

**INFORMATION RÉGLEMENTÉE**

Bruxelles, embargo jusqu'au 27.10.2021, 17:40 CET

## Informations trimestrielles

3<sup>e</sup> trimestre 2021

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

- Résultat net des activités clés – part du groupe : 161 millions EUR (138 millions EUR au 30.09.2020), soit +17%
- 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 01.07.2021 :

- Investissements de 125 millions EUR en immobilier de santé en Europe sur le 3<sup>e</sup> trimestre, portant le total sur neuf mois à 823 millions EUR
- Premiers investissements au Royaume-Uni réalisés en juillet 2021, pour un montant total d'environ 57 millions GBP (66 millions EUR)
- Avec 3,6 milliards EUR, l'immobilier de santé représente 65% du portefeuille consolidé du groupe (pour le seuil pertinent en matière de précompte mobilier réduit : voir section 11.2 ci-après), qui atteint 5,6 milliards EUR
- Enveloppe de 607 millions EUR de projets de développement en cours à réaliser d'ici à 2024

### Filialisation du portefeuille de bureaux :

- Réalisation de l'apport de branche d'activité prévue le 29.10.2021

### Cession partielle du portefeuille d'immobilier de réseaux de distribution :

- Cession en cours d'une partie du portefeuille Cofinimur I pour plus de 40 millions EUR

### RSE :

- Obtention du certificat final BREEAM Excellent pour la maison de repos et de soins en cours de construction à Oleiros en Espagne et pour l'immeuble de bureaux Quartz
- EPRA Gold Award Sustainability Best Practices Recommendations pour la 8<sup>e</sup> année consécutive
- Amélioration du rating MSCI de A à AA (sur une échelle allant de CCC à AAA) et du ratingGRESB Real Estate Assessment de 67% à 70%, la moyenne du secteur étant de 65%

### Performances opérationnelles solides :

- Revenus locatifs bruts en hausse de 16,4% sur les neuf premiers mois (ou 0,8% à périmètre constant)
- Taux d'occupation élevé : 98,1% (97,4% au 31.12.2020)
- Durée résiduelle des baux particulièrement longue : 13 ans (12 ans au 31.12.2020)

### Gestion efficace de la structure financière :

- Augmentation de capital de 217 millions EUR le 30.09.2021, portant le total sur neuf mois à 565 millions EUR
- Disponibilités sur les lignes de crédit confirmées de 872 millions EUR (au 30.09.2021), après couverture des émissions de billets de trésorerie
- Coût moyen de la dette en diminution : 1,0% (1,3% au 31.12.2020)
- Ratio d'endettement : 44,5% (46,1% au 31.12.2020)

**INFORMATION RÉGLEMENTÉE**

Bruxelles, embargo jusqu'au 27.10.2021, 17:40 CET

**Jean-Pierre Hanin, CEO de Cofinimmo :** « Depuis notre entrée au Royaume-Uni en juillet dernier, nous sommes présents dans neuf pays. Les trois premiers trimestres de 2021 ont aussi été marqués par la dynamique de nos investissements en immobilier de santé en Europe, avec 823 millions EUR investis, et encore 53 millions EUR annoncés après le 30.09.2021. Et afin de financer notre croissance tout en maintenant les équilibres du bilan à un niveau adéquat, nous avons renforcé nos capitaux propres tout au long de l'exercice pour un montant cumulé de 565 millions EUR, la dernière fois le 30.09.2021 pour 217 millions EUR. »

**INFORMATION RÉGLEMENTÉE**

Bruxelles, embargo jusqu'au 27.10.2021, 17:40 CET

1.	Résumé de l'activité depuis le 01.07.2021 .....	4
2.	Chiffres clés consolidés .....	6
2.1.	Données globales.....	6
2.2.	Données par action – part du groupe .....	7
2.3.	Indicateurs de performance selon le référentiel EPRA .....	8
3.	Évolution du portefeuille consolidé .....	8
4.	Principaux événements intervenus dans le courant du troisième trimestre 2021.....	10
4.1.	Immobilier de santé en Belgique .....	10
4.2.	Immobilier de santé en France .....	10
4.3.	Immobilier de santé aux Pays-Bas .....	11
4.4.	Immobilier de santé en Allemagne .....	12
4.5.	Immobilier de santé en Espagne.....	12
4.6.	Immobilier de santé en Finlande .....	15
4.7.	Immobilier de santé en Irlande.....	16
4.8.	Immobilier de santé en Italie .....	16
4.9.	Immobilier de santé au Royaume-Uni .....	16
4.10.	Immobilier de réseaux de distribution.....	18
4.10.1.	Pubstone .....	18
4.10.2.	Cofinimur I .....	19
4.10.3.	Immobilier de réseaux de distribution : Autre (Belgique).....	19
4.11.	Bureaux.....	20
5.	Événements intervenus après le 30.09.2021 .....	20
5.1.	Immobilier de santé en Belgique .....	20
5.2.	Immobilier de santé aux Pays-Bas .....	21
5.3.	Immobilier de santé en Finlande .....	22
6.	Résultats opérationnels.....	23
6.1.	Taux d'occupation (calculé sur base des revenus locatifs) .....	23
6.2.	Locataires principaux .....	23
6.3.	Durée résiduelle moyenne des baux .....	24
6.4.	Échéancier du portefeuille.....	24
6.5.	Variation des revenus locatifs bruts à portefeuille constant .....	25
7.	Gestion des ressources financières .....	25
7.1.	Opérations de financement depuis le 01.07.2021.....	25
7.1.1.	Échéance des obligations convertibles et augmentation de capital .....	25
7.1.2.	Autres opérations de financement .....	25
7.1.3.	Couverture de taux d'intérêt .....	26
7.2.	Disponibilités .....	26
7.3.	Ratio d'endettement consolidé .....	26
7.4.	Durée résiduelle moyenne des dettes financières .....	26
7.5.	Coût moyen de la dette et couverture de taux d'intérêt.....	27
7.6.	Notation financière.....	27
8.	Compte de résultats consolidé – Schéma analytique (x 1.000 EUR) .....	28
9.	Bilan consolidé (x 1.000 EUR) .....	31
10.	Portefeuille consolidé au 30.09.2021 .....	32
11.	Prévisions 2021.....	34
11.1.	Investissements 2021.....	34
11.2.	Composition du portefeuille et perspectives en matière de précompte mobilier.....	36
11.3.	Résultat net des activités clés et dividende par action .....	36
12.	Responsabilité sociale des entreprises (RSE).....	37
12.1.	Références, notations et certifications .....	37
12.2.	Initiatives adoptées en réponse au coronavirus COVID-19.....	37
13.	Gouvernance d'entreprise.....	37
13.1.	Actionnariat .....	37
14.	Principaux risques et incertitudes .....	38
15.	Calendrier de l'actionnaire .....	38
16.	Annexe : Résultat global consolidé – Schéma Arrêté Royal du 13.07.2014 (x 1.000 EUR) .....	40

**INFORMATION RÉGLEMENTÉE**

Bruxelles, embargo jusqu'au 27.10.2021, 17:40 CET

**1. Résumé de l'activité depuis le 01.07.2021**

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 plus 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 3<sup>e</sup> trimestre 2021, Cofinimmo a réalisé de nombreux investissements (pour 125 millions EUR, portant le total sur neuf mois à 823 millions EUR) dans différents sous-secteurs de l'immobilier de santé en Europe, y compris, et pour la première fois, au Royaume-Uni. Grâce à ces opérations, les actifs de santé (3,6 milliards EUR) représentent près de 65% du portefeuille consolidé du groupe au 30.09.2021 (pour le seuil pertinent en matière de précompte mobilier réduit : voir section 11.2 ci-après), qui atteint 5,6 milliards EUR. De plus, après le 30.09.2021, le groupe a annoncé 53 millions EUR de nouveaux investissements. Les projets de développement en cours représentent une enveloppe de 607 millions EUR à réaliser d'ici à 2024.

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 projet de filialisation du portefeuille de bureaux par apport de branche d'activité annoncé le 03.02.2021 se déroule conformément aux attentes ; la réalisation de l'apport est prévue le 29.10.2021.

Cofinimmo évalue en permanence son portefeuille d'actifs en fonction des points clés de sa stratégie et des opportunités de marché qui se présentent. Dans ce cadre, le groupe a annoncé la cession d'une partie de son portefeuille immobilier de réseaux de distribution Cofinimur I en France pour plus de 40 millions EUR.

Dans le cadre de la politique RSE adoptée par le groupe depuis plus de 10 ans déjà, et qui constitue une priorité permanente, les nombreux efforts fournis par le groupe ont à nouveau été récompensés au cours du 3<sup>e</sup> trimestre 2021. Le groupe a ainsi reçu le certificat final BREEAM Excellent pour la maison de repos et de soins en cours de construction à Oleiros (Espagne) et pour l'immeuble de bureaux Quartz. Le groupe a aussi amélioré son rating MSCI de A à AA (sur une échelle allant de CCC à AAA) et son rating GRESB Real Estate Assessment de 67% à 70%, la moyenne du secteur étant de 65%. Notons également l'attribution d'un nouvel EPRA Gold Award Sustainability Best Practices Recommendations, et ce, pour la huitième année consécutive.

En matière de financement, plusieurs opérations conclues au cours de l'exercice ont permis d'encore améliorer la structure du bilan. Cofinimmo a ainsi réalisé une augmentation de capital de 217 millions EUR le 30.09.2021 (à la suite de la conversion en capital de 99% des obligations convertibles), portant le total des augmentations de capital à 565 millions EUR sur neuf mois. Au 30.09.2021, Cofinimmo disposait de 872 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 1,0%), couplé à une gestion efficace du portefeuille existant (taux d'occupation de 98,1%, revenus locatifs bruts en hausse de 0,8% à périmètre constant, marge d'exploitation à 83,1%), lui ont permis de réaliser un résultat net des activités clés – part du groupe de 161 millions EUR au 30.09.2021,

**INFORMATION RÉGLEMENTÉE**

Bruxelles, embargo jusqu'au 27.10.2021, 17:40 CET

conforme aux prévisions<sup>1</sup> (à comparer aux 138 millions EUR qui avaient été réalisés au 30.09.2020, soit une croissance de 17%) principalement grâce aux investissements réalisés. Le résultat net des activités clés – part du groupe par action s'élève à 5,56 EUR (conforme aux prévisions, à comparer à 5,24 EUR au 30.09.2020, 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 26.298.121 à 28.980.690 entre ces deux dates.

Le résultat net – part du groupe a atteint 169 millions EUR (soit 5,82 EUR par action) au 30.09.2021, contre 99 millions EUR (soit 3,76 EUR par action) au 30.09.2020. 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 entre le 30.09.2020 et le 30.09.2021, cet élément étant un élément non monétaire.

Avec un taux d'endettement de 44,5% au 30.09.2021, le bilan consolidé de Cofinimmo (dont le rating BBB/A-2 a été confirmé en mars 2021) démontre une forte solvabilité (des informations sur les risques et incertitudes dus au coronavirus COVID-19 sont données en section 14).

Compte tenu de l'état d'avancement des dossiers en cours, les investissements prévus pour 2021, tels que décrits en section 1.8.1 du communiqué de presse du 28.07.2021, ont été adaptés à la marge. La nouvelle estimation d'investissement brut est à ce jour fixée à 970 millions EUR (contre 930 millions EUR précédemment), sous réserve des principaux risques et incertitudes exposés ci-dessous (voir section 14).

Sur la base des informations actuellement disponibles et des hypothèses d'investissement ci-dessus, et en l'absence d'événements majeurs imprévus, Cofinimmo maintient sa prévision de réalisation d'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). La prévision de dividende brut pour l'exercice 2021, payable en 2022, peut dès lors être confirmée à 6,00 EUR par action. Ces prévisions sont fournies sous réserve des principaux risques et incertitudes exposés ci-dessous (voir section 14).

---

<sup>1</sup> C'est-à-dire aux prévisions trimestrielles dérivées des prévisions annuelles présentées en section 1.8.3 du communiqué de presse du 28.07.2021.

**INFORMATION RÉGLEMENTÉE**

Bruxelles, embargo jusqu'au 27.10.2021, 17:40 CET

**2. Chiffres clés consolidés**

**2.1. Données globales**

(x 1.000.000 EUR)	30.09.2021	31.12.2020
Portefeuille d'immeubles de placement (en juste valeur)	5.638	4.869
(x 1.000 EUR)	30.09.2021	30.09.2020
Résultat immobilier	218.686	188.752
Résultat d'exploitation avant résultat sur portefeuille	180.593	157.289
Résultat net des activités clés – part du groupe*	161.197	137.917
Résultat sur instruments financiers – part du groupe*	22.628	-20.251
Résultat sur portefeuille - part du groupe*	-15.253	-18.704
Résultat net - part du groupe*	168.571	98.963
Marge d'exploitation*	83,1%	83,8%
	30.09.2021	31.12.2020
Frais d'exploitation/valeur moyenne du patrimoine en gestion* <sup>1</sup>	0,91%	0,98%
Durée pondérée résiduelle des baux <sup>2</sup> (en années)	13	12
Taux d'occupation <sup>3</sup>	98,1%	97,4%
Rendement locatif brut si portefeuille loué à 100% <sup>4</sup>	5,7%	5,9%
Rendement locatif net si portefeuille loué à 100% <sup>5</sup>	5,3%	5,6%
Ratio d'endettement <sup>6</sup>	44,5%	46,1%
Coût moyen de la dette* <sup>7</sup>	1,0%	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](http://www.cofinimmo.com/investisseurs/rapports-présentations)).

- <sup>1</sup> Valeur moyenne du patrimoine à laquelle est ajoutée la valeur des créances cédées portant sur les immeubles dont les frais d'entretien à charge du propriétaire sont toujours assumés par le groupe au travers de primes d'assurances en garantie totale.
- <sup>2</sup> Jusqu'à la première date de résiliation possible par le locataire.
- <sup>3</sup> Calculé en fonction des loyers réels (hors projets de développement et actifs détenus en vue de la vente) et, pour les espaces inoccupés, de la valeur locative estimée par les experts évaluateurs indépendants.
- <sup>4</sup> Loyers passants, augmentés de la valeur locative estimée des surfaces inoccupées, le tout divisé par la valeur d'investissement du portefeuille (frais de transaction non déduits), à l'exclusion des projets de développement et des actifs détenus en vue de la vente.
- <sup>5</sup> Loyers passants, augmentés de la valeur locative estimée des surfaces inoccupées et diminués des frais directs, le tout divisé par la valeur du portefeuille acte en mains, à l'exclusion des projets de développement et des actifs détenus en vue de la vente.
- <sup>6</sup> Ratio légal calculé conformément à la réglementation sur les SIR (dettes financières et autres divisées par le total de l'actif).
- <sup>7</sup> Y compris les marges bancaires.

**INFORMATION RÉGLEMENTÉE**

Bruxelles, embargo jusqu'au 27.10.2021, 17:40 CET

**2.2. Données par action – part du groupe**

(en EUR)	30.09.2021	30.09.2020
<b>Résultat net des activités clés – part du groupe*</b>	<b>5,56</b>	<b>5,24</b>
Résultat sur instruments financiers – part du groupe*	0,78	-0,77
Résultat sur portefeuille – part du groupe*	-0,53	-0,71
<b>Résultat net – part du groupe*</b>	<b>5,82</b>	<b>3,76</b>

Valeur intrinsèque de l'action (en EUR)	30.09.2021	31.12.2020
Actif net réévalué par action en juste valeur <sup>1</sup> après répartition du dividende de l'exercice 2020*	99,17	89,50
Actif net réévalué par action en valeur d'investissement <sup>2</sup> après répartition du dividende de l'exercice 2020*	105,16	95,38

Valeur intrinsèque diluée de l'action (en EUR)	30.09.2021	31.12.2020
Actif net dilué réévalué par action en juste valeur <sup>1</sup> après répartition du dividende de l'exercice 2020	99,11	89,42
Actif net dilué réévalué par action en valeur d'investissement <sup>2</sup> après répartition du dividende de l'exercice 2020	105,10	95,30

Les obligations remboursables en actions (ORA) émises en 2011 n'ont pas été prises en compte dans le calcul de l'actif net dilué par action au 30.09.2021, 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 car elles ont un impact dilutif.

Les obligations remboursables en actions (ORA) émises en 2011 et les obligations convertibles émises en 2016 (échues le 15.09.2021) n'ont pas été prises en compte dans le calcul de l'actif net dilué par action au 31.12.2020, car elles auraient eu un impact relatif. À l'inverse, 22.875 actions propres du stock option plan ont été prises en compte dans le calcul de l'indicateur susmentionné car elles avaient un impact dilutif.

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

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

**INFORMATION RÉGLEMENTÉE**

Bruxelles, embargo jusqu'au 27.10.2021, 17:40 CET

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

(en EUR par action)	30.09.2021	30.09.2020
EPRA résultat*	5,56	5,24
EPRA résultat dilué*	5,56	5,24
(en EUR par action)	30.09.2021	31.12.2020
EPRA Net Reinstatement Value (NRV)*	111,82	110,11
EPRA Net Tangible Assets (NTA)*	103,69	101,74
EPRA Net Disposal Value (NDV)*	99,72	96,01
	30.09.2021	31.12.2020
EPRA rendement initial net (RIN)*	5,3%	5,5%
EPRA RIN ajusté*	5,3%	5,5%
EPRA taux de vacance locative*	1,9%	2,6%
EPRA ratio de coûts (frais directs de vacance inclus)*	20,3%	20,7%
EPRA ratio de coûts (frais directs de vacance exclus)*	18,0%	18,4%

Conformément aux EPRA Best Practice Recommendations, les ORA émises en 2011 n'ont pas d'effet dilutif au 30.09.2021, et n'ont dès lors 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 cette date.

Conformément aux mêmes recommandations, les ORA émises en 2011 et les obligations convertibles émises en 2016 (échues le 15.09.2021) n'ont pas eu d'effet dilutif au 31.12.2020 et au 30.09.2020, et n'ont dès lors pas été prises en compte dans le calcul de l'EPRA résultat dilué, de l'EPRA NRV, de l'EPRA NTA et de l'EPRA NDV à ces dates.

**3. Évolution du portefeuille consolidé**

Secteur	Investissements durant les neuf premiers mois de 2021	Désinvestissements durant les neuf premiers mois de 2021	Investissements durant le 3 <sup>e</sup> trimestre 2021	Désinvestissements durant le 3 <sup>e</sup> trimestre 2021	Juste valeur au 30.09.2021	Référence
Immobilier de santé	823 millions EUR <sup>2</sup>	-	125 millions EUR <sup>3</sup>	-	3,6 milliards EUR	4.1 à 4.9
Réseaux de distribution	2 millions EUR	9 millions EUR	1 million EUR	7 millions EUR	0,6 milliard EUR	4.10
Bureaux	7 millions EUR	1 million EUR	1 million EUR	-	1,4 milliard EUR	4.11
<b>TOTAL</b>	<b>832 millions EUR</b>	<b>9 millions EUR</b>	<b>127 millions EUR</b>	<b>7 millions EUR</b>	<b>5,6 milliards EUR</b>	<b>/</b>

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

<sup>2</sup> Dont 762 millions EUR en immeubles de placement, 15 millions EUR en entreprises associées (participations et créances) et 46 millions EUR en créances de locations-financement.

<sup>3</sup> Dont 122 millions EUR en immeubles de placement et 3 millions EUR en entreprises associées (participations et créances).



**INFORMATION RÉGLEMENTÉE**

Bruxelles, embargo jusqu'au 27.10.2021, 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 (%)
<b>Immobilier de santé</b>		<b>25.200</b>	<b>65%</b>
	Établissements sanitaires <sup>1</sup>	2.600	7%
	Soins primaires <sup>2</sup>	-	2%
	Établissements médico-sociaux <sup>3</sup>	22.600	53%
	Autres <sup>4</sup>	-	2%
<b>Immobilier de réseaux de distribution</b>		-	<b>10%</b>
	Pubstone	-	8%
	Cofinimur I	-	2%
	Autre - Belgique <sup>5</sup>	-	1%
<b>Bureaux</b>		-	<b>25%</b>
	Bruxelles CBD	-	14%
	Bruxelles décentralisé	-	6%
	Bruxelles périphérie	-	2%
	Anvers	-	1%
	Autres régions	-	2%

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

Pays	Juste valeur (%)
Belgique	59%
France	9%
Pays-Bas	9%
Allemagne	11%
Espagne	4%
Finlande <sup>6</sup>	1%
Irlande	2%
Italie	3%
Royaume-Uni	1%

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

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

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

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

<sup>5</sup> Voir section 4.10.3 du présent document

<sup>6</sup> Plusieurs projets de développement sont actuellement en cours en Finlande. Au 30.09.2021, la juste valeur totale du portefeuille en Finlande représente 0,7%.

### INFORMATION RÉGLEMENTÉE

Bruxelles, embargo jusqu'au 27.10.2021, 17:40 CET

#### 4. Principaux événements intervenus dans le courant du troisième trimestre 2021

##### 4.1. Immobilier de santé en Belgique

- Investissements durant les neuf premiers mois de 2021 : 132 millions EUR
- Investissements durant le 3<sup>e</sup> trimestre 2021 : 1 million EUR
- Portefeuille immobilier de santé en Belgique au 30.09.2021 : 1.583 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 des neuf premiers mois de 2021, Cofinimmo y a investi 132 millions EUR (principalement au premier semestre).

##### 4.2. Immobilier de santé en France

- Investissements durant les neuf premiers mois de 2021 : 44 millions EUR
- Investissements durant le 3<sup>e</sup> trimestre 2021 : 5 millions EUR
- Portefeuille immobilier de santé en France au 30.09.2021 : 429 millions EUR (53 sites en exploitation)

Cofinimmo détient en France des immeubles de placement en immobilier de santé pour une juste valeur de 429 millions EUR, des créances de locations-financement pour 21 millions EUR, et 48 millions EUR en participations dans des entreprises associées. Au cours des neuf premiers mois de 2021, Cofinimmo a investi 44 millions EUR en immeubles de placement, dont 5 millions EUR au cours du 3<sup>e</sup> trimestre.

#### Principales réalisations :

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

Le 06.09.2021, Cofinimmo a fait l'acquisition d'une maison de repos et de soins (EHPAD) à redévelopper à au sud-est de Paris. Le site, dédié aux patients atteints de la maladie d'Alzheimer, est déjà pré-loué. Le montant de l'investissement pour le bâtiment et les travaux s'élève à environ 17 millions EUR.



Le site est situé à Fontainebleau et se trouve à proximité de l'hyper-centre de la ville, du centre hospitalier, de la gare ferroviaire et de plusieurs lignes de bus, ce qui le rend facilement accessible.

Le bâtiment existant sera redéveloppé. La construction d'une nouvelle aile est également prévue. Après travaux, le complexe aura une superficie totale de près de 6.500 m<sup>2</sup> et offrira 90 lits ainsi que 10 places en accueil de jour.

Cofinimmo a fait l'acquisition de ce site via sa succursale française auprès du promoteur Promoval. Les travaux ont débuté dans le courant de septembre 2021 et devraient s'achever en septembre 2023. Les montants correspondants aux travaux de construction seront payés en fonction de l'état d'avancement du chantier.

Le bail conclu est de type double net<sup>1</sup> et a une durée fixe de près de 12 ans. Le loyer sera indexé annuellement et le rendement locatif brut est conforme aux conditions de marché actuelles.

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

**INFORMATION RÉGLEMENTÉE**

Bruxelles, embargo jusqu'au 27.10.2021, 17:40 CET

**4.3. Immobilier de santé aux Pays-Bas**

- **Investissements durant les neuf premiers mois de 2021 : 36 millions EUR**
- **Investissements durant le 3<sup>e</sup> trimestre 2021 : 19 millions EUR**
- **Portefeuille immobilier de santé aux Pays-Bas au 30.09.2021 : 395 millions EUR (43 sites en exploitation)**

Cofinimmo détient aux Pays-Bas un portefeuille immobilier de santé pour une juste valeur de 395 millions EUR. Au cours des neuf premiers mois de 2021, Cofinimmo y a investi 36 millions EUR, dont 19 millions EUR au cours du 3<sup>e</sup> trimestre.

Principales réalisations :

- **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, 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 m<sup>2</sup> 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 net<sup>1</sup> 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%.

- **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 a pris 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 m<sup>2</sup> 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 double<sup>1</sup> net de 15 ans. Le loyer sera indexé sur base de l'indice néerlandais des prix à la consommation.

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

**INFORMATION RÉGLEMENTÉE**

Bruxelles, embargo jusqu'au 27.10.2021, 17:40 CET

**4.4. Immobilier de santé en Allemagne**

- Investissements durant les neuf premiers mois de 2021 : 37 millions EUR
- Investissements durant le 3<sup>e</sup> trimestre 2021 : 3 millions EUR
- Portefeuille immobilier de santé en Allemagne au 30.09.2021 : 623 millions EUR (44 sites en exploitation)

Cofinimmo détient en Allemagne un portefeuille d'immobilier de santé pour une juste valeur de 623 millions EUR. Au cours des neuf premiers mois de 2021, Cofinimmo y a investi 22 millions EUR en immeubles de placement et 15 millions EUR en entreprises associées (participations et créances) dans le cadre de projets de développement (principalement au premier semestre).

**4.5. Immobilier de santé en Espagne**

- Investissements durant les neuf premiers mois de 2021 : 195 millions EUR
- Investissements durant le 3<sup>e</sup> trimestre 2021 : 22 millions EUR
- Portefeuille immobilier de santé en Espagne au 30.09.2021 : 225 millions EUR (16 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 225 millions EUR. Le groupe compte actuellement 16 maisons de repos et de soins en exploitation ainsi que dix 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 327 millions EUR pour environ 5.160 lits. Au cours des neuf premiers mois de 2021 (et principalement au cours du premier semestre), Cofinimmo y a investi 149 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).

Principales réalisations :

- **Acquisition d'une nouvelle maison de repos et de soins à Bilbao (Pays Basque)**

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 d'environ 5.000 m<sup>2</sup> 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.

**INFORMATION RÉGLEMENTÉE**

Bruxelles, embargo jusqu'au 27.10.2021, 17:40 CET

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 net<sup>1</sup> et porte sur une durée de 15 ans. Le loyer sera indexé et le rendement locatif brut est conforme aux conditions de marché actuelles.

- **Construction d'une maison de repos et de soins à Alicante (Valence)**

Le 07.09.2021, Cofinimmo a fait l'acquisition d'un terrain dans la communauté autonome de Valence. Le 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 13 millions EUR. Le site est pré-loué à Solimar, qui fait partie du groupe Vivalto.



La nouvelle maison de repos et de soins sera construite à Alicante. Cette ville de plus de 300.000 habitants est située au sud-est de l'Espagne et est la deuxième ville plus importante de la communauté autonome de Valence.

Le bâtiment aura une superficie totale d'environ 7.300 m<sup>2</sup> et offrira 150 lits. Il sera situé en zone urbaine peu éloignée du centre-ville, et sera facilement accessible grâce à plusieurs lignes de bus, dont l'une mène directement à un grand parc situé non loin de là.

Avec ce projet, Cofinimmo vise une performance énergétique de niveau A et un certificat BREEAM Excellent. À cette fin, des matériaux de haute qualité, présentant un long cycle de vie, ont été utilisés pour la construction du site. En outre, des compteurs d'eau et d'énergie relevables à distance ainsi qu'un système de détection des fuites d'eau ont été prévus pour éviter les gaspillages d'énergie et d'eau. Une attention particulière sera également accordée à l'analyse et l'élimination exhaustive de tous les restes et déchets de construction afin d'éviter toute pollution éventuelle de l'environnement.

Par conséquent, la nouvelle maison de soins et de santé ne sera pas seulement intégrée dans son environnement actuel, elle l'améliorera également grâce à son approche durable et à la valeur ajoutée des services de soins de santé qu'elle fournira à la population locale.

Cofinimmo a fait l'acquisition de ce terrain via une filiale. Les montants ayant trait aux travaux de construction seront payés en fonction de l'état d'avancement du projet.

Les travaux devraient commencer dans le courant du quatrième trimestre de 2021, la livraison de la maison de repos et de soins étant quant à elle prévue pour le premier trimestre de 2024.

Un bail de type triple net<sup>2</sup> a été signé avec l'opérateur Solimar pour 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 en ligne avec les conditions de marché actuelles.

Les montants à payer en 2021 pour cet investissement ne sont pas inclus dans l'estimation des investissements prévue pour 2021, telle que publiée en section 1.8.1 du communiqué de presse du 28.07.2021.

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

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

**INFORMATION RÉGLEMENTÉE**

Bruxelles, embargo jusqu'au 27.10.2021, 17:40 CET

**- Construction de trois nouvelles maisons de repos et de soins à Vallecas et Vicálvaro (Madrid) et Sarriguren (Navarre)**

Le 20.09.2021, Cofinimmo a annoncé avoir signé des conventions relatives à l'acquisition future de trois maisons de repos et de soins, en construction ou à construire, en Espagne. Le budget d'investissement pour les trois projets s'élève à environ 34 millions EUR. Tous les sites sont pré-loués au groupe Amavir, un opérateur de référence en Espagne.



Deux des trois maisons de repos seront situées dans la communauté autonome de Madrid, qui compte près de 6,7 millions d'habitants. La troisième maison de repos et de soins est située à 4 km de Pampelune, le chef-lieu de la communauté autonome de Navarre, une communauté dont la population se monte à près de 650.000 habitants.

Tous les sites seront situés dans des zones mixtes, à proximité de quartiers résidentiels. Ils seront bien desservis par les transports en commun et seront dès lors facilement accessibles. Des matériaux présentant un long cycle de vie et faciles d'entretien seront intégrés aux trois immeubles, et des installations modernes leur permettront d'obtenir au minimum un label énergétique de niveau B.

Après travaux, tous les sites offriront ensemble une superficie d'environ 19.900 m<sup>2</sup> et 437 lits.

Localisation (communauté)	Type de bien	Livraison des travaux	Superficie approximative (après travaux)	Nombre de lits (après travaux)
1. Sarriguren (Navarre)	Maison de repos et de soins	T4 2021	8.500 m <sup>2</sup>	167
2. Vallecas (Madrid)	Maison de repos et de soins	T1 2022	5.900 m <sup>2</sup>	138
3. Vicálvaro (Madrid)	Maison de repos et de soins	T1 2023	5.500 m <sup>2</sup>	132
<b>Total</b>			<b>19.900 m<sup>2</sup></b>	<b>437</b>

Cofinimmo a signé les conventions ayant trait à l'acquisition future des trois maisons de repos et de soins mentionnées ci-dessus via des filiales. Pour les sites de Sarriguren et Vicálvaro, les montants ayant trait aux travaux de construction seront payés en fonction de l'avancement du projet. Pour le site de Vallecas, le prix d'acquisition sera payé à la fin des travaux.

Pour chaque site, un bail de type double net<sup>1</sup> a été conclu avec l'opérateur Amavir, pour une durée de 25 ans. Les loyers seront indexés en fonction de l'indice espagnol des prix à la consommation. Le rendement locatif brut est conforme aux conditions de marché actuelles.

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

### INFORMATION RÉGLEMENTÉE

Bruxelles, embargo jusqu'au 27.10.2021, 17:40 CET

#### 4.6. Immobilier de santé en Finlande

- Investissements durant les neuf premiers mois de 2021 : 27 millions EUR
- Investissements durant le 3<sup>e</sup> trimestre 2021 : 10 millions EUR
- Portefeuille immobilier de santé en Finlande au 30.09.2021 : 41 millions EUR (1 site en exploitation)

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 41 millions EUR. Au cours des neuf premiers mois de 2021, Cofinimmo y a investi 27 millions EUR dans le cadre de projets de développement, dont 10 millions EUR au cours du 3<sup>e</sup> trimestre.

#### Principales réalisations :

- Réception provisoire d'un centre médical à Vaasa

Le premier projet de développement annoncé en Finlande en novembre 2020 a été récemment réceptionné et le bail a pris effet le 01.10.2021. Pour rappel, le centre médical offre une superficie de 4.200 m<sup>2</sup> répartis sur un rez-de-chaussée et cinq étages. Le budget d'investissement pour le terrain et les travaux s'est élevé à 20 millions EUR. Le bail de type double net<sup>1</sup> a une durée de 20 ans. Le rendement locatif brut est conforme aux conditions de marché actuelles. Le loyer sera indexé annuellement en fonction de l'indice finlandais des prix à la consommation.

- Acquisition de la société qui développera un site de santé à Ylöjärvi

Le 17.08.2021, Cofinimmo a fait l'acquisition de la société qui développera une maison de repos et de soins à Ylöjärvi. Pour rappel, Cofinimmo avait 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. Le budget d'investissement pour le terrain et les travaux s'élève à environ 12 millions EUR. L'acquisition de la première société, qui développera une maison de repos et de soins à Turku, avait 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.

- Construction d'une nouvelle maison de repos et de soins à Turku

Le 23.09.2021, Cofinimmo a annoncé avoir fait l'acquisition de la société qui développe actuellement une maison de repos et de soins en Finlande. Le budget d'investissement pour le terrain et les travaux s'élève à environ 15 millions EUR. Le bien est déjà pré-loué.



La maison de repos et de soins est actuellement en construction à Turku, dans la région de Linnanfältti, près du fleuve Aura, une zone pilote pour le programme finlandais de promotion de la construction en bois. Située sur la côte sud-ouest de la Finlande, la région de Turku compte 330.000 habitants, ce qui en fait la troisième plus grande zone urbaine du pays.

La maison de repos et de soins sera réservée aux résidents ayant besoin de soins légers à modérés. Elle aura une superficie totale d'environ 3.700 m<sup>2</sup> et offrira 68 lits répartis sur un rez-de-chaussée et deux étages. La livraison du projet est actuellement prévue pour le

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

**INFORMATION RÉGLEMENTÉE**

Bruxelles, embargo jusqu'au 27.10.2021, 17:40 CET

troisième trimestre 2022. Pour ce bâtiment, Cofinimmo vise un certificat de performance énergétique de niveau B.

Le site est situé dans une zone résidentielle nouvellement construite, près du Château de Turku, à quelque 2,5 km au sud-ouest du centre-ville de Turku, et sera facilement accessible que ce soit par les transports publics ou privés.

Le groupe Cofinimmo a fait l'acquisition, via une filiale, de la société qui développe la maison de repos et de soins mentionnée ci-dessus. Les montants ayant trait aux travaux de construction seront payés en fonction de l'état d'avancement du chantier.

Le bail de type double net<sup>1</sup> conclu avec Nonna Group Oy aura une durée fixe de 20 ans. Le loyer sera indexé annuellement en fonction de l'indice finlandais des prix à la consommation et le rendement locatif brut est conforme aux conditions de marché actuelles.

Les montants à payer en 2021 pour cet investissement ne sont pas inclus dans l'estimation des investissements prévue pour 2021, telle que publiée en section 1.8.1 du communiqué de presse du 28.07.2021.

#### **4.7. Immobilier de santé en Irlande**

- **Investissements durant les neuf premiers mois de 2021 : 94 millions EUR**
- **Portefeuille immobilier de santé en Irlande au 30.09.2021 : 89 millions EUR (7 sites en exploitation)**

Cofinimmo a fait son entrée en Irlande en janvier 2021. Il s'agissait d'un investissement total de plus de 90 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).

#### **4.8. Immobilier de santé en Italie**

- **Investissements durant les neuf premiers mois de 2021 : 191 millions EUR**
- **Portefeuille immobilier de santé en Italie au 30.09.2021 : 189 millions EUR (6 sites en exploitation)**

Cofinimmo a fait son entrée en Italie en mai 2021. La valeur conventionnelle du portefeuille s'élève à environ 190 millions EUR. La juste valeur déterminée par l'expert évaluateur indépendant et reprise au bilan s'élève quant à elle à 189 millions EUR (hors droits d'enregistrement).

#### **4.9. Immobilier de santé au Royaume-Uni**

- **Investissements durant les neuf premiers mois de 2021 : 66 millions EUR**
- **Investissements durant le 3<sup>e</sup> trimestre 2021 : 66 millions EUR**
- **Portefeuille immobilier de santé au Royaume-Uni au 30.09.2021 : 66 millions EUR (3 sites en exploitation)**

Cofinimmo a fait son entrée au Royaume-Uni en juillet 2021 et y détient déjà un portefeuille d'immobilier de santé d'une juste valeur de 66 millions EUR.

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



### INFORMATION RÉGLEMENTÉE

Bruxelles, embargo jusqu'au 27.10.2021, 17:40 CET

#### Principales réalisations :

##### - **Acquisition de trois maisons de repos et de soins dans l'est et le sud-est de l'Angleterre**

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 (66 millions EUR). 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 fragmenté<sup>1</sup>. 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 m<sup>2</sup>. 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

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

**INFORMATION RÉGLEMENTÉE**

Bruxelles, embargo jusqu'au 27.10.2021, 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 <sup>2</sup>	66
2. Lakeview Lodge	Maison de repos et de soins	Milton Keynes (Buckinghamshire)	2017	3.200 m <sup>2</sup>	66
3. Oakview Lodge	Maison de repos et de soins	Welwyn Garden City (Hertfordshire)	2018	3.100 m <sup>2</sup>	64
<b>Total</b>				<b>9.500 m<sup>2</sup></b>	<b>196</b>

Pour chacun des trois sites, un bail triple net<sup>1</sup> 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.

#### 4.10. Immobilier de réseaux de distribution

- Investissements durant les neuf premiers mois de 2021 : 2 millions EUR
- Désinvestissements durant les neuf premiers mois de 2021 : 9 millions EUR
- Investissements durant le 3<sup>e</sup> trimestre 2021 : 1 million EUR
- Désinvestissements durant le 3<sup>e</sup> trimestre 2021 : 7 millions EUR
- Portefeuille immobilier de réseaux de distribution au 30.09.2021: 568 millions EUR

Le portefeuille d'immobilier de réseaux de distribution de Cofinimmo représente une juste valeur de 568 millions EUR. Au cours des neuf premiers mois de 2021, Cofinimmo y a investi 2 millions EUR et désinvesti pour 9 millions EUR. Au cours du 3<sup>e</sup> trimestre 2021, Cofinimmo y a investi un million EUR et désinvesti pour 7 millions EUR.

##### 4.10.1. Pubstone

- Vente de 5 cafés et restaurants du portefeuille Pubstone

Au cours du troisième trimestre 2021, le groupe Cofinimmo a vendu 5 cafés et restaurants du portefeuille Pubstone BE pour un montant total d'environ un million EUR, un montant supérieur à la juste valeur des actifs au 30.06.2021.

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

**INFORMATION RÉGLEMENTÉE**

Bruxelles, embargo jusqu'au 27.10.2021, 17:40 CET

**4.10.2. Cofinimur I**

**- Cession partielle du portefeuille Cofinimur I**

Le 23.09.2021, Cofinimmo a annoncé avoir signé des accords sous seing privé concernant la cession future, dans le courant du quatrième trimestre 2021 et sous certaines conditions, d'une partie de son portefeuille immobilier de réseaux de distribution Cofinimur I en France.

Le prix de vente s'élève à 41 millions EUR. Ce montant est conforme à la dernière juste valeur (au 30.06.2021) déterminée par les experts évaluateurs indépendants de Cofinimmo. Au total, 74 actifs, répartis sur le territoire français, ont récemment été vendus ou le seront dans les prochaines semaines à 12 acheteurs différents. La transaction la plus importante porte sur 31 actifs, pour un prix de vente d'environ 26 millions EUR. Le prix de vente des 11 portefeuilles plus petits se situe dans une fourchette comprise entre 0,2 et 5 millions EUR. La vente de ces actifs Cofinimur I, d'une superficie totale de plus de 15.800 m<sup>2</sup>, s'inscrit pleinement dans la stratégie de Cofinimmo dans le secteur des réseaux de distribution.

Cette transaction ne fait pas partie de l'estimation des désinvestissements prévue pour 2021, telle que publiée en section 1.8.1 du communiqué de presse du 28.07.2021.

Au 30.06.2021, le portefeuille Cofinimur I comprenait 265 sites, correspondant à une superficie totale de 57.178 m<sup>2</sup> et une juste valeur de 111 millions EUR.

La situation des cessions est actuellement la suivante :

	Nombre d'actifs pour lesquels un accord sous seing privé a été signé	Juste valeur des actifs pour lesquels un accord sous seing privé a été signé (x 1.000.000 EUR)	Nombre d'actifs déjà vendus	Juste valeur des actifs déjà vendus (x 1.000.000 EUR)	Nombre total d'actifs déjà vendus ou en cours de vente
01.01.2021 au 30.06.2021	0	0	1	0	1
Mouvements selon l'annonce du 23.09.2021	64	35	10	5	74
Mouvements nets du 3 <sup>e</sup> trimestre 2021, après l'annonce du 23.09.2021	2	2	1	0	3
<b>Sous-total au 30.09.2021</b>	<b>66</b>	<b>37</b>	<b>12</b>	<b>6</b>	<b>78</b>
Mouvements nets après le 30.09.2021	-38	-26	39	27	1
<b>Total au 27.10.2021</b>	<b>28</b>	<b>10</b>	<b>51</b>	<b>32</b>	<b>79</b>

**4.10.3. Immobilier de réseaux de distribution : Autre (Belgique)**

Deux actifs ont été alloués à ce secteur au 30.09.2021 ; il s'agit de la réserve foncière Tenreuken située à Bruxelles et du commissariat de la police fédérale situé à Kroonveldlaan 30 à Termonde.

### INFORMATION RÉGLEMENTÉE

Bruxelles, embargo jusqu'au 27.10.2021, 17:40 CET

#### 4.11. Bureaux

- Investissements durant les neuf premiers mois de 2021 : 7 millions EUR
- Désinvestissements durant les neuf premiers mois de 2021 : 1 million EUR
- Investissements durant le 3<sup>e</sup> trimestre 2021 : 1 million EUR
- Portefeuille de bureaux au 30.09.2021: 1.430 millions EUR (75 sites)

Le portefeuille de bureaux de Cofinimmo représente une juste valeur de 1,4 milliard EUR. Au cours des neuf premiers mois de 2021, Cofinimmo y a investi 7 millions EUR dans le cadre de projets de développement en cours (principalement au premier semestre).

#### 5. Événements intervenus après le 30.09.2021

##### 5.1. Immobilier de santé en Belgique

- Construction d'une maison de repos et de soins à Oudenburg

Le 13.10.2021, Cofinimmo a acquis 100% des actions d'une société qui construira une maison de repos et de soins en Flandre occidentale. Le budget d'investissement (terrain et travaux compris) s'élève à environ 11 millions EUR. La maison de repos et de soins est déjà pré-louée.



La future maison de repos et de soins sera située à proximité du centre de Westkerke, dans la commune d'Oudenburg. 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 68 lits, répartis sur une surface d'environ 4.500 m<sup>2</sup>. 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, système de ventilation D dans les espaces communs) seront utilisés.

Les travaux de construction commenceront prochainement dans le cadre d'un projet turnkey. La livraison des travaux est prévue pour le troisième trimestre 2023.

Les montants ayant trait aux travaux de construction seront payés en fonction de l'état d'avancement du projet.

Après la livraison des travaux, Korian Belgium sera en charge de l'exploitation de la nouvelle maison de repos et de soins. Un bail de type triple net<sup>1</sup> a ainsi été conclu pour une durée de 20 ans. Le loyer sera indexé en fonction de l'indice santé belge. Le rendement locatif brut sera supérieur à 4,5%.

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

### INFORMATION RÉGLEMENTÉE

Bruxelles, embargo jusqu'au 27.10.2021, 17:40 CET

## 5.2. Immobilier de santé aux Pays-Bas

### - Acquisition de deux maisons de repos et de soins à Hellendoorn et Nijverdal

Le 18.10.2021, Cofinimmo a fait l'acquisition de deux maisons de repos et de soins aux Pays-Bas pour environ 23 millions EUR. Les immeubles sont déjà loués à des prestataires de soins de premier plan aux Pays-Bas.

Les maisons de repos et de soins sont situées à Hellendoorn et Nijverdal, à l'est des Pays-Bas. Les deux entités font partie de la commune d'Hellendoorn à Overijssel, qui compte environ 36.000 habitants.

La maison de repos et de soins De Parallel à Nijverdal date de 2006 et dispose d'un label énergétique de niveau A. Elle est située dans une zone résidentielle à quelques pas du centre, qui offre un large choix de boutiques, de restaurants et de commerces. Elle est facilement accessible grâce à la proximité de plusieurs grands axes routiers, de la gare ferroviaire de Nijverdal (à environ 500 mètres) et d'un arrêt de bus à 250 mètres. Le complexe offre une superficie d'environ 4.000 m<sup>2</sup> qui compte 15 appartements pour seniors nécessitant des soins importants au rez-de-chaussée et 30 appartements à une ou deux chambre(s) aux premier et deuxième étages.



La maison de repos et de soins à Hellendoorn est un complexe d'environ 11.000 m<sup>2</sup> et environ 122 unités. Elle est située dans un quartier résidentiel à la lisière d'Hellendoorn, dans une zone boisée. Elle se situe à quelques minutes en vélo du centre et juste en face d'un arrêt de bus. Le site se compose de 3 parties où différents types de soins sont proposés : la maison de repos et de soins De Blenke 1, le bâtiment avec résidences-services De Blenke 2, et la maison de repos et de soins pour personnes souffrant de déficience

mentale Duivencate. Le bâtiment principal, De Blenke, et l'aile Duivencate ont tous deux été rénovés en 2010.

Les baux actuels conclus avec l'opérateur ZorgAccent pour les maisons de repos et de soins De Parallel et Blenke 1 et 2, et avec l'opérateur De Twentse Zorgcentra pour la maison de repos et de soins Duivencate sont de type double net<sup>1</sup> et ont une durée résiduelle moyenne d'environ 6 ans. Le rendement locatif brut est supérieur à 6%.

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

**INFORMATION RÉGLEMENTÉE**

Bruxelles, embargo jusqu'au 27.10.2021, 17:40 CET

**5.3. Immobilier de santé en Finlande**

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

Le 21.10.2021, Cofinimmo a fait l'acquisition de la société qui développera une maison de repos et de soins en Finlande. Le budget d'investissement (terrain et travaux compris) s'élève à environ 19 millions EUR. Le site est déjà pré-loué à Attendo, l'un des plus importants prestataires de soins aux personnes âgées en Scandinavie, coté en bourse (Nasdaq Stockholm).

La maison de repos et de soins sera construite à Helsinki, la capitale de la Finlande. Située sur la côte méridionale, Helsinki compte près de 650.000 habitants et fait partie d'une grande région métropolitaine où vivent plus de 1,2 million de personnes. La maison de repos et de soins sera située à environ 15 km à l'est du centre-ville, à Vuosaari, à proximité de plusieurs commerces et services de transport public.



Le site aura une superficie d'environ 3.900 m<sup>2</sup> et offrira 75 chambres de soins intensifs répartis sur 3 étages ainsi que 8 chambres de soins plus légers situées au rez-de-chaussée. Pour cet immeuble, Cofinimmo vise au minimum une performance énergétique de niveau B.

La maison de repos et de soins est facilement accessible par les transports publics et privés. Elle est sise dans une zone résidentielle calme et verte, à proximité (900 m) de la station de métro la plus proche et du centre commercial local. Il y a également un arrêt de bus juste en face du site.

Les travaux devraient débuter au quatrième trimestre 2021 dans le cadre d'un projet turnkey, et la livraison du projet est prévue pour le premier trimestre de 2023.

Les montants ayant trait aux travaux de construction seront payés en fonction de l'état d'avancement du chantier.

Le bail de type double net<sup>1</sup> aura une durée fixe de 15 ans et demi. Les loyers seront indexés annuellement en fonction de l'indice finlandais du coût de la vie et le rendement locatif brut est conforme aux conditions de marché actuelles.

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

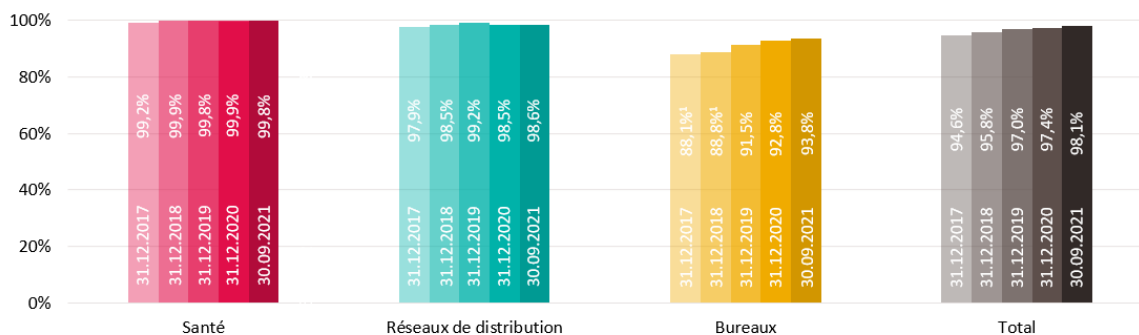
**INFORMATION RÉGLEMENTÉE**

Bruxelles, embargo jusqu'au 27.10.2021, 17:40 CET

**6. Résultats opérationnels**

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

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



**6.2. Locataires principaux**

Locataires	Loyers contractuels	Durée moyenne résiduelle des baux (en années)
Korian	15%	8
AB InBev	10%	14
Colisée	9%	16
Secteur public	9%	6
Orpea	6%	15
<b>Top 5 des locataires</b>	<b>48%</b>	<b>11</b>
Domus Vi	4%	17
Care-lon	4%	25
Stella Vitalis	3%	27
Aspria	2%	25
MAAF	2%	3
<b>Top 10 des locataires</b>	<b>62%</b>	<b>13</b>
<b>Top 20 des locataires</b>	<b>73%</b>	<b>14</b>
Autres locataires	27%	9
<b>TOTAL</b>	<b>100%</b>	<b>13</b>

Dans le secteur des bureaux, les locataires publics représentent 32% du portefeuille.

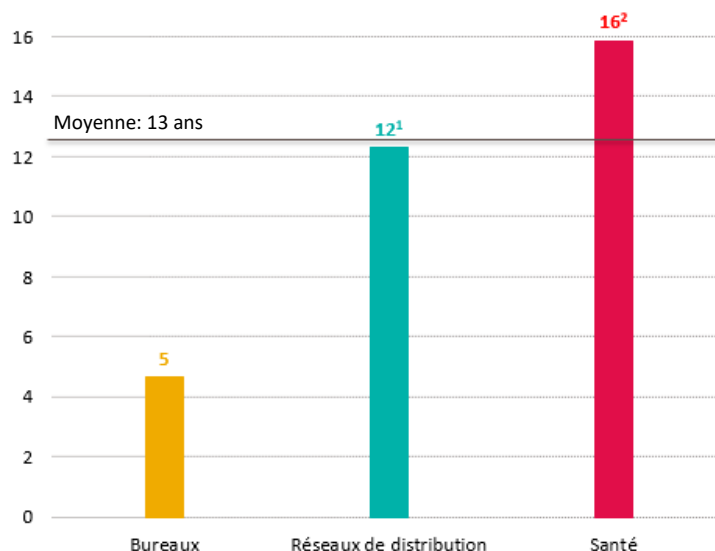
<sup>1</sup> Le secteur 'autres' a été transféré vers le secteur 'bureaux' au 01.01.2019. Le taux d'occupation des bureaux aurait été de 89,1% au 31.12.2018 et de 88,3% au 31.12.2017 avec ce transfert.

**INFORMATION RÉGLEMENTÉE**

Bruxelles, embargo jusqu'au 27.10.2021, 17:40 CET

**6.3. Durée résiduelle moyenne des baux**

Compte tenu des options de break, la durée résiduelle moyenne des baux s'élève à 13 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 aussi à 13 ans.

**6.4. Échéancier du portefeuille**

<b>Baux &gt; 9 ans</b>	<b>64,7%</b>
Immobilier de santé	49,7%
Immobilier de réseaux de distribution Pubstone	9,6%
Bureaux - secteur public	3,3%
Bureaux - secteur privé	2,1%
<b>Baux 6-9 ans</b>	<b>7,9%</b>
Immobilier de santé	4,7%
Bureaux	2,6%
Immobilier de réseaux de distribution – Autre Belgique	0,5%
Immobilier de réseaux de distribution - Cofinimur I	0,2%
<b>Baux &lt; 6 ans</b>	<b>27,4%</b>
Bureaux	17,3%
Immobilier de santé	8,7%
Immobilier de réseaux de distribution - Cofinimur I	1,4%

<sup>1</sup> Pour le secteur 'Réseaux de distribution', la durée résiduelle moyenne des baux en années par sous-segment se présente comme suit : Pubstone (14), Autre Belgique (9 – voir section 4.10.3) et Cofinimur I (3).

<sup>2</sup> 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 (21), Finlande (20), Irlande (14), Italie (8) et Royaume-Uni (35).



**INFORMATION RÉGLEMENTÉE**

Bruxelles, embargo jusqu'au 27.10.2021, 17:40 CET

Au total, 65% des baux sont conclus à long terme (plus de neuf ans).

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

	Revenus locatifs bruts au 30.09.2021 (x 1.000.000 EUR)	Revenus locatifs bruts au 30.09.2020 (x 1.000.000 EUR)	Variation	Variation à portefeuille constant*
Immobilier de santé	135,9	109,0	+24,7%	+0,9%
Bureaux	58,4	53,6	+9,0%	+1,3%
Immobilier de réseaux de distribution	27,8	28,3	-1,6%	-0,2%
<b>PORTEFEUILLE TOTAL</b>	<b>222,2</b>	<b>190,9</b>	<b>+16,4%</b>	<b>+0,8%</b>

La variation des revenus locatifs bruts d'un exercice à l'autre a atteint 16,4% 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 neuf premiers mois de 2020 et les neuf premiers mois de 2021 : l'effet positif des nouvelles locations (+1,6%) et de l'indexation (+0,7%) ont plus que compensé l'effet négatif des départs (-1,1%) et des renégociations (-0,3%).

**7. Gestion des ressources financières**

**7.1. Opérations de financement depuis le 01.07.2021**

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

**7.1.1. Échéance des obligations convertibles et augmentation de capital**

Les obligations convertibles sont arrivées à échéance ce 15.09.2021. À la fin de la période de conversion des obligations convertibles, Cofinimmo a reçu de nouvelles demandes de conversion de la part de détenteurs d'obligations convertibles portant sur 1.483.774 obligations convertibles sur les 1.502.087 obligations convertibles en circulation (soit 99%), résultant en 1.657.750 nouvelles actions de Cofinimmo (soit 5,5% des actions précédemment en circulation) à livrer aux détenteurs d'obligations convertibles concernés. Ces nouvelles actions de Cofinimmo ont été émises le 30.09.2021 et leur valeur comptable s'est élevée à environ 217 millions EUR.

**7.1.2. Autres opérations de financement**

- 28.09.2021 : Conclusion d'une nouvelle ligne de crédit bilatérale de 100 millions EUR pour une durée de deux ans et demi ;
- 30.09.2021 : Conclusion d'une nouvelle ligne de crédit bilatérale de 50 millions EUR à cinq ans ;
- 19.10.2021 : Refinancement anticipé d'une ligne de crédit de 30 millions EUR échéant en mars 2022 pour porter son échéance à 2025.

**INFORMATION RÉGLEMENTÉE**

Bruxelles, embargo jusqu'au 27.10.2021, 17:40 CET

**7.1.3. Couverture de taux d'intérêt**

Le troisième trimestre a permis à Cofinimmo de poursuivre l'augmentation de ses couvertures sur un horizon de cinq ans. Suite aux investissements réalisés au Royaume-Uni, un IRS a été souscrit pour un montant de 20 millions GBP (2021-2026).

En septembre, Cofinimmo a également souscrit un nouveau cap de 300 millions EUR sur 2021. En octobre, deux nouveaux caps ont été souscrits pour un montant de 200 millions EUR couvrant les années 2021-2023 et également pour un montant de 200 millions EUR couvrant les années 2021-2024.

**7.2. Disponibilités**

Au 30.09.2021, les disponibilités sur les lignes de crédit confirmées atteignaient 1.654 millions EUR. Après couverture des émissions de billets de trésorerie, Cofinimmo disposait à cette date de 872 millions EUR de lignes excédentaires pour financer son activité.

**7.3. Ratio d'endettement consolidé**

Au 30.09.2021, 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 44,5% (contre 46,1% au 31.12.2020). Pour rappel, la limite légale imposée aux SIR est de 65%.

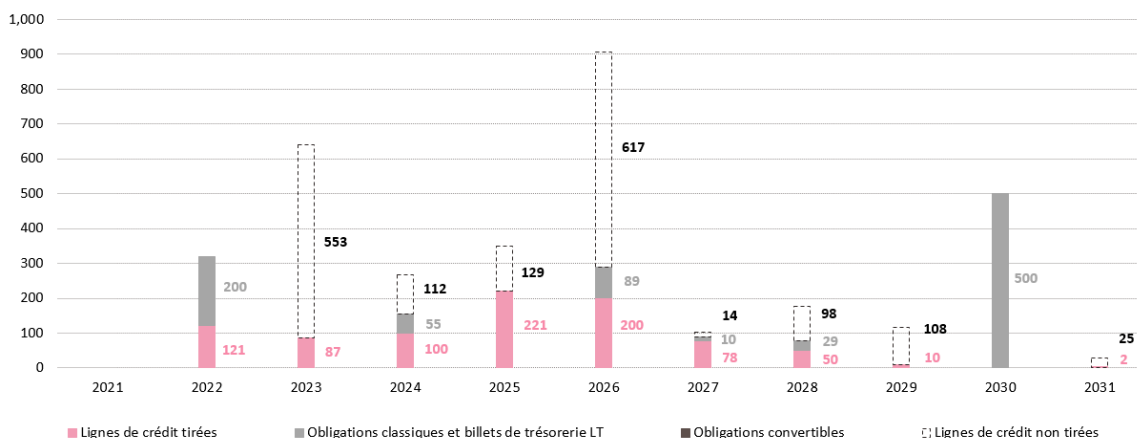
Les conventions de crédit dont Cofinimmo bénéficie, lorsqu'elles font référence à une limite d'endettement, font référence au ratio réglementaire et le plafonnent à 60%.

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

La durée résiduelle moyenne pondérée des engagements financiers est passée de cinq à quatre ans entre le 31.12.2020 et le 30.09.2021. 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 3.408 millions EUR au 30.09.2021, arriveront à échéance de façon étalée jusqu'en 2031.

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



**INFORMATION RÉGLEMENTÉE**

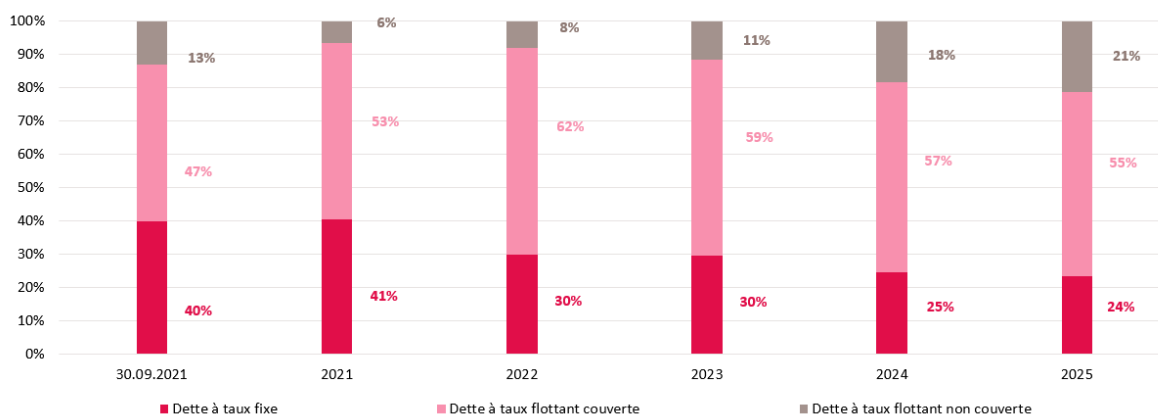
Bruxelles, embargo jusqu'au 27.10.2021, 17:40 CET

**7.5. 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 1,0% pour les trois premiers trimestres de l'exercice 2021, en légère diminution par rapport à celui de l'exercice complet de 2020 (1,3%). Il est aussi légèrement inférieur à celui du premier semestre 2021 (1,1%), partiellement en raison de l'extourne au troisième trimestre des intérêts provisionnés relatifs aux obligations convertibles qui ont été converties en capital le 30.09.2021.

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

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



Au 30.09.2021, le risque anticipé de taux d'intérêt de marché était couvert à 87%. Jusque fin 2022, le risque de taux d'intérêt est couvert à plus de 92% ; le risque de taux entre 2023 et fin 2025 est quant à lui couvert à environ 80%. Le résultat de Cofinimmo reste néanmoins sensible aux variations de taux d'intérêt de marché.

**7.6. Notation financière**

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

INFORMATION RÉGLEMENTÉE

Bruxelles, embargo jusqu'au 27.10.2021, 17:40 CET

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

	30.09.2021	30.09.2020
Revenus locatifs, nets des charges relatives à la location*	216.963	184.406
Reprises de loyers cédés et escomptés (élément non monétaire)	5.446	7.083
Charges locatives et taxes non récupérées sur immeubles loués*	-2.504	-2.249
Taxes non récupérées sur immeubles en rénovation*	-903	-729
Frais de remise en état, nets d'indemnités pour dégâts locatifs*	-316	241
<b>Résultat immobilier</b>	<b>218.686</b>	<b>188.752</b>
Frais techniques	-3.546	-2.128
Frais commerciaux	-2.146	-1.867
Charges locatives et taxes sur immeubles non loués	-2.784	-2.546
<b>Résultat d'exploitation des immeubles après charges immobilières directes</b>	<b>210.210</b>	<b>182.211</b>
Frais généraux de la société	-29.617	-24.922
<b>Résultat d'exploitation (avant résultat sur portefeuille)</b>	<b>180.593</b>	<b>157.289</b>
Revenus financiers	9.042	6.230
Charges d'intérêts nettes	-18.907	-18.015
Autres charges financières	-757	-550
Quote-part dans le résultat net des activités clés des entreprises associées et co-entreprises	2.079	291
Impôts	-7.322	-3.555
<b>Résultat net des activités clés*</b>	<b>164.727</b>	<b>141.690</b>
Intérêts minoritaires relatifs au résultat net des activités clés	-3.531	-3.772
<b>Résultat net des activités clés – part du groupe</b>	<b>161.197</b>	<b>137.917</b>
Variation de la juste valeur des instruments financiers	22.793	-21.450
Frais de restructuration des instruments financiers*	0	0
Quote-part dans le résultat sur instruments financiers des entreprises associées et co-entreprises	0	0
<b>Résultat sur instruments financiers*</b>	<b>22.793</b>	<b>-21.450</b>
Intérêts minoritaires relatifs au résultat sur instruments financiers	-165	1.199
<b>Résultat sur instruments financiers – part du groupe*</b>	<b>22.628</b>	<b>-20.251</b>
Résultat sur vente d'immeubles de placement et autres actifs non financiers	2.243	3.462
Variations de la juste valeur des immeubles de placement	1.418	191
Quote-part dans le résultat sur portefeuille des entreprises associées et co-entreprises	-2.132	0
Autre résultat sur portefeuille	-18.269	-27.491
<b>Résultat sur portefeuille*</b>	<b>-16.740</b>	<b>-23.839</b>
Intérêts minoritaires relatifs au résultat sur portefeuille	1.486	5.135
<b>Résultat sur portefeuille – part du groupe*</b>	<b>-15.253</b>	<b>-18.704</b>
<b>Résultat net</b>	<b>170.780</b>	<b>96.401</b>
Intérêts minoritaires	-2.209	2.562
<b>Résultat net – part du groupe</b>	<b>168.571</b>	<b>98.963</b>

**INFORMATION RÉGLEMENTÉE**

Bruxelles, embargo jusqu'au 27.10.2021, 17:40 CET

<b>NOMBRE D' ACTIONS</b>	<b>30.09.2021</b>	<b>30.09.2020</b>
Nombre d'actions émises	31.695.481	27.061.917
Nombre d'actions en circulation (hors actions propres)	31.656.008	27.016.833
<b>Nombre total d'actions pris en compte dans le calcul du résultat par action</b>	<b>28.980.690</b>	<b>26.298.121</b>

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

Les loyers (revenus locatifs bruts) s'élèvent à 222 millions EUR, à comparer à 191 millions EUR au 30.09.2020, en hausse de 16,4%, grâce aux acquisitions réalisées entre ces deux dates. À composition constante\*, les revenus locatifs bruts sont en hausse de 0,8% entre le 30.09.2020 et le 30.09.2021 (voir section 6.5). Les revenus locatifs (après gratuités, concessions et indemnités de rupture – voir le détail de calcul des indicateurs alternatifs de performance) s'élèvent à 217 millions EUR, à comparer à 186 millions EUR au 30.09.2020, en hausse de 16,4% 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 217 millions EUR, à comparer à 184 millions EUR au 30.09.2020, en hausse de 17,7%, conformes aux prévisions<sup>1</sup> annoncées en juillet dernier.

Au niveau des frais d'exploitation directs, les variations entre le 30.09.2020 et le 30.09.2021 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<sup>er</sup> janvier et ce, pour l'année entière. C'est notamment le cas des précomptes immobiliers, taxes régionales ou encore des taxes communales sur surface de bureaux. La marge d'exploitation, corrigée de l'effet de l'application de la norme IFRIC 21, s'inscrit à 83,1%.

Les revenus financiers sont en hausse de 3 millions EUR entre le 30.09.2020 et le 30.09.2021. 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<sup>er</sup> semestre, et liés aux apports en nature du 08.04.2021. Les revenus générés par les créances de location-financement sont en augmentation. Les charges d'intérêts nettes (19 millions EUR) sont en augmentation de 1 million EUR. Cette augmentation a été tempérée par l'extourne au troisième trimestre des intérêts provisionnés relatifs aux obligations convertibles qui ont été converties en capital le 30.09.2021. Le coût moyen de la dette s'inscrit en baisse à 1,0%, contre 1,3% au 30.09.2020. Il est aussi légèrement inférieur à celui du premier semestre 2021 (1,1%), partiellement en raison de l'extourne mentionnée ci-dessus. Le résultat financier est conforme aux prévisions.

La quote-part dans le résultat net des activités clés des entreprises associées et co-entreprises s'élève à 2 millions 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 161 millions EUR au 30.09.2021, conforme aux prévisions (à comparer aux 138 millions EUR qui avaient été réalisés au 30.09.2020, soit une croissance de 17%), principalement grâce aux investissements réalisés. Le résultat net des activités clés – part du groupe par action s'élève à 5,56 EUR (conforme aux prévisions, à comparer à 5,24 EUR au 30.09.2020, soit une croissance de 6%) et tient compte des émissions

<sup>1</sup> C'est-à-dire aux prévisions trimestrielles dérivées des prévisions annuelles présentées en section 1.8.3 du communiqué de presse du 28.07.2021.

**INFORMATION RÉGLEMENTÉE**

Bruxelles, embargo jusqu'au 27.10.2021, 17:40 CET

d'actions de 2020 et de 2021. Le nombre moyen d'actions ayant jouissance dans le résultat de la période est ainsi passé de 26.298.121 à 28.980.690 entre ces deux dates.

Au niveau du résultat sur instruments financiers, la rubrique Variation de la juste valeur des instruments financiers ressort à 23 millions EUR au 30.09.2021, contre -21 millions EUR au 30.09.2020. 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 30.09.2021 (contre 3 millions EUR au 30.09.2020). La rubrique Variations de la juste valeur des immeubles de placements est positive au 30.09.2021 (1 million EUR). Ce montant comprend notamment 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 de la période). Hors effet initial de variation du périmètre, la variation de juste valeur des immeubles de placement est positive et atteint +0,5% sur les neuf premiers mois de 2021. La rubrique Autre résultat sur portefeuille, quant à elle, s'élève à -18 millions EUR au 30.09.2021 et comprend notamment l'effet d'entrées de périmètre.

Le résultat net – part du groupe s'élève à 169 millions EUR (soit 5,82 EUR par action) au 30.09.2021, contre 99 millions EUR (soit 3,76 EUR par action) au 30.09.2020. 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 entre le 30.09.2020 et le 30.09.2021, cet élément étant un élément non monétaire.

**INFORMATION RÉGLEMENTÉE**

Bruxelles, embargo jusqu'au 27.10.2021, 17:40 CET

**9. Bilan consolidé (x 1.000 EUR)**

<b>ACTIF</b>	<b>30.09.2021</b>	<b>31.12.2020</b>
<b>Actifs non courants</b>	<b>5.800.003</b>	<b>5.093.589</b>
Goodwill	46.827	46.827
Immobilisations incorporelles	2.589	2.172
Immeubles de placement	5.506.996	4.865.581
Autres immobilisations corporelles	1.834	1.434
Actifs financiers non courants	13.698	2.883
Créances de location-financement	148.622	104.889
Créances commerciales et autres actifs non courants	1.682	386
Impôts différés	3.806	1.390
Participations dans des entreprises associées et co-entreprises	73.950	68.026
<b>Actifs courants</b>	<b>298.255</b>	<b>160.026</b>
Actifs détenus en vue de la vente	130.850	3.320
Actifs financiers courants	0	0
Créances de location-financement	3.636	2.367
Créances commerciales	33.847	26.023
Créances fiscales et autres actifs courants	39.904	46.605
Trésorerie et équivalents de trésorerie	48.037	48.642
Comptes de régularisation	41.982	33.069
<b>TOTAL DE L'ACTIF</b>	<b>6.098.258</b>	<b>5.253.614</b>

<b>CAPITAUX PROPRES ET PASSIF</b>	<b>30.09.2021</b>	<b>31.12.2020</b>
<b>Capitaux propres</b>	<b>3.216.017</b>	<b>2.649.362</b>
<b>Capitaux propres attribuables aux actionnaires de la société mère</b>	<b>3.139.385</b>	<b>2.574.775</b>
Capital	1.698.517	1.450.210
Primes d'émission	1.118.230	804.557
Réserves	154.068	200.786
Résultat net de l'exercice	168.571	119.222
<b>Intérêts minoritaires</b>	<b>76.632</b>	<b>74.587</b>
<b>Passif</b>	<b>2.882.241</b>	<b>2.604.252</b>
<b>Passifs non courants</b>	<b>1.612.079</b>	<b>1.417.964</b>
Provisions	25.048	25.359
Dettes financières non courantes	1.460.082	1.246.850
Autres passifs financiers non courants	79.672	100.690
Impôts différés	47.277	45.064
<b>Passifs courants</b>	<b>1.270.162</b>	<b>1.186.289</b>
Dettes financières courantes	1.096.015	1.036.612
Autres passifs financiers courants	1.950	206
Dettes commerciales et autres dettes courantes	145.538	126.637
Comptes de régularisation	26.660	22.834
<b>TOTAL DES CAPITAUX PROPRES ET DU PASSIF</b>	<b>6.098.258</b>	<b>5.253.614</b>

**INFORMATION RÉGLEMENTÉE**

Bruxelles, embargo jusqu'au 27.10.2021, 17:40 CET

**Commentaires sur le bilan consolidé**

La valeur d'investissement du portefeuille immobilier consolidé<sup>1</sup>, telle qu'établie par les experts évaluateurs indépendants, s'élève à 5.882 millions EUR au 30.09.2021, 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 30.09.2021, la juste valeur atteint 5.638 millions EUR, à comparer à 4.869 millions EUR au 31.12.2020, soit une croissance de 16%.

La proportion de loyers dus relatifs au 3<sup>e</sup> trimestre effectivement encaissée au 26.10.2021 est quant à elle comparable à la proportion encaissée au 26.10.2020.

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.

**10. Portefeuille consolidé au 30.09.2021**

<b>ÉVOLUTION DU PORTEFEUILLE CONSOLIDÉ</b>		
<i>Extrait du rapport des experts évaluateurs indépendants Cushman &amp; Wakefield, Jones Lang LaSalle, PricewaterhouseCoopers, CBRE et Colliers sur base de la valeur d'investissement</i>		
<b>(x 1.000.000 EUR)</b>	<b>30.09.2021</b>	<b>31.12.2020</b>
Valeur d'investissement du portefeuille entier	5.881,8	5.082,1
Projets, réserve foncière et actifs détenus en vue de la vente	-343,9	-140,6
<b>Total des immeubles en exploitation</b>	<b>5.537,8</b>	<b>4.941,4</b>
Loyers contractuels	307,7	285,6
<b>Rendement brut sur les immeubles en exploitation</b>	<b>5,6%</b>	<b>5,8%</b>
Loyers contractuels + Valeur locative estimée des immeubles inoccupés à la date d'évaluation	313,6	293,1
Rendement brut si portefeuille loué à 100%	5,7%	5,9%
<b>Taux d'occupation des immeubles en exploitation<sup>2</sup></b>	<b>98,1%</b>	<b>97,4%</b>

Au 30.09.2021, 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

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

<sup>2</sup> Calculé sur base des revenus locatifs.



**INFORMATION RÉGLEMENTÉE**

Bruxelles, embargo jusqu'au 27.10.2021, 17:40 CET

moins de 2% du portefeuille consolidé (contre 23% au 31.12.2020, 11% au 31.03.2021 et moins de 2% au 30.06.2021).

**Portefeuille consolidé au 30.09.2021**

Secteur	Juste valeur			Résultat locatif net	Résultat d'exploitation des immeubles après charges immobilières directes	
	(x 1.000 EUR)	(en %)	Variation de la période <sup>1</sup>	(x 1.000 EUR)	(x 1.000 EUR)	(en %)
<b>Immobilier de santé</b>	<b>3.639.795</b>	<b>64,6%</b>	<b>0,6%</b>	<b>135.265</b>	<b>130.826</b>	<b>62,2%</b>
Belgique	1.583.393	28,1%	0,1%	59.806	59.308	28,2%
France	429.390	7,6%	-1,3%	21.814	21.705	10,3%
Pays-Bas	395.020	7,0%	4,2%	15.741	14.111	6,7%
Allemagne	622.550	11,0%	0,5%	26.686	25.051	11,9%
Espagne	225.158	4,0%	1,2%	3.441	3.329	1,6%
Finlande	40.500	0,7%	3,5%	0	-67	0,0%
Irlande	89.280	1,6%	0,6%	3.297	3.274	1,6%
Italie	188.870	3,4%	0,6%	3.838	3.474	1,7%
Royaume-Uni	65.634	1,2%	0,0%	639	639	0,3%
<b>Bureaux</b>	<b>1.429.691</b>	<b>25,4%</b>	<b>0,6%</b>	<b>59.613</b>	<b>53.109</b>	<b>25,3%</b>
Bruxelles CBD	790.874	14,0%	2,6%	24.651	21.660	10,3%
Bruxelles Décentralisé	352.095	6,2%	-0,9%	18.478	15.421	7,3%
Bruxelles Périphérie	100.938	1,8%	-4,0%	5.456	5.087	2,4%
Anvers	68.469	1,2%	2,3%	3.876	3.821	1,8%
Autres Régions	117.316	2,1%	-4,8% <sup>2</sup>	7.152	7.120	3,4%
<b>Immobilier de réseaux de distribution</b>	<b>568.360</b>	<b>10,1%</b>	<b>-0,5%</b>	<b>27.531</b>	<b>26.275</b>	<b>12,5%</b>
Pubstone - Belgique	294.748	5,2%	0,1%	14.336	13.747	6,5%
Pubstone - Pays-Bas	138.098	2,4%	-0,7%	7.476	7.026	3,3%
Cofinimur I	105.610	1,9%	-2,1%	5.719	5.502	2,6%
Autre - Belgique	29.904	0,5%	0,0%	0	0	0,0%
<b>PORTEFEUILLE TOTAL</b>	<b>5.637.846</b>	<b>100,0%</b>	<b>0,5%</b>	<b>222.409</b>	<b>210.210</b>	<b>100,0%</b>

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

<sup>2</sup> Deux actifs ont été alloués au secteur 'Autre Belgique' au 30.09.2021, voir section 4.10.3.

### INFORMATION RÉGLEMENTÉE

Bruxelles, embargo jusqu'au 27.10.2021, 17:40 CET

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

## 11. Prévisions 2021

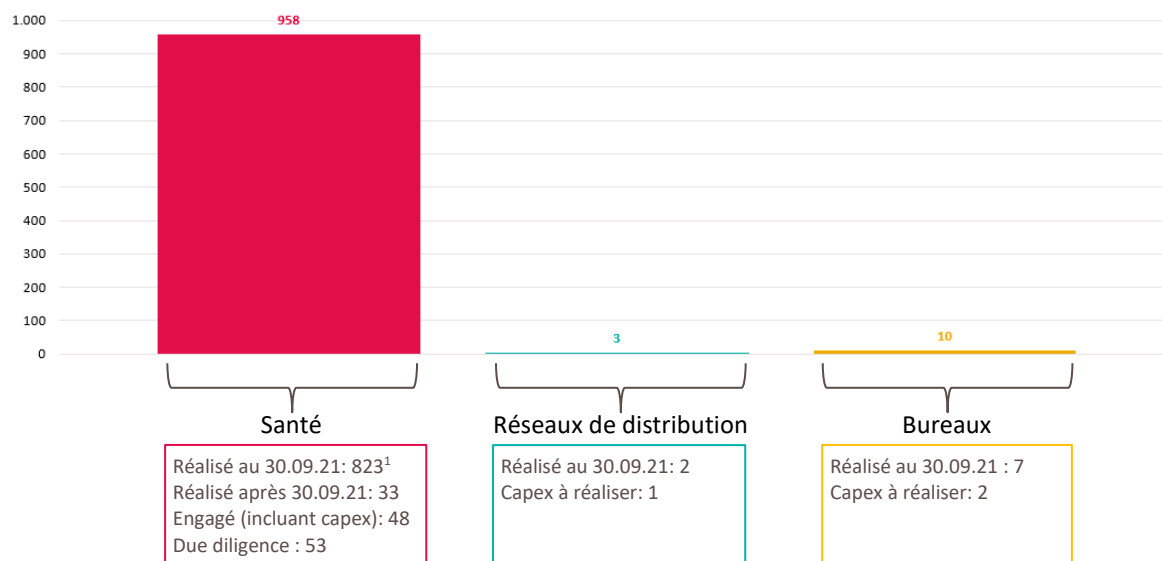
### 11.1. Investissements 2021

Compte tenu de l'état d'avancement des dossiers en cours, les investissements prévus pour 2021, tels que décrits en section 1.8.1 du communiqué de presse du 28.07.2021, ont été adaptés à la marge. La nouvelle estimation d'investissement brut est à ce jour fixée à 970 millions EUR (contre 930 millions EUR précédemment), sous réserve des principaux risques et incertitudes exposés ci-dessous (voir section 14).

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 115 millions EUR (contre 80 millions EUR précédemment), principalement en immeubles de bureaux mais aussi en immobilier de santé et en immobilier de réseaux de distribution (voir section 4.10.2).

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



<sup>1</sup> Y compris immeubles de placement, créances de locations-financement et entreprises associées (participations et créances)

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

**INFORMATION RÉGLEMENTÉE**

Bruxelles, embargo jusqu'au 27.10.2021, 17:40 CET

Projet	Type (de travaux)	Nom -bre de lits	Super- ficie (en m <sup>2</sup> )	Date prévue	Total investis- sements	Total investis- sements au 30.09.2021	Total investis- sements avant le 31.12.2021	Total investis- sements après 2021
<b>Belgique</b>								
Genappe	Construction d'une maison de repos et de soins	112	6.000	T3 2023	19	9	1	9
Juprelle	Construction d'une maison de repos et de soins	119	7.000	T3 2023	19	6	1	12
Oudenburg <sup>1</sup>	Construction d'une maison de repos et de soins	68	4.500	T3 2023	11	0	4	7
<b>France</b>								
Villers-sur-Mer	Construction d'une maison de repos et de soins	84	4.800	T4 2022	14	10	1	3
Fontainebleau	Redéveloppement d'une maison de repos et de soins	90 <sup>2</sup>	6.500	T3 2023	17	4	2	11
<b>Pays-Bas</b>								
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	22	2	1
Hilversum	Construction d'une clinique de soins		7.000	2023	30	12	3	15
<b>Allemagne</b>								
Leipzig	Construction d'une maison de repos et de soins	132	7.200	T1 2022	19	0	0	19
<b>Espagne</b>								
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	7	0	1
Lérida (Catalogne)	Construction d'une maison de repos et de soins	150	6.000	T2 2022	14	13	0	1
Tarragone (Catalogne)	Construction d'une maison de repos et de soins	170	6.800	T4 2022	15	9	4	2
El Puerto de Santa María (Andalousie)	Réaménagement d'une maison de repos et de soins	180	9.800	T2 2022	10	8	1	1
Palma de Majorque (Îles Baléares)	Construction d'une maison de repos et de soins	157	7.000	T2 2023	14	7	3	4
Alicante (Valence)	Construction d'une maison de repos et de soins	150	7.300	T1 2024	13	5	2	6
Sarriguren (Navarre)	Construction d'une maison de repos et de soins	167	8.500	T4 2021	34	0	19	15
Vallecas (Madrid)	Construction d'une maison de repos et de soins	138	5.900	T1 2022				
Vicálvaro (Madrid)	Construction d'une maison de repos et de soins	132	5.500	T1 2023				

<sup>1</sup> Événement intervenu après le 30.09.2021 (voir section 5).

<sup>2</sup> Correspond à 90 lits et 10 places en accueil de jour.

**INFORMATION RÉGLEMENTÉE**

Bruxelles, embargo jusqu'au 27.10.2021, 17:40 CET

Projet	Type (de travaux)	Nom -bre de lits	Super- ficie (en m <sup>2</sup> )	Date prévue	Total investis- sements	Total investis- sements au 30.09.2021	Total investis- sements avant le 31.12.2021	Total investis- sements après 2021
		(après travaux)						
<b>Finlande</b>								
Vantaa	Construction d'une maison de repos et de soins	68	2.600	T4 2021	12	10	2	0
Turku	Construction d'une maison de repos et de soins	43	2.200	T3 2022	12	5	3	4
Ylöjärvi	Construction d'une maison de repos et de soins	35	1.500	T3 2022				
Turku	Construction d'une maison de repos et de soins	68	3.700	T3 2022	15	4	2	9
Helsinki <sup>1</sup>	Construction d'une maison de repos et de soins	83	3.900	T1 2023	19	0	9	10
<b>Sous-total immeubles de placement</b>					<b>342</b>	<b>155</b>	<b>60</b>	<b>128</b>
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	18	4	228
<b>Total immeubles de placement, créances de location-financement et entreprises associées (participations et créances)</b>					<b>607</b>	<b>172</b>	<b>64</b>	<b>371</b>

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

Les perspectives en matière de précompte mobilier figurent en page 91 du document d'enregistrement universel 2020, publié le 09.04.2021. Le seuil de 60% pertinent en matière de précompte mobilier réduit n'est actuellement pas atteint ; le pourcentage estimé au 30.09.2021 est de l'ordre de 58%. 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.

Entre-temps, il est récemment apparu dans la presse que le gouvernement belge envisagerait une modification législative visant à augmenter à 80% le seuil pertinent en matière de précompte mobilier réduit, dans le cadre de l'accord budgétaire pour 2022. La société n'a pas encore connaissance du texte et l'examinera dès qu'il sera disponible. Cofinimmo précise toutefois que, sur base des hypothèses actuelles, le seuil de 60% ne sera pas atteint en moyenne trimestrielle sur l'exercice 2021 et que, par conséquent, le dividende 2021, payable en 2022, devrait toujours être soumis à un précompte mobilier de 30%.

### 11.3. Résultat net des activités clés et dividende par action

Sur la base des informations actuellement disponibles et des hypothèses détaillées ci-dessus, et en l'absence d'événements majeurs imprévus, Cofinimmo maintient sa prévision de réalisation d'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 ayant mené à un dénominateur de 29.655.016. 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

<sup>1</sup> Événement intervenu après le 30.09.2021 (voir section 5).

**INFORMATION RÉGLEMENTÉE**

Bruxelles, embargo jusqu'au 27.10.2021, 17:40 CET

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 14).

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

**12.1. Références, notations et certifications**

- Le 15.07.2021, Cofinimmo obtenu le certificat final BREEAM Excellent pour la maison de repos et de soins en cours de construction à Oleiros, en Espagne ;
- Le 16.09.2021, MSCI a annoncé que le rating de Cofinimmo s'est amélioré, passant de A à AA, et ce, sur une échelle allant de CCC à AAA. Le précédent rating (A) avait été attribué en 2016 ;
- Le 22.09.2021, Cofinimmo a obtenu, pour la huitième année consécutive, le EPRA Gold Award Best Practices Recommendations pour son rapport financier annuel 2020 et le EPRA Gold Award Sustainability Best Practices Recommendations pour son rapport RSE 2020 ;
- Le 23.09.2021, Cofinimmo a obtenu le certificat final BREEAM Excellent pour l'immeuble de bureaux Quartz, notamment grâce aux fenêtres à triple vitrage, au système de chauffage et de ventilation à haute performance, au concept d'éclairage ultra-efficace avec détection de luminosité et au système de gestion du bâtiment entièrement flexible. 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 01.10.2021, Cofinimmo a vu son rating GRESB Real Estate Assessment passer de 67% à 70%, à comparer à la moyenne du secteur qui s'élève à 65%.

**12.2. Initiatives adoptées 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.

**13. Gouvernance d'entreprise**

**13.1. 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%.

Société	%
Forever Care-Ion	6,69%
BlackRock, Inc.	5,20%
Groupe Cofinimmo	0,12%
Autres <5%	87,99%
<b>TOTAL</b>	<b>100,00%</b>

**INFORMATION RÉGLEMENTÉE**

Bruxelles, embargo jusqu'au 27.10.2021, 17:40 CET

**14. Principaux risques et incertitudes**

Dans le contexte actuel de crainte d'une « 4<sup>e</sup> 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.

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, 11% au 31.03.2021 et moins de 2% au 30.06.2021).

**15. Calendrier de l'actionnaire**

Événement	Date
Communiqué 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	28.10.2022
Communiqué de presse annuel : résultats au 31.12.2022	02.03.2023

### INFORMATION RÉGLEMENTÉE

Bruxelles, embargo jusqu'au 27.10.2021, 17:40 CET

### Pour tout renseignement :

#### Jean Kotarakos

Chief Financial Officer

Tél. : +32 2 373 00 00

[jkotarakos@cofinimmo.be](mailto:jkotarakos@cofinimmo.be)

#### Lynn Nachtergaele

Investor Relations Manager

Tél. : +32 2 777 14 08

[lnachtergaele@cofinimmo.be](mailto:lnachtergaele@cofinimmo.be)

### À propos de Cofinimmo :

Depuis plus de 35 ans, Cofinimmo investit, développe et gère des immeubles de location. La société possède un patrimoine implanté en Belgique, en France, aux Pays-Bas, en Allemagne, en Espagne, en Finlande, en Irlande, en Italie et au Royaume-Uni, d'une valeur d'environ 5,6 milliards EUR. Attentive aux évolutions sociétales, Cofinimmo a pour mission de mettre à disposition des espaces de soins, de vie et de travail de haute qualité pour ses partenaires-locataires au bénéfice direct des occupants. 'Caring, Living and Working – Together in Real Estate' est l'expression de cette mission. Forte de son expertise, Cofinimmo a bâti un portefeuille d'immobilier de santé d'environ 3,6 milliards EUR faisant référence en Europe.

Société indépendante appliquant les normes les plus strictes en matière de gouvernance d'entreprise et de durabilité, Cofinimmo offre des services à ses locataires et gère son patrimoine à travers une équipe d'environ 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 26.10.2021, la capitalisation boursière totale de Cofinimmo s'élevait à environ 4,5 milliards EUR. La société applique des politiques d'investissement qui cherchent à offrir à ses actionnaires un investissement à long terme socialement responsable, peu risqué et générant un flux de dividendes récurrent, prévisible et croissant.



[www.cofinimmo.com](http://www.cofinimmo.com)

Suivez-nous sur :



**INFORMATION RÉGLEMENTÉE**

Bruxelles, embargo jusqu'au 27.10.2021, 17:40 CET

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

<b>A. RÉSULTAT NET</b>	<b>30.09.2021</b>	<b>30.09.2020</b>
Revenus locatifs	216.966	186.372
Reprises de loyers cédés et escomptés	5.446	7.083
Charges relatives à la location	-3	-1.966
<b>Résultat locatif net</b>	<b>222.409</b>	<b>191.488</b>
Récupération de charges immobilières	407	264
Récupération de charges locatives et de taxes normalement assumées par le locataire sur immeubles loués	41.189	30.341
Frais incombant aux locataires et assumés par le propriétaire sur dégâts locatifs et remises en état au terme du bail	-723	-22
Charges locatives et taxes normalement assumées par le locataire sur immeubles loués	-44.596	-33.319
<b>Résultat immobilier</b>	<b>218.686</b>	<b>188.752</b>
Frais techniques	-3.546	-2.128
Frais commerciaux	-2.146	-1.867
Charges et taxes sur immeubles non loués	-2.784	-2.546
Frais de gestion immobilière	-20.732	-17.446
<b>Charges immobilières</b>	<b>-29.208</b>	<b>-23.986</b>
<b>Résultat d'exploitation des immeubles</b>	<b>189.478</b>	<b>164.766</b>
Frais généraux de la société	-8.885	-7.477
<b>Résultat d'exploitation avant résultat sur portefeuille</b>	<b>180.593</b>	<b>157.289</b>
Résultat sur vente d'immeubles de placement	2.243	3.462
Résultat sur vente d'autres actifs non financiers	0	0
Variations de la juste valeur des immeubles de placement	1.418	191
Autre résultat sur portefeuille	-18.010	-26.785
<b>Résultat d'exploitation</b>	<b>166.243</b>	<b>134.157</b>
Revenus financiers	9.042	6.230
Charges d'intérêts nettes	-18.907	-18.015
Autres charges financières	-757	-550
Variations de la juste valeur des actifs et passifs financiers	22.793	-21.450
<b>Résultat financier</b>	<b>12.171</b>	<b>-33.785</b>
Quote-part dans le résultat des entreprises associées et co-entreprises	-53	291
<b>Résultat avant impôt</b>	<b>178.362</b>	<b>100.662</b>
Impôts des sociétés	-7.322	-3.555
Exit tax	-259	-706
<b>Impôt</b>	<b>-7.581</b>	<b>-4.261</b>
<b>Résultat net</b>	<b>170.780</b>	<b>96.401</b>
Intérêts minoritaires	-2.209	2.562
<b>Résultat net – part du groupe</b>	<b>168.571</b>	<b>98.963</b>



**INFORMATION RÉGLEMENTÉE**

Bruxelles, embargo jusqu'au 27.10.2021, 17:40 CET

<b>B. AUTRES ÉLÉMENTS DU RÉSULTAT GLOBAL RECYCLABLES EN COMPTE DE RÉSULTATS</b>	<b>30.09.2021</b>	<b>30.09.2020</b>
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	1.873	2.725
<b>Autres éléments du résultat global recyclables en comptes de résultats</b>	<b>1.873</b>	<b>2.725</b>
Intérêts minoritaires	0	0
<b>Autres éléments du résultat global recyclables en compte de résultats – part du groupe</b>	<b>1.873</b>	<b>2.725</b>

<b>C. RÉSULTAT GLOBAL</b>	<b>30.09.2021</b>	<b>30.09.2020</b>
<b>Résultat global</b>	<b>172.654</b>	<b>99.126</b>
Intérêts minoritaires	-2.209	2.562
<b>Résultat global – part du groupe</b>	<b>170.445</b>	<b>101.688</b>