

Résultats annuels 2021

Près d'un milliard EUR d'investissements et des résultats en forte hausse

Résultats de Cofinimmo (Euronext Brussels : COFB) en forte hausse :

- Croissance de 17% du résultat net des activités clés – part du groupe à 212 millions EUR (181 millions EUR au 31.12.2020), soit 7,15 EUR par action (6,85 EUR par action au 31.12.2020)
- Dividende brut pour l'exercice 2021, payable en 2022, confirmé à 6,00 EUR par action, en hausse par rapport à 2020

Investissements en immobilier de santé depuis le 01.01.2021 :

- Portefeuille consolidé du groupe de 5,7 milliards EUR en croissance de 17%, après 992 millions EUR d'investissements, principalement en immobilier de santé (3,8 milliards EUR, représentant 67% du portefeuille consolidé du groupe au 31.12.2021)
- Présence dans 9 pays dont 3 ajoutés en 2021 (Irlande, Italie et Royaume-Uni)
- Enveloppe de plus de 700 millions EUR de projets de développement en cours à réaliser d'ici à 2024

Recentrage du portefeuille de bureaux conformément à la stratégie :

- Cessions réalisées pour 60 millions EUR
- Filialisation du portefeuille de bureaux, représentant 24% du portefeuille consolidé du groupe

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

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

RSE

- Sustainable Growth Award 2021 décerné par Euronext Brussels, récompensant la plus forte croissance durable au cours de la dernière décennie
- Obtention de plusieurs certificats BREEAM pour des bureaux mais aussi en immobilier de santé. La maison de repos et de soins à Oleiros est le premier site de cette catégorie à obtenir le niveau BREEAM Excellent en Espagne
- Intensité énergétique de 165 kWh/m², en bonne voie pour atteindre la réduction visée d'ici à 2030

Performances opérationnelles solides :

- Revenus locatifs bruts en hausse de 16% sur les 12 derniers mois
- Taux d'occupation élevé : 98,1% (97,4% au 31.12.2020)
- Durée résiduelle des baux particulièrement longue : 12 ans

Gestion efficace de la structure financière :

- Augmentations de capital de près de 565 millions EUR
- Émission en janvier 2022 d'une 2^e obligation durable de 500 millions EUR (2,5 fois sursouscrite)
- Disponibilités sur les lignes de crédit confirmées de 866 millions EUR (au 31.12.2021), après couverture des émissions de billets de trésorerie
- Coût moyen de la dette en diminution : 1,1% (1,3% au 31.12.2020)
- Ratio d'endettement : 44,2% (46,1% au 31.12.2020)
- Rating BBB/A-2

Perspectives 2022 :

- Dividende brut pour l'exercice 2022, payable en 2023 : 6,20 EUR/action, en hausse par rapport à 2021

INFORMATION RÉGLEMENTÉE

Bruxelles, embargo jusqu'au 24.02.2022, 17:40 CET

Jean-Pierre Hanin, CEO de Cofinimmo : « L'exercice 2021 a été marqué par la dynamique de nos investissements, avec près d'un milliard EUR investis en immobilier de santé en Europe.

Avec l'Irlande, l'Italie et le Royaume-Uni, nous avons ajouté trois pays à notre empreinte géographique. Par ses nombreux projets de développement, représentant une enveloppe de plus de 700 millions EUR à réaliser d'ici à 2024, Cofinimmo participe activement à l'extension et au renouvellement du parc immobilier dédié à la santé en Europe. Dans ce contexte, les résultats de Cofinimmo se sont avérés solides, malgré la situation sanitaire.

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'année à hauteur de 565 millions EUR, à quoi s'est ajoutée l'émission d'une 2^e obligation durable de 500 millions EUR en janvier 2022, montrant qu'investissement durable et financement durable constituent une priorité pour le groupe. Ceci a très récemment été mis en évidence par l'obtention du Sustainable Growth Award 2021 décerné par Euronext Brussels, récompensant la société ayant connu la plus forte croissance durable au cours de la dernière décennie. »

INFORMATION RÉGLEMENTÉE

Bruxelles, embargo jusqu'au 24.02.2022, 17:40 CET

1.	Résumé de l'activité depuis le 01.01.2021.....	4
2.	Chiffres clés consolidés	6
2.1.	Données globales.....	6
2.2.	Données par action – part du groupe	7
2.3.	Indicateurs de performance selon le référentiel EPRA	8
3.	Évolution du portefeuille consolidé	8
4.	Principaux événements intervenus en 2021	10
4.1.	Immobilier de santé en Belgique	10
4.2.	Immobilier de santé en France	14
4.3.	Immobilier de santé aux Pays-Bas	17
4.4.	Immobilier de santé en Allemagne	21
4.5.	Immobilier de santé en Espagne.....	24
4.6.	Immobilier de santé en Finlande	29
4.7.	Immobilier de santé en Irlande.....	34
4.8.	Immobilier de santé en Italie	36
4.9.	Immobilier de santé au Royaume-Uni	37
4.10.	Immobilier de réseaux de distribution.....	39
4.11.	Bureaux.....	40
5.	Événements intervenus après le 31.12.2021	43
5.1.	Immobilier de santé en Espagne.....	43
5.2.	Immobilier de santé en France	45
5.3.	Bureaux.....	46
6.	Résultats opérationnels	47
6.1.	Taux d'occupation (calculé sur base des revenus locatifs)	47
6.2.	Locataires principaux.....	47
6.3.	Durée résiduelle moyenne des baux	48
6.4.	Échéancier du portefeuille	48
6.5.	Variation des revenus locatifs bruts à portefeuille constant	49
7.	Gestion des ressources financières.....	49
7.1.	Opérations de financement en 2021	49
7.2.	Structure de la dette.....	53
7.3.	Disponibilités	54
7.4.	Ratio d'endettement consolidé	54
7.5.	Durée résiduelle moyenne des dettes financières.....	54
7.6.	Coût moyen de la dette et couverture du taux d'intérêt.....	55
7.7.	Notation financière.....	56
7.8.	Aliénations d'actions propres	56
8.	Responsabilité sociale des entreprises (RSE)	57
8.1.	Initiatives en réponse au changement climatique	57
8.2.	Références, notations et certifications	58
8.3.	Enquêtes et contrôles à l'égard de certains opérateurs de santé.....	59
9.	Synthèse des résultats et des comptes consolidés au 31.12.2021	59
9.1.	Comptes de résultats consolidés – Schéma analytique (x 1.000 EUR).....	60
9.2.	Bilan consolidé (x 1.000 EUR)	63
10.	Portefeuille consolidé au 31.12.2021	64
11.	Prévisions 2022.....	67
11.1.	Programme d'investissements	67
11.2.	Composition du portefeuille et perspectives en matière de précompte mobilier	70
11.3.	Résultat net des activités clés et dividende par action	70
12.	Information relative à l'action et aux obligations	71
12.1.	Performance boursière	71
12.2.	Dividende de l'exercice 2021	72
12.3.	Actionnariat	72
13.	Gouvernance d'entreprise	73
13.1.	Assemblée générale ordinaire du 12.05.2021	73
13.2.	Assemblée générale extraordinaire du 07.06.2021	73
14.	Principaux risques et incertitudes.....	74
15.	Calendrier de l'actionnaire	75

INFORMATION RÉGLEMENTÉE

Bruxelles, embargo jusqu'au 24.02.2022, 17:40 CET

1. Résumé de l'activité depuis le 01.01.2021

Depuis près de 40 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 deux ans 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, la maintenance, l'extension et au renouvellement du parc immobilier dédié à la santé dans neuf pays.

En 2021, Cofinimmo a réalisé près d'un milliard EUR d'investissements dans différents sous-secteurs de l'immobilier de santé en Europe, y compris, et pour la première fois, en Irlande, en Italie et au Royaume-Uni. Grâce à ces opérations, les actifs de santé (3,8 milliards EUR) représentent deux tiers du portefeuille consolidé du groupe, qui atteint 5,7 milliards EUR. Les projets de développement en cours représentent une enveloppe de plus de 700 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 groupe a ainsi réalisé des cessions d'immeubles de bureaux situés en périphérie anversoise ainsi que dans la zone décentralisée de Bruxelles pour un montant total de 60 millions EUR. Fin octobre, le groupe a annoncé la réalisation de la filialisation du portefeuille de bureaux, donnant l'option d'ouvrir le capital de cette filiale à de futurs investisseurs.

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 réalisé 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 près de 15 ans déjà, et qui constitue une priorité permanente, les nombreux efforts fournis par le groupe ont à nouveau été récompensés en 2021. Cofinimmo a encore amélioré une série de ratings externes en matière de RSE (MSCI, GRESB, CDP, ...), et a obtenu plusieurs nouveaux certificats BREEAM pour des bureaux, mais aussi en immobilier de santé. La maison de repos et de soins à Oleiros est, par exemple, le premier site de cette catégorie à obtenir le niveau BREEAM Excellent en Espagne. L'intensité énergétique du portefeuille a atteint 165 kWh/m² en 2021, en réduction de 13% et en bonne voie pour atteindre la réduction de 30% visée ici à 2030 (par rapport au niveau de 2017). De plus, Cofinimmo s'est très récemment distinguée par l'obtention du Sustainable Growth Award 2021 décerné par Euronext Brussels, récompensant la société ayant connu la plus forte croissance durable au cours de la dernière décennie. Bien entendu, Cofinimmo suit avec attention l'évolution de la situation récente autour de certains opérateurs de santé (voir section 8.3 ci-dessous).

En matière de financement, plusieurs opérations conclues au cours de l'exercice ont permis d'encore améliorer la structure du bilan. Cofinimmo a réalisé quatre augmentations de capital (apport en nature, en numéraire via constitution accélérée d'un carnet d'ordres, dividende optionnel et conversion des obligations convertibles en actions) totalisant près de 565 millions EUR, à quoi s'est ajoutée l'émission d'une 2^e obligation durable de 500 millions EUR en janvier 2022 (2,5 fois sursouscrite), montrant qu'investissement durable et financement durable constituent une priorité pour le groupe. Au 31.12.2021, Cofinimmo disposait de 866 millions EUR de disponibilités sur ses lignes de crédit, après couverture des émissions de billets de trésorerie.

Le dynamisme dont le groupe fait preuve en matière d'investissements et de financements (coût moyen de la dette en diminution à 1,1%), couplé à une gestion efficace du portefeuille existant (taux d'occupation de

INFORMATION RÉGLEMENTÉE

Bruxelles, embargo jusqu'au 24.02.2022, 17:40 CET

98,1%, revenus locatifs bruts en hausse de 0,9% à périmètre constant, marge d'exploitation à 82,1%), lui ont permis de réaliser un résultat net des activités clés – part du groupe de 212 millions EUR au 31.12.2021, conforme aux prévisions¹ (à comparer aux 181 millions EUR qui avaient été réalisés au 31.12.2020, soit une croissance de 17%) principalement grâce aux investissements réalisés. Le résultat net des activités clés – part du groupe par action s'élève à 7,15 EUR (conforme aux prévisions, à comparer à 6,85 EUR au 31.12.2020, soit une croissance de 4%) 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 26.478.781 à 29.655.292 entre ces deux dates.

Le résultat net – part du groupe a atteint 260 millions EUR (soit 8,78 EUR par action) au 31.12.2021, contre 119 millions EUR (soit 4,50 EUR par action) au 31.12.2020. 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 immeubles de placement et des instruments de couverture entre le 31.12.2020 et le 31.12.2021, ces deux éléments étant des éléments non monétaires.

Avec un taux d'endettement de 44,2% au 31.12.2021, 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 principaux risques et incertitudes sont données en section 14).

Ces résultats permettent de confirmer que le conseil d'administration proposera à l'assemblée générale ordinaire des actionnaires prévue le 11.05.2022 de distribuer un dividende brut de 6,00 EUR par action pour l'exercice 2021, payable en mai 2022.

Vu notamment les cessions réalisées en 2021 et budgétées en 2022, et sauf survenance d'événements imprévus, la prévision du résultat net des activités clés – part du groupe pour l'exercice 2022 s'élève à 219 millions EUR (contre 212 millions EUR au 31.12.2020), soit 6,90 EUR par action, et celle du dividende brut payable en 2023 à 6,20 EUR par action (en hausse par rapport au dividende 2021 payable en 2022). Ces prévisions se fondent sur un budget d'investissements bruts de l'ordre de 600 millions EUR pour 2022 (460 millions EUR nets, voir section 11.1) et tiennent compte des effets dilutifs prorata temporis des augmentations de capital de 2021 (voir section 11.3).

¹ C'est-à-dire aux prévisions annuelles présentées en section 11.3 du communiqué de presse du 27.10.2021.

INFORMATION RÉGLEMENTÉE

Bruxelles, embargo jusqu'au 24.02.2022, 17:40 CET

2. Chiffres clés consolidés

2.1. Données globales

(x 1.000.000 EUR)	31.12.2021	31.12.2020
Portefeuille d'immeubles de placement (en juste valeur)	5.710	4.869
(x 1.000 EUR)	31.12.2021	31.12.2020
Résultat immobilier	293.885	255.956
Résultat d'exploitation avant résultat sur portefeuille	241.318	211.112
Résultat net des activités clés – part du groupe*	212.131	181.457
Résultat sur instruments financiers – part du groupe*	40.748	-21.906
Résultat sur portefeuille - part du groupe*	7.458	-40.330
Résultat net – part du groupe	260.337	119.222
Marge d'exploitation*	82,1%	82,5%
	31.12.2021	31.12.2020
Frais d'exploitation/valeur moyenne du patrimoine en gestion* ¹	0,95%	0,98%
Durée pondérée résiduelle des baux ² (en années)	12	12
Taux d'occupation ³	98,1%	97,4%
Rendement locatif brut si portefeuille loué à 100% ⁴	5,6%	5,9%
Rendement locatif net si portefeuille loué à 100% ⁵	5,3%	5,6%
Ratio d'endettement ⁶	44,2%	46,1%
Coût moyen de la dette ⁷	1,1%	1,3%
Maturité moyenne de la dette (en années) ⁸	5	5

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

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

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

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

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

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

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

⁷ Y compris les marges bancaires.

⁸ Voir section 7.5.

INFORMATION RÉGLEMENTÉE

Bruxelles, embargo jusqu'au 24.02.2022, 17:40 CET

2.2. Données par action – part du groupe

(en EUR)	31.12.2021	31.12.2020
Résultat net des activités clés – part du groupe – par action*	7,15	6,85
Résultat sur instruments financiers – part du groupe – par action*	1,37	-0,83
Résultat sur portefeuille – part du groupe – par action*	0,25	-1,52
Résultat net – part du groupe – par action	8,78	4,50

Valeur intrinsèque de l'action (en EUR)	31.12.2021	31.12.2020
Actif net réévalué par action en juste valeur ¹ après répartition du dividende de l'exercice 2020*	102,13	89,50
Actif net réévalué par action en valeur d'investissement ² après répartition du dividende de l'exercice 2020*	108,57	95,38

Valeur intrinsèque diluée de l'action (en EUR)	31.12.2021	31.12.2020
Actif net dilué réévalué par action en juste valeur ¹ après répartition du dividende de l'exercice 2020	101,51	89,42
Actif net dilué réévalué par action en valeur d'investissement ² après répartition du dividende de l'exercice 2020	107,84	95,30

Les obligations remboursables en actions (ORA) émises en 2011 et 16.925 actions propres du stock option plan ont été prises en compte dans le calcul de l'actif net dilué par action au 31.12.2021 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.

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

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

INFORMATION RÉGLEMENTÉE

Bruxelles, embargo jusqu'au 24.02.2022, 17:40 CET

2.3. Indicateurs de performance selon le référentiel EPRA¹

(en EUR par action)	31.12.2021	31.12.2020
EPRA résultat*	7,15	6,85
EPRA résultat dilué*	7,15	6,85
(en EUR par action)	31.12.2021	31.12.2020
EPRA Net Reinstatement Value (NRV)*	114,82	110,11
EPRA Net Tangible Assets (NTA)*	106,35	101,74
EPRA Net Disposal Value (NDV)*	103,49	96,01
	31.12.2021	31.12.2020
EPRA rendement initial net (RIN)*	5,2%	5,5%
EPRA RIN ajusté*	5,2%	5,5%
EPRA taux de vacance locative*	1,9%	2,6%
EPRA ratio de coûts (frais directs de vacance inclus)*	21,7%	20,7%
EPRA ratio de coûts (frais directs de vacance exclus)*	19,3%	18,4%

Les ORA émises en 2011 n'ont pas été prises en compte au 31.12.2021 dans le calcul de l'EPRA résultat dilué, de l'EPRA NRV, de l'EPRA NTA et de l'EPRA NDV, concepts définis par les EPRA Best Practice Recommendations.

Les 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'EPRA résultat dilué, de l'EPRA NRV, de l'EPRA NTA et de l'EPRA NDV au 31.12.2020.

3. Évolution du portefeuille consolidé

Secteur	Investissements durant l'année 2021	Désinvestissements durant l'année 2021	Investissements durant le 4 ^e trimestre 2021	Désinvestissements durant le 4 ^e trimestre 2021	Juste valeur au 31.12.2021	Référence
Immobilier de santé	978 millions EUR ²	11 millions EUR	155 millions EUR ³	11 millions EUR	3,8 milliards EUR	4.1 à 4.9
Réseaux de distribution	5 millions EUR	49 millions EUR	3 millions EUR	40 millions EUR	0,5 milliard EUR	4.10
Bureaux	10 millions EUR	60 millions EUR	2 millions EUR	59 millions EUR	1,4 milliard EUR	4.11
TOTAL	992 millions EUR	120 millions EUR	160 millions EUR	110 millions EUR	5,7 milliards EUR	/

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

² Dont 897 millions EUR en immeubles de placement, 19 millions EUR en entreprises associées (participations et créances), 46 millions EUR en créances de locations-financement et 16 millions EUR en actifs financiers non courants.

³ Dont 136 millions EUR en immeubles de placement, 4 millions EUR en entreprises associées (participations et créances) et 16 millions EUR en actifs financiers non courants.

INFORMATION RÉGLEMENTÉE

Bruxelles, embargo jusqu'au 24.02.2022, 17:40 CET

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

Secteur	Sous-secteur	Nombre de lits (arrondi)	Juste valeur (%)
Immobilier de santé			67%
	Établissements sanitaires ¹	2.600	8%
	Soins primaires ²	-	2%
	Établissements médico-sociaux ³	23.000	55%
	Autres ⁴	-	2%
Immobilier de réseaux de distribution		-	9%
	Pubstone	-	8%
	Cofinimur I	-	1%
	Autre - Belgique ⁵	-	1%
Bureaux		-	24%
	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	58%
France	9%
Pays-Bas	10%
Allemagne	11%
Espagne	4%
Finlande	1%
Irlande	2%
Italie	3%
Royaume-Uni	1%

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

² Centres de consultations médicales.

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

⁴ Centres de sport & de bien-être.

⁵ Voir section 4.10.3 du présent document.

INFORMATION RÉGLEMENTÉE

Bruxelles, embargo jusqu'au 24.02.2022, 17:40 CET

4. Principaux événements intervenus en 2021

4.1. Immobilier de santé en Belgique

- Investissements en 2021 : 155 millions EUR
- Désinvestissements en 2021 : 10 millions EUR
- Portefeuille immobilier de santé en Belgique au 31.12.2021 : 1.601 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 de l'année 2021, Cofinimmo y a investi 154 millions EUR en immeubles de placement et 1 million EUR en participations dans des entreprises associées, et a procédé à une cession de 10 millions EUR.

Principales réalisations :

- **Construction de l'extension d'un complexe de soins à Louvain**

Le 14.01.2021, Cofinimmo a conclu un accord en vue d'acquérir 100% des actions de la SRL Home Vogelzang OG. Cette société possède les droits réels pour les 30 années à venir sur un terrain situé à Louvain, dans le Brabant flamand. La construction d'une extension à un complexe existant est actuellement en cours sur ce terrain. La valeur conventionnelle du complexe pour le calcul du prix des actions s'élève à environ 15 millions EUR.



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

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

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

Le 12.02.2021, Cofinimmo a acquis 100% des actions d'une société qui détient un terrain à bâtir à Genappe, dans le Brabant wallon. La construction d'une nouvelle maison de repos et de soins est actuellement en cours sur ce terrain. Cofinimmo fait exécuter les travaux dans le cadre d'un projet turnkey. Le budget d'investissement (terrain et travaux compris) s'élève à environ 19 millions EUR.

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

INFORMATION RÉGLEMENTÉE

Bruxelles, embargo jusqu'au 24.02.2022, 17:40 CET

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

La nouvelle maison de repos et de soins offrira environ 112 lits, répartis sur une superficie de plus de 6.000 m². Le bâtiment répond à toutes les exigences actuelles en matière de normes énergétiques et d'objectifs de développement durable. Des matériaux modernes et durables ainsi que les dernières innovations techniques (éclairage LED, récupération de l'eau de pluie, ventilation, etc.) seront utilisés. L'empreinte carbone du bâtiment sera largement inférieure à celle de l'ancienne maison de repos et de soins.

Après la livraison des travaux, prévue pour le troisième trimestre 2023, Korian Belgium sera en charge de l'exploitation de la nouvelle maison de repos et de soins. Un bail de type triple net¹ a ainsi été conclu pour une durée de 28 ans. Le loyer sera indexé en fonction de l'indice santé belge. Le rendement locatif brut sera supérieur à 4,5%.

- Acquisition de cinq sites de santé par apport en nature

Le 08.04.2021, Cofinimmo a acquis cinq sites de santé en Belgique via apport en nature. La valeur conventionnelle des actifs s'élève à 103 millions EUR (montant arrondi). À cette fin, 937.432 nouvelles actions ont été émises (voir section 7.1.1.2. ci-dessous) dans le cadre du capital autorisé, et ont été transmises aux apporteurs.



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



Maison de repos et de soins – Clos Régina – Bruxelles

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

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

INFORMATION RÉGLEMENTÉE

Bruxelles, embargo jusqu'au 24.02.2022, 17:40 CET

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

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

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

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

Le 29.06.2021, Cofinimmo a acquis 100% des actions d'une société qui détient un terrain à bâtir à Juprelle, dans la province de Liège. La construction d'une nouvelle maison de repos et de soins est actuellement en cours sur ce terrain. Le budget d'investissement (terrain et travaux compris) s'élève à environ 19 millions EUR.



La future maison de repos et de soins fera partie d'un campus de soins résidentiels, où des appartements de résidence-services sont également prévus, et sera située près du centre de Juprelle. Un arrêt de bus à environ 200 mètres assurera l'accessibilité au site. La construction de cette nouvelle maison de repos et de soins répond aux besoins croissants en termes de capacité d'accueil moderne pour personnes âgées dépendantes dans la région.

La nouvelle maison de repos et de soins offrira environ 119 lits, répartis sur une surface de près de 7.000 m². Le bâtiment répond à toutes les exigences actuelles en matière de normes énergétiques et d'objectifs de développement durable. Des matériaux modernes et durables ainsi que les dernières innovations techniques (éclairage LED, récupération de l'eau de pluie, ventilation système D, etc.) seront utilisés.

Cofinimmo fait exécuter les travaux 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 chantier.

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

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

INFORMATION RÉGLEMENTÉE

Bruxelles, embargo jusqu'au 24.02.2022, 17:40 CET

- **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 construit 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 m². Le bâtiment répond à toutes les exigences actuelles en matière de normes énergétiques et d'objectifs de développement durable. Des matériaux modernes et durables ainsi que les dernières innovations techniques (éclairage LED, récupération de l'eau de pluie, système de ventilation D dans les espaces communs) seront utilisés.

Les travaux de construction ont commencé 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 chantier.

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 net¹ 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%.

- **Vente d'une maison de repos et de soins à Bruxelles**

Le 18.11.2021, la maison de repos et de soins Ten Prins à Bruxelles a été vendue. Les montants perçus par Cofinimmo sont conformes à la dernière juste valeur (au 30.09.2021) déterminée par l'expert évaluateur indépendant de Cofinimmo.

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

Le 21.12.2021, Cofinimmo a acquis 100% des actions de la société qui détient une maison de repos et de soins récemment construite à Charleroi, dans la province du Hainaut. La valeur conventionnelle du site pour le calcul du prix des actions s'élève à environ 18 millions EUR. L'immeuble est loué à une filiale de Korian Belgium.

La maison de repos et de soins Clos de la Rivelaïne est située à Montignies-sur-Sambre, à deux pas du centre-ville de Charleroi. L'immeuble est entouré de quartiers résidentiels, de zones vertes et de petits commerces. Il offre une réponse au besoin croissant de places d'accueil modernes et de qualité pour seniors dans la région.

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

INFORMATION RÉGLEMENTÉE

Bruxelles, embargo jusqu'au 24.02.2022, 17:40 CET



L'immeuble a une superficie d'environ 5.500 m² et offre 93 lits pour personnes âgées en perte d'autonomie et 6 appartements de résidence-services, répartis sur un rez-de-chaussée et trois étages. Il a été construit en 2021 et répond à toutes les exigences actuelles en matière de normes énergétiques. 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) ont été utilisés. En outre, le bâtiment bénéficie d'une très bonne connexion multimodale (gare ferroviaire à 2 km, réseau routier autour de la ville).

Cet investissement ne figurait pas dans l'estimation d'investissements prévue pour 2021, telle que publiée en section 11.1 du communiqué de presse du 27.10.2021.

La société a conclu un bail de type triple net¹ avec une filiale de Korian Belgium pour une durée de 20 ans. Le loyer sera indexé annuellement en fonction de l'indice santé belge. Le rendement locatif brut s'élève à environ 4,5%, ce qui est en ligne avec les conditions de marché actuelles et la qualité du site.

4.2. Immobilier de santé en France

- Investissements en 2021 : 74 millions EUR
- Désinvestissements en 2021 : 1 million EUR
- Portefeuille immobilier de santé en France au 31.12.2021 : 456 millions EUR (53 sites en exploitation)

Cofinimmo détient en France des immeubles de placement en immobilier de santé pour une juste valeur de 456 millions EUR, des créances de locations-financement pour 21 millions EUR, et 51 millions EUR en participations dans des entreprises associées. Au cours de l'année 2021, Cofinimmo y a investi 74 millions EUR en immeubles de placement et a procédé à une cession de 1 million EUR.

Principales réalisations :

- **Acquisition de quatre maisons de repos et de soins et d'une résidence-autonomie en Normandie**

Le 01.02.2021, Cofinimmo a fait l'acquisition de quatre maisons de repos et de soins (EHPAD), dont une est actuellement en cours de construction, et d'une résidence-autonomie², en Normandie, dans les départements de l'Orne et du Calvados. L'investissement total pour les cinq sites s'élèvera à terme à environ 44 millions EUR.



Quatre des cinq sites sont en exploitation. Trois sites ont récemment fait l'objet de travaux de rénovation qui avaient trait soit à l'isolation de la toiture, soit au remplacement des chaudières ou encore au renouvellement

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

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

INFORMATION RÉGLEMENTÉE

Bruxelles, embargo jusqu'au 24.02.2022, 17:40 CET

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

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

Le prix d'acquisition des sites en exploitation est d'environ 30 millions EUR, tandis que le budget d'investissement pour l'immeuble en cours de construction est d'environ 14 millions EUR (terrain compris).

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

- 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 est en cours de redéveloppement. La construction d'une nouvelle aile est également prévue. Après travaux, le complexe aura une superficie totale de près de 6.500 m² 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 en septembre 2021 et devraient s'achever en septembre 2023. Les montants ayant trait aux travaux de construction seront payés en fonction de l'état d'avancement du chantier.

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

INFORMATION RÉGLEMENTÉE

Bruxelles, embargo jusqu'au 24.02.2022, 17:40 CET

Le bail conclu est de type double net¹ 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.

L'opérateur-locataire, Villa Baucis, est un pionnier dans la prise en charge des patients souffrant de la maladie d'Alzheimer et exploite déjà un établissement à Fontainebleau. À l'issue des travaux, celui-ci sera transféré sur le nouveau site de Cofinimmo qui offrira tous les avantages d'un EHPAD classique enrichi d'une architecture et d'un mode de fonctionnement entièrement pensés pour les personnes atteintes de la maladie d'Alzheimer, à savoir : un personnel spécialement formé, une approche non médicamenteuse, la circulation libre des patients. L'approche thérapeutique est associée à un programme d'activités varié visant à stimuler la mémoire, les sens et créer du lien social. Les familles sont également associées à la vie de l'établissement notamment grâce à un groupe de parole.

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

Le 29.11.2021, le groupe Cofinimmo a fait l'acquisition, via sa succursale française, de 100% des actions de la société qui détient une maison de repos et de soins à Chanteloup-les-Vignes, dans la région Île-de-France. La valeur conventionnelle du bien pour le calcul du prix des actions s'élève à environ 17 millions EUR. Le bien est déjà louée au groupe DomusVi, un opérateur de premier plan en Europe.



La maison de repos et de soins² Résidence Le Tilleul est située au centre de Chanteloup-les-Vignes, à 40 km au nord-ouest de Paris, dans le département des Yvelines. La ville compte environ 10.400 habitants et est actuellement en pleine croissance.

La Résidence Le Tilleul accueille des personnes âgées valides ou en perte d'autonomie dans un environnement de qualité, adapté à leurs besoins. La résidence dispose notamment d'un pôle d'activités et de soins adaptés,

dédié aux personnes atteintes de trouble de la mémoire ou de maladies neurocognitives, et d'une unité de vie protégée, réservée à l'accueil des personnes désorientées ou atteintes de la maladie d'Alzheimer. L'immeuble, qui a fait l'objet de plusieurs rénovations et extensions entre 2007 et 2018, compte 98 lits, répartis sur une superficie de 6.300 m².

La maison de repos et de soins est située dans une zone résidentielle, près d'un parc et à 5 minutes à pied de la gare ferroviaire qui assure une liaison directe avec Paris (le Transilien). Plusieurs lignes de bus desservent également le lieu. L'intensité énergétique du site sera réduite grâce à des panneaux solaires, au chauffage urbain et à l'installation prochaine de compteurs d'énergie relevables à distance.

Cofinimmo a signé un bail de type double net¹ pour une durée fixe de 12 ans avec le groupe DomusVi. Le loyer sera indexé annuellement et le rendement locatif brut est conforme aux conditions de marché actuelles.

- **Vente d'une clinique de soins de suite et de réadaptation (SSR) à Jassans-Riottier**

La clinique de soins de suite et de réadaptation (SSR) Korian Gleteins à Jassans-Riottier a été vendue le 08.12.2021 pour un montant de 1 million EUR, ce qui est conforme à la dernière juste valeur (au 30.09.2021) déterminée par l'expert évaluateur indépendant de Cofinimmo. Ce montant ne figurait pas dans l'estimation

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

² En France, communément appelé EHPAD (Établissement d'hébergement pour personnes âgées dépendantes)

INFORMATION RÉGLEMENTÉE

Bruxelles, embargo jusqu'au 24.02.2022, 17:40 CET

des désinvestissements prévue pour 2021, telle que publiée en section 11.1 du communiqué de presse du 27.10.2021.

- **Construction d'une nouvelle clinique de soins de suite et de réadaptation à Revin**

Le 23.12.2021, Cofinimmo a fait l'acquisition, en l'état futur d'achèvement et via sa succursale française, d'une clinique de soins de suite et de réadaptation (SSR) actuellement en construction en France. Le budget d'investissement (terrain et travaux compris) s'élève à environ 17 millions EUR. La clinique de soins de suite et de réadaptation est déjà pré-louée à CLINEA, qui fait partie du groupe ORPEA, l'un des principaux opérateurs du pays.



La nouvelle clinique de soins de suite et de réadaptation sera située à Revin, dans la vallée mosane du département des Ardennes, en région Grand Est. Ce département compte près de 265.000 habitants.

Après travaux, le bâtiment aura une superficie d'environ 5.600 m², répartis sur un rez-de-chaussée et trois étages hors sol, et comptera 81 lits et 10 places en accueil de jour.

Dans un souci permanent d'améliorer les performances RSE de son patrimoine immobilier, Cofinimmo prévoit d'installer des panneaux photovoltaïques afin de réduire l'intensité énergétique du bâtiment. La consommation énergétique du site sera également contrôlée par l'installation prochaine de compteurs d'énergie relevables à distance.

La construction de l'immeuble a débuté en février 2020 et sa livraison est actuellement prévue au plus tard pour le quatrième trimestre 2022.

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

Le bail signé avec le groupe ORPEA est de type double net¹ et porte sur une durée de près de 12 ans. Le loyer sera indexé annuellement et le rendement locatif brut sera conforme aux conditions de marché actuelles.

4.3. Immobilier de santé aux Pays-Bas

- **Investissements en 2021 : 80 millions EUR**
- **Portefeuille immobilier de santé aux Pays-Bas au 31.12.2021 : 434 millions EUR (46 sites en exploitation)**

Cofinimmo détient aux Pays-Bas un portefeuille immobilier de santé pour une juste valeur de 434 millions EUR. Au cours de l'année 2021, Cofinimmo y a investi 80 millions EUR.

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

INFORMATION RÉGLEMENTÉE

Bruxelles, embargo jusqu'au 24.02.2022, 17:40 CET

Principales réalisations :

- **Acquisition d'un terrain pour la construction d'une clinique de soins à Hilversum**

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



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

Dans ce cadre, Cofinimmo fait construire une clinique de soins de plus de 5.500 m². Le bâtiment abritera divers départements de soins aigus (ophtalmologie, dermatologie, chirurgie plastique, ORL, chirurgie maxillo-faciale), un centre de traitement et de diagnostic, ainsi que les bureaux des services auxiliaires de Tergooi.

La construction a été entamée en juin 2021 et est suivie par Tergooi. La conception de la clinique de soins a été réalisée par le bureau d'architecture Wiegerinck et est en parfaite harmonie avec celle de l'hôpital. En outre, l'immeuble bénéficiera d'une bonne performance énergétique et d'un label énergétique de niveau A+ (ou supérieur), grâce à l'utilisation d'une série de techniques et matériaux durables (éclairage LED, panneaux solaires, traitement de l'air avec récupération de chaleur, pompes à chaleur air/eau). La livraison des travaux est prévue dans le courant de l'année 2023.

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

Tergooi exploitera l'ensemble du site. Un bail de type triple net¹ portant sur la clinique de soins a déjà été conclu pour une durée fixe de 20 ans prenant effet à la livraison des travaux. Les loyers seront perçus à partir de ce moment-là et seront indexés suivant l'indice néerlandais à la consommation. Le rendement locatif brut sera d'environ 5%.

- **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.

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

INFORMATION RÉGLEMENTÉE

Bruxelles, embargo jusqu'au 24.02.2022, 17:40 CET



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

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

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

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

- **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 2021. Le bail a pris effet le 01.08.2021. Pour rappel, Cofinimmo a fait l'acquisition de cette maison de repos et de soins en mai 2020 en vue d'une rénovation complète. Ces travaux ont permis de créer une maison de repos et de soins moderne et durable de près de 5.400 m² et dotée de 87 lits. La rénovation, d'un budget de 14 millions EUR, a été conçue dans une vision à long terme afin que les chambres puissent être adaptées à des traitements plus lourds et que les patients/résidents puissent continuer à y vivre quels que soient leurs besoins en matière de soins. Stichting Haagse Wijk-en Woonzorg (HWW zorg) loue la totalité de l'immeuble en vertu d'un bail de type double¹ net de 15 ans. Le loyer sera indexé sur base de l'indice néerlandais des prix à la consommation.

- **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.

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

INFORMATION RÉGLEMENTÉE

Bruxelles, embargo jusqu'au 24.02.2022, 17:40 CET

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 m) et d'un arrêt de bus à 250 m. Le complexe offre une superficie d'environ 4.000 m² 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 m² 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 net¹ et ont une durée résiduelle moyenne d'environ 6 ans. Le rendement locatif brut est supérieur à 6%.

- Acquisition d'un nouveau complexe de soins à Hattem

Le 16.12.2021, Cofinimmo a acquis 100% des actions de la société qui détient le complexe de soins Hof van Blom construit à Hattem, dans la province de la Gueldre. La valeur conventionnelle du site pour le calcul du prix des actions s'élève à environ 13 millions EUR.



Le nouveau complexe de soins Hof van Blom se trouve à Hattem, à côté de Zwolle, une ville de 129.000 habitants. Le complexe est situé dans une zone de soins résidentiels où les résidents vivent de la manière la plus autonome possible et où une attention toute particulière est accordée à la qualité de vie et au développement durable. Les valeurs les plus importantes de ce concept sont : la sécurité, la proximité (des établis-

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

INFORMATION RÉGLEMENTÉE

Bruxelles, embargo jusqu'au 24.02.2022, 17:40 CET

sements de soins), l'accessibilité, un environnement de vie sain et la possibilité d'interagir avec les autres résidents.

Le complexe a été livré et offre une superficie totale d'environ 5.200 m². Il est composé de trois ailes où des soins spécifiques sont proposés : une maison de repos et de soins de 32 lits, une aile de 22 appartements de résidence-services et un cabinet de médecine générale.

Le cabinet de médecine général est chauffé électriquement au moyen de panneaux photovoltaïques et d'une pompe à chaleur. La maison de repos et de soins ainsi que les 22 appartements sont reliés au réseau de gaz par une nouvelle installation de chauffage central. Le bâtiment obtiendra un label énergétique de niveau A au minimum.

Le complexe est facilement accessible en transports en commun (arrêt de bus à 200 m) et se trouve à proximité du centre de Hattem et du parc Rijntakken, classé zone Natura 2000.

Le vendeur est Nijhuis Bouw B.V. de Rijssen, qui a également entièrement développé et réalisé le projet Hof van Blom.

La maison de repos et de soins est louée à l'opérateur Het Baken, tandis que le cabinet de médecine générale est loué à Maatschap Huisartsenpraktijk Hof van Blom. L'aile regroupant les appartements de résidence-services est louée à Beter Thuis Wonen, un opérateur privé de logements autonomes pour les personnes âgées ayant besoin de soins. Les trois baux sont de type double net¹. La durée résiduelle moyenne pondérée de ces trois baux s'élève à 14 ans.

Les loyers seront indexés annuellement suivant l'indice des prix à la consommation néerlandais. Le rendement locatif brut s'élève à environ 5%.

4.4. Immobilier de santé en Allemagne

- **Investissements en 2021 : 41 millions EUR**
- **Portefeuille immobilier de santé en Allemagne au 31.12.2021 : 654 millions EUR (44 sites en exploitation)**

Cofinimmo détient en Allemagne un portefeuille d'immobilier de santé pour une juste valeur de 654 millions EUR et 21 millions EUR en entreprises associées (participations et créances). Au cours de l'année 2021, Cofinimmo y a investi 23 millions EUR en immeubles de placement et 18 millions EUR en entreprises associées (participations et créances) dans le cadre de projets de développement.

Principales réalisations :

- **Construction d'une maison de repos et de soins à Leipzig**

Le 11.05.2021, Cofinimmo a signé, via une filiale détenue à 100%, une convention en vue d'acquérir, sous certaines conditions, une maison de repos et de soins à Leipzig, dans le Land de Saxe, pour environ 19 millions EUR. La maison de repos et de soins est déjà pré-louée à AZURIT Rohr GmbH, qui fait partie du Groupe AZURIT, l'un des principaux opérateurs en Allemagne.

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

INFORMATION RÉGLEMENTÉE

Bruxelles, embargo jusqu'au 24.02.2022, 17:40 CET



La maison de repos et de soins est située à Leipzig. Avec une population de plus de 600.000 habitants, Leipzig est la huitième ville la plus densément peuplée d'Allemagne.

Le site est implanté dans un quartier résidentiel qui compte plusieurs jardins communautaires où les gens peuvent se rassembler. L'immeuble est également situé à proximité de plusieurs arrêts de bus et d'une

gare, ce qui le rend facilement accessible. Il offre 132 lits répartis sur une superficie de près de 7.200 m².

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

Les conditions devraient être levées avant la clôture de la transaction, qui est prévue pour le premier trimestre de 2022. Le prix d'acquisition sera payé à ce moment-là, et les revenus locatifs commenceront à être perçus.

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

- Acquisition d'une clinique de réadaptation à Bad Langensalza

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



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

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

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

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

INFORMATION RÉGLEMENTÉE

Bruxelles, embargo jusqu'au 24.02.2022, 17:40 CET

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

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

- Développement d'un 9^e site de soins innovant dans le Land de Rhénanie-du-Nord-Westphalie

Au cours de l'année 2021, un 9^e site à développer a été ajouté au portefeuille initial de 8 campus de soins éco-responsables pré-loués à Schönes Leben Gruppe (voir communiqué de presse du 04.11.2020). Ce projet porte le budget d'investissement total à environ 270 millions EUR (contre environ 250 millions EUR précédemment). Les 9 projets, qui sont tous situés en Rhénanie-du-Nord-Westphalie, offriront ensemble environ 1.200 unités.

- Acquisition de trois maisons de repos et de soins en Rhénanie-Palatinat



Le 22.11.2021, Cofinimmo a signé des accords en vue d'acquérir, sous certaines conditions, trois maisons de repos et de soins dans le Land de Rhénanie-Palatinat. L'investissement pour l'ensemble des trois sites s'élève à environ 39 millions EUR. Les trois actifs sont actuellement en exploitation et gérés par Alloheim et Orpea, deux opérateurs majeurs en Allemagne.

Deux des trois maisons de repos et de soins sont situées à Essenheim, dans l'arrondissement Mayence-Bingen qui compte près de 220.000 habitants. Les deux sites sont situés l'un en face de l'autre.

La troisième est située à Bruchmühlbach-Miesau, dans l'arrondissement de Kaiserslautern qui compte environ 100.000 habitants.

Nom de l'établissement	Localisation (arrondissement)	Année de construction / dernière rénovation	Superficie approximative	Nombre de lits
1. Domherrergarten Haus I	Essenheim (Mayence-Bingen)	2007	5.900 m ²	152
2. Domherrergarten Haus II	Essenheim (Mayence-Bingen)	2014	3.400 m ²	60
3. Senioren-Zentrum Bruchmühlbach	Bruchmühlbach-Miesau (Kaiserslautern)	2010	4.700 m ²	90
Total			14.000 m²	302

Entre-temps, les conditions (principalement de nature administrative) ont été levées et le prix d'acquisition a été payé. Les loyers ont commencé à courir le 01.01.2022.

Les deux actifs situés à Essenheim sont exploités par l'opérateur Alloheim Senioren-Residenzen SE. Le troisième actif, situé à Bruchmühlbach-Miesau, est exploité par l'opérateur Orpea Deutschland. Pour les trois actifs, un bail de type 'Dach & Fach'¹ a été conclu. La durée résiduelle moyenne pondérée des baux pour ces

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

INFORMATION RÉGLEMENTÉE

Bruxelles, embargo jusqu'au 24.02.2022, 17:40 CET

actifs est de 16 ans. Les loyers des trois actifs seront indexés sur la base de l'indice allemand des prix à la consommation et le rendement locatif brut est de près de 5%.

4.5. Immobilier de santé en Espagne

- **Investissements en 2021 : 223 millions EUR**
- **Portefeuille immobilier de santé en Espagne au 31.12.2021 : 240 millions EUR (17 sites en exploitation)**

Cofinimmo a fait son entrée en Espagne en septembre 2019 et y détenait au 31.12.2021 un portefeuille d'immobilier de santé pour une juste valeur de 240 millions EUR en immeubles de placement. À cela s'ajoutent 46 millions de créances de location-financement et 16 millions d'acomptes en actifs financiers non courants. Le groupe comptait ainsi à cette date 24 maisons de repos et de soins en exploitation (17 en immeubles de placement comptant près de 2.700 lits, et 7 en location-financement comptant 935 lits) ainsi que 11 projets de construction, une maison de repos et de soins en cours de réaménagement et cinq réserves foncières. Ceci représentera à terme un investissement cumulé d'environ 375 millions EUR pour environ 5.800 lits, tenant aussi compte du projet à Oviedo annoncé le 25.01.2022 (voir section 5.1 ci-dessous). Au cours de l'année 2021, Cofinimmo y a investi 162 millions EUR en immeubles de placement et en exécution de projets de développement, 16 millions EUR en actifs financiers non courants et 46 millions EUR en créances de location-financement.

Principales réalisations :

- **Réception provisoire d'une maison de repos et de soins à Vigo (Galice)**

Le premier projet de développement annoncé à Vigo, en Espagne, en septembre 2019 a été réceptionné et le bail a pris effet le 19.04.2021. Pour rappel, la maison de repos et de soins offre 140 lits répartis sur une superficie totale d'environ 5.000 m². Le budget d'investissement pour le terrain et les travaux s'est élevé à 8 millions EUR. Le bail de type double net¹ a une durée de 25 ans. Le loyer sera indexé sur base de l'indice espagnol des prix à la consommation. Pour la première fois dans le secteur de l'immobilier de santé en Espagne, Cofinimmo a obtenu la certification BREEAM Very Good pour ce site, notamment grâce à sa performance en matière de mobilité, énergie et écologie.

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

Le 06.05.2021, Cofinimmo a signé un accord en vue d'investir (via Iberi Healthcare Properties, S.L.U., une filiale détenue à 100%) dans un portefeuille regroupant 18 maisons de repos et de soins en Espagne. La valeur conventionnelle de ce portefeuille s'élève à environ 150 millions EUR, pour un rendement locatif brut de plus de 5%.

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

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

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

INFORMATION RÉGLEMENTÉE

Bruxelles, embargo jusqu'au 24.02.2022, 17:40 CET

Les baux portant sur les 11 actifs acquis en pleine propriété (soit environ 105 millions EUR) seront comptabilisés en tant que contrats de location simple. La durée résiduelle moyenne des baux pour ces actifs est de 21 ans. Pour chacun d'entre eux, un bail de type triple net¹ a été conclu. Les loyers seront indexés annuellement en fonction de l'indice local des prix à la consommation.

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

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

¹ Les assurances (afférentes aux opérations), les taxes et la maintenance sont à charge du locataire.

INFORMATION RÉGLEMENTÉE

Bruxelles, embargo jusqu'au 24.02.2022, 17:40 CET

- **Acquisition d'un terrain pour la construction d'une maison de repos et de soins à Palma de Majorque (Îles Baléares)**

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

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



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

Les travaux ont commencé en janvier, la livraison de la maison de repos et de soins étant quant à elle prévue pour le deuxième trimestre de 2023.

Le bail conclu avec l'opérateur CLECE est de type double net¹ et a une durée de 25 ans. Le loyer sera indexé en fonction de l'indice espagnol des prix à la consommation. Le rendement locatif brut est conforme aux conditions de marché actuelles.

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

Le 15.07.2021, Cofinimmo a fait l'acquisition, via une filiale, 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 m 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).

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

INFORMATION RÉGLEMENTÉE

Bruxelles, embargo jusqu'au 24.02.2022, 17:40 CET

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

La construction de l'immeuble venait d'être achevée et sa livraison a eu lieu au moment de l'acquisition.

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

- Acquisition d'un terrain pour la construction d'une maison de repos et de soins à Alicante (Valence)

Le 07.09.2021, Cofinimmo a fait l'acquisition, via une filiale, d'un terrain dans la communauté autonome de Valence. La construction d'une nouvelle maison de repos et de soins est en cours sur ce terrain. 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 m² 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.

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

Les travaux ont commencé au début de l'année 2022, 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 net² 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 conforme aux conditions de marché actuelles.

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

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

INFORMATION RÉGLEMENTÉE

Bruxelles, embargo jusqu'au 24.02.2022, 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, via des filiales, 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 m² 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	T1 2022	8.500 m ²	167
2. Vallecas (Madrid)	Maison de repos et de soins	T2 2022	5.900 m ²	138
3. Vicálvaro (Madrid)	Maison de repos et de soins	T1 2023	5.500 m ²	132
Total			19.900 m²	437

Pour les sites de Sarriguren et Vicálvaro, les montants ayant trait aux travaux de construction seront payés en fonction de l'avancement du chantier. Pour le site de Vallecas, le prix d'acquisition sera payé à la fin des travaux.

Pour chaque site, un bail de type double net¹ 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.

Entre-temps, le site de Sarriguren a été livré et le loyer a commencé à courir le 01.02.2022.

- Réception provisoire d'une maison de repos et de soins à Oleiros (Galice)

Le deuxième projet de développement annoncé à Oleiros, en Espagne, en septembre 2019 a été réceptionné et le bail a pris effet le 28.10.2021. Pour rappel, la maison de repos et de soins offre 140 lits répartis sur une superficie totale d'environ 4.800 m². Le budget d'investissement pour le terrain et les travaux s'est élevé à 11 millions EUR. Le bail de type double net¹ a une durée de 25 ans. Le loyer sera indexé sur base de l'indice espagnol des prix à la consommation. Cofinimmo a obtenu la certification BREEAM Excellent pour ce site,

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

INFORMATION RÉGLEMENTÉE

Bruxelles, embargo jusqu'au 24.02.2022, 17:40 CET

notamment grâce à sa performance en matière de mobilité, énergie et écologie, une première pour le secteur immobilier de la santé en Espagne.

- **Construction d'une maison de repos et de soins à Jaén (Andalousie)**

Le 22.11.2021, Cofinimmo a signé, via une filiale, une convention relative à la future acquisition d'une maison de repos et de soins à développer en Espagne. Le budget d'investissement s'élève à environ 9 millions EUR. Le site est pré-loué au groupe Amavir, un opérateur de référence en Espagne.



La nouvelle maison de repos et de soins sera située à Jaén, une ville importante de la communauté autonome d'Andalousie qui compte près de 120.000 habitants et présente un déficit significatif en places d'accueil en maisons de repos et de soins.

Le site sera bien desservi par les transports en commun et sera dès lors facilement accessible. Des matériaux présentant un long cycle de vie et faciles d'entretien seront intégrés à l'immeuble, et des installations modernes lui permettront d'obtenir un label énergétique de niveau A.

Après travaux, le site offrira une superficie d'environ 6.700 m² et 160 lits.

Les travaux de construction devraient débuter au premier trimestre 2022, dans le cadre d'un projet turnkey, la livraison des travaux étant actuellement prévue pour le premier trimestre 2024.

Un bail de type double net¹ a été conclu avec l'opérateur Amavir 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 sera conforme aux conditions de marché actuelles.

Les montants ayant trait aux travaux de construction seront payés en fonction de l'état d'avancement du chantier. Les montants à payer en 2021 pour cet investissement n'étaient pas inclus dans l'estimation des investissements prévue pour 2021, telle que publiée en section 11.1 du communiqué de presse du 27.10.2021.

4.6. Immobilier de santé en Finlande

- **Investissements en 2021 : 52 millions EUR**
- **Portefeuille immobilier de santé en Finlande au 31.12.2021 : 67 millions EUR (2 sites 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 67 millions EUR. Au cours de l'année 2021, Cofinimmo y a investi 52 millions EUR dans le cadre de projets de développement.

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

INFORMATION RÉGLEMENTÉE

Bruxelles, embargo jusqu'au 24.02.2022, 17:40 CET

Principales réalisations :

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

Le 21.01.2021, Cofinimmo a continué son expansion dans le secteur de l'immobilier de santé finlandais avec l'acquisition d'une maison de repos et de soins en cours de construction à Vantaa, une ville de 230.000 habitants située dans la région métropolitaine de Helsinki, capitale de la Finlande. Vantaa est la quatrième plus grande ville de Finlande. L'investissement total pour le terrain et les travaux s'élève à environ 12 millions EUR.

Pour rappel, la Finlande offre des perspectives intéressantes pour Cofinimmo, qui a l'ambition de contribuer à répondre aux besoins de la population finlandaise en matière de soins. Le pays compte environ 5,5 millions d'habitants, dont 22% ont plus de 65 ans et environ 10% plus de 75 ans. La proportion d'habitants âgés de 65 ans et plus devrait y atteindre plus de 26% d'ici à 2030. Cette situation démographique va accroître le besoin de services de santé de haute qualité. Aujourd'hui, les établissements de soins en Finlande offrent environ 65.000 lits. Ils sont gérés par des opérateurs du secteur public, des associations caritatives et des opérateurs du secteur privé, ces derniers exploitant environ 50% des lits. Le secteur des maisons de repos et de soins offre donc un potentiel de croissance intéressant à long terme, qui sera porté par le vieillissement de la population, celui du portefeuille immobilier ainsi que par la privatisation de l'immobilier de santé.



La maison de repos et de soins à Vantaa offrira 68 lits répartis sur une superficie de 2.600 m². Les travaux de construction ont débuté au troisième trimestre de 2020 et la livraison du complexe a eu lieu à la fin du quatrième trimestre de 2021. Le loyer a commencé à courir le 01.01.2022. Le bâtiment aura une performance énergétique de niveau B. La consommation d'énergie sera limitée grâce à un système de chauffage par

géothermie. Le site emploiera environ 50 personnes.

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

- **Développement de 2 sites de santé et accord exclusif relatif à l'acquisition éventuelle de 2 sites supplémentaires à développer**

Cofinimmo a conclu un accord en vue d'acquérir, via une filiale et sous certaines conditions, les sociétés qui développeront deux maisons de repos et de soins en Finlande. La valeur conventionnelle des biens pour le calcul du prix des actions de ces sociétés s'élèvera à environ 12 millions EUR. L'acquisition de la première société a eu lieu le 01.04.2021 et de la deuxième société le 17.08.2021. 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.

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

INFORMATION RÉGLEMENTÉE

Bruxelles, embargo jusqu'au 24.02.2022, 17:40 CET



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



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

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

La seconde maison de repos et de soins est en cours de construction à Ylöjärvi, une ville située dans la région de Pirkanmaa, non loin de Tampere, la deuxième région urbaine de Finlande. Le site aura une superficie d'environ 1.500 m² et offrira 35 lits. La livraison du projet est prévue pour le troisième trimestre de 2022. L'immeuble vise un niveau de performance énergétique B.

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

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

- Réception provisoire d'un centre médical à Vaasa

Le premier projet de développement annoncé à Vaasa, en Finlande, en novembre 2020 a été réceptionné et le bail a pris effet le 01.10.2021. Pour rappel, le centre médical offre une superficie de 4.200 m² 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 net¹ a une durée de 20 ans. Le rendement locatif brut sera conforme aux conditions de marché actuelles. Le loyer sera indexé annuellement en fonction de l'indice finlandais des prix à la consommation.

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

Le 23.09.2021, Cofinimmo a annoncé avoir fait l'acquisition, via une filiale, 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.

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

INFORMATION RÉGLEMENTÉE

Bruxelles, embargo jusqu'au 24.02.2022, 17:40 CET



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 m² et offrira 68 lits répartis sur un rez-de-chaussée et deux étages. La livraison du projet est actuellement prévue pour le 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.

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

Le bail de type double net¹ 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.

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

Le 21.10.2021, Cofinimmo a fait l'acquisition de la société qui développe actuellement une maison de repos et de soins à Helsinki. 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).

Située sur la côte méridionale, Helsinki, la capitale de la Finlande, 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 m² et offrira 75 chambres de soins intensifs répartis sur trois 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.

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

INFORMATION RÉGLEMENTÉE

Bruxelles, embargo jusqu'au 24.02.2022, 17:40 CET

Les travaux ont débuté 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 net¹ 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.

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



Le 17.11.2021, Cofinimmo a fait l'acquisition, via une filiale, de la société qui développe actuellement une maison de repos et de soins à Rovaniemi. Le budget d'investissement (travaux compris) s'élève à environ 8 millions EUR. Le bien est déjà pré-loué.

Capitale de la Laponie, Rovaniemi est située à quelque 10 km au sud du cercle polaire arctique, la région de Rovaniemi compte environ 64.000 habitants.

L'immeuble sera réservé aux résidents ayant besoin de soins légers à modérés. Il aura une superficie totale d'environ

2.700 m² et offrira 57 chambres réparties sur cinq étages. Le site est situé dans une zone résidentielle nouvellement construite en plein centre-ville et à 700 m de la gare ferroviaire.

La combinaison de fenêtres triple vitrage avec châssis en aluminium et stores, d'une bonne isolation des murs, du chauffage urbain et de l'éclairage LED permettra de réduire l'intensité énergétique du bâtiment, pour lequel une performance énergétique au minimum de niveau B est visée.

Les travaux de construction ont débuté au troisième trimestre 2021 dans le cadre d'un projet turnkey. La livraison du projet est actuellement prévue pour le troisième trimestre de 2022.

Les montants ayant trait aux travaux de construction seront payés en fonction de l'état d'avancement du chantier. Les montants à payer en 2021 pour cet investissement n'étaient pas inclus dans l'estimation des investissements prévue pour 2021, telle que publiée en section 11.1 du communiqué de presse du 27.10.2021.

Le bail de type double net¹ 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 sera conforme aux conditions de marché actuelles.

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

Le 10.12.2021, Cofinimmo a fait l'acquisition, via une filiale, de la société qui développe actuellement une maison de repos et de soins de 75 chambres à Kuopio. Le budget d'investissement (terrain et travaux compris) s'élève à environ 17 millions EUR. Le bien est déjà pré-loué.

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

INFORMATION RÉGLEMENTÉE

Bruxelles, embargo jusqu'au 24.02.2022, 17:40 CET



Le bien est actuellement en construction à Kuopio, la capitale de la région de la Savoie du Nord, en province de Finlande orientale. La ville compte une population de près de 120.000 habitants ainsi que plusieurs institutions scolaires et une université axée principalement sur les spécialités liées au secteur de la santé.

La maison de repos et de soins sera destinée aux résidents nécessitant des soins légers à modérés.

Elle sera composée de deux ailes distinctes, d'une superficie totale d'environ 4.200 m² et offrira 75 chambres réparties sur quatre étages.

Le site se trouve à Maljalahti, une zone résidentielle nouvellement construite dans le cadre exceptionnel des rives du lac Kallavesi, à environ 1 km du centre-ville de Kuopio et de la gare ferroviaire principale. La combinaison de fenêtres en bois et aluminium équipées de stores, l'isolation thermique des murs extérieurs et le chauffage urbain permettront de réduire l'intensité énergétique du bâtiment, pour lequel une performance énergétique au minimum de niveau B est visée.

Les travaux de construction ont débuté au quatrième trimestre 2021 dans le cadre d'un projet turnkey. La livraison de la première aile de la maison de repos et de soins est actuellement prévue pour le premier trimestre 2023, celle de la deuxième aile étant actuellement prévue pour le deuxième trimestre 2023.

Les montants ayant trait aux travaux de construction seront payés en fonction de l'état d'avancement du chantier. Les montants à payer en 2021 pour cet investissement n'étaient pas inclus dans l'estimation des investissements prévue pour 2021, telle que publiée en section 11.1 du communiqué de presse du 27.10.2021.

Le bail de type double net¹ 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 sera conforme aux conditions de marché actuelles.

4.7. Immobilier de santé en Irlande

- **Investissements en 2021 : 94 millions EUR**
- **Portefeuille immobilier de santé en Irlande au 31.12.2021 : 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).

Principales réalisations :

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

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

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

INFORMATION RÉGLEMENTÉE

Bruxelles, embargo jusqu'au 24.02.2022, 17:40 CET

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

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

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

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

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



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



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

INFORMATION RÉGLEMENTÉE

Bruxelles, embargo jusqu'au 24.02.2022, 17:40 CET

4.8. Immobilier de santé en Italie

- **Investissements en 2021 : 191 millions EUR**
- **Portefeuille immobilier de santé en Italie au 31.12.2021 : 190 millions EUR (6 sites en exploitation)**

Cofinimmo a fait son entrée en Italie en mai 2021. Il s'agissait d'un investissement total d'environ 190 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 190 millions EUR (hors droits d'enregistrement).

Principales réalisations :

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

Le 06.05.2021, Cofinimmo a signé un accord en vue d'investir (via la société Vestastone 1 Co SA, dans laquelle elle détient actuellement une participation de 96%), dans deux fonds détenant 6 maisons de repos et de soins dans le nord de l'Italie. La valeur conventionnelle du portefeuille s'élevait à environ 190 millions EUR, pour un rendement locatif brut de plus de 5%.

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

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

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

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

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

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

INFORMATION RÉGLEMENTÉE

Bruxelles, embargo jusqu'au 24.02.2022, 17:40 CET

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

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

4.9. Immobilier de santé au Royaume-Uni

- Investissements en 2021 : 67 millions EUR
- Portefeuille immobilier de santé au Royaume-Uni au 31.12.2021 : 69 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 69 millions EUR.

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. 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 de repos et de soins en Europe, mais le secteur reste très fragmenté³. 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

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

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

³ Source : JLL (UK Care Homes: An opportunity to build communities and invest capital. Research 2020).

INFORMATION RÉGLEMENTÉE

Bruxelles, embargo jusqu'au 24.02.2022, 17:40 CET

croissance est sept fois supérieur à celui de la population britannique globale et 16 fois supérieur à celui de la population en âge de travailler.

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

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

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



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

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

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

INFORMATION RÉGLEMENTÉE

Bruxelles, embargo jusqu'au 24.02.2022, 17:40 CET

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

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

4.10. Immobilier de réseaux de distribution

- Investissements en 2021 : 5 millions EUR
- Désinvestissements en 2021 : 49 millions EUR
- Portefeuille immobilier de réseaux de distribution au 31.12.2021 : 530 millions EUR

Le portefeuille d'immobilier de réseaux de distribution de Cofinimmo représente une juste valeur de 530 millions EUR. Au cours de l'année 2021, Cofinimmo y a investi 5 millions EUR et désinvesti pour 49 millions EUR.

4.10.1. Pubstone

- Vente de 21 cafés et restaurants du portefeuille Pubstone

En 2021, le groupe Cofinimmo a vendu 21 cafés et restaurants des portefeuilles Pubstone BE et NL pour un montant total d'environ 5 millions EUR, un montant supérieur à la dernière juste valeur des actifs avant la conclusion des accords.

4.10.2. Cofinimur I

- Cession partielle du portefeuille Cofinimur I

Au 01.01.2021, le portefeuille immobilier de réseaux de distribution Cofinimur I en France comprenait 266 sites. Au 30.06.2021, il en comprenait encore 265, correspondant à une superficie totale de 57.178 m² et une juste valeur de 111 millions EUR. 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 Cofinimur I.

La vente de ces actifs Cofinimur I, en plusieurs transactions avec différents acquéreurs, s'inscrit pleinement dans la stratégie de Cofinimmo dans le secteur des réseaux de distribution.

Au 31.12.2021, la juste valeur des 76 actifs déjà vendus s'élève à 41 millions EUR. Le prix de cession est conforme à la dernière juste valeur déterminée par les experts évaluateurs indépendants de Cofinimmo avant

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

INFORMATION RÉGLEMENTÉE

Bruxelles, embargo jusqu'au 24.02.2022, 17:40 CET

la conclusion des accords. La transaction la plus importante a, par exemple, porté sur 31 actifs pour un prix de vente d'environ 26 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 ^e trimestre 2021, après l'annonce du 23.09.2021	2	2	1	0	3
Sous-total au 30.09.2021	66	37	12	6	78
Mouvements nets après le 30.09.2021	-38	-26	39	27	1
Sous-total selon le communiqué trimestriel au 27.10.2021	28	10	51	32	79
Mouvements nets 28.10.2021 – 31.12.2021	-18	-7	25	9	7
Sous-total au 31.12.2021	10	3	76	41	86
Mouvements nets après le 31.12.2021	-3	-1	20	14	17
Total au 31.01.2022	7	2	96	55	103

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.

4.11. Bureaux

- Investissements en 2021 : 10 millions EUR
- Désinvestissements en 2021 : 60 millions EUR
- Portefeuille de bureaux au 31.12.2021 : 1.381 millions EUR (62 sites)

Le portefeuille de bureaux de Cofinimmo représente une juste valeur de 1,4 milliard EUR. Au cours de l'année 2021, Cofinimmo y a investi 10 millions EUR dans le cadre de projets de redéveloppement en cours et a procédé à des cessions pour un montant total de 60 millions EUR.

INFORMATION RÉGLEMENTÉE

Bruxelles, embargo jusqu'au 24.02.2022, 17:40 CET

Principales réalisations :

- Réalisation de la filialisation du portefeuille de bureaux

Le 29.10.2021, Cofinimmo a réalisé l'apport de sa branche d'activité de bureaux à une filiale détenue à 100% et baptisée Cofinimmo Offices SA. À cette même date, et compte tenu de l'apport, le bilan de ladite filiale a atteint un total de 1,5 milliard EUR, avec des capitaux propres de 0,8 milliard EUR et un ratio d'endettement de 44,9%.

Cette transaction interne a été conçue pour pouvoir ouvrir, le moment venu, le capital de la filiale spécialisée en bureaux à de futurs investisseurs.

Cofinimmo Offices a obtenu le statut de société immobilière réglementée institutionnelle (SIRI). L'opération n'a eu aucun impact sur les comptes consolidés ni sur la proposition de dividende.

Cette filialisation, dont le lancement avait été annoncé le 03.02.2021, s'inscrit dans l'exécution de la stratégie de création de valeur pour le portefeuille de bureaux. Forte de ses près de 40 ans d'expérience dans les bureaux, Cofinimmo s'appuie sur un mode de gestion offrant une plateforme de services intégrée. Le patrimoine de bureaux de Cofinimmo est aujourd'hui principalement composé de 62 immeubles pour environ 491.000 m², d'une valeur de l'ordre de 1,4 milliard EUR représentant environ 24% de son portefeuille consolidé. Il se situe en majorité dans le Central Business District de Bruxelles (CBD), à la suite du recentrage vers ce secteur initié mi-2018. Parallèlement, les équipes internes accompagnent la dynamique des demandes de marché en matière de flexibilité et d'innovation, et œuvrent de concert à l'obtention des meilleurs résultats possibles en matière d'efficacité énergétique et de responsabilité sociale des entreprises (RSE).

Au 31.12.2021, la filiale avait un bilan d'un total de 1,4 milliard EUR, des capitaux propres de 0,8 milliard EUR et un ratio d'endettement de l'ordre de 42%.

- Cession en cours de 17 immeubles de bureaux situés dans périphérie d'Anvers et dans la zone décentralisée et la périphérie de Bruxelles

Le 31.05.2021, Cofinimmo a signé une convention sous seing privé relative à la cession d'immeubles de bureaux situés dans la périphérie d'Anvers ainsi que dans la périphérie et la zone décentralisée de Bruxelles. Le prix de vente s'élevait à plus de 80 millions EUR. Ce montant est en ligne avec la dernière juste valeur (disponible avant l'annonce, c'est-à-dire celle au 31.03.2021) déterminée par les experts évaluateurs indépendants de Cofinimmo. La vente des immeubles de bureaux, dont la superficie totale s'élève à plus de 66.800 m², s'inscrit pleinement dans la stratégie de Cofinimmo dans le secteur des bureaux.

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

INFORMATION RÉGLEMENTÉE

Bruxelles, embargo jusqu'au 24.02.2022, 17:40 CET

L'acheteur des immeubles de bureaux est Brody Projectontwikkeling & Investeringsen.

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

Le 10.12.2021, 13 des 17 actifs repris ci-dessus ont été cédés pour une juste valeur d'environ 60 millions EUR. Par conséquent, seul le site Park Hill figure encore parmi les actifs non courants détenus en vue de la vente au 31.12.2021.

- **Redéveloppement de l'immeuble de bureaux Montoyer 10 dans le CBD de Bruxelles**

Cet immeuble sera entièrement redéveloppé suivant un design dynamique qui le rendra facilement reconnaissable. La conception architecturale comprendra un noyau et un sous-sol en béton, tandis que toutes les autres superstructures (planchers, colonnes, éléments de façade structurels) seront en bois provenant de forêts durables. L'utilisation de matériaux et de technologies renouvelables s'inscrit dans le cadre d'une économie circulaire, d'une réduction de l'empreinte carbone et d'un label énergétique de niveau A. Cofinimmo vise en outre une certification BREEAM Outstanding pour cet immeuble.

Le bâtiment disposera d'un jardin privé, d'une toiture végétalisée, de terrasses accessibles aux 6^e et 7^e étages, de triple vitrage, de panneaux photovoltaïques, d'un éclairage LED et de pompes à chaleur.

Le rez-de-chaussée et le premier étage disposeront de façades entièrement vitrées à haute transparence, améliorant la sensation d'espace et augmentant l'interaction entre les activités du bâtiment et son environnement.

La fin des travaux est actuellement prévue pour le quatrième trimestre de 2023 et le budget d'investissement s'élève à environ 15 millions EUR.

- **Rénovation de l'immeuble de bureaux Mechelen station – Malines**

Cet immeuble de bureaux de près de 15.000 m² fera l'objet d'une rénovation complète et sera loué au Vlaams Administratief Centrum de Malines ('VAC Mechelen'). Après travaux, sa performance énergétique sera bien au-delà des exigences légales actuelles. Raison pour laquelle, Cofinimmo vise une certification BREEAM Excellent pour ce bâtiment.

Un de ses atouts supplémentaires est son excellente accessibilité en transports publics, à vélo, à pied et en voiture. Grâce à son emplacement, il s'inscrit parfaitement dans les nouveaux plans de mobilité de la ville de Malines.

La fin des travaux est actuellement prévue pour le quatrième trimestre de 2024 (sous réserve de l'obtention des permis) et le budget d'investissement s'élève à environ 27 millions EUR.

- **Activité commerciale**

Dans le courant de 2021, des renégociations et des nouvelles locations ont été signées pour 93.939 m² de bureaux au total comparé à 73.623 m² enregistré au 31.12.2020. Les transactions les plus importantes sont reprises dans le tableau ci-dessous.

INFORMATION RÉGLEMENTÉE

Bruxelles, embargo jusqu'au 24.02.2022, 17:40 CET

Sous-secteur	Immeuble	Type de transaction	Superficie
Autres régions	Mechelen station - Malines	Renégociation	14.700 m ²
Bruxelles CBD	Loi 57	Renégociation	10.300 m ²
Bruxelles périphérie	Mercuriusstraat 30	Renégociation	6.100 m ²
Bruxelles décentralisé	Herrmann Debroux 44-46	Renégociation	5.900 m ²
Bruxelles périphérie	Park Lane	Renégociation	4.400 m ²
Bruxelles décentralisé	Paepsem	Renégociation & Location	4.400 m ²
Autres régions	Mechelen Station - Malines	Renégociation	2.000 m ²
Bruxelles décentralisé	Souverain 278-286	Renégociation	1.800 m ²
Anvers	Prins Boudewijnlaan 41	Location	1.800 m ²
Bruxelles CBD	Guimard 10	Renégociation	1.300 m ²
Anvers	Prins Boudewijnlaan 41	Location	1.200 m ²
Bruxelles décentralisé	Bourget 50	Location	1.100 m ²
Bruxelles décentralisé	Cockx 8-10 (Omega Court)	Location	1.100 m ²
Bruxelles CBD	Trône 100	Location	1.100 m ²
Bruxelles CBD	Guimard 10	Renégociation	1.000 m ²
Bruxelles décentralisé	Noordkustlaan 16	Renégociation	1.000 m ²
Anvers	Veldkant 35	Renégociation	1.000 m ²
Anvers	Veldkant 35	Renégociation	1.000 m ²
Bruxelles CBD	Square de Meeûs 23	Location	800 m ²
Bruxelles périphérie	Park Lane	Location	700 m ²
Bruxelles CBD	Loi 34	Location	600 m ²
Bruxelles CBD	Trône 100	Location	600 m ²

5. Événements intervenus après le 31.12.2021

5.1. Immobilier de santé en Espagne

- Acquisition d'un terrain pour la construction d'une maison de repos et de soins à Oviedo (Asturies)



Le 25.01.2022, Cofinimmo a fait l'acquisition, via une filiale, d'un terrain dans la communauté autonome des Asturies. Le site verra la construction d'une nouvelle maison de repos et de soins. Le montant de l'investissement pour le terrain et les travaux s'élève à environ 11 millions EUR. Le site est pré-loué à Amavir, l'un des principaux opérateurs du pays.

La nouvelle maison de repos et de soins sera construite à Oviedo, la capitale de la communauté autonome des Asturies et de la province du même nom. La ville compte plus de 220.000 habitants.

Après travaux, l'immeuble aura une superficie totale d'environ 6.500 m² et offrira 144 lits. Il sera situé dans une zone mixte nouvellement construite et regroupant des quartiers résidentiels et des rues commerçantes, non loin du parc Camino Montecerrao. Le site sera facilement accessible grâce à plusieurs connexions routières ainsi qu'à la proximité de plusieurs arrêts de bus et d'une gare ferroviaire. En outre, plusieurs bornes de recharge pour véhicules électriques seront installées dans le parking du site.

INFORMATION RÉGLEMENTÉE

Bruxelles, embargo jusqu'au 24.02.2022, 17:40 CET

Des matériaux modernes et durables ainsi que les dernières innovations techniques seront utilisés lors de la construction. Des compteurs relevables à distance permettront de réduire l'intensité énergétique du site, pour lequel Cofinimmo vise un label énergétique de niveau A ainsi qu'une certification BREEAM Excellent.

Les travaux devraient débiter au premier trimestre 2022 dans le cadre d'un projet turnkey. La livraison de la maison de repos et de soins est actuellement prévue pour le quatrième trimestre 2023, période à laquelle le bail prendra effet.

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

Un bail de type double net¹ a été conclu avec l'opérateur Amavir pour une durée de 25 ans. Le loyer sera indexé annuellement en fonction de l'indice espagnol des prix à la consommation. Le rendement locatif brut est conforme aux conditions de marché actuelles.

- Acquisition d'un terrain pour la construction d'une maison de repos et de soins à Elche (Valence)

Le 17.02.2022, Cofinimmo a fait l'acquisition, via une filiale, 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 (terrain et travaux compris) s'élève à environ 8 millions EUR. Le site est pré-loué à Grupo Casaverde, l'un des principaux opérateurs spécialisés en réadaptation neurologique ainsi que dans la prise en charge et le bien-être des personnes âgées dépendantes en Espagne.



La nouvelle maison de repos et de soins sera située à Elche, dans la province d'Alicante et la communauté autonome de Valence. Avec une population supérieure à 230.000 habitants, Elche est la deuxième plus grande ville de la province et la troisième plus grande ville de la communauté autonome.

Le complexe sera situé à proximité du centre de Elche et du parc municipal El Palmeral. Il sera facilement accessible par les transports en commun. La nouvelle maison de repos et de soins jouera également un rôle important dans la région puisqu'elle permettra de répondre aux besoins croissants en matière de structures d'accueil pour les personnes âgées dépendantes dans la province d'Alicante.

Le complexe sera situé à proximité du centre de Elche et du parc municipal El Palmeral. Il sera facilement accessible par les transports en commun. La nouvelle

Après les travaux, le site offrira une superficie d'environ 6.000 m² et 150 lits, répartis sur un rez-de-chaussée et 4 étages. La maison de repos et de soins comptera plus de 80% de chambres individuelles qui seront réparties en unités de cohabitation. L'ensemble du bâtiment est quant à lui conçu pour le bien-être des résidents. Pour cet immeuble, Cofinimmo vise une performance énergétique de niveau A.

Les travaux de construction débiteront prochainement dans le cadre d'un projet turnkey, et la livraison de la nouvelle maison de repos et de soins est actuellement prévue pour le 4^e trimestre de 2023.

Un bail de type triple net² a été conclu avec l'opérateur Grupo Casaverde pour une durée fixe de 25 ans. Le loyer sera indexé annuellement en fonction de l'indice espagnol des prix à la consommation. Le rendement brut est conforme aux conditions de marché actuelles.

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

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

INFORMATION RÉGLEMENTÉE

Bruxelles, embargo jusqu'au 24.02.2022, 17:40 CET

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

- **Acquisition d'un terrain pour la construction d'une maison de repos et de soins à Castellón de la Plana (Valence)**

Le 18.02.2022, Cofinimmo a fait l'acquisition, via une filiale, d'un terrain dans la Communauté Valencienne. 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 11 millions EUR. Le site est pré-loué à l'opérateur Solimar, qui fait partie du groupe Vivalto.



La nouvelle maison de repos et de soins sera située à Castellón de la Plana, une ville de plus de 170.000 habitants de la province de Castellón, dans la communauté autonome de Valence, où il y a une demande en matière d'immobilier de santé de haute qualité.

L'immeuble aura une superficie totale de 5.600 m² et offrira 136 lits. Situé dans une zone résidentielle, non loin d'un hôpital et du centre-ville, le site sera

facilement accessible grâce à plusieurs lignes de bus et la proximité de la gare ferroviaire de Castellón de la Plana. Le parking offrira également deux bornes de recharge pour les véhicules électriques et deux places de parking réservées aux véhicules partagés.

Des matériaux durables présentant un long cycle de vie et une haute performance thermique seront utilisés afin d'améliorer l'intensité énergétique du bâtiment, pour lequel Cofinimmo vise un certificat de performance énergétique de niveau A et une certification BREEAM Excellent.

Les travaux devraient débuter en mars 2022 dans le cadre d'un projet turnkey. La livraison de la maison de repos et de soins est actuellement prévue pour avril 2024.

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

Un bail de type triple net¹ 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.

5.2. Immobilier de santé en France

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

Le 21.02.2022, Cofinimmo a fait l'acquisition, via sa succursale française, d'une maison de repos et de soins en Normandie. Il s'agit de la deuxième phase de l'acquisition de sites d'immobilier de santé en Normandie annoncée le 01.02.2021. Le montant de l'investissement s'élève à près de 27 millions EUR. Le site est déjà loué à DomusVi.

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

INFORMATION RÉGLEMENTÉE

Bruxelles, embargo jusqu'au 24.02.2022, 17:40 CET



La maison de repos et de soins¹ est située au Havre, dans le département de la Seine-Maritime, en région normande qui compte près de 3,5 millions d'habitants.

Construit en 2010, le site est actuellement en exploitation. Au total, il compte 104 places permanentes, dont 45 réservées aux personnes souffrant de la maladie d'Alzheimer, 7 places d'hébergement temporaire ainsi que 15 places d'accueil de jour, également réservées à ce même type de patients, réparties sur une superficie totale d'environ 6.300 m². Situé dans une zone urbaine densément peuplée qui compte plusieurs quartiers résidentiels, le site est facilement accessible grâce à une bonne desserte routière et en transport en commun. Le site bénéficie en outre de la proximité immédiate du centre hospitalier privé de l'Estuaire. Enfin, les consommations énergétiques du bâtiment seront surveillées pour répondre aux normes environnementales.

Un bail de type double net² a été signé pour une durée fixe de 12 ans avec l'opérateur DomusVi. Le loyer sera indexé annuellement et le rendement locatif brut est conforme aux conditions de marché actuelles.

5.3. Bureaux

- Future cession de l'immeuble de bureaux Everegreen



Le 25.01.2022, Cofinimmo Offices SA, filiale à 100% de Cofinimmo, a signé une convention sous seing privé relative à la cession de la pleine propriété (d'ici au 4^e trimestre 2023, à l'échéance de l'usufruit en cours) de l'immeuble de bureaux Everegreen, situé rue de Genève 12 à 1140 Evere, dans la zone décentralisée de Bruxelles.

Le prix de cession s'élève à environ 23 millions EUR. Ce montant est conforme à la dernière juste valeur déterminée par l'expert évaluateur indépendant de Cofinimmo avant la conclusion de ladite convention. La cession de l'immeuble Everegreen s'inscrit pleinement dans la stratégie de Cofinimmo dans le secteur des bureaux.

Le bâtiment compte plus de 16.000 m² de bureaux et plus de 300 places de parking. L'immeuble, construit au début des années 90, est actuellement entièrement loué.

¹ En France, communément appelé EHPAD (Établissement d'hébergement pour personnes âgées dépendantes).

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

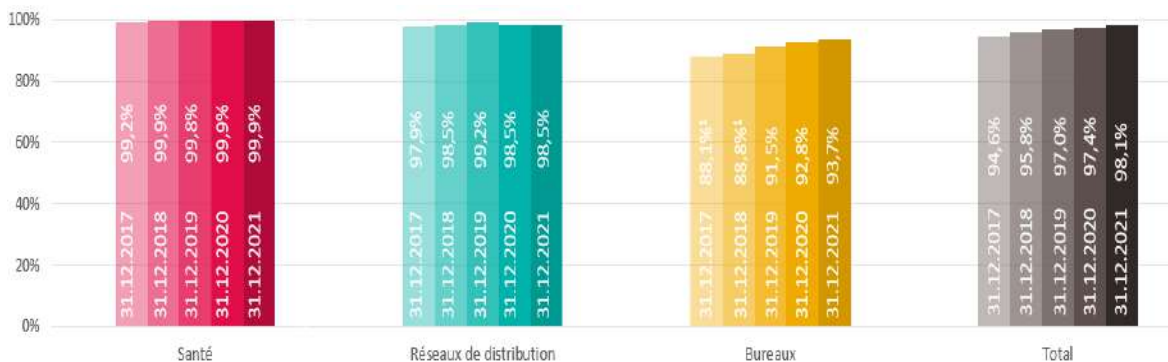
INFORMATION RÉGLEMENTÉE

Bruxelles, embargo jusqu'au 24.02.2022, 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

Au 31.12.2021, le groupe Cofinimmo dispose d'une base de clientèle diversifiée (plus de 340 locataires ou exploitants) dont près de 60 en immobilier de santé.

Locataires	Loyers contractuels	Durée moyenne résiduelle des baux (en années)
Korian	15%	8
AB InBev	10%	14
Colisée	9%	15
Secteur public	9%	6
Orpea	6% ²	15
Top 5 des locataires	48%	11
DomusVi	4%	16
Care-Ion	3%	25
Stella Vitalis	3%	26
Aspria	2%	25
MAAF	2%	3
Top 10 des locataires	62%	13
Top 20 des locataires	72%	14
Autres locataires	28%	9
TOTAL	100%	12

Dans le secteur des bureaux, les locataires publics représentent 33% du portefeuille.

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

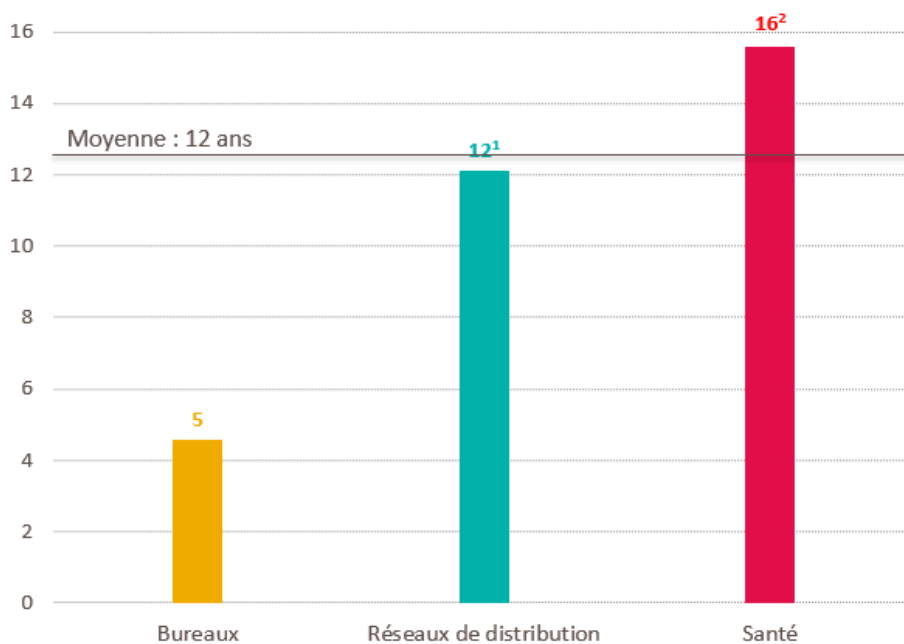
² Dont 1,6% en France.

INFORMATION RÉGLEMENTÉE

Bruxelles, embargo jusqu'au 24.02.2022, 17:40 CET

6.3. Durée résiduelle moyenne des baux

Compte tenu des options de break, la durée résiduelle moyenne des baux s'élève à 12 ans pour le portefeuille consolidé et à 16 ans pour le portefeuille d'immobilier de santé, comme indiqué dans le graphique ci-dessous :



Si aucune option de break n'était exercée, c'est-à-dire si tous les locataires devaient rester dans leurs surfaces jusqu'à la fin contractuelle des baux, la durée résiduelle moyenne des baux s'élèverait à 13 ans.

6.4. Échéancier du portefeuille

Baux > 9 ans	64,6%
Immobilier de santé	49,7%
Immobilier de réseaux de distribution Pubstone	9,6%
Bureaux - secteur public	3,2%
Bureaux - secteur privé	2,1%
Baux 6-9 ans	8,4%
Immobilier de santé	5,2%
Bureaux	2,6%
Immobilier de réseaux de distribution - Autre Belgique	0,4%
Immobilier de réseaux de distribution - Cofinimur I	0,2%
Baux < 6 ans	27,0%
Bureaux	16,9%
Immobilier de santé	8,7%
Immobilier de réseaux de distribution - Cofinimur I	1,4%

¹ 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 (8 - voir section 4.10.3) et Cofinimur I (3).

² Pour le secteur 'Santé', la durée résiduelle moyenne des baux en années par pays se présente comme suit : Belgique (18), France (3), Pays-Bas (10), Allemagne (21), Espagne (21), Finlande (18), Irlande (14), Italie (8) et Royaume-Uni (35).

INFORMATION RÉGLEMENTÉE

Bruxelles, embargo jusqu'au 24.02.2022, 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 31.12.2021 (x 1.000.000 EUR)	Revenus locatifs bruts au 31.12.2020 (x 1.000.000 EUR)	Variation	Variation à portefeuille constant
Immobilier de santé	185,1	148,3	+24,8%	+0,7%
Bureaux	77,3	71,8	+7,7%	+1,7%
Immobilier de réseaux de distribution	37,1	37,7	-1,5%	+0,2%
PORTEFEUILLE TOTAL	299,5	257,7	+16,2%	+0,9%

La variation des revenus locatifs bruts d'un exercice à l'autre a atteint 16,2% grâce aux variations de périmètre et à la bonne performance opérationnelle. À portefeuille constant* (*like-for-like*), le niveau des loyers est en hausse (+0,9%) entre le 31.12.2020 et le 31.12.2021 : l'effet positif des nouvelles locations (+1,6%) et de l'indexation (+0,9%) ont plus que compensé l'effet négatif des départs (-1,2%) et des renégociations (-0,3%).

7. Gestion des ressources financières

La stratégie financière de Cofinimmo se caractérise par une diversification de ses sources de financement, un appel régulier aux marchés des capitaux, un taux d'endettement proche de 45% et une optimisation de la durée et du coût de son financement. Cofinimmo porte également une attention particulière à la cohérence entre sa stratégie financière et ses objectifs RSE (voir chapitre Stratégie du document d'enregistrement universel 2021 qui sera publié le 08.04.2022). Après avoir émis des obligations durables et contracté des crédits durables, l'année 2021 a été marquée par la transformation du programme de billet de trésorerie en un programme durable pour 1,25 milliard EUR mais également par le premier crédit Sustainability-linked dont les conditions sont liées à la réalisation de l'objectif 30³ qui est détaillé dans le chapitre Environnement du document d'enregistrement universel. Enfin, l'année 2022 a débuté avec l'émission de la seconde obligation publique durable pour un montant de 500 millions EUR.

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

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

Au 31.12.2021 et tout au long de l'année 2021, ces ratios ont été respectés. Par ailleurs, aucun défaut de paiement sur les contrats d'emprunts et aucune violation des termes de ces mêmes contrats ne sont attendus dans les 12 mois à venir.

7.1. Opérations de financement en 2021

En 2021, Cofinimmo a renforcé ses ressources financières et la structure de son bilan. Quatre augmentations de capital ont été effectuées durant cet exercice. Les opérations de financement intervenues dans le courant de l'exercice ont également permis au groupe d'améliorer l'échéancier des dettes financières, d'augmenter les financements disponibles, de maintenir le coût moyen de sa dette à des niveaux particulièrement faibles et d'en augmenter la durée résiduelle moyenne. Les différentes opérations réalisées sont décrites ci-dessous.

INFORMATION RÉGLEMENTÉE

Bruxelles, embargo jusqu'au 24.02.2022, 17:40 CET

7.1.1. Augmentations de capital depuis le 01.01.2021

Au cours de l'exercice 2021, Cofinimmo a procédé à quatre augmentations de capital (apport en nature, en numéraire via constitution accélérée d'un carnet d'ordres, dividende optionnel et conversion des obligations convertibles en actions) totalisant près de 565 millions EUR.

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

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

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

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

7.1.1.2. Augmentation de capital par apport en nature

Le 08.04.2021, Cofinimmo a acquis 5 sites de santé en Belgique via apport en nature (voir section 4.1 du présent document). La valeur conventionnelle des actifs s'élevait à 103 millions EUR (montant arrondi). À cette fin, 937.432 nouvelles actions ont été émises dans le cadre du capital autorisé, et ont été transmises aux apporteurs.

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

Grâce à cette opération, Cofinimmo a renforcé ses capitaux propres de 103.295.632,08 EUR.

7.1.1.3. Dividende optionnel

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

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

Les actionnaires ont été invités à communiquer leur choix entre les différentes modalités de paiement entre le 19.05.2021 et le 02.06.2021. Un total de 54% des coupons de dividende 2020 a été remis dans le cadre de la souscription. Ceci a donné lieu à l'émission de 550.658 actions nouvelles pour un montant total de

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

INFORMATION RÉGLEMENTÉE

Bruxelles, embargo jusqu'au 24.02.2022, 17:40 CET

64.834.472,92 EUR. Le prix de souscription de 117,74 EUR par action nouvelle se situait 8,2% en-deçà de la moyenne pondérée du cours de l'action durant la période de souscription (128,29 EUR).

Le solde du dividende a été réglé en numéraire pour un montant total net de 54,8 millions EUR¹. Le paiement en numéraire et/ou la livraison des titres ont été effectués à partir du 04.06.2021. La date effective de la cotation des actions nouvelles est le 08.06.2021.

7.1.2. Échéance des obligations convertibles le 15.09.2021

Les obligations convertibles sont arrivées à échéance le 15.09.2021. À la fin de la période de conversion des obligations convertibles, Cofinimmo a reçu des 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.

À l'issue de cette opération, le capital social de Cofinimmo était représenté par 31.695.481 actions.

7.1.3. Autres opérations de financement depuis le 01.01.2021

7.1.3.1. Transformation et extension du programme de billets de trésorerie

Afin d'aligner d'avantage ses financements à sa politique RSE, le programme de billets de trésorerie de Cofinimmo a été transformé en un programme durable de billets de trésorerie. Certains actifs éligibles (principalement des actifs sociaux) ont été sélectionnés pour que l'encours du programme soit toujours couvert par des investissements suffisants dans des actifs éligibles (conformément au cadre de financement durable de Cofinimmo).

De plus, pour répondre à la demande importante de billets de trésorerie, Cofinimmo a décidé de relever le montant maximum du programme de 950 millions EUR à 1.250 millions EUR. L'augmentation du programme, effective depuis le 07.12.2021, permettra des émissions à court et à long termes.

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

7.1.3.2. Émission d'une nouvelle obligation durable début 2022

Le 17.01.2022, Cofinimmo a émis une seconde obligation publique durable de taille benchmark pour un montant de 500 millions EUR. Les obligations seront assorties d'un coupon de 1% par an et arriveront à échéance le 24.01.2028. L'utilisation des fonds ainsi levés sera entièrement affectée au (re)financement d'actifs, conformément au cadre de financement durable de Cofinimmo de mai 2020. Les actifs sélectionnés ainsi que les autres aspects de financement durable définis par le groupe seront détaillés dans le document d'enregistrement universel 2021. La nouvelle émission est cotée sur Euronext Growth Brussels. Le règlement et l'admission à la négociation des obligations ont eu lieu le 24.01.2022.

¹ Montant dont a été déduit le précompte mobilier sur dividendes afférent aux coupons réinvestis et non réinvestis.

INFORMATION RÉGLEMENTÉE

Bruxelles, embargo jusqu'au 24.02.2022, 17:40 CET

7.1.3.3. Évolution de l'ensemble des financements

- 02.02.2021 : Nouvelle ligne de crédit bilatérale de 40 millions EUR pour une durée de 7 ans ;
- 11.02.2021 : Prolongation d'une ligne de crédit de 20 millions EUR pour 1 an supplémentaire pour porter son échéance à 2025 ;
- 12.02.2021 : Nouvelle ligne de crédit bilatérale de 50 millions EUR à 5 ans ;
- 15.02.2021 : Nouvelle ligne de crédit bilatérale de 50 millions EUR à 5 ans ;
- 15.02.2021 : Prolongation d'une ligne de crédit de 50 millions EUR pour 1 an supplémentaire pour porter son échéance à 2026 ;
- 05.05.2021 : Nouvelle ligne de crédit bilatérale de 50 millions EUR à 8 ans ;
- 05.05.2021 : Nouvelle ligne de crédit bilatérale de 500 millions EUR à 2 ans ;
- 11.05.2021 : Extension (5 millions EUR) et modification d'une ligne de crédit classique en une ligne de crédit 'Sustainability-linked' de 25 millions EUR pour laquelle les conditions financières seront ajustées en fonction de la réalisation de l'objectif de réduction de l'intensité énergétique du patrimoine de Cofinimmo (Projet 30³) ;
- 29.06.2021 : Réduction d'une ligne de crédit de 21 millions EUR à 14 millions EUR et prolongation de sa maturité pour 3 ans supplémentaires pour porter son échéance à 2027 ;
- 30.06.2021 : Prolongation de 378 millions EUR du crédit syndiqué pour 1 an supplémentaire pour porter son échéance au 01.07.2026 ;
- 28.09.2021 : Nouvelle ligne de crédit bilatérale de 100 millions EUR pour une durée de 2,5 ans ;
- 30.09.2021 : Nouvelle ligne de crédit bilatérale de 50 millions EUR à 5 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 ;
- 18.11.2021 : Prolongation d'une ligne de crédit de 25 millions EUR pour 1 an supplémentaire pour porter son échéance à 2032 ;
- 23.11.2021 : Prolongation de 50 millions EUR du crédit syndiqué pour 1 an supplémentaire pour porter son échéance au 01.07.2026 ;
- 03.12.2021 : Prolongation d'une ligne de crédit de 50 millions EUR pour 1 an supplémentaire pour porter son échéance à 2027 ;
- 07.12.2021 : Transformation et extension du programme de billets de trésorerie à long terme (détaillée ci-dessus) ;
- 14.12.2021 : Prolongation d'une ligne de crédit de 50 millions EUR pour 1 an supplémentaire pour porter son échéance à 2027 ;
- 10.01.2022 : Prolongation d'une ligne de crédit de 25 millions EUR pour 1 an supplémentaire pour porter son échéance à 2026 ;
- 17.01.2022 : Émission d'une obligation publique durable de taille benchmark pour un montant de 500 millions EUR et d'une durée de 6 ans (détaillée ci-dessus) ;
- 11.02.2022 : Prolongation d'une ligne de crédit de 100 millions EUR pour 1 an supplémentaire pour porter son échéance à 2027.

7.1.3.4. Couverture de taux d'intérêt

Au cours de l'année 2021, Cofinimmo a poursuivi l'augmentation de ses couvertures sur un horizon de trois à neuf ans. Des IRS portant sur les années 2023 (50 millions EUR), 2024-2025 (200 millions EUR), 2026-2027 (250 millions EUR), 2028 (200 millions EUR) et 2029 (50 millions EUR) ont été souscrits afin d'augmenter la couverture sur ces années.

À la suite des investissements réalisés au Royaume-Uni, un IRS a été souscrit pour un montant de 20 millions GBP (2021-2026).

INFORMATION RÉGLEMENTÉE

Bruxelles, embargo jusqu'au 24.02.2022, 17:40 CET

En 2021, Cofinimmo a également augmenté sa couverture sur les prochaines années avec la souscription de caps portant sur les années 2021-2022 (600 millions EUR), 2023 (400 millions EUR) et 2024-2025 (200 millions EUR).

7.2. Structure de la dette

Au 31.12.2021, les dettes financières consolidées, courantes et non courantes, émises par Cofinimmo SA, s'élevaient à 2.568 millions EUR. Elles comprenaient notamment des facilités bancaires et des obligations émises sur le marché financier.

Les obligations sont résumées dans le tableau ci-dessous :

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

7.2.1. Dettes financières non courantes

Au 31.12.2021, les dettes financières non courantes s'élevaient à 1.468 millions EUR. Elles sont détaillées ci-dessous.

7.2.1.1. Marché obligataire

- 70 millions EUR pour un emprunt obligataire non convertible ;
- 55 millions EUR de green & social bonds non convertibles qui font partie de la communauté Euronext ESG Bonds rassemblant les émetteurs européens d'obligations green & social répondant à différents critères objectifs. Cofinimmo est actuellement l'un des rares émetteurs cotés à Bruxelles à faire partie de cette communauté européenne engagée ;
- 500 millions EUR pour une obligation durable de taille benchmark faisant partie de la communauté Luxembourg Green Exchange au même titre que de nombreux émetteurs internationaux mais également un développeur immobilier belge et la Région wallonne ;
- -6 millions EUR principalement pour l'émission sous le pair de l'obligation de 500 millions EUR et pour les intérêts courus non échus des emprunts obligataires ;
- 59 millions EUR de billets de trésorerie à long terme ;
- 1 million EUR correspondant à la valeur actualisée du coupon minimum des obligations remboursables en actions (ORA) émises par Cofinimur I en décembre 2011.

7.2.1.2. Facilités bancaires

- 771 millions EUR de crédits bancaires bilatéraux et syndiqués confirmés, d'une durée de cinq à dix ans à l'origine, contractés auprès d'une dizaine d'établissements financiers ;
- 5 millions EUR de dettes financières liées à un droit d'utilisation ;

INFORMATION RÉGLEMENTÉE

Bruxelles, embargo jusqu'au 24.02.2022, 17:40 CET

- 12 millions EUR de garanties locatives reçues.

7.2.2. Dettes financières courantes

Au 31.12.2021, les dettes financières courantes de Cofinimmo s'élevaient à 1.100 millions EUR. Elles sont détaillées ci-dessous.

7.2.2.1. Marchés financiers

- 193 millions EUR d'un emprunt obligataire non convertible incluant les intérêts courus non échus ;
- 770 millions EUR de billets de trésorerie d'une durée inférieure à un an, dont 100 millions EUR d'une durée supérieure à six mois. Les émissions de billets de trésorerie à court terme sont totalement couvertes par les disponibilités sur les lignes de crédit à long terme confirmées. Cofinimmo bénéficie ainsi du coût attractif d'un tel programme de financement à court terme, tout en assurant son refinancement au cas où le placement de nouveaux billets de trésorerie deviendrait plus coûteux ou impraticable ;
- 10 millions EUR de billets de trésorerie initialement conclus à long terme dont la durée résiduelle est inférieure à un an.

7.2.2.2. Facilités bancaires

- 127 millions EUR principalement de crédits bancaires bilatéraux arrivant à échéance dans l'année.

7.3. Disponibilités

Au 31.12.2021, les disponibilités sur les lignes de crédit confirmées atteignaient 1.636 millions EUR. Après couverture des émissions de billets de trésorerie, Cofinimmo disposait à cette date de 866 millions EUR de lignes excédentaires pour financer son activité.

7.4. Ratio d'endettement consolidé

Au 31.12.2021, 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 44,2% (contre 46,1% au 31.12.2020). Pour rappel, la limite légale imposée aux SIR est de 65%.

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

7.5. Durée résiduelle moyenne des dettes financières

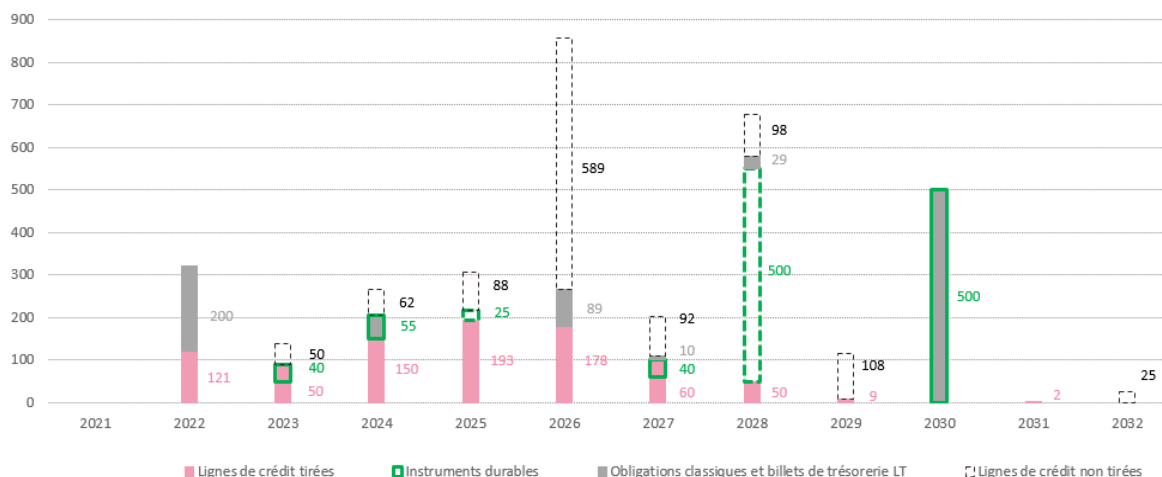
La durée résiduelle moyenne pondérée des engagements financiers est restée stable à cinq ans entre le 31.12.2020 et le 31.12.2021. Ce calcul tient compte de la nouvelle obligation de 500 millions EUR à 6 ans émise début 2022 et de l'annulation concomitante d'une ligne de crédit de même montant échéant en 2023. Il 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 3.413 millions EUR au 31.12.2021, arriveront à échéance de façon étalée jusqu'en 2031. Depuis le 01.01.2022, de nouvelles obligations ont été conclues pour un montant de 500 millions EUR.

INFORMATION RÉGLEMENTÉE

Bruxelles, embargo jusqu'au 24.02.2022, 17:40 CET

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

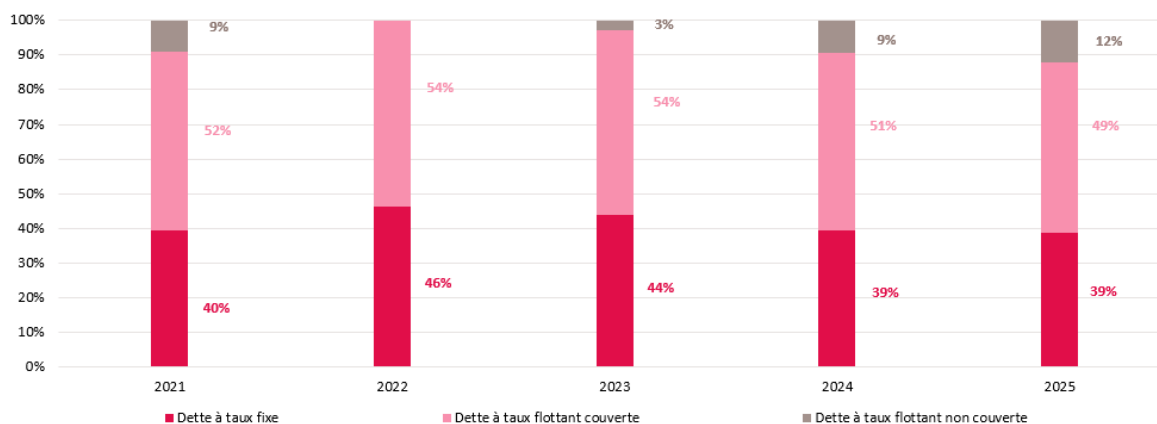


7.6. Coût moyen de la dette et couverture du taux d'intérêt

Le coût moyen de la dette, y compris les marges bancaires, s'est établi à 1,1% pour l'exercice 2021, contre 1,3% pour l'exercice 2020.

Cofinimmo a recours à une couverture partielle de sa dette à taux flottant par l'utilisation de swap de taux d'intérêt (IRS) et de caps. Le groupe 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, il utilise une approche globale (couverture macro). Par conséquent, il ne couvre pas individuellement chacune des multiples lignes de crédit à taux variable.

En tenant compte des opérations de couvertures de 2021 et de la nouvelle obligation émise en 2022 pour 500 millions EUR, la répartition de la dette à taux fixe, de la dette à taux flottant couverte et de la dette à taux flottant non couverte se présentait comme dans le graphique ci-dessous.



¹ En tenant compte de l'utilisation des lignes de crédits au 31.12.2021.

INFORMATION RÉGLEMENTÉE

Bruxelles, embargo jusqu'au 24.02.2022, 17:40 CET

À ce jour, le risque anticipé de taux d'intérêt de marché est couvert à près de 90% (ou plus) jusque fin 2025. Le résultat de Cofinimmo reste néanmoins sensible aux variations des taux d'intérêt de marché.

7.7. Notation financière

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

7.8. Aliénations d'actions propres

L'article 8:6 de l'arrêté royal du 29.04.2019 portant exécution du code des sociétés et des associations stipule que toute aliénation d'actions propres doit être rendue publique.

En vertu de cet article, Cofinimmo déclare qu'à la suite de l'exercice d'options dans le cadre de la rémunération via options sur actions de Cofinimmo (stock option plan), elle a aliéné hors bourse (OTC) des actions Cofinimmo qu'elle détenait en vue de la livraison de ces actions aux personnes concernées.

Aperçu des transactions effectuées entre le 01.01.2021 et le 31.12.2021 dans le cadre du Stock Option Plan :

Date de la transaction	Plan SOP	Nombre d'actions	Prix d'exercice (EUR)
18.11.2021	2008	1.300	122,92
18.11.2021	2007	1.350	143,66
09.06.2021	2016	150	108,44
03.06.2021	2007	1.000	143,66
02.06.2021	2011	1.600	97,45
01.06.2021	2014	100	88,75
01.06.2021	2008	150	122,92
01.06.2021	2007	200	143,66
09.03.2021	2006	200	129,27
01.03.2021	2016	100	129,27

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

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

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

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

INFORMATION RÉGLEMENTÉE

Bruxelles, embargo jusqu'au 24.02.2022, 17:40 CET

8. Responsabilité sociale des entreprises (RSE)

8.1. Initiatives en réponse au changement climatique

Cofinimmo, en tant qu'acteur majeur de l'immobilier en Europe, s'engage depuis près de 15 ans dans une stratégie RSE globale et s'inscrit activement dans la démarche de l'Accord de Paris conclu lors de la COP21 et reconfirmé par le COP26. Elle croit qu'il est possible de viser une société neutre en carbone d'ici à 2050 tout en garantissant les intérêts de toutes ses parties prenantes.

Son projet d'entreprise 30³ s'inscrit parfaitement dans ce cadre. Le projet, qui vise une diminution de l'intensité énergétique du patrimoine de 30% d'ici à 2030 pour atteindre 130 kWh/m², reste le point central de 2021 et des années à venir. Il est complété par des sujets pertinents pour le secteur de l'immobilier de santé sur base de la trajectoire adoptée par le passé. Cet objectif, qui prend pour référence le niveau de 2017, a été établi suivant la méthodologie de science-based targets, grâce à laquelle le groupe peut objectiver l'effort à réaliser afin de contribuer à l'objectif mondial de limiter le réchauffement climatique. La réduction de l'intensité énergétique du portefeuille se poursuit, elle est ainsi passée de 190 kWh/m² en 2017 à 165 kWh/m² en 2021 (178 kWh/m² en 2019 et 163 kWh/m² en 2020), soit une diminution totale de 13% par rapport à 2017, en bonne voie pour atteindre la réduction visée d'ici à 2030.

Depuis 2020, Cofinimmo a rejoint la Belgian Alliance for Climate Action (BACA), une plateforme ouverte aux organisations belges qui veulent réduire leurs émissions de GES et augmenter leurs ambitions climatiques en se basant sur l'initiative science-based targets.

Pour atteindre les objectifs fixés par la COP21 et ceux inhérents au scénario des 1,5 degrés maximum, Cofinimmo a lancé pour la première fois une analyse approfondie et structurée des risques physiques et transitionnels. Celle-ci permettra de définir le niveau d'exposition aux risques des actifs, et ainsi de mettre en place un plan d'actions portant sur l'ensemble du portefeuille, afin qu'il soit conforme aux recommandations de la Task Force on Climate-Related Financial Disclosure (TCFD).

Tout au long du cycle de vie de son patrimoine, Cofinimmo utilise un système de gestion environnementale, certifié ISO 14001:2015, et ce, depuis près de 15 ans. Cette certification est renouvelée tous les trois ans et garantit que le groupe gère, de manière structurée, les aspects environnementaux liés à ses activités, en ce compris le respect des réglementations environnementales en vigueur.

Cofinimmo porte également une attention particulière à la cohérence entre sa stratégie financière et ses objectifs RSE. En janvier 2022, elle a émis avec succès une nouvelle obligation publique durable de taille benchmark pour un montant nominal global de 500 millions EUR, identique à celle de novembre 2020. L'utilisation des fonds ainsi levés sera entièrement affectés au (re)financement d'actifs, conformément au cadre de financement durable de mai 2020. Cette opération a permis de renforcer davantage le bilan et consolider la réputation de Cofinimmo sur le marché international des capitaux.

En janvier 2022, Cofinimmo s'est vu attribuer le Sustainable Growth Award 2021, décerné par Euronext Brussels. Cette distinction est une reconnaissance claire de l'engagement historique et continue de la société en matière RSE, un domaine dans lequel Cofinimmo a été un pionnier depuis 2008 et qui fait partie intégrante de son ADN. Ce prix constitue une motivation fantastique pour continuer à accroître les efforts et contribuer à la construction d'un environnement plus durable.

À la suite du renouvellement de la Non-Financial Reporting Directive (EU Directive 2014/95), Cofinimmo dispose jusqu'au 01.01.2024 pour rapporter ses activités suivant la taxonomie européenne. Cependant, Cofinimmo se prépare pour une communication transparente dès 2023 (rapport d'éligibilité portant sur l'exercice 2022).

INFORMATION RÉGLEMENTÉE

Bruxelles, embargo jusqu'au 24.02.2022, 17:40 CET

8.2. Références, notations et certifications

Afin de répondre à la demande de ses parties prenantes, le groupe a également agi de manière proactive en matière de RSE, en se faisant évaluer par des benchmarks et en complétant des questionnaires qui constituent les sources de données primaires et objectives pour nombre de ses parties prenantes. Tout au long de l'année 2021, Cofinimmo a dès lors obtenu des certifications et notations décernées par de nombreux organismes et institutions (CDP, GRESB, ISS ESG, EPRA, etc.). Bien que l'obtention de ces notations ne constitue pas une fin en soi, elle confirme la solidité des engagements RSE de Cofinimmo et l'encourage à poursuivre dans cette voie.

- Le 02.03.2021, la notation accordée par Sustainalytics a été mise à jour : elle s'est améliorée, passant de 14,9 à 12,6 ;
- Le 01.03.2021, pour la première fois dans le secteur de l'immobilier de santé, Cofinimmo a obtenu un certificat BREEAM Very Good pour le nouveau site de Vigo, notamment grâce à sa performance en matière de mobilité, d'énergie et d'écologie (voir section 4.5) ;
- Le 30.06.2021, Vigeo Eiris a publié le nouveau score RSE global de Cofinimmo qui s'élève désormais à 58% (contre 59% en 2019), ce qui correspond au niveau 'Robust' ('Solide' en français). Cofinimmo se place ainsi dans le Top 10 des meilleurs résultats du secteur. Les scores par catégorie se présentant comme suit : Environnement (67%), Social (51%) et Gouvernance (61%), ce qui est au-dessus des moyennes sectorielles ;
- Le 15.07.2021, Cofinimmo obtenu le certificat final BREEAM Excellent pour la maison de repos et de soins 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 ;
- 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% ;
- Le 12.11.2021, le score CSA de Cofinimmo a été revu à la hausse passant de 44/100 en 2020 à 49/100 en 2021 ;
- Le 18.11.2021, trois actifs dans le secteur de l'immobilier de santé ont obtenu un certificat BREEAM In-Use Very Good. Il s'agit là des trois premiers actifs ayant reçu un certificat BREEAM In-Use dans le secteur de l'immobilier de santé en Belgique. Au niveau mondial, depuis 2021, seuls 14 actifs du secteur de l'immobilier de santé sont certifiés BREEAM In-Use ;
- Le 13.12.2021, Cofinimmo a reçu un score CDP de niveau B (Management), et ce sur une échelle allant de A à D-. Ce résultat est conforme à la moyenne du secteur des Services Financiers. Pour rappel, le score obtenu l'année dernière était également de niveau B. Cofinimmo maintient donc son niveau de performance ;
- Le 15.12.2021, les engagements pris par Cofinimmo en matière d'actions environnementales ont été publiés sur le site du Pacte européen pour le climat. Ceux-ci reprennent : les objectifs du projet 30³, tels que validés par l'initiative du SBTi ; la transparence dans le rapport public des données environnementales liées au climat publié sur la plateforme CDP, et ce, que ce soit pour les investisseurs ou les clients de Cofinimmo ; l'intégration de l'analyse des scénarios climatiques dans la stratégie du groupe ;
- En janvier 2022, deux actifs, faisant partie du portefeuille santé en Belgique ont obtenu le certificat BREEAM In-Use avec le niveau Very Good. Selon la plateforme BREEAM (à la date 17.01.2022), 21 actifs

INFORMATION RÉGLEMENTÉE

Bruxelles, embargo jusqu'au 24.02.2022, 17:40 CET

du secteur de la santé sont certifiés BREEAM In-Use dans toutes les zones géographiques couvertes (y compris les États-Unis). À ce jour, huit sites ont un certificat BREEAM ou HQE Good à Excellent et sept 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 18.01.2022, Cofinimmo s'est vu attribuer le Sustainable Growth Award 2021, décerné par Euronext. Ce prix, exclusivement basé sur des chiffres mesurables, récompense les entreprises cotées sur Euronext Brussels qui ont affiché la plus forte croissance durable au cours de la dernière décennie. Une première place qui souligne les engagements du groupe en matière de RSE. Pour rappel, l'année dernière, Cofinimmo avait déjà terminé sur le podium, en troisième place ;
- Le 20.01.2022, European Women on Board (EWOB) a publié son index sur la diversité des genres (Gender Diversity Index – GDI) pour l'année 2021. Cet index s'intéresse au pourcentage de femmes travaillant au niveau de la direction et du conseil d'administration des entreprises européennes. Malgré un léger recul, de 0,81 à 0,75, Cofinimmo se classe toujours largement au-dessus de la moyenne mondiale qui s'établit à 0,59. Un résultat qui lui vaut la troisième place du classement en Belgique.

8.3. Enquêtes et contrôles à l'égard de certains opérateurs de santé

La publication d'un livre par un journaliste français, portant sur des investigations menées dans des maisons de repos et de soins en France, a suscité des enquêtes et des contrôles par les autorités compétentes auprès d'opérateurs actifs dans la prise en charge des personnes âgées en France et, dans une certaine mesure, en Belgique.

Cofinimmo plaide pour que ces enquêtes et contrôles aboutissent rapidement, d'abord dans l'intérêt des résidents concernés et leur famille, mais aussi pour l'ensemble du secteur dédié aux soins et à l'accompagnement des personnes âgées.

Cofinimmo est confiante que le résultat de ces enquêtes et contrôles devrait aboutir à des mesures équilibrées renforçant la qualité de vie au sein des établissements de soins. Les effets de ces mesures sur les indicateurs financiers et non financiers seront, si nécessaire, reflétés dans notre politique d'investissement, en complément aux procédures d'acquisition actuelles.

Pour mémoire, en sa qualité de société immobilière réglementée, Cofinimmo n'est aucunement impliquée dans l'exploitation des sites loués à des opérateurs de santé. Le taux d'occupation est géré par l'opérateur des sites et les loyers sont indépendants du taux d'occupation local ou des performances financières dans le cadre de contrats à long terme (voir sections 6.2 et 6.3 pour plus de détails concernant la diversification en termes de locataire et de géographie).

9. Synthèse des résultats et des comptes consolidés au 31.12.2021

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

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

INFORMATION RÉGLEMENTÉE

Bruxelles, embargo jusqu'au 24.02.2022, 17:40 CET

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

	31.12.2021	31.12.2020
Revenus locatifs, nets des charges relatives à la location*	292.345	249.491
Reprises de loyers cédés et escomptés (élément non monétaire)	7.262	9.444
Charges locatives et taxes non récupérées sur immeubles loués*	-3.210	-2.483
Taxes non récupérées sur immeubles en rénovation*	-936	-739
Frais de remise en état, nets d'indemnités pour dégâts locatifs*	-1.575	243
Résultat immobilier	293.885	255.956
Frais techniques	-6.628	-6.051
Frais commerciaux	-2.967	-2.344
Charges locatives et taxes sur immeubles non loués	-3.188	-2.765
Résultat d'exploitation des immeubles après charges immobilières directes	281.102	244.796
Frais généraux de la société	-39.784	-33.684
Résultat d'exploitation (avant résultat sur portefeuille)	241.318	211.112
Revenus financiers	11.692	8.186
Charges d'intérêts nettes	-27.343	-24.541
Autres charges financières	-1.005	-744
Quote-part dans le résultat net des activités clés des entreprises associées et co-entreprises	2.725	215
Impôts	-10.546	-7.907
Résultat net des activités clés*	216.842	186.320
Intérêts minoritaires relatifs au résultat net des activités clés	-4.711	-4.863
Résultat net des activités clés – part du groupe	212.131	181.457
Variation de la juste valeur des instruments financiers	40.968	-22.756
Frais de restructuration des instruments financiers*	0	0
Quote-part dans le résultat sur instruments financiers des entreprises associées et co-entreprises	0	0
Résultat sur instruments financiers*	40.968	-22.756
Intérêts minoritaires relatifs au résultat sur instruments financiers	-220	850
Résultat sur instruments financiers – part du groupe*	40.748	-21.906
Résultat sur vente d'immeubles de placement et autres actifs non financiers	7.768	4.583
Variations de la juste valeur des immeubles de placement	34.506	-13.696
Quote-part dans le résultat sur portefeuille des entreprises associées et co-entreprises	-421	-2.688
Autre résultat sur portefeuille	-36.660	-36.130
Résultat sur portefeuille*	5.193	-47.931
Intérêts minoritaires relatifs au résultat sur portefeuille	2.265	7.601
Résultat sur portefeuille – part du groupe*	7.458	-40.330
Résultat net	263.002	115.633
Intérêts minoritaires	-2.666	3.588
Résultat net – part du groupe	260.337	119.222

INFORMATION RÉGLEMENTÉE

Bruxelles, embargo jusqu'au 24.02.2022, 17:40 CET

NOMBRE D' ACTIONS	31.12.2021	31.12.2020
Nombre d'actions émises	31.695.481	27.061.917
Nombre d'actions en circulation (hors actions propres)	31.658.358	27.016.833
Nombre total d'actions pris en compte dans le calcul du résultat par action	29.655.292	26.478.781

Commentaires sur les comptes de résultats consolidés – Schéma analytique

Les loyers (revenus locatifs bruts) s'élèvent à 299 millions EUR, à comparer à 258 millions EUR au 31.12.2020, en hausse de 16,2%, grâce aux acquisitions réalisées entre ces deux dates. À composition constante*, les revenus locatifs bruts sont en hausse de 0,9% entre le 31.12.2020 et le 31.12.2021 (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 292 millions EUR, à comparer à 252 millions EUR au 31.12.2020, en hausse de 16,2% 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 292 millions EUR, à comparer à 249 millions EUR au 31.12.2020, en hausse de 17,2%, conformes aux prévisions¹ annoncées en octobre dernier.

Les frais de remise en état, nets d'indemnités pour dégâts locatifs sont en augmentation d'environ 2 millions EUR, et sont conformes aux projections ; ces frais sont par nature exposés de façon non régulière sur l'exercice ou d'un exercice à l'autre. Le montant créditeur constaté en 2020 provenait de la récupération d'indemnités pour dégâts locatifs.

Au niveau des frais d'exploitation directs, les variations entre le 31.12.2020 et le 31.12.2021 sont conformes aux prévisions.

La variation des frais généraux sur la même période est également conforme aux prévisions. La marge d'exploitation s'inscrit à 82,1% et est conforme aux prévisions.

Les revenus financiers sont en hausse de 4 millions EUR entre le 31.12.2020 et le 31.12.2021. 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^{er} semestre, et liés aux apports en nature du 08.04.2021. Les revenus générés par les créances de location-financement sont en augmentation (+1 million EUR), de même que les intérêts intercalaires activés relatifs aux projets de développement en cours (+2 millions EUR). Les charges d'intérêts nettes (27 millions EUR) sont en augmentation de 3 millions 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 1,1%, contre 1,3% au 31.12.2020. 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 3 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 212 millions EUR au 31.12.2021, conforme aux prévisions (à comparer aux 181 millions EUR qui

¹ C'est-à-dire aux prévisions annuelles présentées en section 11.3 du communiqué de presse du 27.10.2021.

INFORMATION RÉGLEMENTÉE

Bruxelles, embargo jusqu'au 24.02.2022, 17:40 CET

avaient été réalisés au 31.12.2020, soit une croissance de 17%), principalement grâce aux investissements réalisés. Le résultat net des activités clés – part du groupe par action s'élève à 7,15 EUR (conforme aux prévisions, à comparer à 6,85 EUR au 31.12.2020, soit une croissance de 4%) 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 26.478.781 à 29.655.292 entre ces deux dates.

Au niveau du résultat sur instruments financiers, la rubrique Variation de la juste valeur des instruments financiers ressort à +41 millions EUR au 31.12.2021, contre -23 millions EUR au 31.12.2020. 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 8 millions EUR au 31.12.2021, contre 5 millions EUR au 31.12.2020. La rubrique Variations de la juste valeur des immeubles de placements est positive au 31.12.2021 (+35 million EUR contre -14 millions EUR au 31.12.2020) : l'appréciation de valeur des portefeuilles d'immobilier de santé (notamment en Allemagne et aux Pays-Bas) ainsi que celle des immeubles de bureaux situés dans le Central Business District de Bruxelles (CBD) ont plus que compensé la dépréciation de valeur de certains immeubles. Ces variations sont aussi tempérées par l'effet d'entrées de périmètre (il s'agit principalement de la différence entre le prix payé, y compris droits de mutation, et la juste valeur déterminée par les experts évaluateurs indépendants, hors droits de mutation, sur les acquisitions de la période) et par l'augmentation du taux des droits d'enregistrement en Flandre relatifs au portefeuille Pubstone (passant de 10 à 12% à partir du 01.01.2022, ce qui a représenté une charge de 3 millions EUR). Hors effet initial de variation du périmètre, la variation de juste valeur des immeubles de placement est en croissance (+1,1%) sur l'exercice 2021. La rubrique Autre résultat sur portefeuille, quant à elle, s'élève à -37 millions EUR au 31.12.2021 (contre -36 millions EUR au 31.12.2020) et comprend notamment l'effet d'entrées de périmètre, des impôts différés¹ et de la perte de valeur sur goodwill.

Le résultat net – part du groupe s'élève à 260 millions EUR (soit 8,78 EUR par action) au 31.12.2021, contre 119 millions EUR (soit 4,50 EUR par action) au 31.12.2020. 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 immeubles de placement et des instruments de couverture entre le 31.12.2020 et le 31.12.2021, ces deux éléments étant des éléments non monétaires.

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

INFORMATION RÉGLEMENTÉE

Bruxelles, embargo jusqu'au 24.02.2022, 17:40 CET

9.2. Bilan consolidé (x 1.000 EUR)

ACTIF	31.12.2021	31.12.2020
Actifs non courants	5.985.532	5.093.589
Goodwill	41.627	46.827
Immobilisations incorporelles	2.487	2.172
Immeubles de placement	5.669.990	4.865.581
Autres immobilisations corporelles	2.019	1.434
Actifs financiers non courants	36.145	2.883
Créances de location-financement	147.999	104.889
Créances commerciales et autres actifs non courants	1.687	386
Impôts différés	3.918	1.390
Participations dans des entreprises associées et co-entreprises	79.661	68.026
Actifs courants	191.421	160.026
Actifs détenus en vue de la vente	39.846	3.320
Actifs financiers courants	0	0
Créances de location-financement	3.667	2.367
Créances commerciales	34.835	26.023
Créances fiscales et autres actifs courants	50.568	46.605
Trésorerie et équivalents de trésorerie	19.857	48.642
Comptes de régularisation	42.648	33.069
TOTAL DE L'ACTIF	6.176.953	5.253.614

CAPITAUX PROPRES ET PASSIF	31.12.2021	31.12.2020
Capitaux propres	3.287.533	2.649.362
<i>Capitaux propres attribuables aux actionnaires de la société mère</i>	<i>3.233.274</i>	<i>2.574.775</i>
Capital	1.698.517	1.450.210
Primes d'émission	916.019	804.557
Réserves	358.402	200.786
Résultat net de l'exercice	260.337	119.222
Intérêts minoritaires	54.259	74.587
Passif	2.889.420	2.604.252
Passifs non courants	1.616.425	1.417.964
Provisions	27.220	25.359
Dettes financières non courantes	1.467.877	1.246.850
Autres passifs financiers non courants	66.305	100.690
Impôts différés	55.022	45.064
Passifs courants	1.272.995	1.186.289
Dettes financières courantes	1.100.189	1.036.612
Autres passifs financiers courants	310	206
Dettes commerciales et autres dettes courantes	148.911	126.637
Comptes de régularisation	23.585	22.834
TOTAL DES CAPITAUX PROPRES ET DU PASSIF	6.176.953	5.253.614

INFORMATION RÉGLEMENTÉE

Bruxelles, embargo jusqu'au 24.02.2022, 17:40 CET

Commentaires sur le bilan consolidé

La valeur d'investissement du portefeuille immobilier consolidé¹, telle qu'établie par les experts évaluateurs indépendants, s'élève à 5.966 millions EUR au 31.12.2021, à comparer à 5.082 millions EUR au 31.12.2020. Sa juste valeur, reprise dans le bilan consolidé par application de la norme IAS 40, s'obtient en déduisant de la valeur d'investissement les frais de transaction. Au 31.12.2021, la juste valeur atteint 5.710 millions EUR, à comparer à 4.869 millions EUR au 31.12.2020, soit une croissance de 17%.

La proportion de loyers dus relatifs au 4^e trimestre effectivement encaissée au 23.02.2022 est quant à elle comparable à la proportion encaissée au 23.02.2021.

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 31.12.2021

ÉVOLUTION DU PORTEFEUILLE CONSOLIDÉ		
<i>Extrait du rapport des experts évaluateurs indépendants Cushman & Wakefield, Jones Lang LaSalle, PricewaterhouseCoopers, CBRE et Colliers sur base de la valeur d'investissement</i>		
(x 1.000.000 EUR)	31.12.2021	31.12.2020
Valeur d'investissement du portefeuille entier	5.966,0	5.082,1
Projets, réserve foncière et actifs détenus en vue de la vente	-302,6	-140,6
Total des immeubles en exploitation	5.663,4	4.941,4
Loyers contractuels	312,6	285,6
Rendement brut sur les immeubles en exploitation	5,5%	5,8%
Loyers contractuels + Valeur locative estimée des immeubles inoccupés à la date d'évaluation	318,6	293,1
Rendement brut si portefeuille loué à 100%	5,6%	5,9%
Taux d'occupation des immeubles en exploitation²	98,1%	97,4%

Au 31.12.2021, la rubrique 'Projets, réserve foncière et actifs détenus en vue de la vente' comprend principalement :

- Les immeubles de bureaux en redéveloppement dont le Montoyer 10, 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 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).

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

² Calculé sur base des revenus locatifs.

INFORMATION RÉGLEMENTÉE

Bruxelles, embargo jusqu'au 24.02.2022, 17:40 CET

Immeubles	Superficie (en m ²)	Loyers contractuels (x 1.000 EUR)	Taux d'occupation	Loyers + VLE sur inoccupés (x 1.000 EUR)
Bureaux	419.314	70.190	93,1%	75.431
Bureaux faisant l'objet de cession de créances	33.785	7.382	99,8%	7.384
Sous-total bureaux	453.099	77.572	93,7%	82.816
Immobilier de santé	1.510.234	198.681	99,9%	198.906
Immobilier de réseaux de distribution - Pubstone	311.379	29.991	99,6%	30.108
Immobilier de réseaux de distribution - Autre Belgique	9.043	1.390	100,0%	1.390
Immobilier de réseaux de distribution - Cofinimur I	39.196	4.949	92,0%	5.380
Sous-total immeubles de placement & immeubles faisant l'objet de cessions de créances	2.322.950	312.584	98,1%	318.599
Projets, rénovations & actifs détenus en vue de la vente	56.457	-	-	-
Réserve foncière	-	30	-	30
TOTAL GÉNÉRAL DU PORTEFEUILLE	2.379.407	312.614	98,1%	318.629

INFORMATION RÉGLEMENTÉE

Bruxelles, embargo jusqu'au 24.02.2022, 17:40 CET

Portefeuille consolidé au 31.12.2021

Secteur	Juste valeur			Résultat locatif net	Résultat d'exploitation des immeubles après charges immobilières directes	
	(x 1.000 EUR)	(en %)	Variation de la période ¹	(x 1.000 EUR)	(x 1.000 EUR)	(en %)
Immobilier de santé	3.798.729	66,5%	1,5%	184.045	176.978	63,0%
Belgique	1.601.136	28,0%	0,4%	80.046	78.634	28,0%
France	456.490	8,0%	-1,8%	28.733	28.524	10,1%
Pays-Bas	433.590	7,6%	2,9%	21.597	19.504	6,9%
Allemagne	653.550	11,4%	5,5%	35.774	33.262	11,8%
Espagne	239.645	4,2%	2,2%			
Finlande	66.800	1,2%	3,7%			
Irlande	89.280	1,6%	0,6%	17.896	17.054	6,1%
Italie	189.570	3,3%	0,8%			
Royaume-Uni	68.668	1,2%	2,3%			
Bureaux	1.381.091	24,2%	0,9%	78.904	69.583	24,8%
Bruxelles CBD	800.413	14,0%	3,5%	32.676	28.897	10,3%
Bruxelles décentralisé	329.887	5,8%	-1,3%	24.804	20.252	7,2%
Bruxelles périphérie	100.057	1,8%	-5,0%	7.238	6.646	2,4%
Anvers	32.860	0,6%	4,7%	4.966	4.674	1,7%
Autres régions	117.874	2,1%	-4,9%	9.220	9.114	3,2%
Immobilier de réseaux de distribution	530.017	9,3%	-1,2%	36.658	34.541	12,3%
Pubstone - Belgique	291.714	5,1%	-1,0%	19.119	18.478	6,6%
Pubstone - Pays-Bas	138.455	2,4%	-0,7%	9.993	9.557	3,4%
Cofinimur I	69.975	1,2%	-3,3%	7.241	6.946	2,5%
Autre - Belgique	29.873	0,5%	-0,2%	305	-441	-0,2%
PORTEFEUILLE TOTAL	5.709.836	100,0%	1,1%	299.607	281.102	100,0%

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%	5,3%	4,9%	6,3%	6,3%	7,5%	5,6%
Rendement locatif net si portefeuille loué à 100%	5,3%	4,9%	4,7%	5,4%	6,0%	7,4%	5,3%

¹ Hors effet initial des variations de périmètre.

INFORMATION RÉGLEMENTÉE

Bruxelles, embargo jusqu'au 24.02.2022, 17:40 CET

11. Prévisions 2022

11.1. Programme d'investissements

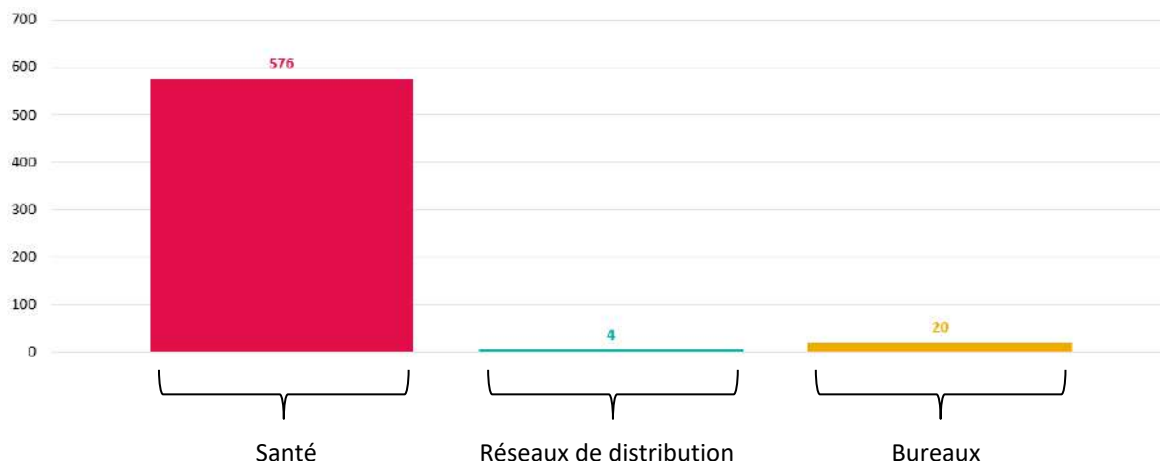
Dans le cadre de la préparation de son budget 2022, Cofinimmo a arrêté ses hypothèses d'investissement, qui devraient représenter pour l'exercice 2022 un montant brut total de l'ordre de 600 millions EUR, ventilés comme suit :

- investissements en immobilier de santé pour un montant de 576 millions EUR, résultant de la construction de nouvelles unités ou de l'extension d'unités existantes pour lesquelles le groupe Cofinimmo est engagé (240 millions EUR), mais aussi de nouveaux investissements (déjà réalisés en début d'année 2022 pour 80 millions EUR, sous due diligence pour 55 millions EUR et hypothétiques pour 200 millions EUR) ;
- investissements en immobilier de bureaux pour un montant de 20 millions EUR, correspondant principalement aux dépenses de rénovation lourde en cours ou prévue ;
- investissements en immobilier de réseaux de distribution en Belgique et aux Pays-Bas pour un montant de 4 millions EUR résultant de rénovations lourdes pour les cafés et restaurants du portefeuille Pubstone.

Par ailleurs, des cessions sont prévues pour un montant total de l'ordre de 140 millions EUR, principalement en immeubles de bureaux mais aussi en immobilier de santé et en immobilier de réseaux de distribution.

Ces hypothèses ne tiennent pas compte de l'entrée potentielle d'un ou plusieurs partenaires dans le capital de Cofinimmo Offices.

Estimation des investissements de l'exercice 2022 par secteur (x 1.000.000 EUR)



Le tableau sur les deux pages suivantes présente les principaux projets de développement en cours.

INFORMATION RÉGLEMENTÉE

Bruxelles, embargo jusqu'au 24.02.2022, 17:40 CET

Projet	Type (de travaux)	Nombre de lits	Superficie (en m ²)	Date prévue	Total investissements	Total investissements au 31.12.2021	Total investissements en 2022	Total investissements après 2022
		(après travaux)	(x 1.000.000 EUR)					
Projets de développement en cours								
Immobilier de santé								
Belgique								
Genappe	Construction d'une maison de repos et de soins	112	6.000	T3 2023	19	10	6	3
Juprelle	Construction d'une maison de repos et de soins	119	7.000	T3 2023	19	7	7	5
Oudenburg	Construction d'une maison de repos et de soins	68	4.500	T3 2023	11	2	3	5
France								
Villers-sur-Mer	Construction d'une maison de repos et de soins	84	4.800	T4 2022	14	10	4	0
Fontainebleau	Redéveloppement d'une maison de repos et de soins	100 ¹	6.500	T3 2023	17	6	9	2
Revin	Construction d'une nouvelle clinique de soins de suite et de réadaptation	91 ²	5.600	T4 2022	17	10	7	0
Pays-Bas								
Rotterdam – Fundis	Démolition/Reconstruction d'une maison de repos et de soins et rénovation d'un centre de réadaptation	135	11.000	T1 2022	25	23	1	0
Hilversum	Construction d'une clinique de soins		5.500	2023	30	16	12	2
Allemagne								
Leipzig	Construction d'une maison de repos et de soins	132	7.200	T1 2022	19	0	19	0
Espagne								
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	8	0	0
Lérida (Catalogne)	Construction d'une maison de repos et de soins	150	6.000	T2 2022	14	14	0	0
Tarragone (Catalogne)	Construction d'une maison de repos et de soins	170	6.800	T4 2022	15	11	4	0
El Puerto de Santa María (Andalousie)	Réaménagement d'une maison de repos et de soins	180	9.800	T2 2022	10	9	1	0
Palma de Majorque (Îles Baléares)	Construction d'une maison de repos et de soins	157	7.000	T2 2023	14	7	2	6
Alicante (Valence)	Construction d'une maison de repos et de soins	150	7.300	T1 2024	13	5	2	6
Oviedo (Asturies) ³	Construction d'une maison de repos et de soins	144	6.500	T4 2023	11	0	8	3
Elche (Valence) ³	Construction d'une maison de repos et de soins	150	6.000	T4 2023	8	0	7	1

¹ Correspond à 90 lits et 10 places en accueil de jour.

² Correspond à 81 lits et 10 places en accueil de jour.

³ Événement intervenu après le 31.12.2021 (voir section 5.1).

INFORMATION RÉGLEMENTÉE

Bruxelles, embargo jusqu'au 24.02.2022, 17:40 CET

Projet	Type (de travaux)	Nombre de lits	Superficie (en m ²)	Date prévue	Total investissements	Total investissements au 31.12.2021	Total investissements en 2022	Total investissements après 2022
Castellón de la Plana (Valence) ¹	Construction d'une maison de repos et de soins	136	5.600	T2 2024	11	0	8	3
Finlande								
Turku	Construction d'une maison de repos et de soins	43	2.200	T3 2022	12	9	3	0
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	7	8	0
Helsinki	Construction d'une maison de repos et de soins	83	3.900	T1 2023	19	8	9	2
Rovaniemi	Construction d'une maison de repos et de soins	57	2.700	T3 2022	8	4	4	0
Kuopio	Construction d'une maison de repos et de soins	75	4.200	T2 2023	17	6	8	3
Bureaux								
Belgique								
Montoyer 10 (Bruxelles)	Redéveloppement			T4 2023	15	0	6	9
Stationsstraat 100-102 (Malines)	Rénovation			T4 2024	27	0	3	24
Sous-total immeubles de placement					400	184	143	74
Immobilier de santé								
Belgique								
Louvain ²	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	15	0
Allemagne								
Rhénanie-du-Nord-Westphalie	Développement de 9 campus de soins éco-responsables	1.200	100.000	2022-2023	270	21	56	193
Espagne								
Sarriguren (Navarre) ³	Construction d'une maison de repos et de soins	167	8.500	T1 2022	34	14	18	1
Vallecas (Madrid)	Construction d'une maison de repos et de soins	138	5.900	T2 2022				
Vicálvaro (Madrid)	Construction d'une maison de repos et de soins	132	5.500	T1 2023	9	1	4	4
Jaén (Andalousie)	Construction d'une maison de repos et de soins	160	6.700	T1 2024				
Total immeubles de placement, actifs financiers non courants, créances de location-financement et entreprises associées					728	221	236	271

¹ Événement intervenu après le 31.12.2021 (voir section 5.1).

² En principe enregistrée dans les comptes de Cofinimmo comme une location-financement (voir section 4.1).

³ Projet livré après le 31.12.2021 (voir section 4.5).

INFORMATION RÉGLEMENTÉE

Bruxelles, embargo jusqu'au 24.02.2022, 17:40 CET

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

Les perspectives en matière de précompte mobilier figurent en page 91 du document d'enregistrement universel 2020, publié le 09.04.2021. Depuis lors, la Loi-programme du 27.12.2021 a augmenté à 80% (contre 60% précédemment) le seuil pertinent en matière de précompte mobilier réduit (article 20 de la Loi-programme modifiant l'article 171, 3° quater du Code des impôts sur les revenus).

Ce seuil n'est actuellement pas atteint ; le pourcentage estimé au 31.12.2021 est de l'ordre de 59%. La Loi-programme définit la méthode de calcul du pourcentage : il se calcule en additionnant les valeurs des évaluations et actualisations aux différents moments de référence et en les divisant par la valeur totale de ces évaluations et actualisations aux différents moments de référence.

11.3. Résultat net des activités clés et dividende par action

Sur la base des informations actuellement disponibles et des hypothèses détaillées ci-dessus (investissements bruts de 600 millions EUR ou 460 millions EUR nets en 2022), et notamment les cessions réalisées en 2021 et budgétées en 2022, Cofinimmo prévoit, en l'absence d'événements majeurs imprévus, de réaliser des revenus locatifs nets des charges relatives à la location de 310 millions EUR menant à un résultat net des activités clés – part du groupe de 219 millions EUR (contre 212 millions EUR au 31.12.2020), soit 6,90 EUR par action pour l'exercice 2022, compte tenu des effets dilutifs prorata temporis des augmentations de capital de 2021 (environ 0,50 EUR par action) et des cessions réalisées en 2021 et budgétées en 2022 (environ 0,35 EUR par action).

Sur base des mêmes données et hypothèses, le ratio d'endettement serait inférieur à 49% au 31.12.2022. Ce ratio ne tient pas compte d'éventuelles augmentations de juste valeur (qui seront le cas échéant déterminées par les experts évaluateurs indépendants).

Le conseil d'administration prévoit dès lors de proposer aux actionnaires un dividende brut de 6,20 EUR par action pour l'exercice 2022 (soit un pay-out ratio consolidé de 90%), en hausse par rapport à 2021.

Ces prévisions sont fournies sous réserve des principaux risques et incertitudes exposés ci-dessous (voir section 14).

INFORMATION RÉGLEMENTÉE

Bruxelles, embargo jusqu'au 24.02.2022, 17:40 CET

12. Information relative à l'action et aux obligations

12.1. Performance boursière

L'action (COFB)

ISIN BE0003593044	31.12.2021	31.12.2020	31.12.2019
Cours de bourse (sur 12 mois, en EUR)			
Le plus élevé	144,20	159,00	135,40
Le plus bas	121,00	108,00	108,50
À la clôture	140,50	121,80	131,00
Moyen	132,33	127,04	120,81
Rendement en dividende¹	4,5%	4,6%	4,6%
Rendement brut² (sur 12 mois)	20,7%	-2,8%	7,9%
Volume (sur 12 mois, en nombre de titres) sur Euronext			
Volume journalier moyen ³	47.123	52.687	40.860
Volume total	12.157.686	13.540.479	10.419.399
Nombre d'actions	31.695.481	27.061.917	25.849.283
Capitalisation boursière à la clôture (x 1.000 EUR)	4.453.215	3.296.141	3.386.256
Part du capital détenu par des actionnaires ayant une participation inférieure à 5%	88%	95%	89%

Les obligations

	Cofinimmo SA 190 millions EUR – 2015-2022 ISIN BE0002224906		Cofinimmo SA 70 millions EUR – 2016-2026 ISIN BE0002267368	
	31.12.2021	31.12.2020	31.12.2021	31.12.2020
Cours de bourse (sur 12 mois, en % du nominal)				
À la clôture	100,37	101,64	103,49	100,05
Moyen	101,20	100,52	104,12	99,76
Rendement moyen jusqu'à l'échéance	0,3%	0,6%	1,0%	1,7%
Rendement effectif à l'émission	1,9%	1,9%	1,7%	1,7%
Coupon d'intérêt (en %)				
Brut	1,92	1,92	1,70	1,70
Net	1,34	1,34	1,19	1,19
Nombre de titres	1.900	1.900	700	700

¹ Dividende brut sur la moyenne du cours de bourse.

² Appréciation du cours de bourse + rendement en dividende.

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

INFORMATION RÉGLEMENTÉE

Bruxelles, embargo jusqu'au 24.02.2022, 17:40 CET

	Cofinimmo SA 55 millions EUR – 2016-2024 ISIN BE0002269380		Cofinimmo SA 500 millions EUR – 2020-2030 ISIN BE6325493268	
	31.12.2021	31.12.2020	31.12.2021	31.12.2020
Cours de bourse (sur 12 mois, en % du nominal)				
À la clôture	104,96	102,16	96,84	101,73
Moyen	105,05	97,85	100,39	101,75
Rendement moyen jusqu'à l'échéance	0,3%	1,5%	1,252%	0,694%
Rendement effectif à l'émission	2,0%	2,0%	0,957%	0,957%
Coupon d'intérêt (en %)				
Brut	2,00	2,00	0,875	0,875
Net	1,40	1,40	0,613	0,613
Nombre de titres	550	550	5.000	5.000

L'obligation convertible

	Cofinimmo SA 219,3 millions EUR – 2016-2021 ISIN BE0002259282	
	31.12.2021	31.12.2020
Cours de bourse (sur 12 mois, en EUR)		
À la clôture	-	147,21
Moyen	-	150,75
Rendement moyen jusqu'à l'échéance	-	-1,0%
Rendement effectif à l'émission	-	0,2%
Coupon d'intérêt (en %)		
Brut	-	0,1875
Net	-	0,1313
Nombre de titres	-	1.502.196
Prix de conversion (en EUR)	-	133,4121

12.2. Dividende de l'exercice 2021

Le conseil d'administration prévoit de proposer à l'assemblée générale ordinaire du 11.05.2022 un dividende pour l'exercice 2021 de 6,00 EUR brut (4,20 EUR net) par action.

12.3. Actionariat

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	0,13%
Autres < 5%	87,98%
TOTAL	100,00%

INFORMATION RÉGLEMENTÉE

Bruxelles, embargo jusqu'au 24.02.2022, 17:40 CET

13. Gouvernance d'entreprise

En matière de gouvernance d'entreprise, Cofinimmo veille à appliquer les normes les plus strictes et évalue en permanence ses méthodes par rapport aux principes, pratiques et exigences en vigueur dans ce domaine. La pratique de gouvernance d'entreprise de Cofinimmo est en conformité avec le Code belge en la matière¹. Il est rappelé que l'assemblée générale ordinaire du 12.05.2021 a renouvelé, avec effet immédiat, le mandat de Madame Françoise Roels en qualité d'administrateur, ainsi que les mandats de Madame Inès Archer-Topper et de Monsieur Jacques van Rijckevorsel en qualité d'administrateurs indépendants conformément à l'article 7:87 §1 du Code des sociétés et des associations (CSA) et à la disposition 3.5 du Code 2020, jusqu'à l'issue de l'assemblée générale ordinaire qui se tiendra en 2025.

13.1. Assemblée générale ordinaire du 12.05.2021

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

- Prise de connaissance du rapport de gestion sur l'exercice social statutaire et consolidé clôturé au 31.12.2020 ;
- Approbation du rapport de rémunération pour l'exercice social clôturé au 31.12.2020 ;
- Prise de connaissance du rapport du commissaire sur les comptes annuels statutaires clôturés au 31.12.2020 et du rapport du commissaire sur les comptes annuels consolidés clôturés au 31.12.2020 ;
- Approbation des comptes annuels statutaires clôturés au 31.12.2020 et affectation du résultat ;
- Prise de connaissance des comptes annuels consolidés clôturés au 31.12.2020 ;
- Décharge aux administrateurs ;
- Décharge au commissaire ;
- Renouvellement du mandat de trois administrateurs ;
- Approbation, conformément à l'article 7:151 du Code des sociétés et des associations, de toute clause de changement de contrôle présente dans toute convention de crédit ou conditions d'émission de titres de créance ou de capital convenues par la Société et de procéder aux formalités de publicité prévues à l'article 7:151 du Code des sociétés et des associations ;
- Délégation de pouvoirs en vue d'exécuter les décisions prises ;
- Divers.

Toutes les propositions à l'ordre du jour de l'assemblée générale ordinaire ont été traitées et approuvées (voir communiqué de presse du 12.05.2021).

13.2. Assemblée générale extraordinaire du 07.06.2021

Le 09.04.2021, une assemblée générale extraordinaire a été convoquée pour le 12.05.2021 (voir communiqué de presse du 09.04.2021). Le quorum requis n'ayant pas été atteint à cette assemblée, une seconde assemblée générale a été convoquée le 19.05.2021 pour se réunir le 07.06.2021 afin de délibérer sur le même ordre du jour, quel que soit le nombre d'actionnaires présents ou représentés (voir communiqué de presse du 10.05.2021). L'ordre du jour en était le suivant:

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

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

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

INFORMATION RÉGLEMENTÉE

Bruxelles, embargo jusqu'au 24.02.2022, 17:40 CET

14. Principaux risques et incertitudes

Dans le contexte actuel de « 5^e vague » de contaminations au COVID-19, le conseil d'administration considère que les principaux facteurs de risque synthétisés en pages 2 à 6 du document d'enregistrement universel 2020, publié le 09.04.2021, restent pertinents pour l'exercice 2022. Ils seront bien entendu mis à jour dans le document d'enregistrement universel 2021 qui sera publié en avril 2022.

En l'occurrence, les effets de la situation récente autour de certains opérateurs de santé (voir section 8.3 ci-dessus), principalement en France, peuvent s'apprécier sous différents angles s'intégrant dans l'analyse des facteurs de risque :

- au niveau du risque de marché de la location dans les secteurs dans lesquels le groupe est actif (voir F.1.1.2), dans l'hypothèse où le taux d'occupation desdits opérateurs serait durablement affecté, et/ou sous l'effet d'un accroissement de leurs charges opérationnelles ou financières ;
- au niveau du risque de concentration (voir F.1.3.1), dans l'hypothèse où certains des locataires actuels du groupe seraient amenés à réaliser un regroupement d'entreprises ;
- au niveau du risque de vacance locative (voir F.1.3.2), dans l'hypothèse où des baux seraient rompus de manière anticipée ;
- au niveau du risque de modification des régimes de sécurité sociale (voir F.3.2), dans l'hypothèse où le cadre légal dans lequel ces opérateurs agissent évoluerait de manière défavorable à leur développement ou au respect de leurs engagements existants vis-à-vis des propriétaires de biens qu'ils exploitent ;
- au niveau du risque de manque de transparence au niveau RSE (voir F.5.2), dans l'hypothèse où l'on assisterait à un effet de contagion au niveau de la réputation de Cofinimmo et/ou des autres propriétaires de biens exploités par ces locataires.

Par ailleurs, le rapport des experts évaluateurs indépendants mentionne une note explicative sur les impacts du coronavirus (COVID-19) ne tenant plus compte 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).

INFORMATION RÉGLEMENTÉE

Bruxelles, embargo jusqu'au 24.02.2022, 17:40 CET

15. Calendrier de l'actionnaire

Événement	Date
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 (après bourse)
Assemblée générale ordinaire pour 2021	11.05.2022
Mise en paiement du dividende relatif à l'exercice 2021 ¹	
Coupon	N°37
Date de détachement de coupon (ex date) ²	16.05.2022
Date d'arrêt (record date) ³	17.05.2022
Date de paiement du dividende	À partir du 18.05.2022
Rapport financier semestriel : résultats au 30.06.2022	29.07.2022 (avant bourse)
Informations trimestrielles : résultats au 30.09.2022	28.10.2022 (après bourse)
Communiqué de presse annuel : résultats au 31.12.2022	03.03.2023 (avant bourse)

¹ Sous réserve d'approbation par l'Assemblée générale ordinaire du 11.05.2022.

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

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

INFORMATION RÉGLEMENTÉE

Bruxelles, embargo jusqu'au 24.02.2022, 17:40 CET

Pour tout renseignement :

Philippe Etienne

Head of External Communication

Tél. : +32 2 373 60 32

petienne@cofinimmo.be

Lynn Nachtergaele

Head of Investor Relations

Tél. : +32 2 777 14 08

lnachtergaele@cofinimmo.be

À propos de Cofinimmo :

Depuis près de 40 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 5,7 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 3,8 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, Francfort et Madrid.

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 23.02.2022, la capitalisation boursière totale de Cofinimmo s'élevait à environ 3,7 milliards EUR. La société applique des politiques d'investissement qui cherchent à offrir à ses actionnaires un investissement à long terme socialement responsable, peu risqué et générant un flux de dividendes récurrent, prévisible et croissant.



www.cofinimmo.com

Suivez-nous sur :



INFORMATION RÉGLEMENTÉE

Bruxelles, embargo jusqu'au 24.02.2022, 17:40 CET

Annexe : Résultat global consolidé – Schéma arrêté royal du 13.07.2014 (x 1.000 EUR)

A. RÉSULTAT NET	31.12.2021	31.12.2020
Revenus locatifs	292.349	251.521
Reprises de loyers cédés et escomptés	7.262	9.444
Charges relatives à la location	-3	-2.030
Résultat locatif net	299.607	258.935
Récupération de charges immobilières	411	573
Récupération de charges locatives et de taxes normalement assumées par le locataire sur immeubles loués	40.788	33.667
Frais incombant aux locataires et assumés par le propriétaire sur dégâts locatifs et remises en état au terme du bail	-1.987	-330
Charges locatives et taxes normalement assumées par le locataire sur immeubles loués	-44.934	-36.888
Résultat immobilier	293.885	255.956
Frais techniques	-6.628	-6.051
Frais commerciaux	-2.967	-2.344
Charges et taxes sur immeubles non loués	-3.188	-2.765
Frais de gestion immobilière	-27.849	-23.579
Charges immobilières	-40.632	-34.740
Résultat d'exploitation des immeubles	253.253	221.217
Frais généraux de la société	-11.935	-10.105
Résultat d'exploitation avant résultat sur portefeuille	241.318	211.112
Résultat sur vente d'immeubles de placement	7.768	4.583
Résultat sur vente d'autres actifs non financiers	0	0
Variations de la juste valeur des immeubles de placement	34.506	-13.696
Autre résultat sur portefeuille	-34.715	-33.815
Résultat d'exploitation	248.877	168.184
Revenus financiers	11.692	8.186
Charges d'intérêts nettes	-27.343	-24.541
Autres charges financières	-1.005	-744
Variations de la juste valeur des actifs et passifs financiers	40.968	-22.756
Résultat financier	24.312	-39.855
Quote-part dans le résultat des entreprises associées et co-entreprises	2.305	-2.473
Résultat avant impôt	275.493	125.856
Impôts des sociétés	-10.546	-7.907
Exit tax	-1.945	-2.315
Impôt	-12.491	-10.223
Résultat net	263.002	115.633
Intérêts minoritaires	-2.666	3.588
Résultat net – part du groupe	260.337	119.222
Résultat net des activités clés – part du groupe*	212.131	181.457
Résultat sur instruments financiers – part du groupe*	40.748	-21.906
Résultat sur portefeuille – part du groupe*	7.458	-40.330

INFORMATION RÉGLEMENTÉE

Bruxelles, embargo jusqu'au 24.02.2022, 17:40 CET

B. AUTRES ÉLÉMENTS DU RÉSULTAT GLOBAL RECYCLABLES EN COMPTES DE RÉSULTATS	31.12.2021	31.12.2020
Quote-part dans les autres éléments de résultat global des entreprises associées/co-entreprises	0	0
Impact du recyclage en comptes de résultats des instruments de couvertures pour lesquels la relation au risque couvert a pris fin	0	0
Obligations convertibles	1.873	7.721
Différences de change liées à la conversion d'activités à l'étranger	424	0
Autres éléments du résultat global recyclables en comptes de résultats	2.298	7.721
Intérêts minoritaires	0	0
Autres éléments du résultat global recyclables en compte de résultats – part du groupe	2.298	7.721

C. RÉSULTAT GLOBAL	31.12.2021	31.12.2020
Résultat global	265.300	123.354
Intérêts minoritaires	-2.666	3.588
Résultat global – part du groupe	262.634	126.943