d'actifs¹	Niveau 3	Niveau 3	Niveau 3	
Au 01.01.2020	4.089.636	121.640	7.246	4.218.523
Investissements	27.100	31.458	32	58.590
Acquisitions	527.920	77.983	0	605.903
Transferts de/aux immeubles disponibles à la location et actifs détenus en vue de la vente	-7.007	0	0	-7.007
Transferts de/aux projets de développement et immeubles disponibles à la location	96.142	-96.142	0	0
Ventes/Cessions (juste valeur des actifs vendus/cédés)	-6.210	0	0	-6.210
Reprises de loyers cédés et escomptés	9.444	0	0	9.444
Variations de la juste valeur	-10.681	-2.120	-861	-13.662
Au 31.12.2020	4.726.343	132.819	6.418	4.865.581²
Investissements	10.138	41.485	146	51.770
Acquisitions	551.582	43.635	0	595.217
Transferts de/aux immeubles disponibles à la location et actifs détenus en vue de la vente	-90.014	0	0	-90.014
Transferts de/aux projets de développement et immeubles disponibles à la location	15.418	-15.418	0	0
Ventes/Cessions (juste valeur des actifs vendus/cédés)	-1.928	-498	0	-2.425
Reprises de loyers cédés et escomptés	3.631	0	0	3.631
Variations de la juste valeur	-11.532	78	-25	-11.480
Au 30.06.2021	5.203.638	202.102	6.539	5.412.279³

La juste valeur du portefeuille, telle que valorisée par les experts évaluateurs indépendants, atteint 5.505.613 KEUR au 30.06.2021. Elle inclut les immeubles de placement pour 5.412.279 KEUR et les actifs détenus en vue de la vente pour 93.335 KEUR.

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

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

² Y compris la juste valeur des immeubles de placement ayant fait l'objet d'une cession de créances, qui s'élève à 138.830 KEUR.

³ Y compris la juste valeur des immeubles de placement ayant fait l'objet d'une cession de créances, qui s'élève à 135.991 KEUR.

INFORMATION RÉGLEMENTÉE

Bruxelles, embargo jusqu'au 28.07.2021, 17:40 CET

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

Note 11. Instruments financiers

30.06.2021						
(x 1.000 EUR)	Désignés à la juste valeur par le biais du résultat net	Mesurés obligatoirement à la juste valeur par le biais du résultat net	Actifs ou passifs financiers mesurés au coût amorti	Juste valeur	Intérêts courus non échus	Qualification des justes valeurs
Actifs financiers non courants		3.579	150.649	236.723	0	
Instruments de couverture		3.579		3.597	0	
<i>Instruments dérivés</i>		3.579		3.597	0	Niveau 2
Crédits et créances			150.649	233.127	0	
<i>Créances non courantes de location-financement</i>			148.964	231.441	0	Niveau 2
<i>Créances commerciales et autres actifs non courants</i>			1.685	1.685	0	Niveau 2
Actifs financiers courants		0	90.051	92.047	0	
Instruments de couvertures		0		0	0	
<i>Instruments dérivés</i>		0		0	0	Niveau 2
Crédits et créances			44.116	46.112	0	
<i>Créances courantes de location-financement</i>			3.605	5.602	0	Niveau 2
<i>Créances commerciales</i>			36.219	36.219	0	Niveau 2
<i>Autres</i>			4.292	4.292	0	Niveau 2
Trésorerie et équivalents de trésorerie			45.935	45.935	0	Niveau 2
TOTAL	0	3.597	240.700	328.770	0	

L'échéancier des engagements financiers à long terme au 30.06.2021 est présenté à la section 1.9.7 en pages 42-43 du présent document.

INFORMATION RÉGLEMENTÉE

Bruxelles, embargo jusqu'au 28.07.2021, 17:40 CET

30.06.2021						
(x 1.000 EUR)	Désignés à la juste valeur par le biais du résultat net	Mesurés obligatoirement à la juste valeur par le biais du résultat net	Actifs ou passifs financiers mesurés au coût amorti	Juste valeur	Intérêts courus non échus	Qualification des justes valeurs
Passifs financiers non courants	1.283	71.826	1.497.245	1.594.014	4.321	
Dettes financières non courantes	1.283		1.485.511	1.510.454	4.321	
<i>Obligations</i>			617.821	635.347	3.952	Niveau 2
<i>Obligations convertibles</i>				0	0	Niveau 1
<i>Obligations Remboursables en Actions (ORA)</i>	1.283			1.283	0	Niveau 2
<i>Passif locatif</i>			5.164	5.164	0	Niveau 2
<i>Etablissements de crédit</i>			790.956	796.088	235	Niveau 2
<i>Billets de trésorerie long terme</i>			59.000	60.002	134	Niveau 2
<i>Garanties locatives reçues et autres</i>			12.570	12.570	0	Niveau 2
Autres passifs financiers non-courants		71.826	11.734	83.560	0	
<i>Instruments dérivés</i>		71.826		71.826	0	Niveau 2
<i>Autres</i>			11.734	11.734	0	Niveau 3
Passifs financiers courants	222.443	3.592	1.037.590	1.266.378	1.311	
Dettes financières courantes	222.443	0	996.789	1.221.986	1.311	
<i>Billets de trésorerie</i>			800.000	800.000	0	Niveau 2
<i>Obligations</i>			189.997	192.751	987	Niveau 2
<i>Obligations convertibles</i>	222.443			222.443	324	Niveau 1
<i>Etablissements de crédit</i>			6.766	6.766	0	Niveau 2
<i>Autres</i>			26	26	0	Niveau 2
Autres passifs financiers courants		3.592		3.592	0	
<i>Instruments dérivés</i>		3.592		3.592	0	Niveau 2
Dettes commerciales et autres dettes courantes			40.800	40.800	0	Niveau 2
TOTAL	223.726	75.417	2.534.835	2.860.392	5.632	

INFORMATION RÉGLEMENTÉE

Bruxelles, embargo jusqu'au 28.07.2021, 17:40 CET

31.12.2020						
(x 1.000 EUR)	Désignés à la juste valeur par le biais du résultat net	Mesurés obligatoirement à la juste valeur par le biais du résultat net	Actifs ou passifs financiers mesurés au coût amorti	Juste valeur	Intérêts courus non échus	Qualification des justes valeurs
Actifs financiers non courants		382	105.275	194.616	0	
Instruments de couverture		382		382	0	
<i>Instruments dérivés</i>		382		382	0	Niveau 2
Crédits et créances			105.275	194.234	0	
<i>Créances non courantes de location-financement</i>			104.889	193.848	0	Niveau 2
<i>Créances commerciales et autres actifs non courants</i>			386	386	0	Niveau 2
Actifs financiers courants		0	80.144	82.151	0	
Instruments de couvertures		0		0	0	
<i>Instruments dérivés</i>		0		0	0	Niveau 2
Crédits et créances			31.502	33.510	0	
<i>Créances courantes de location-financement</i>			2.367	4.375	0	Niveau 2
<i>Créances commerciales</i>			26.023	26.023	0	Niveau 2
<i>Autres</i>			3.112	3.112	0	Niveau 2
Trésorerie et équivalents de trésorerie			48.642	48.642	0	Niveau 2
TOTAL	0	382	185.419	276.767	0	

INFORMATION RÉGLEMENTÉE

Bruxelles, embargo jusqu'au 28.07.2021, 17:40 CET

31.12.2020						
(x 1.000 EUR)	Désignés à la juste valeur par le biais du résultat net	Mesurés obligatoirement à la juste valeur par le biais du résultat net	Actifs ou passifs financiers mesurés au coût amorti	Juste valeur	Intérêts courus non échus	Qualification des justes valeurs
Passifs financiers non courants	1.535	90.046	1.251.822	1.374.323	4.151	
Dettes financières non courantes	1.535		1.241.177	1.273.633	4.151	
Obligations			807.466	832.665	3.479	Niveau 2
Obligations convertibles				0	0	Niveau 1
Obligations Remboursables en Actions (ORA)	1.535			1.535	0	Niveau 2
Passif locatif			697	697	0	Niveau 2
Etablissements de crédit			354.599	359.574	380	Niveau 2
Billets de trésorerie long terme			69.000	69.746	292	Niveau 2
Garanties locatives reçues et autres			9.417	9.417	0	Niveau 2
Autres passifs financiers non-courants		90.046	10.644	100.690	0	
Instruments dérivés		90.046		90.046	0	Niveau 2
Autres			10.644	10.644	0	Niveau 3
Passifs financiers courants	221.137	206	855.639	1.076.982	121	
Dettes financières courantes	221.137	0	815.354	1.036.491	121	
Billets de trésorerie			810.000	810.000	0	Niveau 2
Obligations			0	0	0	Niveau 2
Obligations convertibles	221.137			221.137	0	Niveau 1
Etablissements de crédit			5.328	5.328	0	Niveau 2
Autres			26	26	0	Niveau 2
Autres passifs financiers courants		206		206	0	
Instruments dérivés		206		206	0	Niveau 2
Dettes commerciales et autres dettes courantes			40.285	40.285	0	Niveau 2
TOTAL	222.672	90.252	2.107.461	2.451.305	4.272	

INFORMATION RÉGLEMENTÉE

Bruxelles, embargo jusqu'au 28.07.2021, 17:40 CET

Note 12. Capital et primes d'émission

(en nombre)	Total actions	
	2021	2020
Nombre d'actions (A)		
Au 01.01	27.061.917	25.849.283
Augmentation de capital	2.975.693	1.212.634
<i>Augmentation du capital du 09.06.2020</i>		387.226
<i>Augmentation du capital du 10.06.2020</i>		825.408
<i>Augmentation du capital du 08.03.2021</i>	1.487.603	
<i>Augmentation du capital du 08.04.2021</i>	937.432	
<i>Augmentation du capital du 04.06.2021</i>	550.658	
Conversion d'obligations convertibles en actions ordinaires		
Au 30.06/31.12	30.037.610	27.061.917

	2021	2020
Nombre d'actions propres détenues par le Groupe (B)		
Au 01.01	45.084	50.691
Actions propres (vendues/acquises) – net	-5.611	-5.607
Au 30.06/31.12	39.473	45.084

	2021	2020
Nombre d'actions en circulation (A-B)		
Au 01.01	27.016.833	25.798.592
Augmentation de capital	2.975.693	1.212.634
<i>Augmentation du capital du 09.06.2020</i>		387.226
<i>Augmentation du capital du 10.06.2020</i>		825.408
<i>Augmentation du capital du 08.03.2021</i>	1.487.603	
<i>Augmentation du capital du 08.04.2021</i>	937.432	
<i>Augmentation du capital du 04.06.2021</i>	550.658	
Conversion d'obligations convertibles en actions ordinaires		
Actions propres (vendues/acquises) – net	5.611	5.607
Au 30.06/31.12	29.998.137	27.016.833

INFORMATION RÉGLEMENTÉE

Bruxelles, embargo jusqu'au 28.07.2021, 17:40 CET

Note 13. Résultat par action

(x 1.000 EUR)	30.06.2021	30.06.2020
Résultat net des activités clés attribuable aux actions ordinaires et privilégiées	103.006	88.206
Résultat net des activités clés de la période	105.262	90.590
Intérêts minoritaires	-2.256	-2.384
Résultat sur instruments financiers attribuable aux actions ordinaires et privilégiées	17.658	-18.029
Résultat sur instruments financiers de la période	17.936	-19.112
Intérêts minoritaires	-278	1.083
Résultat sur portefeuille attribuable aux actions ordinaires et privilégiées	-25.206	-10.379
Résultat sur portefeuille de la période	-26.499	-14.039
Intérêts minoritaires	1.292	3.661
Résultat net attribuable aux actions ordinaires et privilégiées	95.458	59.798
Résultat net de la période	96.700	57.439
Intérêts minoritaires	-1.242	2.359

Résultat par action (en EUR)	30.06.2021	30.06.2020
Résultat net – part du groupe	95.457.569	59.797.912
Nombre d'actions ordinaires et privilégiées pris en compte dans le calcul du résultat par action	28.463.517	25.934.821
Résultat net des activités clés par action – part du groupe	3,62	3,40
Résultat sur instruments financiers par action – part du groupe	0,62	-0,70
Résultat sur portefeuille par action – part du groupe	-0,89	-0,40
Résultat net par action – part du groupe	3,35	2,31

Résultat dilué par action (en EUR)	30.06.2021	30.06.2020
Résultat net dilué – part du groupe	96.565.480	58.589.512
Nombre d'actions ordinaires ayant jouissance dans le résultat de la période tenant compte de la conversion théorique des obligations convertibles et des options sur actions	30.526.655	26.549.294
Résultat net dilué par action – part du groupe	3,16¹	2,21²

¹ Conformément à l'IAS 33, les ORA émises en 2011, les obligations convertibles émises en 2016 ainsi que 19.275 actions propres du stock option plan ont été prises en compte dans le calcul du résultat net dilué par action au 30.06.2021 car elles ont un impact dilutif.

² Conformément à l'IAS 33, les ORA émises en 2011, les obligations convertibles émises en 2016 ainsi que 22.995 actions propres du stock option plan ont été prises en compte dans le calcul du résultat net dilué par action au 30.06.2020 car elles ont un impact dilutif.

INFORMATION RÉGLEMENTÉE

Bruxelles, embargo jusqu'au 28.07.2021, 17:40 CET

Note 14. Critères et périmètre de consolidation

Les entités suivantes sont entrées dans le périmètre de consolidation au cours du premier semestre 2021.

Périmètre de consolidation

Nom et adresse du siège social Liste des filiales consolidées globalement	Participation directe et indirecte et droits de vote (en %)
ASPRIA ROOSEVELT SA BE 0554.737.060 Boulevard de la Woluwe 58, 1200 Bruxelles (Belgique)	100
RHEASTONE 3 SA BE 0739.887.492 Boulevard de la Woluwe 58, 1200 Bruxelles (Belgique)	100
VESTASTONE 1 CO SA BE 0766.519.932 Boulevard du Roi Albert II 7, 1210 Saint-Josse-ten-Noode (Belgique)	96,1
Immo WZC Juprelle BE 0739.839.586 Zep 7, 1861 Meise (Belgique)	100
GESTONE GP GmbH HRB 122350 Neue Mainzer Straße 75, 60311 Frankfurt am Main (Allemagne)	100
WA Jül II GmbH HRB 22722 Am Kielsgraben 8, 40789 Monheim am Thein (Allemagne)	89,9
Salza Verwaltungs GmbH HRB 504679 Kurpromenade 6-8, 99947 Bad-Langensalza (Allemagne)	94,8
COFIHEALTHCARE SPAIN 4 SLU ES B42722819 Calle Maldonado, n°4, bajo D, 28006 Madrid (Espagne)	100
COFIHEALTHCARE SPAIN 5 SLU ES B42722801 Calle Maldonado, n°4, bajo D, 28006 Madrid (Espagne)	100
COFIHEALTHCARE SPAIN 6 SLU ES B42722827 Calle Maldonado, n°4, bajo D, 28006 Madrid (Espagne)	100
LAGUNE IPM SLU ES B64205966 Calle Maldonado, n°4, bajo D, 28006 Madrid (Espagne)	100
LAGUNE ISLAND BALEARES IPM2 SLU ES B65223174 Calle Maldonado, n°4, bajo D, 28006 Madrid (Espagne)	100
POLARISTONE CO 2 Oy 3146900-4 c/o Colliers International Finland, Ratamestarinkatu 7 B, 00520 Helsinki (Finlande)	100
KIINTEISTÖ Oy VANTAAN HARRIKUJA 8 3006164-8 c/o Colliers International Finland, Ratamestarinkatu 7 B, 00520 Helsinki (Finlande)	100

INFORMATION RÉGLEMENTÉE

Bruxelles, embargo jusqu'au 28.07.2021, 17:40 CET

Nom et adresse du siège social Liste des filiales consolidées globalement	Participation directe et indirecte et droits de vote (en %)
POLARISTONE CO 3 Oy 3146912-7 c/o Colliers International Finland, Ratamestarinkatu 7 B, 00520 Helsinki (Finlande)	100
KIINTEISTÖ Oy TURUN SKANSSIN AURORA 3168686-9 c/o Colliers International Finland, Ratamestarinkatu 7 B, 00520 Helsinki (Finlande)	100
POLARISTONE CO 4 Oy 3207147-9 c/o Colliers International Finland, Ratamestarinkatu 7 B, 00520 Helsinki (Finlande)	100
POLARISTONE CO 5 Oy 3207149-5 c/o Colliers International Finland, Ratamestarinkatu 7 B, 00520 Helsinki (Finlande)	100
COFIHEALTHCARE UK 1 CO LIMITED 13351765 One, Chamberlain Square, Birmingham, West midlands, B3 3AX (Royaume-Uni)	100
COFIHEALTHCARE UK 2 CO LIMITED 13346688 One, Chamberlain Square, Birmingham, West midlands, B3 3AX (Royaume-Uni)	100
ACHESO LAGUNE 5555383 c/o Blue SGR S.p.A., Vicolo Santa Maria alla Porta, 1, 20123 Milano (Italie)	96,1
ACHESO LAGUNE 2 5556095 c/o Blue SGR S.p.A., Vicolo Santa Maria alla Porta, 1, 20123 Milano (Italie)	96,1

Critères de consolidation

Les critères de consolidation publiés dans le document d'enregistrement universel – rapport financier annuel 2020 n'ont pas été modifiés et sont dès lors toujours les critères utilisés par le groupe Cofinimmo.

Note 15. Transactions entre parties liées

Durant le 1^{er} semestre 2021, il n'y a pas eu de transaction entre parties liées au sens de la norme IAS 34 et de l'Article 8 de l'Arrêté royal du 13.07.2014, qui s'écarterait de celles décrites en note 44 des comptes consolidés au 31.12.2020 (page 280 du document d'enregistrement universel 2020).

Note 16. Projets de développement en cours

Les projets de développement en cours sont présentés dans la section 1.8.1 en page 37 du présent document.

INFORMATION RÉGLEMENTÉE

Bruxelles, embargo jusqu'au 28.07.2021, 17:40 CET

Note 17. Événements survenus après la date de clôture

Les événements survenus après la date de clôture sont présentés dans la section 1.5 en pages 27-30 du présent document.

3. Déclaration de conformité

Le conseil d'administration de Cofinimmo SA assume la responsabilité du contenu de ce rapport financier semestriel 2021, sous réserve de l'information fournie par des tiers, y compris les rapports du commissaire et des experts évaluateurs indépendants. Monsieur Jacques van Rijckevorsel, en qualité de Président du Conseil d'Administration, Mesdames Inès Archer-Toper, Diana Monissen, Françoise Roels et Kathleen Van den Eynde et Messieurs Jean-Pierre Hanin, Jean Kotarakos, Olivier Chapelle, Xavier de Walque, Maurice Gauchot et Benoit Graulich, en qualité d'Administrateurs, déclarent qu'à leur connaissance :

1. le rapport financier semestriel 2021 contient un exposé fidèle des événements importants et, le cas échéant, des principales transactions entre parties liées survenues au cours du semestre, et de leur incidence sur le jeu des états financiers ;
2. le rapport financier semestriel 2021 ne comporte aucune omission qui serait de nature à altérer significativement la portée d'une quelconque déclaration qu'il contient ;
3. le jeu d'états financiers, établi conformément aux normes comptables applicables et ayant fait l'objet d'une revue limitée par le commissaire réviseur, donne une image fidèle du patrimoine, de la situation financière et des résultats de Cofinimmo et des filiales comprises dans la consolidation, le rapport de gestion intermédiaire comportant par ailleurs une perspective pour le résultat de l'année prochaine ainsi qu'un commentaire sur les risques et incertitudes auxquels est confrontée l'entreprise (voir pages 2 à 6 du document d'enregistrement universel – rapport financier annuel 2020).

4. Informations sur les déclarations prévisionnelles

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

INFORMATION RÉGLEMENTÉE

Bruxelles, embargo jusqu'au 28.07.2021, 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, en Irlande, en Italie et au Royaume-Uni d'une valeur d'environ 5,5 milliards EUR. Attentive aux évolutions sociétales, Cofinimmo a pour mission de mettre à disposition des espaces de soins, de vie et de travail de haute qualité pour ses partenaires-locataires au bénéfice direct des occupants. 'Caring, Living and Working – Together in Real Estate' est l'expression de cette mission. Forte de son expertise, Cofinimmo a bâti un portefeuille d'immobilier de santé d'environ 3,5 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 145 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 27.07.2021, la capitalisation boursière totale de Cofinimmo s'élevait à environ 4,1 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 28.07.2021, 17:40 CET

5. Annexes

5.1. Annexe 1 : Rapport des experts évaluateurs indépendants

Rapport de l'expert immobilier



Bruxelles, le 15 juillet 2021

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

Concerne : Evaluation au 30 juin 2021

Contexte

Cofinimmo nous a mandatés pour procéder à la valorisation de son portefeuille consolidé au **30 juin 2021** dans le cadre de la préparation de ses états financiers à cette date.

Les sociétés Cushman & Wakefield (C&W), PricewaterhouseCoopers (PwC), Jones Lang Lasalle (JLL), CBRE et Colliers évaluent, séparément, une partie du portefeuille consolidé.

C&W, PwC et JLL évaluent, séparément une partie du portefeuille de bureaux en Belgique.

Le portefeuille santé en Belgique est évalué, séparément, pour partie par C&W et pour partie par PwC.

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

Le portefeuille santé aux Pays-Bas est évalué par PwC Pays-Bas.

Le portefeuille santé en Allemagne est évalué, séparément, pour partie par PwC et pour partie par C&W Allemagne.

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

Le portefeuille santé en Finlande est évalué par CBRE Finlande.

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

Le portefeuille santé en Italie est évalué par Colliers Italie.

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

Le portefeuille des réseaux de distribution en France est évalués par C&W.

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

Selon l'usage, notre mission est réalisée sur base des renseignements communiqués par Cofinimmo en ce qui concerne l'état locatif, les charges et taxes à supporter par le bailleur, les travaux à réaliser, ainsi que tout autre élément pouvant influencer la valeur des immeubles. Nous supposons ces renseignements exacts et complets.

INFORMATION RÉGLEMENTÉE

Bruxelles, embargo jusqu'au 28.07.2021, 17:40 CET

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

Opinion

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

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

Méthodes d'Evaluation

Notre méthodologie d'évaluation repose principalement sur les méthodes suivantes :

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

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

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

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

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

LA MÉTHODE DE LA VALEUR RÉSIDUELLE

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

LA MÉTHODE DES COMPARABLES DE MARCHÉ

INFORMATION RÉGLEMENTÉE

Bruxelles, embargo jusqu'au 28.07.2021, 17:40 CET

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

Frais transactionnels

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

La valeur probable de réalisation (fair value) des immeubles de plus de 2.500.000 EUR, droits déduits, correspondant à la juste valeur (fair value), telle que définie par le référentiel IFRS 13 et définie dans le communiqué de presse de l'Association belge des Assets Managers (BEAMA) du 8 février 2006, et revue le 30 juin 2016 peut donc être obtenue par déduction de la valeur d'investissement d'un montant de droit équivalent à 2,5%. Ce taux de 2,5% sera revu périodiquement et adapté pour autant que l'écart constaté sur le marché institutionnel soit supérieur à +/- 0,5%. Pour les immeubles qui ont une valeur nette comptable inférieure à 2.500.000 €, les droits à déduire sont de 10% ou de 12,5% selon la région de la Belgique dans laquelle ils sont situés.

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

Actifs sous cession de créance

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

Note explicative conditions de marché: le nouveau Coronavirus (COVID-19)

L'épidémie du COVID-19, déclarée "pandémie mondiale" par l'Organisation mondiale de la santé le 11 mars 2020, a eu et continue d'avoir un impact sur de nombreux aspects de la vie quotidienne et de l'économie mondiale, certains marchés immobiliers ont connu de plus faibles niveaux d'activité transactionnelle et de liquidité. De nombreux pays ont mis en place des restrictions de déplacements et de voyages ainsi que des "fermetures des frontières", appliquées à divers degrés. Bien que les restrictions aient été levées dans certains cas, des mesures de restrictions locales peuvent continuer à être appliquées si nécessaire. L'apparition de nouvelles épidémies importantes ou de nouvelles vagues est possible.

La pandémie et les mesures prises pour lutter contre le COVID-19 continuent d'affecter l'économie et les marchés immobiliers du monde entier. Néanmoins, certains marchés immobiliers ont recommencé à être actifs à la date d'évaluation. Aussi, les volumes de transactions et autres éléments pertinents de marché

INFORMATION RÉGLEMENTÉE

Bruxelles, embargo jusqu'au 28.07.2021, 17:40 CET

reviennent à des niveaux qui donnent un nombre suffisant de preuves de marché sur lesquelles fonder des opinions de valeur. En conséquence, et afin d'éviter toute ambiguïté, notre évaluation n'est pas déclarée comme étant sujette à une 'clause d'incertitude matérielle' telle que définie par les normes VPS 3 et VPGA 10 de la RICS Valuation - Global Standards.

Clause d'incertitude matérielle

En ce qui concerne les centres de sport et de bien-être en Belgique et en Allemagne, dont la valeur agrégée représente moins de 2 % du portefeuille consolidé, à la date d'évaluation, nous continuons à être confrontés à un ensemble de circonstances sans précédent causées par le COVID-19 et en l'absence de preuves pertinentes/suffisantes du marché sur lesquelles fonder nos jugements. Notre évaluation est donc effectuée sur la base d'une 'clause d'incertitude matérielle' conformément aux normes VPS 3 et VPGA 10 du Red Book Global de la RICS. Par conséquent, notre évaluation est à prendre avec moins de certitude et un degré de prudence plus élevé que ce qui serait normalement le cas.

Pour éviter toute ambiguïté, la présente note explicative, y compris la 'clause d'incertitude matérielle', ne signifie pas que l'on ne peut pas se baser sur l'évaluation. La présente note explicative a plutôt été insérée afin d'assurer la transparence et pour fournir des informations supplémentaires sur le contexte de marché dans lequel l'évaluation a été préparée. Nous insistons sur l'importance de la date d'évaluation, dans la mesure où les conditions du marché peuvent évoluer rapidement en fonction de la propagation future du COVID-19 et à l'adaptation des mesures mises en place pour endiguer cette propagation.

Valeur d'investissement et Juste Valeur

Tenant compte des opinions ci-dessus, la valeur d'investissement (frais d'acquisition non déduits) du portefeuille consolidé de Cofinimmo au 30 juin 2021 s'établit à 5.742.781.000 EUR.

Tenant compte des opinions ci-dessus, la juste valeur (frais d'acquisition déduits) portefeuille consolidé de Cofinimmo au 30 juin 2021, correspondant à la « Fair Value », au sens du référentiel IAS/IFRS, s'établit à 5.505.613.000 EUR.

Sur cette base, les rendements sur loyers perçus ou contractuels, y compris actifs sous cession de créances, hors projets, actifs détenus en vue de la vente, terrains et immeubles en cours de rénovation et après application d'un loyer fictif sur locaux occupés par Cofinimmo, s'établissent à 5,6% de la valeur d'investissement.

En supposant les immeubles entièrement loués, le rendement passerait à 5,7% de la valeur d'investissement. Les immeubles de placements ont un taux d'occupation de 97,9%.

La moyenne du niveau des loyers contractuels et la valeur locative sur les espaces vides (hors projets de développement, actifs détenus en vue de la vente et actifs ayant fait l'objet de cession de créances) est supérieure de 1,8 % à la valeur locative normale estimée pour le portefeuille consolidé à ce jour.

INFORMATION RÉGLEMENTÉE

Bruxelles, embargo jusqu'au 28.07.2021, 17:40 CET

Le portefeuille consolidé est réparti par segment comme suit :

	Valeur d'Investissement	Juste Valeur	% de la Juste Valeur
Immobilier de santé	3 659 394 000	3 509 694 000	64%
Bureaux	1 487 571 000	1 451 288 000	26%
Immobilier de réseaux de distribution	595 816 000	544 631 000	10%
Total	5 742 781 000*	5 505 613 000*	100%

Le portefeuille consolidé est réparti par expert comme suit :

Expert	Valeur d'Investissement	Juste Valeur
C&W Belgique	2 136 342 700	2 059 865 700
C&W France	493 197 000	461 380 000
C&W Pays Bas	149 388 400	138 322 600
C&W Allemagne	63 241 000	59 300 000
C&W Espagne	208 546 400	202 307 000
C&W Irlande	98 124 500	89 280 000
Total C&W	3 148 840 000	3 010 455 000
CBRE Finlande	31 700 000	30 500 000
Total CBRE	31 700 000	30 500 000
Colliers Italie	191 821 000	188 060 000
Total Colliers	191 821 000	188 060 000
JLL Belgique	396 195 000	386 532 000
JLL France	81 730 000	76 380 000
Total JLL	477 925 000	462 912 000
PwC Belgique	904 364 000	882 306 000
PwC Pays Bas	394 511 000	369 530 000
PwC Allemagne	593 620 000	561 850 000
Total PwC	1 892 495 000	1 813 686 000
Grand Total	5 742 781 000*	5 505 613 000*

* Arrondi au millier

INFORMATION RÉGLEMENTÉE

Bruxelles, embargo jusqu'au 28.07.2021, 17:40 CET

Opinion de C&W

En ce qui concerne la partie belge du portefeuille évalué par C&W, C&W Belgique a confirmé une valeur d'investissement de 2.136.342.700 EUR et une juste valeur de 2.059.865.700 EUR.

Gregory Lamarche, MRICS
C&W Partner, Head of Valuation

En ce qui concerne la partie française du portefeuille évalué par C&W, C&W France a confirmé une valeur d'investissement de 493.197.000 EUR et une juste valeur de 461.380.000 EUR.

Jean-Philippe Carmarans, MRICS
C&W International Partner, Head of Valuation France

En ce qui concerne la partie hollandaise du portefeuille évalué par C&W, C&W Pays-Bas a confirmé une valeur d'investissement de 149.388.400 EUR et une juste valeur de 138.322.600 EUR.

Frank Adema LL.M. MSRE MRICS RT – CIS HypZert (MLV)
C&W International Partner, Head of Valuation Netherlands

En ce qui concerne la partie allemande du portefeuille évalué par C&W, C&W Allemagne a confirmé une valeur d'investissement de 63.241.000 EUR et une juste valeur de 59.300.000 EUR.

Martin Belik, MRICS
C&W International Partner, Head of Valuation & Advisory Germany

En ce qui concerne la partie espagnole du portefeuille évalué par C&W, C&W Espagne a confirmé une valeur d'investissement de 208.546.400 EUR et une juste valeur de 202.307.000 EUR.

Tony Loughran, MRICS
C&W Partner, Head of Valuation & Advisory Spain

En ce qui concerne la partie irlandaise du portefeuille évalué par C&W, C&W Irlande a confirmé une valeur d'investissement de 98.124.500 EUR et une juste valeur de 89.280.000 EUR.

Patricia Staunton,
Regional Director, Cushman & Wakefield Ireland

INFORMATION RÉGLEMENTÉE

Bruxelles, embargo jusqu'au 28.07.2021, 17:40 CET

Opinion de CBRE

CBRE Finlande a confirmé une valeur d'investissement de 31.700.000 EUR et une juste valeur de 30.500.000 EUR.

Olli Kantanen
Head of Valuation & Research, CBRE Finland OY

Opinion de Colliers

Colliers Italie a confirmé une valeur d'investissement de 191.821.000 EUR et une juste valeur de 188.060.000 EUR.

Giulia Longo, MRICS
CEO, Colliers Real Estate Services Italia

Opinion de JLL

En ce qui concerne la partie belge du portefeuille évalué par JLL, JLL Belgique a confirmé une valeur d'investissement de 396.195.000 EUR et une juste valeur 386.532.000 EUR.

Greet Hex, MRICS
JLL Director Belgium

En ce qui concerne la partie française du portefeuille évalué par JLL, JLL France a confirmé une valeur d'investissement de 81.730.000 EUR et une juste valeur 76.380.000 EUR.

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

INFORMATION RÉGLEMENTÉE

Bruxelles, embargo jusqu'au 28.07.2021, 17:40 CET

Opinion de PwC

En ce qui concerne la partie belge du portefeuille évalué par PwC, PwC Entreprise Advisory bv a confirmé une valeur d'investissement de 904.364.000 EUR et une juste valeur 882.306.000 EUR.

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

() Geoffroy Jonckheere SRL, Partner, represented by its permanent representative, Geoffroy Jonckheere*

En ce qui concerne la partie hollandais du portefeuille évalué par PwC, PwC Pays-Bas a confirmé une valeur d'investissement de 394.511.000 EUR et une juste valeur 369.530.000 EUR.

Koniwin Domen, MRICS
Director, PwC Netherlands

En ce qui concerne la partie allemande du portefeuille évalué par PwC, PwC Allemagne a confirmé une valeur d'investissement de 593.620.000 EUR et une juste valeur 561.850.000 EUR.

Dirk Hemig,
Partner, PwC Germany

5.2. Annexe 2 : Rapport du Commissaire

Deloitte.



Cofinimmo SA

Rapport d'examen limité sur l'information financière intermédiaire consolidée pour le semestre clôturé le 30 juin 2021

INFORMATION RÉGLEMENTÉE

Bruxelles, embargo jusqu'au 28.07.2021, 17:40 CET

Cofinimmo SA | 30 juin 2021

Rapport d'examen limité sur l'information financière intermédiaire consolidée de Cofinimmo SA pour le semestre clôturé le 30 juin 2021

Dans le cadre de notre mandat de commissaire, nous vous faisons rapport sur l'information financière intermédiaire consolidée. Cette information financière intermédiaire consolidée comprend le bilan consolidé résumé clôturé le 30 juin 2021, le compte de résultats consolidé résumé, l'état consolidé résumé du résultat global, l'état consolidé résumé des variations des capitaux propres et le tableau consolidé résumé des flux de trésorerie pour le semestre clôturé à cette date, ainsi que les notes sélectives 1 à 17.

Rapport sur l'information financière intermédiaire consolidée

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

Le total de l'actif mentionné dans le bilan consolidé résumé s'élève à 5 958 444 (000) EUR et le bénéfice consolidé (part du groupe) de la période s'élève à 95 458 (000) EUR.

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

Etendue de l'examen limité

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

INFORMATION RÉGLEMENTÉE

Bruxelles, embargo jusqu'au 28.07.2021, 17:40 CET

Cofinimmo SA | 30 juin 2021

Conclusion

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

Signé à Zaventem.

Le commissaire

Digitally signed by
Rik Neckebroeck Signed By: Rik Neckebroeck (Signature)
Signing Time: 28-Jul-2021 | 11:17 CEST

 **DocuSign** C: BE
Issuer: Citizen CA

3F3D8418506D4D21A98F70E3BF1DEB9D

Deloitte Réviseurs d'Entreprises SRL

Représentée par Rik Neckebroeck

Deloitte.

Deloitte Bedrijfsrevisoren/Réviseurs d'Entreprises BV/SRL
Registered Office: Gateway building, Luchthaven Brussel Nationaal 1 J, B-1930 Zaventem
VAT BE 0429.053.863 - RPR Brussel/RPM Bruxelles - IBAN BE86 5523 2431 0050 - BIC GKCCBEBB

Member of Deloitte Touche Tohmatsu Limited