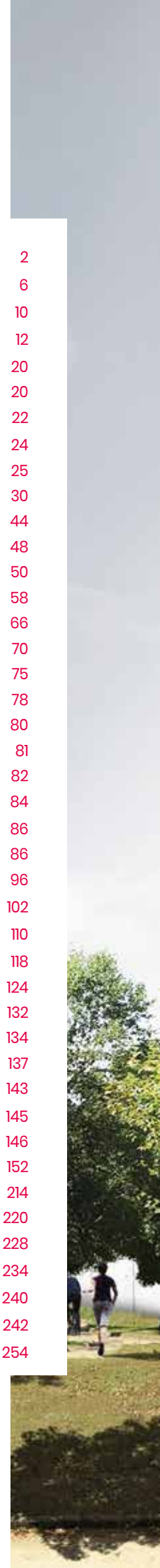
Cofinimmo
together in real estate

2019
DOCUMENT D'ENREGISTREMENT UNIVERSEL
INCLUANT LE RAPPORT FINANCIER ANNUEL

Table des matières

Facteurs de risque	2
Remarques préliminaires	6
Message aux actionnaires	10
Caring, Living and Working – Together in Real Estate	12
Rapport de gestion	20
Chiffres clés au 31.12.2019	20
Opérations et réalisations en 2019	22
Mission	24
Stratégie	25
Immobilier de santé	30
Immobilier de réseaux de distribution	44
Partenariats public-privé	48
Bureaux	50
Composition du portefeuille consolidé	58
Gestion des ressources financières	66
Synthèse des comptes consolidés	70
Synthèse des comptes consolidés trimestriels	75
Affectation des résultats statutaires	78
Événements intervenus après le 31.12.2019	80
Responsabilité sociale des entreprises (RSE)	81
Prévisions 2020	82
Rapport du Commissaire sur les prévisions	84
Rapport immobilier	86
Portefeuille immobilier consolidé	86
Rapport des experts évaluateurs indépendants	96
Cofinimmo en bourse	102
Données conformes au référentiel EPRA	110
Déclaration de gouvernance d'entreprise	118
Organes de décision	124
Réglementations et procédures	132
Informations en vertu de l'Article 34 de l'Arrêté Royal du 14.11.2007	134
Rapport de rémunération	137
Autres intervenants	143
Comptes annuels	145
Comptes consolidés	146
Notes sur les comptes consolidés	152
Rapport du Commissaire sur les comptes consolidés	214
Comptes statutaires	220
Rapport du Commissaire sur les comptes statutaires	228
Table de concordance du Document d'Enregistrement Universel	234
Table de concordance du Rapport Financier Annuel	240
Document permanent	242
Lexique	254

Lorsque les indicateurs alternatifs de performance (Alternative Performance Measures - APM) sont utilisés, leur définition et leur méthode de calcul sont disponibles sur le site www.cofinimmo.com.



Historique

1983
• Création (capital : 6 millions EUR)

1994
• Cotation à la bourse de Bruxelles, devenue Euronext

1996
• Adoption du statut SICAFI en Belgique

2005
• Premier investissement en immobilier de santé en Belgique
• Attribution du premier Partenariat Public-Privé : le palais de justice d'Anvers

2007
• Partenariat avec le Groupe AB InBev portant sur un portefeuille de 1.068 cafés et restaurants localisés en Belgique et aux Pays-Bas (Pubstone)

2008
• Implantation en France dans le secteur de l'immobilier de santé
• Adoption du statut SIIC

2011
• Partenariat avec MAAF portant sur un portefeuille de 283 agences d'assurance en France (Cofinimur I)
• Première émission d'obligations convertibles

2012
• Implantation aux Pays-Bas dans le secteur de l'immobilier de santé
• Adoption du statut FBI

2014
• Implantation en Allemagne dans le secteur de l'immobilier de santé
• Adoption du statut SIR en Belgique

2015
• Augmentation de capital avec droits de préférence pour un montant de 285 millions EUR
• Poursuite des investissements en immobilier de santé aux Pays-Bas et en Allemagne

2016
• Poursuite des investissements en immobilier de santé aux Pays-Bas et en Allemagne
• Ouverture des premiers Flex Corners® et Lounges®
• Émission de *Green and Social Bonds*

2017
• Poursuite des investissements en immobilier de santé aux Pays-Bas et en Allemagne

2018
• Augmentation de capital avec droits d'allocation irréductible pour un montant de 155 millions EUR
• Accélération des investissements en immobilier de santé (300 millions EUR) et début du rééquilibrage du portefeuille de bureaux

2019
• Nouvelle accélération des investissements en immobilier de santé (près de 500 millions EUR) et implantation en Espagne
• Accélération du rééquilibrage du portefeuille de bureaux par la cession de neuf immeubles dans les zones Bruxelles Décentralisé et Satellites, ainsi que par l'acquisition de deux immeubles dans le Central Business District
• Plus de 56 % du portefeuille global investi en immobilier de santé

Maison de repos et de soins – Carthagène (ES)

CINQUIÈME PAYS POUR COFINIMMO

En septembre 2019, Cofinimmo annonçait son implantation en Espagne avec un premier programme de cinq projets de construction en immobilier de santé.

L'Espagne offre des perspectives intéressantes à Cofinimmo dans le développement de son portefeuille et dans le déploiement de son expertise immobilière. L'Espagne accuse un retard dans le nombre de places d'accueil en maison de repos par rapport à d'autres pays. Par ailleurs, le parc actuel doit être rénové. Cofinimmo a pour ambition de contribuer à répondre à ce besoin en mettant à profit sa longue expérience dans le développement et la rénovation d'établissements dédiés aux soins.

Maison de repos et de soins – Vigo (ES)

4,2 milliards

JUSTE VALEUR
DU PORTEFEUILLE

À propos de Cofinimmo

Depuis plus de 35 ans, Cofinimmo investit, développe et gère des immeubles de location. La société possède un patrimoine implanté en Belgique, en France, aux Pays-Bas, en Allemagne et en Espagne, d'une valeur d'environ 4,2 milliards EUR. Attentive aux évolutions sociétales, Cofinimmo a pour mission de mettre à disposition des espaces de soins, de vie et de travail de haute qualité pour ses partenaires-locataires au bénéfice direct des occupants. *Caring, Living and Working – Together in Real Estate* est l'expression de cette mission. Forte de son expertise, Cofinimmo a bâti un portefeuille d'immobilier de santé d'environ 2,4 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 130 personnes à Bruxelles, Paris, Breda et Francfort.

Cofinimmo est cotée sur Euronext Brussels (BEL20) et bénéficie du statut de REIT en Belgique (SIR), en France (SIIC) et aux Pays-Bas (FBI). Ses activités sont contrôlées par l'Autorité des Services et des Marchés Financiers (FSMA), le régulateur belge.

Au 31.12.2019, la capitalisation boursière totale de Cofinimmo s'élevait à environ 3,4 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.

À la suite de l'entrée en vigueur, le 21.07.2019, du Règlement (UE) 2017/1129 du Parlement européen et du Conseil du 14.06.2017, dit Règlement 'Prospectus' et en particulier des nouvelles dispositions dudit Règlement en ce qui concerne la présentation des facteurs de risque, ce chapitre reprend uniquement les facteurs de risques spécifiques et les plus importants auxquels le Groupe Cofinimmo est confronté, en fonction de la probabilité de les voir se matérialiser et de l'ampleur estimée de leur impact négatif sur le Groupe. Ils sont classés en catégories et sous-catégories en fonction de leur nature et, au sein de chaque catégorie, par ordre d'importance

STRUCTURE DES FACTEURS DE RISQUE

1. RISQUES LIÉS AUX ACTIVITÉS DE COFINIMMO ET À SES SECTEURS D'ACTIVITÉ

- **Conjoncture**
  - Marché de la location dans les secteurs dans lesquels le Groupe est actif
  - Marché de l'investissement dans les secteurs dans lesquels le Groupe est actif
  - Volatilité des taux d'intérêt
- **Portefeuille immobilier**
  - Variation négative de la juste valeur des immeubles
  - Investissements soumis à conditions
- **Clients**
  - Risque de concentration
  - Vacance locative

2. RISQUES LIÉS À LA SITUATION FINANCIÈRE DE COFINIMMO

- **Risque de liquidité**
- **Obligations contractuelles et paramètres légaux**
- **Modification de la notation financière publique du groupe**
- **Risques liés à un éventuel changement de contrôle**

3. RISQUES JURIDIQUES ET RÉGLEMENTAIRES

- **Régime SIR**
- **Régime FIIS**
- **Régime SIIC**
- **Régime FBI**
- **Écart entre la valeur réelle (utilisée dans le calcul de l'exit tax) et la juste valeur (reprise au bilan) du portefeuille immobilier**
- **Modification des régimes de sécurité sociale**
- **Modification de la réglementation relative aux permis d'urbanisme ou à l'environnement**

4. RISQUES RELATIFS AU CONTRÔLE INTERNE

5. RISQUES ENVIRONNEMENTAUX, SOCIAUX ET DE GOUVERNANCE

- **Caractère durable des immeubles**
- **Transparence en matière de RSE et durabilité**

6. RISQUE RELATIF AU CORONAVIRUS COVID-19

1. RISQUES LIÉS AUX ACTIVITÉS DE COFINIMMO ET À SES SECTEURS D'ACTIVITÉ

- **Conjoncture**
  - **Marché de la location dans les secteurs dans lesquels le Groupe est actif**

    Le marché de la location dans les deux principaux secteurs dans lesquels le Groupe est actif (immobilier de santé en Europe, immobilier de bureaux en Belgique et principalement à Bruxelles) pourrait connaître une baisse de la demande, une suroffre ou un affaiblissement de la situation financière de ses locataires.

    Effets potentiels:

    1. Diminution des revenus nets à la suite d'une augmentation de la vacance locative et des frais y afférents . Au 31.12.2019, une augmentation de la vacance locative de 1% aurait eu un impact de l'ordre de -2,5 millions EUR (soit -1,5 %) sur le résultat net – part du Groupe.
    2. Affaiblissement de la solvabilité des locataires et augmentation des clients douteux réduisant l'encaissement des loyers.
    3. Diminution de la juste valeur des immeubles de placement (voir par ailleurs).
  - **Marché de l'investissement dans les secteurs dans lesquels le Groupe est actif**

    Le marché de l'investissement dans les deux principaux secteurs dans lesquels le Groupe est actif (immobilier de santé en Europe, immobilier de bureaux en Belgique et principalement à Bruxelles) pourrait connaître une baisse de la demande de la part des investisseurs immobiliers.

    Effets potentiels:

    1. Diminution de la juste valeur des immeubles de placement (voir par ailleurs).
  - **Volatilité des taux d'intérêt**

    Les taux d'intérêt de référence à court et/ou long terme peuvent être soumis à de fortes variations sur les marchés financiers internationaux.

    Effets potentiels:

    1. Augmentation des charges financières en cas d'augmentation des taux d'intérêt, sur la partie de la dette qui a été conclue à taux variable et qui ne ferait pas l'objet d'une couverture, et partant d'une diminution de l'actif net par action. En 2020, en supposant que la structure et le niveau de la dette demeurent identiques à ceux du 31.12.2019, et en tenant compte des instruments de couverture mis en place, une augmentation des taux d'intérêt de 50 points de base entraînerait une augmentation de deux points de base du coût de financement, une diminution

du résultat net – part du Groupe de 0,4 million EUR (soit 0,2%) et une diminution de l'actif net par action de 0,02 EUR.

2. Diminution de la juste valeur des instruments financiers en cas de baisse des taux d'intérêt, et partant d'une diminution du résultat net – part du Groupe et de l'actif net par action. En 2020, une variation négative de la juste valeur des instruments financiers de 1 million EUR représenterait une diminution du résultat net – part du Groupe de 1 million EUR (soit 0,5%) et une diminution de l'actif net par action de 0,04 EUR.

- **Portefeuille immobilier**
  - **Variation négative de la juste valeur des immeubles**

    La valeur de marché des immeubles de placement du Groupe, telle que reflétée par la juste valeur comptabilisée au bilan, est soumise à des variations et dépend de différents facteurs, dont certains sont en dehors du champ d'action du Groupe (comme par exemple une baisse de la demande et du taux d'occupation dans les secteurs de l'immobilier dans lesquels le Groupe est actif, une variation des taux d'intérêt sur les marchés financiers, ou encore une augmentation des droits de mutation dans les zones géographiques dans lesquels le Groupe est présent). D'autres facteurs jouent aussi un rôle dans la valorisation des immeubles de placement, tels que leur état technique, leur positionnement commercial, les budgets d'investissement nécessaires à leur bon fonctionnement et à leur bonne commercialisation. Une variation négative importante de la juste valeur des immeubles de placement d'une période à une autre représenterait une perte importante dans le compte de résultats du Groupe, ayant un effet défavorable sur son actif net et sur son taux d'endettement.

    Effets potentiels:

    1. Au 31.12.2019, une variation de valeur de 1% aurait eu un impact de l'ordre de: 42,5 millions EUR sur le résultat net (contre 37,3 millions EUR au 31.12.2018), de 1,65 EUR sur la valeur de l'actif net par action (contre 1,68 EUR au 31.12.2018) et de 0,39% sur le ratio d'endettement (contre 0,39% au 31.12.2018).
    2. Si les variations cumulées de juste valeur des biens immobiliers dépassent les réserves distribuables, le Groupe sera dans l'incapacité partielle ou totale de verser un dividende.

  - **Investissements soumis à conditions**

    Certains investissements annoncés par le Groupe Cofinimmo sont soumis à condition, notamment lorsqu'il s'agit de projets de (re)construction, de rénovation, d'extension ou d'acquisitions qui n'ont pas encore été formellement réalisés.

    Effets potentiels:

    1. Dans la mesure où le rendement généré par ces investissements est déjà reflété dans le cours de bourse de l'action Cofinimmo, ce cours est exposé à un risque en cas de retard important ou de non-réalisation desdits investissements.

- **Clients**
  - **Risque de concentration**

    Le risque de concentration s'apprécie au niveau des immeubles, des localisations et des (groupes de) locataires ou exploitants. Au 31.12.2019, le Groupe Cofinimmo dispose d'une base de clientèle diversifiée (plus de 450 locataires ou exploitants), dont une cinquantaine en immobilier de santé. En 2019, les cinq principaux (groupes de) locataires ou exploitants du Groupe ont généré 48,4% des revenus locatifs bruts. Les deux principaux (groupes de) locataires ou exploitants ont quant à eux représenté respectivement 15,7% (Groupe Korian) et 11,7% (AB InBev) de ces revenus. Par ailleurs, le secteur public a généré 6,9% des revenus locatifs bruts.

    Effets potentiels:

    1. Diminution sensible des revenus locatifs, et partant du résultat net – part du Groupe et de l'actif net par action, en cas de départ de locataires ou exploitants importants.
    2. Effet collatéral sur la juste valeur des immeubles de placement (voir par ailleurs).
    3. Non-respect des obligations de diversification prévues par la réglementation SIR, qui prévoit que «aucune opération effectuée par une SIR publique ne peut avoir pour effet que plus de 20% de ses actifs consolidés ne soient placés dans des biens immobiliers (...) qui forment un seul ensemble d'actifs, ou d'augmenter davantage cette proportion, si elle est déjà supérieure à 20%, quelle que soit dans ce dernier cas la cause du dépassement initial de ce pourcentage». Un ensemble d'actifs se définit comme «un ou plusieurs immeubles ou actifs (...) dont le risque d'investissement est à considérer comme un seul risque dans le chef de la SIR publique» (article 30 de la Loi SIR).

  - **Vacance locative**

    Un risque de vacance locative peut apparaître en cas de non-renouvellement des contrats de location arrivant à échéance, de résiliations anticipées, ou d'événements imprévus tels que des faillites de locataires / exploitants (cf. chapitre 'Composition du portefeuille consolidé').

    Effets potentiels:

    1. Hausse de la vacance locative, prise en charge par le Groupe de montants qui devraient normalement être pris en charge par les locataires / exploitants, hausse des frais de commercialisation, révision à la baisse des revenus locatifs, ayant pour effet une réduction du résultat net – part du Groupe, et partant de l'actif net par action.

2. RISQUES LIÉS À LA SITUATION FINANCIÈRE DE COFINIMMO

- **Risque de liquidité**

  La stratégie de Cofinimmo en matière d'investissement repose en grande partie sur sa capacité à lever des fonds, qu'il s'agisse de capitaux empruntés ou de capitaux propres. Cette capacité dépend notamment de circonstances que Cofinimmo ne contrôle pas (comme l'état des marchés internationaux des capitaux, la capacité des banques à accorder du crédit, la perception des intervenants de marché quant à la solvabilité du Groupe, la perception des intervenants de marché quant à l'immobilier en général et aux secteurs de l'immobilier dans lesquels le Groupe est actif en particulier). Il pourrait donc advenir que le Groupe rencontre des difficultés à obtenir les financements nécessaires à sa croissance ou à l'exercice de son activité.

  Effets potentiels:

  1. Incapacité à financer des acquisitions ou des projets de développement.
  2. Financement à coût plus élevé que prévu, ayant un effet sur le résultat net – part du Groupe, et partant de l'actif net par action.
  3. Incapacité à honorer les engagements financiers du Groupe (activité opérationnelle, intérêts ou dividendes, remboursement de dettes arrivant à échéance, ...).

- **Obligations contractuelles et paramètres légaux**

  Le Groupe Cofinimmo est contractuellement ou réglementairement tenu de respecter certaines obligations et certains paramètres ou ratios, notamment dans le cadre des conventions de crédit qu'il a conclu. Le non-respect de ces engagements ou de ces paramètres ou ratios, comporte des risques pour le Groupe.

  Effets potentiels:

  1. Sanctions de la part du régulateur en cas de non-respect des obligations légales ou des paramètres ou ratios qui en découlent.
  2. Perte de confiance de la part des fournisseurs de crédit du Groupe, voire survenance de cas d'obligation de remboursement anticipé d'une partie ou de la totalité des crédits.

- **Modification de la notation financière publique du groupe**

  Le Groupe Cofinimmo bénéficie d'une notation financière publique déterminée par une agence de notation indépendante. Cette notation est susceptible d'être adaptée à chaque instant. Standard & Poor's a accordé à Cofinimmo une note BBB entre mai 2012 et mai 2013. La note a ensuite été réduite à BBB- entre mai 2013 et mai 2015. Depuis 2015, Cofinimmo bénéficie d'une note BBB (confirmé en mai 2019). La prochaine mise à jour est attendue dans le courant du printemps 2020.

  Effets potentiels:

  1. Une dégradation de la notation aurait un effet direct sur le coût de financement du Groupe, et donc sur le résultat net – part du Groupe, et partant de l'actif net par action.
  2. Une dégradation de la notation pourrait aussi avoir un effet indirect sur l'appétit des fournisseurs de crédit pour la signature Cofinimmo, avoir un effet indirect sur son coût de financement ou sur sa capacité à financer sa croissance et ses activités.

- **Risques liés à un éventuel changement de contrôle**

  La plupart des conventions de crédit (crédit syndiqué, crédits bilatéraux, obligations, ...) conclues par le Groupe Cofinimmo comprennent une clause dite 'de changement de contrôle'. Celle-ci prévoit qu'en cas de changement de contrôle de Cofinimmo SA (ou plus exactement en cas de prise de contrôle de Cofinimmo SA, dont seuls deux actionnaires dépassent à l'heure actuelle le seuil de déclaration de transparence de 5%), les prêteurs ont la faculté de dénoncer les crédits accordés et d'en exiger le remboursement anticipé.

  Effets potentiels:

  1. Remboursement anticipé des crédits, devant être financé par d'importantes cessions d'actifs, des apports de capitaux propres en numéraires ou de nouveaux financements.

3. RISQUES JURIDIQUES ET RÉGLEMENTAIRES

- **Régime SIR**

  Cofinimmo et certaines de ses filiales bénéficient du statut de société immobilière réglementée ('SIR', qualifiée de publique dans le cas de Cofinimmo SA, et d'institutionnelle dans le cas de certaines filiales), qui se traduit notamment par une transparence fiscale pour leurs activités en Belgique. Ce statut leur est accordé sous réserve qu'elles remplissent toute une série de conditions déterminées par la Loi du 12.05.2014 ('Loi SIR') et l'Arrêté royal du 12.07.2014 ('AR SIR'), formant ensemble la 'réglementation SIR'. Il existe donc un risque de non-conformité des activités du Groupe avec les exigences de la réglementation SIR. De plus, la réglementation SIR peut être sujette à modification de la part du législateur (cf. chapitre «'Document permanent').

  Effets potentiels:

  1. En cas de non-conformité, les sanctions peuvent aller jusqu'à la perte du statut SIR, impliquant la perte du bénéfice de la transparence fiscale, provoquant une diminution importante du résultat net – part du Groupe, et donc de l'actif net par action, ainsi qu'une obligation de remboursement anticipé d'un nombre important de crédits.
  2. En cas de modification défavorable de la réglementation SIR, diminution du résultat net – part du Groupe, et donc de l'actif net par action.

- **Régime FIIS**

  Certaines filiales de Cofinimmo bénéficient du statut de fonds d'investissement immobilier spécialisé ('FIIS'), qui se traduit notamment par une transparence fiscale pour leurs activités en Belgique. Ce statut leur est accordé sous réserve qu'elles remplissent toute une série de conditions déterminées notamment par l'Arrêté royal du 09.11.2016 relatif aux fonds d'investissement immobiliers spécialisés. Il existe donc un risque de non-conformité des activités du Groupe avec les exigences de la réglementation FIIS. De plus, la réglementation FIIS peut être sujette à modification de la part du législateur (cf. chapitre 'Document permanent').

  Effets potentiels:

  1. En cas de non-conformité, les sanctions peuvent aller jusqu'à la perte du statut FIIS, impliquant la perte du bénéfice de la transparence fiscale, provoquant une diminution importante du résultat net – part du Groupe, et donc de l'actif net par action.
  2. En cas de modification défavorable de la réglementation FIIS, diminution du résultat net – part du Groupe, et donc de l'actif net par action.

- **Régime SIIC**

  Cofinimmo et certaines de ses filiales bénéficient du statut de société d'investissement immobilier cotée ('SIIC') qui se traduit notamment par une transparence fiscale pour leurs activités en France. Ce statut leur est accordé sous réserve qu'elles remplissent toute une série de conditions déterminées par la réglementation française. Il existe donc un risque de non-conformité des activités du Groupe avec les exigences de cette réglementation. De plus, la réglementation SIIC peut être sujette à modification de la part du législateur français (cf. chapitre 'Document permanent').

  Effets potentiels:

  1. En cas de non-conformité, les sanctions peuvent aller jusqu'à la perte du statut SIIC, impliquant la perte du bénéfice de la transparence fiscale, provoquant une diminution importante du résultat net – part du Groupe, et donc de l'actif net par action.
  2. En cas de modification défavorable de la réglementation SIIC, diminution du résultat net – part du Groupe, et donc de l'actif net par action.

- **Régime FBI**

  Aux Pays-Bas, Cofinimmo bénéficie, par l'intermédiaire de sa filiale Superstone, du statut de 'fiscale beleggingsinstelling' ('FBI') qui se traduit notamment par une transparence fiscale pour ses activités aux Pays-Bas. Ce statut lui est accordé sous réserve qu'elle remplisse toute une série de conditions déterminées par la réglementation néerlandaise. Il existe donc un risque de non-conformité des activités du Groupe avec les exigences de cette réglementation. De plus, la réglementation FBI peut être sujette à modification de la part du législateur néerlandais (cf. chapitre 'Document permanent').

  À ce sujet, l'accord de gouvernement néerlandais d'octobre 2017 prévoyait de ne plus autoriser, à partir de 2020, les investissements directs dans l'immobilier néerlandais par des organismes de placement collectif à caractère fiscal (FBI), dont Cofinimmo fait partie par l'intermédiaire de sa filiale Superstone, dans le cadre de la suppression annoncée de l'imposition des dividendes. Début octobre 2018, le gouvernement néerlandais a indiqué le maintien de l'imposition des dividendes et du statut actuel de FBI dans son intégralité.

  Parallèlement, Cofinimmo était en négociations avec l'administration fiscale néerlandaise, qui lui avait fait savoir qu'en tant qu'actionnaire de Superstone, qui bénéficie du statut de FBI, la société devrait se soumettre à un autre test d'actionnariat (les conditions pour être considérée comme FBI dépendent notamment des activités et de la structure de l'actionnariat).

  La teneur précise du test d'actionnariat n'est actuellement pas encore claire, car cela dépendra notamment de l'issue de nombreuses affaires pendantes en degré d'appel entre l'administration fiscale néerlandaise et des fonds de placement étrangers autour de la restitution de l'impôt sur les dividendes, dans le cadre desquelles un arrêt de la Cour de justice européenne et, par la suite, du 'Hoge Raad'néerlandais est attendu dans le courant de l'année 2020.

Par ailleurs, l'État néerlandais examine actuellement si une adaptation ciblée du régime FBI est possible et réalisable à long terme au moyen d'une évaluation avec, éventuellement, une modification de politique et/ou de réglementation à compter de l'année 2021.

Effets potentiels:

1. En cas de non-conformité, les sanctions peuvent aller jusqu'à la perte du statut FBI, impliquant la perte du bénéfice de la transparence fiscale, provoquant une diminution importante du résultat net – part du Groupe, et donc de l'actif net par action. En cas de perte du statut FBI et de passage sous un régime fiscal classique, l'impact sur le résultat net – part du groupe de l'exercice 2020 pourrait être estimé à 2 millions EUR (soit 1,1%).
2. En cas de modification défavorable de la réglementation FBI, diminution du résultat net – part du Groupe, et donc de l'actif net par action.

- **Écart entre la valeur réelle (utilisée dans le calcul de l'exit tax) et la juste valeur (reprise au bilan) du portefeuille immobilier**

  Lorsqu'une société belge de droit commun est absorbée par une SIR, ou obtient le statut de SIRI ou de FIIS, elle est redevable d'une 'exit tax' sur ses plus-values latentes et réserves exonérées, à un taux inférieur au taux d'impôt de droit commun. L'exit tax est calculée conformément aux dispositions de la circulaire Ci.RH.423/567.729 du 23.12.2004 dont l'interprétation ou l'application pratique peut être modifiée à tout moment. La 'valeur réelle' d'un bien immobilier, telle que visée dans cette circulaire, est calculée après déduction des droits d'enregistrement ou de la TVA. Cette 'valeur réelle' diffère de (et peut donc être inférieure à) la juste valeur du bien immobilier telle que mentionnée dans le bilan IFRS de Cofinimmo.

  Effets potentiels:

  1. Augmentation de l'assiette sur laquelle se calcule l'exit tax, diminution du résultat net – part du Groupe, et partant de l'actif net par action.

- **Modification des régimes de sécurité sociale**

  En immobilier de santé, les revenus des locataires / exploitants sont souvent dérivés au moins partiellement, directement ou indirectement, de subsides fournis par le régime local de sécurité sociale. Ces régimes, dépendant des autorités nationales, régionales ou locales, font de temps à autre l'objet de réformes.

  Effets potentiels:

  1. Réduction de la solvabilité des locataires / exploitants dans la zone géographique concernée par une réforme qui leur serait défavorable, ayant un impact défavorable sur leur capacité à honorer leurs engagements vis-à-vis de Cofinimmo.
  2. Diminution de la juste valeur d'une partie des immeubles de placement, et partant de l'actif net par action.

- **Modification de la réglementation relative aux permis d'urbanisme ou à l'environnement**

  Les multiples réglementations urbanistiques et environnementales auxquelles le Groupe est soumis peuvent être sujettes à modification de la part du législateur.

  Effets potentiels:

  1. Ces éventuelles modifications seraient susceptibles d'avoir des effets défavorables sur la rentabilité des immeubles existants, des projets de développement ou des immeubles dont l'acquisition est envisagée, et donc sur le résultat net – part du Groupe, et partant de l'actif net par action.
  2. Augmentation de la vacance locative (voir par ailleurs).
  3. Diminution de la juste valeur des immeubles de placement (voir par ailleurs).

4. RISQUES RELATIFS AU CONTRÔLE INTERNE

Un système de contrôle interne non adéquat peut empêcher les parties concernées (auditeur interne, compliance officer, risk officer, comité exécutif, comité d'audit, conseil d'administration) d'exercer leur mission, ce qui serait de nature à mettre en péril l'efficacité du contrôle interne (cf. section 'Contrôle interne et gestion de risques' du chapitre 'Déclaration de gouvernance d'entreprise').

Effets potentiels:

1. La gestion de l'entreprise ne se ferait pas de manière ordonnée et prudente, mettant en péril une allocation optimale des ressources.
2. Des lacunes en matière de gestion des risques pourraient avoir pour conséquence une mauvaise protection du patrimoine de la société.
3. Manque d'intégrité et de fiabilité des données financières et des données de gestion.
4. Lacunes en termes de respect des réglementations (notamment au niveau de l'article 17 de la Loi SIR), ainsi que des procédures et directives de gestion interne.

5. RISQUES ENVIRONNEMENTAUX, SOCIAUX ET DE GOUVERNANCE

- **Caractère durable des immeubles**

  L'attractivité des immeubles du patrimoine du Groupe Cofinimmo dépend notamment de leur caractère durable (localisation, intensité énergétique, proximité des moyens de transport, ...) et de leur résilience au changement climatique (voir section 'Stratégie de développement durable' à la page 29 du présent document). Des manquements à ce niveau sont de nature à freiner les locataires / exploitants potentiels ou les éventuels acquéreurs.

  Effets potentiels:

  1. Vacance locative (voir par ailleurs).
  2. Variation négative de la juste valeur des immeubles (voir par ailleurs).

- **Transparence en matière de RSE et durabilité**

  La responsabilité sociale des entreprises ('RSE') est un thème de plus en plus important, tant au niveau de l'opinion publique générale que pour les investisseurs privés ou institutionnels. Celle-ci recouvre de nombreux aspects, par exemple au niveau des effets des activités de l'entreprise sur l'environnement, la collectivité, et la gouvernance (aspects 'ESG', acronyme anglais pour 'Environment, Social, Governance'), qui s'apprécient selon des cadres de référence qui ne sont pas encore totalement définis ou standardisés, ou qui ne sont pas encore reconnus par toutes les parties prenantes. Il peut dès lors exister un risque de perception de manque de transparence quant à certains de ces aspects.

  Effets potentiels:

  1. Dégradation de la réputation du Groupe auprès des différentes parties prenantes.
  2. Accès moins aisé au marché des capitaux (dette et capitaux propres).

6. RISQUE RELATIF AU CORONAVIRUS COVID-19

Les risques générés par le coronavirus COVID-19, apparu fin février début mars 2020 dans les pays dans lesquels le groupe est actif, font l'objet de mentions en section 'Événements intervenus après le 31.12.2019' en page 80 du présent document.

Remarques préliminaires

Ce Document d'Enregistrement Universel incluant le Rapport Financier Annuel reprend l'information réglementée telle que définie par l'Arrêté Royal du 14.11.2007 relatif aux obligations des émetteurs d'instruments admis à la négociation sur un marché réglementé

Immeuble de bureaux Ligne 13 – Bruxelles CBD (BE)

Ce Document d'Enregistrement Universel a été déposé le 09.04.2020 auprès de l'Autorité des Services et Marchés Financiers (FSMA), en tant qu'autorité compétente au titre du Règlement (UE) 2017/1129[1], sans approbation préalable conformément à l'article 9 dudit Règlement. Conformément à ce même article, ce Document d'Enregistrement Universel sert également de Rapport Financier Annuel. Le Document d'Enregistrement Universel peut être utilisé aux fins d'une offre au public de valeurs mobilières ou de l'admission de valeurs mobilières à la négociation sur un marché réglementé s'il est approuvé par la FSMA ainsi que ses éventuels amendements, et une note relative aux valeurs mobilières et le résumé approuvés conformément au Règlement (UE) 2017/1129.

1 Règlement (UE) 2017/1129 du Parlement Européen et du Conseil du 14.06.2017 concernant le prospectus à publier en cas d'offre au public de valeurs mobilières ou en vue de l'admission de valeurs mobilières à la négociation sur un marché réglementé, et abrogeant la directive 2003/71/CE.

LANGUES

Ce Document d'Enregistrement Universel incluant le Rapport Financier Annuel, dans sa version rédigée en français, a été déposé à la FSMA. Les versions néerlandaise et anglaise sont des traductions établies sous la responsabilité de Cofinimmo. Seule la version française fait foi.

MISE À DISPOSITION DU DOCUMENT D'ENREGISTREMENT UNIVERSEL INCLUANT LE RAPPORT FINANCIER ANNUEL

Une copie de ce Document d'Enregistrement Universel incluant le Rapport Financier Annuel peut être obtenue gratuitement en contactant:

Cofinimmo SA
Boulevard de la Woluwe 58, 1200 Bruxelles
Belgique
Tél. : 02 373 00 00
Fax: 02 373 00 10
Email: info@cofinimmo.be

Ce Rapport est également consultable sur le site internet www.cofinimmo.com.

DÉCLARATIONS

ARRÊTÉ ROYAL DU 14.11.2007

Personnes responsables

Les personnes responsables des informations contenues dans le document d'enregistrement sont les personnes suivantes: Monsieur Jacques van Rijckevorsel, Administrateur indépendant, Président du Conseil d'Administration, Monsieur Jean-Pierre Hanin, Administrateur délégué, Monsieur Jean Kotarakos, Administrateur directeur, Madame Françoise Roels, Administrateur directeur, Madame Inès Archer-Toper, Administrateur indépendant, Monsieur Olivier Chapelle, Administrateur indépendant, Monsieur Xavier de Walque, Administrateur indépendant, Monsieur Maurice Gauchot, Administrateur indépendant, Monsieur Benoit Graulich, Administrateur indépendant, Madame Diana Monissen, Administrateur indépendant, Madame Cécile Scalais, Administrateur indépendant, Madame Kathleen Van den Eynde, Administrateur indépendant.

Monsieur Jacques van Rijckevorsel, Président du Conseil d'Administration, et Monsieur Jean-Pierre Hanin, CEO, déclarent, au nom et pour le compte de Cofinimmo SA, qu'à leur connaissance:

- les états financiers, établis conformément aux normes comptables applicables, donnent une image fidèle du patrimoine, de la situation financière et des résultats de Cofinimmo SA et des entreprises comprises dans la consolidation;
- le rapport de gestion contient un compte-rendu fidèle de l'évolution des affaires, des résultats et de la situation de Cofinimmo SA et des entreprises comprises dans la consolidation, ainsi qu'une description des principaux risques et incertitudes auxquels ils sont confrontés.

ANNEXE I DU RÈGLEMENT DÉLÉGUÉ (UE) 2019/980 DU 14.03.2019 COMPLÉTANT LE RÈGLEMENT (UE) 2017/1129 DU 14.06.2017

Personnes responsables, informations provenant de tiers, rapports d'experts et approbation de l'autorité compétente

Monsieur Jacques van Rijckevorsel, Président du Conseil d'Administration, et Monsieur Jean-Pierre Hanin, CEO, attestent, au nom et pour le compte de Cofinimmo SA, que les informations contenues dans ce Document d'Enregistrement Universel incluant le Rapport Financier Annuel sont, à leur connaissance, conformes à la réalité et ne comportent pas d'omissions de nature à en altérer la portée.

Cofinimmo SA déclare que les informations publiées dans ce Document d'Enregistrement Universel incluant le Rapport Financier Annuel et provenant de tiers, telles que le Rapport des experts évaluateurs indépendants et les Rapports du Commissaire, ont été incluses avec le consentement de la personne ayant avalisé son contenu, sa forme et son contexte. Ces informations ont été fidèlement reproduites et, pour autant que Cofinimmo SA le sache et soit en mesure de le vérifier à partir des données publiées par ces mêmes tierces parties, aucun fait n'a été omis qui rendrait les informations reproduites inexactes ou trompeuses.

Ce Document d'Enregistrement Universel incluant le Rapport Financier Annuel est un document déposé auprès de l'Autorité des Services et Marchés Financiers (FSMA), en tant qu'autorité compétente au titre du Règlement (UE) 2017/2019, sans approbation préalable conformément à l'article 9 dudit Règlement. Le Document d'Enregistrement Universel peut être utilisé aux fins d'une offre au public de valeurs mobilières ou de l'admission de valeurs mobilières à la négociation sur un marché réglementé s'il est approuvé par la FSMA ainsi que ses éventuels amendements, et une note relative aux valeurs mobilières et le résumé approuvés conformément au Règlement (UE) 2017/1129.

Organes d'administration, de direction et direction générale

Cofinimmo SA déclare que, concernant les Administrateurs et/ou les membres du Comité Exécutif:

- aucun lien familial n'existe entre eux;
- aucune information relative à (i) toute condamnation pour fraude prononcée au cours des cinq dernières années, (ii) toute faillite, mise sous séquestre, liquidation ou placement d'entreprises sous administration judiciaire, et (iii) toute mise en cause et/ou sanction publique officielle prononcée par des autorités statutaires ou réglementaires (y compris des organismes professionnels désignés), ne doit être communiquée;
- aucun d'entre eux n'a déjà, au moins au cours des cinq dernières années, été déchu par un tribunal du droit d'exercer la fonction de membre d'un organe d'administration, de direction ou de surveillance d'un émetteur ou d'intervenir dans la gestion ou la conduite;
- aucun conflit d'intérêt n'existe entre leurs devoirs à l'égard de Cofinimmo SA et leurs intérêts privés.

Prévisions

Cofinimmo SA atteste que la prévision ou l'estimation du bénéfice a été établie et élaborée sur une base comparable aux informations financières historiques et conforme aux méthodes comptables de l'émetteur.

Fonctionnement des organes d'administration et de direction

Cofinimmo SA déclare qu'aucun contrat de service n'a été conclu avec les Administrateurs et les membres du Comité Exécutif prévoyant l'octroi d'avantages au terme d'un tel contrat, sous réserve du commentaire repris sous la section 'Conditions contractuelles des membres du Comité Exécutif' du chapitre 'Déclaration de gouvernance d'entreprise'.

Principaux actionnaires

Cofinimmo SA déclare que:

- aucun Administrateur ou membre du Comité Exécutif ne détient directement ou indirectement, un pourcentage du capital social ou des droits de vote de Cofinimmo SA devant être notifié en vertu de la législation relative à la publicité des participations importantes.
- les principaux actionnaires de Cofinimmo SA ne détiennent pas de droits de vote différents.

Procédures judiciaires et d'arbitrage

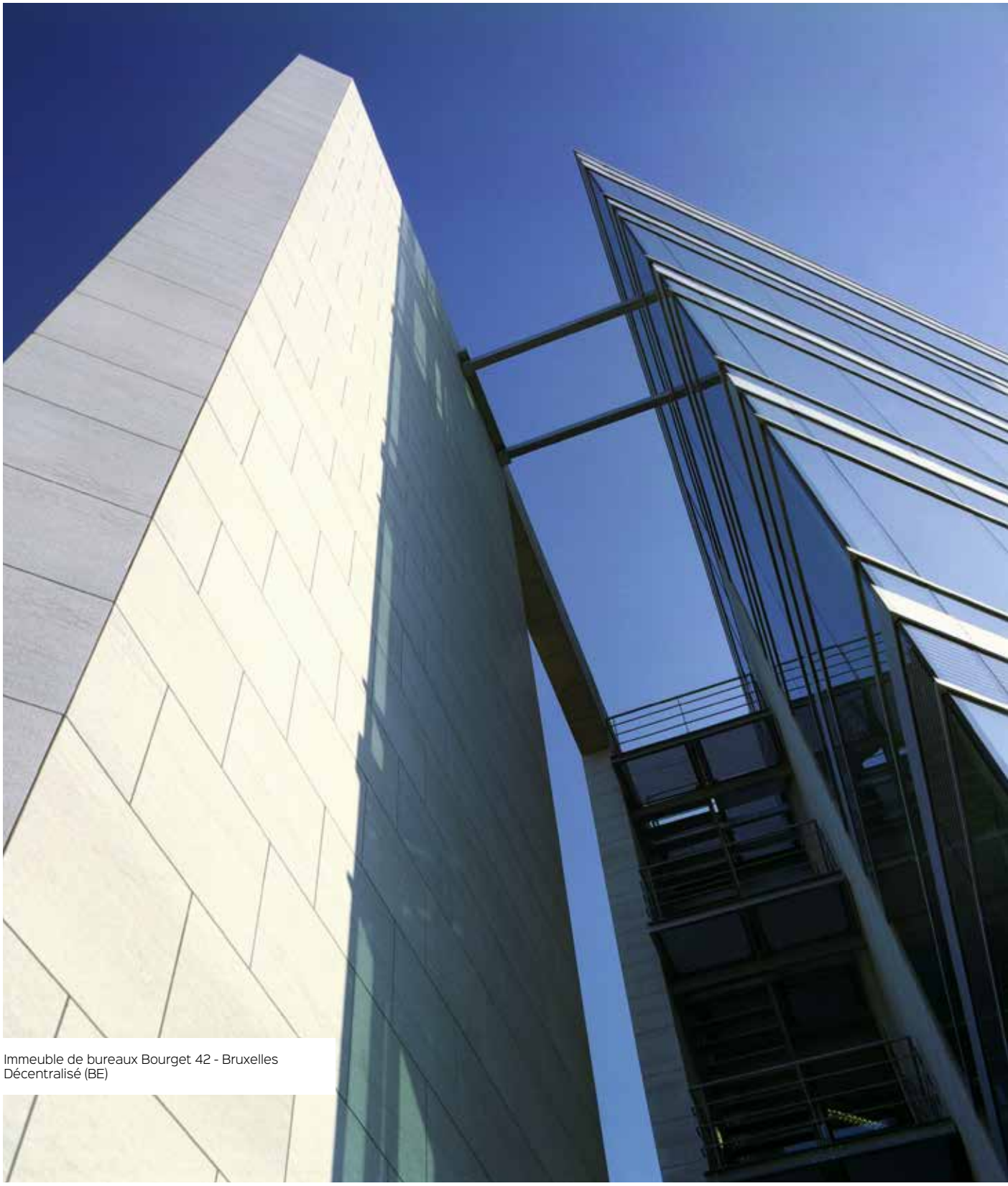
Cofinimmo SA déclare qu'au cours des 12 derniers mois, aucune procédure administrative, judiciaire ou d'arbitrage n'a été intentée pouvant avoir ou avoir eu des effets significatifs sur la situation financière ou la rentablitié de Cofinimmo SA.

Changement significatif de la situation financière

Cofinimmo SA déclare qu'il n'y a pas eu de changement significatif de la situation financière du groupe survenu depuis la fin du dernier exercice.

Documents disponibles

Cofinimmo SA déclare que pendant la durée de validité du Document d'Enregistrement Universel incluant le Rapport Financier Annuel, la dernière version des statuts de Cofinimmo SA ainsi que tous les rapports, courriers et autres documents, évaluations et déclarations établis par un expert à la demande de Cofinimmo SA, dont une partie est incluse ou visée dans le Document d'Enregistrement Universel incluant le Rapport Financier Annuel, peuvent être consultés sur le site web www.cofinimmo.com.



Immeuble de bureaux Bourget 42 - Bruxelles
Décentralisé (BE)

INFORMATIONS INCORPORÉES PAR RÉFÉRENCE

Les Rapports Financiers Annuels de ces cinq dernières années (et notamment ceux concernant les exercices 2017 et 2018 qui sont inclus à titre de référence dans le présent Rapport Financier Annuel) comprenant les comptes annuels statutaires et consolidés et les Rapports du Commissaire, ainsi que les Rapports Financiers Semestriels, peuvent être consultés sur le site internet (www.cofinimmo.com). Le Commissaire pour la période couverte par les informations historiques de 2017, 2018 et 2019 est la société SC s.f.d SCRL Deloitte, Réviseurs d'Entreprises, représentée par Rik Neckebroeck.

Information	Document	Section
Information financière historique pour les trois derniers exercices	Rapport Financier Annuel 2019	Intégralement (notamment les chiffres clés en p. 20, la synthèse des comptes consolidés des pp. 70 à 74 et les comptes annuels des pp. 145 à 233)
	Rapport Financier Annuel 2018	Intégralement (notamment les chiffres clés en p. 22, la synthèse des comptes consolidés des pp. 74 à 81 et les comptes annuels des pp. 153 à 253)
	Rapport Financier Annuel 2017	Intégralement (notamment les chiffres clés en p. 22, la synthèse des comptes consolidés des pp. 28 à 35 et les comptes annuels des pp. 149 à 241)
Déclaration du commissaire	Rapport Financier Annuel 2019	Rapport du Commissaire sur: • Les prévisions aux pp. 84 et 85; • Les comptes consolidés des pp. 214 à 219; et • Les comptes statutaires des pp. 228 à 233
	Rapport Financier Annuel 2018	Rapport du Commissaire sur: • Les prévisions aux pp. 88 et 89; • Les comptes consolidés des pp. 234 à 239; et • Les comptes statutaires des pp. 248 à 253
	Rapport Financier Annuel 2017	Rapport du Commissaire sur: • Les prévisions aux pp. 54 et 55; • Les comptes consolidés des pp. 222 à 227; et • Les comptes statutaires des pp. 236 à 241
Informations sur les principaux investissements	Rapport Financier Annuel 2019	• Immobilier de santé des pp. 30 à 43 • Immobilier de réseaux de distribution des pp. 44 à 47 • Partenariat Public-Privé des pp. 48 à 49 • Immobilier de bureaux des pp. 50 à 57
	Rapport Financier Annuel 2018	• Immobilier de santé des pp. 32 à 45 • Immobilier de réseaux de distribution des pp. 46 à 49 • Partenariat Public-Privé des pp. 50 à 51 • Immobilier de bureaux des pp. 52 à 61
	Rapport Financier Annuel 2017	• Immobilier de santé des pp. 58 à 69 • Immobilier de réseaux de distribution des pp. 80 à 83 • Partenariat Public-Privé des pp. 84 à 85 • Immobilier de bureaux des pp. 70 à 79
Ventilation du montant total des revenus par type d'activité et par marché pour les trois derniers exercices	Rapport Financier Annuel 2019	• Comptes annuels en note 5 (information sectorielle) des pp. 162 à 163
	Rapport Financier Annuel 2018	• Comptes annuels en note 5 (information sectorielle) des pp. 172 à 173
	Rapport Financier Annuel 2017	• Comptes annuels en note 5 (information sectorielle) des pp. 170 à 171
Description de la situation financière et du résultat des opérations	Rapport Financier Annuel 2019	• Section gestion des ressources financières des pp. 66 à 69; et • Notes sur les comptes consolidés des pp. 152 à 213
	Rapport Financier Annuel 2018	• Section gestion des ressources financières des pp. 70 à 73; et • Notes sur les comptes consolidés des pp. 160 à 233
	Rapport Financier Annuel 2017	• Section stratégie financière en action des pp. 86 à 89; et • Notes sur les comptes consolidés des pp. 158 à 221
Informations sur les effectifs	Rapport Financier Annuel 2019	• Section déclaration de gouvernance d'entreprise en p. 122 • Comptes annuels en note 43 p. 212
	Rapport Financier Annuel 2018	• Section déclaration de gouvernance d'entreprise en p. 128 • Comptes annuels en note 43 p. 231
	Rapport Financier Annuel 2017	• Section déclaration de gouvernance d'entreprise en p. 93 • Comptes annuels en note 41 p. 219
Accords importants relatifs au changement de contrôle en cas d'OPA	Rapport Financier Annuel 2019	• Section déclaration de gouvernance d'entreprise en p. 136
	Rapport Financier Annuel 2018	• Section déclaration de gouvernance d'entreprise en p. 143
	Rapport Financier Annuel 2017	• Section déclaration de gouvernance d'entreprise en p. 106

Message aux actionnaires

Depuis plus de 35 ans, Cofinimmo investit, développe et gère des immeubles de location. Attentive aux évolutions sociétales, la société a pour mission de mettre à disposition des espaces de soins, de vie et de travail de haute qualité ('Caring, Living and *Working – Together in Real Estate*')

Jacques van Rijckevorsel,
Président du conseil
d'administration

Jean-Pierre Hanin,
Chief Executive Officer

« NOUS AVONS RÉALISÉ UNE NOUVELLE ACCÉLÉRATION (APRÈS CELLE ENREGISTRÉE EN 2018) DE NOTRE CROISSANCE EN IMMOBILIER DE SANTÉ, EN INVESTISSANT 491 MILLIONS EUR EN UNE ANNÉE. CE VOLUME REPRÉSENTE PRÈS DE CINQ FOIS LE MONTANT MOYEN DES EXERCICES ANTÉRIEURS À 2018. »

JEAN-PIERRE HANIN, CHIEF EXECUTIVE OFFICER

CHERS ACTIONNAIRES,

Depuis plus de 35 ans, Cofinimmo investit, développe et gère des immeubles de location. Attentive aux évolutions sociétales, Cofinimmo a pour objectif permanent de mettre à disposition des espaces de soins, de vie et de travail de haute qualité ('*Caring, Living and Working – Together in Real Estate*'). Forte de son expertise, Cofinimmo a consolidé tout au long de l'exercice 2019 son leadership en immobilier de santé en Europe.

Ceci s'est traduit par une nouvelle accélération (après celle enregistrée en 2018) de la croissance du groupe en immobilier de santé, qui y a investi 491 millions EUR en une année. Ce volume représente près de cinq fois le montant moyen des exercices antérieurs à 2018. Cofinimmo a ainsi réalisé plusieurs investissements dans différents sous-secteurs de l'immobilier de santé en Belgique, en France, en Allemagne et aux Pays-Bas. Citons notamment l'acquisition de 15 sites lors de deux opérations qui se sont concrétisées le même jour en Belgique, le 26.06.2019. Notons également la livraison de cinq projets de construction, d'extension ou de rénovation en Belgique,

en France et aux Pays-Bas. De plus, le groupe a fait son entrée en Espagne, avec un premier programme de cinq projets de construction pour un budget d'investissement total d'environ 45 millions EUR. Ces projets étant déjà pré-loués à CLECE, l'un des plus grands exploitants en Espagne. Grâce à ces opérations, les actifs de santé (2,4 milliards EUR, en croissance de 27% par rapport au 31.12.2018) représentent plus de 56% du portefeuille du groupe, qui atteint 4,2 milliards EUR (en croissance de 14%).

Dans le secteur des bureaux, Cofinimmo poursuit sa stratégie qui consiste à améliorer l'équilibre global du portefeuille en réduisant la part investie dans la zone décentralisée de Bruxelles au profit d'immeubles localisés dans le Central Business District (CBD). Le groupe a ainsi procédé à la vente de neuf immeubles pour 73 millions EUR dans la zone décentralisée de Bruxelles, dont le site Souverain 23/25 faisait partie. Dans le CBD, Cofinimmo a conclu un usufruit de 15 ans portant sur la totalité de l'immeuble Quartz actuellement en cours de redéveloppement, et s'est porté acquéreur de deux sociétés détenant chacune un immeuble de bureaux de qualité et idéalement situé.

Parallèlement à la mise en œuvre de sa stratégie d'investissement, Cofinimmo a accentué ses ambitions en matière de responsabilité sociale des entreprises (RSE), en lançant le projet 30³, visant une diminution de l'intensité énergétique de son patrimoine de 30% d'ici à 2030, pour atteindre 130 kWh/m². Cet objectif, qui prend pour référence le niveau de 2017, a été établi suivant la méthodologie des *science-based targets* grâce à laquelle Cofinimmo a pu objectiver l'effort à réaliser afin de contribuer à l'objectif mondial de limitation du réchauffement climatique à 1,5°C maximum. Il fait suite aux nombreuses démarches RSE initiées par Cofinimmo depuis plus de dix ans, et s'inscrit activement dans la démarche de l'Accord de Paris conclu lors de la COP21.

Le financement de la société a aussi connu plusieurs transactions majeures depuis le début de l'exercice: outre les augmentations de capital par apports en nature totalisant près de 300 millions EUR, Cofinimmo a étendu à 800 millions EUR (650 millions EUR précédemment) son programme de billets de trésorerie, et a procédé au refinancement anticipé de son crédit syndiqué, pour le porter à 400 millions EUR (300 millions EUR précédemment) et reporter son échéance à 2024 (2021 précédemment). Cofinimmo a également conclu un nouveau *Green & Social Loan* de 40 millions EUR, renforçant le *Green & Social Bond* de 55 millions EUR émis en 2016.

Le dynamisme dont le groupe a fait preuve au cours de l'exercice en matière d'investissements et de financements (coût moyen de la dette en baisse à 1,4%), couplé à une gestion efficace du portefeuille existant (revenus locatifs bruts en hausse de 2,1% à périmètre constant, marge d'exploitation à 82,6%) lui ont permis de réaliser un résultat net des activités clés – part du Groupe de 166 millions EUR (soit 6,81 EUR par action), à comparer à 145 millions EUR (soit 6,55 EUR par action) au 31.12.2018. Ceci représente une hausse de 15% en EUR et de 4% en EUR par action. Il est supérieur aux prévisions et à l'exercice précédent, et tient compte de l'émission d'actions lors de l'augmentation de capital de juillet 2018, et lors des apports en nature d'avril et juin derniers. Le résultat net – part du Groupe s'élève à 205 millions EUR (soit 8,37 EUR par action) au 31.12.2019, contre 146 millions EUR (soit 6,58 EUR par action) au 31.12.2018, soit une hausse de 41% en EUR (ou 27% en EUR par action).

Ces résultats permettent de confirmer que le Conseil d'administration proposera à l'Assemblée Générale Ordinaire des Actionnaires prévue le 13.05.2020 de distribuer un dividende brut de 5,60 EUR par action pour l'exercice 2019, payable en mai 2020.

Avant apparition du coronavirus COVID-19 dans les pays dans lesquels le groupe est actif et des incertitudes que cela a généré sur les marchés et sur l'économie (et sauf survenance d'autres événements imprévus), la prévision du résultat net des activités clés – part du Groupe pour l'exercice 2020 formulée le 13.02.2020 s'élevait à 7,10 EUR par action, et celle du dividende brut payable en 2021 à 5,80 EUR par action, compte tenu d'un programme d'investissements bruts estimé à 375 millions EUR pour 2020.

Cofinimmo doit bien évidemment son excellente performance à l'enthousiasme, la compétence et l'engagement de toutes ses collaboratrices et de tous ses collaborateurs, qui ne ménagent pas leurs efforts pour assurer le développement du Groupe. Le Conseil d'Administration tient donc à exprimer ses très chaleureuses félicitations aux équipes de Cofinimmo, et à les encourager en cette période de crise sanitaire inattendue qui nous affecte tous.

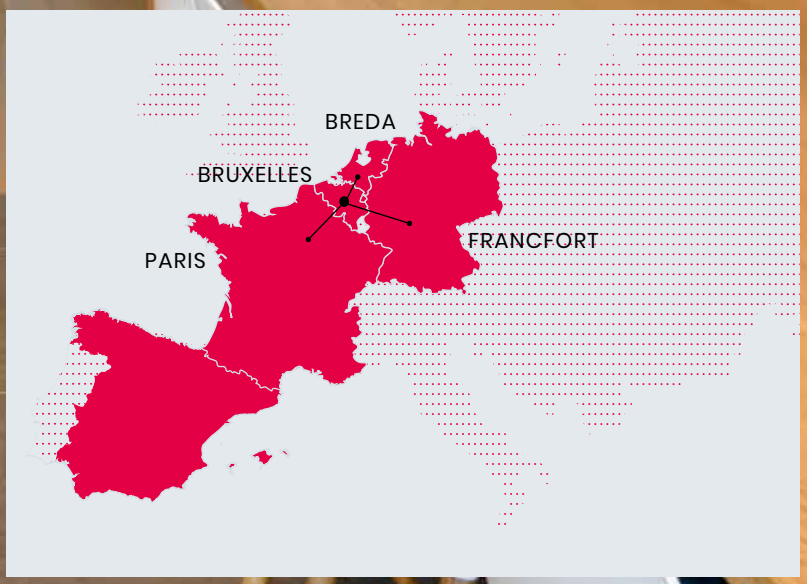
« NOTRE STRATÉGIE POUR LE SECTEUR BUREAUX ('WORKING') CONSISTE À AMÉLIORER L'ÉQUILIBRE GLOBAL DU PORTEFEUILLE EN RÉDUISANT LA PART INVESTIE DANS LA ZONE DÉCENTRALISÉE DE BRUXELLES AU PROFIT D'IMMEUBLES LOCALISÉS DANS LE CENTRAL BUSINESS DISTRICT (CBD). »

JEAN-PIERRE HANIN,
CHIEF EXECUTIVE OFFICER

« LE DYNAMISME DONT LE GROUPE A FAIT PREUVE AU COURS DE L'EXERCICE 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 DE 166 MILLIONS EUR, EN HAUSSE DE 15 %. »

JACQUES VAN RIJCKEVORSEL,
PRÉSIDENT DU CONSEIL D'ADMINISTRATION

Caring, Living and Working – Together in Real Estate



130 personnes

COFINIMMO GÈRE SON PATRIMOINE PAR LE BIAIS D'UNE ÉQUIPE D'ENVIRON 130 PERSONNES À BRUXELLES, PARIS, BREDA ET FRANCFORT.

Caring

56 %
DU PORTEFEUILLE GLOBAL

2,4 milliards EUR
JUSTE VALEUR DU PORTEFEUILLE

1.000.000 m²
SUPERFICIE HORS-SOL

17.800
LITS

99,8 %
TAUX D'OCCUPATION

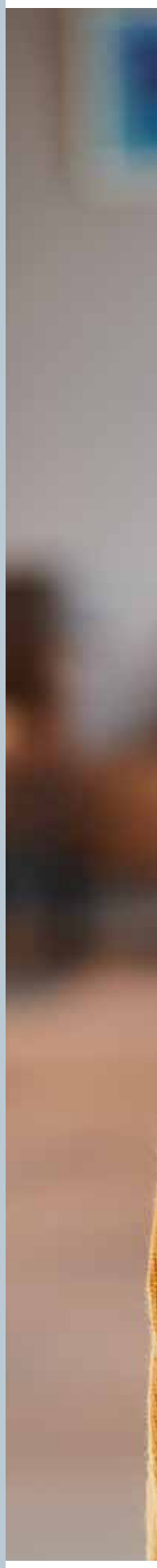
5,7 %
RENDEMENT BRUT

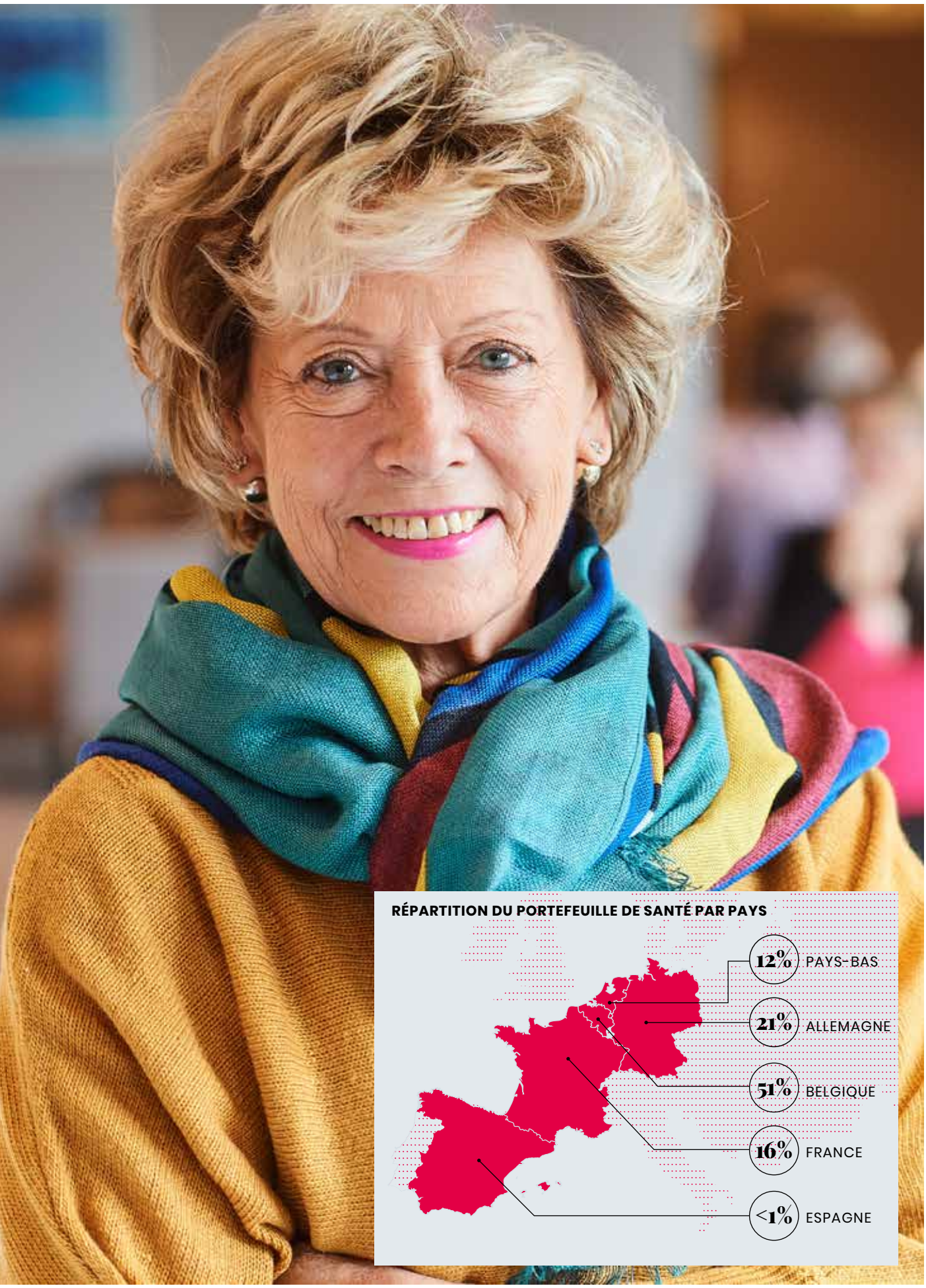
16 ans
DURÉE RÉSIDUELLE DES BAUX

197
NOMBRE D'ACTIFS

175 kWh/m²
INTENSITÉ ÉNERGÉTIQUE DU SECTEUR

2005
PREMIER INVESTISSEMENT EN IMMOBILIER DE SANTÉ




RÉPARTITION DU PORTEFEUILLE DE SANTÉ PAR PAYS
12% PAYS-BAS
21% ALLEMAGNE
51% BELGIQUE
16% FRANCE
<1% ESPAGNE

Living

0,6 milliard EUR
JUSTE VALEUR DU PORTEFEUILLE

13 %
DU PORTEFEUILLE GLOBAL

400.000 m²
SUPERFICIE HORS-SOL

99,2 %
TAUX D'OCCUPATION

6,3 %
RENDEMENT BRUT

12 ans
DURÉE RÉSIDUELLE DES BAUX

1.206
NOMBRE D'ACTIFS, DONT :

938
CAFÉS ET RESTAURANTS ET

268
AGENCES D'ASSURANCE

7
ACTIFS EN EXPLOITATION DANS LE PORTEFEUILLE PPP

109 kWh/m²
INTENSITÉ ÉNERGÉTIQUE DU SECTEUR

2005
ATTRIBUTION DU PREMIER PPP : LE PALAIS DE JUSTICE D'ANVERS

2007
PARTENARIAT AVEC LE GROUPE AB INBEV PORTANT SUR LE PORTEFEUILLE DE CAFÉS ET RESTAURANTS

2011
PARTENARIAT AVEC MAAF PORTANT SUR LE PORTEFEUILLE D'AGENCES D'ASSURANCE

RÉPARTITION DES RÉSEAUX IMMOBILIERS
DE DISTRIBUTION PAR PAYS
25% PUBSTONE (NL)
53% PUBSTONE (BE)
22% COFINIMUR I (FR)

Working

1,3 milliard EUR
JUSTE VALEUR DU PORTEFEUILLE

31 %
DU PORTEFEUILLE GLOBAL

560.000 m²
SUPERFICIE HORS-SOL

91,5 %
TAUX D'OCCUPATION

7,1%
RENDEMENT BRUT

80
NOMBRE D'ACTIFS

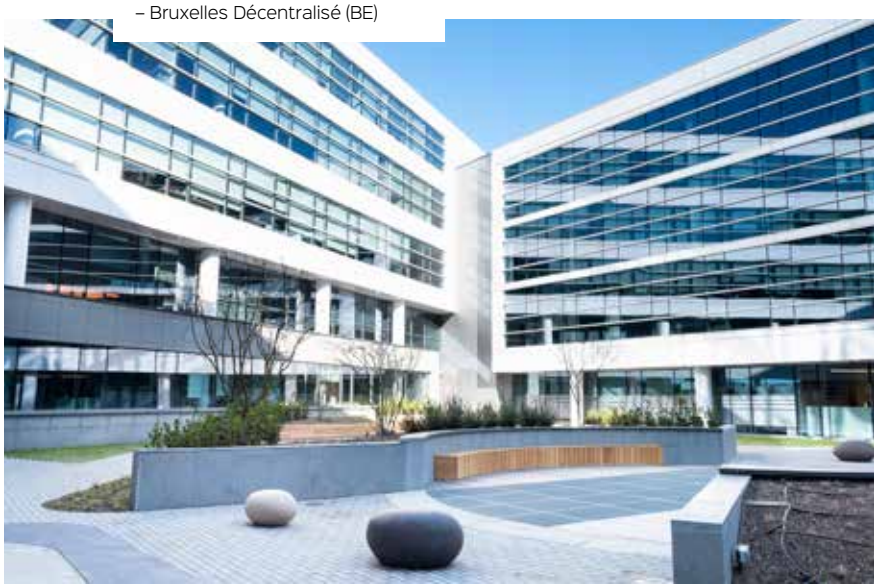
2016
OUVERTURE DES PREMIERS FLEX CORNERS® ET LOUNGES®

12
NOMBRE D'IMMEUBLES AVEC CERTIFICATION BREEAM

201 kWh/m²
INTENSITÉ ÉNERGÉTIQUE DU SECTEUR

RECENTRER LE PORTEFEUILLE VERS LE CENTRE DE BRUXELLES

Immeuble de bureaux Cockx 8-10 – Bruxelles Décentralisé (BE)



OPÉRATIONNELS

4,2 milliards EUR
JUSTE VALEUR DU PORTEFEUILLE

+14 %
EN 2019

235 millions EUR
RÉSULTAT IMMOBILIER

+10,8 %
EN 2019

2.000.000 m²
SUPERFICIE HORS-SOL TOTALE

1.483
ACTIFS

6,2 %
RENDEMENT LOCATIF BRUT SI PORTEFEUILLE LOUÉ À 100 %

97 %
TAUX D'OCCUPATION

12 ans
DURÉE RÉSIDUELLE MOYENNE PONDÉRÉE DES BAUX

FINANCIERS

3,4 milliards EUR
CAPITALISATION BOURSIÈRE

Membre du BEL20

120,81 EUR
COURS MOYEN DE L'ACTION EN BOURSE

7,9 %
RENDEMENT TOTAL DE L'ACTION ORDINAIRE EN 2019

6,81 EUR/action
RÉSULTAT EPRA

100,69 EUR/action
VALEUR DE L'ACTIF NET EPRA

41 %
TAUX D'ENDETTEMENT

1,4 %
COÛT MOYEN DE LA DETTE

BBB/long terme & A-2/court terme
NOTATION STANDARD & POOR'S

NON-FINANCIERS

130 collaborateurs
39 % hommes
61 % femmes

178 kWh/m²
INTENSITÉ ÉNERGÉTIQUE MOYENNE DU PORTEFEUILLE

70 %
GRESB *GREEN STAR*

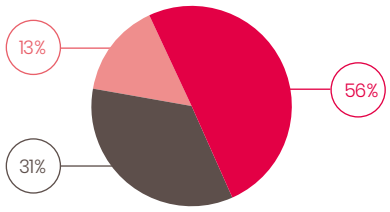
EE+
NOTATION STANDARD ETHICS

CHIFFRES CLÉS CONSOLIDÉS

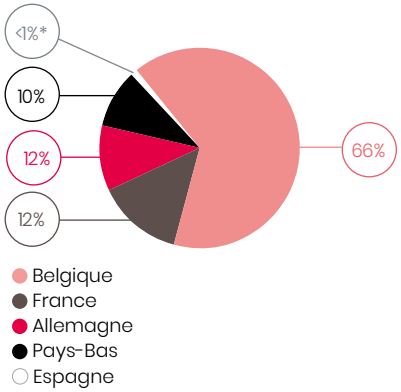
(x 1.000.000 EUR)	31.12.2019	31.12.2018	31.12.2017
Portefeuille d'immeubles de placement (en juste valeur)	4.247	3.728	3.508
(x 1.000 EUR)	**31.12.2019**	**31.12.2018**	**31.12.2017**
Résultat immobilier	234.615	211.729	209.943
Résultat d'exploitation avant résultat sur portefeuille	193.829	173.923	172.047
Résultat net des activités clés – part du groupe	166.498	145.004	139.090
Résultat sur instruments financiers – part du groupe	-24.184	-3.353	1.063
Résultat sur portefeuille - part du groupe	62.301	3.962	-2.791
Résultat net - part du groupe	204.615	145.613	137.362
Marge d'exploitation	82,6%	82,1%	81,9%
	31.12.2019	**31.12.2018**	**31.12.2017**
Frais d'exploitation/valeur moyenne du patrimoine en gestion[1]	0,97%	1,01%	1,00%
Durée résiduelle pondérée des baux[2] (en années)	12	11	10
Taux d'occupation[3]	97,0%	95,8%	94,6%
Rendement locatif brut si portefeuille loué à 100%[4]	6,2%	6,5%	6,7%
Rendement locatif net si portefeuille loué à 100%[5]	5,8%	5,9%	6,1%
Ratio d'endettement[6]	41,0%	43,0%	43,8%
Coût moyen de la dette[7]	1,4%	1,9%	1,9%
Maturité moyenne de la dette (en années)	4	4	5

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

RÉPARTITION DU PORTEFEUILLE PAR SECTEUR (AU 31.12.2019 – EN JUSTE VALEUR)



RÉPARTITION GÉOGRAPHIQUE DU PORTEFEUILLE (AU 31.12.2019 – EN JUSTE VALEUR)



* Le processus de construction d'une maison de repos et de soins a débuté à Vigo, Oleiros et Carthagène (Espagne). Au 31.12.2019, la juste valeur totale du portefeuille d'immobilier de santé en Espagne représente 0,3%.

Opérations et réalisations en 2019

Janvier

• **Belgique** : Vente de l'immeuble de résidences-services adjacent à la maison de repos et de soins sur le site *'t Smeedeshof* pour 16 millions EUR

• **Belgique** : Livraison de l'extension de la maison de repos *Zonneweelde* à Rijmenam

Février

• **Pays-Bas** : Acquisition d'une maison de repos et de soins à Velp pour environ 4 millions EUR

• **Belgique** : Conclusion d'un contrat de 15 ans pour l'immeuble de bureaux Quartz (Bruxelles CBD) qui prendra effet après la fin des travaux de redéveloppement, prévue pour 2020

• **Belgique** : Livraison de l'extension de la maison de repos *De Nootelaer* à Keerbergen

• **Pays-Bas** : Livraison des travaux de construction d'un centre de soins pour personnes atteintes d'un handicap mental à Gorinchem

• **France** : Livraison des travaux de rénovation et d'extension d'une clinique SSR à Esvres-sur-Indre

Mars

• **Financement** : Extension à 800 millions EUR du programme de billets de trésorerie (650 millions EUR précédemment)

• **Financement** : Conclusion du premier *green & social loan* pour un montant de 40 millions EUR d'une durée de sept ans et demi

• **Pays-Bas** : Vente d'une maison de repos et de soins à Utrecht pour environ 9 millions EUR

Avril

• **Pays-Bas** : Acquisition d'un site d'immobilier de santé à Dokkum pour environ 8 millions EUR

• **Allemagne** : Acquisition par apport en nature de deux maisons de repos et de soins à Ingolstadt et Neunkirchen pour environ 29 millions EUR. Émission de 238.984 nouvelles actions ordinaires

• **Allemagne** : Signature d'un accord, sous conditions, concernant l'acquisition de quatre maisons de repos et de soins réparties en Allemagne pour environ 50 millions EUR, travaux compris. Toutes les conditions ont été levées en juillet 2019

• **France** : Livraison des travaux de l'hôpital de Soins de Suite et de Réadaptation à Chalon-sur Saône

Immeuble de bureaux Belliard 40 – Bruxelles CBD (BE)

Maison de repos De Pastorij – Denderhoutem (BE)

Mai

• **Belgique** : Acquisition de 100 % des actions de la société détentrice de l'immeuble de bureaux Loi 85 (Bruxelles CBD) pour une valeur conventionnelle d'environ 6 millions EUR

• **Belgique** : Signature d'une convention sous seing privé relative à la vente de l'immeuble de bureaux Colonel Bourg 105 (Bruxelles Décentralisé) pour plus de 3 millions EUR

• **Allemagne** : Signature d'un accord, sous conditions, relatif à l'acquisition d'une maison de repos et de soins à Chemnitz pour environ 14 millions EUR

• **Financement** : l'Agence de notation S&P a confirmé la notation de Cofinimmo : BBB pour le long terme (perspective stable) et A-2 pour le court terme du Groupe Cofinimmo

Juin

• **Belgique** : Signature d'une convention sous seing privé relative à la vente de l'immeuble de bureaux Woluwe 102 (Bruxelles Décentralisé) pour plus de 8 millions EUR

• **Pays-Bas** : Acquisition d'un site d'immobilier de santé à La Haye pour environ 22 millions EUR

• **Belgique** : Signature d'accords concernant l'acquisition de 15 maisons de repos et de soins réparties en Belgique par un apport en nature des actions de la société détentrice de sept immeubles et par un apport en nature de huit autres immeubles pour une valeur conventionnelle de 297 millions EUR. Émission de 2.617.051 nouvelles actions ordinaires

• **Belgique** : Acquisition de 100 % des actions de la société détentrice de l'immeuble de bureaux Ligne 13 (Bruxelles CBD) pour moins de 16 millions EUR

Juillet

• **Pays-Bas** : Acquisition d'un centre de consultations médicales à Weesp pour environ 7 millions EUR

• **Belgique** : Signature d'une convention inconditionnelle sous seing privé relative à la vente des immeubles de bureaux Souverain 23/25 (Bruxelles Décentralisé) pour 50 millions EUR

• **Financement** : Refinancement anticipé et extension du crédit syndiqué (le 01.07.2019) pour le porter à 400 millions EUR (300 millions EUR précédemment)

• **Actions** : Conversion de la totalité des actions privilégiées en actions ordinaires finalisée le 12.07.2019

Août

• **Pays-Bas** : Acquisition d'un site d'immobilier de santé à Zoetermeer pour près de 10 millions EUR

Immeuble de bureaux Ligne 13 – Bruxelles CBD (BE)

Maison de repos et de soins en construction – Vigo (ES)

Septembre

• **Espagne** : Implantation en Espagne avec un premier programme de cinq projets de construction en immobilier de santé. Le budget d'investissement total pour les terrains et les travaux s'élève à 45 millions EUR

• **Espagne** : Signature d'un accord, dans le cadre du premier programme de cinq projets, relatif à l'acquisition d'un terrain à Vigo sur lequel une maison de repos et de soins sera construite pour moins de 8 millions EUR

• **Pays-Bas** : Acquisition d'un centre de consultations médicales à Bergeijk pour plus de 5 millions EUR

Octobre

• **Belgique** : Signature d'une convention sous seing privé relative à la vente de l'immeuble de bureaux Corner Building (Bruxelles Décentralisé) pour plus de 4 millions EUR

Novembre

• **Belgique** : Signature de l'acte authentique relatif à la vente des immeubles de bureaux Souverain 23/25 (Bruxelles Décentralisé) pour 50 millions EUR

Décembre

• **Belgique** : Signature de l'acte authentique relatif à la vente des trois immeubles de bureaux I, J et L du Waterloo Office Park (Bruxelles Périphérie) pour plus de 9 millions EUR

• **Belgique** : Signature de l'acte authentique relatif à la vente de l'immeuble de bureaux Corner Building (Bruxelles Décentralisé) pour plus de 4 millions EUR

• **Pays-Bas** : Acquisition d'un centre de consultations médicales à Amsterdam pour environ 6 millions EUR

• **France** : Vente d'une clinique psychiatrique à Cambes pour plus de 3 millions EUR

• **Espagne** : Signature d'accords, dans le cadre du premier programme de cinq projets, relatifs à l'acquisition de deux terrains, l'un à Oleiros et l'autre à Carthagène, sur lesquels une maison de repos et de soins sera construite pour près de 11 millions EUR et près de 13 millions EUR, respectivement

Mission

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.

De manière plus spécifique, Cofinimmo a pour **mission**:

- de favoriser, au sein d'espaces de soins, de vie et de travail de première qualité, les échanges créateurs de bien-être et d'inspiration, par des prestations anticipant les besoins et aspirations de leurs **occupants**;
- d'animer un **environnement de travail et de vie inspirant**, au service d'un projet d'entreprise passionnant;
- de permettre à ses **actionnaires** de réaliser des investissements à long terme, socialement responsables, peu risqués et générant un flux de revenus récurrent, prévisible et croissant, alimentant tant les dividendes que le retour à la collectivité.

Outre les parties prenantes mentionnées ci-dessus, la **collectivité** bénéficie elle aussi grandement des prestations de Cofinimmo dans une multitude de domaines, que ce soit dans le monde des soins de santé, dans le monde du travail ou simplement dans des lieux d'échange et de partage. De plus, Cofinimmo participe à l'amélioration et à la rénovation du patrimoine public et parapublic, grâce aux projets d'envergure réalisés dans le cadre de partenariats public-privé.

'CARING, LIVING AND WORKING – TOGETHER IN REAL ESTATE'

Maison de repos
et de soins Altes Rathaus
– Chemnitz (DE)

STRATÉGIE IMMOBILIÈRE

IMMOBILIER DE SANTÉ

La stratégie de Cofinimmo consiste à consolider son leadership dans le secteur de l'immobilier de santé européen.

La croissance du groupe va de pair avec un remaniement, déjà entamé, au sein même du secteur de l'immobilier de santé. Longtemps cantonné aux maisons de repos et de soins, celui-ci offre d'autres types de biens accessibles à un investisseur doté d'une expertise et d'une longue expérience en immobilier de santé tel que Cofinimmo. À titre d'exemple, Cofinimmo a fait son entrée dans l'immobilier de santé dès 2005 en acquérant des maisons de repos et de soins, puis a étendu son empreinte par l'acquisition de plusieurs centres de consultations médicales, cliniques spécialisées, cliniques de revalidation, établissements psychiatriques, etc.

D'autre part, le remaniement se fait aussi au niveau géographique, en étendant le rayon d'action du groupe au-delà des pays déjà couverts que sont la Belgique, la France, les Pays-Bas, l'Allemagne et l'Espagne.

Compte tenu de ce qui précède, il est évident que la part de l'immobilier de santé dans le portefeuille global de Cofinimmo, qui atteint déjà plus de 56%, est vouée à croître significativement.

Dans le cadre de sa stratégie dans l'immobilier de santé, Cofinimmo participe à plusieurs projets innovants visant à la fois à rendre les séjours des résidents plus attrayants mais également à favoriser les interactions avec les habitants des alentours ainsi que les visites des proches. À titre d'exemple, Cofinimmo finance la rénovation lourde d'un centre de revalidation ainsi que la démolition et le redéveloppement d'une maison de repos et de soins, situés à Rotterdam (NL).

Le but n'est pas seulement de répondre aux besoins de ses résidents, mais bien d'en faire un véritable lieu de vie central pour l'ensemble du voisinage. Ainsi, une partie de l'immeuble est destinée aux médecins traitants locaux qui sont consultés par les familles. Les riverains pourront également profiter d'une belle brasserie, et les enfants du quartier d'un magnifique jardin. Enfin, la clinique accueillera également un concept innovant de pension de soins destinés aux personnes âgées qui ne sont pas totalement guéries après leur revalidation et qui nécessitent encore une assistance temporaire.

« COFINIMMO VISE À ACCÉLÉRER SES INVESTISSEMENTS EN IMMOBILIER DE SANTÉ POUR CONSOLIDER SON LEADERSHIP EN EUROPE. »

« GRÂCE AUX 56 % D'IMMOBILIER DE SANTÉ ET AUX 13 % D'IMMOBILIER DE RÉSEAUX DE DISTRIBUTION, CE SONT PLUS DE DEUX TIERS DE NOTRE PORTEFEUILLE GLOBAL QUI GÉNÈRENT DES CASH-FLOWS ÉLEVÉS, PRÉVISIBLES ET INDEXÉS, DANS LE CADRE DE CONTRATS GÉNÉRALEMENT À TRÈS LONG TERME. »

IMMOBILIER DE RÉSEAUX DE DISTRIBUTION ET PPP

L'immobilier de réseaux de distribution ainsi que les partenariats public-privé ('PPP') partagent avec l'immobilier de santé la caractéristique de générer des *cash-flows* élevés, prévisibles et indexés, dans le cadre de contrats généralement à très long terme. À ce titre, ils s'inscrivent parfaitement dans la stratégie du groupe.

L'immobilier de réseaux de distribution et les PPP constituent cependant deux marchés de niche ne présentant que de rares opportunités. Dès lors, ceux-ci ne pourront pas représenter un moteur de croissance du groupe dans les années à venir.

Néanmoins, ces marchés n'étant accessibles qu'à un nombre limité d'investisseurs suffisamment qualifiés, Cofinimmo entend étudier les opportunités qui se présentent sur une base *ad hoc*.

Immeuble de bureaux Arts 27 – Bruxelles CBD (BE)

IMMOBILIER DE BUREAUX

Depuis sa constitution en 1983, Cofinimmo est un acteur majeur sur le marché des bureaux qui se compose de différents sous-secteurs.

C'est dans ce marché que la société a bâti son expertise immobilière depuis plus de 35 ans. En effet, le personnel de Cofinimmo maîtrise tous les aspects du cycle de vie des immeubles et est rompu à la gestion de A à Z de projets d'envergure. Qu'il s'agisse de la conception, la construction, la rénovation, la reconversion ou le développement de sites, l'objectif poursuivi est la mise en location ou la cession des actifs. Outre les bureaux, ce savoir-faire concerne désormais également l'immobilier de santé, l'immobilier de réseaux de distribution et les PPP, qui bénéficient des synergies ainsi créées.

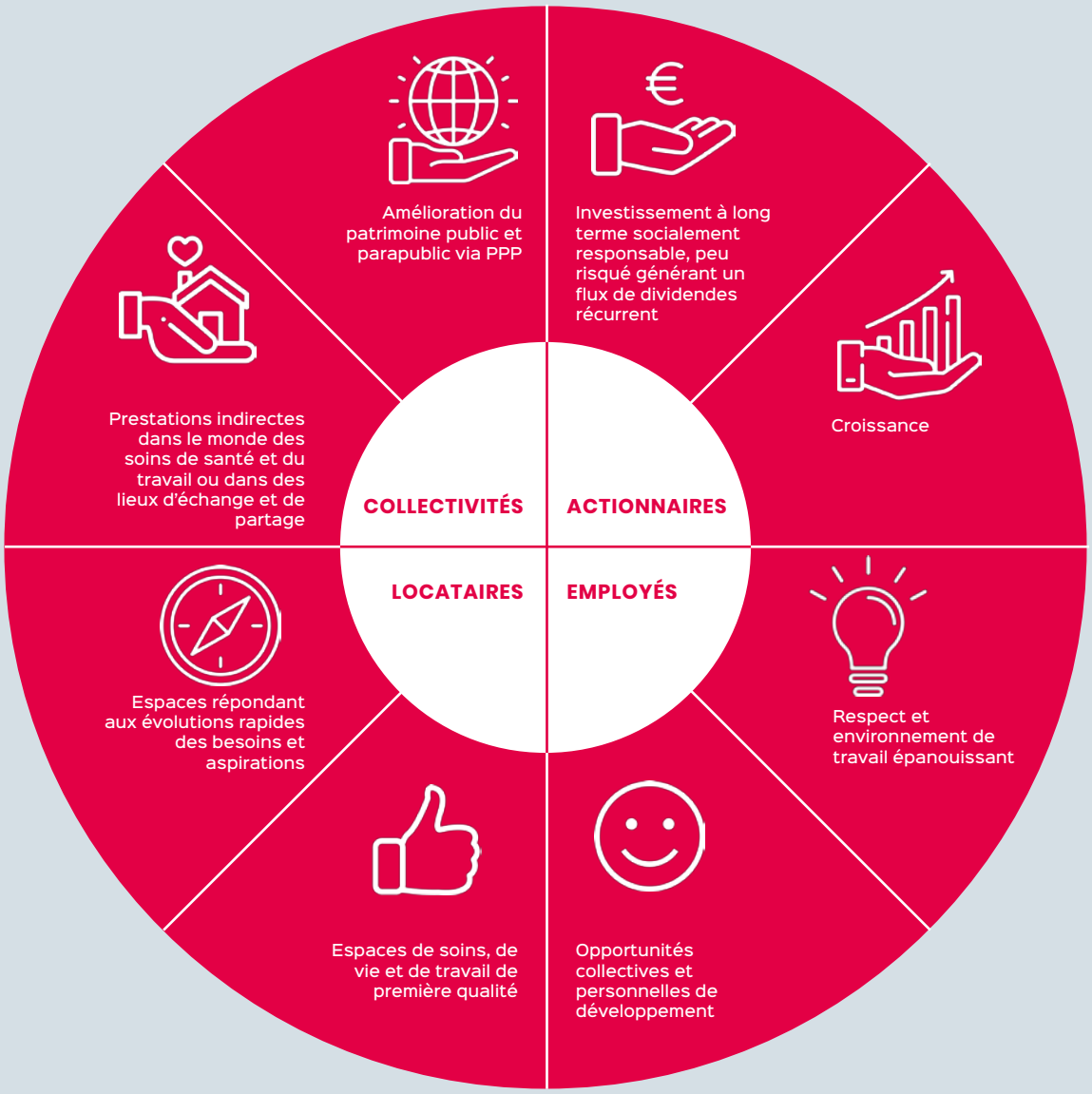
Après s'être désinvesti des grands espaces de bureaux monolocataires, Cofinimmo continue le rééquilibrage de son portefeuille de bureaux en diminuant son empreinte dans la zone décentralisée de Bruxelles au profit d'immeubles de haute qualité situés dans le Central Business District ('CBD'). Le vide locatif dans ce secteur, plus faible que la moyenne du marché bruxellois, permet d'y réaliser des rendements nets supérieurs.

« LA STRATÉGIE DE COFINIMMO DANS LE SECTEUR DES BUREAUX CONSISTE À AMÉLIORER L'ÉQUILIBRE GLOBAL DU PORTEFEUILLE DE BUREAUX EN RÉDUISANT LA PART DU PORTEFEUILLE INVESTIE DANS LA ZONE DÉCENTRALISÉE DE BRUXELLES AU PROFIT D'IMMEUBLES LOCALISÉS DANS LE CENTRAL BUSINESS DISTRICT. »

Maison de repos et de soins Doux Repos - Neupré (BE)

BÉNÉFICE DE LA STRATÉGIE POUR LES PARTIES PRENANTES

La stratégie de Cofinimmo découle de la mission exposée ci-dessus et des attentes des principales parties prenantes (les actionnaires, les locataires, le personnel et la collectivité).

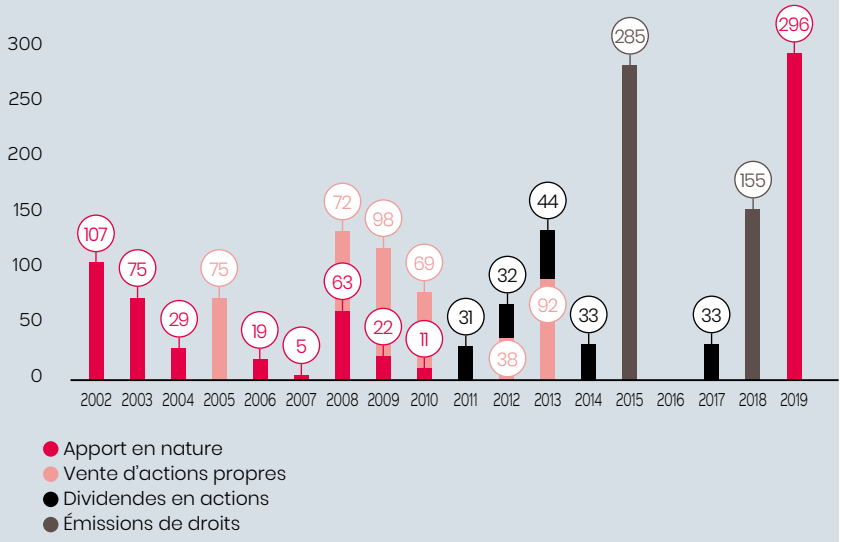


440 millions EUR
NOUVELLES LIGNES DE CRÉDIT CONCLUES EN 2019

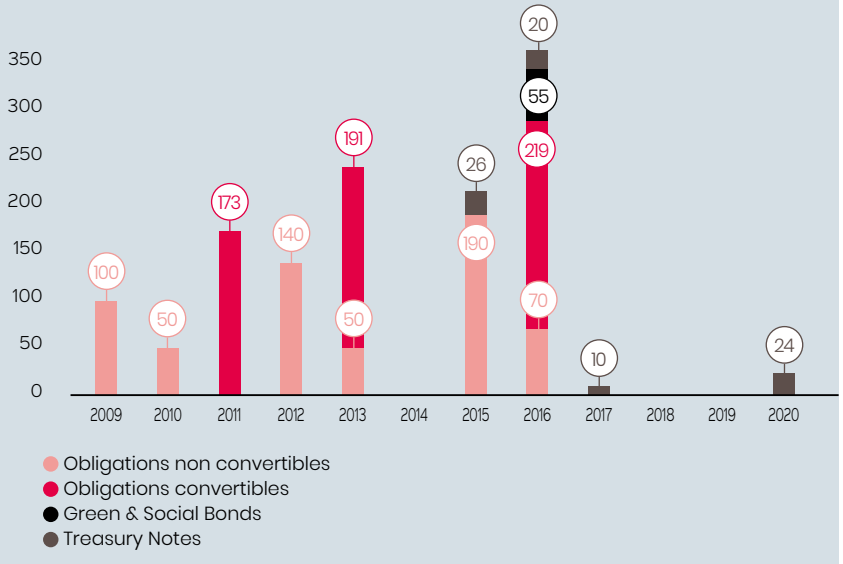
41 %
TAUX D'ENDETTEMENT AU 31.12.2019

1,4 %
COÛT MOYEN DE LA DETTE EN 2019

MARCHÉ DES CAPITAUX : CAPITAUX PROPRES
(X 1.000.000 EUR)



MARCHÉS DES CAPITAUX : DETTES
(X 1.000.000 EUR)



STRATÉGIE FINANCIÈRE

Pour mener à bien la stratégie immobilière décrite ci-dessus, Cofinimmo a développé une stratégie de financement basée sur les principes suivants.

DIVERSIFICATION DES SOURCES DE FINANCEMENT

Le groupe diversifie non seulement le type d'actifs et les pays dans lesquels il investit, mais également ses sources de financement. Cofinimmo porte également une attention particulière à la cohérence entre sa stratégie financière et ses objectifs RSE. Ainsi, Cofinimmo a recours à des crédits bancaires, des *green and social loans*, des obligations 'classiques' (non convertibles), des obligations convertibles, des *Green and Social Bonds* et des billets de trésorerie à long et court termes pour se financer. Par ailleurs, la société travaille étroitement avec une dizaine d'établissements financiers.

APPEL RÉGULIER AUX MARCHÉS DES CAPITAUX

Augmentations de capital, dividendes optionnels en actions, ventes d'actions propres, apports en nature, émissions d'actions privilégiées, mais également émissions d'obligations 'classiques' (non convertibles), d'obligations convertibles et de *Green and Social Bonds* sont autant de moyens auxquels Cofinimmo a recours pour lever des fonds. Les deux graphes ci-contre reprennent les différents appels aux marchés des capitaux sur les dernières années.

TAUX D'ENDETTEMENT PROCHE DE 45 %

Bien que le statut légal de SIR permette un ratio d'endettement (défini comme les dettes financières et autres, divisées par le total de l'actif du bilan consolidé) de maximum 65 % et que les conventions bancaires autorisent un taux de 60 %, le groupe a pour politique de maintenir un taux d'endettement proche de 45 %.

Ce niveau a été déterminé sur base de normes de marché à l'échelle européenne pour les foncières cotées, et tient compte de la longue durée résiduelle moyenne des baux.

OPTIMISATION DE LA DURÉE ET DU COÛT DE FINANCEMENT

Cofinimmo gère activement ses ressources financières, en refinançant généralement à l'avance les dettes arrivant à échéance. Dans ce contexte, le groupe veille à optimiser le coût de son endettement, tout en étant attentif à la diversification de ses sources de financement et à la durée résiduelle moyenne de sa dette.

Maison de repos et de soins
Sauvegarde – Puurs (BE)

Une partie de la dette étant contractée à taux flottant, Cofinimmo est exposée à un risque de hausse des taux, qui pourrait entraîner une dégradation de son résultat financier. C'est la raison pour laquelle Cofinimmo a recours à une couverture partielle de sa dette à taux flottant par l'utilisation d'instruments de couverture (IRS et caps). L'objectif vise à sécuriser sur un horizon de minimum trois ans les taux d'intérêt relatifs à une proportion de 50% à 100% de l'endettement financier prévisionnel.

STRATÉGIE DE DÉVELOPPEMENT DURABLE

Cofinimmo, en tant qu'acteur majeur de l'immobilier en Europe, s'est engagé depuis plus de dix ans dans une stratégie RSE globale.

Face aux risques générés par le changement climatique, Cofinimmo a décidé de relever ses ambitions environnementales. La réflexion stratégique menée cette année a permis d'aboutir au projet ambitieux de diminuer de 30% (par rapport au niveau de 2017) l'intensité énergétique du patrimoine de Cofinimmo d'ici à 2030, pour atteindre 130 kWh/m² (projet 30³).

Cet objectif a été établi suivant la méthodologie des *science-based targets* qui a permis d'objectiver l'effort à réaliser afin de contribuer à l'objectif mondial de limitation du réchauffement climatique à 1,5°C maximum. Il fait suite aux nombreuses initiatives RSE menées par Cofinimmo, et s'inscrit activement dans la démarche de l'Accord de Paris conclu lors de la COP21.

Ce projet d'entreprise concerne non seulement les secteurs des bureaux et de l'immobilier de santé, mais également l'ensemble des activités gérées directement au sein de l'entreprise telles que les ventes et acquisitions, le développement, la gestion des travaux et la gestion journalière des immeubles. Seule une approche à 360 degrés, tenant compte de l'ensemble du cycle de vie des immeubles, permettra d'atteindre l'objectif fixé.

En adéquation avec cette stratégie de développement durable, Cofinimmo entend poursuivre une politique de financement *Green & Social* à l'instar de sa première émission de *Green & Social Bonds* en 2016 et de son premier *Green & Social Loan* conclu en 2019.

Pour plus de renseignements sur la politique de Développement Durable, veuillez consulter le Rapport de Développement Durable 2019, disponible sur le site internet www.cofinimmo.com.

Centre de consultations médicales
Sionsberg – Dokkum (NL)

Immobilier de santé

56 %
DU PORTEFEUILLE GLOBAL

2,4 milliards EUR
JUSTE VALEUR DU PORTEFEUILLE

99,8 %
TAUX D'OCCUPATION

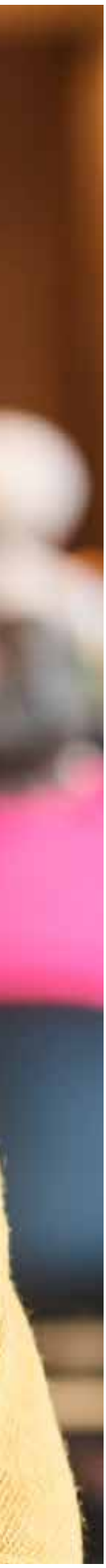
197
NOMBRE D'ACTIFS

17.800
NOMBRE DE LITS

1.000.000 m²
SUPERFICIE HORS-SOL

Ophélie Brou, réceptionniste chez Cofinimmo

Retraitée depuis fin 2015



Avec un portefeuille réparti sur cinq pays et composé de près de 200 actifs couvrant le spectre complet des soins de santé, allant des soins primaires aux cliniques et résidences de soins, ainsi que des centres de sport et de bien-être, Cofinimmo est aujourd'hui l'un des investisseurs majeurs en immobilier de santé en Europe, une position de leadership que la société entend renforcer dans les prochaines années

CARACTÉRISTIQUES DU MARCHÉ[1]

Le marché de l'immobilier de santé se caractérise par un fort potentiel de croissance, un environnement légal favorable et des baux à long terme avec les exploitants.

FORT POTENTIEL DE CROISSANCE

Tendances démographiques et évolution des modes de vie: vieillissement de la population, besoin croissant d'établissements d'accueil spécialisés

Le vieillissement de la population est une tendance qui s'accentue dans la plupart des pays européens. Ainsi, en Europe, les personnes âgées de plus de 80 ans devraient représenter environ 10% de la population totale en 2050. Bien que le nombre de seniors autonomes soit en hausse au sein de cette catégorie, le vieillissement de la population s'accompagnera néanmoins d'une hausse considérable du nombre de personnes âgées dépendantes. Cette situation engendrera simultanément un besoin croissant d'établissements d'accueil spécialisés et, par conséquent, de lits. En Belgique, on estime que 45.000 lits supplémentaires seront nécessaires à l'horizon 2025-2030. En Allemagne et en France, on observe la même tendance avec des croissances estimées respectivement à 250.000 et 30.000 lits supplémentaires. À ceux-ci s'ajoutent également des immeubles obsolètes à reconstruire comptant plus de 100.000 et 110.000 lits respectivement.

En Espagne, le nombre de personnes âgées de 65 ans et plus augmentent annuellement de près de 2%, comparé à 1,5% en Belgique et en France. Par conséquent, on peut s'attendre à ce que dans les prochaines années, la demande de soins et d'hébergement des personnes âgées dépendantes augmente plus rapidement en Espagne qu'en Belgique ou en France. Des analyses démontrent que la capacité d'hébergement des personnes âgées dépendantes devrait augmenter d'au moins 70.000 lits d'ici à 2030 et de 150.000 voire 200.000 lits d'ici à 2050, afin de pouvoir répondre à la croissance de la demande.

Contraintes budgétaires: recherche de solutions moins coûteuses pour la société

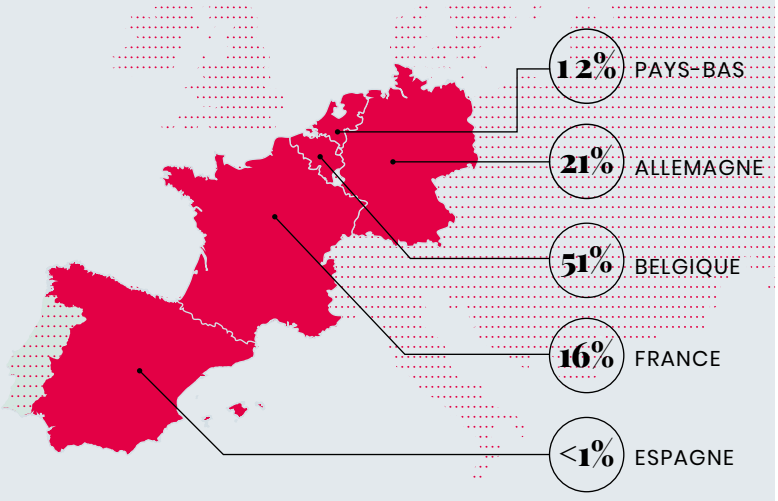
Parallèlement, les dépenses dans le secteur de la santé, que ce soit en Belgique, en France, aux Pays-Bas, en Allemagne ou en Espagne, représentent une part croissante du PIB. Cette part se situant entre 10% et 12% selon le pays. Dans un contexte de restrictions budgétaires, l'organisation des soins est soumise à une plus grande rationalisation et les acteurs privés sont de plus en plus souvent amenés à prendre le relais du secteur public. De nouvelles structures plus modernes, mieux adaptées aux besoins du patient et moins coûteuses sont créées pour répondre à cette tendance et génèrent une croissance de la demande de financement en immobilier de santé.

Professionnalisation des opérateurs

Il existe trois types d'opérateurs dans le secteur de la santé: les opérateurs publics, les opérateurs du secteur non marchand et les opérateurs privés. La répartition des parts de marché entre ces différents types d'acteurs varie d'un pays à l'autre. Dans le secteur des maisons de repos et de soins, la Belgique et l'Espagne présentent la situation la plus équilibrée: chaque type d'exploitant y représentant à peu près un tiers du marché. À l'inverse, aux Pays-Bas, le secteur non marchand occupe une position de quasi-monopole. L'Allemagne et la France présentent quant à elles des situations intermédiaires. En Espagne, les 15 plus grands exploitants privés représentent ensemble environ 20% du nombre total de lits.

Dans le secteur privé, que ce soit en Belgique ou en France, et plus récemment en Allemagne, on observe toutefois une tendance à la consolidation entre opérateurs pour créer des groupes à l'échelle européenne. L'exemple le plus emblématique concerne la fusion en 2014 de Korian et Medica, deux opérateurs français, suivie d'acquisitions à l'étranger, ce qui a donné naissance à un ensemble qui exploite plus de 76.000 lits répartis sur près de 780 sites dans quatre pays.

RÉPARTITION DU PORTEFEUILLE SANTÉ EN % PAR PAYS



1 Sources: Cushman & Wakefield, Degroof Petercam, Eurostat, Real Capital Analytics, CBRE.

La consolidation assure notamment aux exploitants une meilleure répartition des risques, un accès plus aisé au financement, une relation plus fréquente avec les autorités publiques et certaines économies d'échelle. Ces regroupements sont régulièrement financés par la vente de l'immobilier créant ainsi un engouement pour l'immobilier de santé.

ENVIRONNEMENT LÉGAL FAVORABLE

Étant donné que le secteur public intervient dans le financement des soins de santé, ce marché est fortement réglementé. C'est notamment le cas du marché des maisons de repos et de soins. En Belgique et en France par exemple, l'ouverture ou l'extension d'une maison de repos et de soins nécessite l'obtention préalable d'une autorisation en vue d'exploiter un certain nombre de lits. Cette autorisation est délivrée par les autorités publiques. Comme ces dernières financent jusqu'à 50% des frais d'hébergement et de soins, le nombre d'autorisations octroyées par zone géographique est limité en fonction des besoins de chaque zone.

STRATÉGIE

La stratégie de Cofinimmo consiste à consolider son leadership dans le secteur de l'immobilier de santé européen en diversifiant son offre auprès des locataires. Cette diversification n'est pas seulement géographique puisqu'elle concerne également le type de biens mis en location.

L'objectif prioritaire de Cofinimmo consiste à étendre son portefeuille d'immobilier de santé à un rythme soutenu, afin de générer de la croissance rentable, en investissant dans des immeubles fonctionnels d'excellente qualité. Ceux-ci génèrent en effet des *cash-flows* élevés, prévisibles et indexés, dans le cadre de contrats généralement à très long terme.

Cette croissance va de pair avec une diversification au sein même du secteur de l'immobilier de santé; longtemps cantonné aux maisons de repos et de soins, celui-ci offre d'autres types de biens accessibles à un investisseur doté d'une expertise et d'une longue expérience en immobilier de santé tel que Cofinimmo. À titre d'exemple, Cofinimmo a fait son entrée dans l'immobilier de santé dès 2005 en acquérant des maisons de repos et de soins, le groupe a ensuite étendu son empreinte par des acquisitions de centres de consultation médicales, de cliniques spécialisées, de cliniques de revalidation, d'établissements psychiatriques, etc.

D'autre part, la diversification se fait aussi au niveau géographique, en étendant le rayon d'action du groupe au-delà des pays déjà couverts que sont la Belgique, la France, les Pays-Bas, l'Allemagne et l'Espagne. En septembre 2019, Cofinimmo a ainsi annoncé un premier programme de cinq projets de construction en immobilier de santé en Espagne. Les cinq pays dans lesquels la société est investie en actifs de santé se situant à des stades différents de développement.

Côté opérateurs, les marchés belge et français, par exemple, ont vu le développement de grands groupes d'exploitants ces dernières années, avec une présence internationale. Aux Pays-Bas et en Allemagne, les opérateurs sont en général de taille plus modeste, et assurent la gestion d'un ou de quelques établissements. La concentration s'accélère toutefois en Allemagne depuis quelques années. En Espagne, le marché se consolide rapidement avec de nouveaux opérateurs internationaux qui entrent dans le marché en rachetant et développant des groupes locaux ou des acteurs locaux qui entament une phase de croissance importante.

Côté investissements, les actifs de santé ont fait l'objet d'un engouement en Belgique, en France et, plus récemment, en Allemagne, induisant une compression des rendements immobiliers initiaux. Aux Pays-Bas, la concurrence est moins marquée, surtout pour les actifs de petite taille, et de nombreux exploitants relèvent de fondations sans but lucratif. Même si l'Espagne a connu un volume d'investissement moins important comparé aux autres pays européens, les investisseurs s'intéressent de plus en plus à ce pays prometteur où l'on peut observer les premiers signes de compression de rendements.

Dans les autres marchés abordés par Cofinimmo, tels que l'Allemagne, les Pays-Bas et l'Espagne, la stratégie du groupe consiste à acquérir des actifs et à en développer pour le compte d'opérateurs. Dans des marchés plus matures tels que la Belgique et la France, la stratégie consiste, d'une part, à développer ou redévelopper des actifs existants et, d'autre part, à tirer profit de l'appétit d'investisseurs pour ce type d'actifs pour effectuer des arbitrages. Parallèlement, la société cherche activement à diversifier son portefeuille.

Enfin, tous les investissements en immobilier de santé se font dans le cadre d'une approche durable et socialement responsable.

Compte tenu de ce qui précède, il est évident que la part de l'immobilier de santé dans le portefeuille global de Cofinimmo, qui atteint déjà plus de 56%, est vouée à croître significativement.

ACQUISITIONS D'ACTIFS

Lors des examens de *due diligence*, outre les aspects habituels de qualité technique, régularité légale et conformité environnementale, chaque actif immobilier de santé étudié par le groupe fait aussi l'objet d'une évaluation liée à son utilisation comme actif de santé. Cette évaluation se base sur différents facteurs:

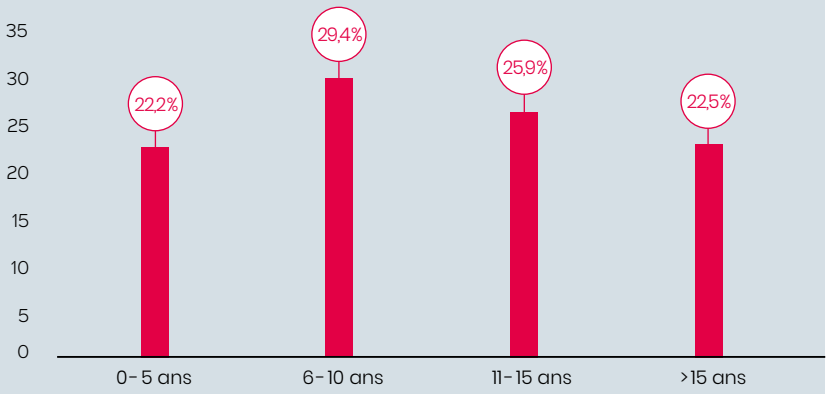
- **bassin sanitaire**: intégration de l'actif dans son environnement et son rôle dans la chaîne de prestations de soins;
- **qualités intrinsèques**: taille des chambres et autres espaces, terrasse ou jardin, luminosité, fonctionnalité pour les résidents/patients et le personnel soignant, etc. ;
- **performance énergétique**: installations techniques, isolation, etc. ;
- **opérateur-locataire**: niveau d'expérience, réputation de qualité dans les soins, solidité financière, ambitions de croissance, etc. ;
- **localisation**: accès automobile, transports en commun, niveau des taxes locales, etc. ;
- **environnement**: présence de commerces, vue agréable, niveau de vie des habitants de la région, offre de soins similaires dans les alentours, évolution future de la démographie, etc.

PROJETS DE (RE)DÉVELOPPEMENT

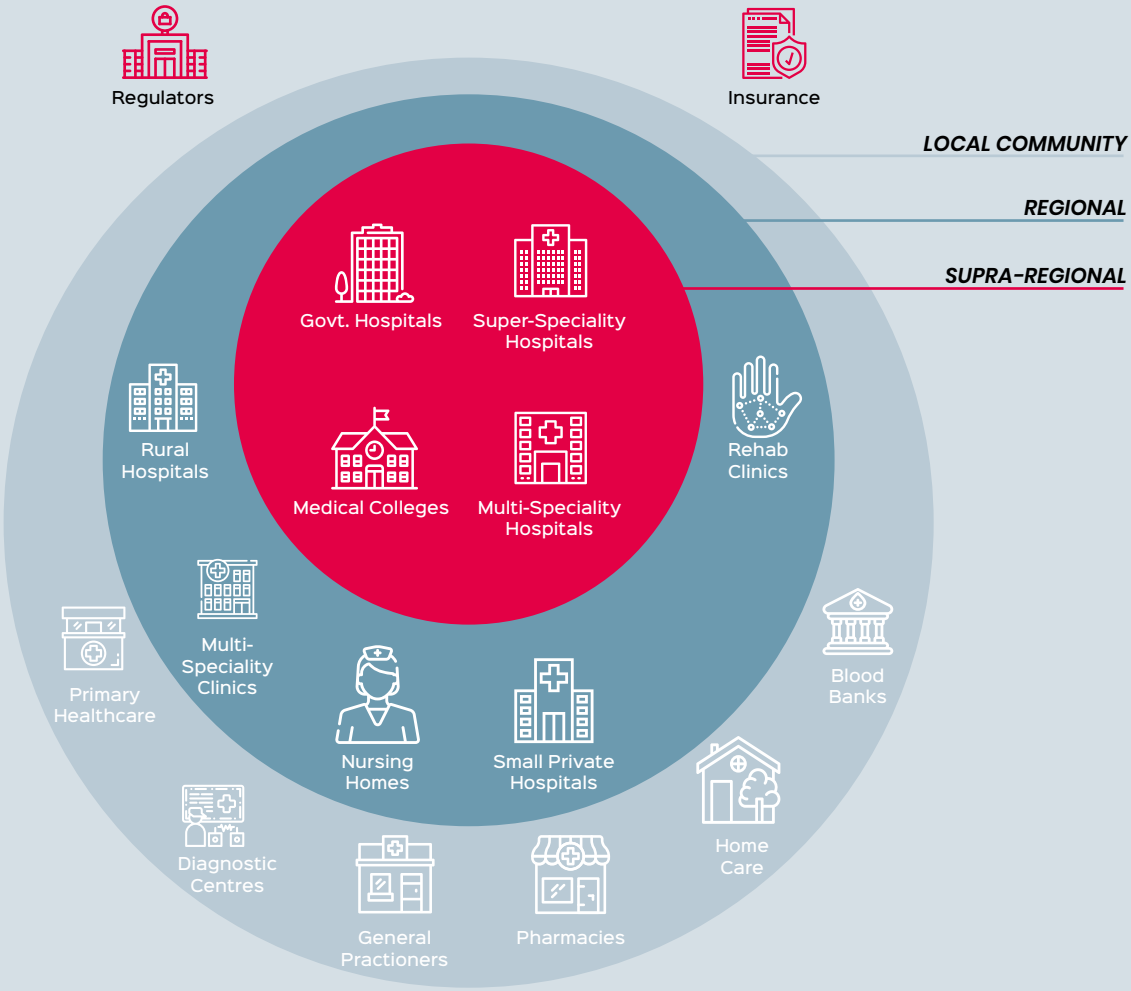
Grâce à son expertise immobilière et son approche intégrée, Cofinimmo est capable d'accompagner les opérateurs de santé dans leur croissance. L'offre de services qui leur est proposée va de la simple location à des projets de plus grande envergure englobant la conception, la construction et la livraison de nouveaux immeubles. Cofinimmo dispose en effet d'une équipe expérimentée composée de profils financiers, techniques et juridiques, au fait des derniers développements en matière d'immobilier de santé.

Outre le fait de permettre à Cofinimmo de réaliser des dossiers autrement inaccessibles et de fidéliser les opérateurs-locataires, cette activité de (re)développement assure le maintien d'un certain niveau de qualité des actifs et est de surcroît créatrice de valeur.

RÉPARTITION DU PORTEFEUILLE CONSOLIDÉ PAR ÂGE DES IMMEUBLES (AU 31.12.2019 - EN JUSTE VALEUR)



HEALTHCARE SYSTEM



PROGRAMME D'INVESTISSEMENTS ENGAGÉS EN IMMOBILIER DE SANTÉ AU 31.12.2019

Actif	Type de travaux	Nombre de lits après travaux	Surface après travaux	Fin des travaux	Total investissements (x 1.000.000 EUR)	Total investissements au 31.12.2019 (x 1.000.000 EUR)	Total investissements à réaliser après 2019 (x 1.000.000 EUR)
I. Projets en cours							
Zonneweelde – Rijmenam (BE)	Rénovation et reconstruction d'une maison de repos et de soins[1]	200	15.000 m²	T1 2021	6	-	6
Fundis – Rotterdam (NL)	Démolition/reconstruction d'une maison de repos et de soins et rénovation d'un centre de revalidation	135	11.000 m²	T4 2021	25	10	14
Rijswijk (NL)	Construction d'une clinique orthopédique	-	4.000 m²	T1 2020	11	11	-
Bergeijk (NL)	Construction d'un centre de consultations médicales	-	3.400 m²	T2 2020	8	6	2
Kaarst (DE)	Construction d'une clinique psychiatrique	70	7.800 m²	T2 2020	22	-	22
Vigo (ES)	Construction d'une maison de repos et de soins	140	6.000 m²	T4 2020	8	4	4
Oleiros (ES)	Construction d'une maison de repos et de soins	140	5.700 m²	T3 2021	11	4	7
Carthagène (ES)	Construction d'une maison de repos et de soins	180	7.000 m²	T3 2021	13	3	10
II. Acquisitions en cours							
Autres sites (ES)	Construction de maisons de repos et de soins	180	7.700 m²	T3 2021	13	-	13

1 La première phase de la rénovation et l'extension a été livrée au cours du premier trimestre 2019.

Maison de repos et de soins Vlietoever – Bornem (BE)

ARBITRAGE D'ACTIFS

Depuis quelques années, Cofinimmo a initié une politique sélective d'arbitrage d'actifs dans des marchés plus matures, tels que la Belgique et la France. Cette politique consiste à vendre des immeubles non stratégiques et à réinvestir les fonds récoltés dans d'autres actifs qui correspondent mieux aux critères actuels du Groupe. Cela permet de tirer profit de l'appétit croissant de certains investisseurs pour ce type de biens, tout en optimalisant la composition du portefeuille.

Les principaux critères pris en compte dans la décision de vente sont la taille de l'actif, son âge, sa localisation, son exploitation opérationnelle et la durée résiduelle du bail.

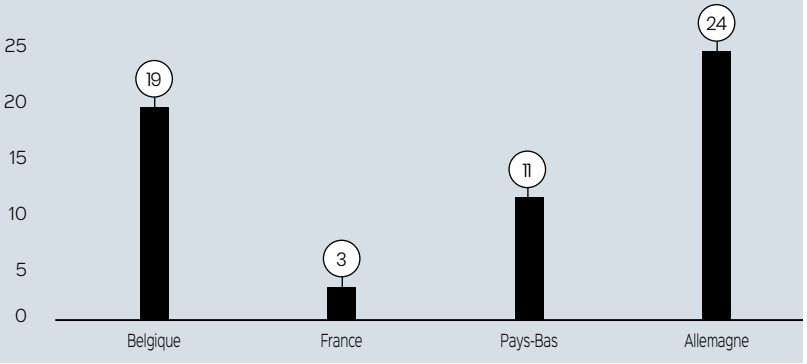
DIVERSIFICATION

Cofinimmo cherche activement à diversifier son portefeuille. Cette diversification se fait à trois niveaux:

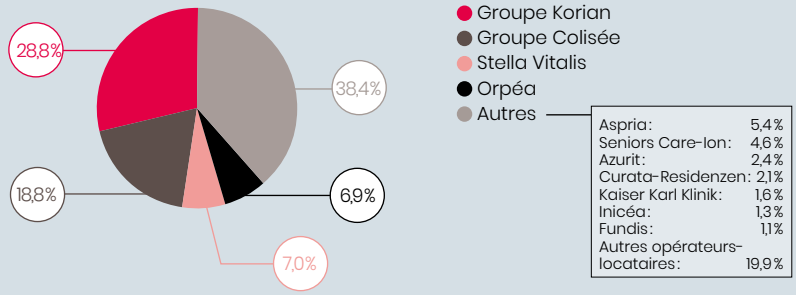
- **par pays**: Le groupe détient actuellement des actifs de santé en Belgique, en France, aux Pays-Bas, en Allemagne et en Espagne;
- **par opérateur-locataire**: Cofinimmo compte une cinquantaine d'opérateurs de santé dans sa base de clients-locataires;
- **par type d'actif**: le portefeuille immobilier de santé du groupe est composé de maisons de repos et de soins, de résidences-services, de cliniques de revalidation, de cliniques psychiatriques, de centres de consultations médicales, de centres de soins pour personnes âgées ou handicapées, de cliniques de soins aigus et de centres de sport et de bien-être.

Le groupe évite ainsi une dépendance trop importante à un système de financement ou de sécurité sociale particulier.

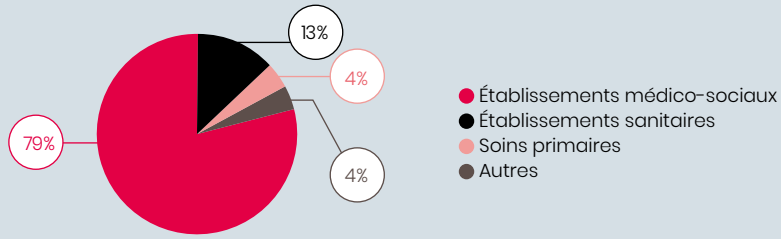
DURÉE RÉSIDUELLE MOYENNE PONDÉRÉE DES BAUX PAR PAYS JUSQU'À LA PREMIÈRE OPTION DE RÉSILIATION POSSIBLE
(AU 31.12.2019 - EN NOMBRE D'ANNÉES)

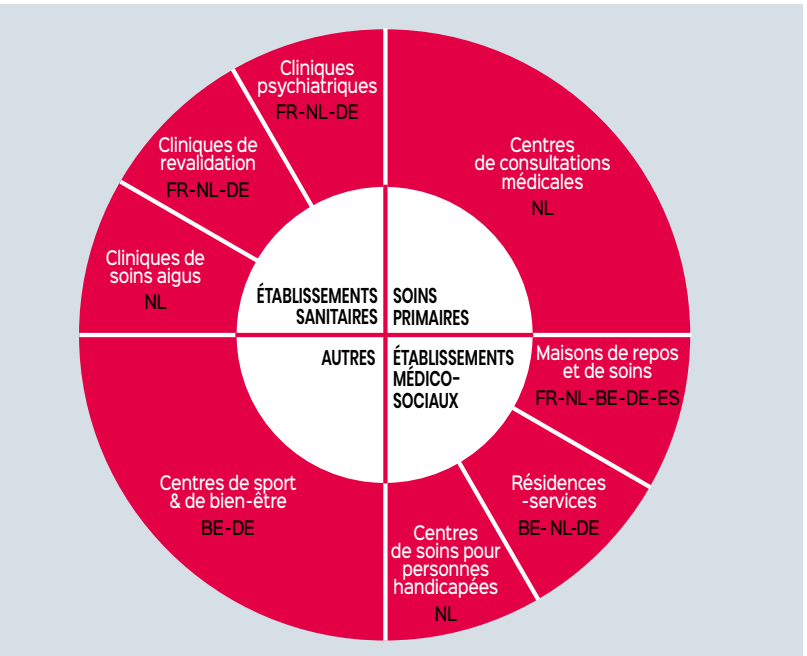


RÉPARTITION DU PORTEFEUILLE CONSOLIDÉ PAR OPÉRATEUR-LOCATAIRE (AU 31.12.2019 - EN LOYERS CONTRACTUELS)



RÉPARTITION DU PORTEFEUILLE CONSOLIDÉ PAR TYPE D'ACTIF
(AU 31.12.2019 - EN JUSTE VALEUR)





DÉVELOPPEMENT DURABLE

Lors de l'acquisition d'un actif, l'influence de Cofinimmo est élevée et se reflète notamment dans les procédures de *due diligence*. Cofinimmo prend en effet systématiquement en compte des facteurs comme la pollution du sol, la présence d'amiante, la localisation et le risque d'inondation. Dans les pays où elle exerce ses activités et pour ce secteur, la réglementation concernant des objectifs de performance énergétique devient de plus en plus contraignante. Cofinimmo tient donc systématiquement compte des performances énergétiques et du cycle de vie d'un immeuble et applique une stratégie à long terme en étudiant ses dossiers généralement sur un horizon de 30 ans, signe d'un véritable partenariat avec les exploitants.

La gestion des projets de (re)développement en immobilier de santé, les décisions et les actions prises par Cofinimmo ont un impact important sur la pérennité des actifs. D'abord, parce que Cofinimmo, en développant des immeubles sur-mesure, innovants et confortables, s'attache à répondre au mieux aux besoins évolutifs d'hébergement et de soins des personnes vulnérables ou dépendantes. Ensuite, parce que Cofinimmo veille à l'insertion adéquate des immeubles dans le tissu urbain, en accordant une attention particulière à l'esthétique et à la mixité des quartiers. Enfin, parce que Cofinimmo favorise l'utilisation de techniques modernes et de matériaux durables pour réduire l'empreinte carbone des immeubles réalisés.

Lors de projets développés par les exploitants, l'influence de Cofinimmo est par contre moyenne. Elle se positionne alors plutôt comme un conseiller dans le domaine de la construction durable, à la recherche de solutions innovantes qui permettent d'améliorer progressivement le patrimoine à un rythme et dans des budgets acceptables pour les opérateurs.

L'impact de Cofinimmo en termes de développement durable dans la gestion quotidienne des actifs de santé est, elle, relativement faible. En effet, la plupart de ceux-ci sont gérés de façon quasi autonome par les opérateurs-locataires qui décident notamment du type de travaux de maintenance et d'entretien à effectuer. Cofinimmo s'efforce toutefois d'intégrer les données relatives aux consommations d'énergie et d'eau des immeubles dans le système de comptabilité énergétique afin d'y sensibiliser les exploitants. Les centres de consultations médicales sont, eux, sous contrôle opérationnel de Cofinimmo, ce qui permet une analyse et un suivi plus approfondis des consommations.

Cofinimmo entend ainsi assumer pleinement ses responsabilités sociétale et environnementale.

SUIVI DE LA PERFORMANCE FINANCIÈRE DES SITES ACQUIS

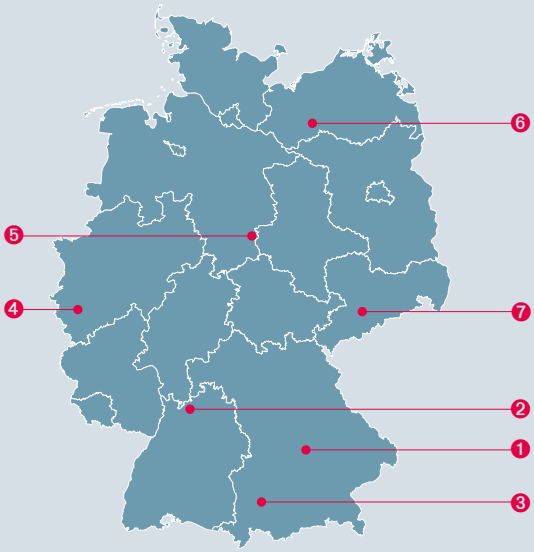
Cofinimmo reçoit périodiquement de ses exploitants un *reporting* sur les données financières d'exploitation de chaque site que la société possède. Ceci permet à Cofinimmo d'évaluer le caractère financièrement soutenable de l'exploitation et, plus particulièrement, de la couverture du loyer par le *cash-flow* généré sur le site. Un comparatif des prix payés par les résidents/patients pour l'hébergement et les soins permet de situer l'exploitation par rapport à des sites voisins et d'apprécier le risque attaché à l'acquisition de nouvelles unités. Par ailleurs, Cofinimmo a développé un système de suivi des risques liés à la solvabilité de chaque locataire.

Hôpital de Soins de Suite et de Réadaptation – Chalon-sur-Saône (FR)

RÉALISATIONS EN ALLEMAGNE

97 millions EUR
INVESTISSEMENTS EN 2019

Entre 5,5 % et 6,5 %
RENDEMENTS LOCATIFS BRUTS INITIAUX



Acquisition de deux maisons de repos et de soins

	❶ Ingolstadt	❷ Neunkirchen
Année de construction/rénovation	1991	2009
Superficie hors-sol après travaux	Environ 6.500 m²	Environ 4.500 m²
Nombre de lits après travaux	Environ 125	Environ 97
Opérateur-locataire	Domus Cura GmbH	
Durée et type de bail	25 ans – *Dach und Fach* (voir Lexique)	
Prix d'acquisition	29 millions EUR	

Acquisition d'un portefeuille de quatre maisons de repos et de soins

Superficie totale hors-sol	Environ 29.000 m²
Nombre de lits	Environ 430
Opérateur-locataire	Curata Care Holding GmbH
Durée et type de bail	25 ans – *Dach und Fach* (voir Lexique)
Prix d'acquisition	Environ 50 millions EUR

	Nom de l'établissement	Land	Ville	Année de construction	Nombre de lits
❸	Seniorenresidenz Am Burgberg	Rhénanie du Nord-Westphalie	Denklingen	1900	96
❹	Seniorenresidenz Burg Binsfeld	Rhénanie du Nord-Westphalie	Nörvenich	1533	109
❺	Seniorenresidenz Belvedere am Burgberg	Basse-Saxe	Bad Harzburg	1870	168
❻	Seniorenresidenz Am Schloss	Mecklembourg-Poméranie-Occidentale	Neustadt-Glewe	1997	60

❼ Chemnitz

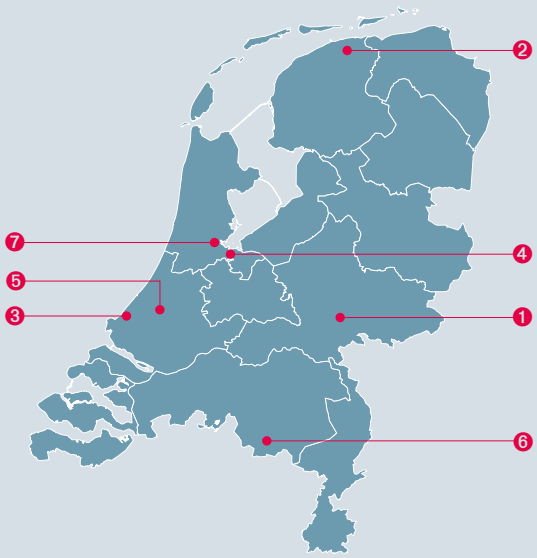
Acquisition de la maison de repos et de soins Altes Rathaus

Année de construction/rénovation (extension)	2004
Superficie hors-sol	Environ 7.800 m²
Nombre de lits après travaux	Environ 140
Opérateur-locataire	Azurit Rohr GmbH
Durée et type de bail	20 ans – *Dach und Fach* (voir Lexique)
Prix d'acquisition	14 millions EUR

RÉALISATIONS AUX PAYS-BAS

76 millions EUR
INVESTISSEMENTS EN 2019

Entre 5 % et 7 %
RENDEMENTS LOCATIFS BRUTS INITIAUX



❶ Velp

Acquisition de la maison de repos et de soins Kastanjehof

Année de construction/rénovation	2012
Superficie hors-sol	Environ 1.800 m²
Nombre de lits	Environ 30
Opérateur-locataire	Stichting Attent Zorg en Behandeling
Durée et type de bail	9 ans – double net
Prix d'acquisition	4 millions EUR

❷ Dokkum

Acquisition du site d'immobilier de santé Sionsberg

Année de construction/rénovation	1980 et 2008 (2015)
Superficie hors-sol	Environ 15.000 m²
Taux d'occupation moyen au 31.12.2019	100 %
Opérateur-locataire	Stichting Vastgoed DC Dokkum
Durée et type de bail	15 ans – double net
Prix d'acquisition	8 millions EUR

❸ La Haye

Acquisition du campus de soins Nebo

Année de construction/rénovation	2004
Superficie hors-sol	Environ 8.700 m²
Nombre de lits	Environ 115
Taux d'occupation moyen au 31.12.2019	100 %
Opérateur-locataire	Saffier
Durée et type de bail	10 ans – double net
Prix d'acquisition	22 millions EUR

❹ Weesp

Acquisition du centre de consultations médicales 'Regionaal Medisch Centrum Tergooi'

Année de construction/rénovation	1991/2019
Superficie hors-sol	Environ 2.600 m²
Taux d'occupation moyen au 31.12.2019	100 %
Opérateur-locataire	Tergooi
Durée et type de bail	6 ans – double net
Prix d'acquisition	7 millions EUR

❺ Zoetermeer

Acquisition d'une clinique de revalidation

Année de construction/rénovation	1997/2008
Superficie hors-sol	Environ 9.100 m²
Taux d'occupation moyen au 31.12.2019	100 %
Locataires	Plusieurs prestataires de soins
Durée et type de bail	10 ans – triple net
Prix d'acquisition	10 millions EUR

❻ Bergeijk

Acquisition d'un futur centre de consultations médicales

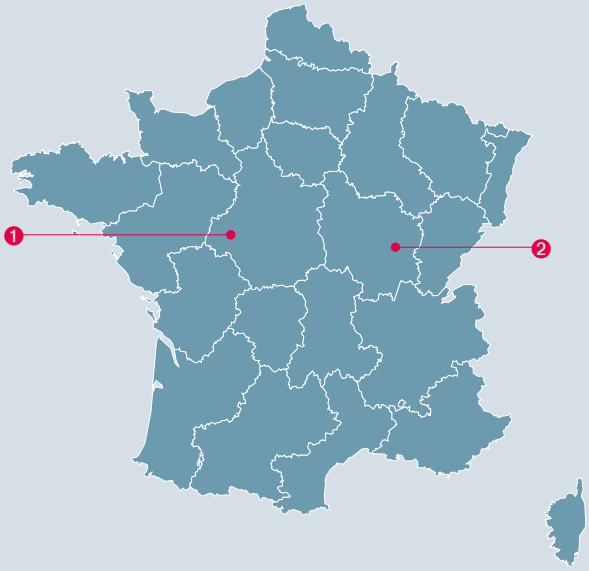
Année de construction/rénovation	2001/en cours
Superficie hors-sol	Environ 3.400 m²
Pré-loué 31.12.2019	80 %
Locataires	Plusieurs prestataires de soins
Durée moyenne et type de bail	15 ans – double net
Prix d'acquisition	5 millions EUR

❼ Amsterdam

Acquisition du centre de consultations médicales Ganzenhoef

Année de construction/rénovation	2000/2013
Superficie hors-sol	Environ 2.500 m²
Taux d'occupation moyen au 31.12.2019	100 %
Locataires	Plusieurs prestataires de soins
Durée moyenne et type de bail	6 ans – double net
Prix d'acquisition	6 millions EUR

RÉALISATIONS EN FRANCE



6 millions EUR
INVESTISSEMENTS EN 2019

Entre 6 % et 6,5 %
RENDEMENTS LOCATIFS BRUTS INITIAUX

❶ Esvres-sur-Indre

Livraison des travaux de rénovation et d'extension d'une clinique SSR

Livraison des travaux	08.02.2019
Superficie hors-sol après travaux	8.500 m²
Nombre de lits après travaux	160
Opérateur-locataire	Inicéa
Durée et type de bail	12 ans – double net
Montant des travaux	8 millions EUR

❷ Chalon-sur-Saône

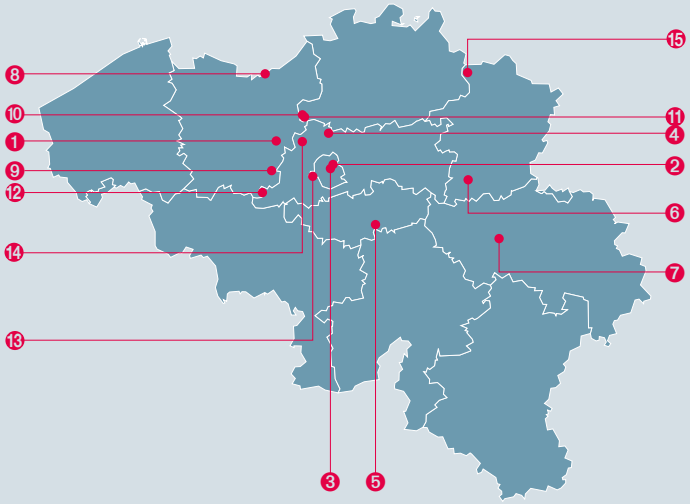
Livraison des travaux d'un hôpital de Soins de Suite et de Réadaptation

Livraison des travaux	01.04.2019
Superficie hors-sol	9.300 m²
Nombre de lits	130
Opérateur-locataire	Croix-Rouge française
Durée et type de bail	40 ans – double net
Prix d'acquisition	20 millions EUR

RÉALISATIONS EN BELGIQUE

302 millions EUR
INVESTISSEMENTS EN 2019

4,5 %
RENDEMENTS LOCATIFS BRUTS INITIAUX



Acquisition d'un portefeuille de 15 maisons de repos et de soins

Superficie hors-sol	Environ 100.000 m²
Nombre de lits	1.576
Durée et type de bail	26 ans - triple net
Prix d'acquisition	Environ 300 millions EUR

	Nom de l'établissement	Localisation	Opérateur-locataire	Année de construction/ rénovation	Nombre d'unités
1	De Gerstjens	Erembodegem	Care-Ion	2015	99
2	Clos de la Quiétude	Evere	Care-Ion	1997/2016	155
3	Senior's Flatel	Schaerbeek	Care-Ion	1972	138
4	Paaleyck	Kapelle-op-den-Bos	Care-Ion	2016	70
5	Résidence du Nil	Walhain	Care-Ion	1996	85
6	De Bloken	Wellen	Care-Ion	2008	113
7	Doux Repos	Neupré	Care-Ion	2011	114
8	Vlashof	Stekene	SLG	2016	95
9	De Pastorij	Denderhoutem	SLG	2013	93
10	Vlietoever	Bornem	Vlietoever	2012	81
11	Sauvegarde	Ruisbroek	't Hofke	2016	119
12	Zwaluw	Galmaarden	Zwaluw	2002	88
13	Clos Bizet	Anderlecht	Vulpia	2017	133
14	Martinas	Merchtem	Armonea	2017	111
15	Ploegdries*	Lommel	Armonea	2018	82
Total					**1.576**

RÉALISATIONS EN ESPAGNE

11 millions EUR
INVESTISSEMENTS EN 2019

6 %
RENDEMENTS LOCATIFS BRUTS INITIAUX

❶ Vigo

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

Année de construction/rénovation (*timing* des travaux)	T4 2020
Superficie hors-sol	environ 5.000 m²
Nombre de lits	Environ 140
Opérateur-locataire	CLECE Vitam
Durée et type de bail	20 ans - double net
Montant de l'investissement	8 millions EUR

❷ Oleiros

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

Année de construction/rénovation (*timing* des travaux)	T3 2021
Superficie hors-sol	Environ 5.700 m²
Nombre de lits	Environ 140
Opérateur-locataire	CLECE Vitam
Durée et type de bail	20 ans - double net
Montant de l'investissement	11 millions EUR

❸ Cartagena

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

Année de construction/rénovation (*timing* des travaux)	T3 2021
Superficie hors-sol	Environ 7.000 m²
Nombre de lits	Environ 180
Opérateur-locataire	CLECE Vitam
Durée et type de bail	20 ans - double net
Montant de l'investissement	13 millions EUR

Immobilier de réseaux de distribution

13 %
DU PORTEFEUILLE GLOBAL

0,6 milliard EUR
JUSTE VALEUR DU PORTEFEUILLE

99,2 %
TAUX D'OCCUPATION

400.000 m²
SUPERFICIE HORS-SOL

12 ans
DURÉE RÉSIDUELLE DES BAUX

Lynn Nachtergaele,
Investor Relations Officer
chez Cofinimmo

Le portefeuille immobilier de réseaux de distribution de Cofinimmo est constitué, d'une part, d'un portefeuille de cafés et restaurants loués au groupe brassicole AB InBev (Pubstone), et, d'autre part, d'un portefeuille d'agences de services financiers loués à la compagnie d'assurance MAAF (Cofinimur I). Ces portefeuilles ont été acquis en 2007 et 2011 dans le cadre de transactions de sale & leaseback et génèrent des revenus stables sur le long terme

CARACTÉRISTIQUES DU MARCHÉ

Les actifs qui constituent le portefeuille immobilier de réseaux de distribution de Cofinimmo ne représentent pas des actifs commerciaux classiques puisqu'ils sont loués en masse à un seul locataire. Ce type de portefeuilles, acquis dans le cadre de transactions *sale & leaseback*, constituent donc un marché de niche.

TRANSACTIONS DE *SALE & LEASE BACK*

Le prix de vente au mètre carré demandé par le vendeur est généralement raisonnable étant donné qu'il s'agit d'immeubles donnés en location à leur vendeur. Celui-ci devra donc en supporter le loyer après la vente.

OPTIMISATION DU RÉSEAU DE POINTS DE VENTE POUR L'ACTIVITÉ DU LOCATAIRE

Les immeubles sont nécessaires à l'activité du locataire en raison de leur localisation et sont pris en location sur une longue durée. Pour la plupart d'entre eux, la probabilité de relocation à l'issue du bail est donc élevée.

GRANULARITÉ DU RISQUE EN CAPITAL

En cas de départ du locataire, une partie importante de ces biens peut être vendue comme espaces commerciaux ou logements auprès d'investisseurs locaux, professionnels ou non, étant donné que les montants à investir sont souvent à la portée de tels investisseurs.

ACCOMPAGNEMENT DU LOCATAIRE DANS LA GESTION, LE DÉVELOPPEMENT ET LA RÉNOVATION DES ACTIFS

L'occupant-locataire et Cofinimmo entretiennent un dialogue permanent dans le but de faire évoluer la géographie du réseau de vente du premier. Les immeubles dont le bail ne sera pas renouvelé à l'échéance ou qui nécessitent une rénovation à moyen terme peuvent ainsi être identifiés anticipativement. De même, Cofinimmo peut se porter acquéreur de nouveaux immeubles que le locataire voudrait intégrer dans son réseau.

STRATÉGIE

L'immobilier de réseaux de distribution partage avec l'immobilier de santé la caractéristique de générer des *cash-flows* élevés, prévisibles et indexés, dans le cadre de contrats généralement à très long terme. À ce titre, ils s'inscrivent dans la stratégie du groupe.

Les autres caractéristiques des portefeuilles de réseaux de distribution sont leur prix d'acquisition avantageux dans le cadre de transactions de *sale & leaseback*, leur utilité comme réseau de vente pour le locataire, la granularité du risque qu'ils représentent et la possibilité d'optimiser leur composition au fil du temps.

DÉVELOPPEMENT DURABLE

Dans la phase d'acquisition de ce secteur, un partenariat à long terme avec le locataire est primordial. Un réseau de distribution consiste en un grand volume d'actifs individuels de petite taille. De ce fait, il n'est pas nécessaire lors de cette phase de rassembler en détail les caractéristiques techniques des immeubles. Un échantillon d'immeubles est analysé et visité. L'influence de Cofinimmo sur leur pérennité lors de cette phase est donc relativement faible.

Tout au long de la durée du bail, l'arbitrage des actifs est par contre très important afin de garantir leur durabilité. L'impact de Cofinimmo dépend alors des clauses contractuelles. Cofinimmo s'attache à transformer des zones vides en espaces utiles, par exemple par la reconversion d'espaces libres en appartements, en mettant temporairement les étages non utilisés au-dessus des commerces à disposition en tant que logements.

Cofinimmo contribue aussi à la mise en valeur de certaines zones et à la revalorisation de la cohésion en ville. Enfin, elle favorise l'utilisation de techniques modernes et de matériaux durables pour réduire l'empreinte carbone des immeubles lors des travaux sur l'enveloppe extérieure des actifs. Une politique avancée est notamment mise en place concernant l'isolation des toitures lors de la rénovation de l'étanchéité. La gestion quotidienne des actifs n'est quant à elle, pas sous le contrôle opérationnel de Cofinimmo.

Compte tenu des éléments décrits ci-dessus, Cofinimmo entend assumer pleinement ses responsabilités sociétale et environnementale.

PUBSTONE : CAFÉS ET RESTAURANTS

Dans le cadre d'un partenariat immobilier, Cofinimmo a acquis, fin 2007, la totalité d'un portefeuille de cafés et restaurants détenu jusqu'alors par Immobrew SA, filiale d'AB InBev, rebaptisée entretemps Pubstone SA. Cofinimmo lui loue le réseau par bail commercial pour une durée initiale de 27 ans. AB InBev sous-loue les établissements aux exploitants et conserve un intérêt indirect de 10% dans la structure de Pubstone (voir organigramme aux pages 208 et 209). Cofinimmo n'assume aucun risque lié à l'exploitation commerciale des cafés et restaurants mais prend en charge l'entretien structurel des toits, des murs, des façades et des menuiseries extérieures. À l'issue du bail, AB InBev peut soit renouveler la location aux mêmes conditions, soit restituer les espaces libres de toute occupation.

En Belgique, l'équipe interne Pubstone rassemble, hors services de support, cinq personnes impliquées dans la gestion du portefeuille (property et project management). Aux Pays-Bas, elle n'en compte qu'un.

RÉALISATIONS EN 2019

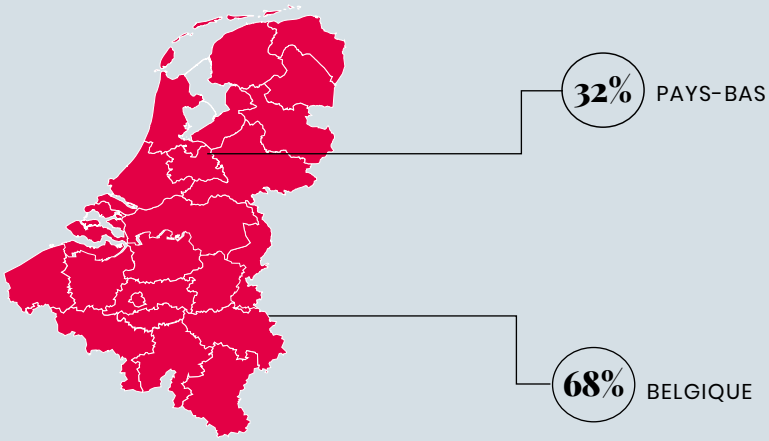
Vente de 25 cafés et restaurants

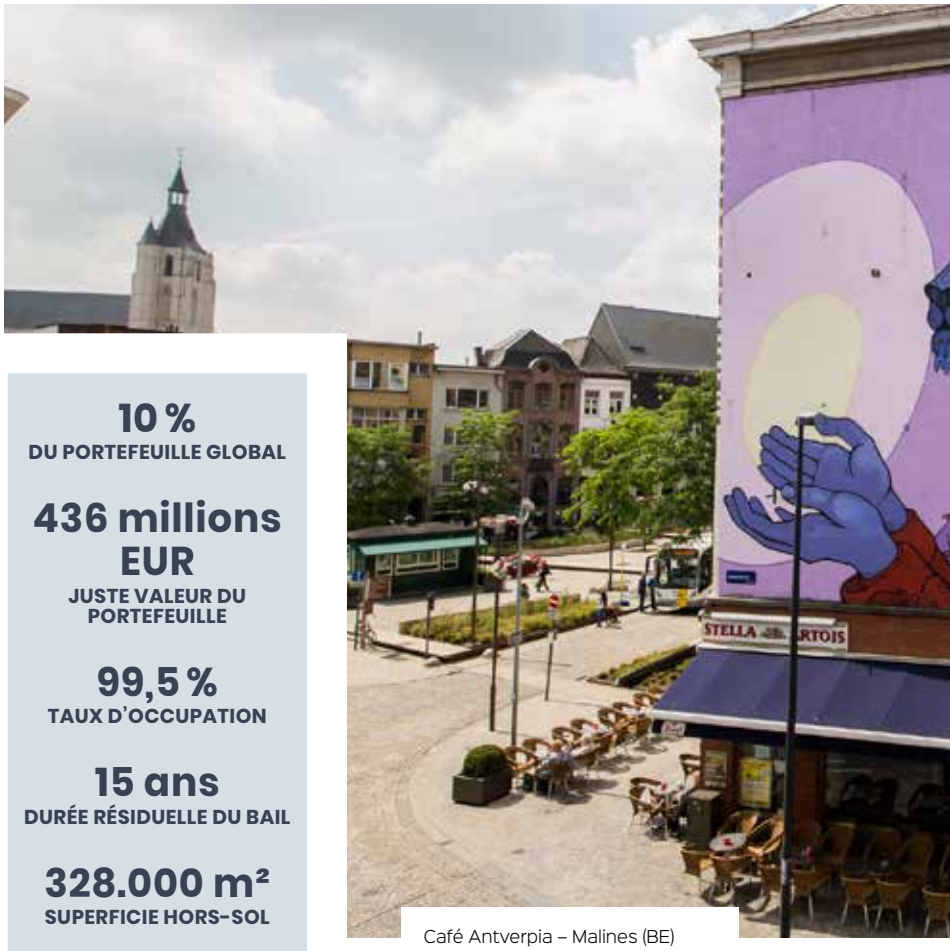
En 2019, Cofinimmo a vendu, via ses filiales Pubstone et Pubstone Properties, 25 cafés et restaurants (17 situés en Belgique et huit situés aux Pays-Bas) qui avaient été libérés par AB InBev, pour un montant total d'environ 7 millions EUR. Ce montant est supérieur à la juste valeur des biens telle que déterminée par l'expert évaluateur indépendant au 31.12.2018.

Interventions techniques et projets de rénovation

En 2019, les équipes opérationnelles de *Property* et *Project Management* ont supervisé 379 interventions techniques sur le portefeuille de cafés et restaurants (331 en Belgique et 48 aux Pays-Bas). Elles ont par ailleurs géré 287 projets de rénovation (193 en Belgique et 94 aux Pays-Bas), pour un montant total de 4,3 millions EUR. Il s'agit principalement de travaux extérieurs de peinture, de menuiserie et de toiture.

RÉPARTITION DES ACTIFS EN % PAR PAYS





Café Antverpia – Malines (BE)

10 %
DU PORTEFEUILLE GLOBAL

436 millions EUR
JUSTE VALEUR DU PORTEFEUILLE

99,5 %
TAUX D'OCCUPATION

15 ans
DURÉE RÉSIDUELLE DU BAIL

328.000 m²
SUPERFICIE HORS-SOL

938
NOMBRE D'ACTIFS

PRINCIPAUX PROJETS DE RÉNOVATION EN 2019

Localisation	Type de travaux
Belgique	
De Waaiberg - Tervuursevest 60 – Louvain	Rénovation et isolation des toitures Travaux de rénovation et de peinture des façades
La Régence - Place Fernand Cocq 12 – Bruxelles	Renouvellement des menuiseries aux étages Isolation de la toiture principale Travaux de rénovation et de peinture des façades
Oud Diest - Grote Markt 17 – Diest	Rénovation et isolation des toitures Remplacement des menuiseries à l'arrière de l'immeuble Rénovation de la façade
Café Cognac - Grote Markt 21 – Alost	Rénovation et isolation des toitures Rénovation de la façade
Café Noir - Grote Markt 20 – Alost	Rénovation et isolation des toitures Rénovation de la façade
Rozenbrouw - Vlamingenstraat 71 – Bruges	Rénovation de la façade Remplacement des menuiseries
Pays-Bas	
Koningstraat 21 – Nijmegen	Rénovation des toitures Remplacement des châssis Travaux extérieurs de peinture
Ginnekenweg 3 – Breda	Rénovation des menuiseries extérieures Travaux extérieurs de peinture
Statenplein 149 – Dordrecht	Rénovation et isolation des toitures Travaux de rénovation et de peinture des façades

COFINIMUR I : AGENCES D'ASSURANCE

En décembre 2011, Cofinimmo a acquis, pour sa filiale Cofinimur I, un portefeuille d'agences commerciales du groupe d'assurances MAAF situées en France. Afin de financer une partie de l'acquisition des agences, Cofinimur I a émis des obligations remboursables en actions (ORA) (voir page 48 du Rapport Financier Annuel 2011). Ces agences, qui sont exploitées par le personnel salarié de MAAF, sont louées à l'assureur pour une durée moyenne initiale de 10 années. Cofinimmo étant quant à elle responsable des missions d'*Asset* et de *Property Management* pour l'ensemble du portefeuille.

À Paris, l'équipe interne Cofinimur I rassemble trois personnes impliquées dans la gestion du portefeuille.

RÉALISATIONS EN 2019

Vente de trois agences d'assurance

En 2019, Cofinimmo a vendu, par le biais de sa filiale Cofinimur I, trois agences d'assurance pour un montant total brut de plus de 0,6 million EUR. Ce montant est en ligne avec la juste valeur des biens telle que déterminée par l'expert évaluateur indépendant au 31.12.2018.

Projets de rénovation et de construction

En 2019, le Groupe MAAF a rénové une agence d'assurance et deux centres administratifs, selon les obligations contractuelles qui lui incombent.

3 %
DU PORTEFEUILLE GLOBAL

126 millions EUR
JUSTE VALEUR DU PORTEFEUILLE

97,8 %
TAUX D'OCCUPATION

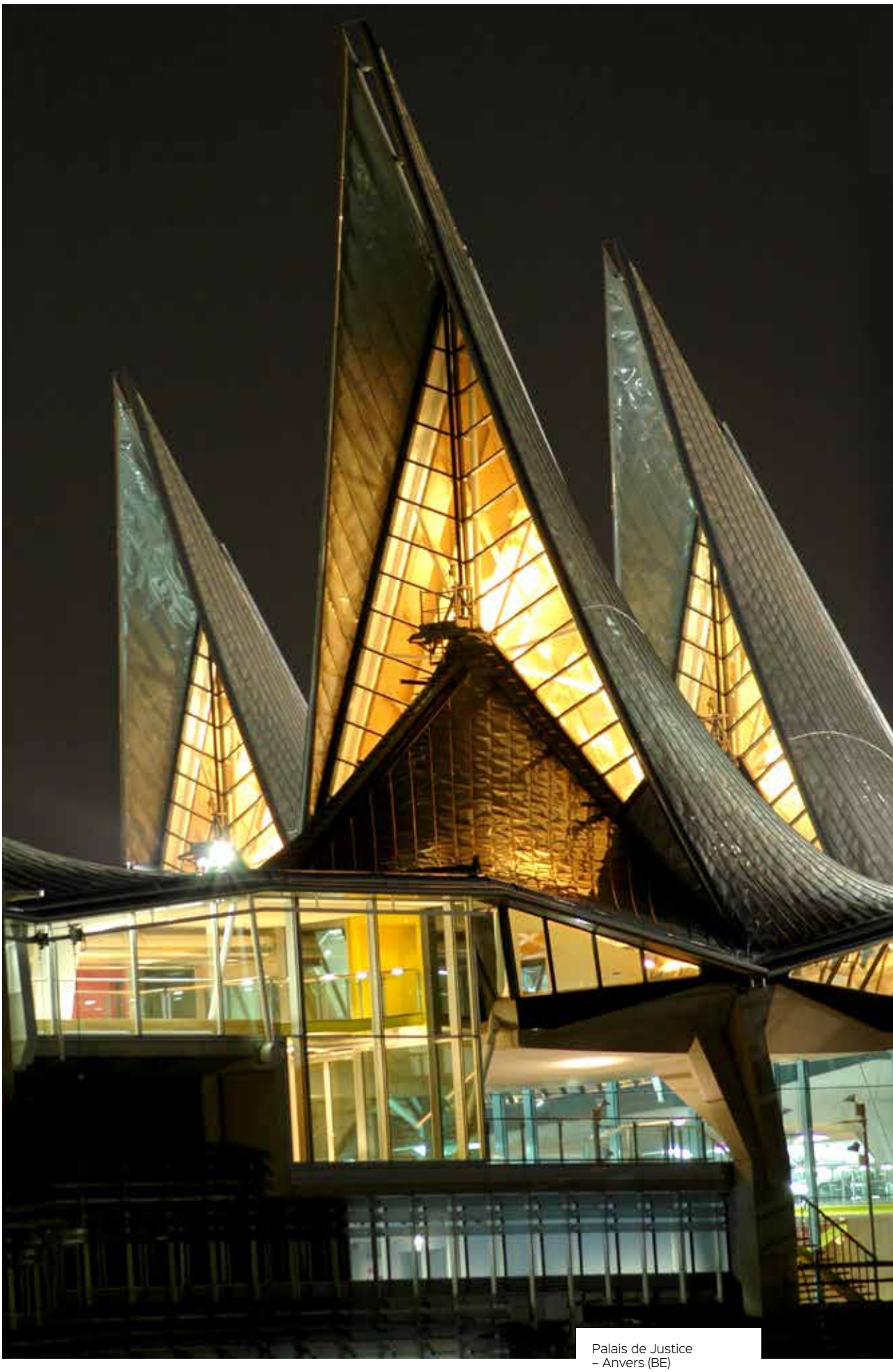
3 ans
DURÉE RÉSIDUELLE DU BAIL

58.000 m²
SUPERFICIE HORS-SOL

268
NOMBRE D'ACTIFS

Agence d'assurances MAAF – Villejuif (FR)

Partenariats public-privé



Palais de Justice
– Anvers (BE)

Cofinimmo investit dans des immeubles à usages très spécifiques en Belgique, à travers des partenariats public-privé (PPP). La société participe ainsi à la rénovation et à l'amélioration du patrimoine immobilier public et parapublic. À ce jour, le portefeuille PPP comporte sept actifs en exploitation

CARACTÉRISTIQUES DU MARCHÉ

Soucieux de répondre aux besoins spécifiques des autorités publiques, Cofinimmo apporte son expertise immobilière et financière dans le cadre de partenariats à long terme qui font généralement l'objet de marchés publics.

Elle prend en charge l'étude du cycle de vie économique et technique du projet. Cette analyse permet d'identifier le compromis optimal entre les investissements de départ et les dépenses futures, qu'il s'agisse des frais d'entretien ou des coûts de remplacement et de réparation.

Cofinimmo n'assume cependant pas le risque de construction dans ce type d'investissement immobilier puisque celui-ci reste à la charge d'un entrepreneur général désigné, avec lequel un montant forfaitaire payable à la livraison de l'immeuble est convenu. Le groupe surveille toutefois la qualité et l'exécution des travaux de construction.

Cofinimmo prend également en charge l'entretien et la maintenance tout au long de la location du bien, qui fait généralement l'objet d'un bail de très longue durée ou d'une emphytéose. Lorsque ceux-ci arrivent à échéance, l'instance publique bénéficie d'une option d'achat ou d'un transfert gratuit de propriété. Cofinimmo ne jouit donc pas de la propriété perpétuelle de ces biens et, en conséquence, ils sont repris sous la rubrique 'créances de location-financement' du bilan pour 86,6 millions EUR au 31.12.2019.

STRATÉGIE

Les partenariats public-privé partagent avec l'immobilier de santé la caractéristique de générer des *cash-flows* élevés, prévisibles et indexés, dans le cadre de contrats généralement à très long terme. À ce titre, ils s'inscrivent parfaitement dans la stratégie du groupe.

DÉVELOPPEMENT DURABLE

Dans la phase d'acquisition concernant des actifs uniques bénéficiant d'une utilisation publique, un partenariat à long terme avec le locataire est essentiel. Les autorités publiques sont en effet prises en exemple en matière de développement durable. Elles sont tenues d'inclure des critères techniques élevés en terme de performance énergétique rendant le cahier des charges contraignant. Cette réalité octroie une faible influence de Cofinimmo sur la pérennité des actifs lors de cette phase.

Pendant l'étude et la construction de l'actif, l'impact de Cofinimmo dépend des clauses contractuelles. Cofinimmo se positionne alors plutôt comme un conseiller dans le domaine de la construction durable. Dans le cadre d'un dialogue compétitif, le groupe recherche en permanence des solutions innovantes afin d'améliorer le cahier des charges. Ce faisant, elle contribue au financement d'un besoin public.

La gestion quotidienne des actifs n'est pas sous son contrôle opérationnel. Dans certains cas cependant, Cofinimmo assure la gestion des actifs suivant un Contrat de Performances défini par les autorités publiques. Les structures et procédures en place pour le secteur des bureaux permettent de répondre aux clauses et conditions strictes du contrat.

Toutes ces influences permettent à Cofinimmo d'assumer pleinement ses responsabilités sociétale et environnementale.

ACTIFS EN EXPLOITATION DANS LE PORTEFEUILLE DE PPP AU 31.12.2019

Immeuble	Superficie (en m²)
Palais de justice Anvers	72.132
Prison Leuze-en-Hainaut	28.316
Caserne de pompiers Anvers	23.323
Commissariat de police Termonde	9.645
Résidence Nelson Mandela pour étudiants Bruxelles (Ixelles)	8.088
Commissariat de police Zone HEKLA	3.800
Résidence Depage pour étudiants Bruxelles (Ixelles)	3.196

Bureaux

31 %
DU PORTEFEUILLE GLOBAL

560.000 m²
SUPERFICIE HORS-SOL

1,3 milliard EUR
JUSTE VALEUR DU PORTEFEUILLE

91,5 %
TAUX D'OCCUPATION

80
NOMBRE D'ACTIFS

Mathias Vanderborght,
Development Manager
chez Cofinimmo

Acteur majeur dans le secteur des bureaux à Bruxelles depuis plus de 35 ans, Cofinimmo tire profit de l'expérience accumulée dans ce secteur pour gérer son portefeuille de 80 immeubles de bureaux de façon proactive et dynamique : gestion locative, aménagements adaptés aux 'nouvelles méthodes de travail', programmes de rénovation et de reconversion, et arbitrages d'actifs sont réalisés dans une perspective d'anticipation à long terme

LES CARACTÉRISTIQUES DU MARCHÉ[1]

LES SOUS-SECTEURS DU MARCHÉ BRUXELLOIS DE BUREAUX

Le marché bruxellois des bureaux se compose de plusieurs sous-secteurs.

Les quatre premiers sont souvent regroupés sous l'appellation 'Central Business District' (CBD).

- **Bruxelles Centre : cœur historique de la ville**

Occupants : autorités publiques belges et sociétés privées belges de moyenne ou grande taille.

- **Quartier Léopold : quartier européen de la ville**

Occupants : institutions européennes et délégations ou associations collaborant avec elles, des sociétés privées de moyenne ou grande taille, cabinets d'avocats, lobbyistes.

- **Bruxelles Nord : zone d'affaires**

Occupants : autorités publiques belges et régionales, sociétés semi-publiques et sociétés privées de grande taille.

- **Quartier Louise : quartier de prestige, zone mixte (résidentiel et bureaux)**

Occupants : cabinets d'avocats, ambassades et sociétés privées de taille moyenne.

- **Bruxelles Décentralisé : reste du territoire des 19 communes de la Région de Bruxelles-Capitale, zone principalement résidentielle**

Occupants : sociétés privées de moyenne ou grande taille.

- **Bruxelles Périphérie & Satellites : zone située à proximité immédiate de la Région de Bruxelles-Capitale, du Ring et de l'aéroport national**

Occupants : sociétés privées de toutes tailles.

LE MARCHÉ LOCATIF DES BUREAUX À BRUXELLES

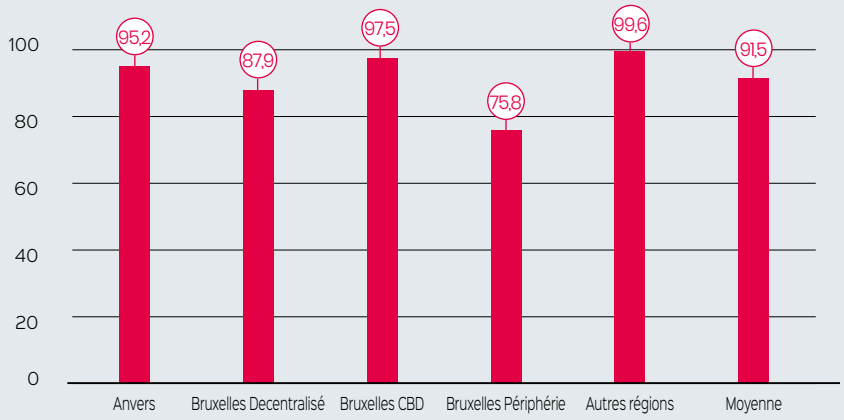
Demande

La demande locative sur le marché des bureaux bruxellois a dépassé les 500.000 m² en 2019. Jamais depuis 2007 la prise en occupation n'avait atteint un tel niveau à Bruxelles.

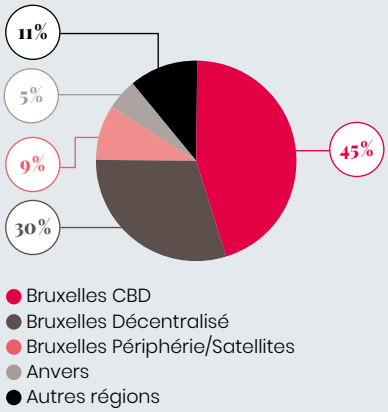
Les prélocations dans les immeubles neufs ont amélioré le *take-up* en 2019. Le Quartier Nord a été particulièrement actif et a enregistré les plus grandes transactions de 2019 avec la prélocation de la Région de Bruxelles-Capitale dans la Silver Tower (44.000m²) et l'administration flamande qui s'installera dans le projet ZIN (67.000m²). Parmi les autres locations les plus importantes de l'année, nous pouvons noter le futur déménagement de PWC à Diegem pour 23.000 m², ou encore BPost dans la tour Multi (17.000m²) actuellement en rénovation. Cofinimmo est par ailleurs représenté deux fois dans le top 10 des plus grandes locations de l'année avec Fedex qui s'installera dans le Bourget 40 en zone décentralisée et EFTA/ESA/FMO qui s'installera dans le Quartz dans le quartier Léopold.

1 Sources : CBRE, Cushman & Wakefield, Jones Lang LaSalle.

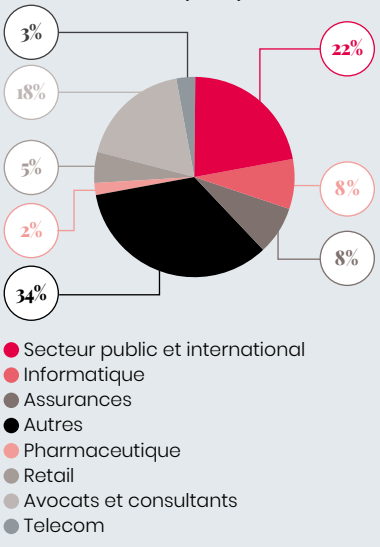
TAUX D'OCCUPATION PAR ZONE GÉOGRAPHIQUE (AU 31.12.2019 - EN %)



RÉPARTITION DU PORTEFEUILLE CONSOLIDÉ PAR ZONE GÉOGRAPHIQUE (AU 31.12.2019) – EN JUSTE VALEUR (EN %)



RÉPARTITION DU PORTEFEUILLE CONSOLIDÉ PAR SECTEUR D'ACTIVITÉ DU LOCATAIRE (AU 31.12.2019) – EN LOYERS CONTRACTUELS (EN %)



Offre

Au cours de l'exercice 2019, 85.000 m² ont été livrés dont 5.000 m² étaient encore disponibles à la livraison. Les principaux projets livrés ont été The One (30.000 m²), SEVEN (15.000 m²) ou encore le Tervuren 2 (8.000 m²). Actuellement, 600.000 m² de bureaux sont en construction pour être livrés d'ici à la fin 2021, dont 180.000 m² sont encore disponibles à la location.

Les projets de développement les plus importants sont le Manhattan Center, Mobius, Phoenix, Quatuor et la Gare Maritime dans le quartier Nord, Copernicus et le Quartz dans le quartier Léopold et la tour multi, le Colonie 40 et le Tweed dans le Pentagone. Cofinimmo redéveloppe actuellement le Quartz (anciennement Arts 19H), un immeuble de bureaux de 9.200 m² situé dans le quartier Léopold, dont la livraison est prévue au deuxième trimestre de 2020, et a acquis en 2019 le Loi 85 qui devra faire l'objet d'un redéveloppement.

Vide locatif

Fin 2019, le marché des bureaux bruxellois comptait un vide locatif moyen de 7,3%. Cette baisse par rapport à l'année précédente (7,9%) s'explique par la faible quantité de nouveaux immeubles mis sur le marché sur une base spéculative ou dans lesquels il n'y a pas eu de prélocation, le niveau élevé de locations signées en 2019, et par la conversion croissante d'immeubles de bureaux en usages alternatifs, principalement dans les quartiers Louise et Bruxelles Décentralisé, d'autre part. Le taux de vacance est par ailleurs particulièrement faible dans les immeubles de Grade A.

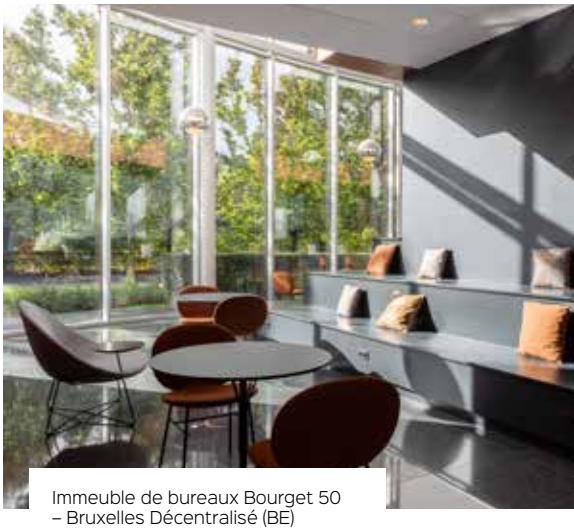
Le marché des bureaux bruxellois est toujours caractérisé par une dynamique diversifiée. Le taux de vacance a diminué dans tous les quartiers centraux et se situe actuellement autour de 3% dans le quartier Léopold, 2% dans le quartier Nord et 3% dans le Pentagone. Le taux de vacance moyen en décentralisé et périphérie reste cependant élevé avec respectivement 11% et 18%.

LE MARCHÉ BRUXELLOIS DES BUREAUX À L'INVESTISSEMENT

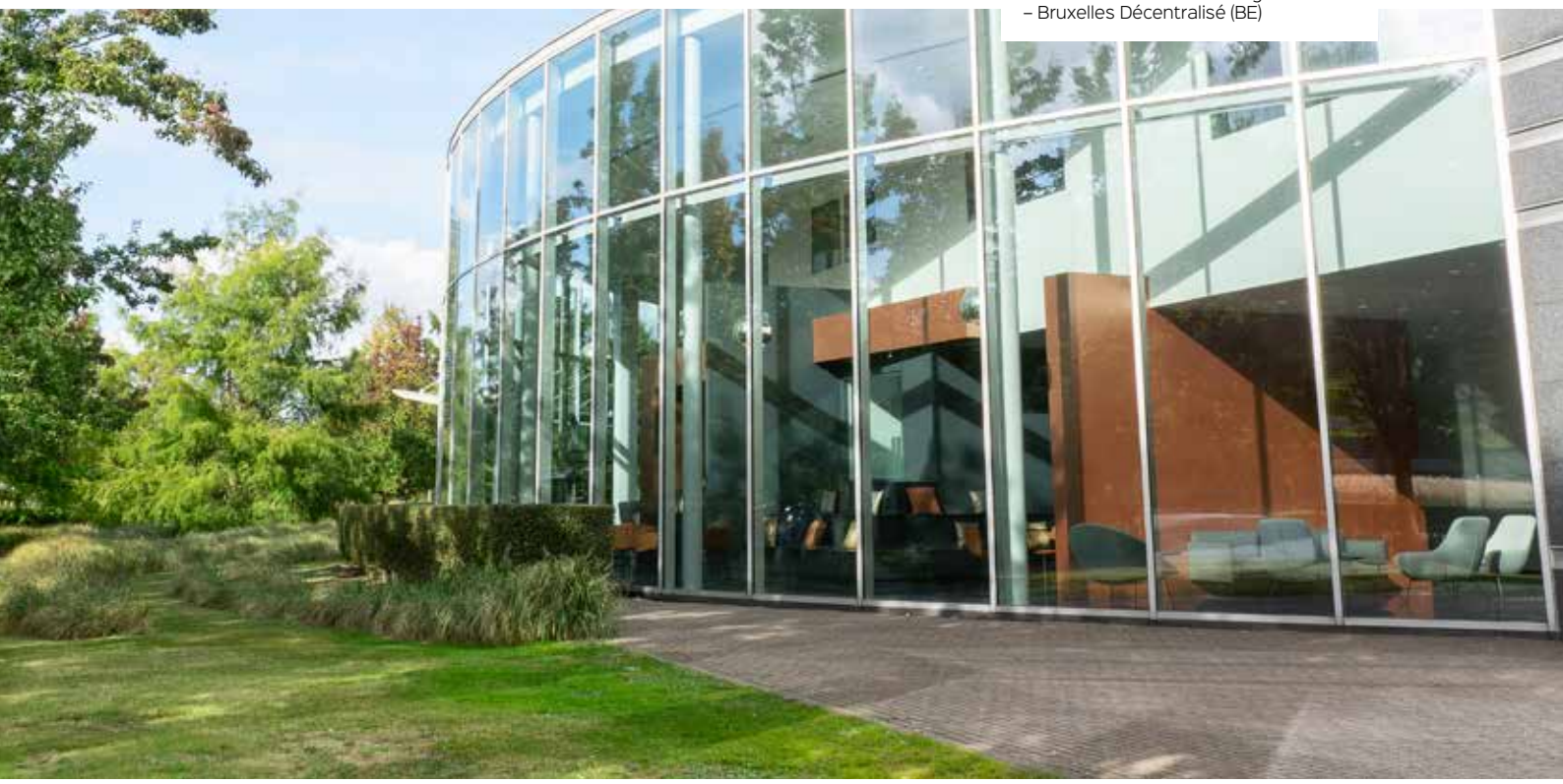
En 2019, 2,5 milliards EUR ont été investis dans le secteur des bureaux à Bruxelles, un niveau légèrement supérieur à celui des années précédentes. Les transactions les plus importantes ont porté sur les immeubles The One, Pegasus Park, Toison d'Or, Mondrian et Pavilion.

La plupart de ces transactions importantes ont été réalisés par des investisseurs étrangers.

Les rendements *prime* pour les bureaux à Bruxelles ont continué à baisser: fin 2019, ils s'élevaient à 3,90% dans le quartier CBD et à 3,50% pour des actifs loués à long terme.



Immeuble de bureaux Bourget 50 – Bruxelles Décentralisé (BE)



Immeuble de bureaux Bourget 50 – Bruxelles Décentralisé (BE)

STRATÉGIE

Depuis sa constitution en 1983, Cofinimmo est un acteur majeur sur le marché bruxellois des bureaux, qui se compose des différents sous-secteurs décris ci-avant.

C'est sur ce marché que la société a bâti son expertise immobilière depuis 35 ans. En effet, le personnel de Cofinimmo est rompu à la gestion de A à Z de projets d'envergure, englobant la conception, la construction, la rénovation, la reconversion et le développement de sites, dans une optique de mise en location, voire de cession. Il maîtrise tous les aspects du cycle de vie des immeubles. Ce *know-how* a essaimé des bureaux vers l'immobilier de santé, l'immobilier de réseaux de distribution et les PPP, qui bénéficient des synergies ainsi créées.

Parallèlement au développement du secteur de l'immobilier de santé, Cofinimmo met l'accent sur le rééquilibrage de son portefeuille de bureaux entre les différents sous-secteurs, au profit d'immeubles de haute qualité localisés dans le Central Business District (CBD). La vacance locative dans ce secteur, plus faible que la moyenne du marché bruxellois, permet d'y réaliser des rendements nets supérieurs.

Afin de disposer d'une plateforme opérationnelle optimale, la taille du portefeuille de bureaux doit idéalement osciller autour d'un milliard EUR, comme c'est le cas actuellement.

PROXIMITÉ AVEC LE CLIENT

Afin d'assurer la satisfaction de ses locataires et de les fidéliser, Cofinimmo s'efforce de construire des relations étroites et durables avec eux. La gestion des immeubles est dès lors entièrement internalisée, c'est-à-dire effectuée par les équipes opérationnelles de Cofinimmo. La taille du portefeuille de bureaux, supérieure à un milliard EUR, permet au groupe de disposer d'une plateforme de gestion complète, humaine et technique, et d'en supporter le coût.

Les équipes techniques, composées d'ingénieurs industriels et civils, d'architectes et d'architectes d'intérieur, supervisent les travaux d'aménagement, de maintenance et de rénovation. Le Service Desk, accessible 24h/24 et 7j/7, se charge d'organiser les demandes de dépannage et de réparation.

Les équipes commerciales sont en contact régulier avec les clients afin de répondre au mieux à leurs besoins en termes de flexibilité. Les équipes de gérance administrative et comptable effectuent la facturation des loyers et des décomptes de charges et de taxes. Le département juridique dresse les baux et assure un suivi des éventuels litiges.

GESTION LOCATIVE PROACTIVE

Le risque de vide locatif auquel Cofinimmo fait face chaque année représente en moyenne 10% à 15% de son portefeuille de bureaux. La stratégie commerciale axée sur la proximité avec le client contribue au maintien d'un taux d'occupation élevé et à une évolution favorable de la marge opérationnelle.

Cette stratégie commerciale est complétée par la mise en place de solutions innovantes destinées à répondre au mieux aux besoins des locataires en termes de flexibilité, de mobilité et de diversité des espaces de vie au travail. Le développement des concepts Flex Corner® et The Lounge® en sont des exemples.

Flex Corner® by Cofinimmo

Ce concept propose aux clients à la recherche de petites surfaces de bureaux, de louer un espace privatif dans un ensemble de bureaux équipés d'infrastructures communes partagées (kitchenette, espace lounge, salles de réunion). La location est proposée moyennant un montant mensuel qui inclut le loyer, les taxes et les charges, tant de la zone privative que des zones partagées. Les contrats sont conclus sur base d'une durée correspondant aux besoins du client pour une durée minimale d'un an. Une formule de location sous le principe *Custom your lease* est également proposée, donnant la possibilité au locataire de fixer lui-même la durée de son bail, suivant des conditions contractuelles adaptées.

Initié en 2016, le concept est aujourd'hui décliné dans huit immeubles du portefeuille dans lesquels des surfaces étaient vacantes. Fin 2019, le taux d'occupation des Flex Corners® s'élève à environ 73%.

The Lounge® by Cofinimmo

Le groupe dispose de deux *Lounge® by Cofinimmo*: le premier, inauguré en 2016 au Park Lane à Diegem et le second, finalisé en 2017 dans l'immeuble The Gradient à Bruxelles (Woluwé-Saint-Pierre).

Le groupe y met à disposition de ses locataires et de leurs visiteurs des espaces partagés modernes, inspirants et agréables, équipés de zones de restauration, de réunion, de *networking* et de détente. L'ensemble des espaces est géré sur place par le *Community Manager*. Ce concept permet de répondre au besoin croissant de diversité des espaces de vie au travail.

Taux d'occupation

Le taux d'occupation du portefeuille de bureaux de Cofinimmo s'élève à 91,5% au 31.12.2019, à comparer à 92,4% sur le marché des bureaux bruxellois[1].

Dans le courant de 2019, des renégociations et des nouvelles locations ont été signées pour près de 99.375 m² de bureaux au total comparé à plus de 61.595 m² enregistrés au 31.12.2018. Les transactions les plus importantes sont reprises dans le tableau ci-dessous.

Secteur	Nom de l'établissement	Type de transaction	m²
Bruxelles Décentralisé	Bourget 40	Location	13.800
Bruxelles Décentralisé	Bourget 42	Renégociation	11.300
Bruxelles CBD	Quartz	Location	9.200
Bruxelles Périphérie	Woluwelaan 151	Renégociation	9.200
Bruxelles CBD	Belliard 40	Location	6.000
Bruxelles Périphérie	Noordkustlaan 16	Renégociation	4.000
Bruxelles Décentralisé	Bourget 44	Renégociation	3.100
Bruxelles Décentralisé	Bourget 42	Location	2.300

PROJETS DE REDÉVELOPPEMENT

Les équipes techniques internes de Cofinimmo, composées d'ingénieurs industriels et civils, d'architectes et d'architectes d'intérieur, sont responsables des projets de redéveloppement: rénovations, reconstructions et reconversions. Ceux-ci s'inscrivent dans un programme à long terme qui permet d'optimiser la composition du portefeuille, de créer de la valeur et, de façon plus large, de transformer de façon responsable le tissu urbain.

ARBITRAGE SÉLECTIF D'ACTIFS

Cofinimmo pratique une politique sélective d'arbitrages d'immeubles de bureaux, tout en maintenant le portefeuille à une taille supérieure à un milliard EUR, compatible avec la nécessité de maintenir une plateforme de gestion complète.

Parallèlement au développement du secteur de l'immobilier de santé, Cofinimmo met l'accent sur le rééquilibrage de son portefeuille de bureaux entre les différents sous-secteurs, au profit d'immeubles de haute qualité localisés dans le Central Business District (CBD). La vacance locative dans ce secteur, plus faible que la moyenne du marché bruxellois, permet d'y réaliser des rendements nets supérieurs.

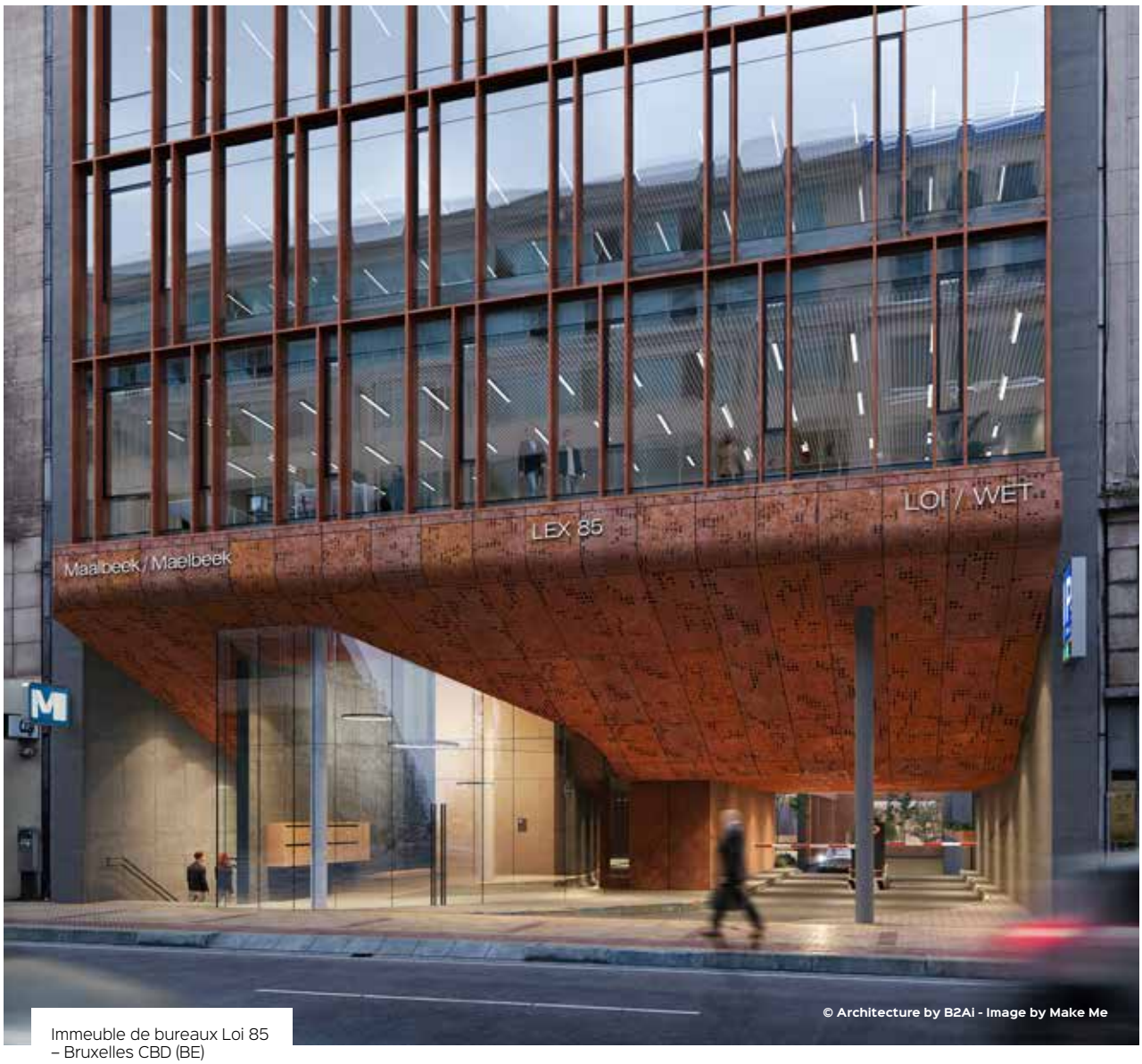
L'objectif recherché est de tirer profit de l'appétit d'investisseurs pour certains types d'actifs, soit d'optimiser la composition du portefeuille en termes d'âge, de taille, de localisation et de situation locative des immeubles. Les fonds récoltés sont alors réinvestis dans des immeubles de haute qualité localisés dans le Central Business District (CBD).

PROGRAMME D'INVESTISSEMENTS ENGAGÉS EN BUREAUX AU 31.12.2019

Actif	Type de travaux	Surface après travaux	Fin des travaux	Total investissements (x 1.000.000 EUR)	Total investissements au 31.12.2019 (x 1.000.000 EUR)	Total investissements à réaliser après 2019 (x 1.000.000 EUR)
Quartz – Bruxelles CBD	Démolition/reconstruction	9.200 m²	T2 2020	24	20	4

Immeuble de bureaux Ligne 13 – Bruxelles CBD (BE)

1 Source: Cushman & Wakefield.



Immeuble de bureaux Loi 85 – Bruxelles CBD (BE)

DÉVELOPPEMENT DURABLE

Dans la gestion quotidienne de son portefeuille de bureaux, Cofinimmo poursuit l'un de ses objectifs prioritaires qui consiste à adopter une démarche durable et environnementale. La stratégie de Cofinimmo en matière de développement durable a d'abord été influencée par les cadres réglementaires européens et nationaux, voire régionaux. Dans un souhait d'anticipation, Cofinimmo a été plus loin et a fait preuve d'agilité en intégrant de nouvelles exigences rendant l'adaptation à ces réglementations plus aisée.

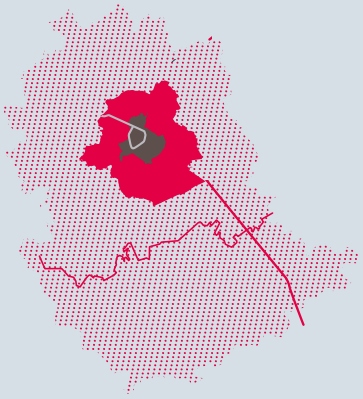
Lors d'une acquisition notamment, l'influence de Cofinimmo peut être déterminante. Elle évalue en effet la nécessité de redéveloppement d'un projet pour maintenir, à long terme, l'immeuble à niveau. Lors de la sélection des dossiers, elle prend en compte la localisation et surtout l'accessibilité du site en transports durables.

Naturellement, Cofinimmo adopte une approche de cycle de vie pour la gestion technique des bâtiments. Lorsqu'un immeuble de bureaux arrive en fin de vie, la construction est recyclée. Dans les localisations centrales de Bruxelles, où la demande de bureaux est forte, l'immeuble est rénové en profondeur. Pour les sites plus décentrés, une étude est faite sur la possible reconversion du bâtiment. Cofinimmo s'attache ainsi à répondre au mieux aux besoins évolutifs des utilisateurs de bureaux en termes de flexibilité, de mobilité et de diversité des espaces de vie au travail.

Par ailleurs, Cofinimmo accorde une attention particulière à transformer le paysage urbain de façon responsable en misant sur l'esthétisme et la mixité des quartiers. Cofinimmo favorise aussi l'utilisation de techniques modernes et de matériaux durables pour réduire l'empreinte carbone des immeubles développés, tout en s'efforçant également de réutiliser les déchets de chantiers.

La gestion quotidienne des immeubles de bureaux est aussi un vrai levier dans la stratégie de développement durable. Depuis 1999, l'activité de *property management* est internalisée et son influence est significative. La sensibilisation des locataires à leur consommation énergétique et la signature d'accords avec des fournisseurs d'énergie verte ont pour objectif de réduire l'empreinte carbone des immeubles. Un logiciel de gestion des données énergétiques reprend les chiffres de consommation (eau, gaz, électricité et déchets) de l'ensemble des espaces communs de bureaux sous contrôle opérationnel, ainsi que les consommations privatives fournies volontairement par les différents locataires. L'utilisation de cet outil permet d'identifier les sources possibles d'économies et de mesurer l'impact des investissements effectués. Par l'installation de compteurs énergétiques relevables à distance, l'ensemble du portefeuille de bureaux sous contrôle opérationnel est connecté en temps réel au logiciel de comptabilité énergétique.

Grâce à l'ensemble de ces préoccupations, Cofinimmo souhaite pleinement assumer ses responsabilités sociétale et environnementale.



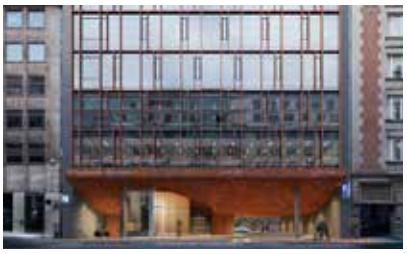
Quartz

Démolition et reconstruction

Superficie hors-sol	9.200 m²
Budget des travaux	24 millions EUR
Commercialisation	100 %

Loi 85

Acquisition de la société détentrice de l'immeuble Loi 85



Livraison des travaux	Fin 2021
Superficie hors-sol	3.200 m² de bureaux + 500 m² de surfaces commerciales
Prix d'acquisition	6 millions EUR
Budget des travaux	Environ 10 millions EUR

Colonel Bourg 105

Vente

Superficie hors-sol	2.600 m²
Prix de vente	> 3 millions EUR

Woluwe 102
Vente

Superficie hors-sol	8.000 m²
Prix de vente	> 8 millions EUR

Ligne 13
Acquisition de la société détentrice d'une emphytéose sur l'immeuble Ligne 13

Superficie hors-sol	3.700 m²
Taux d'occupation	96%
Prix d'acquisition	16 millions EUR

Souverain 23/25
Vente

Superficie hors-sol	57.000 m²
Prix de vente	50 millions EUR

Corner Building
Vente

Superficie hors-sol	3.500 m²
Prix de vente	> 4 millions EUR

Waterloo Office Park – Immeubles I, J et L
Vente

Superficie hors-sol	8.200 m²
Prix de vente	> 9 millions EUR

Composition du portefeuille consolidé

Au 31.12.2019, le portefeuille immobilier consolidé du groupe Cofinimmo compte 1.483 immeubles, représentant une superficie hors-sol totale de 2.018.711 m². Sa juste valeur s'élevant à 4.247 millions EUR.

L'immobilier de santé représente plus de 56 % du portefeuille du groupe et est réparti sur cinq pays, à savoir : la Belgique, la France, les Pays-Bas, l'Allemagne et l'Espagne. Un tiers du portefeuille consolidé est investi dans les bureaux. Ce portefeuille est réparti uniquement en Belgique, principalement à Bruxelles, capitale de l'Europe.

Le groupe dispose également de deux réseaux de distribution loués à des acteurs de premier plan (AB InBev en Belgique et aux Pays-Bas, et la MAAF en France). Les actifs d'immobilier de santé et de réseaux de distribution font l'objet de contrats de location de très longue durée et représentent ensemble plus de deux tiers du portefeuille du groupe

Immeuble de bureaux Park Lane – Bruxelles Périphérie (BE)

Le portefeuille est composé:

- **en Belgique**: d'actifs de santé, de bureaux, d'un réseau de cafés et restaurants et de Partenariats Public-Privé;
- **en France**: d'actifs de santé et d'un réseau d'agences d'assurance;
- **aux Pays-Bas**: d'actifs de santé et d'un réseau de cafés et restaurants;
- **en Allemagne**: d'actifs de santé;
- **en Espagne**: d'actifs de santé (projets de développement).

ÉVOLUTION DU PORTEFEUILLE CONSOLIDÉ

ÉVOLUTION DE 1996 À 2019

En 1996, Cofinimmo a obtenu son agrément comme Sicafi (aujourd'hui SIR). La valeur d'investissement de son portefeuille consolidé s'élevait à peine à 600 millions EUR au 31.12.1995. Au 31.12.2019, elle dépasse les 4,4 milliards EUR.

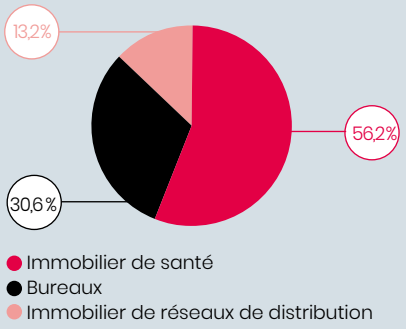
Du 31.12.1995 au 31.12.2019, le groupe a effectué:

- des investissements (acquisitions, constructions et rénovations) pour un montant total de 5.634 millions EUR;
- des ventes pour un montant total de 2.262 millions EUR.

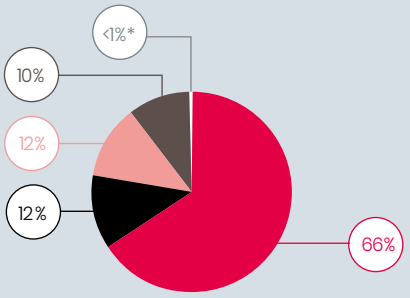
Lors des cessions, Cofinimmo a réalisé en moyenne une plus-value nette en valeur d'investissement de 9,15% par rapport aux dernières expertises annuelles précédant ces cessions, et ce, avant déduction des rétributions des intermédiaires et autres frais divers. Ces chiffres n'incluent pas les plus-values et les moins-values réalisées sur la vente d'actions de sociétés détentrices d'immeubles, ces montants étant comptabilisés comme plus-values et moins-values sur cessions de valeurs mobilières.

Le graphe sur la page suivante reprend la répartition par secteur immobilier des investissements de 5.634 millions EUR réalisés entre 1996 et 2019.

RÉPARTITION DU PORTEFEUILLE CONSOLIDÉ PAR SECTEUR IMMOBILIER
(AU 31.12.2019) – EN JUSTE VALEUR



RÉPARTITION DU PORTEFEUILLE CONSOLIDÉ PAR PAYS
(AU 31.12.2019) – EN JUSTE VALEUR



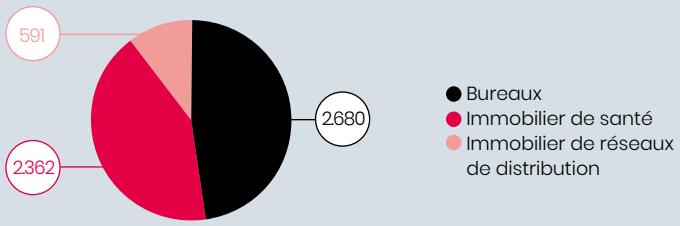
* Le processus de construction d'une maison de repos et de soins a débuté à Vigo, Oleiros et Carthagène (Espagne). Au 31.12.2019, la juste valeur totale du portefeuille d'immobilier de santé en Espagne représente 0,3%.

ÉVOLUTION DE LA VALEUR D'INVESTISSEMENT DU PORTEFEUILLE CONSOLIDÉ DE 1996 À 2019
(X 1.000.000 EUR)

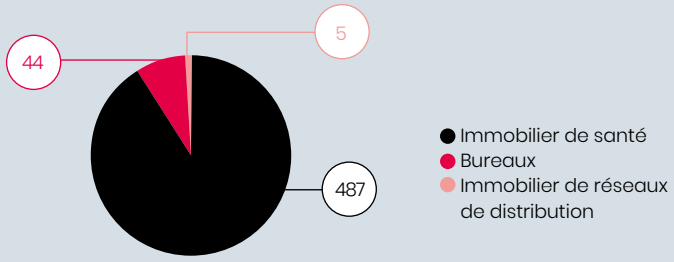
Valeur d'investissement du portefeuille au 31.12.1995	609
Acquisitions	4.693
Constructions et rénovations	941
Valeur nette de réalisation	-2.454
Plus-values et moins-values réalisées par rapport à la dernière valeur annuelle estimée	192
Reprises de loyers cédés	208
Variation de la valeur d'investissement	238
Valeur d'investissement du portefeuille au 31.12.2019	4.428

Immeuble de bureaux Park Lane – Bruxelles Périphérie (BE)

RÉPARTITION DES INVESTISSEMENTS PAR SECTEUR IMMOBILIER DE 1996 À 2019 – EN VALEUR D'INVESTISSEMENT (X 1.000.000 EUR)



RÉPARTITION DES INVESTISSEMENTS PAR SECTEUR IMMOBILIER EN 2019 – EN VALEUR D'INVESTISSEMENT (X 1.000.000 EUR)



ÉVOLUTION DE LA VALEUR D'INVESTISSEMENT DU PORTEFEUILLE CONSOLIDÉ EN 2019 (X 1.000.000 EUR)

Valeur d'investissement du portefeuille au 31.12.2018	3.890
Acquisitions	485
Constructions et rénovations	51
Valeur nette de réalisation	-119
Plus-values et moins-values réalisées par rapport à la dernière valeur annuelle estimée	12
Reprises des loyers cédés	9
Variation de la valeur d'investissement	101
Valeur d'investissement du portefeuille au 31.12.2019	4.428

ÉVOLUTION EN 2019

La valeur d'investissement du portefeuille consolidé est passé de 3.890 millions EUR au 31.12.2018 à 4.428 millions EUR au 31.12.2019. En juste valeur, ces chiffres correspondent à 3.728 millions EUR au 31.12.2018 et à 4.247 millions EUR au 31.12.2019.

En 2019, le groupe Cofinimmo a effectué :

- des investissements (acquisitions, constructions et rénovations) pour un montant total de 540 millions EUR[1] ;
- des désinvestissements pour un montant total de 107 millions EUR.

Les ventes intervenues en 2019 concernent principalement un actif de santé en France, un actif de santé aux Pays-Bas, une partie d'un actif de santé en Belgique (site 't Smeedeshof), 25 cafés et restaurants du réseau de distribution Pubstone, trois agences d'assurances du réseau de distribution Cofinimur I et neuf immeubles de bureaux.

Le graphe ci-contre reprend la répartition par secteur immobilier des investissements de 535 millions EUR réalisés en 2019.

La variation de la juste valeur du portefeuille consolidé s'est élevée à 519 millions EUR en 2019 (538 millions EUR en valeur d'investissement), soit une augmentation de 14%. Le tableau à la page suivante reprend la variation de la juste valeur du portefeuille en 2019 par secteur immobilier et par zone géographique.

1 Dont 535 millions EUR en immeubles de placement et 5 millions EUR en créances de location-financement.

VARIATION DE LA JUSTE VALEUR DU PORTEFEUILLE CONSOLIDÉ PAR SECTEUR IMMOBILIER ET PAR ZONE GÉOGRAPHIQUE EN 2019

Secteur immobilier et zone géographique	Variation de juste valeur[1]	Part dans le portefeuille consolidé
Immobilier de santé	**2,5%**	**56,2%**
Belgique	4,6%	28,6%
France	-3,0%	9,0%
Pays-Bas	5,0%	6,8%
Allemagne	0,5%	11,6%
Espagne	6,5%	0,3%
Bureaux	**2,4%**	**30,6%**
Bruxelles Décentralisé	-0,5%	9,0%
Bruxelles CBD	5,8%	13,8%
Bruxelles Périphérie & Satellites	-1,6%	2,7%
Anvers	2,3%	1,6%
Autres Régions	0,2%	3,4%
Immobilier de réseaux de distribution	**0,5%**	**13,2%**
Pubstone - Belgique	0,8%	6,9%
Pubstone - Pays-Bas	0,6%	3,3%
Cofinimur I	-0,1%	3,0%
PORTEFEUILLE TOTAL	2,2%	100%

1 Hors effet initial des variations de périmètre.

Immeuble de bureaux Guimard 10-12 – Bruxelles CBD (BE)

SITUATION LOCATIVE DU PORTEFEUILLE CONSOLIDÉ

La gestion commerciale du portefeuille du groupe est entièrement internalisée: la proximité avec le client permet de construire une relation de confiance sur le long terme, un élément essentiel pour assurer un taux d'occupation élevé, une longue maturité des baux et des locataires de qualité.

TAUX D'OCCUPATION

Le taux d'occupation du portefeuille consolidé (hors actifs détenus en vue de la vente), calculé sur base des loyers contractuels pour les surfaces louées et des valeurs locatives estimées par les experts évaluateurs indépendants pour les surfaces inoccupées, s'élève à 97,0% au 31.12.2019. Il se présente comme suit pour chaque secteur immobilier:

Secteur immobilier et pays	Taux d'occupation	Commentaire
Immobilier de santé	**99,8%**	
Belgique	100,0%	Les actifs acquis sont loués dans leur entièreté à des opérateurs de santé, généralement avec lesquels Cofinimmo conclut généralement des baux d'une durée initiale de 27 ans. Les actifs en développement sont tous pré-loués.
France	99,4%	Les actifs acquis sont loués dans leur entièreté à des opérateurs de santé, avec lesquels Cofinimmo conclut généralement des baux d'une durée initiale de 12 ans. Cofinimmo a repris les baux existants de certains actifs au moment de leur acquisition, de sorte que la durée résiduelle moyenne des baux est de 3,5 ans. Les baux de 11 actifs sont déjà arrivés à échéance depuis l'implantation de Cofinimmo sur le marché immobilier de santé français (2008): au 31.12.2019, un seul actif est vide, un actif a été vendu à la valeur de marché et pour le reste, les baux ont été prolongés. Les actifs développés sont tous pré-loués.
Pays-Bas	99,6%	Cofinimmo détient 16 centres de consultations médicales qui sont loués directement à des professionnels de soins de santé qui y reçoivent leurs patients. Au 31.12.2019, le taux d'occupation de ces établissements s'élevait à 98,7%. Tous les autres actifs acquis sont loués dans leur entièreté à des opérateurs de santé, avec lesquels Cofinimmo conclut généralement des baux d'une durée initiale allant de 10 à 15 ans. Les actifs développés sont tous pré-loués.
Allemagne	100,0%	Les actifs acquis sont loués dans leur entièreté à des opérateurs de santé, avec lesquels Cofinimmo conclut généralement des baux d'une durée initiale de 20 à 30 ans.
Espagne	s/o	Les actifs en développement sont tous pré-loués.
Bureaux	**91,5%**	La grande majorité des baux conclus par Cofinimmo dans ce secteur sont de type 3/6/9. Le risque de vacance locative auquel le Groupe fait face chaque année représente en moyenne 10 à 15% de son portefeuille de bureaux. À titre de comparaison, le taux de vacance moyen sur le marché des bureaux bruxellois s'élève à 7,57% au 31.12.2019 (source: Cushman & Wakefield).
Réseaux immobiliers de distribution	**99,2%**	
Pubstone - Belgique	99,4%	Depuis la septième année du bail (2014), AB InBev a la possibilité de renoncer chaque année à des cafés/restaurants représentant jusqu'à 1,75% des revenus locatifs annuels du portefeuille total de Pubstone. Le groupe brassicole a ainsi libéré 107 actifs depuis 2014: au 31.12.2019, 14 d'entre eux ont été reloués, 85 ont été vendus et huit sont vides.
Pubstone - Pays-Bas	99,7%	Depuis la septième année du bail et à chaque quinquennat du bail de sous-location conclu entre AB InBev et l'exploitant d'un café/restaurant, AB InBev a la possibilité de renoncer à cet établissement, sachant que les baux résiliés au cours d'une même année ne peuvent représenter plus de 1,75% des revenus locatifs annuels du portefeuille total de Pubstone. Le groupe brassicole a ainsi libéré 30 actifs depuis 2014: au 31.12.2019, 26 ont été vendus et quatre sont vides.
Cofinimur I	97,9%	Au moment de l'acquisition du portefeuille d'agences d'assurances loué à la MAAF (2011), dix agences étaient soit vides, soit louées sous un bail d'une durée résiduelle de moins d'un an. Au 31.12.2019, neuf de ces dix actifs ont été vendus et un est loué. Les autres actifs acquis sont loués sous des baux d'une durée initiale de 3, 6, 9 ou 12 ans. De plus, 29 agences ont été libérées par la MAAF depuis l'acquisition du portefeuille : au 31.12.2019, neuf ont été vendues, 11 sont vides, neuf d'entre eux ont été reloués.
TOTAL	97,0%	

ÉCHÉANCIER DES BAUX

La durée résiduelle moyenne pondérée des baux s'élève à 11,7 années au 31.12.2019, dans le cas où chaque locataire mettrait fin à son bail à la première option de résiliation possible. Le graphe ci-dessous reprend la maturité des baux par secteur immobilier au 31.12.2019.

La durée résiduelle moyenne des baux augmenterait à 12,1 années si aucune option de résiliation n'était exercée, c'est-à-dire si tous les locataires continuaient d'occuper leurs surfaces jusqu'à la fin contractuelle des baux.

Par ailleurs, au 31.12.2019, plus de 50% des baux conclus par le groupe ont une durée résiduelle supérieure à neuf ans (voir tableau ci-dessous).

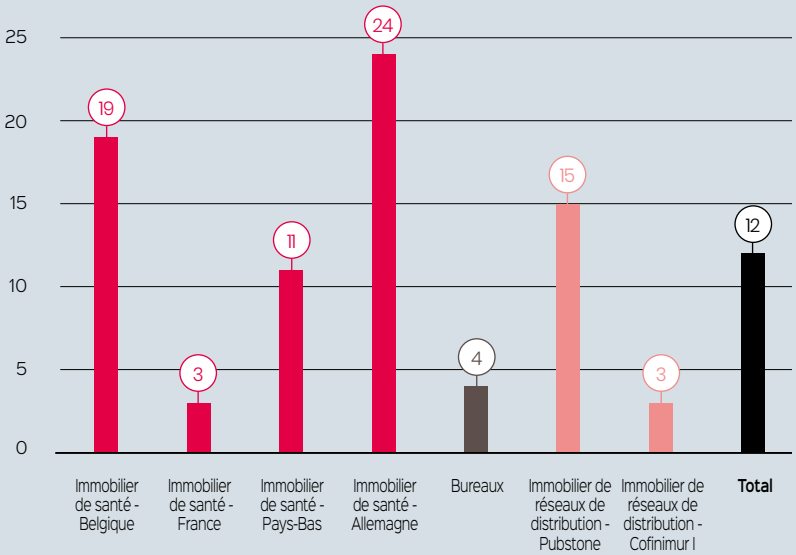
RÉPARTITION DU PORTEFEUILLE CONSOLIDÉ EN FONCTION DE LA MATURITÉ DES BAUX AU 31.12.2019 – EN LOYERS CONTRACTUELS

Maturité des baux	Part du portefeuille
Baux > 9 ans	**57,8%**
Immobilier de santé	42,8%
Immobilier de réseaux de distribution - Pubstone	11,7%
Bureaux - secteur public	2,1%
Bureaux - secteur privé	1,3%
Baux 6-9 ans	**3,1%**
Bureaux	1,6%
Immobilier de santé	1,4%
Baux < 6 ans	**39,2%**
Bureaux	25,9%
Immobilier de santé	10,2%
Immobilier de réseaux de distribution - Cofinimur I	3,1%
TOTAL	100%

97%
TAUX D'OCCUPATION

11,7 années
DURÉE RÉSIDUELLE MOYENNE PONDÉRÉE DES BAUX

DURÉE RÉSIDUELLE MOYENNE PONDÉRÉE DES BAUX PAR SECTEUR IMMOBILIER JUSQU'À LA PREMIÈRE OPTION DE RÉSILIATION POSSIBLE AU 31.12.2019
– EN NOMBRE D'ANNÉES



LOCATAIRES

Le portefeuille consolidé du groupe compte plus de 450 locataires issus de secteurs d'activités variés, une diversification qui contribue à son profil de risque modéré. Le groupe français Korian, coté en bourse, expert des services de soins et d'accompagnement aux seniors, est le principal locataire du groupe. Il est suivi par AB InBev, qui loue le portefeuille de cafés et restaurants Pubstone.

ÉVOLUTION DES REVENUS LOCATIFS

Les revenus locatifs bruts ont augmenté de 216,4 millions[1] EUR en 2018 à 237,5 millions EUR en 2019, soit une hausse de 9,7%. À périmètre constant (*like-for-like*), la hausse des revenus locatifs bruts s'élève à 2,1%. Le tableau sur cette page reprend la variation à périmètre constant des revenus locatifs bruts par secteur immobilier et par pays en 2019.

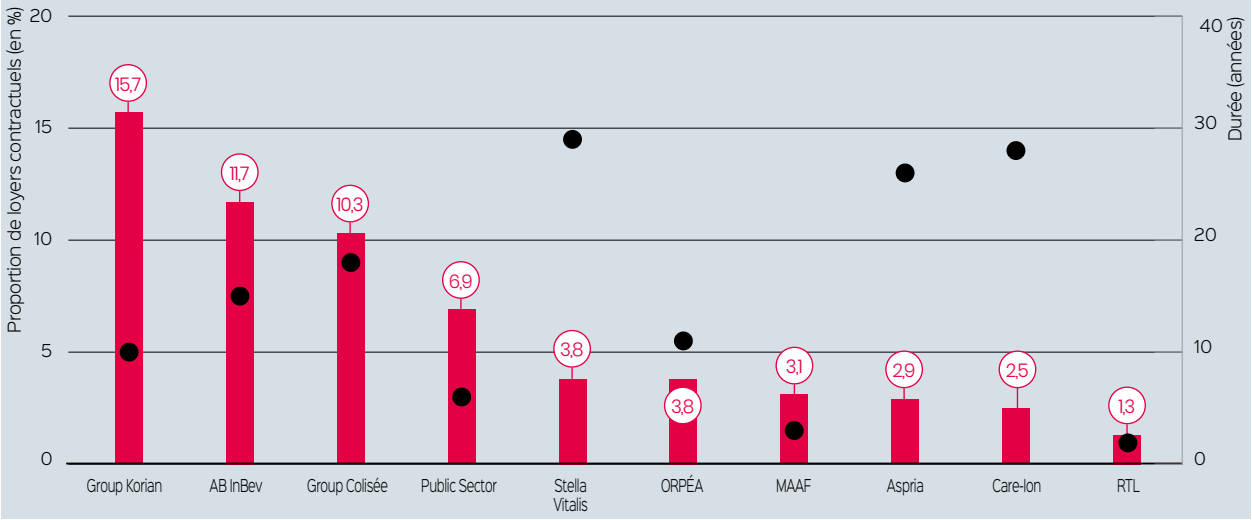
L'effet positif des nouvelles locations (+3,1%) et de l'indexation (+1,6%) ont largement compensé l'effet négatif des départs (-2,3%) et des renégociations (-0,2%).

REVENUS LOCATIFS

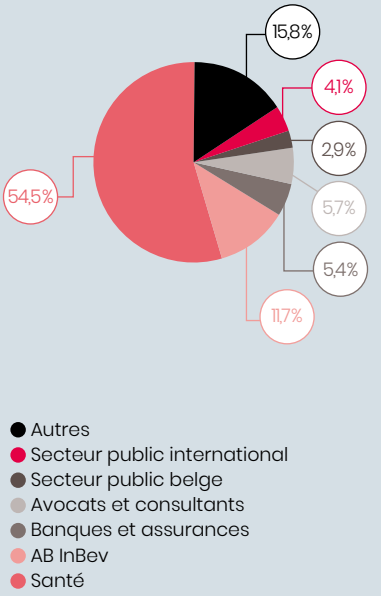
Grâce à la stratégie de diversification du portefeuille et à une gestion commerciale active, le groupe Cofinimmo est en mesure de sécuriser ses revenus à long terme. Ainsi, plus de 73% de ses revenus locatifs sont contractuellement assurés jusqu'en 2023. Ce pourcentage atteint 81% dans le cas où aucune option de résiliation ne serait exercée et où tous ses locataires resteraient dans leurs surfaces jusqu'à la fin contractuelle des baux.

TOP 10 DES PRINCIPAUX LOCATAIRES AU 31.12.2019 EN LOYERS CONTRACTUELS – EXPRIMÉS EN %

ET DURÉE RÉSIDUELLE MOYENNE PONDÉRÉE DES BAUX JUSQU'À LA PREMIÈRE OPTION DE RÉSILIATION POSSIBLE AU 31.12.2019 – EN NOMBRE D'ANNÉES



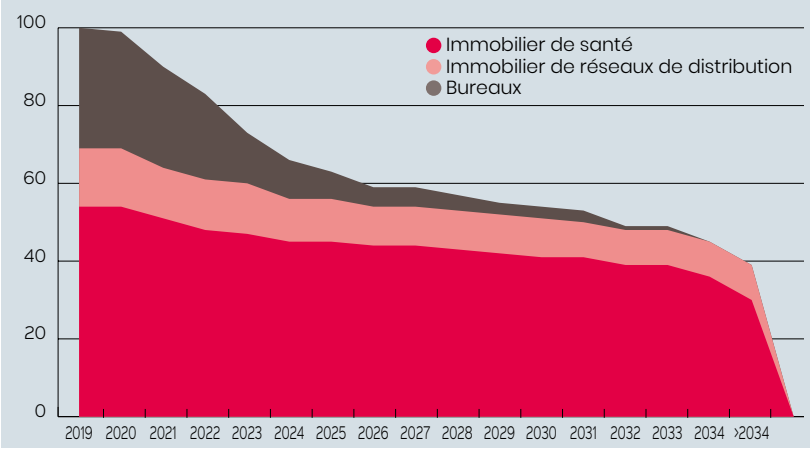
RÉPARTITION DU PORTEFEUILLE CONSOLIDÉ PAR SECTEUR D'ACTIVITÉ DU LOCATAIRE AU 31.12.2019 – EN LOYERS CONTRACTUELS



VARIATION À PÉRIMÈTRE CONSTANT DES REVENUS LOCATIFS BRUTS PAR SECTEUR IMMOBILIER EN 2019

Secteur immobilier	Variation des revenus locatifs bruts à portefeuille constant	Part dans le portefeuille consolidé en juste valeur (en %)
Immobilier de santé	1,5%	56,2%
Bureaux	3,4%	30,6%
Immobilier de réseaux de distribution	1,6%	13,2%
TOTAL	**2,1%**	**100%**

REVENUS LOCATIFS AU 31.12.2019 – EN LOYERS CONTRACTUELS (EN %)



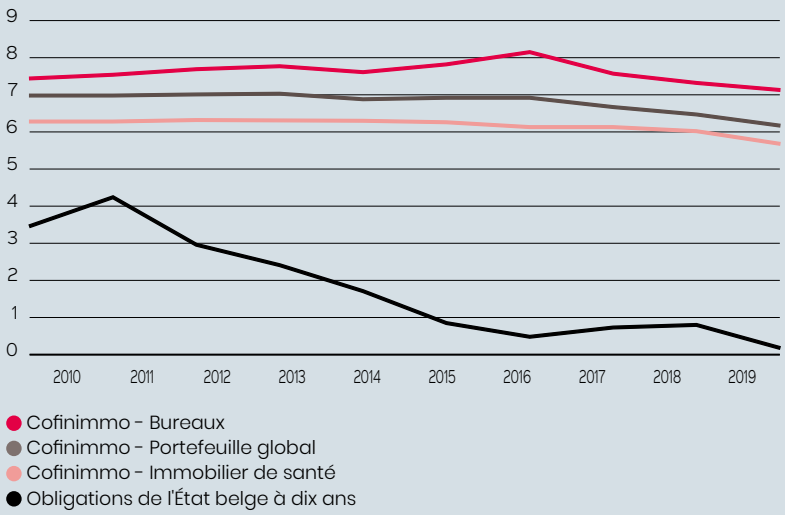
1 Les revenus locatifs bruts de 215,5 millions EUR au 31.12.2018 publiés dans le rapport annuel de 2018 s'entendaient après prise en compte des 'charges relatives à la location' de 0,9 million EUR.

RENDEMENT LOCATIF

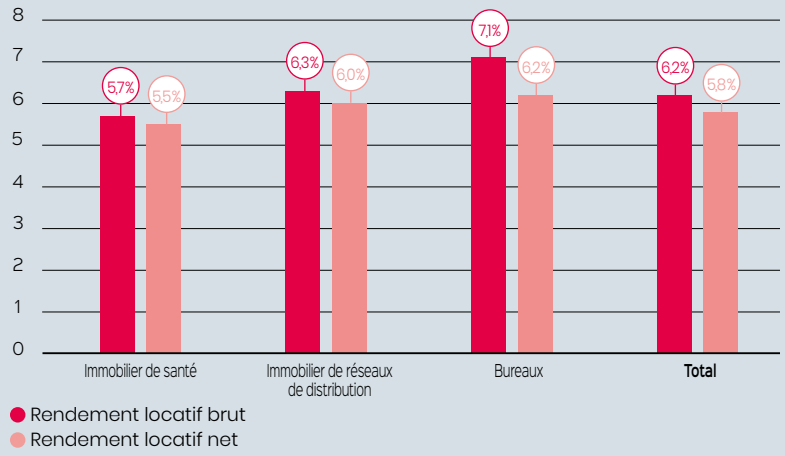
Le rendement locatif est défini comme les loyers pour les surfaces louées et les valeurs locatives estimées pour les surfaces vides, divisés par les valeurs d'investissement des immeubles (hors actifs détenus en vue de la vente) à dire d'expert. Ce rendement locatif est aussi le taux de capitalisation des revenus locatifs appliqué au patrimoine immobilier.

La différence entre les rendements locatifs bruts et nets correspond aux coûts directs: frais techniques (maintenance, réparations, etc.), frais commerciaux (commissions d'agents, frais de marketing, etc.) et charges et taxes sur les surfaces vides. Dans le secteur de l'immobilier de santé, la grande majorité des baux en France et en Belgique sont de types *triple net* tandis qu'en Allemagne, aux Pays-Bas et en Espagne, les baux sont majoritairement de type *double net* (*Dach und Fach* - voir Lexique). Le type de bail *triple net* implique que les frais de maintenance et d'assurance, ainsi que les taxes sont à charge du locataire contrairement au type de bail *double net*. Ainsi, dans le secteur de la santé, les rendements locatifs bruts et nets sont pratiquement identiques.

TAUX DE CAPITALISATION APPLIQUÉS AU PORTEFEUILLE DE COFINIMMO ET RENDEMENT DES OBLIGATIONS DE L'ÉTAT BELGE À DIX ANS AU 31.12.2019 – EXPRIMÉS EN %



RENDEMENTS BRUTS/NETS PAR SECTEUR IMMOBILIER AU 31.12.2019



INFORMATION SECTORIELLE

Secteur immobilier et pays	Nombre d'immeubles	Superficie (en m²)	Âge moyen (en années)	Juste valeur (x 1.000.000 EUR)	Part du portefeuille consolidé en juste valeur (en %)	Loyers contractuels (x 1.000.000 EUR)	Part du portefeuille consolidé en loyers contractuels (en %)
Immobilier de santé	**197**	**1.076.887**	**13**	**2.388**	**56,2%**	**139.180**	**54,4%**
Belgique	72	487.912	12	1.214	28,6%	66.495	26,0%
France	48	209.771	> 15	380	9,0%	25.931	10,1%
Pays-Bas	39	137.302	7	290	6,8%	16.891	6,6%
Allemagne	38	241.902	10	493	11,6%	29.863	11,7%
Espagne	0	0	s/o	11	0,3%	0	s/o
Bureaux	**80**	**556.070**	**14**	**1.298**	**30,6%**	**78.748**	**30,8%**
Immobilier de réseaux de distribution	**1.206**	**385.754**	**> 15**	**562**	**13,2%**	**37.895**	**14,8%**
Pubstone - Belgique	720	284.979	> 15	295	6,9%	19.760	7,7%
Pubstone - Pays-Bas	218	42.866	> 15	141	3,3%	10.043	3,9%
Cofinimur I	268	57.909	> 15	126	3,0%	8.093	3,2%
TOTAL	**1.483**	**2.018.711**	**14**	**4.247**	**100%**	**255.823**	**100%**

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' de ce Document). Après avoir été la première foncière européenne à émettre des *green & social bonds* en 2016, Cofinimmo a conclu en 2019 son premier *green & social loan* bilatéral avec une banque de premier plan

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 31.12.2019 et tout au long de l'année 2019, 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.

Immeuble de bureaux Loi 34 – Bruxelles CBD (BE)

Immeuble de bureaux The Gradient – Bruxelles Décentralisé (BE)

OPÉRATIONS DE FINANCEMENT EN 2019

En 2019, Cofinimmo a renforcé ses ressources financières et la structure de son bilan. Les opérations de financement intervenues dans le courant de l'exercice ont permis au groupe d'augmenter les financements disponibles, de réduire le coût moyen de sa dette et d'en maintenir la durée. Les opérations décrites ci-dessous illustrent le renforcement des ressources financières de Cofinimmo.

CONCLUSION DU REFINANCEMENT ANTICIPÉ DU CRÉDIT SYNDIQUÉ

Le 01.07.2019, Cofinimmo a refinancé anticipativement son crédit syndiqué de 300 millions EUR afin de maintenir des disponibilités importantes sur les lignes de crédit. Le succès rencontré auprès des différents banquiers invités lors du processus de syndication a permis une augmentation du crédit syndiqué de 300 millions EUR à 400 millions EUR avec huit banques participantes et des conditions financières plus intéressantes. Ce nouveau crédit syndiqué a une durée de cinq ans avec deux prolongations possibles d'un an et comprend une option d'augmentation de la taille du crédit de 50 millions EUR.

EXTENSION DU PROGRAMME DE BILLETS DE TRÉSORERIE

Vu le succès que connaît son programme de billets de trésorerie, Cofinimmo en a relevé le montant maximum, de 650 millions EUR à 800 millions EUR. Cette augmentation est effective depuis le 28.03.2019. Fin décembre 2019, le programme était utilisé à hauteur de 731 millions EUR.

CONCLUSION D'UN NOUVEAU *GREEN & SOCIAL LOAN*

En mars 2019, Cofinimmo a procédé au refinancement anticipé d'une ligne de crédit bilatérale qui devait arriver à échéance en août 2019, pour un montant de 40 millions EUR. Il s'agissait initialement d'une ligne de crédit classique, qui a été refinancée sous la forme d'un *Green & Social Loan* d'une durée de sept ans et demi. Conformément à sa stratégie de développement durable et à son tableau des performances, le *Green & Social Loan* sera utilisé par Cofinimmo pour refinancer des projets avec des objectifs à la fois environnementaux et sociaux.

COUVERTURE DU TAUX D'INTÉRÊT

Étant donné la baisse des taux observée au cours de l'année, Cofinimmo a procédé à une augmentation par étape de son portefeuille de couvertures sur un horizon de neuf ans. Des IRS portant sur les années 2022 (150 millions EUR), 2023 (375 millions EUR), 2024 (325 millions EUR), 2025 (475 millions EUR), 2026 (500 millions EUR), 2027 (500 millions EUR) et 2028 (500 millions EUR) ont été souscrits afin d'augmenter la couverture sur ces années. Les principales opérations de couverture à long terme ont été réalisées durant le troisième trimestre.

En complément, des caps (options sur taux d'intérêt avec un niveau maximum de 0%) ont été souscrits pour 275 millions EUR en 2019 et 200 millions EUR en 2020.

STRUCTURE DE LA DETTE

DETTES FINANCIÈRES CONSOLIDÉES

Au 31.12.2019, les dettes financières consolidées, courantes et non courantes, s'élevaient à 1.745 millions EUR. Elles étaient constituées comme suit :

DETTES FINANCIÈRES NON COURANTES

Au 31.12.2019, les dettes financières non courantes s'élevaient à 874 millions EUR, dont :

Marché obligataire

• 260 millions EUR représentant deux emprunts obligataires non convertibles :

Société émettrice	Montant nominal (x 1.000.000 EUR)	Prix d'émission	Coupon	Date d'émission	Date d'échéance
Cofinimmo SA	190	100%	1,929%	25.03.2015	25.03.2022
Cofinimmo SA	70	99,609%	1,700%	26.10.2016	26.10.2026

• 55 millions EUR de *Green & Social Bonds* non convertibles :

Société émettrice	Montant nominal (x 1.000.000 EUR)	Prix d'émission	Coupon	Date d'émission	Date d'échéance
Cofinimmo SA	55	99,941%	2,00%	09.12.2016	09.12.2024

Ces obligations font partie de la communauté *Euronext Green Bonds* rassemblant les émetteurs européens d'obligations *green* répondant à différents critères objectifs. Cofinimmo est actuellement l'un des seuls émetteurs cotés à Bruxelles, avec un groupe bancaire belge et l'État belge, participant à cette communauté européenne engagée.

• 2 millions EUR pour les intérêts courus non échus des emprunts obligataires ;

• 228 millions EUR d'un emprunt obligataire convertible en actions Cofinimmo :

Société émettrice	Montant nominal (x 1.000.000 EUR)	Prix d'émission	Prix de conversion	Coupon	Date d'émission	Date d'échéance
Cofinimmo SA	219,3	100%	135,8237 EUR	0,1875%	15.09.2016	15.09.2021

Ces obligations convertibles sont valorisées à leur valeur de marché au bilan.

• 50 millions EUR de billets de trésorerie à long terme ;

• 3 millions EUR correspondant principalement à la valeur actualisée du coupon minimum des Obligations Remboursables en Actions (ORA) émises par Cofinimur I en décembre 2011.

Facilités bancaires

• 267 millions EUR de crédits bancaires bilatéraux et syndiqués, d'une durée de cinq à dix ans à l'origine, contractés auprès d'une dizaine d'établissements financiers ;

• 8 millions EUR de garanties locatives reçues.

DETTES FINANCIÈRES COURANTES

Au 31.12.2019, les dettes financières courantes de Cofinimmo s'élevaient à 871 millions EUR, dont :

Marchés financiers

• 140 millions EUR représentant un emprunt obligataire non convertible :

Société émettrice	Montant nominal (x 1.000.000 EUR)	Prix d'émission	Coupon	Date d'émission	Date d'échéance
Cofinimmo SA	140	100%	3,598%	26.07.2012	07.02.2020

• 5 millions EUR pour les intérêts courus non échus de l'emprunt obligataire ;

• 681 millions EUR de billets de trésorerie d'une durée inférieure à un an, dont 314 millions EUR d'une durée supérieure à trois mois. Les émissions de billets de trésorerie à court terme sont totalement couvertes par les disponibilités sur les lignes de crédit à long terme confirmées. Cofinimmo bénéficie ainsi du coût attractif d'un tel programme de financement à court terme, tout en assurant son refinancement dans le cas où le placement de nouveaux billets de trésorerie deviendrait plus coûteux ou impraticable.

Facilités bancaires

• 40 millions EUR pour des tirages sur des lignes de crédit bilatérales confirmées arrivant à échéance au cours de l'année 2020 ;

• 6 million EUR d'autres emprunts.

DISPONIBILITÉS

Au 31.12.2019, les disponibilités sur les lignes de crédit confirmées atteignaient 1.172 millions EUR. Après couverture des émissions de billets de trésorerie, Cofinimmo dispose de 497 millions EUR de lignes excédentaires pour financer son activité.

RATIO D'ENDETTEMENT CONSOLIDÉ

Au 31.12.2019, Cofinimmo respecte les limites des ratios d'endettement consolidé et statutaire. Son ratio d'endettement consolidé (calculé conformément à la réglementation sur les SIR comme : dettes financières et autres / total de l'actif) atteint 41,0% (contre 43,0% au 31.12.2018). 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%.

DURÉE RÉSIDUELLE MOYENNE DES DETTES FINANCIÈRES

La durée résiduelle moyenne pondérée des engagements financiers est restée stable, à 4 ans entre le 31.12.2018 et le 31.12.2019. Ce calcul exclut les échéances à court terme des billets de trésorerie, qui sont entièrement couvertes par des tranches disponibles sur les lignes de crédit confirmées à long terme.

Les lignes de crédit à long terme confirmées (lignes bancaires, obligations, billets de trésorerie à plus d'un an et crédits à terme), dont l'encours total s'élève à 2.209 millions EUR, arrivent à échéance de façon étalée jusqu'en 2029.

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 1,4% pour l'exercice 2019, contre 1,9% pour l'exercice 2018.

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

Au 31.12.2019, 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-contre.

Au 31.12.2019, le risque anticipé de taux d'intérêt était couvert à plus de 60% jusque fin 2024. Le résultat de Cofinimmo reste néanmoins sensible aux variations des taux d'intérêt.

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 27.05.2019, Standard & Poor's a confirmé la note BBB/perspective stable pour le long terme et A-2 pour le court terme du groupe Cofinimmo. La liquidité du groupe a été évaluée comme étant forte, sur base des liquidités élevées disponibles sur ses lignes de crédit.

ACTIONS PRIVILÉGIÉES

Cofinimmo a annoncé le 28.05.2019 sa décision de désigner une de ses filiales – Gestone III SA – en tant que titulaire de l'option d'achat relative aux actions privilégiées I (code ISIN BE0003811289) et II (code ISIN BE0003813301), conformément à l'article 8.3 des statuts, et a fait part de la décision de Gestone III SA d'exercer ladite option d'achat.

Conformément aux statuts de la société, Cofinimmo a offert aux détenteurs d'actions privilégiées la faculté de demander la conversion de leurs actions privilégiées en actions ordinaires (parité 1 pour 1) pendant un délai d'un mois courant du 29.05.2019 au 30.06.2019.

À la suite de cette période de conversion, Cofinimmo a reçu des demandes de conversion en actions ordinaires pour 97,5% des actions privilégiées encore en circulation. Ces conversions ont été constatées par acte authentique passé devant notaire le 12.07.2019 et ont donné lieu à la création et à la livraison d'un total de 680.603 nouvelles actions ordinaires de la société.

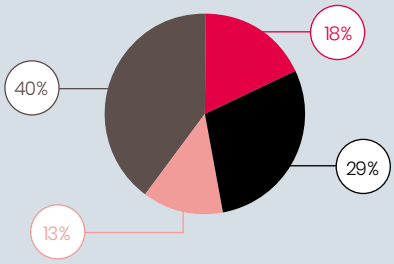
Au total, 1.257 actions privilégiées I et 15.875 actions privilégiées II n'ont pas fait l'objet d'une demande de conversion au 30.06.2019. Faute de conversion, ces actions privilégiées ont été rachetées de plein droit par Gestone III SA. Cette acquisition est intervenue le 12.07.2019.

Le prix de rachat des actions privilégiées est, en vertu des statuts, fixé à leur prix d'émission, à savoir 107,89 EUR pour les actions privilégiées I et 104,44 EUR pour les actions privilégiées II.

Le prix de rachat des actions privilégiées non converties a été versé le 12.07.2019 aux détenteurs concernés sur le compte mentionné dans le registre (ou à défaut de numéro de compte bancaire valable, les actions privilégiées concernées ont été transférées de plein droit à Gestone III SA moyennant consignation du prix de rachat à la Caisse des Dépôts et Consignations).

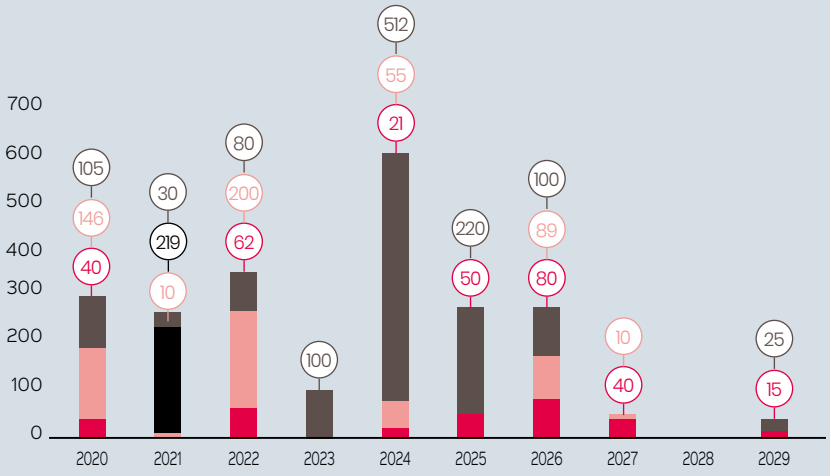
Gestone III SA a signifié à Cofinimmo une demande de conversion des actions privilégiées acquises par elle. Cette conversion en actions ordinaires a également été constatée le 12.07.2019. Depuis cette date, le capital de Cofinimmo est exclusivement représenté par 25.849.283 actions ordinaires, figurant toutes sur une seule ligne de cotation sur Euronext Brussels (contre trois lignes précédemment). De ce fait, la capitalisation boursière de la société, qui représentait 3,4 milliards EUR au 31.12.2019, est plus simple à appréhender que par le passé.

COMPOSITION DE LA DETTE AU 31.12.2019



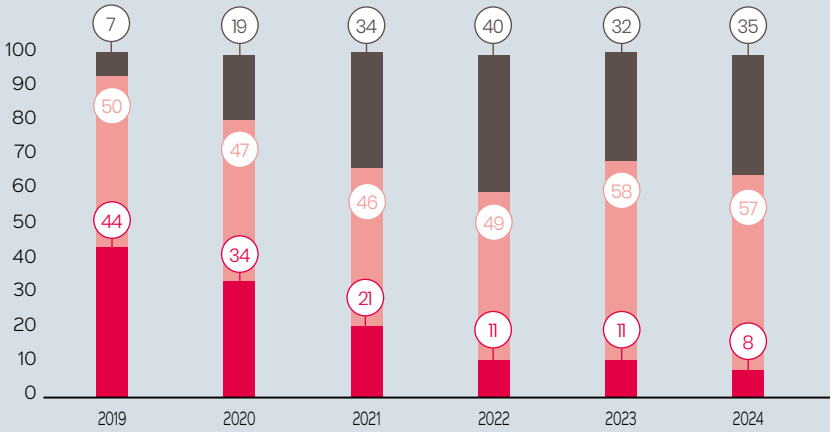
- Crédits bancaires
- Obligations non convertibles & billets de trésorerie à long terme
- Obligations convertibles
- Billets de trésorerie à court terme & autres

ÉCHÉANCIER DES ENGAGEMENTS FINANCIERS À LONG TERME AU 31.12.2019 (X 1.000.000 EUR)



- Lignes de crédit tirées
- Obligations classiques et billets de trésorerie CT
- Lignes de crédit non tirées
- Obligations convertibles

RÉPARTITION DE LA DETTE À TAUX FIXE, DE LA DETTE À TAUX FLOTTANT COUVERTE ET DE LA DETTE À TAUX FLOTTANT NON COUVERTE AU 31.12.2019 – EN %



- Dette à taux fixe
- Dette à taux flottant couverte
- Dette à taux flottant non couverte

COMPTE DE RÉSULTATS CONSOLIDÉ – SCHÉMA ANALYTIQUE

(x 1.000 EUR)	31.12.2019	31.12.2018
A. RÉSULTAT NET DES ACTIVITÉS CLÉS		
Revenus locatifs, nets des charges relatives à la location	233.224	211.273
Reprises des loyers cédés et escomptés (élément non monétaire)	8.784	8.815
Charges locatives et taxes non récupérées sur immeubles loués	-2.655	-1.419
Taxes non récupérées sur immeubles en rénovation	-3.737	-4.472
Frais de remise en état, nets d'indemnités pour dégâts locatifs	-1.001	-2.468
Résultat immobilier	**234.615**	**211.729**
Frais techniques	-5.939	-6.421
Frais commerciaux	-1.808	-1.791
Charges locatives et taxes sur immeubles non loués	-3.579	-4.489
Résultat d'exploitation des immeubles après charges immobilières directes	**223.289**	**199.028**
Frais généraux de la société	-29.460	-25.104
Résultat d'exploitation (avant résultat sur portefeuille)	**193.829**	**173.923**
Revenus financiers	9.021	8.958
Charges d'intérêts nettes	-24.128	-30.307
Autres charges financières	-634	-498
Quote-part dans le résultat net des activités clés des entreprises associées et co-entreprises	-939	463
Impôts	-5.572	-2.806
Résultat net des activités clés	**171.577**	**149.734**
Intérêts minoritaires relatifs au résultat net des activités clés	-5.079	-4.730
Résultat net des activités clés – part du groupe	**166.498**	**145.004**
B. RÉSULTAT SUR INSTRUMENTS FINANCIERS		
Variation de la juste valeur des instruments financiers	-23.765	-4.467
Frais de restructuration des instruments financiers	0	1.454
Quote-part dans le résultat sur instruments financiers des entreprises associées et co-entreprises	0	0
Résultat sur instruments financiers	**-23.765**	**-3.013**
Intérêts minoritaires relatifs au résultat sur instruments financiers	-419	-339
Résultat sur instruments financiers - part du groupe	**-24.184**	**-3.353**
C. RÉSULTAT SUR PORTEFEUILLE		
Résultat sur vente d'immeubles de placement et autres actifs non financiers	12.394	28.436
Variation de la juste valeur des immeubles de placement	79.069	-6.259
Quote-part dans le résultat sur portefeuille des entreprises associées et co- entreprises	143	377
Autre résultat sur portefeuille	-29.129	-17.823
Résultat sur portefeuille	**62.477**	**4.732**
Intérêts minoritaires relatifs au résultat du portefeuille	-176	-770
Résultat sur portefeuille – part du groupe	**62.301**	**3.962**
D. RÉSULTAT NET		
Résultat net	**210.289**	**151.452**
Intérêts minoritaires	-5.674	-5.839
Résultat net – part du groupe	**204.615**	**145.613**

NOMBRE D'ACTIONS

	31.12.2019	31.12.2018
Nombre d'actions ordinaires émises (y compris actions de trésorerie)	25.849.283	22.311.112
Nombre d'actions ordinaires en circulation	25.798.592	22.270.765
Nombre d'actions ordinaires pris en compte dans le calcul du résultat par action	**25.798.592**	**22.270.765**
Nombre d'actions privilégiées émises	0*	682.136
Nombre d'actions privilégiées en circulation	0*	682.136
Nombre d'actions privilégiées pris en compte dans le calcul du résultat par action	**0***	**682.136**
Nombre total d'actions émises (y compris actions de trésorerie)	25.849.283	22.993.248
Nombre total d'actions en circulation	25.798.592	22.952.901
Nombre total d'actions pris en compte dans le calcul du résultat par action	**24.456.099**	**22.133.963**

* Voir chapitre 'Cofinimmo en bourse', section 'Les actions privilégiées' en page 106.

RÉSULTAT PAR ACTION — PART DU GROUPE

(en EUR)	31.12.2019	31.12.2018
Résultat net des activités clés	**6,81**	**6,55**
Résultat sur instruments financiers	-0,99	-0,15
Résultat sur portefeuille	2,55	0,18
Résultat net	**8,37**	**6,58**

COMMENTAIRES SUR LE COMPTE DE RÉSULTATS CONSOLIDÉ – SCHÉMA ANALYTIQUE

Les revenus locatifs nets s'élèvent à 233 millions EUR au 31.12.2019, à comparer à 211 millions EUR au 31.12.2018 (+10,4%). Ils sont supérieurs aux prévisions. La perte de revenus liée aux bureaux Egmont I et II (2 millions EUR, élément non récurrent du premier trimestre de 2018) a été plus que compensée par les revenus locatifs générés par les investissements en immobilier de santé en Allemagne, en Belgique et aux Pays-Bas. À composition constante, les revenus locatifs bruts sont en hausse de 2,1% entre le 31.12.2018 et le 31.12.2019: l'effet positif des nouvelles locations (+3,1%) et de l'indexation des baux (+1,6%) ont largement compensé l'effet négatif des départs (-2,3%) et des renégociations (-0,2%).

Au niveau des frais d'exploitation directs, les variations entre le 31.12.2018 et le 31.12.2019 sont conformes aux prévisions:

- L'évolution des 'Charges locatives et taxes non récupérées sur immeubles loués' ainsi que celle des 'Charges locatives et taxes sur immeubles non loués' reflètent le transfert au cours de l'exercice 2019 d'immeubles de placement en exploitation vers les immeubles détenus en vue de la vente.
- Les frais de remise en état, nets d'indemnités pour dégâts locatifs sont par nature exposés de façon non régulière sur l'exercice ou d'un exercice à l'autre.

L'évolution des frais généraux sur la même période est en ligne avec l'évolution constatée lors des trois premiers trimestres de l'exercice 2019. La marge d'exploitation s'établit à 82,6%.

Les revenus financiers sont stables à 9 millions EUR; le montant de l'année passée comprenait un produit non récurrent lié aux bureaux Egmont I et II (3,3 millions EUR), tandis que les revenus financiers de 2019 comprennent des produits non récurrents de moins de 3 millions EUR comptabilisés au premier semestre, et liés aux indemnités perçues lors des apports en nature des 29.04.2019 et 26.06.2019 en compensation de l'attribution d'un droit entier au dividende aux nouvelles actions émises ces jours-là.

Les charges d'intérêts nettes sont en diminution par rapport à l'année passée, principalement grâce au coût moyen de la dette qui s'inscrit en baisse à 1,4%, contre 1,9% au 31.12.2018. Les charges d'intérêts nettes, après déduction des revenus financiers, sont inférieures aux prévisions.

Les impôts, bien qu'en augmentation, sont 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 166 millions EUR au 31.12.2019, supérieur aux prévisions grâce aux acquisitions non budgétées, à comparer aux 145 millions EUR qui avaient été réalisés au 31.12.2018 (soit une croissance de 15%). Le résultat net des activités clés – part du Groupe par action s'élève à 6,81 EUR (supérieur aux prévisions, à comparer à 6,55 EUR au 31.12.2018) et tient compte de l'émission d'actions lors de l'augmentation de capital en numéraire de juillet 2018 et lors des apports en nature d'avril et juin derniers. Le nombre moyen d'actions ayant jouissance dans le résultat de la période est ainsi passé de 22.133.963 à 24.456.099.

Au niveau du résultat sur instruments financiers, la rubrique 'Variation de la juste valeur des instruments financiers' ressort à -24 millions EUR au 31.12.2019, contre -4 millions EUR au 31.12.2018. Cette variation s'explique par l'évolution de la courbe des taux d'intérêt anticipés entre ces deux périodes. Les 'frais de restructuration des instruments financiers' de 2018 (1 million EUR) reflétaient le résultat positif de l'annulation (au cours du premier trimestre 2018) de deux options de vente d'une devise étrangère en euro. Il n'y a pas eu de transaction comparable en 2019.

Au sein du résultat sur portefeuille, le résultat sur vente d'immeubles de placement et autres actifs non financiers s'établit à 12 millions EUR au 31.12.2019 à la suite des différentes cessions de l'exercice, contre 28 millions EUR au 31.12.2018; le montant de l'année passée comprenait principalement la plus-value de 27 millions EUR réalisée sur l'emphytéose concédée sur les immeubles Egmont I et II. La rubrique 'Variations de la juste valeur des immeubles de placements' ressort à 79 millions EUR au 31.12.2019 (-6 millions EUR au 31.12.2018) : l'appréciation de la valeur des portefeuilles d'immobilier de santé et de bureaux, en ce compris l'effet positif de la commercialisation de l'immeuble de bureaux Quartz, ont largement compensé la dépréciation de valeur de certains immeubles. Hors effet initial de variation du périmètre, la variation de la juste valeur des immeubles de placement est positive (+2,2%) sur l'année 2019. La rubrique 'Autre résultat sur portefeuille', quant à elle, comprend principalement l'effet des entrées de périmètre, les impôts différés[1] et les pertes de valeur sur goodwill (15 millions EUR contre 14 millions EUR au 31.12.2018). Celles-ci concernent la filiale néerlandaise Pubstone Properties BV (détenant le portefeuille de cafés et restaurants aux Pays-Bas) et la filiale française CIS SA (détenant des actifs de santé en France).

Le résultat net – part du Groupe s'élève à 205 millions EUR au 31.12.2019, contre 146 millions EUR au 31.12.2018, soit une progression de 41%. Par action, ces chiffres s'établissent à 8,37 EUR au 31.12.2019 et 6,58 EUR au 31.12.2018.

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

BILAN CONSOLIDÉ

(x 1.000 EUR)	31.12.2019	31.12.2018
Actifs non courants	**4.397.253**	**3.881.018**
Goodwill	56.947	71.556
Immobilisations incorporelles	935	922
Immeubles de placement	4.218.523	3.694.202
Autres immobilisations corporelles	1.278	810
Actifs financiers non courants	2.121	9
Créances de location-financement	105.651	101.731
Créances commerciales et autres actifs non courants	1.016	1.379
Impôts différés	1.162	1.383
Participations dans des entreprises associées et co-entreprises	9.621	9.026
Actifs courants	**160.986**	**140.449**
Actifs détenus en vue de la vente	28.764	33.663
Actifs financiers courants	2	0
Créances de location-financement	2.258	1.915
Créances commerciales	23.443	24.091
Créances fiscales et autres actifs courants	37.639	24.167
Trésorerie et équivalents de trésorerie	31.569	27.177
Comptes de régularisation	37.311	29.436
TOTAL DE L'ACTIF	**4.558.239**	**4.021.466**
Capitaux propres	**2.533.960**	**2.166.365**
Capitaux propres attribuables aux actionnaires de la société mère	**2.451.335**	**2.082.130**
Capital	1.385.227	1.230.014
Primes d'émission	727.330	584.901
Réserves	134.163	121.602
Résultat net de l'exercice	204.615	145.613
Intérêts minoritaires	**82.625**	**84.234**
Passif	**2.024.279**	**1.855.102**
Passifs non courants	**1.025.918**	**1.140.333**
Provisions	24.176	22.447
Dettes financières non courantes	873.546	1.012.290
Autres passifs financiers non courants	84.227	62.600
Impôts différés	43.969	42.996
Passifs courants	**998.361**	**714.768**
Dettes financières courantes	870.993	613.107
Autres passifs financiers courants	96	0
Dettes commerciales et autres dettes courantes	112.435	88.292
Comptes de régularisation	14.837	13.370
TOTAL DES CAPITAUX PROPRES ET DU PASSIF	**4.558.239**	**4.021.466**

COMMENTAIRES SUR LE BILAN CONSOLIDÉ

La valeur d'investissement du portefeuille immobilier[1], telle qu'établie par les experts évaluateurs indépendants, s'élève à 4.428 millions EUR au 31.12.2019, à comparer à 3.890 millions EUR au 31.12.2018. 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 31.12.2019, la juste valeur atteint 4.247 millions EUR, à comparer à 3.728 millions EUR au 31.12.2018, soit une croissance de 14%.

La rubrique 'Participations dans des entreprises associées et co-entreprises' concerne les intérêts de 51% de Cofinimmo dans Cofinea I SAS (résidences médicalisées en France) ainsi que les intérêts de 51% de Cofinimmo dans les co-entreprises BPG CONGRES SA et BPG HOTEL SA. 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 six filiales.

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

VALEUR INTRINSÈQUE DE L'ACTION

(en EUR)	31.12.2019	31.12.2018
Valeur intrinsèque de l'action		
Actif net réévalué par action en juste valeur[1] après répartition du dividende de l'exercice 2018	95,02	85,34
Actif net réévalué par action en valeur d'investissement[2] après répartition du dividende de l'exercice 2018	99,90	90,04
Valeur intrinsèque diluée de l'action		
Actif net dilué réévalué par action en juste valeur[1] après répartition du dividende de l'exercice 2018	94,92	85,20
Actif net dilué réévalué par action en valeur d'investissement[2] après répartition du dividende de l'exercice 2018	99,71	89,90

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.

COMMENTAIRES SUR LA VALEUR INTRINSÈQUE DE L'ACTION

Les obligations remboursables en actions (ORA) émises en 2011 et les obligations convertibles émises en 2016 n'ont pas été prises en compte dans le calcul de l'actif net dilué par action au 31.12.2018 et au 31.12.2019, car elles auraient eu un impact relutif.

À l'inverse, 27.345 actions propres du *stock option plan* ont été prises en compte dans le calcul de l'indicateur susmentionné en 2019 (contre 34.350 en 2018) car elles ont un impact dilutif.

Parking – hôpital Amphia – Breda (NL)

Synthèse des comptes consolidés[1] trimestriels[1]

ÉTAT DU RÉSULTAT GLOBAL CONSOLIDÉ PAR TRIMESTRE (COMPTE DE RÉSULTATS)

(x 1.000 EUR)	T1 2019	T2 2019	T3 2019	T4 2019	2019
A. RÉSULTAT NET					
Loyers	56.267	57.356	61.659	62.226	237.508
Gratuités locatives	-1.012	-1.012	-1.258	-1.201	-4.483
Concessions accordées aux locataires (*incentives*)	-179	-196	-194	-266	-834
Indemnités de rupture anticipée de bail	117	50	104	139	410
Reprises des loyers cédés et escomptés	2.196	2.196	2.196	2.196	8.784
Charges relatives à la location	705	-27	-46	-8	623
Résultat locatif net	**58.094**	**58.366**	**62.461**	**63.087**	**242.008**
Récupération des charges immobilières	18	41	168	24	251
Récupération des charges locatives et des taxes normalement assumées par le locataire sur immeubles loués	24.262	7.384	6.729	6.162	44.537
Frais incombant aux locataires et assumés par le propriétaire sur dégâts locatifs et remises en état au terme du bail	-917	-338	283	-279	-1.252
Charges locatives et taxes normalement assumées par le locataire sur immeubles loués	-30.199	-8.272	-6.891	-5.567	-50.929
Résultat immobilier	**51.259**	**57.181**	**62.750**	**63.425**	**234.615**
Frais techniques	-1.200	-1.183	-2.037	-1.519	-5.939
Frais commerciaux	-336	-377	-510	-586	-1.808
Charges et taxes sur immeubles non loués	-2.410	-460	-329	-379	-3.579
Frais de gestion immobilière	-6.059	-4.891	-4.374	-5.298	-20.622
Charges immobilières	**-10.005**	**-6.911**	**-7.250**	**-7.782**	**-31.948**
Résultat d'exploitation des immeubles	**41.254**	**50.269**	**55.500**	**55.643**	**202.667**
Frais généraux de la société	-2.597	-2.096	-1.874	-2.271	-8.838
Résultat d'exploitation (avant résultat sur portefeuille)	**38.658**	**48.173**	**53.626**	**53.372**	**193.829**
Résultat sur vente d'immeubles de placement et autres actifs non financiers	2.224	777	-674	10.067	12.394
Variation de la juste valeur des immeubles de placement	8.149	26.924	34.684	9.312	79.069
Autre résultat sur portefeuille	-1.393	-7.336	-2.602	-17.420	-28.751
Résultat d'exploitation	**47.638**	**68.538**	**85.034**	**55.331**	**256.541**
Revenus financiers	1.412	4.194	1.714	1.701	9.021
Charges d'intérêts nettes	-6.429	-5.901	-5.939	-5.858	-24.128
Autres charges financières	-138	-143	-146	-207	-634
Variations de la juste valeur des actifs et passifs financiers	-14.288	-17.934	-14.861	23.318	-23.765
Résultat financier	**-19.443**	**-19.785**	**-19.232**	**18.954**	**-39.505**
Quote-part dans le résultat des entreprises associées et co-entreprises	134	-317	114	-727	-797
Résultat avant impôt	**28.328**	**48.436**	**65.916**	**73.558**	**216.239**
Impôts des sociétés	-2.049	-934	-1.356	-1.233	-5.572
Exit tax	-103	-98	-215	38	-378
Impôt	**-2.151**	**-1.032**	**-1.571**	**-1.195**	**-5.950**
Résultat net	**26.177**	**47.404**	**64.345**	**72.363**	**210.289**
Intérêts minoritaires	-1.385	-1.199	-1.764	-1.326	-5.674
RÉSULTAT NET - PART DU GROUPE	**24.792**	**46.205**	**62.581**	**71.037**	**204.615**

1 Le groupe n'a pas publié d'informations trimestrielles entre le 31.12.2019 et la date d'arrêté de ce Document. Les données semestrielles et annuelles sont soumises à un contrôle de la part du Commissaire Deloitte, Réviseurs d'Entreprises.

(x 1.000 EUR)	T1 2019	T2 2019	T3 2019	T4 2019	2019
RÉSULTAT NET DES ACTIVITÉS CLÉS - PART DU GROUPE	30.297	44.264	46.790	45.148	166.498
RÉSULTAT SUR INSTRUMENTS FINANCIERS - PART DU GROUPE	-14.288	-17.934	-15.220	23.259	-24.184
RÉSULTAT SUR PORTEFEUILLE - PART DU GROUPE	8.783	19.875	31.013	2.629	62.301
B. AUTRES ÉLÉMENTS DU RÉSULTAT GLOBAL RECYCLABLES EN COMPTE DE RÉSULTATS					
Variation de la partie efficace de la juste valeur des instruments de couverture autorisés des flux de trésorerie					
Impact du recyclage en compte de résultats des instruments de couverture pour lesquels la relation au risque couvert a pris fin					
Quote-part dans les autres éléments de résultat global des entreprises associées/ co-entreprises					
Obligations convertibles	-3.734	388	-5.075	-1.509	-9.930
Autres éléments du résultat global	**-3.734**	**388**	**-5.075**	**-1.509**	**-9.930**
Intérêts minoritaires					
AUTRES ÉLÉMENTS DU RÉSULTAT GLOBAL - PART DU GROUPE	**-3.734**	**388**	**-5.075**	**-1.509**	**-9.930**
C. RÉSULTAT GLOBAL					
Résultat global	**22.443**	**47.792**	**59.270**	**70.853**	**200.359**
Intérêts minoritaires	-1.385	-1.199	-1.764	-1.326	-5.674
RÉSULTAT GLOBAL - PART DU GROUPE	**21.058**	**46.593**	**57.506**	**69.527**	**194.685**

ÉTAT DE LA SITUATION FINANCIÈRE CONSOLIDÉE PAR TRIMESTRE (BILAN)

(x 1.000 EUR)	31.03.2019	30.06.2019	30.09.2019	31.12.2019
Actifs non courants	**3.878.875**	**4.291.538**	**4.420.879**	**4.397.253**
Goodwill	71.556	71.556	71.556	56.947
Immobilisations incorporelles	1.834	1.759	1.697	935
Immeubles de placement	3.690.910	4.100.080	4.230.004	4.218.523
Autres immobilisations corporelles	739	684	619	1.278
Actifs financiers non courants	0	0	261	2.121
Créances de location-financement	101.467	104.803	104.842	105.651
Créances commerciales et autres actifs non courants	1.413	2.433	1.585	1.016
Impôts différés	1.796	1.772	1.752	1.162
Participations dans des entreprises associées et co-entreprises	9.160	8.450	8.564	9.621
Actifs courants	**137.710**	**156.775**	**153.386**	**160.986**
Actifs détenus en vue de la vente	28.707	39.259	28.764	28.764
Actifs financiers courants	19	4	1	2
Créances de location-financement	2.027	2.067	2.028	2.258
Créances commerciales	20.641	22.862	18.726	23.443
Créances fiscales et autres actifs courants	12.714	17.551	27.099	37.639
Trésorerie et équivalents de trésorerie	35.064	39.738	43.386	31.569
Comptes de régularisation	38.539	35.294	33.382	37.311
TOTAL DE L'ACTIF	**4.016.584**	**4.448.313**	**4.574.266**	**4.558.239**
Capitaux propres	**2.188.815**	**2.408.398**	**2.465.771**	**2.533.960**
Capitaux propres attribuables aux actionnaires de la société mère	**2.103.273**	**2.326.756**	**2.381.729**	**2.451.335**
Capital	1.230.038	1.383.162	1.383.316	1.385.227
Primes d'émission	584.919	726.984	727.127	727.330
Réserves	263.523	145.613	137.707	134.163
Résultat net de l'exercice	24.792	70.997	133.579	204.615
Intérêts minoritaires	**85.542**	**81.643**	**84.042**	**82.625**
Passif	**1.827.769**	**2.039.915**	**2.108.494**	**2.024.279**
Passifs non courants	**981.064**	**1.039.249**	**1.036.840**	**1.025.918**
Provisions	22.015	21.977	22.448	24.176
Dettes financières non courantes	839.773	879.790	861.393	873.546
Autres passifs financiers non courants	75.964	92.869	107.358	84.227
Impôts différés	43.312	44.612	45.641	43.969
Passifs courants	**846.705**	**1.000.665**	**1.071.655**	**998.361**
Dettes financières courantes	744.758	876.644	933.136	870.993
Autres passifs financiers courants	0	0	0	96
Dettes commerciales et autres dettes courantes	87.934	111.782	123.394	112.435
Comptes de régularisation	14.013	12.240	15.124	14.837
TOTAL DES CAPITAUX PROPRES ET DU PASSIF	**4.016.584**	**4.448.313**	**4.574.266**	**4.558.239**

Affectation des résultats statutaires

Le Conseil d'Administration du groupe Cofinimmo proposera à l'Assemblée Générale Ordinaire des Actionnaires du 13.05.2020 d'approuver les comptes annuels au 31.12.2019, d'affecter le résultat tel que dans le tableau ci-contre et de distribuer un dividende de 5,60 EUR brut, soit 3,92 EUR net par action ordinaire.

Les dates et modalités de mise en paiement d'un dividende sont mentionnées dans le 'Calendrier de l'actionnaire' (voir page 108).

La retenue de précompte mobilier est de 30% (voir aussi la section 'Composition du portefeuille et perspectives en matière de précompte mobilier' du chapitre 'Prévisions 2020' du présent Document).

Au 31.12.2019, le groupe Cofinimmo détenait 50.691 actions en autocontrôle. Pour l'exercice 2019, le Conseil d'Administration propose un dividende de 5,60 EUR par action pour les 17.132 actions propres détenues par la filiale Gestone III SA et d'annuler le droit aux dividendes des 33.559 actions propres restantes.

La rémunération du capital est basée sur le nombre d'actions en circulation à la date du 31.12.2019. Toute vente d'actions détenues par le groupe est suceptible de modifier la rémunération du capital.

Après la rémunération du capital de 145 millions EUR proposée au titre de l'exercice 2019, le montant total des réserves et du résultat statutaire de Cofinimmo SA ressortira à 111 millions EUR, tandis que le montant encore distribuable selon la règle définie par l'Article 7:212 du Code des Société et des Associations (anciennement Article 617 du Code des Sociétés) atteindra 76,1 millions EUR (voir également le chapitre 'Comptes statutaires' du présent Document).

En 2019, le résultat net consolidé des activités clés - part du groupe s'est élevé à 166 millions EUR et le résultat net consolidé - part du groupe à 205 millions EUR. Le *pay-out ratio* s'élève à 82,2%, à comparer à 83,9% en 2018.

De State Hillegersberg – Rotterdam (NL)

5,60 EUR
DIVIDENDE BRUT PAR ACTION PROPOSÉ AU TITRE DE L'EXERCICE 2019

82,2%
***PAY-OUT RATIO* PROPOSÉ AU TITRE DE L'EXERCICE 2019**

AFFECTATIONS ET PRÉLÈVEMENTS

(x 1.000 EUR)	2019	2018
A. Résultat net	**197.542**	**145.186**
B. Transfert de/aux réserves	**-52.509**	**-21.795**
Transfert à la réserve du solde positif des variations de la juste valeur des biens immobiliers	**-67.246**	**11.333**
Exercice comptable	-67.246	11.333
Exercices antérieurs	0	0
Transfert à la réserve du solde négatif des variations de la juste valeur des biens immobiliers	**0**	**-20.819**
Exercice comptable	0	-20.819
Exercices antérieurs	0	0
Transfert à la réserve des frais et droits de mutation estimés intervenant lors de l'aliénation hypothétique des immeubles de placement	**6.453**	**444**
Transfert de la réserve du solde négatif des variations de la juste valeur des instruments de couverture autorisés auxquels la comptabilité de couverture est appliquée	**0**	**0**
Exercice comptable	0	0
Exercices antérieurs	0	0
Transfert de la réserve du solde négatif des variations de la juste valeur des instruments de couverture autorisés auxquels la comptabilité de couverture n'est pas appliquée	**24.394**	**6.292**
Exercice comptable	24.394	6.292
Exercices antérieurs	0	0
Transfert aux autres réserves	**-4**	**109**
Transfert du résultat reporté des exercices antérieurs	**-16.107**	**-19.154**
C. Rémunération du capital	**-7.517**	**-84.170**
Rémunération du capital prévue à l'Article 13, § 1er, alinéa 1er de l'Arrêté Royal du 13.07.2014	-7.517	-84.170
D. Répartition au titre de l'exercice autre que la rémunération du capital	**-137.516**	**-39.221**
Dividendes	-137.051	-38.819
Plan de participation	-465	-402
E. Résultat à reporter	**78.331**	**198.212**

Événements intervenus après le 31.12.2019

Aucun événement majeur qui pourrait avoir un impact significatif sur les résultats au 31.12.2019 n'est survenu après la date de clôture.

ACQUISITION D'UN IMMEUBLE DE BUREAUX DOTÉ D'UN CENTRE MÉDICAL DANS LE CBD DE BRUXELLES

Début mars 2020, Cofinimmo a acquis 100% des actions de la société détentrice de l'immeuble de bureaux Trône 100, située dans le *Central Business District* de Bruxelles (CBD). Une partie des travaux a déjà été livrée, et la partie restante sera livrée en T2 2020. L'immeuble fait l'objet d'une rénovation lourde afin d'offrir confort et qualité aux futurs occupants.

Au moment de l'acquisition, environ un tiers du site était déjà loué pour 18 ans au Centre Médical Parc Léopold, géré par le CHIREC. La valeur conventionnelle du bien immobilier pour le calcul du prix des actions s'élevait à environ 40 millions EUR. Le rendement brut atteindra plus de 4% une fois que l'immeuble sera totalement loué.

ÉPIDÉMIE DE CORONAVIRUS COVID-19 (SITUATION AU 19.03.2020)

Faisant suite à l'apparition de l'épidémie de coronavirus COVID-19 dans les pays dans lesquels le groupe est actif, Cofinimmo a mis en place différentes mesures afin d'assurer la continuité de ses activités, tout en faisant de la santé et du bien-être de toutes ses parties prenantes sa priorité.

Dès le 09.03.2020, le comité exécutif de Cofinimmo a encouragé ses collaborateurs à passer en formule télétravail pour toutes les tâches ne nécessitant pas une présence physique sur place. Cette solution était déjà bien éprouvée et amplement utilisée par les collaborateurs de la société et n'a pas entraîné de difficulté particulière. Cette mesure a encore été renforcée par la suite, pour s'inscrire dans le cadre des décisions prises par les autorités.

Les équipes opérationnelles restent en contact étroit avec les locataires du groupe, pour assurer la continuité des prestations, et ainsi les aider à traverser cette période difficile pour tout un chacun.

Il est trop tôt à ce stade pour déterminer l'impact de la crise actuelle sur la capacité de certains locataires à payer leurs loyers.

Par ailleurs, la crise actuelle n'impacte que très peu les chantiers en cours. Les dates de réception provisoire des chantiers entamés récemment sont encore lointaines.

Les réceptions provisoires de certains chantiers de bureaux en phase finale, telles que le redéveloppement du Quartz, sont en cours de replanification. Sur base des informations actuelles, la date de mise en exploitation après rénovation de l'immeuble Trône 100 (dont la société propriétaire a récemment été acquise par Cofinimmo) ne devrait pas être affectée.

Les chantiers en immobilier de santé dont la fin était prévue au 1er ou au 2e trimestre 2020 se présentent comme suit :

- La construction d'une clinique orthopédique à Rijswijk (Pays-Bas) a été achevée à la mi-février, et le site est opérationnel depuis lors.
- La construction d'un centre de consultations médicales à Bergeijk (Pays-Bas) se poursuit, en visant toujours une réception provisoire en fin de 2e trimestre 2020.
- La construction d'une clinique psychiatrique à Kaarst (Allemagne) a été récemment achevée, et les conditions suspensives à son acquisition, de nature administrative, devraient être levées prochainement.

En matière de financement externe, les disponibilités sur les lignes de crédit confirmées atteignent actuellement 1,1 milliard EUR. Après couverture des émissions de billets de trésorerie à moins d'un an, Cofinimmo dispose de près de 400 millions EUR de lignes de crédit confirmées excédentaires pour financer son activité, sans tenir compte des capacités supplémentaires en cours de négociation.

Avec un taux d'endettement d'à peine 41,0% au 31.12.2019 (et ayant peu évolué depuis lors), le bilan consolidé de Cofinimmo démontre une forte solvabilité, ce qui constitue un atout appréciable pour aborder la crise actuelle.

Immeuble de bureaux - Trône 100
Bruxelles CBD (BE)

Responsabilité sociale des entreprises (RSE)

La stratégie RSE du groupe et les dernières initiatives en la matière sont décrites en page 29 de ce document. Les principales initiatives précédentes sont listées ci-dessous et constituent un résumé du Rapport de Développement Durable (disponible par ailleurs).

PACTE MONDIAL DES NATIONS UNIES

En 2019, Cofinimmo a confirmé son engagement par rapport aux Objectifs de Développement Durable des Nations Unies. Cofinimmo, à travers ses valeurs et son fonctionnement, entend assumer ses responsabilités fondamentales dans les domaines des droits de l'homme, du travail, de l'environnement et de la lutte contre la corruption.

RÉFÉRENCES, NOTATIONS ET CERTIFICATIONS

L'engagement constant de Cofinimmo en matière de RSE, s'est vu encore confirmé cette année par de nombreux organismes et institutions.

Pour la sixième année consécutive, Cofinimmo a remporté le *Gold Award sBPR EPRA* et a ainsi été récompensé pour la qualité de son Rapport de Développement Durable.

Le Groupe a également participé pour la neuvième fois au *benchmark GRESB* (*The ESG1 Benchmark for Real Assets*). Cofinimmo fait partie de la catégorie *Green Star* compte tenu de son score global de 70 %, en augmentation permanente depuis 2014 où son score était de 45 %.

En 2019, Cofinimmo a reçu la note A (sur une échelle de AAA à CCC) dans l'évaluation MSCI ESG Ratings[2].

En décembre 2019, Cofinimmo a reçu une note globale de 15,1 pour son *ESG Risk Rating* et est considérée par Sustainalytics comme ayant un faible risque de subir des impacts financiers importants dus à des facteurs environnementaux, sociaux et de gouvernance.

Cofinimmo fait partie de *l'Ethibel Sustainability Index (ESI) Excellence Europe* depuis 2018. Les sélections de Forum ETHIBEL sont largement basées sur la recherche menée par l'agence de notation européenne Vigeo Eiris.

Standard Ethics a confirmé la notation EE+ (sur une échelle de EEE à F) de Cofinimmo depuis 2015. La notation EE+ correspond à un très haut niveau de conformité aux principes de durabilité. Cofinimmo fait aussi partie du *SE Belgian Index* et du *SE Best in Class Index*.

À ce jour, quatre sites rénovés ou construits ont obtenu la certification BREEAM '*good*' ou '*excellent*'. Huit immeubles de bureaux en exploitation disposent d'une certification BREEAM *In Use* '*good*' ou '*very good*'.

En termes de gouvernance, la diversité se manifeste non seulement par la présence importante de femmes au sein du Conseil d'Administration, mais également par la présence de trois nationalités différentes et de *backgrounds* variés. Cette sélection au sein du Conseil et de ses Comités permet d'élargir les connaissances des différents pays et secteurs de marché où la société opère. Par ailleurs, la présence importante de femmes chez Cofinimmo a été confirmée par plusieurs études sur la diversité des genres dans les organes de gouvernance des entreprises belges. À titre d'exemple, l'étude réalisée sur la diversité des genres dans les organes de gouvernance des entreprises par l'organisation *European Women On Board*, dont les résultats ont été publiés dans le journal l'Écho du 15.01.2020, indique que Cofinimmo est la seule société belge présente dans le top 20 européen de son *Gender Diversity Index* (11e place). À l'échelle mondiale, Cofinimmo fait également partie des meilleurs élèves. Après une enquête réalisée auprès de plus de 3.500 sociétés dans le monde, l'organisation Equileap a ainsi repris Cofinimmo dans le top 100 de son classement 2019, à la 75e place.

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

Cofinimmo portant une attention particulière à la cohérence entre sa stratégie financière et ses objectifs RSE, elle fait partie de la communauté *Euronext Green Bonds* rassemblant les émetteurs européens d'obligations *green* répondant à différents critères objectifs (revues externes, adéquation aux normes internationales, mise à jour fréquente du cadre de financement *green & social*,...). Cofinimmo est actuellement le seul émetteur coté à Bruxelles, avec un groupe bancaire et l'État belge, participant à cette communauté européenne engagée.

En 2019, trois ans après avoir exprimé sa première opinion, Vigeo Eiris a confirmé que le *Green & Social Bond* émis en 2016 par Cofinimmo est toujours conforme aux *Sustainability Bond Guidelines* adaptés en 2018. Le même cadre de référence a aussi été appliqué par Cofinimmo au *Green & Social Loan* mis en place en 2019.

Le Rapport de Développement Durable 2019 suivra la *Euronext guidance on ESG reporting* de janvier 2020.

Ces multiples certifications et notations ne constituent pas une fin en soi mais confirment la solidité des engagements RSE de Cofinimmo et encouragent à poursuivre dans cette voie.

1 Environnemental, Social et Gouvernance

2 Déclaration de non-responsabilité - L'utilisation par Cofinimmo de toutes les données MSCI ESG RESEARCH LLC ou ses filiales (MSCI) et l'utilisation des logos, des marques commerciales, des marques de service de MSCI ou des noms d'index, ne constituent aucunement le sponsoring, l'approbation, la recommendation ou la promotion de Cofinimmo par MSCI. Les services et données MSCI sont la propriété de MSCI ou de ses fournisseurs d'information et sont fournis « tels quels » et sans garantie. Les noms et logos MSCI sont des images de marque ou des marques de service de MSCI.

HYPOTHÈSES – FACTEURS INTERNES

VALORISATION DU PATRIMOINE

La juste valeur du portefeuille immobilier reprise dans le bilan consolidé prévisionnel du 31.12.2020 correspond à la juste valeur du portefeuille global au 31.12.2019, majorée des dépenses de rénovation lourde et des investissements prévus en 2020.

ENTRETIENS, RÉPARATIONS ET RÉNOVATIONS LOURDES

Les prévisions, produites par immeuble, incluent les dépenses d'entretien et de réparation qui sont comptabilisées comme charges d'exploitation. Elles comprennent également les dépenses de rénovation lourde qui sont immobilisées et couvertes par autofinancement ou par recours à l'endettement. Ces dépenses sont incluses dans les investissements et désinvestissements ci-après.

INVESTISSEMENTS ET DÉSINVESTISSEMENTS

Dans le cadre de la préparation de son budget 2020, Cofinimmo a arrêté ses hypothèses d'investissement, qui devraient représenter pour l'exercice 2020 un montant brut total de l'ordre de 375 millions EUR, ventilé comme suit :

- investissements en immobilier de santé en Belgique, en France, aux Pays-Bas, en Allemagne et en Espagne pour un montant de 293 millions EUR, résultant de la construction de nouvelles unités ou de l'extension d'unités existantes pour lesquelles le groupe Cofinimmo est engagé (79 millions EUR), mais aussi de nouveaux investissements (sous *due diligence* pour 109 millions EUR et hypothétiques pour 105 millions EUR);
- investissements en immobilier de bureaux pour un montant de 78 millions EUR, résultant de dépenses de rénovation lourde pour 18 millions EUR (en ce compris le redéveloppement de l'immeuble Quartz) pour lequel le groupe Cofinimmo est engagé, et de nouveaux investissements (sous *due diligence* pour 20 millions EUR et hypothétiques pour 40 millions EUR);
- 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 95 millions EUR, ventilé comme suit :

- cession de sites en immobilier de santé pour un montant de 7 millions EUR;
- cession de plusieurs immeubles de bureaux pour un montant de 84 millions EUR;
- cession de plusieurs cafés et restaurants pour un montant de 4 millions EUR.

Les chantiers futurs sont détaillés en page 34 pour l'immobilier de santé, en page 47 pour l'immobilier de réseaux de distribution et en page 54 pour les bureaux.

LOYERS

La prévision de loyers tient compte, pour chaque bail, des hypothèses de départ des locataires, analysées au cas par cas. Les contrats en cours sont indexés.

La prévision inclut également des frais de remise en état, une période de vide locatif, des charges locatives et des taxes sur les surfaces inoccupées qui s'appliquent en cas de départ d'un locataire, ainsi que des commissions d'agents au moment de la relocation. Les prévisions en matière de relocation sont fondées sur la situation actuelle du marché, sans anticiper une reprise éventuelle, ni une détérioration de celui-ci.

Le résultat immobilier comprend également les reprises des loyers cédés et escomptés relatives à la reconstitution progressive de la valeur pleine des immeubles dont les loyers ont été cédés.

Une variation, positive ou négative, de 1% du taux d'occupation du portefeuille de bureaux sur une année complète entraînerait une augmentation ou une diminution du résultat net des activités clés de 0,03 EUR par action.

CHARGES

Les frais techniques sont estimés par immeuble, en fonction des besoins identifiés et de l'âge des bâtiments et du type de contrat dont ils font l'objet.

Les frais généraux sont évalués par catégorie de frais et tiennent compte de la croissance du groupe.

La prévision de la charge d'impôt reprend, d'une part, l'estimation de la charge fiscale récurrente par société, et, d'autre part, une anticipation de l'évolution des risques fiscaux identifiés.

HYPOTHÈSES – FACTEURS EXTERNES

INFLATION

Les contrats en cours sont indexés. Le taux d'inflation utilisé pour l'évolution des loyers est compris entre 1,2 et 1,4% (données externes) selon les pays pour les baux à indexer en 2020.

La sensibilité des prévisions aux variations du taux d'inflation est faible sur la période considérée. Une variation, positive ou négative, de 50 points de base de l'inflation prévue entraînerait une augmentation ou une diminution du résultat net des activités clés de 0,02 EUR par action.

TAUX D'INTÉRÊT

Le calcul des charges financières s'appuie sur la courbe des taux futurs (données externes) et sur les contrats de financement en cours au 31.12.2019, augmentées de 300 millions EUR. Compte tenu des instruments de couverture en place, le taux d'intérêt moyen (marges incluses) devrait rester inférieur à 2,0% en 2020.

Aucune hypothèse de variation de la juste valeur des instruments financiers due à l'évolution des taux n'est prise en compte dans les prévisions de 2020, tant au bilan que dans le compte de résultats.

CAVEAT

Le bilan et le compte de résultats consolidé prévisionnels constituent des projections dont la réalisation effective dépend, notamment, de l'évolution des marchés immobiliers et financiers. Ils ne constituent pas un engagement et ne font pas l'objet d'une certification révisorale.

Toutefois, le Commissaire Deloitte Réviseurs d'Entreprises SC s.f.d. SCRL, représentée par Monsieur Rik Neckebroeck, a confirmé que , à son avis, la prévision a été établie de manière correcte sur base des hypothèses du conseil d'administration et la base comptable utilisée est cohérente avec les méthodes comptables d'établissement des états financiers, telles qu'elles ont été utilisées par le groupe.

Le cas échéant, Cofinimmo se conformera à l'article 24 de l'Arrêté Royal du 13.07.2014, qui prévoit l'obligation d'élaborer un plan financier accompagné d'un calendrier d'exécution décrivant les mesures destinées à éviter que le taux d'endettement consolidé ne dépasse 65% des actifs consolidés, dès que ce taux dépasse le seuil de 50%. Ce plan doit être adressé à la FSMA (voir également page 194).

PRÉVISIONS CONSOLIDÉES

Sur base des informations disponibles avant l'apparition du coronavirus COVID-19 dans les pays où le groupe est actif, et avant les incertitudes que cela a généré sur les

marchés et l'économie, et sur base des hypothèses ci-dessus (et en l'absence d'autres événements majeurs imprévus), Cofinimmo prévoyait de réaliser des revenus locatifs nets des charges relatives à la location de 249 millions EUR menant à un résultat net des activités clés – part du Groupe de 183 millions EUR, soit 7,10 EUR par action pour l'exercice 2020, en croissance de 4% par rapport à celui de l'exercice 2019 (6,81 EUR par action).

Sur base des mêmes données et hypothèses, le ratio d'endettement serait de l'ordre de 44% au 31.12.2020.

Une projection de la valeur de marché future des immeubles du groupe est incertaine. Il serait dès lors hasardeux de proposer une prévision chiffrée du résultat non réalisé sur portefeuille. Celui-ci dépendra en effet de la tendance des loyers de marché, de l'évolution des taux de capitalisation de ceux-ci, ainsi que des frais anticipés de rénovation des immeubles. Pour rappel, le résultat net des activités clés - part du groupe ne comprend ni le résultat sur instruments financiers - part du groupe, ni le résultat sur portefeuille - part du groupe.

L'évolution des capitaux propres du groupe dépendra principalement du résultat net des activités clés, du résultat sur instruments financiers et du résultat sur portefeuille, ainsi que de la distribution de dividendes.

DIVIDENDE PAR ACTION

Le conseil d'administration prévoit dès lors de proposer aux actionnaires un dividende brut de 5,80 EUR par action pour l'exercice 2020 (soit un *pay-out ratio* consolidé de 82%), en augmentation par rapport au dividende brut de 5,60 EUR par action proposé au titre de l'exercice 2019.

Ce dividende correspondrait à un rendement brut de 4,8% par rapport au cours de bourse moyen de l'action ordinaire sur l'exercice 2019, et à un rendement brut de 6,1% par rapport à la valeur d'actif net de l'action au 31.12.2019 (en juste valeur).

Le dividende devra respecter l'article 13 de l'Arrêté Royal du 13.07.2014, en ce sens que le montant du dividende distribué devra être au minimum de 80% du produit net de Cofinimmo SA (non consolidé) réalisé en 2019. Dans certains cas, cet article prévoit cependant une réduction de l'obligation de distribution, voire une absence d'obligation de distribution. La société utilisera néanmoins en ces circonstances la faculté de procéder à une distribution, dans les limites prévues par l'article 7:212 du CSA (anciennement l'article 617 du Code des Sociétés).

COMPOSITION DU PORTEFEUILLE ET PERSPECTIVES EN MATIÈRE DE PRÉCOMPTE MOBILIER

Sur base des informations disponibles avant l'apparition du coronavirus COVID-19 dans les pays dans lesquels le groupe est actif, et avant les incertitudes que cela a généré sur les marchés et l'économie, et sur base des hypothèses ci-dessus (et en l'absence d'autres événements majeurs imprévus), Cofinimmo prévoyait que la part de l'immobilier de santé dans la juste valeur du portefeuille devrait se situer aux alentours de 59% en fin d'exercice 2020.

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

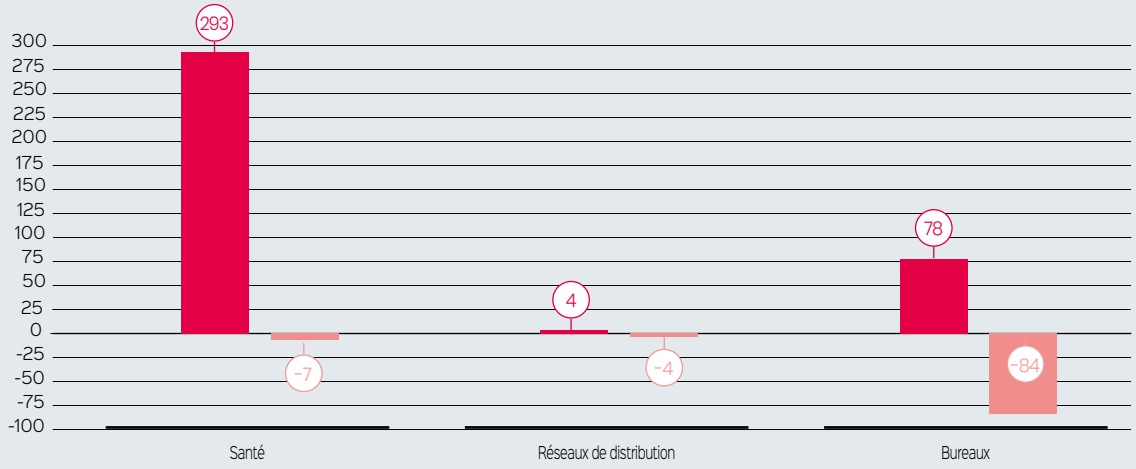
De plus, cet article mentionne que «lorsque les biens immobiliers ne sont pas exclusivement affectés ou destinés à des unités de soins et de logement adapté à des soins de santé, ou ne le sont que pendant une partie de la période imposable, seules les proportions du temps et de la superficie qui sont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

En l'absence d'Arrêté royal précisant ces modalités, il existe une large marge d'interprétation concernant le moment à partir duquel les dividendes qui seront distribués par Cofinimmo rempliront les conditions pour se voir appliquer le précompte mobilier réduit. Cofinimmo a entamé un dialogue avec l'administration afin de clarifier cette situation.

7,10 EUR/action
PRÉVISION DE RÉSULTAT NET DES ACTIVITÉS CLÉS – PART DU GROUPE DE 2020

5,80 EUR/action
PRÉVISION DE DIVIDENDE BRUT DE 2020, PAYABLE EN 2021

PROGRAMME D'INVESTISSEMENTS ET DE DÉSINVESTISSEMENTS EN 2020 (X 1.000.000 EUR)



Rapport du Commissaire sur les prévisions

Deloitte.

19 mars 2020

Au conseil d'administration de Cofinimmo SA
Boulevard de la Woluwe 58
1200 Bruxelles

Mesdames, Messieurs

Cofinimmo SA

Nous vous faisons rapport sur la prévision du Résultat net des activités clés – part du Groupe de Cofinimmo SA ("la Société") et ses filiales (ensemble "le Groupe"), pour la période de 12 mois se terminant le 31 décembre 2020 ("La Prévision"). La Prévision, et les hypothèses significatives qui la sous-tendent, sont détaillées aux pages 82 et 83 du rapport annuel 2019 du Groupe daté du 19 mars 2020 (le "Rapport Annuel 2019"). Nous ne faisons pas rapport sur les autres éléments du compte de résultats consolidé prévisionnel, sur le bilan consolidé prévisionnel, ni sur la prévision de dividende repris aux pages 82 et 83 du Rapport Annuel 2019.

Ce rapport est préparé suite à la demande sur base volontaire de l'organe d'administration de la société afin de confirmer que les prévisions de résultat ont été établies et préparées conformément aux exigences tels que définis au point 11 de l'annexe 1 du Règlement délégué (UE) 2019/980 de la Commission complétant le Règlement (UE) 2017/1129 du Parlement européen et du Conseil en ce qui concerne le format, le contenu, le contrôle et l'approbation du prospectus à publier lorsque des titres sont offerts au public ou admis à négociation sur un marché réglementé, et abrogeant le règlement CE n° 809/2004 de la Commission (le "règlement sur les Prospectus"). Ce rapport ne peut être utilisé à d'autres fins.

Responsabilités

Il est de la responsabilité de l'organe de gestion de la Société de préparer la Prévision, conformément à l'Annexe 1 section 11 du Règlement délégué de la Commission.

Notre responsabilité est d'émettre une opinion sur l'établissement correct de la Prévision et de vous faire rapport sur cette opinion.

Sauf une certaine responsabilité à la suite de, et limitée par, l'article 26 de la Loi du 11 juillet 2018 envers un certain parti, nous n'acceptons aucune responsabilité ni faute envers un certain tiers pour une certaine perte subie par ce tiers à la suite de ou sur base de ce rapport ou de notre déclaration, qui est seulement exigée et est seulement établie pour satisfaire aux dispositions de l'Annexe 1 point 1.3 du Règlement délégué de la Commission, et sur laquelle nous consentions à la publication de ce rapport dans le Document de Référence.

Base de préparation de la Prévision

La Prévision a été établie sur les bases mentionnées aux pages 82 et 83 du Rapport Annuel 2019. Elle est basée sur les prévisions pour la période de 12 mois se terminant le 31 décembre 2020. La Prévision doit être présentée sur une base cohérente avec les méthodes comptables du Groupe.

Deloitte Bedrijfsrevisoren/Réviseurs d'Entreprises
Coöperatieve vennootschap met beperkte aansprakelijkheid/Société coopérative à responsabilité limitée
Registered Office: Gateway building, Luchthaven Brussel Nationaal 1 J, B-1930 Zaventem
VAT BE 0429.053.863 - RPR Brussel/RPM Bruxelles - IBAN BE 17 2300 0465 6121 - BIC GEBABEBB

Member of Deloitte Touche Tohmatsu Limited

Deloitte.

Base de notre opinion

Nous avons effectué nos travaux conformément aux normes internationales ISAE 3400 "The Examination of Prospective Financial Information" tels qu'émis par l'IAASB (International Auditing and Assurance Standards Board) et ceux-ci sont sujets aux limitations décrites dans ces normes. Nos travaux ont compris l'évaluation de la base sur laquelle la Prévision a été établie, et la vérification de l'établissement correct de la Prévision du sur base des hypothèses décrites et des méthodes comptables du Groupe. Bien que la détermination des hypothèses sur lesquelles est basée la Prévision soit la responsabilité exclusive de l'Organe de Gestion, nous avons considéré si nous étions au courant de certains éléments qui indiquaient qu'une certaine hypothèse comme assumée par l'Organe de Gestion et qui, à notre opinion, soit indispensable pour la bonne compréhension de la Prévision, n'était pas révélée ou qu'une certaine hypothèse importante nous paraît irréaliste.

Nous avons organisé et exécuté nos travaux de manière à obtenir les informations et les explications que nous avons considérées nécessaires afin d'avoir une assurance raisonnable que la Prévision a été établie correctement sur les bases mentionnées.

Etant donné que la Prévision et les hypothèses sur lesquelles elle se base ont trait au futur et peuvent dès lors être affectées par des événements imprévisibles, nous ne pouvons émettre d'opinion quant au fait que les résultats réels correspondront à ceux mentionnés dans la Prévision. Les différences éventuelles peuvent s'avérer significatives.

Nos travaux n'ont été effectués en conformité avec aucune des normes d'audit ou autres normes ou pratiques telles que généralement admises aux Etats-Unis d'Amérique ou dans d'autres juridictions (autres que la Belgique) et dès lors ne peuvent être utilisés de manière fiable comme s'ils avaient été effectués en conformité avec ces normes et pratiques.

Opinion

A notre avis, la Prévision a été établie de manière correcte sur base des hypothèses du conseil d'administration et la base comptable utilisée est cohérente avec les méthodes comptables d'établissement des états financiers, telles qu'elles ont été utilisées par le Groupe.

Déclaration

Conformément aux dispositions de l'article 26 de la Loi du 11 juillet 2018, nous sommes responsables de ce rapport comme part du Document de Référence et nous déclarons que nous avons fait tout l'effort raisonnable afin d'assurer, à notre meilleur effort, que l'information reprise dans ce rapport concorde avec la réalité et ne contient pas d'omissions qui pourraient avoir un impact significatif. Ce rapport est inclus dans le Document de Référence en correspondance avec les dispositions de l'Annexe 1 point 1.2 du Règlement délégué de la Commission.

Cordialement

Le commissaire

Deloitte Réviseurs d'Entreprises SCRL
Représentée par Rik Neckebroeck

APERÇU DU PORTEFEUILLE IMMOBILIER CONSOLIDÉ PAR SECTEUR AU 31.12.2019

Secteur	Prix d'acquisition (x 1.000.000 EUR)	Valeur assurée[1] (x 1.000.000 EUR)	Juste valeur (x 1.000.000 EUR)	Rendement locatif brut	Valeur Locative Estimée[2] (x 1.000 EUR)
Immobilier de santé	1.349	497	2.388	5,7%	141.630
Bureaux	1.976	1.228	1.298	7,1%	82.156
Immobilier de réseaux de distribution	512	25	562	6,3%	36.028
TOTAL	**3.836**	**1.750**	**4.247**	**6,2%**	**259.814**

APERÇU DU TOP 10 DES IMMEUBLES DE PLACEMENT AU 31.12.2019

Immeuble	Adresse	Année de construction (dernière rénovation)	Année d'acquisition	Superficie en superstructure (en m²)	Loyers perçus contractuellement (x 1.000 EUR)	Taux d'occupation[3]	Part du portefeuille consolidé en juste valeur
Belliard 40 Bruxelles	Rue Belliard 40 1000 Bruxelles	2018	2001	20.323	5.063	98%	2,7%
The Gradient Bruxelles	Av. de Tervuren 270-272 1150 Bruxelles	1976 (2013)	1997	19.579	3.591	91%	1,4%
Guimard 10-12 Bruxelles	Rue Guimard 10-12 1000 Bruxelles	1980 (2015)	2004	10.410	2.562	100%	1,3%
Bourget 42 Bruxelles	Av. du Bourget 42 1130 Bruxelles	2001	2002	25.746	3.474	83%	1,1%
Damiaan Tremelo	Pater Damiaanstraat 39 3120 Tremelo	2003 (2014)	2008	20.274	2.646	100%	1,1%
Albert Ier 4 Charleroi	Rue Albert 1er 4 6000 Charleroi	1967 (2005)	2005	19.189	2.923	100%	1,1%
La Rasante Bruxelles	Rue Sombre 56 1200 Bruxelles	2004 (2012)	2007	7.196	2.701	100%	1,1%
Quartz[4] Bruxelles	Avenue des Arts 19H 1000 Bruxelles	2020	1996	9.186		100%	1,0%
Meeûs 23 Bruxelles	Square de Meeûs 23 1000 Bruxelles	2010	2006	8.807	2.202	98%	0,9%
Zonneweelde Rijmenam	Lange Dreef 50 2820 Rijmenam	2002 (2019)	2006	15.327	2.052	100%	0,9%
Autres				1.862.674	228.609	97%	87,4%
TOTAL				**2.018.711**	**255.823**	**97%**	**100%**

1 Hormis pour les bâtiments vides, ce montant n'inclut pas les assurances prises en cours de chantier, ni celles dont les occupants sont en charge contractuellement (pour les actifs de santé en Belgique et en France, les cafés/restaurants du portefeuille Pubstone et certains immeubles de bureaux), ni celles relatives aux contrats de location-financement. Ce montant n'inclut pas non plus les assurances relatives aux immeubles loués au Groupe MAAF (assurance de premier rang sur tous les immeubles en pleine propriété et de second rang pour les immeubles en copropriété) qui sont couverts pour leur valeur de reconstruction à neuf.

2 La détermination de la Valeur Locative Estimée tient compte des données de marché, de la localisation du bien, de la qualité de l'immeuble, et, pour les actifs de santé, des données financières (EBITDAR) du locataire (si disponibles) et du nombre de lits.

3 Le taux d'occupation est calculé comme suit : loyers contractuels/(loyers contractuels + Valeur Locative Estimée sur les espaces inoccupés).

4 Est en cours de développement. La livraison des travaux est prévu dans le courant du premier semestre 2020.

La situation locative des immeubles faisant l'objet d'un contrat de location-financement pour lesquels les locataires bénéficient d'une option d'achat à la fin du contrat de location est décrite ci-dessous:

INVENTAIRE DES IMMEUBLES (HORS IMMEUBLES DE PLACEMENT)

Immeuble	Superficie en superstructure (en m²)	Loyers contractuels[1] (x 1.000 EUR)	Taux d'occupation	Locataire
Actifs financiers en location-financement				
Palais de Justice - Anvers	72.132	1.479	100%	Régie des Bâtiments[2]
Caserne de pompiers - Anvers	23.323	203	100%	Ville d'Anvers
Commissariat de police - Zone HEKLA	3.800	685	100%	Police Fédérale
Résidence Depage pour étudiants - Bruxelles	3.196	88	100%	Université Libre de Bruxelles
Résidence Nelson Mandela pour étudiants - Bruxelles	8.088	1.231	100%	Université Libre de Bruxelles
Prison - Leuze-en-Hainaut	28.316	755	100%	Régie des Bâtiments[2]
Hôpital SSR Chalon-sur-Saône	9.300	1.073	100%	Croix-Rouge française
Actifs détenus en coentreprises				
EHPAD Les Musiciens - Paris	4.264	1.385	100%	Orpéa

1 Il s'agit de la part des loyers non cédés, qui varie de 4% à 100% selon les immeubles.
2 État fédéral belge.

Campus de soins Nebo – La Haye (NL)

Le tableau ci-dessous reprend :

- les immeubles dont Cofinimmo perçoit les loyers ;
- les immeubles dont les loyers ont été partiellement ou entièrement cédés à un tiers et dont Cofinimmo conserve la propriété et la valeur résiduelle[1] ;
- les différents projets et rénovations en cours de réalisation.

Il ne reprend pas les immeubles qui sont détenus par des filiales du Groupe mises en équivalence.

Tous les immeubles du portefeuille immobilier consolidé sont détenus par Cofinimmo SA, sauf ceux indiqués par un astérisque, qui sont détenus, partiellement ou entièrement, par sa succursale ou par l'une de ses filiales (voir Note 40).

Immeuble	Année de construction (dernière rénovation/ extension)	Superficie en superstructure (en m²)	A Loyer contractuels (x 1.000 EUR)	C=A/B[2] Taux d'occupation	B Loyer + VLE sur espaces inoccupés (x 1.000 EUR)
IMMOBILIER DE SANTÉ		**1.073.467**	**139.141**	**100 %**	**139.363**
Belgique		**487.912**	**66.471**	**100 %**	**66.471**
Opérateur : Anima Care		**6.752**	**747**	**100 %**	**747**
ZEVENBRONNEN - WALSHOUTEM	2001 (2012)	6.752	747	100 %	747
Opérateur : Armonea		**206.934**	**25.795**	**100 %**	**25.795**
BINNENHOF - MERKSPLAS	2008	3.775	459	100 %	459
DAGERAAD - ANVERS	2013	5.020	897	100 %	897
DE WYNGAERT - ROTSELAAR	2008 (2010)	6.878	824	100 %	824
DEN BREM - RIJKEVORSEL	2006 (2015)	5.408	743	100 %	743
DOMEIN WOMMELGHEEM - WOMMELGEM	2002	6.836	815	100 %	815
DOUCE QUIETUDE - AYE	2007	4.635	477	100 %	477
MATHELIN (anciennement Euroster) - MESSANCY	2004	6.392	1.244	100 %	1.244
HEIBERG - BEERSE	2006 (2011)	13.568	1.473	100 %	1.473
HEMELRIJK - MOL	2009	9.362	1.076	100 %	1.076
HENRI DUNANT - EVERE (BRUXELLES)	2014	8.570	1.263	100 %	1.263
HEYDEHOF - HOBOKEN	2009	2.751	375	100 %	375
HOF TER DENNEN - VOSSELAAR*	1982 (2008)	3.279	481	100 %	481
LA CLAIRIERE - WARNETON	1998	2.533	280	100 %	280
LAARSVELD - GEEL	2006 (2009)	5.591	947	100 %	947
LAARSVELD SERVICEFLATS - GEEL	2009	809	62	100 %	62
LAKENDAL - ALOST*	2014	7.894	845	100 %	845
LE CASTEL - JETTE (BRUXELLES)	2005	5.893	518	100 %	518
LE MENIL - BRAINE-L'ALLEUD	1991	5.430	617	100 %	617
LES TROIS COURONNES - ESNEUX	2005	4.519	575	100 %	575
L'ORCHIDÉE - ITTRE	2003 (2013)	3.634	607	100 %	607
L'ORÉE DU BOIS - WARNETON	2004	5.387	609	100 %	609
MARTINAS - MERCHTEM*	2017	7.435	968	100 %	968
MILLEGHEM - RANST	2009 (2016)	9.592	1.009	100 %	1.009
DE HOVENIER (anciennement NIEUWE SEIGNEURIE) - RUMBEKE*	2011 (2015)	5.079	793	100 %	793
NETHEHOF - BALEN	2004	6.471	706	100 %	706
NOORDDUIN - COXYDE	2015	6.440	887	100 %	887
PLOEGDRIES - LOMMEL*	2018	6.991	673	100 %	673
RÉSIDENCE DU PARC - BIEZ	1977 (2013)	12.039	689	100 %	689
SEBRECHTS - MOLENBEEK-SAINT-JEAN (BRUXELLES)	1992	8.148	1.131	100 %	1.131
T'SMEEDESHOF - OUD-TURNHOUT	2003 (2012)	8.648	1.016	100 %	1.016
TILLENS - UCCLE (BRUXELLES)	2015	4.960	1.097	100 %	1.097
VOGELZANG - HERENTALS	2009 (2010)	8.044	1.064	100 %	1.064
VONDELHOF - BOUTERSEM	2005 (2009)	4.923	576	100 %	576
Opérateur : Aspria		**7.196**	**2.701**	**100 %**	**2.701**
SOMBRE 56 - WOLUWÉ-SAINT-LAMBERT (BRUXELLES)	2004 (2012)	7.196	2.701	100 %	2.701

1 Pour ces immeubles, la rubrique 'Loyers contractuels' reprend la reconstitution des loyers cédés et escomptés et, le cas échéant, la part des loyers non cédés (voir Note 22).
2 Le taux d'occupation est calculé comme suit : loyers contractuels/(loyers contractuels + Valeur Locative Estimée sur les espaces inoccupés).

Immeuble	Année de construction (dernière rénovation/ extension)	Superficie en superstructure (en m²)	A Loyer contractuels (x 1.000 EUR)	C=A/B Taux d'occupation	B Loyer + VLE sur espaces inoccupés (x 1.000 EUR)
Opérateur : Calidus		**6.063**	**774**	**100%**	**774**
WEVERBOS - GENTBRUGGE	2011	6.063	774	100%	774
Opérateur : Care-Ion		**44.193**	**6.347**	**100%**	**6.347**
CLOS DE LA QUIÉTUDE - EVERE	1997 (2016)	7.227	1.075	100%	1.075
DE BLOKEN - WELLEN	2008	7.564	1.100	100%	1.100
DE GERSTJENS - AALST	2015	6.252	1.050	100%	1.050
LE DOUX REPOS - NEUPRÉ	2011	6.875	950	100%	950
PAALEYCK - KAPPELLE-OP-DEN-BOS	2016	3.744	675	100%	675
RÉSIDENCE DU NIL - WALHAIN	1996	5.040	600	100%	600
SENIOR'S FLATEL - SCHAERBEEK	1972	7.491	897	100%	897
Opérateur : Le Noble Âge		**6.435**	**1.233**	**100%**	**1.233**
PARKSIDE - LAEKEN (BRUXELLES)	1990 (2013)	6.435	1.233	100%	1.233
Opérateur : Orpéa Belgique		**24.775**	**3.658**	**100%**	**3.658**
L' ADRET - GOSSELIES	1980	4.800	490	100%	490
LINTHOUT - SCHAERBEEK (BRUXELLES)	1992	2.837	482	100%	482
LUCIE LAMBERT - BUIZINGEN	2004	8.314	1.541	100%	1.541
RINSDELLE - ETTERBEEK (BRUXELLES)	2001	3.054	579	100%	579
TOP SENIOR - TUBIZE	1989	3.570	382	100%	382
VIGNERON - RANSART	1989	2.200	184	100%	184
Opérateur : Senior Living Group (Groupe Korian)		**154.711**	**20.689**	**100%**	**20.689**
ARCUS - BERCHEM-SAINTE-AGATHE (BRUXELLES)	2008 (2009)	10.719	1.875	100%	1.875
BÉTHANIE - SAINT-SERVAIS	2005	4.780	514	100%	514
DAMIAAN - TREMELO	2003 (2014)	20.274	2.646	100%	2.646
DE PASTORIJ - DENDERHOUTEM*	2013	8.088	812	100%	812
LA CAMBRE - WATERMAEL-BOITSFORT (BRUXELLES)	1982	13.023	1.988	100%	1.988
NOOTELAER - KEERBERGEN	1998 (2011)	2.467	351	100%	351
PALOKE - MOLENBEEK-SAINT-JEAN (BRUXELLES)	2001	11.262	1.375	100%	1.375
PRINSENPARK - GENK	2006 (2013)	11.035	1.425	100%	1.425
PROGRÈS - LA LOUVIÈRE*	2000	4.852	518	100%	518
ROMANA - LAEKEN (BRUXELLES)	1995	4.375	898	100%	898
SEIGNEURIE DU VAL - MOUSCRON	1995 (2008)	6.797	1.181	100%	1.181
TEN PRINS - ANDERLECHT (BRUXELLES)	1972 (2011)	3.342	542	100%	542
VAN ZANDE - MOLENBEEK-SAINT-JEAN (BRUXELLES)	2008	3.463	429	100%	429
VLASHOF - STEKENE*	2016	6.774	944	100%	944
ZONNETIJ - AARTSELAAR	2006 (2013)	7.817	849	100%	849
ZONNEWEELDE - KEERBERGEN	1998 (2012)	6.106	784	100%	784
ZONNEWEELDE - RIJMENAM	2002 (2019)	15.327	2.052	100%	2.052
ZONNEWENDE - AARTSELAAR	1978 (2013)	14.210	1.505	100%	1.505
Opérateur : 't Hofke		**7.063**	**875**	**100%**	**875**
SAUVEGARDE - RUISBROEK*	2016	7.063	875	100%	875
Opérateur : Vivalto		**8.033**	**1.374**	**100%**	**1.374**
VIVALYS - BRUXELLES	1983 (2017)	8.033	1.374	100%	1.374
Opérateur : Vlietoever		**3.435**	**617**	**100%**	**617**
VLIETOEVER - BORNEM*	2012	3.435	617	100%	617
Opérateur : Vulpia		**7.828**	**1.088**	**100%**	**1.088**
CLOS BIZET - ANDERLECHT*	2017	7.828	1.088	100%	1.088
Opérateur : Zwaluw		**4.494**	**575**	**100%**	**575**
ZWALUW - GALMAARDEN	2002	4.494	575	100%	575

Immeuble	Année de construction (dernière rénovation/ extension)	Superficie en superstructure (en m²)	A Loyer contractuels (x 1.000 EUR)	C=A/B Taux d'occupation	B Loyer + VLE sur espaces inoccupés (x 1.000 EUR)
France		**209.771**	**25.931**	**99%**	**26.081**
Opérateur : Colisée Patrimoine Groupe		**3.230**	**416**	**100%**	**416**
CAUX DU LITTORAL - NEVILLE*	1950 (2016)	3.230	416	100%	416
Opérateur : Inicéa		**17.194**	**1.857**	**93%**	**2.007**
CHAMPGAULT - ESVRES-SUR-INDRE*	1972 (1982)	2.200	-	0%	150
DOMAINES DE VONTES - EVRES-SUR-INDRE*	1967 (2019)	8.498	653	100%	653
PAYS DE SEINE - BOIS-LE-ROY*	2004 (2010)	6.496	1.204	100%	1.204
Opérateur : Korian		**148.365**	**18.045**	**100%**	**18.045**
ASTRÉE - SAINT-ÉTIENNE*	2006	3.936	431	100%	431
AUTOMNE - REIMS*	1990	3.552	643	100%	643
AUTOMNE - SARZEAU*	1994	2.482	440	100%	440
AUTOMNE - VILLARS-LES-DOMBES*	1992	2.889	406	100%	406
BROCÉLIANDE - CAEN*	2003	4.914	708	100%	708
BRUYERES - LETRA*	2009	5.374	743	100%	743
CANAL DE L'OURCQ - PARIS*	2004	4.550	905	100%	905
CENTRE DE SOINS DE SUITE - SARTROUVILLE*	1960	3.546	372	100%	372
CHÂTEAU DE LA VERNEDE - CONQUES-SUR-ORBIEL*	1992 (1998)	3.789	513	100%	513
DEBUSSY - CARNOUX-EN-PROVENCE*	1996	3.591	367	100%	367
ESTRAIN - SIOUVILLE-HAGUE*	1976 (2004)	8.750	680	100%	680
FRONTENAC - BRAM*	1990 (2014)	3.388	304	100%	304
GLETEINS - JASSANS-RIOTTIER*	1990 (1994)	2.500	266	100%	266
GRAND MAISON - L'UNION*	1992 (2009)	6.338	765	100%	765
L'ERMITAGE - LOUVIER*	2007	4.013	476	100%	476
LE CLOS DU MURIER - FONDETTES*	2008	4.510	578	100%	578
LE JARDIN DES PLANTES - ROUEN*	2004	3.000	268	100%	268
LES AMARANTES - TOURS*	1996	4.208	478	100%	478
LES HAUTS D'ANDILLY - ANDILLY*	2008	3.069	493	100%	493
LES HAUTS DE JARDY - VAUCRESSON*	2008	4.373	717	100%	717
LES HAUTS DE L'ABBAYE - MONTIVILLIERS*	2008	4.572	523	100%	523
LES JARDINS DE L'ANDELLE - PERRIERS-SUR-ANDELLE*	2009	3.348	444	100%	444
LES LUBÉRONS - LE PUY-SAINTE-RÉPARADE*	1990 (2016)	6.414	683	100%	683
LES OLIVIERS - LE PUY-SAINTE-RÉPARADE*	1990	4.130	472	100%	472
MEUNIERES - LUNEL*	1988	4.275	717	100%	717
MONTPRIBAT - MONFORT-EN-CHALOSSE*	1972 (1999)	5.364	624	100%	624
OLIVIERS - CANNES LA BOCCA*	2004	3.114	420	100%	420
POMPIGNANE - MONTPELLIER*	1972	6.201	856	100%	856
PONT - BEZONS*	1988 (1999)	2.500	214	100%	214
ROUGEMONT - LE MANS*	2006	5.986	414	100%	414
SAINT GABRIEL - GRADIGNAN*	2008	6.274	764	100%	764
VILLA EYRAS - HYÈRES*	1991	7.636	668	100%	668
WILLIAM HARVEY - SAINT-MARTIN-D'AUBIGNY*	1989 (2016)	5.779	695	100%	695
Opérateur : Mutualité de la Vienne		**1.286**	**118**	**100%**	**118**
LAC - MONCONTOUR*	1991	1.286	118	100%	118
Opérateur : Philogeris		**4.698**	**369**	**100%**	**369**
CUXAC - CUXAC-CABARDES*	1989	2.803	210	100%	210
LAS PEYRERES - SIMORRE*	1969	1.895	159	100%	159
Opérateur : Orpéa France		**34.998**	**5.125**	**100%**	**5.125**
BELLOY - BELLOY*	1991 (2009)	2.559	461	100%	461
HAUT CLUZEAU - CHASSENEUIL*	2007	2.512	408	100%	408
HÉLIO-MARIN - HYÈRES*	1975	12.957	1.783	100%	1.783
LA JONCHÈRE - RUEIL-MALMAISON*	2007	3.731	681	100%	681
LA RAVINE - LOUVIERS*	2000 (2010)	3.600	653	100%	653

Immeuble	Année de construction (dernière rénovation/ extension)	Superficie en superstructure (en m²)	A Loyer contractuels (x 1.000 EUR)	C=A/B Taux d'occupation	B Loyer + VLE sur espaces inoccupés (x 1.000 EUR)
LA SALETTE - MARSEILLE*	1956	3.582	528	100%	528
LE CLOS SAINT-SÉBASTIEN - SAINT-SÉBASTIEN-SUR-LOIRE*	2005	3.697	478	100%	478
VILLA NAPOLI - JURANCON*	1950	2.360	132	100%	132
Pays-Bas		**133.882**	**16.891**	**100%**	**16.963**
Actifs loués directement à des professionnels de soins de santé		**42.837**	**5.121**	**99%**	**5.193**
GANZENHOEF - AMSTERDAM *	2000 (2013)	2.469	392	100%	392
SIONSBERG - DOKKUM*	1980 (2015)	15.693	820	100%	820
DODEWAARDLAAN 5-15 - TIEL*	2009	3.951	516	100%	516
TERGOOI - WEESP*	1991 (2019)	2.569	391	100%	391
LEIDEN - LEIDEN*	2012	1.813	257	100%	257
MOERGESTELSEWEG 22-26 - OISTERWIJK - VOORSTE STROOM*	2008	1.571	228	100%	228
MOERGESTELSEWEG 32 - OISTERWIJK*	2007	1.768	293	100%	293
MOERGESTELSEWEG 34 - OISTERWIJK*	2002	1.625	183	78%	234
ORANJEPLEIN - GOIRLE*	2013	1.854	335	100%	335
OOSTERSTRAAT 1 - BAARN*	1963 (2011)	1.423	206	100%	206
PIUSHAVEN - TILBURG*	2011	2.257	452	100%	452
TORENZICHT 26 - EEMNES*	2011	1.055	190	100%	190
WATERLINIE - UITHOORN*	2013	3.223	640	100%	640
ZOOMWIJCKPLEIN 9-13-15 - OUD BEIJERLAND*	2018	1.566	218	91%	239
Opérateur : Bergman Clinics		**10.612**	**1.455**	**100%**	**1.455**
BRAILLELAAN 5 - RIJSWIJK*	2013 (2019)	2.133	252	100%	252
RIJKSWEG 69 et 69A - NAARDEN*	2010	5.821	920	100%	920
RUBENSSTRAAT 165-173 - EDE*	1991 (2014)	2.658	283	100%	283
Opérateur : DC Klinieken		**3.152**	**451**	**100%**	**451**
KRIMKADE 20 - VOORSCHOTEN*	1992	1.181	209	100%	209
LOUIS ARMSTRONGWEG 28 - ALMERE*	2000	1.971	242	100%	242
Opérateur : Domus Magnus		**3.342**	**1.028**	**100%**	**1.028**
LAURIERSGRACHT - AMSTERDAM*	1968 (2010)	3.342	1.028	100%	1.028
Opérateur : Fundis		**18.159**	**1.515**	**100%**	**1.515**
BRECHTZIJDE 20 - 2725 NS ZOETERMEER*	1997 (2008)	9.059	590	100%	590
VAN BEETHOVENLAAN 60 - ROTTERDAM*	1966 (1999)	9.100	925	100%	925
Opérateur : Gemiva		**3.967**	**549**	**100%**	**549**
CASTORSTRAAT 1 - ALPHEN AAN DEN RIJN*	2016	3.967	549	100%	549
Opérateur : Stichting Amphia		**14.700**	**1.922**	**100%**	**1.922**
DE PLATAAN - HEERLEN*	2017	14.700	1.170	100%	1.170
AMPHIA - BREDA*	2016	0	752	100%	752
Opérateur : Attent Zorg en Behandeling		**1.795**	**214**	**100%**	**214**
KASTANJEHOF 2 - VELP*	2012	1.795	214	100%	214
Opérateur : Stichting ASVZ		**1.686**	**215**	**100%**	**215**
GANTELWEG - SLIEDRECHT*	2011	1.686	215	100%	215
Opérateur : Stichting Gezondheidszorg Eindhoven (SGE)		**2.237**	**356**	**100%**	**356**
STRIJP-Z - EINDHOVEN*	2015	2.237	356	100%	356
Opérateur : Stichting JP van den Bent		**1.576**	**209**	**100%**	**209**
HOF VAN ARKEL - TIEL*	2012	1.576	209	100%	209
Opérateur : Stichting Leger des Heils		**1.181**	**98**	**100%**	**98**
NIEUWE STATIONSTRAAT - EDE*	1985 (2008)	1.181	98	100%	98
Opérateur : Stichting Martha Flora		**2.142**	**360**	**100%**	**360**
KLOOSTERSTRAAT - BAVEL*	2017	2.142	360	100%	360

Immeuble	Année de construction (dernière rénovation/ extension)	Superficie en superstructure (en m²)	A Loyer contractuels (x 1.000 EUR)	C=A/B Taux d'occupation	B Loyer + VLE sur espaces inoccupés (x 1.000 EUR)
Opérateur : Stichting Philadelphia Zorg		**7.250**	**742**	**100%**	**742**
BARONIE 149-197 - ALPHEN AAN DEN RIJN*	2016	2.000	184	100%	184
CHURCHILLAAN - LOPIK*	2015	2.883	253	100%	253
WIJNKOPERSTRAAT 90-94 - GORINCHEM*	2019	2.367	304	100%	304
Opérateur : Stichting Rijnstate		**3.591**	**440**	**100%**	**440**
MARGA KLOMPELAAN 6 - ARNHEM*	1994	3.591	440	100%	440
Opérateur : Stichting Saffier		**8.694**	**1.135**	**100%**	**1.135**
NEBO - DEN HAAG*	2004	8.694	1.135	100%	1.135
Opérateurs : Stichting Sozorg & Martha Flora		**3.074**	**493**	**100%**	**493**
DE RIDDERVELDEN - GOUDA*	2014	3.074	493	100%	493
Opérateur : Stichting Zorggroep Noordwest-Veluwe		**3.887**	**588**	**100%**	**588**
ARCADE NW - ERMELO *	2014	3.887	588	100%	588
ALLEMAGNE		**241.902**	**29.847**	**100%**	**29.847**
Opérateur : Alloheim		**6.289**	**540**	**100%**	**540**
BACHSTELZENRING 3 – NIEBÜLL*	1997	6.289	540	100%	540
Opérateur : Aspria		**18.836**	**4.787**	**100%**	**4.787**
MASCHSEE CLUB - HANOVRE*	2009	11.036	2.480	100%	2.480
UHLENHORST CLUB - HAMBOURG*	2012	7.800	2.307	100%	2.307
Opérateur : Azurit Rohr		**32.621**	**3.284**	**100%**	**3.284**
DR. SCHEIDERSTRAßE 29 – RIESA*	2018	6.538	856	100%	856
GAUßSTRAßE 5 – CHEMNITZ*	2004	7.751	765	100%	765
JOSEPH-KEHREIN-STRAßE 1-3 - MONTABAUR*	2003 (2015)	11.615	1.137	100%	1.137
SENIORENZENTRUM BRÜHL - CHEMNITZ*	2007	6.717	526	100%	526
Opérateur : Celenus (Groupe Orpéa)		**4.706**	**855**	**100%**	**855**
NEXUS - BADEN-BADEN*	1896 (2005)	4.706	855	100%	855
Opérateur : Convivo		**7.294**	**890**	**100%**	**890**
AM STEIN 20 - NEUSTADT/WESTERWALD*	2012	2.940	378	100%	378
LANGE STRASSE 5-7 - LANGELSHEIM*	2004	4.354	512	100%	512
Opérateur : Curanum (Groupe Korian)		**6.641**	**704**	**100%**	**704**
TRINENKAMP 17 - GELSENKIRCHEN*	1998	6.641	704	100%	704
Opérateur : Curata		**32.050**	**2.960**	**100%**	**2.960**
BURG BINSFELD – NOERVENICH*	1533 (1993)	8.146	790	100%	790
HAEHNER WEG 5 - REICHSHOF – DENKLINGEN*	1900 (1998)	7.604	800	100%	800
HERZOG-JULIUS-STRASSE 93 - BAD HARZBURG*	1870 (2010)	12.459	1.320	100%	1.320
SCHLOSSFREIHEIT 3 - NEUSTADT-GLEWE*	1997	3.841	50	100%	50
Opérateur : Domus Cura		**9.604**	**1.655**	**100%**	**1.655**
OSTLICHE RINGSTRASSE 12 - INGOLSTADT*	1991	6.518	875	100%	875
SCHONE AUSSISCHT 2 - NEUNKIRCHEN*	2009	3.086	780	100%	780
Opérateur : Kaiser Karl Klinik (Groupe Eifelhöhen-Klinik)		**15.215**	**2.264**	**100%**	**2.264**
KAISER KARL KLINIK - BONN*	1995 (2013)	15.215	2.264	100%	2.264
Opérateur : M.E.D. Gesellschaft für Altenpflege		**4.602**	**560**	**100%**	**560**
SENIORENRESIDENZ CALAU - CALAU*	2015	4.602	560	100%	560
Opérateur : Mohring Gruppe		**9.913**	**897**	**100%**	**897**
WESTSTRAßE 12-20 - BAD SASSENDORF*	1968 (2013)	9.913	897	100%	897
Opérateur : Sozialkonzept (Groupe Korian)		**6.100**	**655**	**100%**	**655**
AUF DER HUDE 60 - LÜNEBURG*	2004	6.100	655	100%	655
Opérateur : Stella Vitalis		**88.031**	**9.797**	**100%**	**9.797**
AM TANNENWALD 6 - SWISTTAL*	2018	5.081	594	100%	594
BAHNHOFSTRASSE 10 - HAAN*	2010	5.656	740	100%	740
BIRKSTRASSE 41 - LECK*	1999 (2000)	4.407	340	100%	340
BRESLAUER STRASSE 2 - WEIL AM RHEIN*	2015	5.789	602	100%	602

Immeuble	Année de construction (dernière rénovation/ extension)	Superficie en superstructure (en m²)	A Loyer contractuels (x 1.000 EUR)	C=A/B Taux d'occupation	B Loyer + VLE sur espaces inoccupés (x 1.000 EUR)
BRUNNENSTRASSE 6A - LUNDEN*	1999 (2002)	8.153	485	100%	485
BUCHAUWEG 22 - SCHAFFLUND*	1998 (2004)	3.881	435	100%	435
DORSTENER STRASSE 12 - BOCHUM*	2010	5.120	760	100%	760
EPPMANNSWEG 76 - GELSENKIRCHEN*	2017	5.074	550	100%	550
ESCHWEILER STRASSE 2 - ALSDORF*	2010	5.302	690	100%	690
FÖRSTEREIWEG 6 - ASCHEFFEL*	1991 (1997)	4.925	351	100%	351
JUPITERSTRASSE 28 - DUISBURG-WALSUM*	2007	4.420	641	100%	641
KÖLNER STRASSE 54-56 - WEILERWIST*	2016	4.205	594	100%	594
OSTERENDE 5 - VIÖL*	2002	3.099	261	100%	261
OSTERFELD 3- GOSLAR*	2014 (2015)	5.880	498	100%	498
OSTRING 100 - BOTTROP*	2008	4.377	590	100%	590
SEESTRASSE 28/30 - ERFSTADT*	2008	7.072	1.066	100%	1.066
STAPELHOLMER PLATZ - FRIEDRICHSTADT*	2017	5.590	600	100%	600
BUREAUX		**455.717**	**69.810**	**90%**	**77.168**
Bruxelles CBD		**109.221**	**23.756**	**97%**	**24.501**
ARTS 27*	1977 (2009)	3.734	819	87%	944
ARTS 46	1998	11.516	2.115	90%	2.341
ARTS 47-49	1977 (2009)	6.915	1.418	99%	1.427
AUDERGHEM 22-28	2004	5.853	1.316	97%	1.352
BELLIARD 40	2018	20.323	5.063	98%	5.159
GUIMARD 10-12	1980 (2015)	10.410	2.562	100%	2.565
LIGNE 13*	2007	3.693	735	96%	766
LOI 34*	2001	6.882	1.271	100%	1.273
LOI 57	2001	10.279	1.890	100%	1.890
LOI 227	1976 (2009)	5.915	1.410	95%	1.478
MEEÛS 23	2010	8.807	2.202	98%	2.237
MONTOYER 10	1976	6.205	1.243	99%	1.250
SCIENCE 41	1960 (2001)	2.932	603	97%	621
TRÔNE 98	1986	5.757	1.110	92%	1.200
Bruxelles Décentralisé		**167.346**	**23.234**	**87%**	**26.824**
BOURGET 42	2001	25.746	3.474	83%	4.164
BOURGET 44	2001	14.049	2.420	100%	2.423
BOURGET 50	1998	4.878	451	68%	662
BRAND WHITLOCK 87-93	1991	6.216	892	90%	987
COCKX 8-10 (Omega Court)*	2008	16.587	1.672	65%	2.574
COLONEL BOURG 122	1988 (2006)	4.129	396	72%	552
GEORGIN 2	2007	17.439	3.361	100%	3.361
HERRMANN-DEBROUX 44-46	1992	9.666	1.611	96%	1.670
PAEPSEM BUSINESS PARK	1992	26.520	2.014	78%	2.587
SOUVERAIN 36	1998	8.310	874	64%	1.374
SOUVERAIN 280*	1989 (2005)	7.074	1.199	96%	1.255
THE GRADIENT	1976 (2013)	19.579	3.591	91%	3.930
WOLUWE 58 (+ parking Saint-Lambert)	1986 (2001)	3.868	781	100%	781
WOLUWE 62	1988 (1997)	3.285	499	99%	504
Bruxelles Périphérie		**84.965**	**8.464**	**76%**	**11.165**
LEUVENSESTEENWEG 325	1975 (2006)	6.292	365	66%	551
MERCURIUS 30	2001	6.124	565	100%	565
NOORDKUSTLAAN 16 A-B-C (West-End)	2009	10.022	1.485	85%	1.737
PARK LANE	2000	36.635	3.734	72%	5.153
PARK HILL*	2000	16.676	1.457	63%	2.300
WOLUWELAAN 151	1997	9.216	858	100%	858

Immeuble	Année de construction (dernière rénovation/ extension)	Superficie en superstructure (en m²)	A Loyer contractuels (x 1.000 EUR)	C=A/B Taux d'occupation	B Loyer + VLE sur espaces inoccupés (x 1.000 EUR)
Anvers Périphérie		**36.636**	**5.546**	**95%**	**5.826**
AMCA - AVENUE BUILDING	2010	9.403	1.601	97%	1.656
AMCA - LONDON TOWER	2010	3.530	603	97%	622
GARDEN SQUARE	1989	7.464	964	97%	995
NOORDERPLAATS (AMCA)*	2010	61	8	100%	8
PRINS BOUDEWIJNLAAN 41	1989	6.014	896	95%	948
PRINS BOUDEWIJNLAAN 43	1980	6.007	904	89%	1.018
VELDKANT 35	1998	4.157	570	98%	579
Autres régions		**57.549**	**8.811**	**100%**	**8.852**
ALBERT Ier 4 - CHARLEROI	1967 (2005)	19.189	2.923	100%	2.923
KROONVELDLAAN 30 - DENDERMONDE	2012	9.645	1.371	100%	1.371
MECHELEN STATION - MALINES	2002	28.715	4.518	99%	4.558
IMMEUBLES DE BUREAUX FAISANT L'OBJET DE CESSION DE CRÉANCES		**49.847**	**8.903**	**100%**	**8.904**
Bruxelles Décentralisé		**20.199**	**2.860**	**100%**	**2.860**
COLONEL BOURG 124*	1988 (2009)	4.137	362	100%	362
EVEREGREEN	1992 (2006)	16.062	2.498	100%	2.498
Bruxelles CBD		**26.188**	**5.141**	**100%**	**5.143**
LOI 56	2008	9.484	1.987	100%	1.987
LUXEMBOURG 40	2007	7.522	1.109	100%	1.109
NERVIENS 105	1980 (2008)	9.182	1.933	100%	1.933
MEEÛS 23 (+ parking)	2010		113	98%	115
Autres régions		**3.460**	**902**	**100%**	**902**
MAIRE 19 - TOURNAI*	1997	3.460	902	100%	902
IMMOBILIER DE RÉSEAUX DE DISTRIBUTION		**385.755**	**37.895**	**99%**	**38.218**
Pubstone		**327.846**	**29.803**	**99%**	**29.955**
Pubstone Belgique (720 immeubles)*		**284.980**	**19.760**	**99%**	**19.881**
Bruxelles		40.422	3.868	100%	3.868
Flandres		177.733	11.750	100%	11.769
Wallonie		66.825	4.142	98%	4.245
Pubstone Pays-Bas (218 immeubles)*		**42.866**	**10.043**	**100%**	**10.074**
MAAF (268 immeubles)*		**57.909**	**8.093**	**98%**	**8.263**
TOTAL IMMEUBLES DE PLACEMENT ET REPRISES DES LOYERS CÉDÉS ET ESCOMPTÉS		**1.964.786**	**255.749**	**97%**	**263.653**
ACTIFS DÉTENUS EN VUE DE LA VENTE		**23.322**			
Belgique		**23.322**			
MOULIN À PAPIER 55	1968 (2009)	3.499			
SERENITAS	1995	19.823			
PROJETS ET RÉNOVATIONS IMMOBILIER DE SANTÉ		**3.420**			
Espagne					
EMILIA PARDO BAZAN 116 – VIGO*					
ERNESTO CHE GUEVARA – OLEIROS*					
MARIANO SANZ 39 - CARTHAGÈNE*					
Pays-Bas		**3.420**			
BURGEMEESTER MAGNEESTRAAT 12 - BERGEIJK*		3.420			
PROJETS ET RÉNOVATIONS BUREAUX		**27.184**			
BOURGET 40*		14.263			
LOI 85*		3.735			
QUARTZ		9.186			
TENREUKEN					

Immeuble	Année de construction (dernière rénovation/ extension)	Superficie en superstructure (en m²)	A Loyer contractuels (x 1.000 EUR)	C=A/B Taux d'occupation	B Loyer + VLE sur espaces inoccupés (x 1.000 EUR)
RÉSERVE FONCIÈRE IMMOBILIER DE SANTÉ			**39**		**39**
ORÉE DU BOIS - WARNETON			24		24
OSTLICHE RINGSTRASSE 11 - INGOLSTADT			16		16
RÉSERVE FONCIÈRE BUREAUX			**35**		**35**
Bruxelles CBD			**26**		**26**
DE LIGNE			3		3
EGMONT I			14		14
EGMONT II			6		6
LOUISE 140			-		-
MEIBOOM 16-18			-		-
MONTOYER 14			2		2
MONTOYER 40			-		-
Bruxelles Décentralisé			**5**		**5**
TWIN HOUSE			3		3
WOLUWE 34			2		2
Bruxelles Périphérie			**-**		**-**
KEIBERG PARK			-		-
WOUWE GARDEN 26-30			-		-
Anvers Périphérie			**3**		**3**
PRINS BOUDEWIJNLAAN 24A			3		3
Anvers Singel			**1**		**1**
QUINTEN			-		-
REGENT			-		-
ROYAL HOUSE			-		-
UITBREIDINGSTRAAT 2-8			-		-
UITBREIDINGSTRAAT 10-16			1		1
TOTAL GÉNÉRAL DU PORTEFEUILLE		**2.018.711**	**255.823**		**263.727**

Rapport des experts évaluateurs indépendants

Bruxelles, le 4 février 2020

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

Concerne :
Evaluation au 31 décembre 2019

CONTEXTE

Cofinimmo nous a mandatés pour procéder à la valorisation de son patrimoine immobilier au **31 décembre 2019** dans le cadre de la préparation de ses états financiers à cette date.

Cushman & Wakefield (C&W), la société PwC Entreprise Advisory cvba/scrl (PwC) et JLL sprl/bvba évaluent, séparément, une partie du portefeuille de bureaux.

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

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

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

Le portefeuille santé en Allemagne est évalué par PwC Allemagne.

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

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

Les portefeuilles des Agences d'Assurances en France sont évalués par C&W.

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

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

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

LE MARCHÉ DE L'IMMOBILIER DE SANTÉ

La valeur du portefeuille de Cofinimmo dans le secteur de l'immobilier de santé s'établit à 56% du portefeuille total en 2019. Cofinimmo détient près de € 2.388M dans le secteur répartis dans 5 pays : Belgique, France, Allemagne, Pays-Bas et Espagne. Au total, Cofinimmo détient 197 maisons de repos et près de 18.000 lits.

Selon Statbel, au 1er janvier 2019, la Belgique comptait 11.431.406 habitants, soit une croissance annuelle de 0,49%. Cette augmentation suit celle de ces dernières années. On peut noter que le taux de croissance de population est plus élevé en Région Bruxelles-Capital et en Région flamande qu'en Région wallonne. Il est important de souligner qu'en l'espace de dix ans, le nombre de personnes âgées de plus de 65 ans a significativement augmenté par rapport à la population belge. En effet, on note une croissance de 17,88% pour les plus de 65 ans tandis que la croissance de la population Belge n'a été que de 6,3%. La proportion des seniors parmi la population belge ne cesse de croitre.

La proportion de personnes de plus de 67 ans sur la population active (18-66 ans), appelée coefficient de dépendance, était de 31% en 2019 et sera de 40% dès 2040. Ce ratio se situe juste en dessous de la moyenne européenne. Ce vieillissement de population s'explique entre-autre par le fait que la génération du babyboom quitte progressivement la population d'âge actif. La stabilisation du vieillissement de la population belge est prévue pour 2040.

Bénéficiant d'un des meilleurs systèmes de soins de santé en Europe, les belges restent plus longtemps en bonne santé. Par conséquent, l'espérance de vie belge ne cesse de s'allonger. Elle est actuellement de 81,5 ans, ce qui augmente d'autant les candidats potentiels aux maisons de repos.

<u>Les exploitants et le marché des maisons de repos en Belgique</u>

Selon les dernières statistiques, en juillet 2019, la Belgique ne comptait pas moins de 1.498 maisons de repos et 149.415 lits. Le marché total des maisons de repos géré par les opérateurs était estimé à 5,8 milliards d'euro en 2018. Dans son dernier rapport, le courtier Cushman & Wakefield détaille les parts de marché (lits) des trois différentes catégories d'acteurs belges. Nous pouvons lire que les opérateurs publics (CPAS) possèdent 30% des lits, les opérateurs privés 33% et les opérateurs privés non-commerciaux (ASBL) 37%.

Parmi les principaux exploitants privés actifs en Belgique, on peut citer Armonea, Senior Living Group (Korian), Orpéa, Vulpia, Vivalto et Anima Care qui possèdent 22% des lits disponibles en Belgique. En 2019, les trois leaders belges, Armonea, Senior Living Group et Orpéa possédaient 17% des lits à eux seuls. Entre 2012 et 2019, le taux de croissance annuel du nombre de lits des 6 acteurs privés cités ci-dessus était de 9,72%.

Le taux d'occupation moyen des maisons de retraite belges était de 95% en 2018 bien qu'il était de 98,2% dans les groupes privés. La profitabilité du marché des maisons de repos dépend de ce taux d'occupation mais on s'attend à ce que cette rentabilité soit également impactée par certains enjeux d'ici 2020-2025. Parmi ces défis, on peut citer de nouvelles régulations gouvernementales, de nouvelles régulations concernant les accréditations de qualité des soins mais également le taux de roulement du personnel. Le marché est donc très régulé par les autorités, créant ainsi une forte barrière à l'entrée, ce qui décourage les nouveaux entrants.

D'après une étude d'ING, les belges font partie des populations étant prêt à payer plus pour leur séjour en maison de repos. On peut souligner que les prix par jour ne cessent de s'accroitre depuis ces dernières années. En 2017, il oscillait en moyenne entre 1.390€/mois (structure publique), 1.450€/mois (structure privée) et 1.520€/mois (structure associative). Les prix peuvent bien sûr rapidement s'envoler selon l'emplacement et la qualité de l'infrastructure.

Le prime yield continue à se comprimer (certaines transactions se réalisant à des taux en-deçà de 4,30%) faisant des maisons de repos un bien très intéressant à détenir dans son portefeuille. Ceci conduit à d'importantes fusions et acquisitions, on peut par exemple citer le rachat du groupe belge Armonea par le groupe français Colisée.

En novembre 2019, CBRE nommait Cofinimmo, Care Property Invest et Ethias comme principaux investisseurs immobiliers belges, ces trois groupes étant bien établis dans le marché des maisons de repos.

LE MARCHÉ DES SOINS DE SANTÉ AUX PAYS-BAS

L'intérêt pour ce marché immobilier a été croissant en 2019 tant de la part des investisseurs néerlandais que des investisseurs étrangers. Des investisseurs étrangers comme Cofinimmo étaient déjà actifs sur ce marché. En 2019, de nouveaux investisseurs étrangers se sont manifestés sur un nombre croissant d'achats aux Pays-Bas. Des investisseurs néerlandais locaux continuent à acheter de l'immobilier de santé.

Le secteur des maisons de repos (Care sector)

Le volume d'investissements de 2019 démontre un intérêt continu et croissant tant pour l'investissement que pour le redéveloppement. Ce qui est caractéristique pour 2019, c'est le nombre de portefeuilles vendus par des sociétés de logement. Ces sociétés se focalisent de plus en plus dans leur cœur de métier de fournir du résidentiel abordable (affordable housing). Cette tendance est également guidée par des pressions politiques et institutionnelles.

Du au double phénomène du changement des besoins de santé et de la fermeture des anciennes maisons de repos (qui ne répondent plus aux normes actuelles), il y a une demande croissante aux Pays-Bas pour des nouvelles maisons de repos. Ceci est reflété par une liste d'attente croissante pour des maisons de repos avec soins, et par un manque de résidences services. En outre, le marché résidentiel usuel souffre d'un manque d'offre de biens appropriés et les rendements sont sous pression. L'immobilier des maisons de repos est considéré comme une alternative intéressante. Ceci est reflété par une croissance continue des investissements dans ce secteur de la part des investisseurs institutionnels.

Le secteur de l'hospitalisation (Cure sector / healthcare centers / first line care)

Plus de 60% des centres de soins sont détenus par des investisseurs privés et des sociétés de logement. En ligne avec les tendances décrites ci-dessus, les sociétés de logement et les institutions de santé (en ce compris différents hôpitaux) vendent leurs centres de soins. Garder ces centres occasionne un gel des capitaux et ne contribue pas ou pas suffisamment à réaliser leurs objectifs premiers.

Ces centres de soins sont particulièrement intéressants comme opportunité d'investissements, car, en plus d'être localisés dans des zones de chalandises, ils y abritent une grande proportion de fonctions de soins essentielles telles celles remplies par des médecins généralistes, des pharmaciens, des dentistes, et des physiothérapeutes. La présence de services octroyés par des spécialistes et des polycliniques renforce la position de ces centres de soin.

La demande de soins dans le secteur primaire continue d'augmenter alors que l'offre dans certaines régions plafonne. À moyen terme, on s'attend à ce que les médecins généralistes s'organisent autour de plus grands ensembles avec davantage de médecins et davantage de spécialités dans des domaines plus larges. Les pratiques en duo sont encore les plus courantes. Le nombre de pratiques en solo décroît. On s'attend à une augmentation des pratiques en groupe avec la coopération de secteurs tels que les pharmacies, les physiothérapeutes et les médecins spécialistes. Une collaboration avec des soins à domicile est également intensifiée étant donné que les personnes âgées restent plus longtemps à la maison.

LE MARCHÉ ALLEMAND DES SOINS DE SANTÉ EN 2019

L'évolution démographique en Allemagne

Le pourcentage des personnes âgées de plus de 65 ans en Allemagne est en augmentation et atteindra son sommet en 2060 avec 30% de la population, équivalent à 20.6 millions de personnes. La part des personnes de plus de 80 ans était de 5,4% en 2013 et augmentera régulièrement jusqu'à 8,9% en 2035 d'après "Verbandder Ersatzkassen" et Statista.

Indépendamment du stock existant, une augmentation du nombre de maisons de repos est requise pour faire face à la demande croissante due au vieillissement de la population.

Dépendance de soins

Etant donné la part croissante de personnes plus âgées dans la population allemande, le nombre total de personnes ayant besoin de soins croîtra de 2,6 millions en 2013 à 3,5 millions en 2030, soit une croissance de 32,5%. La part des personnes dépendantes de soins augmente avec l'âge.

Description du marché

La République Fédérale d'Allemagne est composée de 16 états avec leur propre législation et lois en matière de soins pour les personnes âgées. Le marché allemand des maisons de repos est très fragmenté et dominé par des organisations sans but lucratif de même que par des entités publiques et des institutions privées.

La demande pour des maisons de repos va croître fortement dans les années à venir. Jusqu'en 2030, plus de 177.000 places additionnelles seront nécessaires. En considérant 100 places par institution, 1.770 maisons devront être construites d'ici-là.

Le marché d'investissement en maisons de repos est en croissance constante. Sauf que le volume de transactions sur les 3 premiers trimestres de 2019 totalise 1.4 milliards d'Euro, en diminution de 52% par rapport aux trois premiers trimestres de l'année précédente. Ceci est surtout dû à un manque de transactions de gros portefeuilles observé en 2018. Les beaux chiffres de l'année précédente ont été influencés à 75% par ces transactions de portefeuilles (par ex. Deutsche

Wohnen). Cependant, la demande pour ce type d'actif reste très forte.

Les investisseurs internationaux, en particulier originaires des pays européens ont dominé le marché: 32% pour la France, 8% pour le Luxembourg et 7% pour la Belgique, avec davantage d'expansion d'investissements étranger attendue.

Le prime yield reste à 4,75%, identique à l'année précédente qui était un plancher historique. Ce prime yield reste significativement supérieur aux taux de rendement des autres classes d'actifs (ex. les bureaux).

LE MARCHÉ ESPAGNOL DES SOINS DE SANTÉ EN 2019

La tendance générale en Espagne est en ligne avec celle de l'Europe occidentale, et sa population sera la plus âgée au niveau mondial juste derrière le Japon d'ici 2050. L'Espagne se situe actuellement en dessous de la moyenne de l'OMS au niveau de l'offre et le secteur aligne ses pions dans ce secteur. Les maisons de repos en particulier ont vu une augmentation de l'offre de 37% depuis 2016 pour aboutir à environ 5.400 sites et 270.000 lits pour 2019. Il n'y a pas d'acteur dominant, Domus étant l'opérateur le plus important avec une part de marché de 7%.

La majorité des transactions dans ce marché est constituée d'opérations de type sale-and-leaseback, dans lesquelles des fonds acquièrent l'immobilier et les opérateurs rachètent l'exploitation proprement dite. Les tailles moyennes sont de l'ordre de 6.000 m² par maison de repos et 47 m² par chambre. La valeur moyenne d'un lit est de € 50.000 avec des rendements prime de +- 5% pour des baux avec des échéances de 15 ans pour la plupart.

Le marché du développement est également fort actif, étant donné l'importance de la demande actuelle pour des biens neufs et le remplacement de maisons de repos obsolètes.

LE MARCHÉ DES BUREAUX

Toutes les informations ci-dessous, couvrant la Belgique et le Luxembourg, ont été obtenues à partir des bases de données, des analyses et des rapports de marché de Cushman & Wakefield.

La valeur du portefeuille de Cofinimmo dans le secteur des bureaux représente 31% du portefeuille total.

Le marché des bureaux en Belgique a clôturé l'année 2019 avec une prise en occupation (take-up) totale de 898.000 m² (incluant locations, extensions et achats pour occupation propre), soit une augmentation considérable par rapport aux niveaux d'activité observés en 2018 (714.000 m²). Les trois régions du pays ont relativement bien performé en termes d'activité locative, en particulier la région wallonne qui a enregistré sa meilleure performance de tous les temps et Bruxelles qui a connu le meilleur take-up depuis 2010. Le take-up dans la région flamande a diminué par rapport aux niveaux observés en 2017 et 2018 mais était toujours supérieur à la moyenne annuelle.

Le marché des bureaux à Bruxelles (incluant sa périphérie) a enregistré un impressionnant take-up de 527.000 m² en 2019. Cela représente une hausse de plus de 45% par rapport à 2018. Malgré le niveau élevé de take-up, le nombre de transactions en 2019 était relativement faible avec 361 deals.

Le secteur public (Union européenne, autorités administratives belges – fédérales, régionales et locales), régionales et locales belges) a joué un rôle important pour atteindre ce niveau de prise en occupation avec des transactions remarquables telles que la prélocation de 67.000 m² par les autorités flamandes dans le cadre du projet ZIN et la prélocation du Silver Tower de 37.000 m² par les autorités bruxelloises. En fait, il s'agissait également des deux transactions les plus importantes de l'année. Par conséquent, la proportion de la participation aux transactions publiques (32%) est légèrement supérieure à la moyenne quinquennale. Néanmoins, la demande du secteur privé est en hausse pour la cinquième année consécutive et atteint son plus haut niveau depuis 2008. Dans le secteur privé, les transactions les plus notables incluent la prélocation de PwC dans leur futur nouveau siège (23.000 m²) ainsi que la prélocation de BPost dans la Multi-Tower (17.000 m²). De son côté, l'activité de coworking a poursuivi sa croissance à Bruxelles. En effet, après le secteur public, le secteur du coworking a été l'industrie la plus active cette année avec près de 14% de la prise en occupation totale.

L'année 2019 a également vu l'arrivée de nouveaux projets de bureaux. Au total, environ 116.000 m² de nouveaux immeubles de bureaux ont été livrés au cours de l'année, les plus importants étant The One, Phoenix et The Seven. Par ailleurs, 633.500 m² supplémentaires de bureaux pré-loués et spéculatifs sont actuellement en cours de construction et devraient arriver sur le marché d'ici 2022. À côté de grands projets sur mesure actuellement en construction, tels que le Centre 58, le De Ligne et le nouveau siège de BNP Paribas Fortis, environ 360.000 m² ont été lancés de manière spéculative. Parmi ceux-ci, les projets les plus importants sont le Manhattan Center, le Quatuor, le Spectrum et la Gare Maritime. La recherche d'espaces de bureaux qualitatifs a cependant conduit au plus haut niveau de prélocations jamais enregistré sur le marché des bureaux bruxellois (environ 48% du take-up total). Par conséquent, la disponibilité à la livraison du bâtiment reste relativement faible. Environ 220.000 m² sont encore disponibles dans les projets en cours de construction.

Le taux de vacance sur le marché des bureaux à Bruxelles a poursuivi sa lente baisse et est tombé à 7,53% en fin d'année. Des différences majeures continuent à apparaître selon les quartiers: le CBD (quartiers Léopold, Centre, Nord, Midi et Louise) a enregistré un taux de vacance de seulement 4,0%, alors que les quartiers Décentralisés et la Périphérie ont enregistré des taux respectifs de 11,6% et 16,8%.

Les loyers de bureaux prime à Bruxelles ont augmenté vers la fin du premier semestre pour atteindre 320 €/m²/an et sont restés stables par la suite. La faible disponibilité des espaces de qualité et la confiance de certains propriétaires sur le niveau de loyer atteignable ont également contribué à la forte augmentation de prix observée depuis 2017 (de 275 € à 305 €/m²/an) mais aussi à la dernière hausse en 2019. Les loyers prime dans les quartiers Léopold, Nord et Louise ont connu une hausse à 320 €, 220 € et 250 €/m²/an, respectivement. Les loyers moyens pondérés pour 2019 ont également connu une augmentation à 180 €/m²/an par rapport à 175 €/m²/an en 2018. Des disparités importantes peuvent encore être observées entre les différents quartiers bruxellois, les loyers prime variant de 140 € (Ring) à 320 €/m²/an (quartier Léopold). Tenant compte d'immeubles qualitatifs récemment mis sur le marché, ou qui devraient l'être dans les mois à venir, les loyers prime pourraient encore augmenter pour atteindre 325 €/m²/an d'ici à la fin de 2021.

Tous secteurs confondus, le volume d'investissement en Belgique en 2019 s'est élevé à environ 4,5 milliards d'euros, soit la deuxième meilleure année depuis 2007 et supérieur à la moyenne sur 5 ans de 4 milliards d'euros. Ce volume a été stimulé par certaines transactions importantes dans le secteur des bureaux tandis que le secteur du commerce n'a enregistré aucune transaction significative cette année.

Le marché belge des bureaux a enregistré un volume d'investissement de 2,45 milliards d'euros, dont 2,085 milliards d'euros sur le marché des bureaux bruxellois. En effet, le marché des bureaux de Bruxelles en 2019 a enregistré le plus grand nombre de transactions jamais enregistrées (69 transactions) et a enregistré le volume d'investissement le plus élevé après 2002. Au total, 6 transactions supérieures à 100 MEUR ont été enregistrées sur le marché des bureaux de Bruxelles. Le plus notable a été l'acquisition du Pegasus Park pour 150 MEUR suivi de la vente du TDO (148 MEUR) et du Mondrian (131 MEUR). La part du volume d'investissement provenant d'investisseurs étrangers reste importante, représentant environ 66% du volume d'investissement total. Les investisseurs internationaux ont tendance à se concentrer sur les produits LT-Core, Core et Core +, tandis que les produits dits « add-value » et de redéveloppement sont plus réservés aux investisseurs belges.

Les taux de rendement prime sur le marché des bureaux à Bruxelles continuent de subir des pressions, principalement en raison de la politique de taux d'intérêt accommodante menée par la Banque centrale européenne et de la concurrence entre investisseurs pour les meilleurs actifs. Les rendements préférentiels des immeubles avec des baux de 6/9 ans ont été réduits à 4,10% en fin d'année reflétant la forte demande d'investissements dans le secteur des bureaux. Les taux de rendement prime à long terme ont également connu une compression à 3,55% suite à la vente du Mondrian. Les taux d'intérêt devant rester à un niveau très bas tout au long de 2020, les taux de rendement prime pourraient donc encore se comprimer pour atteindre un nouveau record historiquement bas au cours de l'année.

MARCHÉS IMMOBILIERS DU RÉSEAU DE DISTRIBUTION (PUBSTONE ET COFINIMUR)

La part de Cofinimmo dans l'immobilier de réseau de distribution est estimée à 13% au 31 décembre 2019. Les filiales (Pubstone pour le secteur des cafés/restaurants en Belgique et aux Pays-Bas, et Cofinimur I pour les secteurs des agences magasins locaux en France) présentent des profils de risques diversifiés sur le plan géographique ainsi que par leur nature particulière entre l'immobilier commercial et les propriétés d'investissement offrant un potentiel de reconversion. La juste valeur des immeubles détenus dans les secteurs immobiliers du réseau de distribution est de 562 millions d'euros.

Après une croissance de 1,4% en 2018, la croissance du PIB belge devrait ralentir légèrement pour s'établir à 1,3% en 2019 et 1,2% en 2020. La consommation privée devrait rester relativement dynamique, mais les perspectives d'exportations et d'investissement restent assombries entre autres en raison des tensions commerciales mondiales et des préoccupations liées au Brexit.

Comme observé partout en Europe (et dans le monde), le paysage du retail subit des changements structurels et se transforme actuellement rapidement. Cependant, le retail physique n'est pas mort, bien qu'il subisse une évolution sismique (et rapide). Le retail physique « traditionnel » continuera d'exister, mais en tant que partie beaucoup plus petite de l'ensemble des locataires dans les années à venir.

À travers l'Europe, il y a une divergence croissante entre les emplacements de retail principaux et secondaires, ces derniers enregistrant une baisse plus importante de la demande et des baisses de loyer plus marquées. La même tendance est observée en Belgique, les sites secondaires étant ceux qui souffrent le plus d'une augmentation du taux de vacance et d'une diminution du nombre de visiteurs. Cela a un impact négatif sur l'évolution des niveaux locatifs. Il convient également de mentionner que la dichotomie entre les emplacements principaux et secondaires est non seulement valable entre les villes, mais également au sein d'une ville, les zones centrales restant relativement stables tandis que les emplacements / zones secondaires connaissent des évolutions négatives.

Cependant, alors que le retail secondaire est globalement le plus durement touché, nous ne pouvons pas affirmer catégoriquement que certains secteurs / villes sont plus vulnérables que d'autres - le risque d'obsolescence variera d'un actif à l'autre, d'un endroit à l'autre, etc. En tant que tel, il devient de plus en plus difficile d'évaluer exactement l'évolution de lieux spécifiques sans avoir une bonne compréhension de tous les facteurs à l'origine de ces évolutions.

Le secteur HoReCa est encore plus spécifique et pourrait bénéficier de la croissance rapide des tendances du secteur Food & Beverage. En effet, le marché de l'alimentation et des boissons (F&B) a connu une croissance saine au cours des dix dernières années et cela devrait se poursuivre. En conséquence, la proportion du retail de comparaison (vêtements, chaussures, produits blancs) en pourcentage du retail total diminue et est partiellement remplacée par des offres de F&B, de loisirs et de divertissement dans les différentes rues, centres commerciaux, parcs retail out-of-town, et les principales artères commerciales. Cela s'explique notamment par le changement des habitudes d'achat des consommateurs et la croissance de « expérience retail », reflétant le désir des consommateurs d'améliorer leur expérience d'achat physique par une expérience sociale / de loisirs.

Par conséquent, les nouveaux développements retail, rénovations et extensions sont de plus en plus conçus pour inclure les zones de restauration et de style de vie, y compris les stands de nourriture autonomes, street food et les kiosques. En établissant et / ou en élargissant l'empreinte F&B dans les projets de retail, il offre aux propriétaires la possibilité d'augmenter le nombre de visiteurs, le temps de séjour des consommateurs et, finalement, les dépenses. Cela est particulièrement important compte tenu des défis auxquels sont confrontés les détaillants ayant pignons sur rue à cause de la croissance du commerce en ligne ces dernières années sur certains marchés.

Les activités d'arbitrage de ce portefeuille devraient donc se poursuivre dans les années à venir, les investissements de Cofinimmo étant caractérisés par une recherche de sécurité (baux à long terme avec 1 occupant avec une base financière stable), des niveaux de location et des prix d'acquisition au m² relativement attractifs. De plus, certaines propriétés du portefeuille peuvent également offrir des opportunités de vente «à l'unité» pour les investisseurs locaux.

OPINION

Nous confirmons que notre valorisation a été effectuée en conformité avec les normes et pratiques nationales et internationales (International Valuation Standards édités par le International Valuation Standard Council et inclus dans l'évaluation RICS – Normes Professionnelles Juin 2017, le «Red Book» édité par le Royal Institute of Chartered Surveyors).

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

MÉTHODES D'EVALUATION

Notre méthodologie d'évaluation repose principalement sur quatre méthodes:

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

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

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

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

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

LA MÉTHODE DE LA VALEUR RÉSIDUELLE

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

LA MÉTHODE DES COMPARABLES DE MARCHÉ

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

FRAIS TRANSACTIONNELS

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

La valeur probable de réalisation (fair value) des immeubles de plus de 2.500.000 EUR, droits déduits, correspondant à la juste valeur (fair value), telle que définie par le référentiel IFRS 13 et définie dans le communiqué de presse de l'Association belge des Assets Managers (BEAMA) du 08 février 2006, et revue le 30 juin 2016 peut donc être obtenue par déduction de la valeur d'investissement d'un montant de droit équivalent à 2,5%. Ce taux de 2,5% sera revu périodiquement et adapté pour autant que l'écart constaté sur le marché institutionnel soit supérieur à +/- 0,5%. Pour les immeubles qui ont une valeur acte en mains inférieure à 2.500.000 €, les droits à déduire sont de 10% ou de 12,5% selon la région de la Belgique dans laquelle ils sont situés.

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

ACTIFS SOUS CESSION DE CRÉANCE

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

VALEUR D'INVESTISSEMENT ET VALEUR DE RÉALISATION (JUSTE VALEUR)

Tenant compte des trois opinions, la valeur d'investissement (frais d'acquisition non déduits) du patrimoine immobilier de Cofinimmo au 31 décembre 2019 s'établit à 4.427.561.000 EUR.

Tenant compte des trois opinions, la juste valeur (frais d'acquisition déduits) du patrimoine immobilier de Cofinimmo au 31 décembre 2019, correspondant à la «Fair Value», au sens du référentiel IAS/IFRS, s'établit à 4.247.287.000 EUR.

Sur cette base, les rendements sur loyers perçus ou contractuels, y compris actifs sous cession de créances, hors projets, actifs détenus en vue de la vente, terrains et immeubles en cours de rénovation et après application d'un loyer fictif sur locaux occupés par Cofinimmo, s'établissent à 5,98% de la valeur d'investissement.

En supposant les immeubles entièrement loués, le rendement passerait à 6,17% de la valeur d'investissement. Les immeubles de placements ont un taux d'occupation de 97,0%.

La moyenne du niveau des loyers contractuels et la valeur locative sur les espaces vides (hors projets et immeubles en rénovation et actifs ayant fait l'objet de cession de créances) est supérieure de 1,57% à la valeur locative normale estimée pour le patrimoine à ce jour.

Le patrimoine est réparti comme suit:

	Valeur d'investissement	Juste valeur	% de la juste valeur
Immobilier de santé	2.485.780.000	2.387.508.600	56%
Bureaux	1.330.293.000	1.297.846.800	31%
Immobilier de réseaux de distribution	611.488.000	561.931.600	13%
TOTAL	**4.427.561.000**	**4.247.287.000**[1]	**100%**

1 Arrondi au millier.

Opinion de PwC

PwC estime, pour la part du patrimoine immobilier de Cofinimmo qu'elle évalue au 31 décembre 2019, la valeur d'investissement à 1.657.088.000 EUR et la juste valeur (frais transactionnels déduits) à 1.595.346.700 EUR.

Jean-Paul DUCARME FRICS
Director (*) PwC

Ann SMOLDERS
Partner (**) PwC

(*) JP Ducarme Consulting sprl, représenté par son représentant permanent Jean-Paul Ducarme
(**) Ann Smolders sprl, représenté par son représentant permanent Ann Smolders

Opinion de C&W

C&W estime, pour la part du patrimoine immobilier de Cofinimmo qu'elle évalue au 31 décembre 2019, la valeur d'investissement à 2.322.579.000 EUR et la juste valeur (frais transactionnels déduits) à 2.217.150.800 EUR.

Emeric Inghels, MRICS
C&W Partner

Opinion de JLL

JLL sprl et JLL Expertises estiment, pour la part du patrimoine immobilier de Cofinimmo qu'elle évalue au 31 décembre 2019, la valeur d'investissement à 447.894.000 EUR et la juste valeur (frais transactionnels déduits) à 434.789.500 EUR.

Roderick Scrivener, FRICS
JLL Director

Elodie Dumoulin
Directeur Jones Lang LaSalle Expertises

PRICEWATERHOUSECOOPERS Entreprise Advisory
Société coopérative à responsabilité limitée
Woluwe Garden, Woluwedal 18
1932 Sint-Stevens-Woluwe - Belgium
Tel: +32 (0)710 42 11
Fax: +32 (0) 710 42 99
www.pwc.com

Cushman & Wakefield Belgium S.A.
Rue Royale 197
1000 Brussels - Belgium
Tel: +32 (0)2 510 08 34
Fax: +32 (0)2 512 04 42
www.cushmanwakefield.be

JLL Expertises
Société privée à responsabilité limitée
Avenue Marnix, 23, b1
1000 Bruxelles
Tel: +32 (0)2 550 25 25
Fax: +32 (0)2 550 26 26
www.jll.be

Cofinimmo propose trois instruments cotés en bourse, qui présentent chacun des profils de risque, de liquidité et de rendement différents

Centre de consultations médicales De Waterlinie - Uithoorn (NL)

32,5 %

PRIME MOYENNE DE L'ACTION SUR LA VALEUR INTRINSÈQUE (IFRS)

L'ACTION ORDINAIRE

L'action de Cofinimmo est cotée sur *Euronext Brussels* (ticker: COFB) depuis 1994. L'action de Cofinimmo est reprise dans les indices BEL20 et Euronext 150 et également dans les indices immobiliers EPRA Europe et GPR250. Au 31.12.2019, Cofinimmo affichait une capitalisation boursière de 3,4 milliards EUR.

CONTEXTE BOURSIER

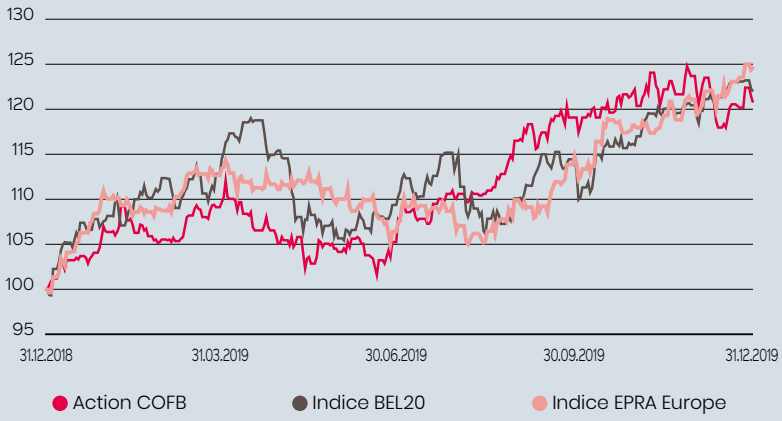
Contrairement à l'année 2018, 2019 a été marqué par une forte progression des marchés des actions. Plusieurs événements ont ainsi eu un effet positif sur les marchés, que ce soit les trois diminutions des taux directeurs opérées par la Réserve fédérale des États-Unis durant l'année; l'accord commercial partiel annoncé entre les États-Unis et la Chine en fin d'année, et qui a finalement été conclu début 2020, ou encore la politique accommodante poursuivie par la Banque centrale européenne. L'achat massif de titres par les banques centrales a en effet assuré une abondance de liquidités sur les marchés, ce qui a entraîné un mouvement haussier de tous les actifs. Début septembre 2019, les taux d'intérêt ont atteint un plus bas historique avec le rendement du Bund 10 ans à -0,7%. Grâce à un mouvement haussier de tous les actifs, les taux ont remonté en fin d'année. Le rendement du Bund 10 ans s'est détendu de 43 bps cette année, tandis que les rendements de l'emprunt de l'État belge à dix ans ('OLO 10 ans') et de l'emprunt de l'État américain à dix ans perdent 72 et 78 bps. À titre indicatif, l'indice BEL20 a réalisé une performance positive de 22% sur l'année alors que l'indice EPRA Europe a gagné 25%. Cette forte hausse, malgré une croissance économique atone, est due au regain d'optimisme alimenté par l'action des banques centrales et notamment l'abondance des liquidités sur les marchés ainsi que l'absence de rendement sur les produits de taux.

ÉVOLUTION DU TITRE

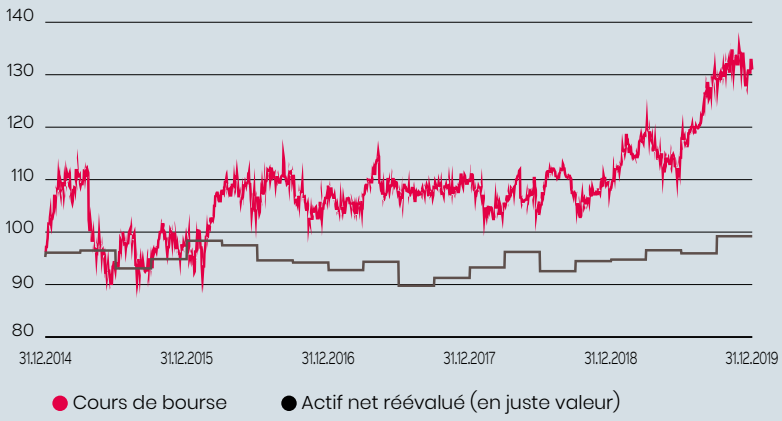
Le premier graphique illustre la performance boursière de l'action Cofinimmo en 2019 par rapport aux indices BEL20 et EPRA Europe. Le cours de l'action Cofinimmo a oscillé entre 108,50 EUR et 135,40 EUR, avec une moyenne annuelle de 120,81 EUR. Le cours de clôture au 31.12.2019 s'élevait à 131,00 EUR, soit un cours de bourse en croissance de 21% par rapport au cours de clôture de l'année précédente.

Le deuxième graphique montre le cours de bourse de l'action Cofinimmo par rapport à sa valeur intrinsèque (IFRS) sur les cinq dernières années. L'action affiche une prime moyenne de 22,3% sur cinq ans ou de 32,5% sur l'année 2019. Si l'on compare le cours de bourse à l'EPRA VAN, la prime moyenne est de 14,3% sur cinq ans ou de 25,0% sur l'année 2019.

PERFORMANCE BOURSIÈRE
(BASE 100 AU 31.12.2018)



COMPARAISON DU COURS ET DE L'ACTIF NET RÉÉVALUÉ PAR ACTION
(EN EUR)



LIQUIDITÉ DU TITRE DE COFINIMMO

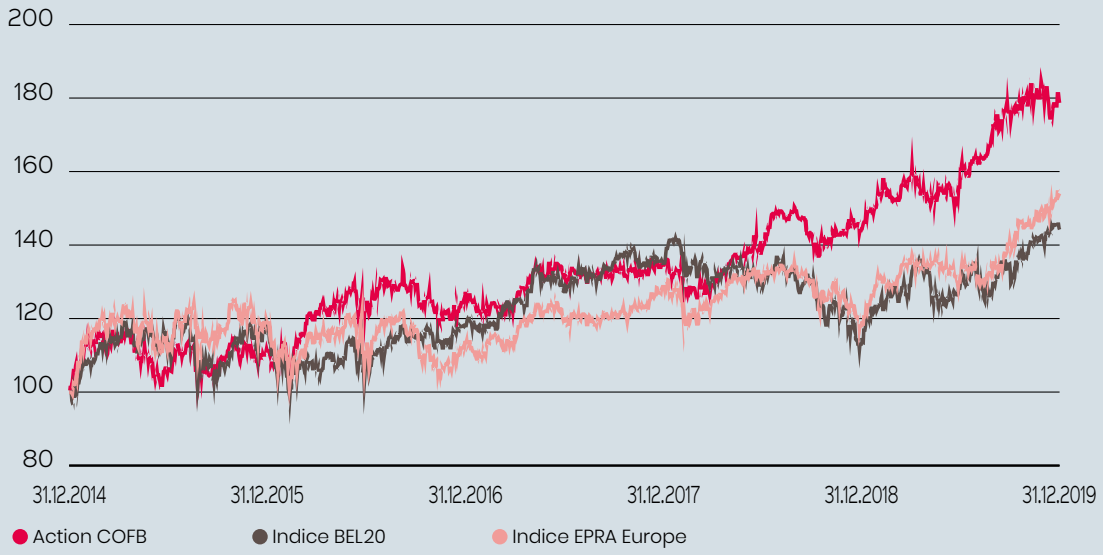
En 2019, Cofinimmo a poursuivi ses efforts visant à favoriser la liquidité de l'action. La société a participé tout au long de l'année à une vingtaine de *roadshows* et conférences. Cofinimmo a également investi dans des campagnes visant à renforcer sa notoriété, tant auprès des investisseurs institutionnels qu'individuels.

Avec une capitalisation boursière d'un montant de 3,4 milliards EUR au 31.12.2019 et un volume journalier moyen de 4,9 millions EUR ou un peu plus de 40.850 titres, Cofinimmo dispose d'un niveau de liquidité suffisant pour capter l'attention des investisseurs institutionnels de premier rang.

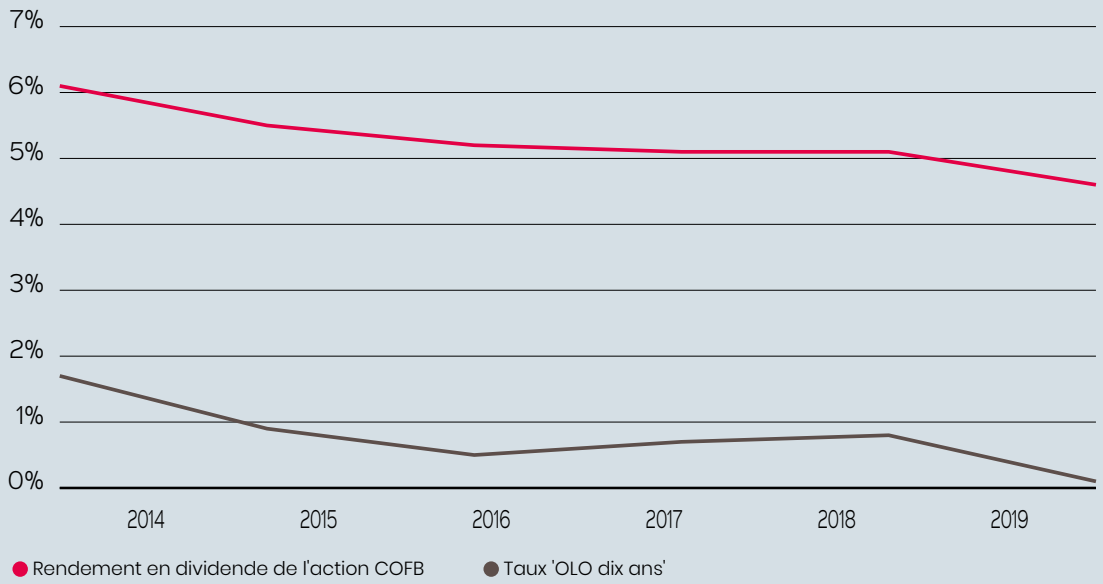
RENDEMENTS TOTAUX (EN %)

La rentabilité totale pour l'actionnaire est mesurée en fonction de l'évolution du cours de bourse et inclut la distribution du dividende ou toute autre distribution réalisée ou payée. En supposant le réinvestissement du dividende 2018 mis en paiement en mai 2019, l'action Cofinimmo a enregistré un rendement total de 23,7% sur l'année 2019. Le graphique à la page suivante illustre les performances de l'action Cofinimmo par rapport aux indices BEL20 et EPRA Europe au cours des cinq dernières années, rendement en dividende inclus. Sur cette période, l'action Cofinimmo a enregistré un rendement total de 78,7%, ce qui correspond à un rendement annuel moyen de 15,7%. Les indices BEL20 et EPRA ont enregistré respectivement une variation totale de 44,2% et 54,0%, ce qui correspond à des rendements annuels moyens de 8,8% et 10,8%.

RENDEMENTS TOTAUX
(BASE 100 AU 31.12.2014)



COMPARAISON DU RENDEMENT EN DIVIDENDE ET DU TAUX 'OLO 10 ANS'



23,7%

RENDEMENT TOTAL DE L'ACTION EN 2019

ACTIONNARIAT/PROFIL DE L'INVESTISSEUR

Cofinimmo compte un large panel d'investisseurs aux profils diversifiés. Il s'agit, d'une part, d'une large base d'investisseurs institutionnels répartis notamment en Belgique, en Allemagne, en France, au Luxembourg, aux Pays-Bas, au Royaume-Uni, en Suisse et en Amérique du Nord et, d'autre part, d'actionnaires individuels, principalement situés en Belgique.

Au 31.12.2019, deux actionnaires franchissent le seuil de détention de 5% qui entraîne une obligation de notification de dépassement de seuil: il s'agit du groupe Always Care-Ion et du fonds d'investissement américain BlackRock, qui détiennent respectivement 5,54% et 5,38% du capital de Cofinimmo.

DIVIDENDE

Le Conseil d'Administration proposera à l'Assemblée Générale Ordinaire du 13.05.2020 la distribution d'un dividende conforme à la prévision publiée dans le rapport financier annuel 2018, soit 5,60 EUR brut par action. Ce dividende correspond à un rendement brut de 4,6% par rapport au cours de bourse moyen de l'action pendant l'exercice 2019 (contre un rendement brut de 5,1% en 2018).

Le graphique ci-contre illustre le rendement en dividende de l'action Cofinimmo par rapport au taux 'OLO 10 ans' au cours des cinq dernières années. Sur cette période, l'action Cofinimmo a offert un rendement en dividende moyen de 5,1%, contre un taux 'OLO 10 ans' moyen de 0,6%.

PRÉCOMPTE MOBILIER

Depuis le 01.01.2017, le taux du précompte mobilier applicable aux dividendes attribués s'élève à 30%.

La Loi belge prévoit toutefois des exonérations. Pour pouvoir en profiter, les bénéficiaires de dividendes doivent au préalable remplir certaines conditions. Par ailleurs, les conventions préventives de double imposition prévoient des réductions de retenue à la source sur les dividendes.

Il convient aussi de se référer à la section 'Composition du portefeuille et perspectives en matière de précompte mobilier' du chapitre 'Prévisions 2020' du présent document, pour les considérations actuelles en matière de perspectives de précompte mobilier réduit.

ISIN BE0003593044	2019	2018	2017
Cours de bourse (en EUR)			
Le plus élevé	135,40	113,00	115,25
Le plus bas	108,50	101,75	103,40
À la clôture	131,00	108,50	109,75
Moyen	120,81	107,27	107,82
Rendement en dividende[1]	**4,6%**	**5,1%**	**5,1%**
Rendement brut[2] (sur 12 mois)	**7,9%**	**7,5%**	**6,1%**
Dividende[3]			
Brut	5,60[4]	5,50	5,50
Net	3,92[4]	3,85	3,85
Volume			
Volume journalier moyen	40.860	37.867	33.670
Volume annuel	10.419.399	9.618.185	8.585.830
Nombre d'actions ayant jouissance dans les résultats consolidés de l'exercice	**25.849.283**	**22.311.112**	**20.667.381**
Capitalisation boursière à la clôture (x 1.000 EUR)	**3.386.256**	**2.420.756**	**2.268.245**
***Free-Float*[5]**	**95%**	**100%**	**100%**
Vélocité[5]	**42,4%**	**43,1%**	**41,5%**
Pay-out ratio	**82,2%**	**83,9%**	**84,2%**

1 Dividende brut sur la moyenne annuelle du cours de bourse.
2 Appréciation du cours de bourse + rendement en dividende.
3 Le précompte mobilier sur les dividendes s'élève à 30%.
4 Sous réserve d'approbation par l'Assemblée Générale Ordinaire du 13.05.2020.
5 Selon la définition d'Euronext.

LES ACTIONS PRIVILÉGIÉES

Cofinimmo a annoncé le 28.05.2019 sa décision de désigner une de ses filiales – Gestone III SA – en tant que titulaire de l'option d'achat relative aux actions privilégiées I (code ISIN BE0003811289) et II (code ISIN BE0003813301), conformément à l'article 8.3 des statuts, et a fait part de la décision de Gestone III SA d'exercer ladite option d'achat.

Conformément aux statuts de la société, Cofinimmo a offert aux détenteurs d'actions privilégiées la faculté de demander la conversion de leurs actions privilégiées en actions ordinaires (parité 1 pour 1) pendant un délai d'un mois courant du 29.05.2019 au 30.06.2019.

À la suite de cette période de conversion, Cofinimmo a reçu des demandes de conversion en actions ordinaires pour 97,5% des actions privilégiées encore en circulation. Ces conversions ont été constatées par acte authentique passé devant notaire le 12.07.2019 et ont donné lieu à la création et à la livraison d'un total de 680.603 nouvelles actions ordinaires de la société.

Au total, 1.257 actions privilégiées I et 15.875 actions privilégiées II n'ont pas fait l'objet d'une demande de conversion au 30.06.2019. Faute de conversion, ces actions privilégiées ont été rachetées de plein droit par Gestone III SA. Cette acquisition est intervenue le 12.07.2019.

Le prix de rachat des actions privilégiées est, en vertu des statuts, fixé à leur prix d'émission, à savoir 107,89 EUR pour les actions privilégiées I et 104,44 EUR pour les actions privilégiées II.

Le prix de rachat des actions privilégiées non converties a été versé le 12.07.2019 aux détenteurs concernés sur le compte mentionné dans le registre (ou à défaut de numéro de compte bancaire valable, les actions privilégiées concernées ont été transférées de plein droit à Gestone III SA moyennant consignation du prix de rachat à la Caisse des Dépôts et Consignations).

Gestone III SA a signifié à Cofinimmo une demande de conversion des actions privilégiées acquises par elle. Cette conversion en actions ordinaires a également été constatée le 12.07.2019. Depuis cette date, le capital de Cofinimmo est exclusivement représenté par 25.849.283 actions ordinaires, figurant toutes sur une seule ligne de cotation sur *Euronext Brussels* (contre trois lignes précédemment). De ce fait, la capitalisation boursière de la société, qui représentait 3,4 milliards EUR au 31.12.2019, est plus simple à appréhender que par le passé.

L'OBLIGATION CONVERTIBLE

Cofinimmo est émettrice d'une seule obligation convertible (voir également le chapitre 'Gestion des ressources financières' de ce Document).

ISIN BE0002259282 (Cofinimmo SA 2016-2021)	2019	2018	2017
Cours de bourse (en EUR)			
À la clôture	151,69	143,42	142,62
Moyen	148,24	143,62	141,42
Rendement moyen jusqu'à l'échéance (moyenne annuelle)	**-2,0%**	**0,7%**	**0,8%**
Rendement effectif à l'émission	**0,2%**	**0,2%**	**0,2%**
Coupon d'intérêt (en %)			
Brut (par tranche de 146,00 EUR)	0,1875	0,1875	0,1875
Net (par tranche de 146,00 EUR)	0,1313	0,1313	0,1313
Nombre de titres	**1.502.196**	**1.502.196**	**1.502.196**
Prix de conversion (en EUR)	**135,82**	**140,11**	**143,48**

LES OBLIGATIONS NON CONVERTIBLES

Cofinimmo est émettrice de quatre obligations non convertibles, dont un *Green & Social Bond* (voir également le chapitre 'Gestion des ressources financières' de ce Document).

ISIN BE6241505401 (Cofinimmo SA 2012-2020)	2019	2018	2017
Cours de bourse (en EUR)			
À la clôture	100,18	102,33	104,49
Moyen	101,28	103,51	103,73
Rendement moyen jusqu'à l'échéance (moyenne annuelle)	**1,8%**	**1,4%**	**1,4%**
Rendement effectif à l'émission	**3,6%**	**3,6%**	**3,6%**
Coupon d'intérêt (en %)			
Brut (par tranche de 100.000 EUR)	3,55	3,55	3,55
Net (par tranche de 100.000 EUR)	2,49	2,49	2,49
Nombre de titres	**1.400**	**1.400**	**1.400**

ISIN BE0002224906 (Cofinimmo SA 2015-2022)	2019	2018	2017
Cours de bourse (en EUR)			
À la clôture	101,91	101,24	101,44
Moyen	101,71	101,08	101,97
Rendement moyen jusqu'à l'échéance (moyenne annuelle)	**1,0%**	**1,5%**	**1,6%**
Rendement effectif à l'émission	**1,9%**	**1,9%**	**1,9%**
Coupon d'intérêt (en %)			
Brut (par tranche de 100.000 EUR)	1,92	1,92	1,92
Net (par tranche de 100.000 EUR)	1,34	1,34	1,34
Nombre de titres	**1.900**	**1.900**	**1.900**

ISIN BE0002267368 (Cofinimmo SA 2016-2026)	2019	2018	2017
Cours de bourse (en EUR)			
À la clôture	99,63	97,42	95,95
Moyen	100,13	95,45	96,19
Rendement moyen jusqu'à l'échéance (moyenne annuelle)	**1,8%**	**2,1%**	**2,2%**
Rendement effectif à l'émission	**1,7%**	**1,7%**	**1,7%**
Coupon d'intérêt (en %)			
Brut (par tranche de 100.000 EUR)	1,70	1,70	1,70
Net (par tranche de 100.000 EUR)	1,19	1,19	1,19
Nombre de titres	**700**	**700**	**700**

ISIN BE0002269380 (Cofinimmo SA 2016-2024)	2019	2018	2017
Cours de bourse (en EUR)			
À la clôture	99,80	98,75	99,00
Moyen	100,33	98,20	99,49
Rendement moyen jusqu'à l'échéance (moyenne annuelle)	**2,0%**	**2,2%**	**2,2%**
Rendement effectif à l'émission	**2,0%**	**2,0%**	**2,0%**
Coupon d'intérêt (en %)			
Brut (par tranche de 100.000 EUR)	2,00	2,00	2,00
Net (par tranche de 100.000 EUR)	1,40	1,40	1,40
Nombre de titres	**550**	**550**	**550**

STRUCTURE DE L'ACTIONNARIAT AU 31.12.2019

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 Document, Cofinimmo n'a reçu aucune déclaration de transparence présentant une situation postérieure à celle du 18.02.2020. Selon la définition d'Euronext, le *free-float* est de 95%.

Société	%
Always Care-Ion	5,5%
BlackRock	5,4%
Groupe Cofinimmo	0,2%
Autres < 5%	88,9%
TOTAL	**100,0%**

CALENDRIER DE L'ACTIONNAIRE

Événement	Date
Publication du Document d'Enregistrement Universel 2019	09.04.2020
Publication du Rapport de Développement Durable 2019	09.04.2020
Informations trimestrielles: résultats au 31.03.2020	28.04.2020
Assemblée Générale Ordinaire pour 2019	13.05.2020
Mise en paiement du dividende relatif à l'exercice 2019[1]	
Coupon	N°35
Date de détachement de coupon (*Ex-date*)[2]	18.05.2020
Date d'arrêté (*Record date*)[3]	19.05.2020
Date de paiement du dividende	À partir du 20.05.2020
Rapport Financier Semestriel: résultats au 30.06.2020	30.07.2020
Informations trimestrielles: résultats au 30.09.2020	19.11.2020
Communiqué de presse annuel: résultats au 31.12.2020	11.02.2021

1 Sous réserve d'approbation par l'Assemblée Générale Ordinaire du 13.05.2020.
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.

Centre de consultations médicales Sionsberg – Dokkum (NL)

Données conformes au référentiel EPRA[1]

INDICATEURS DE PERFORMANCE EPRA

Définition		31.12.2019		31.12.2018	
		(x 1.000 EUR)	EUR/action	(x 1.000 EUR)	EUR/action
1 EPRA Résultat	Résultat courant provenant des activités opérationnelles stratégiques.	166.498	6,81	145.004	6,55
EPRA Résultat dilué	Résultat courant provenant des activités opérationnelles stratégiques, tenant compte des instruments financiers ayant potentiellement un impact dilutif à la date de clôture.	166.498	6,80	145.004	6,54
2 EPRA VAN	Valeur de l'Actif Net (VAN) ajustée pour tenir compte des immeubles de placement à la juste valeur et excluant certains éléments qui ne sont pas supposés s'intégrer dans un modèle financier d'investissement immobilier à long terme.	2.599.971	100,69	2.177.238	94,76
3 EPRA VANNN	EPRA VAN ajustée pour tenir compte des justes valeurs (i) des instruments financiers, (ii) de la dette et (iii) des impôts différés.	2.519.367	97,56	2.124.801	92,48

Définition		31.12.2019	31.12.2018
		en %	en %
4 (i) EPRA Rendement Initial Net (RIN)	Revenus locatifs bruts annualisés basés sur les loyers passants à la date de clôture des états financiers, moins les charges immobilières, le tout divisé par la valeur de marché du portefeuille, augmenté des frais et droits de mutation estimés lors de l'aliénation hypothétique des immeubles de placement.	5,63%	5,62%
(ii) EPRA RIN Ajusté	Cette mesure incorpore un ajustement par rapport à l'EPRA RIN relatif à l'expiration des périodes de gratuités et autres *incentives*.	5,63%	5,69%
5 EPRA Taux de vacance locative	Valeur Locative Estimée (VLE) des surfaces vides divisée par la VLE du portefeuille total.	3,04%	4,30%
6 EPRA Ratio de coûts (frais directs de vacance inclus)	Dépenses administratives/ opérationnelles selon les résultats financiers IFRS, comprenant les coûts directs des immeubles non loués, le tout divisé par les revenus locatifs bruts diminués des coûts du foncier.	22,16%	23,22%
7 EPRA Ratio de coûts (frais directs de vacance exclus)	Dépenses administratives/ opérationnelles selon les résultats financiers IFRS, diminués des coûts directs des immeubles non loués, le tout divisé par les revenus locatifs bruts diminués des coûts du foncier.	17,97%	19,07%

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 VAN', 'EPRA VANNN' et 'EPRA Ratio de coûts' sont calculées conformément aux définitions reprises dans 'EPRA *Best Practices Recommendations*' et si les données financières utilisées dans le calcul de ces ratios concordent avec les données comptables telles qu'incluses dans les états financiers consolidés audités.

EPRA RÉSULTAT & EPRA RÉSULTAT PAR ACTION[1]

(x 1.000 EUR)	2019	2018
Résultat net selon les états financiers	**204.615**	**145.613**
Ajustements pour calculer le EPRA Résultat, à exclure :	**-38.117**	**-609**
(i) Variation de la juste valeur des immeubles de placement et des actifs détenus en vue de la vente	-65.294	8.260
Variation de la juste valeur des immeubles de placement	-79.069	6.259
Extourne des loyers promérités non échus (autre résultat sur portefeuille)	3.935	2.600
Autres (autre résultat sur portefeuille)	9.840	-599
(ii) Résultat sur vente d'immeubles de placement et autres actifs non financiers	-12.394	-28.436
(v) Perte de valeur sur le *goodwill* (autre résultat sur portefeuille)	14.609	13.600
(vi) Variation de la juste valeur des instruments financiers	23.765	3.013
(vii) Coûts et intérêts relatifs aux acquisitions et co-entreprises	0	0
(viii) Impôts différés relatifs aux ajustements EPRA (autre résultat sur portefeuille)	744	2.222
(ix) Ajustements relatifs aux co-entreprises	-143	-377
(x) Intérêts minoritaires relatifs aux ajustements ci-dessus	595	1.109
EPRA Résultat	**166.498**	**145.004**
Nombre d'actions	24.456.099	22.133.963
EPRA Résultat par action (en EUR/action)	**6,81**	**6,55**
EPRA Résultat dilué[2]	**166.498**	**145.004**
Nombre d'actions dilué	24.480.169	22.156.613
EPRA Résultat dilué par action (en EUR/action)	**6,80**	**6,54**

EPRA VALEUR DE L'ACTIF NET (VAN)

(x 1.000 EUR)	2019	2018
VAN selon les états financiers	**2.451.335**	**2.082.130**
VAN par action selon les états financiers (en EUR)	**95,02**	**90,71**
Effet de l'exercice d'options, de dettes convertibles ou d'autres instruments de capitaux propres	0	0
VAN diluée, après l'exercice d'options, de dettes convertibles ou d'autres instruments de capitaux propres	**2.451.335**	**2.082.130**
À inclure :		
(i) Réévaluation à la juste valeur des créances de location-financement	78.349	50.495
À exclure :		
(i) Juste valeur des instruments financiers	70.995	48.982
(ii) Impôts différés	42.807	41.590
(iii) Partie du *goodwill* résultant des impôts différés	-43.515	-45.960
EPRA VAN[3]	**2.599.971**	**2.177.238**
Nombre d'actions	25.822.662	22.975.551
EPRA VAN par action (en EUR/action)	**100,69**	**94,76**

EPRA VALEUR DE L'ACTIF TRIPLEMENT NET (VANNN)

(x 1.000 EUR)	2019	2018
EPRA VAN	**2.599.971**	**2.177.238**
À inclure :		
(i) Juste valeur des instruments financiers	-70.995	-48.982
(ii) Juste valeur des dettes	-10.317	-7.825
(iii) Impôts différés	708	4.370
EPRA VANNN[4]	**2.519.367**	**2.124.801**
Nombre d'actions	25.822.662	22.975.551
EPRA VAN par action (en EUR/action)	**97,56**	**92,48**

1 La synthèse et les commentaires sur le compte de résultats consolidé sont repris en pages 70 à 74 du présent Document.
2 Conformément aux 'EPRA *Best Practices Recommendations*', les ORA émises en 2011 et les obligations convertibles émises en 2016 étant relutives au 31.12.2019 et au 31.12.2018, elles n'ont pas été prises en compte dans le calcul de l'EPRA Résultat dilué à ces dates.
3 Conformément aux 'EPRA *Best Practices Recommendations*', les ORA émises en 2011 et les obligations convertibles émises en 2016 étant relutives au 31.12.2019 et au 31.12.2018, elles n'ont pas été prises en compte dans le calcul de l'EPRA VAN à ces dates.
4 Conformément aux 'EPRA *Best Practices Recommendations*', les ORA émises en 2011 et les obligations convertibles émises en 2016 étant relutives au 31.12.2019 et au 31.12.2018, elles n'ont pas été prises en compte dans le calcul de l'EPRA VANNN à ces dates.

EPRA RENDEMENT INITIAL NET (RIN) ET RENDEMENT INITIAL NET AJUSTÉ (RIN AJUSTÉ)[1]

(x 1.000.000 EUR)	2019									
	Immobilier de santé					Bureaux	Immobilier de réseaux de distribution			TOTAL
	Belgique	France	Pays-Bas	Allemagne	Espagne		Belgique	Pays-Bas	France	
Immeubles de placement en juste valeur	1.213,6	380,4	289,8	492,6	11,2	1.297,8	294,9	141,1	126,0	4.247,3
Actifs détenus en vue de la vente	-	-	-	-	-	-28,8	-	-	-	-28,8
Projets de développement	-1,0	-	-16,9	-0,7	-11,2	-91,9	-	-	-	-121,6
Immeubles disponibles à la location	**1.212,5**	**380,4**	**272,9**	**491,9**	**-**	**1.177,2**	**294,9**	**141,1**	**126,0**	**4.096,9**
Frais et droits de mutation estimés lors de l'aliénation hypothétique des immeubles de placement	30,3	26,1	13,4	27,6	-	29,4	32,3	8,5	8,7	176,4
Valeur acte en main des immeubles disponibles à la location	**1.242,9**	**406,5**	**286,2**	**519,5**	**-**	**1.206,7**	**327,2**	**149,5**	**134,7**	**4.273,3**
Revenus locatifs bruts annualisés	66,5	25,9	16,9	29,8	-	78,7	19,8	10,0	8,1	255,7
Charges immobilières	-	-0,2	-1,4	-1,7	-	-10,3	-0,8	-0,5	-0,2	-15,0
Revenus locatifs nets annualisés	**66,5**	**25,8**	**15,5**	**28,2**	**-**	**68,4**	**18,9**	**9,6**	**7,9**	**240,8**
Gratuités arrivant à échéance dans les 12 mois et autres *incentives*	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Revenus locatifs nets annualisés ajustés	**66,5**	**25,8**	**15,5**	**28,2**	**-**	**68,4**	**18,9**	**9,6**	**7,9**	**240,8**
EPRA RIN	**5,35%**	**6,34%**	**5,40%**	**5,42%**	**-**	**5,67%**	**5,79%**	**6,41%**	**5,87%**	**5,63%**
EPRA RIN Ajusté	**5,35%**	**6,34%**	**5,40%**	**5,42%**	**-**	**5,67%**	**5,79%**	**6,41%**	**5,87%**	**5,63%**

EPRA TAUX DE VACANCE LOCATIVE[2]

(x 1.000 EUR)	2019									
	Immobilier de santé					Bureaux	Immobilier de réseaux de distribution			TOTAL
	Belgique	France	Pays-Bas	Allemagne	Espagne		Belgique	Pays-Bas	France	
Surfaces locatives (en m²)	487.912	209.771	133.882	241.902	-	505.564	284.979	42.866	57.909	1.964.785
VLE[3] des surfaces vides	-	150	72	-	-	7.359	121	31	171	7.904
VLE[3] du portefeuille total	65.508	29.545	16.690	29.847	-	82.121	19.637	8.386	8.005	259.739
EPRA Taux de vacance locative	**0,00%**	**0,51%**	**0,43%**	**0,00%**	**0,00%**	**8,96%**	**0,62%**	**0,37%**	**2,13%**	**3,04%**

1 Pour plus de détails sur les informations sectorielles (voir la Note 5).
2 Pour plus de détails concernant le taux de vacance locative, voir page 62 de ce Document.
3 VLE = Valeur Locative Estimée.

2018									
Immobilier de santé					Bureaux[1]	Immobilier de réseaux de distribution			TOTAL
Belgique	France	Pays-Bas	Allemagne	Espagne		Belgique	Pays-Bas	France	
879,6	394,2	210,4	397,4	-	1.285,5	292,0	142,1	126,6	3.727,9
-	-	-	-	-	-33,7	-	-	-	-33,7
-13,1	-	-7,0	-	-	-83,7	-	-	-	-103,8
866,4	**394,2**	**203,4**	**397,4**	**-**	**1.168,2**	**292,0**	**142,1**	**126,6**	**3.590,4**
21,7	27,0	8,5	22,9	-	29,2	32,0	8,5	8,8	158,6
888,1	**421,2**	**211,9**	**420,3**	**-**	**1.197,4**	**324,1**	**150,6**	**135,4**	**3.749,0**
52,8	25,9	13,8	24,2	-	77,9	19,8	10,0	7,9	232,3
-0,1	-0,2	-1,3	-0,6	-	-17,6	-0,7	-0,6	-0,3	-21,5
52,7	**25,7**	**12,4**	**23,6**	**-**	**60,2**	**19,1**	**9,5**	**7,6**	**210,8**
0,1	-	0,1	0,3	-	2,1	-	-	-	2,6
52,8	**25,7**	**12,5**	**23,9**	**-**	**62,4**	**19,1**	**9,5**	**7,6**	**213,4**
5,94%	**6,10%**	**5,87%**	**5,62%**	**-**	**5,03%**	**5,89%**	**6,30%**	**5,61%**	**5,62%**
5,95%	**6,10%**	**5,87%**	**5,70%**	**-**	**5,21%**	**5,89%**	**6,30%**	**5,61%**	**5,69%**

EPRA ÉVOLUTION DES REVENUS LOCATIFS BRUTS[2]

(x 1.000 EUR)	2018	2019					
Secteur	Revenus locatifs bruts[3]	Revenus locatifs bruts- À périmètre comparable à 2018	Acquisitions	Cessions	Autres	Régularisation de revenus locatifs afférents à des périodes antérieures	Revenus locatifs bruts[3]. À périmètre courant
Immobilier de santé	**108.165**	**109.781**	**20.803**	**-1.818**	**-**	**-**	**128.765**
Immobilier de santé Belgique	52.180	53.210	7.665	-966	-	-	59.909
Immobilier de santé France	25.923	26.004	445	-15	-	-	26.434
Immobilier de santé Pays-Bas	12.769	12.953	3.160	-838	-	-	15.276
Immobilier de santé Allemagne	17.293	17.613	9.533	-	-	-	27.147
Immobilier de santé Espagne	-	-	-	-	-	-	-
Bureaux[1]	**79.698**	**82.059**	**1.154**	**-2.944**	**-451**	**-**	**79.818**
Immobilier de réseaux de distribution	**37.393**	**38.006**	**14**	**-312**	**-**	**-**	**37.709**
Pubstone Belgique	19.805	20.107	14	-281	-	-	19.840
Pubstone Pays-Bas	9.843	9.972	-	-22	-	-	9.949
Cofinimur I	7.744	7.927	-	-8	-	-	7.919
TOTAL GÉNÉRAL DU PORTEFEUILLE	225.256	229.846	21.971	-5.074	-451	-	246.292

1 Le secteur 'Autres' a été transféré vers le secteur 'Bureaux' au 01.01.2019.

2 Il s'agit des variations d'une année à l'autre (indexations, nouvelles locations, départs et renégotiations) des revenus locatifs bruts, en excluant les variations liées aux changements de périmètre (rénovations majeures, acquistions et ventes) intervenus au cours de la période.

3 Y compris les reprises de loyers cédés et escomptés.

IMMEUBLES DE PLACEMENT-DONNÉES DE LOCATION[1]

(x 1.000 EUR)	2019					
Secteur	Revenus locatifs bruts pour la période[2]	Revenus locatifs nets pour la période	Surfaces disponibles à la location (en m²)	Loyer passant à la fin de la période	VLE[3] à la fin de la période	Taux de vacance locative à la fin de la période
Immobilier de santé	**128.765**	**129.051**	**1.073.466**	**139.141**	**141.590**	**0,16%**
Immobilier de santé Belgique	59.909	59.739	487.912	66.471	65.508	0,00%
Immobilier de santé France	26.434	26.434	209.771	25.931	29.545	0,51%
Immobilier de santé Pays-Bas	15.276	15.783	133.882	16.891	16.690	0,43%
Immobilier de santé Allemagne	27.147	27.095	241.902	29.847	29.847	0,00%
Immobilier de santé Espagne	-	-	-	-	-	-
Bureaux[4]	**79.818**	**74.960**	**505.564**	**78.713**	**82.121**	**8,96%**
Immobilier de réseaux de distribution	**37.709**	**37.997**	**385.754**	**37.895**	**36.028**	**0,90%**
Pubstone Belgique	19.840	19.954	284.979	19.760	19.637	0,62%
Pubstone Pays-Bas	9.949	9.949	42.866	10.043	8.386	0,37%
Cofinimur I	7.919	8.093	57.909	8.093	8.005	2,13%
TOTAL GÉNÉRAL DU PORTEFEUILLE	246.292	242.008	1.964.785	255.749	259.739	3,04%

IMMEUBLES DE PLACEMENT-DONNÉES DE VALORISATION[5]

(x 1.000 EUR)	2019			
Secteur	Juste valeur du portefeuille	Variation de la juste valeur de la période	EPRA Rendement initial net	Variation de la juste valeur de la période
Immobilier de santé	**2.357.723**	**46.357**	**5,53%**	**2,01%**
Immobilier de santé Belgique	1.212.543	46.770	5,35%	4,01%
Immobilier de santé France	380.410	-11.691	6,34%	-2,98%
Immobilier de santé Pays-Bas	272.870	11.619	5,40%	4,45%
Immobilier de santé Allemagne	491.900	-342	5,42%	-0,07%
Immobilier de santé Espagne	-	-	-	-
Bureaux[4]	**1.177.227**	**9.152**	**5,67%**	**0,78%**
Immobilier de réseaux de distribution	**561.932**	**2.617**	**5,96%**	**0,47%**
Pubstone Belgique	294.899	1.941	5,79%	0,66%
Pubstone Pays-Bas	141.073	755	6,41%	0,54%
Cofinimur I	125.960	-79	5,87%	-0,06%
TOTAL GÉNÉRAL DU PORTEFEUILLE	4.096.882	58.126	5,63%	1,44%

RÉCONCILIATION AVEC LE COMPTE DE RÉSULTATS CONSOLIDÉ IFRS

Immeubles de placement en développement	121.640	20.944
Actifs détenus en vue de la vente	28.764	-
TOTAL	4.247.287	79.069

1 Pour plus de détails concernant les données de location, voir le rapport immobilier (pages 86 à 101).
2 Y compris les reprises de loyers cédés et escomptés.
3 VLE = Valeur Locative Estimée.
4 Le secteur 'Autres' a été transféré vers le secteur 'Bureaux' au 01.01.2019.
5 Pour plus de détails concernant les données de valorisation, voir le rapport immobilier (pages 86 à 101) et le rapport de gestion (pages 20 à 85).

2018					
Revenus locatifs bruts pour la période[2]	Revenus locatifs nets pour la période	Surfaces disponibles à la location (en m²)	Loyer passant à la fin de la période	VLE[3] à la fin de la période	Taux de vacance locative à la fin de la période
108.165	**107.094**	**894.996**	**116.721**	**118.655**	**0,10%**
52.180	52.011	392.488	52.822	51.209	0,00%
25.923	25.923	211.564	25.915	30.027	0,00%
12.769	11.902	98.014	13.760	13.193	0,92%
17.293	17.258	192.930	24.225	24.225	0,00%
-	-	-	-	-	-
79.698	**75.600**	**524.237**	**77.853**	**83.810**	**11,41%**
37.393	**37.395**	**395.044**	**37.747**	**35.812**	**1,56%**
19.805	19.810	291.908	19.798	19.202	1,00%
9.843	9.843	44.822	10.036	8.502	1,62%
7.744	7.741	58.314	7.913	8.109	2,84%
225.256	**220.088**	**1.814.278**	**232.321**	**238.278**	**4,30%**

2018			
Juste valeur du portefeuille	Variation de la juste valeur de la période	EPRA Rendement initial net	Variation de la juste valeur de la période
1.861.465	**8.055**	**5,89%**	**0,43%**
866.435	12.676	5,94%	1,48%
394.230	-7.510	6,10%	-1,87%
203.400	10.215	5,87%	5,29%
397.400	-7.326	5,62%	-1,81%
-	-	-	-
1.168.159	**307**	**5,03%**	**0,03%**
560.742	**6.742**	**5,93%**	**1,22%**
292.016	3.861	5,89%	1,34%
142.101	2.555	6,30%	1,83%
126.625	326	5,61%	0,26%
3.590.365	**15.104**	**5,62%**	**0,42%**

103.836	-15.619			
33.663	-5.744			
3.727.865	**-6.259**			

IMMEUBLES DE PLACEMENT–DONNÉES DES BAUX

(x 1.000 EUR)	Données des baux en fonction de leur date de fin							
	Durée moyenne des baux (en années)		Loyers passants des baux arrivant à échéance en			VLE[1] des baux arrivant à échéance en		
	Jusqu'au *break*[2]	Jusqu'à la fin du bail	Année 1	Année 2	Années 3-5	Année 1	Année 2	Années 3-5
Immobilier de santé	**16,0**	**16,2**	**9.604**	**4.074**	**8.398**	**12.604**	**3.780**	**8.113**
Immobilier de santé Belgique	18,8	18,8	-	-	15	-	-	8
Immobilier de santé France	3,5	4,1	9.519	3.050	4.848	12.525	2.890	4.800
Immobilier de santé Pays-Bas	10,7	11,2	76	967	2.659	70	833	2.430
Immobilier de santé Allemagne	23,7	23,7	9	57	875	9	57	875
Immobilier de santé Espagne	-	-	-	-	-	-	-	-
Bureaux[3]	**3,9**	**4,9**	**7.190**	**6.270**	**32.353**	**6.853**	**5.951**	**30.426**
Immobilier de réseaux de distribution	**12,3**	**12,3**	**2.948**	**-**	**4.826**	**2.801**	**-**	**4.758**
Pubstone Belgique	14,8	14,8	-	-	-	-	-	-
Pubstone Pays-Bas	14,8	14,8	-	-	-	-	-	-
Cofinimur I	2,9	3,1	2.948	-	4.826	2.801	-	4.758
TOTAL GÉNÉRAL DU PORTEFEUILLE	**11,7**	**12,1**	**19.742**	**10.344**	**45.578**	**22.258**	**9.731**	**43.296**

(x 1.000 EUR)	Données des baux en fonction de leur date de révision (*break*)					
	Loyers passants des baux sujets à révision en			VLE[1] des baux sujets à révision en		
	Année 1	Année 2	Années 3-5	Année 1	Année 2	Années 3-5
Immobilier de santé	**9.643**	**5.883**	**9.049**	**12.641**	**5.250**	**8.642**
Immobilier de santé Belgique	-	-	15	-	-	8
Immobilier de santé France	9.519	4.833	5.441	12.525	4.335	5.267
Immobilier de santé Pays-Bas	115	993	2.718	107	858	2.491
Immobilier de santé Allemagne	9	57	875	9	57	875
Immobilier de santé Espagne	-	-	-	-	-	-
Bureaux[3]	**10.045**	**11.168**	**38.516**	**9.338**	**10.578**	**36.666**
Immobilier de réseaux de distribution	**2.968**	**37**	**4.782**	**2.822**	**37**	**4.698**
Pubstone Belgique	-	-	-	-	-	-
Pubstone Pays-Bas	-	-	-	-	-	-
Cofinimur I	2.968	37	4.782	2.822	37	4.698
TOTAL GÉNÉRAL DU PORTEFEUILLE	**22.656**	**17.088**	**52.347**	**24.800**	**15.865**	**50.005**

1 VLE = Valeur Locative estimée.
2 Première option de résiliation par le locataire.
3 Le secteur 'Autres' a été transféré vers le secteur 'Bureaux' au 01.01.2019.

EPRA RATIO DE COÛTS

(x 1.000 EUR)		2019	2018
(i)	**Dépenses administratives/opérationnelles selon les résultats financiers**	**-52.663**	**-50.004**
	Gratuités locatives	-4.483	-3.839
	Charges locatives et taxes non récupérées auprès des locataires sur les immeubles loués	-6.392	-5.891
	Frais nets de redécoration	-1.001	-2.468
	Frais techniques	-5.939	-6.421
	Frais commerciaux	-1.808	-1.791
	Charges et taxes sur immeubles non loués	-3.579	-4.489
	Frais généraux de la société	-29.460	-25.104
(v)	**Part des dépenses des co-entreprises**	**-37**	**-109**
	EPRA COÛTS (FRAIS DIRECTS DE VACANCE INCLUS) (A)	**-52.699**	**-50.113**
(ix)	**Coûts directs des immeubles non loués**	**9.971**	**8.961**
	EPRA COÛTS (FRAIS DIRECTS DE VACANCE EXCLUS) (B)	**-42.729**	**-41.152**
(x)	**Revenus locatifs bruts diminués des coûts du foncier**	**237.085**	**215.112**
(xii)	**Part des revenus locatifs des co-entreprises**	**713**	**696**
	Revenus locatifs bruts (C)	**237.797**	**215.808**
	EPRA Ratio de coûts (frais directs de vacance inclus) (A/C)	**22,16%**	**23,22%**
	EPRA Ratio de coûts (frais directs de vacance exclus) (B/C)	**17,97%**	**19,07%**
	Frais généraux et d'exploitation capitalisés (inclus part des co-entreprises)	1.380	1.364

Cofinimmo capitalise les frais généraux et les charges d'exploitation (frais juridiques, frais de gestion de projet, intérêts capitalisés...) directement liés aux projets de développement.

PROJETS DE DÉVELOPPEMENT

Dans le courant de l'année 2019, Cofinimmo a travaillé sur plusieurs chantiers de redéveloppement. Pour les détails concernant ces chantiers en cours et futurs, voir page 30 du chapitre 'Immobilier de santé', page 44 du chapitre 'Immobilier de réseaux de distribution' et page 50 du chapitre 'Bureaux'.

Déclaration de gouvernance d'entreprise[1]

En matière de gouvernance d'entreprise, Cofinimmo veille à appliquer les normes les plus strictes et continue d'évaluer en permanence ses méthodes par rapport aux principes, pratiques et exigences en vigueur dans ce domaine

En date du 15.01.2020, l'Assemblée Générale Extraordinaire de Cofinimmo a approuvé des modifications statutaires comme suite à l'entrée en vigueur le 01.01.2020 du Code des sociétés et des associations (CSA) qui remplace le Code des sociétés. Cofinimmo a notamment opté pour une structure de gouvernance moniste ou *one-tier*, telle que prévue aux articles 7:85 et suivants du CSA. Suite à l'abolition du Comité de Direction (au sens de l'article 524bis du Code des sociétés), le Conseil d'Administration a délégué certains pouvoirs spéciaux à un Comité Exécutif, composé de membres Administrateurs ou non. Les membres de ce Comité Exécutif sont actuellement les mêmes que ceux de l'ancien Comité de Direction. Le Conseil d'Administration a en outre confié la gestion journalière de la Société à chacun des membres de ce Comité Exécutif agissant conjointement dont la création et l'existence est prévue par l'article 13 des nouveaux statuts. À compter du 15.01.2020, le "Comité Exécutif" remplace le "Comité de Direction".

CODE DE RÉFÉRENCE ET CHARTE DE GOUVERNANCE D'ENTREPRISE

Cette déclaration de gouvernance d'entreprise s'inscrit dans le cadre des dispositions du Code belge de gouvernance d'entreprise 2009 ('Code 2009'), le Code belge de gouvernance d'entreprise 2020 ('Code 2020') s'appliquant de manière obligatoire aux exercices ayant débuté le 01.01.2020. Ces codes sont disponibles sur le site www.corporategovernancecommittee.be.

Au 31.12.2019, le Conseil d'Administration déclare qu'à sa connaissance, la pratique de gouvernance d'entreprise est en parfaite conformité avec le Code 2009. La Société a pris des dispositions afin d'être en conformité avec le Code 2020. La Charte de Gouvernance d'Entreprise qui fournit une information complète sur les règles de gouvernance applicables au sein de la Société peut être consultée sur le site internet de Cofinimmo (www.cofinimmo.com). Elle a été adaptée le 15.01.2020 pour tenir compte d'une part, de l'entrée en vigueur au 01.01.2020 du CSA et du Code 2020 et, d'autre part, des modifications statutaires qui en résultent suite à l'Assemblée Générale Extraordinaire du 15.01.2020.

CONTRÔLE INTERNE ET GESTION DES RISQUES

Conformément aux règles de *Corporate Governance* et aux différentes lois applicables aux Sociétés Immobilières Réglementées, Cofinimmo a mis en place un processus de gestion des risques et de contrôle interne.

La société a choisi comme cadre de référence le modèle d'*Enterprise Risk Management* (ERM) développé par COSO (*Committee of Sponsoring Organisations of the Treadway Commission* - www.coso.org). COSO est une organisation qui émane du secteur privé. Son but est de promouvoir l'amélioration de la qualité du *reporting* financier et non financier par

Centre de consultations médicales Sionsberg – Dokkum (NL)

1 Le présent chapitre fait partie intégrante du rapport de gestion statutaire et consolidé.

l'application de règles d'éthique des affaires, d'un système de contrôle interne efficace et de règles de gouvernance d'entreprise.

Le modèle d'ERM s'articule autour des composantes suivantes:

- l'environnement interne;
- la fixation des objectifs et l'appétence au risque;
- l'identification, l'analyse et la maîtrise des risques;
- les activités de contrôle;
- l'information et la communication interne;
- la surveillance et le *monitoring*.

L'ENVIRONNEMENT INTERNE

La notion d'environnement interne recouvre la vision, l'intégrité, les valeurs éthiques, les compétences personnelles, la manière dont le Comité Exécutif assigne l'autorité et les responsabilités, organise et forme les membres du personnel, le tout sous le contrôle du Conseil d'Administration.

La culture d'entreprise de la société intègre la gestion des risques à plusieurs niveaux, grâce:

- à des règles de gouvernance d'entreprise et à l'existence d'un Comité d'Audit et d'un Comité de Nomination, de Rémunération et de *Corporate Governance* composés entièrement d'Administrateurs indépendants au sens de l'article 7:87 §1er du CSA et du Code 2020, et des fonctions d'Auditeur Interne, de *Risk Manager*, de Contrôleur de Gestion et de *Compliance Officer*;
- à l'intégration de la notion de risque au sein du Comité Exécutif pour tout investissement, engagement ou toute transaction susceptible d'exercer un impact significatif sur les objectifs de l'entreprise;
- à l'existence d'un Code de Conduite traitant notamment des conflits d'intérêts, du secret professionnel, des règles en matière d'achat et de vente d'actions, de prévention d'abus de biens sociaux, d'acceptation de cadeaux d'affaires, de communication, de respect des personnes et d'une procédure de *whistleblowing* qui font parties intégrantes de la Charte de Gouvernance d'Entreprise;
- au respect des principes de ségrégation des fonctions et l'application de règles de délégation de pouvoirs clairement établies à tous les échelons du groupe;
- à l'application de critères stricts en matière de gestion des ressources humaines, notamment pour tout ce qui concerne la sélection, les règles d'engagement du personnel, la politique de formation, le processus d'évaluation périodique des performances et la fixation des objectifs annuels;
- à l'existence d'un *Sustainability Committee* dont la mission est d'identifier et d'évaluer en continu tous les éléments pouvant améliorer la stratégie en matière de développement durable. Il est composé d'une part de représentants des départements directement impliqués dans la gestion immobilière du patrimoine du groupe et, d'autre part, des départements de support comme les départements juridique, de communication et des ressources humaines;
- au suivi des procédures et à la formalisation des processus;
- à la mise à jour d'un *disaster recovery plan*.

Des acteurs externes participent également à cet environnement de contrôle des risques. Il s'agit notamment de l'Autorité des Services et Marchés Financiers (FSMA), des réviseurs d'entreprise, des conseillers juridiques, des experts évaluateurs indépendants, des institutions financières, de l'agence de notation, des analystes financiers et des actionnaires.

LA FIXATION DES OBJECTIFS ET L'APPÉTENCE AU RISQUE

La stratégie de Cofinimmo est déterminée par le Conseil d'Administration sur base d'une proposition du Comité Exécutif, tenant compte des sujets de développement durable proposés par le *Sustainability Committee*. La stratégie est ensuite traduite en objectifs opérationnels, de conformité et de *reporting* qui s'appliquent à tous les niveaux de fonctionnement de l'entreprise, du niveau le plus global jusqu'à leur mise en œuvre dans les entités fonctionnelles.

Un budget, qui est l'application chiffrée des objectifs de l'entreprise, est établi annuellement et vérifié chaque trimestre. Il reprend à la fois les prévisions de revenus, tels que les loyers pour l'année mais également les frais liés à la gestion et au développement du patrimoine immobilier, ainsi que les frais financiers liés à la structure de financement des activités. Le budget est validé par le Comité Exécutif puis présenté au Conseil d'Administration, qui l'approuve.

L'IDENTIFICATION, L'ANALYSE ET LA MAÎTRISE DES RISQUES

Ce point regroupe l'identification des événements à risque, leur analyse et les mesures choisies pour y répondre de manière efficace.

Une analyse globale et approfondie des risques de l'entreprise est réalisée périodiquement en collaboration avec tous les échelons hiérarchiques, chacun pour son domaine de compétence. Cette analyse est effectuée sur base des choix stratégiques, des contraintes légales et de l'environnement dans lequel l'entreprise évolue, y compris les risques liés au développement durable, tels que l'impact du changement climatique sur les activités de l'entreprise. Elle commence par une identification des risques possibles, leur probabilité de survenance et leur impact sur les objectifs vus sous différents angles: risques liés aux activités de Cofinimmo et à ses secteurs d'activité, risques liés à la situation financière de Cofinimmo, risques juridiques et réglementaires, risques relatifs au contrôle interne, risques environnementaux, sociaux et de gouvernance. L'analyse est ensuite formalisée dans un document présenté et discuté en Comité Exécutif qui fait l'objet d'une mise à jour tout au long de l'année en fonction de l'évolution des activités et des nouveaux engagements pris, en tenant compte des leçons du passé. Par ailleurs, dans le cadre de l'analyse des risques majeurs, ce document est présenté une fois par an au Comité d'Audit qui s'en servira, entre autres, pour décider des missions d'audit confiées à l'Auditeur Interne.

De plus, chaque projet majeur fait l'objet d'une analyse de risques spécifiques suivant un canevas organisé améliorant la qualité de l'information dans le processus de prise de décision.

LES ACTIVITÉS DE CONTRÔLE

Des contrôles sont mis en œuvre dans les différents départements en réponse aux risques identifiés:

- au niveau financier: les écarts entre le budget estimé et le résultat réalisé sont revus trimestriellement par le Comité Exécutif, le Comité d'Audit et le Conseil d'Administration;
- au niveau du risque crédit: la solvabilité des clients les plus importants parmi ceux qui ne bénéficient pas d'une notation financière est analysée à différents moments clés par le département financier. Les montants et la validité des garanties locatives constituées par l'ensemble des locataires sont contrôlés trimestriellement par les équipes opérationnelles;

- au niveau locatif : le vide locatif fait l'objet d'une analyse semestrielle de même que l'échéance des baux et les risques et opportunités en termes de revenus locatifs ;
- au niveau comptable : l'utilisation d'un ERP (*Enterprise Resource Planning*, c'est-à-dire un progiciel de gestion intégrée), à savoir SAP, intègre un certain nombre de contrôles automatiques. SAP englobe tous les aspects comptables et financiers, ainsi que toutes les données liées aux activités immobilières (par exemple, le suivi des contrats de location, les appels de loyers, les décomptes de charges, les commandes, les achats, le suivi budgétaire des chantiers, etc.) ;
- au niveau de la trésorerie : l'appel à différentes sources de financement et institutions financières et l'étalement des échéances permet de limiter le risque de concentration des refinancements ;
- le risque lié aux taux d'intérêt est limité par l'application d'une politique de couverture ;
- l'utilisation d'un logiciel de trésorerie facilite le suivi au jour le jour des positions de trésorerie et les opérations de *cash-pooling* ;
- le principe de la double signature est appliqué dans les limites des délégations de pouvoirs pour tout engagement vis-à-vis de tiers, qu'il s'agisse d'acquisitions de biens, de locations de surfaces, de commandes de tout type, d'approbations de factures et de paiements ;
- l'utilisation d'un logiciel de *workflow* lors des différentes étapes de l'activité commerciale (location de surfaces) renforce les contrôles lors des étapes clés du processus ;
- le registre et les mouvements des actions nominatives COFB sont intégrés dans une application informatique sécurisée (programme Capitrack) développée et mise à disposition par le dépositaire central de Belgique, Euroclear.

L'INFORMATION ET LA COMMUNICATION INTERNE

L'information et la communication vers les différents échelons de l'entreprise, ainsi que celles qui émanent de ceux-ci, reposent sur des réunions de travail et du *reporting* :

- le *Management Report*, établi trimestriellement par le département *Control*, reprend la situation du compte de résultats et du bilan, les indicateurs clés, la situation des acquisitions/ventes et leur impact sur les résultats. Il comprend également l'inventaire du patrimoine, la situation des chantiers et les positions de trésorerie. Il est diffusé au *Management*, aux responsables de département et aux personnes clés. Il est discuté en Comité Exécutif, en Comité d'Audit et au Conseil d'Administration ;
- de même, chaque département établit périodiquement des rapports spécifiques à son activité propre ;
- le Comité Exécutif se réunit chaque semaine et passe systématiquement en revue les points importants du fonctionnement et de l'activité de la société et discute plus en détails des dossiers immobiliers d'investissements et de désinvestissements, des constructions et des locations. Chacune de ces réunions fait l'objet d'un procès-verbal avec, si nécessaire, un plan d'actions pour la mise en œuvre des décisions actées en réunion.

LA SURVEILLANCE ET LE *MONITORING*

Une clôture est effectuée chaque trimestre, selon les mêmes procédures qu'en fin d'exercice. À cette occasion, des comptes consolidés sont établis. Des indicateurs clés sont calculés et analysés. Ces données sont rassemblées dans le *Management Report* dont il est question au point précédent. Toutes ces données sont discutées et analysées en Comité Exécutif et Comité d'Audit et en Conseil d'Administration.

De même, chaque département collecte à son niveau des informations pertinentes qui sont analysées trimestriellement et comparées aux objectifs fixés pour l'année. Le Comité Exécutif invite régulièrement des responsables de département pour faire le point sur l'évolution des activités propres à leur domaine de compétence.

De plus, les missions de l'Auditeur Interne couvrent différents processus. Les résultats des audits sont soumis au Comité d'Audit, qui s'assure de la mise en œuvre des recommandations, et au Conseil d'Administration.

STRUCTURE DE L'ACTIONNARIAT

Le tableau ci-dessous indique les actionnaires de Cofinimmo détenant plus de 5% du capital. Les déclarations de transparence ainsi que les chaînes de contrôle sont disponibles sur le site web. À la date d'arrêté du présent Document, Cofinimmo n'a reçu aucune déclaration de transparence présentant une situation postérieure à celle du 18.02.2020. Selon la définition d'Euronext, le *free-float* est de 95%.

Ce tableau présente la situation sur la base des déclarations de transparence reçues en vertu de la Loi du 02.05.2007. Les modifications éventuelles communiquées depuis le 31.12.2019 ont été publiées conformément aux dispositions de cette même Loi et peuvent être consultées sur le site internet de la société www.cofinimmo.com.

Le Conseil d'Administration déclare que les actionnaires mentionnés ne disposent pas de droits de vote différents.

Société	%
Always Care-Ion	5,5%
BlackRock	5,4%
Groupe Cofinimmo[1]	0,2%
Autres < 5%	88,9%
TOTAL	**100,0%**

1 Les droits de vote attachés aux actions propres sont suspendus.

POLITIQUE DE DIVERSITÉ

RESPECT DES DIFFÉRENCES ET DE LA DIVERSITÉ CULTURELLE

Cofinimmo est convaincue de l'attrait, pour l'entreprise comme pour la communauté, de la diversité (culturelle, générationnelle, linguistique, de genre, etc.) et favorise l'égalité des chances, qui est une valeur fondamentale de la démocratie.

Depuis plus de dix ans, Cofinimmo dispose du 'Label Diversité', qui récompense ses initiatives en matière de recrutement, de gestion du personnel et de positionnement externe de l'entreprise.

La gouvernance a notamment comme objectif la qualité, le développement et la durabilité. Obtenir une qualité de gestion maximale est possible grâce à la diversité, entre autres.

DIVERSITÉ AU SEIN DU CONSEIL D'ADMINISTRATION ET DE SES COMITÉS

La diversité au sein du Conseil d'Administration se manifeste non seulement par la présence importante de femmes, mais également par la présence de trois nationalités différentes et de *backgrounds* variés. Cette sélection au sein du Conseil et de ses Comités permet d'élargir les connaissances sur les différents pays et secteurs de marché dans lesquels la société opère. Par ailleurs, la présence importante de femmes chez Cofinimmo a été confirmée par plusieurs études sur la diversité des genres dans les organes de gouvernance des entreprises belges. À titre d'exemple, l'étude réalisée sur la diversité des genres dans les organes de gouvernance des entreprises par l'organisation *European Women On Board*, dont les résultats ont été publiés dans le journal l'Écho du 15.01.2020, indique que Cofinimmo est la seule société belge présente dans le top 20 européen de son *Gender Diversity Index* (11e place). À l'échelle mondiale, Cofinimmo fait également partie des meilleurs élèves. Après une enquête réalisée auprès de plus de 3.500 sociétés dans le monde, l'organisation Equileap a ainsi repris Cofinimmo dans le top 100 de son classement 2019, à la 75e place.

DIVERSITÉ AU SEIN DU *MANAGEMENT*

Depuis de nombreuses années le groupe a une majorité de collaboratrices et plusieurs d'entre elles occupent une fonction de *management*. Au total, 54% des *managers* sont des femmes, une proportion qui démontre l'équité avec laquelle le *Management* est géré. L'ensemble des *managers* féminins assure ce rôle dans les départements *Finance* et *Legal*.

Une flexibilité dans l'organisation de la vie professionnelle, qui est offerte à tous les collaborateurs, est particulièrement utilisée par les femmes et se développe auprès des collaborateurs masculins. Lors de retours de congés de maternité, la possibilité de se développer et de croître au sein de Cofinimmo reste entière, le fil conducteur des promotions étant la valorisation des talents et des compétences, d'où qu'ils viennent.

DIVERSITÉ AU SEIN DES COLLABORATEURS

La gestion de la diversité fait totalement partie intégrante de la gestion des ressources humaines. L'équité, démontré également par le renouvellement régulier du label *Investors in People*, fait partie intégrante de la gestion des ressources humaines et est recherchée dans tous les domaines et à tous les niveaux : accessibilité des formations, *coaching* et gestion du stress, transfert de compétences, gestion des carrières, etc.

Cofinimmo est l'une des rares entreprises immobilières belges où la présence des femmes est aussi importante. Par ailleurs, les origines culturelles et le parcours académique des collaborateurs sont variés, stimulant ainsi la créativité interne et augmentant la performance des équipes. La diversité générationnelle, quant à elle, permet de réunir expérience et innovation et dégage ainsi des solutions reproductibles.

RÉALISATIONS EN 2019

Recrutement

En 2019, Cofinimmo a recruté 14 nouveaux collègues en Belgique et un en France. Parmi ceux-ci, quatre personnes de plus de 50 ans. La vision du talent se veut diversifiée et ouverte à tous types de profils. Les performances en matière de ratios sensibles (âge, origine, etc.) continuent à faire l'objet de l'attention du département des ressources humaines du groupe.

Gestion du personnel

À l'arrivée de tout nouveau collaborateur ou toute nouvelle collaboratrice, Cofinimmo lui présente la Charte de la Diversité, qui fait partie intégrante de la Charte de Gouvernance d'Entreprise et de la farde d'accueil.

Communication

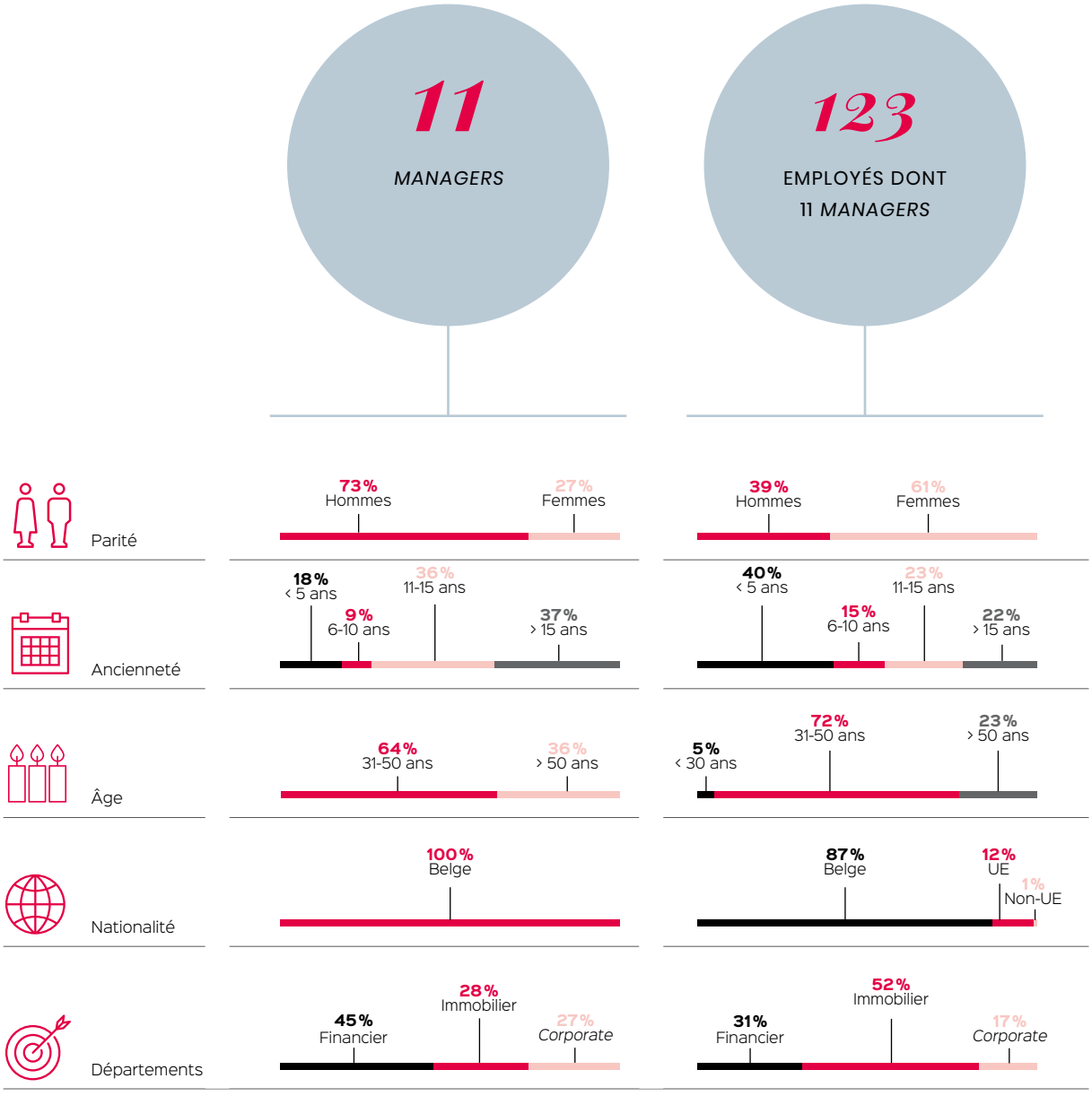
Aujourd'hui, la communication externe à propos de l'implication en matière de diversité, passe principalement par des documents tels que le Document Universel d'Enregistrement, le Rapport de Développement Durable et le site internet.

Parallèlement, Cofinimmo est attentif à la communication interne en partageant avec toutes les parties prenantes sa volonté d'ouverture. Et surtout, la société réussit à créer au sein des collaborateurs une volonté partagée de s'impliquer pour faire toujours mieux.

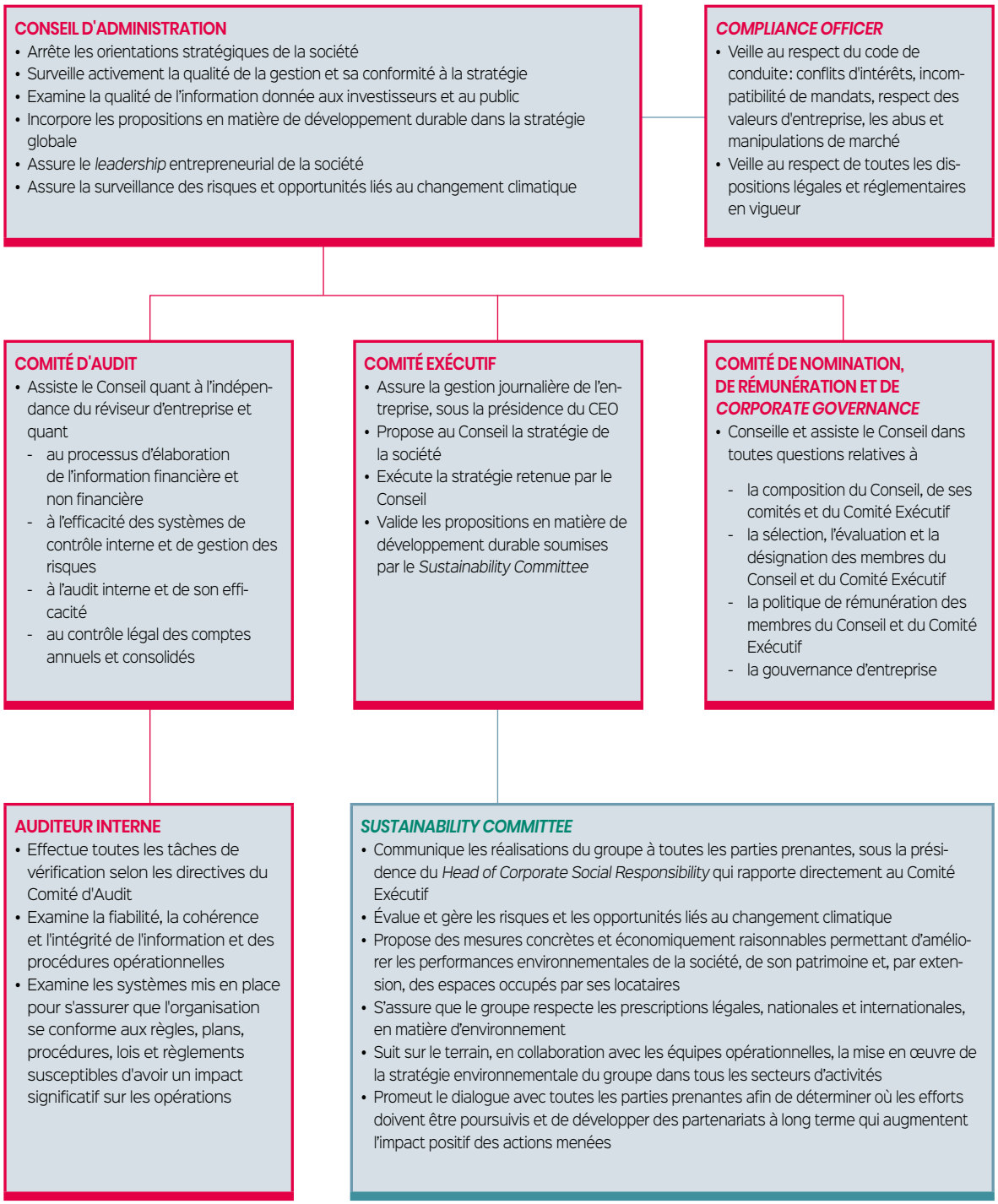
OBJECTIFS POUR 2020

- Être attentif au ratio hommes/femmes.
- Être attentif au recrutement des jeunes par le biais d'une présence aux journées emploi des facultés universitaires et par la volonté de proposer des stages aux étudiants en cours d'études.
- Analyser des pistes pour le recrutement d'une personne à mobilité réduite, malentendante ou malvoyante via des contacts avec des associations spécialisées dans le domaine.

	Membres indépendants/ total	Parité en %		Âge en %		Taux d'interna-tionalisation en %	*Background* en %			Durée moyenne du mandat
		Hommes	Femmes	31-50 ans	> 50 ans		Financier	Immobilier	*Corporate*	
Conseil d'Administration	**9/12** (75%)	**58%**	**42%**	**8%**	**92%**	**33%**	**25%**	**33%**	**42%**	**4 ans**
Comité Exécutif	**-**	**60%**	**40%**	**60%**	**40%**	**-**	**20%**	**40%**	**40%**	**3 ans**
Comité d'Audit	**3/3** (100%)	**67%**	**33%**	**-**	**100%**	**33%**	**33%**	**33%**	**34%**	**5 ans**
Comité de Nomination, de Rémunération et de *Corporate Governance*	**4/4** (100%)	**75%**	**25%**	**-**	**100%**	**50%**	**-**	**50%**	**50%**	**3 ans**



STRUCTURE DE GOUVERNANCE



CONSEIL D'ADMINISTRATION

COMPOSITION ACTUELLE

En vertu des principes généraux relatifs à la composition du Conseil d'Administration, tels qu'adoptés sur proposition du Comité de Nomination, de Rémunération et de *Corporate Governance*, le Conseil compte actuellement 12 Administrateurs, dont neuf non exécutifs et indépendants au sens de l'article 7:87 §1er du CSA et du Code 2020 et trois Administrateurs exécutifs (membres du Comité Exécutif).

Les Administrateurs sont nommés pour une durée maximale de quatre ans par l'Assemblée Générale et sont révocables par celle-ci à tout moment, avec effet immédiat et sans motif. Ils sont rééligibles.

Les Administrateurs indépendants répondent strictement aux critères d'indépendance, tels qu'exposés à l'article 7:87 §1er du CSA et du Code 2020. Les règles de fonctionnement du Conseil d'Administration sont reprises dans la Charte de Gouvernance d'Entreprise.

L'objectif d'atteindre un ratio d'au moins un tiers des membres du Conseil dont le genre est différent de celui des autres membres, conformément à l'article 7:86 du CSA en matière de mixité des genres au sein du Conseil d'Administration, est atteint depuis 2016. Le Conseil d'Administration est en effet composé de cinq femmes et de sept hommes, soit un ratio de mixité de 42% dépassant largement le tiers fixé par la loi. Cofinimmo sponsorise également l'activité de l'ASBL 'Women on Board', qui vise à promouvoir la présence de femmes au sein des Conseils d'Administration. Madame Françoise Roels, Administrateur et membre du Comité Exécutif, est d'ailleurs l'un des membres fondateurs de cette ASBL et en assure la Présidence depuis mai 2016. En la matière, Cofinimmo s'est classée en 2019 à la première place parmi les sociétés belges (voir section 'Diversité au sein du Conseil d'Administration et de ses Comités').

MONSIEUR JACQUES VAN RIJCKEVORSEL

Administrateur indépendant, Président du Conseil d'Administration et Président du Comité de Nomination, de Rémunération et de *Corporate Governance*

- **Genre:** M
- **Nationalité:** belge
- **Année de naissance:** 1950
- **Début de mandat:** 10.05.2017
- **Dernier renouvellement:** -/-
- **Fin de mandat:** 12.05.2021
- **Fonction actuelle:** Président du Conseil d'Administration des Cliniques Universitaires Saint-Luc (UCL) (Avenue Hippocrate 10, 1200 Bruxelles)
- **Mandats actuels:** Cliniques Universitaires Saint-Luc, Institut de Duve, N-Side, Fondation Médicale Reine Elisabeth, Comité de Gestion des Amis de l'Abbaye de la Cambre, Fondation Saint-Luc, Fondation Louvain, Louvain School of Management, Comité consultatif d'ING Bruxelles, Capricorn Sustainable Chemistry Fund, Guberna
- **Mandats précédents:** Solvay et plusieurs filiales, CEFIC, Plastics Europe, Chambre de Commerce belgo-luxembourgeoise pour la Russie et le Belarus, Synergia Medical

MONSIEUR JEAN-PIERRE HANIN

Administrateur délégué

- **Genre:** M
- **Nationalité:** belge
- **Année de naissance:** 1966
- **Début de mandat:** 09.05.2018
- **Dernier renouvellement:** -/-
- **Fin de mandat:** 11.05.2022
- **Fonction actuelle:** *Chief Executive Officer* de Cofinimmo SA (Boulevard de la Woluwe 58, 1200 Bruxelles)
- **Mandats actuels:** divers mandats dans les filiales du groupe Cofinimmo
- **Mandats précédents:** Groupe Lhoist

MONSIEUR JEAN KOTARAKOS

Administrateur directeur

- **Genre:** M
- **Nationalité:** belge
- **Année de naissance:** 1973
- **Début de mandat:** 09.05.2018
- **Dernier renouvellement:** -/-
- **Fin de mandat:** 11.05.2022
- **Fonction actuelle:** *Chief Financial Officer* de Cofinimmo SA (Boulevard de la Woluwe 58, 1200 Bruxelles)
- **Mandats actuels:** divers mandats dans les filiales du Groupe Cofinimmo
- **Mandats précédents:** Aedifica et divers mandats dans les filiales du groupe Aedifica

MADAME FRANÇOISE ROELS

Administrateur directeur

- **Genre:** F
- **Nationalité:** belge
- **Année de naissance:** 1961
- **Début de mandat:** 27.04.2007
- **Dernier renouvellement:** 10.05.2017
- **Fin de mandat:** 12.05.2021
- **Fonction actuelle:** *Chief Corporate Affairs & Secretary General* de Cofinimmo SA (Boulevard de la Woluwe 58, 1200 Bruxelles)
- **Mandats actuels:** divers mandats dans les filiales du groupe Cofinimmo, Guberna, EPRA Regulatory & Tax Committee, Women on Board ASBL, Aspria Holdings BV, PMH SA, Domicilia NV
- **Mandats précédents:** Euroclear Pension Fund

MADAME INÈS ARCHER-TOPER

Administrateur indépendant, membre du Comité d'Audit

- **Genre:** F
- **Nationalité:** française
- **Année de naissance:** 1957
- **Début de mandat:** 08.05.2013
- **Dernier renouvellement:** 10.05.2017
- **Fin de mandat:** 12.05.2021
- **Fonction actuelle:** Associée d'Edmond de Rothschild Corporate Finance SA (Rue du Faubourg Saint-Honoré 47, 75401 Paris Cedex 08, France)
- **Mandats actuels:** Aina Investment Fund (Luxembourg) et Orox Asset Management SA (Suisse), deux entités du groupe Edmond de Rothschild, Gecina SA (France), Lapillus OPCI (France)
- **Mandats précédents:** Segro PLC SA (Royaume-Uni), Axcior Immo et Axcior Corporate Finance SA (France)

MONSIEUR OLIVIER CHAPELLE

Administrateur indépendant, membre du Comité de Nomination, de Rémunération et de *Corporate Governance*

- **Genre:** M
- **Nationalité:** belge
- **Année de naissance:** 1964
- **Début de mandat:** 11.05.2016
- **Dernier renouvellement:** -/-
- **Fin de mandat:** 13.05.2020
- **Fonction actuelle:** *Chief Executive Officer* (CEO) de Recticel SA (Avenue des Olympiades 2, 1040 Bruxelles)
- **Mandats actuels:** Guberna, Fédération des Entreprises Belges (FEB), Calyos SA
- **Mandats précédents:** Amcham, Essenscia

MONSIEUR XAVIER DE WALQUE

Administrateur indépendant, Président du Comité d'Audit

- **Genre:** M
- **Nationalité:** belge
- **Année de naissance:** 1965
- **Début de mandat:** 24.04.2009
- **Dernier renouvellement:** 11.05.2016
- **Fin de mandat:** 13.05.2020
- **Fonction actuelle:** Membre du Comité Exécutif et *Chief Financial Officer* de Cobepa SA (Rue de la Chancellerie 2/1, 1000 Bruxelles)
- **Mandats actuels:** divers mandats dans les filiales du Groupe Cobepa (Cobepa North America, Cosylva, Financière Cronos, Puccini Partners, Ibel, Mascagna, Mosane, Sophielux 1, Sophinvest, Ulran, Lunch Time), JF Hillebrand AG, AG Insurance, Degroof Equity, DSDC
- **Mandats précédents:** Cobepa Nederland, Guimard Finance, Cobib, Cobic, Cobsos, Groupement Financier Liégeois, Kanelium Invest, SGG Holdings, Sapec, Sophielux 2, Sofireal (devenu Cobid)

MONSIEUR MAURICE GAUCHOT

Administrateur indépendant, membre du Comité de Nomination, de Rémunération et de *Corporate Governance*

- **Genre:** M
- **Nationalité:** française
- **Année de naissance:** 1952
- **Début de mandat:** 11.05.2016
- **Dernier renouvellement:** -/-
- **Fin de mandat:** 13.05.2020
- **Fonction actuelle:** Administrateur de sociétés (Avenue Pierre Ier de Serbie 16, 75116 Paris, France)
- **Mandats actuels:** Stone Estate (Zurich), Codic SA, La Foncière Numérique
- **Mandats précédents:** CBRE Holding France

MONSIEUR BENOIT GRAULICH

Administrateur indépendant, membre du Comité d'Audit depuis juillet 2019

- **Genre**: M
- **Nationalité**: belge
- **Année de naissance**: 1965
- **Début de mandat**: cooptation le 25.04.2019, nomination le 05.05.2019
- **Dernier renouvellement**: -/-
- **Fin de mandat**: 10.05.2023
- **Fonction actuelle**: *Managing Partner* de Bencis Capital Partners, Belgium, Netherlands, Germany (Culliganlaan 2E, 1831 Diegem)
- **Mandats actuels**: Van de Velde NV, Lotus Bakeries NV, Bencis Capital Partners et ses filiales
- **Mandats précédents**: -/-

MADAME DIANA MONISSEN

Administrateur indépendant, membre du Comité de Nomination, de Rémunération et de *Corporate Governance*

- **Genre:** F
- **Nationalité:** néerlandaise
- **Année de naissance:** 1955
- **Début de mandat:** 11.05.2016
- **Dernier renouvellement:** -/-
- **Fin de mandat:** 13.05.2020
- **Fonction actuelle:** *Chief Executive Officer* (CEO) de *Prinses Maxima Centrum voor Kinderoncologie* (Lundlaan 6, 3584 EA Utrecht, Pays-Bas)
- **Mandats actuels:** -/-
- **Mandats précédents:** MC Slotervaart

MADAME CÉCILE SCALAIS

Administrateur indépendant

- **Genre:** F
- **Nationalité:** belge
- **Année de naissance:** 1955
- **Début de mandat:** 10.05.2017
- **Dernier renouvellement:** -/-
- **Fin de mandat:** 12.05.2021
- **Fonction actuelle:** Directeur juridique de Belfius Insurance SA (Place Charles Rogier 11, 1210 Bruxelles)
- **Mandats actuels:** Auxiliaire de Participation SA, Jane SA, Jaimy Co SA et divers mandats dans des sociétés immobilières
- **Mandats précédents:** Eurco Ireland Ltd, AIS Consulting SA, International Wealth Insurer SA, North Light SA, Pole Star SA, divers mandats dans des sociétés immobilières

MADAME KATHLEEN VAN DEN EYNDE

Administrateur indépendant, membre du Comité d'Audit jusqu'en juillet 2019

- **Genre:** F
- **Nationalité:** belge
- **Année de naissance:** 1962
- **Début de mandat:** 13.05.2015
- **Dernier renouvellement:** 08.05.2019
- **Fin de mandat:** 10.05.2023
- **Fonction actuelle:** *Chief Executive Officer Belgium* et *Chief Life, Health & Investment Management* d'Allianz Benelux (Boulevard du Roi Albert II, 32, 1000 Bruxelles)
- **Mandats actuels:** Allianz Life Luxembourg SA, SCOB SA, Climmolux Holding SA, Sofiholding SA
- **Mandats précédents:** Assurcard, Allianz Benelux SA, Allianz Nederland, Asset Management BV, Allianz Nederland Groep NV, UP36 SA

RENOUVELLEMENT ET NOMINATION D'ADMINISTRATEURS

L'Assemblée Générale Ordinaire du 08.05.2019 a approuvé, en tant qu'Administrateurs Indépendants au sens de l'article 7:87 §1er du CSA et du Code 2020, le renouvellement du mandat de Madame Kathleen van den Eynde et la nomination de Monsieur Benoit Graulich. Leur mandat arrivera à échéance le 10.05.2023.

Sous réserve d'approbation par la FSMA et par l'Assemblée Générale du 13.05.2020, le Conseil d'Administration proposera le renouvellement de Messieurs Olivier Chapelle et Maurice Gauchot et de Madame Diana Monissen en tant qu'Administrateurs Indépendants au sens de l'article 7:87 §1er du CSA et du Code 2020. En cas d'approbation par l'Assemblée Générale, leur mandat arrivera à échéance à l'Assemblée Générale de 2024.

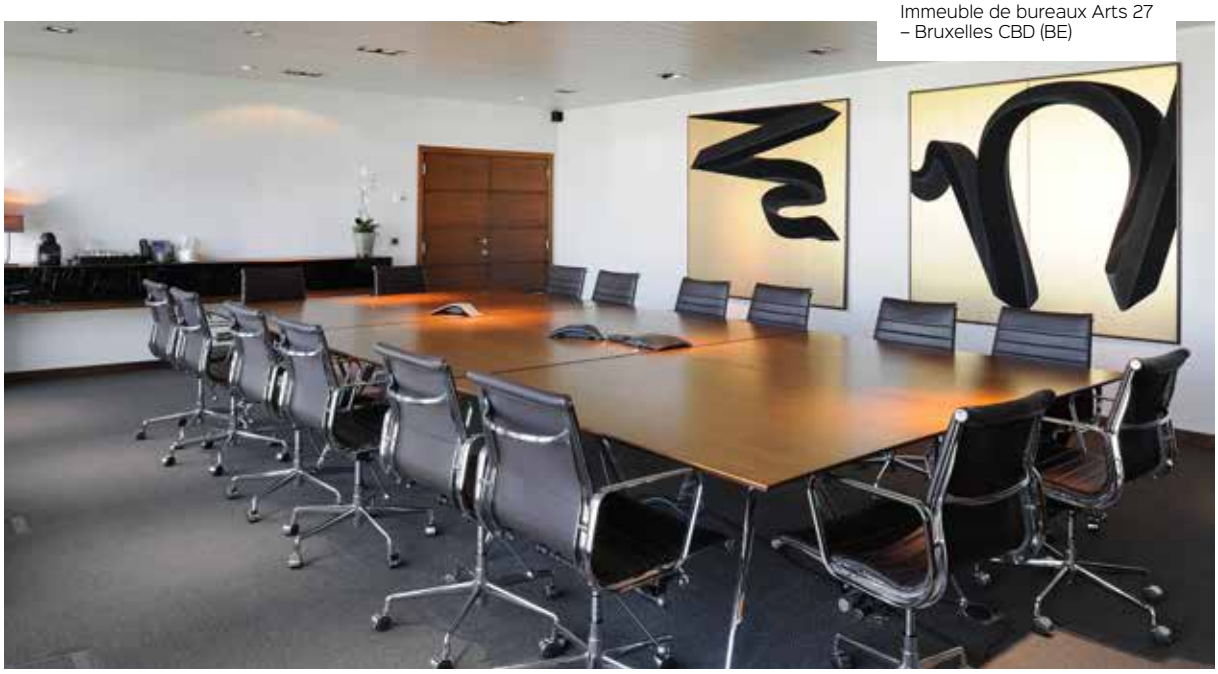
Le mandat de Monsieur Xavier de Walque arrive à échéance à l'issue de l'Assemblée Générale du 13.05.2020. Le Conseil d'Administration a décidé de proposer le renouvellement de son mandat et de constater son indépendance conformément à l'article 7:87 du CSA. Le Conseil estime en effet adéquat de s'écarter de l'un des critères d'indépendance prévus par la disposition 3.5 du Code belge de gouvernance d'entreprise 2020, dans la mesure où la durée du mandat de Monsieur de Walque, qui excède 12 ans, n'entrave en rien son indépendance. En effet, Monsieur de Walque n'entretient ni avec la société, ni avec un actionnaire important de celle-ci de relation qui soit de nature à mettre son indépendance en péril. Monsieur de Walque a par ailleurs toujours démontré au cours de l'exercice de son mandat qu'il dispose d'un esprit libre, indépendant et critique tout en mettant le bien de la société au centre de ses préoccupations. Il incarne la continuité et l'historique de l'entreprise au sein du Conseil d'administration au regard des changements intervenus en 2018 au sein du Management. En cas d'approbation par l'Assemblée Générale, son mandat arrivera à échéance à l'Assemblée Générale de 2024 et il est d'ores et déjà précisé qu'il n'assumera plus la Présidence du Comité d'Audit, fonction qui reviendra à Monsieur Benoit Graulich.

RAPPORT D'ACTIVITÉ DU CONSEIL D'ADMINISTRATION

En 2019, le Conseil s'est réuni à 12 reprises. Chaque membre du Conseil reçoit, avant la réunion, les documents lui permettant d'étudier les propositions du Comité Exécutif sur lesquelles il devra se prononcer. En cas de vote, les décisions sont adoptées à la majorité simple. En cas de partage des voix, la voix du Président est prépondérante.

Outre les sujets récurrents, le Conseil d'Administration s'est prononcé en 2019 sur différents dossiers notamment dans les domaines suivants:

- **Stratégie:**
- la stratégie et le développement de Cofinimmo y compris la définition d'une stratégie environnementale, sociale et de gouvernance (ESG) ;
- **Immobilier:**
- l'analyse et l'approbation de dossiers d'investissement, de désinvestissement et de (re)développement;
- l'acquisition d'actifs immobiliers de santé en Espagne;
- la vente de l'immeuble Souverain 23/25 ;
- les 3 augmentations de capital par apports en nature dans le cadre du capital autorisé;
- le suivi du *client satisfaction survey*;
- **Financier:**
- l'exercice de l'option de rachat des actions privilégiées;
- **Gouvernance:**
- la modification du règlement d'ordre intérieur du Conseil d'Administration dans le cadre d'une revue de la Charte de Gouvernance d'Entreprise;
- la réflexion approfondie sur le modèle de gouvernance à adopter;
- les modifications statutaires et de la Charte de Gouvernance d'Entreprise suite à l'entrée en vigueur du CSA et du Code 2020;
- l'évaluation du Comité Exécutif, la fixation de ses objectifs, la rémunération fixe et variable;
- **Composition du Conseil:**
- la proposition de nomination à l'Assemblée Générale Ordinaire du 08.05.2019 de Monsieur Benoit Graulich en tant qu'Administrateur Indépendant;
- la proposition de renouvellement de mandat à l'Assemblée Générale Ordinaire du 08.05.2019 de Madame Kathleen van den Eynde en tant qu'Administrateur Indépendant;
- **Personnel:**
- l'organisation interne de la Société;
- l'*employee engagement survey*.



Immeuble de bureaux Arts 27 – Bruxelles CBD (BE)

COMITÉ D'AUDIT

COMPOSITION ACTUELLE

Le Comité d'Audit est composé de trois Administrateurs, tous indépendants au sens de l'article 7:87 §1er du CSA et du Code 2020. Il s'agit de Monsieur Xavier de Walque (Président), Madame Inès Archer-Toper et de Monsieur Benoit Graulich qui a remplacé Madame Kathleen Van den Eynde en juillet 2019.

En cas d'approbation du renouvellement du mandat de Monsieur Xavier de Walque qui sera proposé à l'Assemblée Générale du 13.05.2020, celui-ci n'assumera plus la Présidence du Comité d'Audit, fonction qui reviendra à Monsieur Benoit Graulich.

Le Président du Conseil d'Administration et les Administrateurs membres du Comité Exécutif ne font pas partie du Comité d'Audit mais assistent aux réunions sans prendre part aux votes.

Le Président du Comité d'Audit est désigné par les membres du Comité. Les membres du Comité d'Audit disposent d'une compétence collective dans le domaine d'activités de la Société. Au moins un membre est compétent en matière de comptabilité et d'audit.

La composition actuelle du Comité d'Audit et les tâches qui lui sont attribuées remplissent les conditions imposées par la loi du 17.12.2008 concernant la création d'un Comité d'Audit au sein des sociétés cotées et des entreprises financières et par la loi du 07.12.2016 portant organisation de la profession et de la supervision publique des réviseurs d'entreprises. Les règles de fonctionnement du Comité d'Audit sont reprises dans la Charte de Gouvernance d'Entreprise.

RAPPORT D'ACTIVITÉ DU COMITÉ D'AUDIT

Au cours de l'année 2019, le Comité d'Audit s'est réuni à cinq reprises.

Il a abordé les sujets qui s'inscrivent dans le cadre de sa mission, à savoir veiller à l'exactitude et à la sincérité du *reporting* des comptes annuels, trimestriels et semestriels de Cofinimmo, à la qualité du contrôle interne et externe, et de l'information délivrée aux actionnaires.

Le Comité d'Audit s'est également penché sur les points suivants:

- la revue des recommandations formulées par le commissaire concernant les procédures de contrôle interne et les procédures IT;
- la revue des risques majeurs;
- la revue de la liste des incidents;
- la revue de l'évaluation interne du patrimoine;
- la revue du processus de *reporting* externe responsabilité sociale des entreprises;
- l'audit interne sur des procédures IT d'achat, de sélection de sous-traitants et de conclusion des contrats de maintenance;
- l'audit interne de l'application de la législation concernant le traitement des données à caractère personnel;
- la revue des nouveautés législatives;
- la modification du règlement d'ordre intérieur du Comité d'Audit prévu dans la Charte de Gouvernance d'Entreprise;
- sa propre évaluation.

COMITÉ DE NOMINATION, DE RÉMUNÉRATION ET DE *CORPORATE GOVERNANCE*

COMPOSITION ACTUELLE

Le Comité de Nomination, de Rémunération et de *Corporate Governance* (CNR) réunit quatre Administrateurs indépendants au sens de l'article 7:87 §1er du CSA et du Code 2020. Il s'agit de Messieurs Jacques van Rijckevorsel (Président), Olivier Chapelle, Maurice Gauchot et Madame Diana Monissen. Les membres du Comité Exécutif ne font pas partie du CNR.

La composition actuelle du CNR et les tâches qui lui sont attribuées remplissent les conditions imposées par l'article 7:100 du CSA. Les règles de fonctionnement du CNR sont reprises dans la Charte de Gouvernance d'Entreprise.

RAPPORT D'ACTIVITÉ DU COMITÉ DE NOMINATION, DE RÉMUNÉRATION ET DE *CORPORATE GOVERNANCE*

En 2019, le Comité s'est réuni à cinq reprises.

Les principaux sujets traités concernaient les thèmes suivants:

- le processus de recherche d'un nouvel Administrateur non exécutif et indépendant au sens de l'article 7:87 §1er du CSA et du Code 2020, Monsieur Benoit Graulich ;
- le renouvellement de mandat d'un Administrateur non exécutif et indépendant au sens de l'article 7:87 §1er du CSA et du Code 2020 , Madame Kathleen van den Eynde ;
- le lancement d'une évaluation et d'un *self assessment* des quatre administrateurs dont le mandat arrive à échéance à l'Assemblée Générale Ordinaire du 13.05.2020 et qui sont candidats pour un renouvellement de leur mandat ;
- l'évaluation des membres du Comité Exécutif et leur rémunération ainsi que les critères d'attribution de la rémunération variable ;
- la préparation des objectifs 2020 des membres du Comité Exécutif et l'introduction d'un critère ESG dans ces objectifs ;
- l'élaboration d'un rapport de rémunération ;
- la revue des nouveautés législatives ;
- la réflexion approfondie sur le modèle de gouvernance ;
- les modifications statutaires et de la Charte de Gouvernance d'Entreprise suite à l'entrée en vigueur du CSA et du Code 2020 ;
- la réflexion sur la modification des politiques de rémunération en lien avec le nouveau CSA ;
- sa propre évaluation.

COMITÉ EXÉCUTIF

COMPOSITION ACTUELLE

Il est rappelé qu'en date du 15.01.2020, l'Assemblée Générale Extraordinaire de Cofinimmo a approuvé des modifications statutaires comme suite à l'entrée en vigueur le 01.01.2020 du Code des sociétés et des associations (CSA) qui remplace le Code des sociétés. Cofinimmo a notamment opté pour une structure de gouvernance moniste ou *one-tier*, telle que prévue aux articles 7:85 et suivants du CSA. Suite à l'abolition du Comité de Direction (au sens de l'article 524bis du Code des sociétés), le Conseil d'Administration a délégué certains pouvoirs spéciaux à un Comité Exécutif, composé de membres Administrateurs ou non. Les membres de ce Comité Exécutif sont les mêmes que ceux de l'ancien Comité de Direction. Le Conseil d'Administration a en outre confié la gestion journalière de la Société à chacun des membres de ce Comité Exécutif dont la création et l'existence est prévue par l'article 13 des nouveaux statuts. À compter du 15.01.2020, il y a lieu de lire 'Comité Exécutif' au lieu de 'Comité de Direction'.

Le Comité Exécutif est composé de cinq membres. Outre son Président, Monsieur Jean-Pierre Hanin (*Chief Executive Officer*), il comprend les autres membres suivants: Monsieur Jean Kotarakos (*Chief Financial Officer*), Madame Françoise Roels (*Chief Corporate Affairs & Secretary General*), Monsieur Sébastien Berden (*Chief Operating Officer Healthcare*) et Madame Yeliz Bicici (*Chief Operating Officer Offices*).

Chaque membre du Comité Exécutif exerce sa mission dans un domaine de compétence précis. Le Comité se réunit toutes les semaines. Conformément à l'Article 14 de la Loi du 12.05.2014 relative aux Sociétés Immobilières Réglementées, les membres du Comité Exécutif sont des dirigeants effectifs au sens de cet Article et assurent également la gestion journalière de la Société.

Les règles de fonctionnement du Comité Exécutif sont reprises dans la Charte de Gouvernance d'Entreprise.

JEAN-PIERRE HANIN

Chief Executive Officer

Jean-Pierre Hanin a rejoint Cofinimmo en février 2018. Il est licencié en droit de la KUL et détenteur d'une Maîtrise en Gestion Fiscale de l'École de Commerce de Solvay et d'un LL.M de Georgetown University. Il a débuté sa carrière comme avocat d'affaires. Il a ensuite rejoint des groupes internationaux pour y exercer successivement des fonctions financières et managériales variées, dont *Chief Financial Officer* et *Chief Executive Officer* du Groupe Lhoist, leader mondial en chaux et dolomie, et au cours des dernières années, *Chief Financial Officer* puis responsable de la division 'Building Performance' du Groupe de matériaux de construction Etex. Ses fonctions l'ont amené à opérer dans de nombreuses régions du monde depuis plus de 20 ans et d'y exercer tant des activités de consolidation que de développement.

JEAN KOTARAKOS

Chief Financial Officer

Jean Kotarakos a rejoint Cofinimmo en juin 2018 en tant que CFO. Il est détenteur d'un diplôme d'ingénieur commercial de la Solvay Brussels School of Economics and Management (ULB). Il y enseigne depuis 2010 dans l'*Executive Programme* en Immobilier. Il supervise les départements Accounting, Communication & IR, Control, IT, Mergers and Acquisitions, et Treasury & Project Finance. Il a assumé de nombreux postes financiers durant sa carrière au sein de sociétés. Après une dizaine d'années passées chez KPMG et D'Ieteren, il a rejoint Aedifica où il a exercé la fonction de *Chief Financial Officer* de 2007 à mai 2018.

FRANÇOISE ROELS

Chief Corporate Affairs and Secretary General

Françoise Roels a rejoint Cofinimmo en août 2004. Elle est titulaire d'une licence en droit (RUG 1984), candidate en philosophie (RUG 1984) et a obtenu un diplôme de maîtrise en fiscalité (École Supérieure des Sciences Fiscales 1986). Elle dirige le département juridique et est responsable du Secrétariat Général de la société et des fonctions de *compliance* et de gestion des risques de Cofinimmo. Elle est également en charge des matières liées à l'actionnariat et des interactions avec les autorités belges de contrôle financier. Elle supervise en outre les départements Ressources Humaines, Fiscalité, CSR & Innovation et Information Management de la société. Avant de rejoindre Cofinimmo, Françoise Roels a travaillé pour le bureau d'avocats Loyens, pour Euroclear/JP Morgan et pour le Groupe Belgacom. Elle y fut responsable des affaires fiscales et du *Corporate Governance*.

SÉBASTIEN BERDEN

Chief Operating Officer Healthcare

Sébastien Berden a rejoint Cofinimmo en 2004, d'abord comme *Investor Relations Officer*, puis comme *Development Manager Healthcare*, et *Head of Healthcare*, une fonction qu'il a occupé de 2011 à 2018. Depuis juillet 2018, il exerce la fonction de *Chief Operating Officer Healthcare*. Il est titulaire d'un Master en Économie Appliquée de l'Université d'Anvers. Il est également analyste financier certifié et a terminé un programme en *Leadership Development* à la Havard Business School et détient un post graduat en *Hospital and Care Management* de l'UCL. Il a débuté sa carrière en 1998 chez KPMG successivement comme auditeur financier et *Corporate Finance Consultant*.

YELIZ BICICI

Chief Operating Officer Offices

Yeliz Bicici a rejoint Cofinimmo en 2008, d'abord en tant que *Property Manager*, puis en tant que *Area Manager* et *Development Manager* avant de devenir *Head of Development* en 2014. Elle est titulaire d'un double *Master* en Immobilier *Real Estate* (Antwerp Management School 2012 et KUL 2009) Elle est également interprète (Mercator 1997). Avant de rejoindre Cofinimmo, elle a travaillé pour Robelco de 2001 à 2008 et pour Uniway jusqu'en 2001.

ÉVALUATION DES PERFORMANCES DU CONSEIL D'ADMINISTRATION ET DE SES COMITÉS

Sous la direction de son Président, le Conseil d'Administration évalue régulièrement, au moins tous les deux ou trois ans, sa taille, sa composition, ses performances et celles de ses Comités, ainsi que son interaction avec le Comité Exécutif. Cette analyse poursuit quatre objectifs :

- évaluer le fonctionnement du Conseil d'Administration ou du Comité concerné ;
- vérifier si les questions importantes sont préparées et discutées de manière adéquate ;
- apprécier la contribution effective de chaque Administrateur par sa présence aux réunions du Conseil d'Administration et des Comités et son engagement constructif dans les discussions et la prise de décisions ;
- valider la composition actuelle du Conseil d'Administration ou des Comités.

Lors de chaque renouvellement de mandat, le Conseil procède, sous la guidance et avec la contribution du CNR, à l'évaluation de l'Administrateur concerné.

En 2019, le Conseil d'Administration a décidé de lancer une évaluation des quatre Administrateurs dont le renouvellement des mandats sera proposé à l'Assemblée Générale du 13.05.2020, à savoir Madame Diana Monissen, Messieurs Olivier Chapelle, Xavier de Walque et Maurice Gauchot. En effet, lors de chaque échéance de mandat, le Conseil d'Administration, avec l'aide d'un consultant externe, lance une évaluation et un *self-assessment* de l'Administrateurs candidat au renouvellement de son mandat. Il évalue sa participation aux réunions du Conseil ou aux Comités du Conseil, son engagement et son implication constructive dans les débats et les prises de décision. À cette occasion, le CNR passe également en revue la grille de compétences/expériences des membres du Conseil d'Administration et s'assure que sa composition reste toujours adéquate. Le CNR formule par la suite ses recommandations de renouvellement des mandats arrivant à échéance au Conseil d'Administration, qui décide ensuite de les présenter à l'Assemblée Générale.

Il est rappelé qu'en 2018, avec l'aide d'un consultant externe, le Conseil a procédé à une évaluation en profondeur dans le contexte des changements de Présidence intervenu en 2017 et du Comité de Direction en 2018. Les thèmes principaux étaient l'organisation pratique, le flux d'informations, la gouvernance, les dynamiques et processus et enfin l'alignement stratégique. Ces cinq domaines ont été passés en revue et chacun a fait l'objet de constats et de recommandations d'amélioration.

Les Administrateurs non exécutifs procèdent une fois par an à l'évaluation de leur interaction avec le Comité Exécutif. Cette évaluation est portée à l'ordre du jour d'une réunion du Conseil d'Administration restreint, en l'absence des membres du Comité Exécutif.

MANAGEMENT

Le Comité Exécutif est assisté par une équipe de *managers*. Chaque *manager* rapporte directement à un des membres du Comité Exécutif et assume une responsabilité de gestion spécifique. Au 31.12.2019, l'équipe des *managers* est composée des personnes suivantes :

Nom	Fonction
Steven Aernoudt	*Head of Human Resources and Internal Communication*
Hanna De Groote	*Head of CSR*
Valérie De Vos	*Head of Information Management*
Steve Deraedt	*Head of Information Technology*
Kris Ceuppens	*Head of Pubstone*
Nicolas Coppens	*Head of Offices*
Maxime Goffinet	*Head of Treasury & Project Financing*
Dirk Huysmans	*Head of Commercial Department*
Jonathan Hubert	*Head of Control*
Stéphanie Lempereur	*Head of Mergers and Acquisitions*
Pascale Minet	*Head of Accounting*
Valéry Smeers	*Head of Tax*
Domien Szekér	*Head of Project Management*
Jean Van Buggenhout	*Head of Property Services*
Veronika Letertre	*Sr. Corporate Legal Officer*
Caroline Vanstraelen	*Sr. Corporate Legal Officer*
Sophie Wattiaux	*Sr. Corporate Legal Officer*

Immeuble de bureaux Woluwe 58 (siège social de Cofinimmo) – Bruxelles Décentralisé (BE)

PRÉVENTION DES CONFLITS D'INTÉRÊTS

En matière de prévention des conflits d'intérêts, la Société est soumise aux dispositions du CSA (articles 7:96 et 7:97 du CSA, anciens articles 523 et 524 du Code des sociétés) et aux dispositions particulières de la réglementation SIR en matière de politique d'intégrité et concernant certaines opérations visées à l'article 37 de la Loi SIR.

Les Administrateurs et les membres du Comité Exécutif ont le devoir d'éviter tout acte qui serait ou apparaîtrait comme étant en conflit avec les intérêts de la Société et de ses actionnaires. Ils informent immédiatement le Président du Conseil d'Administration ou le Président du Comité Exécutif de toute possibilité de survenance d'un tel conflit d'intérêts.

Les Administrateurs et les membres du Comité Exécutif s'engagent à ne pas solliciter et à refuser toute rémunération, en espèce ou en nature, ou tout avantage personnel proposé en raison de leurs liens professionnels avec l'entreprise. Ceci inclut de manière non exhaustive, les honoraires de consultance, les commissions de vente, de location, de placement et de réussite, etc. De plus, ils n'utilisent pas d'opportunités commerciales destinées à la Société pour leur propre bénéfice.

Les règles en matière de prévention des conflits d'Intérêts sont plus amplement décrites dans la Charte de Gouvernance d'Entreprise.

Au cours de l'exercice 2019, une décision a donné lieu à l'application de l'article 523 du Code des sociétés (article 7:96 du CSA). Lors de la séance du 07.02.2019, le Conseil d'Administration a délibéré sur l'évaluation du Comité de Direction au regard des objectifs de 2018, la rémunération fixe de 2019 et la rémunération variable de 2018 des membres du Comité de Direction, ainsi que sur les objectifs du Comité de Direction concernant l'exercice 2019.

EXTRAIT DU PROCÈS VERBAL DU CONSEIL D'ADMINISTRATION DU 07.02.2019

«Rapport du CNR e.a. (décision)

En application de l'article 523 du Code des Sociétés, les membres du Comité de Direction à savoir, Messieurs Hanin, Kotarakos, et Madame Roels annoncent qu'ils ont un intérêt opposé de nature patrimoniale à celui de la société, ce dont le Commissaire a été informé, et quittent la séance ensemble avec Monsieur Berden et Madame Bicici.

Réalisation des objectifs 2018

Après un large tour d'horizon, le Conseil établit le pourcentage de réalisations des KPI (STI et LTI) à 100%.

Le Conseil laisse Monsieur Hanin et Madame Roels définir la part de leur rémunération variable respective qui sera convertie en promesses de pensions individuelles.

Concernant Monsieur Carbonnelle, le Conseil établit le montant de rémunération variable à 58.792,50 €.

Le Conseil confirme les principes du plan LTI à savoir, l'attribution d'un montant variable (selon des critères pré-acceptés par le Conseil d'Administration) avec un target de 40% de la rémunération fixe pour Monsieur Hanin et Madame Roels et à concurrence de 20% de la rémunération fixe pour Monsieur Berden et Madame Bicici. Pour Monsieur Kotarakos, le montant du LTI est contractuellement fixé.

Ce montant variable net, après déduction du précompte mobilier, doit être investi en actions Cofinimmo endéans une période de 12 mois sauf extension de la période accordée par le Conseil, avec une obligation de détention (inscription nominative) pour une période de 3 ans au minimum.

Package salarial 2019

Sur recommandation du CNR, le Conseil décide d'augmenter la rémunération fixe annuelle comme suit:

- *Monsieur Kotarakos: + 7.300€*
- *Madame Françoise Roels: + 10.000€*
- *Monsieur Sébastien Berden: + 25.000€*
- *Madame Yeliz Bicici: + 25.000€*

Sur recommandation du CNR, le Conseil décide de porter de 62.000€ à 100.000€ la contribution annuelle de la société au Plan de d'Épargne et de Prévoyance de Monsieur Hanin.»

Au cours de l'exercice 2019, aucune décision ou opération n'a donné lieu à l'application de l'Article 524 du Code des Sociétés (article 7:97 du CSA).

En outre, l'Article 37 de la Loi du 14.05.2014 relative aux Sociétés Immobilières Réglementées prévoit des dispositions particulières lorsqu'une des personnes visées à cet Article intervient comme contrepartie dans une opération avec la SIR ou l'une des sociétés de son périmètre. Au cours de l'année 2019, aucune décision ou opération n'a donné lieu à l'application de l'Article 37 de la loi relative aux Sociétés Immobilières Réglementées.

CODE DE CONDUITE

Le Code de Conduite prévoit explicitement que les membres des organes sociaux et le personnel s'engagent à ne pas solliciter de tiers et à refuser toute rémunération, en espèce ou en nature, ou tout avantage personnel proposé en raison de leur lien professionnel avec l'entreprise.

POLITIQUE DE SIGNALEMENT D'IRRÉGULARITÉS

Une procédure de signalement d'irrégularités ou *whistleblowing* permet de couvrir les situations dans lesquelles une personne de l'entreprise et de façon générale toute personne effectuant un travail pour le compte de l'entreprise, soulève une préoccupation relative à une irrégularité qu'il constate, affectant ou susceptible d'affecter des tiers, comme les clients, les fournisseurs, d'autres membres de l'entreprise, l'entreprise elle-même (son patrimoine et ses résultats, ainsi que sa réputation), ses filiales ou l'intérêt général.

ACHAT ET VENTE D'ACTIONS COFINIMMO (*INSIDER TRADING*)

En accord avec les principes et les valeurs de l'entreprise, un *Dealing Code* reprenant les règles à suivre par les Administrateurs et les Personnes Désignées souhaitant négocier des instruments financiers émis est prévu par la Charte de Gouvernance d'Entreprise. Ce *Dealing Code* contient des restrictions relatives aux transactions sur les titres de Cofinimmo et en particulier, il interdit l'achat et la vente d'actions Cofinimmo durant une période qui court à partir du jour qui suit la date de clôture de chaque trimestre jusqu'au jour (compris) de la publication des résultats annuels, semestriels ou trimestriels. Les règles du *Dealing Code* sont alignées sur le Règlement (UE) No 596/2014 du Parlement Européen et du Conseil du 16.04.2014 portant sur les abus de marché, à la présentation équitable des recommandations d'investissement et à la mention des conflits d'intérêts.

PROCÉDURES JUDICIAIRES ET D'ARBITRAGE

Le Comité Exécutif déclare qu'il n'existe aucune intervention gouvernementale, aucun procès ou aucune procédure d'arbitrage qui pourraient exercer une influence importante, ou l'auraient eue dans un passé récent, sur la position financière ou la rentabilité. De même, il n'existe pas, à la connaissance du Comité Excéutif, de situations ou faits

qui pourraient causer ces interventions gouvernementales, procès ou arbitrage.

COMPLIANCE OFFICER ET GESTION DES RISQUES

Madame Françoise Roels, *Chief Corporate Affairs and Secretary General*, est le *Compliance Officer*. Sa tâche consiste à veiller au respect du Code de Conduite et plus généralement de toutes les dispositions légales et réglementaires en vigueur. Elle assure également la fonction de *Risk Manager* au sein du Comité Exécutif, qui consiste à identifier et gérer les événements susceptibles d'en affecter l'organisation.

AUDIT INTERNE

Madame Sophie Wattiaux est responsable de la fonction d'Audit Interne. Sa tâche consiste à examiner et évaluer le bon fonctionnement, l'efficacité et la pertinence du système de contrôle interne.

RECHERCHE ET DÉVELOPPEMENT

À l'exclusion de l'innovation présente dans les projets de construction et de rénovation lourde, mentionnés dans le chapitre 'Opérations et réalisations en 2019', aucune activité de recherche et développement n'a été exercée au cours de l'exercice 2019.

POUVOIR DE REPRÉSENTATION

L'Article 17 des Statuts prévoit que, sauf délégation spéciale du Conseil d'Administration, la Société est valablement représentée dans tous les actes, y compris ceux où interviennent un fonctionnaire public ou un officier ministériel ainsi qu'en justice, tant en demandant qu'en défendant, soit par deux Administrateurs agissant conjointement, soit, dans les limites des pouvoirs conférés au Comité Exécutif, par deux membres dudit comité agissant conjointement, soit, dans les limites de la gestion journalière, par deux délégués à cette gestion, agissant conjointement.

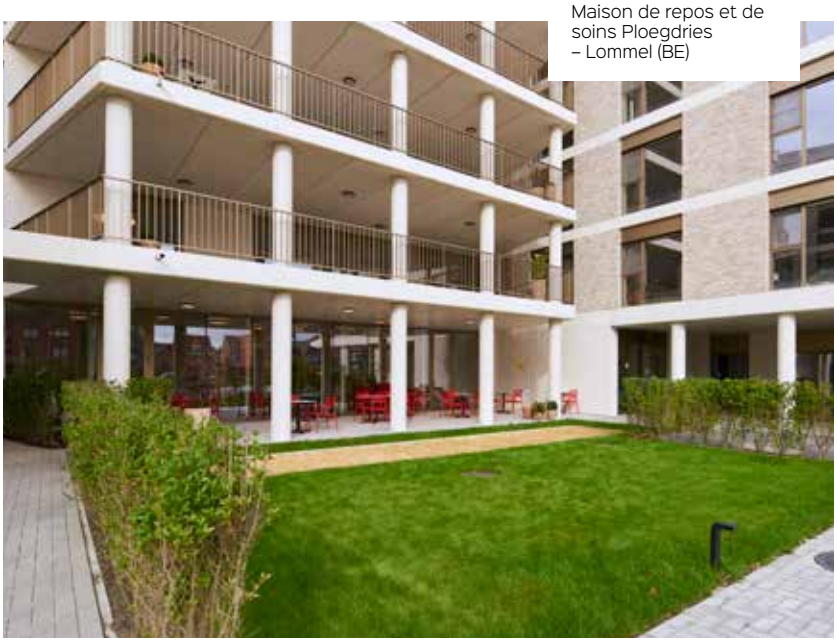
La Société est en outre valablement représentée par des mandataires spéciaux de la Société dans les limites du mandat qui leur est conféré à cette fin par le Conseil d'Administration ou le Comité Exécutif ou, dans les limites de la gestion journalière, par deux délégués à cette gestion, agissant conjointement. Dès lors, les personnes suivantes représentent et engagent valablement la société, pour tout acte et toute obligation à l'égard de tout tiers ou de toute administration publique ou privée, sous la signature conjointe de deux d'entre eux:

- Monsieur Jean-Pierre Hanin, Administrateur délégué, Président du Comité Exécutif;
- Monsieur Jean Kotarakos, Administrateur, membre du Comité Exécutif;
- Madame Françoise Roels, Administrateur, membre du Comité Exécutif;
- Monsieur Sébastien Berden, membre du Comité Exécutif;
- Madame Yeliz Bicici, membre du Comité Exécutif.

Le Conseil d'Administration a délégué certains pouvoirs spéciaux au Comité Exécutif en vertu d'un acte notarié du 15.01.2020, publié au Moniteur Belge du 11.02.2020 et le Comité Exécutif a délégué certains pouvoirs spécifiques en vertu d'un acte notarié 15.01.2020, publié au Moniteur Belge du 11.02.2020, pour certains types d'actes tels que les baux et avenants, les travaux, les prêts, emprunts, crédits, sûretés et opérations de couverture, les technologies de l'information et de la communication, les ressources humaines, les affaires juridiques, la gestion fiscale, les opérations de transfert de fonds et les opérations d'assurance.

STATUTS DE COFINIMMO

Des extraits des Statuts sont publiés aux pages 246 à 253 du présent Document. Les Statuts de la société ont été modifiés en date du 08.01.2019, du 03.04.2019, du 29.04.2019, du 26.06.2019, du 12.07.2019 et du 15.01.2020.



Maison de repos et de soins Ploegdries – Lommel (BE)

Informations en vertu de l'Article 34 de l'Arrêté Royal du 14.11.2007

Conformément à l'Article 34 de l'Arrêté Royal du 14.11.2007 relatif aux obligations des émetteurs d'instruments financiers admis à la négociation sur un marché réglementé, la société expose et, le cas échéant, explique les éléments susceptibles d'avoir une incidence en cas d'offre publique d'acquisition (OPA)

STRUCTURE DU CAPITAL

À la date d'arrêté du présent Document, le capital de la société est fixé à 1.385.277.006,80 EUR et est divisé en 25.849.283 actions entièrement libérées qui en représentent chacune une part égale.

Cofinimmo a annoncé le 28.05.2019 sa décision de désigner l'une de ses filiales – Gestone III SA – en tant que titulaire de l'option d'achat relative aux actions privilégiées I (code ISIN BE0003811289) et II (code ISIN BE0003813301). Conformément aux statuts de la société, Cofinimmo a offert aux détenteurs d'actions privilégiées la faculté de demander la conversion de leurs actions privilégiées en actions ordinaires (parité 1 pour 1) pendant un délai d'un mois courant du 29.05.2019 au 30.06.2019.

Cofinimmo a reçu des demandes de conversion en actions ordinaires pour 97,5% des actions privilégiées existantes. Ces conversions ont été constatées par acte authentique le 12.07.2019 et ont donné lieu à la création et à la livraison de 680.603 actions ordinaires nouvelles de la société. Au total, 1.257 actions privilégiées I et 15.875 actions privilégiées II n'ont pas fait l'objet d'une demande de conversion au 30.06.2019. Ces actions privilégiées ont été rachetées de plein droit par Gestone III SA. Cette acquisition est intervenue le 12.07.2019. Le prix de rachat des actions privilégiées était fixé en vertu des statuts à leur prix d'émission, à savoir 107,89 EUR pour les actions privilégiées I et 104,44 EUR pour les actions privilégiées II.

Le prix de rachat des actions privilégiées non converties a été versé le 12.07.2019 aux détenteurs concernés sur le compte mentionné dans le registre. Faute de demande de conversion ou à défaut de numéro de compte bancaire valable, les actions privilégiées concernées ont été transférées de plein droit à Gestone III SA moyennant consignation du prix de rachat à la Caisse des Dépôts et Consignations.

Gestone III SA a signifié à Cofinimmo une demande de conversion des actions privilégiées acquises par elle. Cette conversion en actions ordinaires a été constatée le 12.07.2019. Depuis cette date, le capital de Cofinimmo est exclusivement représenté par des actions ordinaires. L'Assemblée Générale Extraordinaire du 15.01.2020 a dès lors supprimé toute référence aux actions ordinaires et actions privilégiées des statuts en les remplaçant par le mot 'actions' afin de refléter la situation issue de la conversion de toutes les actions privilégiées.

En date du 15.09.2016, la société a émis un emprunt convertible en actions ordinaires avec comme date d'échéance le 15.06.2021. L'émission concerne 1.502.196 obligations convertibles d'une valeur nominale de 146,00 EUR, soit un montant total de 219.320.616,00 EUR. Les obligations convertibles donnent la possibilité à leur détenteur de recevoir des actions ordinaires Cofinimmo selon un rapport d'une action par obligation. Au moment de la conversion, la société aura toutefois le choix entre remettre des actions nouvelles et/ou existantes, verser un montant en espèces ou une combinaison des deux. Au-delà d'un certain seuil, la parité d'échange sera ajustée partiellement en fonction du niveau du dividende et selon les dispositions anti-dilution habituelles pour ce genre d'émission. La période de conversion est ouverte, à tout moment, à partir du 26.10.2016 et jusqu'au 06.09.2021.

Un obligataire peut exercer son droit de conversion relatif à une obligation convertible en remettant une notification de conversion conformément à la procédure figurant dans la note d'opération émise à cet effet. Celle-ci est consul-

table sur le site internet de la société www.cofinimmo.com.

Il existe actuellement 1.502.196 obligations convertibles en actions ordinaires en circulation émises le 15.09.2016. Si la conversion intervenait pour la totalité des obligations en circulation, cela donnerait lieu à ce jour à la création d'un maximum de 1.614.744 actions ordinaires conférant le même nombre de droits de vote.

RESTRICTION LÉGALE, STATUTAIRE AU TRANSFERT DE TITRES

Le transfert des actions de la société n'est soumis à aucune restriction légale ou statutaire particulière. La totalité des actions de la société sont cotées sur le marché réglementé de Euronext Brussels.

DROITS DE CONTRÔLE SPÉCIAUX DES DÉTENTEURS DE TITRES

La société n'a pas de titulaire de titres ayant des droits de contrôle spéciaux.

MÉCANISME DE CONTRÔLE PRÉVU DANS UN ÉVENTUEL SYSTÈME D'ACTIONNARIAT DU PERSONNEL QUAND LES DROITS DE CONTRÔLE NE SONT PAS EXERCÉS DIRECTEMENT PAR CE DERNIER

Il n'existe pas de système d'actionnariat du personnel.

RESTRICTION LÉGALE OU STATUTAIRE À L'EXERCICE DU DROIT DE VOTE

Les droits de vote des actions propres de la société sont suspendus. Au 31.12.2019, la société détenait 50.691 actions propres.

ACCORDS ENTRE ACTIONNAIRES QUI SONT CONNUS DE LA SOCIÉTÉ ET PEUVENT ENTRAÎNER DES RESTRICTIONS AU TRANSFERT DE TITRES ET/OU À L'EXERCICE DU DROIT DE VOTE

À la connaissance de la société, il n'existe pas d'accord entre actionnaires qui puisse entrainer des restrictions au transfert de titres et/ou à l'exercice du droit de vote.

RÈGLES APPLICABLES À LA NOMINATION ET AU REMPLACEMENT DES MEMBRES DE L'ORGANE D'ADMINISTRATION AINSI QU'À LA MODIFICATION DES STATUTS

Conformément à l'article 10 des statuts, les membres du Conseil d'Administration sont nommés pour quatre ans par l'Assemblée Générale et sont toujours révocables par elle. Les Administrateurs sont rééligibles. Le mandat des administrateurs sortants, non réélus, cesse immédiatement après l'Assemblée Générale qui a procédé à la réélection. En cas de vacance d'un ou plusieurs mandats, les Administrateurs restants réunis en Conseil ont le droit de pourvoir provisoirement au remplacement jusqu'à la prochaine réunion de l'Assemblée Générale qui procède à l'élection définitive.

Concernant la modification des statuts de la société, il n'existe pas de réglementation autre que celle déterminée par le CSA et la loi SIR.

POUVOIRS DE L'ORGANE D'ADMINISTRATION CONCERNANT LE POUVOIR D'ÉMETTRE OU DE RACHETER DES ACTIONS

L'Assemblée Générale Extraordinaire du 01.02.2017 avait conféré au Conseil d'Administration une nouvelle autorisation pour une durée de cinq ans à dater de la publication aux annexes du Moniteur Belge du procès-verbal de cette Assemblée.

Le Conseil d'Administration était ainsi autorisé à augmenter le capital social en une ou plusieurs fois à concurrence d'un montant maximal de:

1. 1.127.000.000,00 EUR, si l'augmentation de capital à réaliser, est une augmentation de capital par souscription en espèces:

1.1. soit avec possibilité d'exercice du droit de souscription préférentielle des actionnaires de la Société, tel que prévu aux Articles 592 et suivants du Code des sociétés,

1.2. soit incluant un droit d'allocation irréductible pour les actionnaires de la Société, tel que prévu à l'Article 26, 1 de la Loi du 12.05.2014 relative aux Sociétés Immobilières Réglementées; et de

2. 225.000.000,00 EUR pour toute autre forme d'augmentation de capital non visée au point 1) ci-dessus;

étant entendu qu'en tous cas, le capital social ne pouvait jamais être augmenté dans le cadre du capital autorisé au-delà de 1.127.000.000,00 EUR au total.

Le Conseil d'Administration a fait usage de cette faculté:

- le 01.06.2017, dans le cadre de l'augmentation de capital par voie d'apport en nature de droits au dividende à concurrence de 17.131.419,60 EUR,
- le 02.07.2018, dans le cadre de l'augmentation de capital par souscription en espèces à concurrence de 88.012.530,95 EUR,
- le 29.04.2019, dans le cadre de l'augmentation de capital par voie d'apport en nature de créances à concurrence d'un montant de 12.806.819,10 EUR,
- le 26.06.2019, dans le cadre d'une augmentation de capital par voie d'apport en nature d'actions et d'immeubles à concurrence de 63.434.814,09 EUR,
- le 26.06.2019, dans le cadre d'une augmentation de capital par voie d'apport en nature d'immeubles à concurrence de 76.809.297,27 EUR.

Au 31.12.2019, le montant à concurrence duquel le Conseil d'Administration pouvait augmenter le capital souscrit dans le cadre du capital autorisé était de (1) 1.038.987.469,05 EUR si l'augmentation de capital à réaliser est une augmentation de capital prévoyant la possibilité d'exercer un droit de préférence ou un droit d'allocation irréductible et (2) de 54.817.649,94 EUR pour toute autre forme d'augmentation de capital.

En date du 15.01.2020, l'Assemblée Générale Extraordinaire a conféré au Conseil d'Administration une nouvelle autorisation pour une durée de cinq ans à dater de la publication aux annexes du Moniteur Belge du procès-verbal de cette Assemblée.

Le Conseil d'Administration est dès lors autorisé à augmenter le capital en une ou plusieurs fois à concurrence d'un montant maximal de:

1. 692.000.000 EUR, soit 50% du montant du capital à la date de l'assemblée générale extraordinaire du 15.01.2020, le cas échéant, arrondi, pour des augmentations de capital par apports en numéraire, prévoyant la possibilité d'exercice du droit de préférence ou du droit d'allocation irréductible par les actionnaires de la Société,

2. 277.000.000 EUR, soit 20% du montant du capital à la date de l'assemblée générale extraordinaire du 15.01.2020, le cas échéant, arrondi, pour des augmentations de capital dans le cadre de la distribution d'un dividende optionnel,

3. 138.000.000 EUR, soit 10% du montant du capital à la date de l'Assemblée Générale Extraordinaire du 15.01.2020, le cas échéant, arrondi, pour:

a) des augmentations de capital par apports en nature,

b) des augmentations de capital par apports en numéraire sans la possibilité d'exercice par les actionnaires de la Société du droit de préférence ou du droit d'allocation irréductible, ou

c) toute autre forme d'augmentation de capital,

étant entendu que le capital, dans le cadre de cette autorisation, ne pourra en aucun cas être augmenté d'un montant supérieur à 1.107.000.000 EUR, soit le montant cumulé des différentes autorisations en matière de capital autorisé.

À la date d'arrêté du présent Document, le Conseil d'Administration n'a pas encore fait usage de cette autorisation.

Le Conseil d'Administration est spécialement autorisé, pendant une période de cinq ans à compter de la publication du procès-verbal de l'Assemblée Générale Extraordinaire du 15.01.2020, à acquérir, prendre en gage et aliéner (même hors bourse) pour compte de Cofinimmo des actions propres de la société, à un prix unitaire qui ne peut pas être inférieur à 85% du cours de bourse de clôture du jour précédant la date de la transaction (acquisition, vente et prise en gage) et qui ne peut pas être supérieur à 115% du cours de bourse de clôture du jour précédant la date de la transaction (acquisition, prise en gage), sans que Cofinimmo ne puisse à aucun moment détenir plus de 10% du total des actions émises. Au 31.12.2019, et à la date d'arrêté du présent Document, Cofinimmo détenait 50.691 actions propres.

ACCORDS IMPORTANTS, AUXQUELS L'ÉMETTEUR EST PARTIE PRENANTE ET QUI PRENNENT EFFET, SONT MODIFIÉS OU PRENNENT FIN EN CAS DE CHANGEMENT DE CONTRÔLE À LA SUITE D'UNE OFFRE PUBLIQUE D'ACQUISITION

L'historique des accords importants auxquels l'émetteur est partie prenante et qui prennent effet, sont modifiés ou prennent fin en cas de changement de contrôle à la suite d'une offre publique d'acquisition antérieure à 2019 peut être consulté dans le Rapport Financier Annuel de 2018 et des années antérieures, partie 'Déclaration de gouvernance d'entreprise', 'Changement de contrôle'. Ces documents sont consultables sur le site internet de la société www.cofinimmo. com. En 2019, Cofinimmo n'a pas conclu de tels accords.

ACCORDS ENTRE L'ÉMETTEUR ET LES MEMBRES DU CONSEIL D'ADMINISTRATION QUI PRÉVOIENT DES INDEMNITÉS SI LES MEMBRES DU CONSEIL D'ADMINISTRATION DÉMISSIONNENT OU DOIVENT CESSER LEURS FONCTIONS SANS RAISON VALABLE OU SI L'EMPLOI DES MEMBRES DU PERSONNEL PREND FIN EN RAISON D'UNE OFFRE PUBLIQUE D'ACQUISITION

Les conditions contractuelles des Administrateurs membres du Comité Exécutif sont décrites à la page 142 du présent Document.

Les anciens membres du Comité de Direction, Françoise Roels ainsi que le *Management* bénéficiaient d'un plan d'options sur actions. En cas de fusion, de scission (partielle) ou de division d'actions de la société ou d'autres transactions similaires, le nombre d'options restant en circulation à la date de cette transaction et leur prix d'exercice respectif pourront être adaptés conformément au taux d'échange appliqué aux actions existantes de la société. Dans ce cas, le Conseil d'Administration déterminera les conditions précises relatives à cette adaptation. En cas de changement de contrôle, les options acceptées sont immédiatement et entièrement dévolues, et deviennent immédiatement exerçables. Les dernières options octroyées l'ont été durant l'exercice 2016, il n'y en a pas eu d'autres depuis, le Conseil ayant décidé d'abandonner à compter de 2017 l'attribution de telles options. Les options octroyées par le passé restent cependant valables.

Maison de repos et de soins De Gerstjens - Aalst (BE)

Rapport de rémunération

Le présent rapport de rémunération s'inscrit dans le cadre des dispositions du Code belge de gouvernance d'entreprise 2020 ('Code 2020') et de l'Article 3:6 § 3, alinéa 2 du CSA.

L'abolition du Comité de Direction (au sens de l'article 524bis du Code des sociétés) en date du 15.01.2020 suite à l'entrée en vigueur le 01.01.2020 du Code des sociétés et des associations (CSA) qui remplace le Code des sociétés, l'instauration du Comité Exécutif, composé des mêmes membres que ceux de l'ancien Comité de Direction, n'a pas entraîné de changement dans la politique de rémunération

1. INTRODUCTION

Le rapport de rémunération fournit une vue d'ensemble complète de la rémunération, y compris tous les avantages, quelle que soit leur forme, octroyés ou dus au cours de l'exercice 2019 à chacun des Administrateurs non exécutifs et des membres du Comité Exécutif. Il rappelle les grands principes de la politique de rémunération et la manière dont ils ont été appliqués au cours de l'exercice 2019.

Il n'y a pas eu de dérogations par rapport à la politique de rémunération telle que décrite dans le rapport de rémunération relatif à l'exercice 2018. En date du 08.05.2019, l'Assemblée Générale Ordinaire a approuvé, par vote séparé, le rapport de rémunération présenté pour l'exercice clôturé au 31.12.2018 avec les proportions de voix suivantes: 6.622.112 voix 'pour', 1.652.620 voix 'contre' et 88.717 'abstentions'.

Dans le cadre de la disposition 7.3 du Code 2020, la politique de rémunération sera soumise à l'approbation de l'assemblée générale ordinaire du 13.05.2020.

2. RÉMUNÉRATION DES ADMINISTRATEURS NON EXÉCUTIFS

2.1. PROCÉDURES INTERNES ET POLITIQUE DE RÉMUNÉRATION

La rémunération des Administrateurs non exécutifs de la Société est déterminée par l'Assemblée Générale, sur proposition du Conseil d'Administration, qui lui-même reçoit des recommandations du CNR.

La politique adoptée par l'Assemblée Générale Ordinaire du 28.04.2006 sur proposition du Conseil d'Administration et du CNR reste d'application. Elle a été complétée en 2016 par des mesures visant à 1) compenser les Administrateurs non exécutifs participant à des réunions physiques pour le temps supplémentaire qu'ils consacrent à leur mandat par rapport à celui qu'y consacre un Administrateur résidant en Belgique et 2) à obliger les Administrateurs non exécutifs à détenir des actions de la société.

En février 2019, le CNR a procédé à un exercice de comparaison avec la rémunération des Administrateurs non exécutifs d'autres sociétés belges cotées d'importance similaire. L'objectif consistait à s'assurer que la rémunération demeurait toujours adéquate et conforme aux pratiques de marché eu égard à la taille de l'entreprise, sa situation financière, à sa position au sein de l'environnement économique belge et au niveau de responsabilités prises par les Administrateurs. Le Conseil d'Administration, sur base des recommandations du CNR, a estimé que la politique de rémunération adoptée par l'Assemblée Générale Ordinaire du 28.04.2006 pouvait être maintenue.

Conformément à la décision de l'Assemblée Générale du 28.04.2006, la rémunération des Administrateurs non exécutifs est déterminée par l'Assemblée Générale sur proposition du Conseil d'Administration et selon la recommandation du CNR.

Conformément à la décision de l'Assemblée Générale du 28.04.2006, la rémunération est composée:

- d'une part, d'une rémunération de base de 20.000 EUR pour l'appartenance au Conseil d'Administration, 6.250 EUR pour l'appartenance à un comité et 12.500 EUR pour la Présidence d'un Comité;
- d'autre part, de jetons de présence de 2.500 EUR par séance pour la par-

ticipation aux réunions du Conseil d'Administration, et 700 EUR par séance pour la participation aux réunions des Comités.

Les Administrateurs non exécutifs résidant à l'étranger perçoivent un montant forfaitaire de 1.000 EUR par déplacement pour participer à un Conseil ou Comité, ce montant couvrant le temps supplémentaire qu'ils consacrent à leur mandat par rapport à celui qu'y consacre un Administrateur résidant en Belgique.

La rémunération du Président du Conseil est fixée à 100.000 EUR par an pour l'ensemble de ses responsabilités, tant au niveau du Conseil d'Administration qu'au niveau des Comités.

Les Administrateurs non exécutifs ne perçoivent pas de rémunération liée aux performances, ni d'options sur actions, ni de plan d'épargne et de prévoyance, ni d'avantages en nature.

Afin d'aligner les intérêts des Administrateurs non exécutifs avec ceux des actionnaires, la politique de rémunération prévoit un mécanisme de détention d'un certain nombre d'actions pendant toute la durée de leur mandat, ce mécanisme consistant pour les Administrateurs non exécutifs ne détenant pas encore un nombre suffisant d'actions de la société au versement d'une partie de la rémunération nette en actions de la société. Cette rémunération en actions vise les premiers 20.000 EUR nets qui sont dus à un nouvel Administrateur non exécutif au titre du premier exercice de son mandat. Les actions font l'objet d'un engagement d'indisponibilité jusqu'à la date de fin du dernier mandat, pour quelque cause que ce soit. Les dividendes attribués durant la période d'indisponibilité seront payés au même moment que ceux des autres actionnaires.

Les Administrateurs qui représentent un actionnaire institutionnel ne sont pas visés par cette règle d'obligation de réinvestissement en actions Cofinimmo dans la mesure où ils rétrocèdent leur rémunération à l'actionnaire qu'ils représentent.

Il n'existe pas de contrats d'entreprise entre la société et les Administrateurs non exécutifs, ils exercent leur mandat sous le statut d'Indépendant et conformément aux statuts de la société, ils sont révocables par l'Assemblée Générale à tout moment, avec effet immédiat et sans motif.

2.2. PRÉSENCES ET RÉMUNÉRATION DES ADMINISTRATEURS NON EXÉCUTIFS EN 2019

	Présences au Conseil d'Administration	Présences au Comité de Nomination, de Rémunération et de Corporate Governance	Présences au Comité d'Audit	Présences à un Conseil d'Administration restreint[1]	Rémunération Totale, montant brut et incluant les indemnités de déplacement le cas échéant (en EUR)	Nombre d'actions détenues au 31.12.2019
Jacques van Rijckevorsel	12/12	5/5	5/5 (invité)	1/1	100.000	400
Inès Archer Toper	12/12	-/-	5/5	-/-	68.750	205
Olivier Chapelle	12/12	5/5	-/-	1/1	60.450	835
Xavier de Walque	12/12	-/-	5/5	1/1	66.700	538
Maurice Gauchot	12/12	5/5	-/-	1/1	69.450	192
Benoit Graulich[2]	9/9	-/-	3/3	1/1	41.758	500
Diana Monissen	12/12	4/5	-/-	-/-	69.050	181
Cécile Scalais	12/12	-/-	-/-	1/1	50.700	0[3]
Kathleen Van den Eynde[4]	11/12	-/-	2/2	-/-	52.025	0[3]

2.3. MODIFICATIONS ENVISAGÉES EN 2020

Dans ses séances du 13.02.2020 et du 19.03.2020, et afin d'être en ligne avec le Code 2020, le Conseil d'Administration a décidé que chaque Administrateur non exécutif devra affecter au moins 20% de sa rétribution annuelle après déduction du précompte professionnel à l'acquisition d'actions Cofinimmo. Ces actions feront l'objet d'une inscription dans le registre des actions nominatives de la société et d'un engagement d'indisponibilité d'au moins un an après la fin du dernier mandat, et pour quelque cause que ce soit, au moins trois ans après leur attribution. Les dividendes attribués durant la période d'indisponibilité (au titre de l'exercice débutant au 1er janvier de l'année de l'Assemblée Générale suivant l'inscription dans le registre) seront payés au même moment que ceux des autres actionnaires. Pour faciliter l'application pratique de cette règle, le nombre d'actions à acquérir pour chaque Administrateur non exécutif sera fixé au début de chaque année et tiendra compte du cours de bourse moyen de l'année précédente.

Les actions déjà détenues au nominatif à la fin de l'exercice 2020 peuvent être prises en compte dans le calcul du nombre d'actions à acquérir mais uniquement pour l'exercice 2020 et sans possibilité de report des actions en surplus pour les exercices suivants.

3. RÉMUNÉRATION DES MEMBRES DU COMITÉ EXÉCUTIF

3.1. PROCÉDURES INTERNES ET POLITIQUE DE RÉMUNÉRATION

La rémunération des membres du Comité Exécutif est fixée par le Conseil d'Administration sur base de recommandations du CNR qui analyse annuellement la politique de rémunération applicable aux membres du Comité Exécutif et vérifie si une adaptation s'impose pour les attirer, retenir et motiver, de manière raisonnable compte tenu des enjeux et de la taille de la société. Ces rémunérations font l'objet d'une analyse, tant au niveau global que sur la répartition de leurs différentes composantes et leurs conditions d'obtention. Cette analyse s'accompagne d'un exercice de comparaison avec la politique de rémunération appli-

1 En date du 22.11.2019, un Conseil d'Administration avec un nombre restreint d'Administrateurs s'est réuni pour discuter d'un dossier d'acquisition en particulier.
2 Monsieur Benoit Graulich a été coopté comme Administrateur en date du 25.04.2019 et a remplacé Madame Kathleen van den Eynde au Comité d'Audit à partir du 23.07.2019.
3 Mesdames Cécile Scalais et Kathleen Van den Eynde étant des Administrateurs nommés respectivement sur proposition des actionnaires Belfius Insurance et Allianz Benelux, ne détiennent pas d'action.
4 Monsieur Benoit Graulich a remplacé Madame Kathleen van den Eynde au Comité d'Audit à partir du 23.07.2019.

cable aux membres du Comité Exécutif d'autres sociétés immobilières cotées et non cotées, ainsi que d'autres sociétés non immobilières de taille et d'envergure similaires.

Le CNR s'assure également que le processus de fixation des objectifs qui déterminent le niveau de rémunération variable reste en ligne avec l'appétence au risque de l'entreprise. Il soumet le résultat de son analyse et ses éventuelles recommandations motivées au Conseil d'Administration pour décision.

Les rémunérations ainsi attribuées aux membres du Comité Exécutif comprennent l'ensemble de leurs prestations au sein du groupe Cofinimmo.

En 2018, le Conseil d'Administration de Cofinimmo a revu ses ambitions en matière de croissance, tant en ce qui concerne la taille de l'entreprise que les résultats qui doivent être générés par celle-ci. Afin de réaliser ces objectifs de croissance et de résultats, le Conseil d'Administration a estimé qu'il était essentiel de mettre la politique de rémunération de Cofinimmo en adéquation par rapport à ces nouvelles ambitions.

À cette occasion, un exercice de *benchmarking* approfondi a été réalisé en 2018 avec l'aide de consultants spécialisés en *Compensations & Benefits* (voir Rapport de Rémunération 2018). Dans la suite de cet exercice de *benchmarking*, outre une adaptation de la rémunération fixe du CEO à concurrence de 40.000 EUR et des COO à concurrence de 50.000 EUR à partir du 01.01.2020, le Conseil d'Administration a décidé d'aligner les pourcentages de tous les membres du Comité Exécutif appliqués sur la rémunération fixe pour la détermination de la rémunération variable de l'exercice 2019 (voir point 3.2). Les contributions annuelles de la société au Plan d'Épargne et de Prévoyance ont également été alignées à 62.000 EUR pour tous les membres du Comité Exécutif, hormis le CEO pour qui la contribution est maintenue à 100.000 EUR.

L'abolition du Comité de Direction (au sens de l'article 524bis du Code des sociétés) en date du 15.01.2020 suite à l'entrée en vigueur le 01.01.2020 du Code des sociétés et des associations (CSA) qui remplace le Code des sociétés, l'instauration du Comité Exécutif, composé des mêmes membres que ceux de l'ancien Comité de Direction, n'a pas entraîné de changement dans la politique de rémunération.

Depuis 2018, l'enveloppe de rémunération des membres du Comité Exécutif est composée des éléments suivants :

1. La rémunération fixe

Le montant de la rémunération fixe des membres du Comité Exécutif est déterminé en fonction de leurs responsabilités et compétences individuelles. Elle découle des conventions de *management* et est attribuée indépendamment de tout résultat. Elle n'est pas indexée. Pour les membres du Comité Exécutif qui sont également membres du Conseil d'Administration, elle englobe leurs prestations en tant que membres du Conseil et leurs participations aux réunions des différents comités. La rémunération annuelle fixe est payable mensuellement par douzième et après déduction du précompte professionnel. Dans ses séances du 13.02.2020 et du 19.03.2020, et afin d'être en ligne avec le Code 2020, le Conseil d'Administration a décidé que le CEO et les autres membres du Comité Exécutif doivent chacun détenir et inscrire dans le registre des actions nominatives de la société pendant toute la durée de leur mandat respectivement au moins 2.200 et 1.200 actions Cofinimmo. Ce seuil de détention devra être atteint fin 2024.

2. La rémunération variable

Les critères pour une rémunération variable des membres du Comité Exécutif correspondent à des prestations de qualité répondant aux attentes, en matière de résultats, de professionnalisme et de motivation, et sont déterminés par la Conseil d'Administration au moment de la fixation des objectifs. Ils consistent en une combinaison d'objectifs qualificatifs financiers et qualitatifs individuels auxquels une pondération est attribuée. Le Conseil d'Administration fixe des critères qui privilégient des objectifs ayant une influence positive tant à court terme qu'à long terme sur la société. Le Conseil fixe également un montant maximum de rémunération variable qui ne peut être attribué qu'en cas de prestations qui dépassent la réalisation des objectifs.

La **rémunération variable à court terme** (STI) est destinée à rétribuer la contribution collective et individuelle des membres du Comité Exécutif. Son montant est déterminé en fonction de la réalisation effective d'objectifs financiers et qualitatifs et d'objectifs non financiers, fixés et évalués annuellement par le Conseil d'Administration sur proposition du CNR. Ces objectifs sont fixés en fonction de critères pondérés selon leur importance et arrêtés par le Conseil d'Administration sur proposition du CNR. Le pourcentage de la rémunération variable peut varier de 0 à 60% avec un *target* de 40% de la rémunération fixe annuelle.

La **rémunération variable à long terme** (LTI) consiste en l'attribution d'un montant allant de 0 à 40% de la rémunération fixe pour les membres du Comité Exécutif. Ce montant est déterminé en fonction de la réalisation de KPI alignés sur les intérêts des actionnaires[1]. La réalisation de ces KPI sera approuvé par le Conseil d'Administration dans une perspective pluriannuelle. Ce montant, après déduction du précompte professionnel, doit obligatoirement être affecté à l'acquisition d'actions Cofinimmo que les membres du Comité Exécutif s'engagent à détenir pour une période minimum de trois ans.

Tant pour la rémunération variable à court terme que pour la rémunération variable à long terme, la vérification du degré de réalisation des KPI se fait à l'aide des données comptables et financières qui font l'objet d'une analyse au sein du Comité d'Audit. Le CNR procède à un calcul chiffré de ce que pourrait être la rémunération variable, en fonction du degré de réalisation des objectifs. Ce calcul chiffré sert d'indication pour la fixation définitive de la rémunération variable. En effet, celle-ci tiendra par ailleurs compte de la situation spécifique de la société et du marché en général. Le CNR établit ensuite une proposition de rémunération variable au Conseil d'Administration, qui évalue à son tour les prestations du Comité Exécutif et qui détermine définitivement le montant de la rémunération variable à octroyer. De plus, l'attribution de la rémunération variable se fait dans le respect des prescrits de l'Article 7:91 du CSA. Enfin, le Conseil d'Administration peut, à sa discrétion, décider d'allouer tout ou une partie de la rémunération variable, sous forme de promesses unilatérales de pension. Il n'y a pas d'attribution de rémunération variable si le budget n'est pas atteint à concurrence d'au moins 80%.

3. Le plan d'épargne et de prévoyance

Le plan d'épargne et de prévoyance vise à réduire autant que possible l'écart entre les ressources dont disposaient les bénéficiaires avant leur départ à la retraite et celles dont ils disposeront par après. Les pensions complémentaires sont exclusivement financées par des contributions de Cofinimmo. Les membres du Comité Exécutif bénéficient d'une assurance groupe de type *defined*

1 Concernant le CFO, le montant de la rémunération à long terme est une rémunération fixe prévue contractuellement.

contribution souscrite auprès d'une compagnie d'assurances. Par ailleurs, les membres du Comité Exécutif ont accès à une assurance 'Engagement individuel de pension', ayant pour objet uniquement le paiement d'un capital vie ou d'un capital décès.

4. Les autres avantages

Cofinimmo expose des frais annuels en matière de couverture médicale pour les membres du Comité Exécutif. La société met à leur disposition un véhicule de société et leur rembourse l'ensemble des frais professionnels exposés dans le cadre de leur fonction. Les membres du Comité Exécutif disposent également d'un ordinateur portable et d'un GSM.

3.2. RÉMUNÉRATION DES MEMBRES DU COMITÉ EXÉCUTIF POUR L'EXERCICE 2019

Rémunération totale 2019[1]

(en EUR)	CEO	Autres membres du Comité Exécutif
Rémunération fixe[2]	500.000	1.082.300
(Montant qui sert de base pour le calcul de la rémunération variable)		
Rémunération variable STI	220.000	476.212
(Montant déterminé en fonction de la réalisation des KPI)		
Rémunération variable LTI	200.000	432.800
(Montant déterminé en fonction de la réalisation des KPI)		
Plan de prévoyance	100.000	204.000
(Pensions complémentaires financées par des contributions de Cofinimmo)		
Couverture médicale	2.764	9.439
Véhicule de société	15.000	60.000
Portable et GSM	2.400	9.600
Total	**1.040.164**	**2.274.351**

Pour l'exercice 2019, après analyse par le Comité d'Audit des données comptables et financières servant de base à la vérification du degré de réalisation des KPI, le CNR a procédé à l'évaluation de la réalisation des objectifs des membres du Comité Exécutif. Dans sa séance du 13.02.2020 et sur recommandation du CNR, le Conseil d'Administration a établi le pourcentage global de réalisation des KPI relatifs au STI à 110% et des KPI relatifs au LTI à 100%. Le pourcentage de la rémunération variable STI appliqué à la rémunération annuelle fixe est dès lors de 44% (110% * 40%) et le pourcentage de la rémunération variable LTI appliqué à la rémunération annuelle fixe est dès lors de 40% pour tous les membres du Comité Exécutif.

Les critères de performances déterminant la rémunération variable à court terme pour 2019 étaient les suivants:

- le résultat net des activités clés par action (15%) ;
- le taux d'occupation du portefeuille (15%) ;
- la marge opérationnelle (10%) ;
- la croissance stratégique (20%) ;
- *client satisfaction & employee engagement* (20%) ;
- les objectifs personnels (20%)

Les critères de performances déterminant la rémunération variable à long terme pour 2019 étaient les suivants:

- le résultat net des activités clés par action (40%) ;
- le dividende (30%) ;
- les objectifs personnels (30%).

Il est rappelé que les montants attribués sous le plan LTI, après déduction du précompte professionnel, doivent obligatoirement être affectés à l'acquisition d'actions Cofinimmo que les membres du Comité Exécutif s'engagent à détenir pour une période minimum de trois ans.

1 Sous statut d'indépendant, coût total pour l'entreprise.
2 Dont 60.000 EUR de jetons de présence Cofinimmo Investissements et Services SA.

NOMBRE D'ACTIONS DÉTENUES

	Nombre d'actions acquises dans le cadre du LTI 2018	Nombre total d'actions détenues au 31.12.2019
Jean-Pierre Hanin	755	1.255
Françoise Roels	475	1.928
Jean Kotarakos	530	958
Sébastien Berden	68	68
Yeliz Bicici	67	67

ANCIENS PLANS DE RÉMUNÉRATION

Il est rappelé que les plans de rémunération en vigueur avant le remaniement du Comité de Direction en 2018 ne sont pas applicables aux membres du Comité Exécutif actuel. Ces plans restent valables pour Madame Françoise Roels, membre de ce Comité depuis 2006, sans qu'il n'y ait eu des nouvelles attributions depuis 2019 (voir section 'Procédures internes et politique de Rémunération').

PHANTOM STOCK UNIT PLAN[1]

	Plan 2017[2]		
	Nombre de *stock units*	Montant payable en 2019 (en EUR)	Montant payable en 2020 (en EUR
Françoise Roels	729	44.182	58.996

OPTIONS SUR ACTIONS OCTROYÉES ET ACCEPTÉES[3]

	Plan 2016	Plan 2015	Plan 2014	Plan 2013	Plan 2012	Plan 2011	Plan 2010	Plan 2009	Plan 2008	Plan 2007	Plan 2006
Françoise Roels	1.600	1.600	0	0	0	1.600[4]	1.350[5]	1.000[6]	1.000	1.000	1.000
Solde	1.600	1.600	0	0	0	0	0	0	1.000	1.000	1.000

NOMBRE DE SAR ATTRIBUÉS[7]

	Plan 2017	Plan 2018
Françoise Roels	1.600	1.600

3.3 OBJECTIFS 2020

Pour l'exercice 2020, le Conseil d'Administration a continué de renforcer le caractère *SMART*[8] des KPI et objectifs.

Pour la première fois et parallèlement à la mise en œuvre de sa stratégie d'investissement, Cofinimmo a accentué ses ambitions en matière de responsabilité sociale des entreprises (RSE), en lançant parmi d'autres mesures ESG, le projet 30³, visant une diminution de l'intensité énergétique de son patrimoine de 30% d'ici à 2030, pour atteindre 130 kWh/m². Cet objectif, qui prend pour référence le niveau de 2017, a été établi suivant la méthodologie des *science-based targets* grâce à laquelle Cofinimmo a pu objectiver l'effort à réaliser afin de contribuer à l'objectif mondial de limitation du réchauffement climatique à 1,5°C maximum et s'inscrit activement dans la démarche de l'Accord de Paris conclu lors de la COP21. L'inscription des objectifs ESG comme critères de la rémunération variable fait suite aux nombreuses démarches RSE initiées par Cofinimmo depuis plus de dix ans.

Dans sa séance du 13.01.2020 et sur recommandation du CNR, le Conseil d'Administration a décidé que l'octroi de la rémunération variable 2020 dépendra de la réalisation des objectifs principaux suivants:

Concernant la rémunération variable à court terme:

- le résultat net des activités clés par action (25%) ;
- la marge opérationnelle (10%) ;
- la croissance stratégique (25%) ;
- le taux d'occupation du portefeuille (10%) ;
- les projets spéciaux (10%) ;
- les objectifs personnels (20%) ;

Concernant la rémunération variable à long terme:

- la mise en œuvre de la stratégie ESG (25%) ;
- le résultat net des activités clés par action (25%) ;
- le dividende (25%) ;
- les objectifs personnels (25%).

1 Le *Phantom Stock Unit Plan* n'est plus applicable mais reste valable pour Madame Françoise Roels.
2 La juste valeur de l'action ordinaire à la date d'attribution provisoire du 08.02.2018 étant de 103,70 EUR. La juste valeur de l'action ordinaire à la date d'attribution définitive du 01.03.2019 étant de 115,709 EUR. Le montant payable en 2019 est augmenté du dividende brut attribué depuis la date d'attribution provisoire. La juste valeur de l'action ordinaire à la date d'attribution définitive du 01.03.2020 étant de 150,75 EUR. Le montant payable en 2020 est augmenté du dividende brut attribué depuis la date d'attribution provisoire.
3 Le *Stock Option Plan* n'est plus applicable mais reste valable pour Madame Françoise Roels, pour les autres caractéristiques des options sur actions, voir Note 42 sur les comptes consolidés.
4 Madame Françoise Roels a exercé en 2019 les 1.600 options octroyées et acceptées en 2011.
5 Madame Françoise Roels a exercé en 2017 les 1.350 options octroyées et acceptées en 2010.
6 Madame Françoise Roels a exercé en 2016 les 1.000 options octroyées et acceptées en 2009.
7 Le *Stock Appreciation Plan* n'est plus applicable mais reste valable pour Madame Françoise Roels.
8 Des objectifs spécifiques, mesurables, acceptables, réalistes et temporellement définis.

MODIFICATIONS DÉCIDÉES POUR 2020

Les modifications suivantes sont apportées au plan LTI :

- Afin d'inciter le *Management* à agir dans une perspective pluriannuelle (avec notamment l'introduction du KPI ESG) le pourcentage appliqué à la rémunération fixe annuelle pour la détermination du montant de la rémunération variable à long terme allant de 0 à 40% sera porté de 0 à 60% avec un *target* de 40% au lieu de 0 à 40% actuellement.
- La possibilité pour les membres du Comité Exécutif d'acquérir les actions dans le cadre du plan LTI à un prix unitaire correspondant au dernier cours de bourse connu multiplié par un facteur de 100/120e, conformément au commentaire 36/16 du Code des Impôts sur les revenus à condition que les objectifs soient réalisés à concurrence d'au moins 80% globalement. Cette mesure sera applicable pour les actions à acquérir en 2021.

Les contrats conclus avec les membres du Comité Exécutif prévoiront que dans l'hypothèse où les émoluments variables auraient été octroyés ou payés sur la base d'informations financières inexactes, la société pourra surseoir au paiement de tout ou partie des émoluments variables concernés en fonction des montants octroyés indûment.

3.4. CONDITIONS CONTRACTUELLES DES MEMBRES DU COMITÉ EXÉCUTIF

Pour leur confier la mission de gestion journalière, la société a conclu avec les membres du Comité Exécutif un contrat d'entreprise d'une durée indéterminée. Ils ont le statut social d'indépendant et accomplissent leur mission en dehors de tout lien de subordination et en toute autonomie et indépendance. Ils sont cependant guidés, dans l'exécution de leurs tâches, par les lignes directrices et les décisions stratégiques établies par le Conseil d'Administration et le respect des règles relatives aux compétences et fonctionnement du Comité Exécutif.

Depuis 2018 et dans le cadre du remaniement du Comité Exécutif, une nouvelle forme de contrat a été négociée et mise en place avec les nouveaux membres du Comité Exécutif. Le contrat d'entreprise conclu en 2007 avec la *Chief Corporate Affairs & Secretary General* reste d'application.

Les contrats d'entreprise conclus en 2018 avec Messieurs Jean-Pierre Hanin, Jean Kotarakos, Sébastien Berden et Madame Yeliz Bicici sont en ligne avec les prescrits de la Loi du 06.04.2010. Ceux-ci stipulent en effet qu'il peut être mis fin au contrat moyennant le respect d'un délai de préavis de 12 mois en cas de rupture par la société et de trois mois en cas de rupture par eux, ou moyennant le paiement d'une indemnité équivalente calculée sur la base des émoluments en vigueur au moment de la rupture. En ce qui concerne le contrat conclu avec Madame Françoise Roels, il peut y être mis fin moyennant le respect d'un délai de préavis de 24 mois en cas de rupture par la société et de trois mois en cas de rupture par Françoise Roels, ou moyennant le paiement d'une indemnité équivalente calculée sur la base des émoluments en vigueur au moment de la rupture[1].

Si les Administrateurs membres du Comité de Exécutif ne peuvent exercer leur fonction en raison d'une incapacité (maladie ou accident), Cofinimmo continue à leur verser, pendant une période de deux mois à dater du premier jour d'incapacité, la partie fixe de leurs émoluments. Ensuite, ils bénéficient d'une rente d'invalidité (versée par une compagnie d'assurances) qui équivaut à 70% de leur rémunération totale.

Les contrats d'entreprise des membres du Comité Exécutif prévoient une clause de non-concurrence pendant une période de 12 mois après la fin dudit contrat. Cette clause ne sera applicable que pour autant que la société ait décidé de s'en prévaloir. Dans cette hypothèse, une indemnité égale à 12 mois d'émoluments fixes sera versée.

1 L'Article 9 de la Loi du 06.04.2010 stipule que cette indemnité est limitée à 12 mois ou, selon les cas, 18 mois. Cependant, le Comité de Nomination, de Rémunération et de *Corporate Governance* rappelle que ces modalités ont été fixées dans une convention de management conclue avec Françoise Roels en 2007. L'approbation de l'Assemblée Générale n'est donc pas requise sur ce point, conformément à ce même Article.

CERTIFICATION DES COMPTES

Un commissaire désigné par l'Assemblée Générale des Actionnaires doit certifier les comptes annuels et revoir les comptes semestriels, comme pour toute société anonyme; s'agissant d'une SIR, établir des rapports spéciaux à la demande de la FSMA.

Le commissaire de Cofinimmo est la SC s.f.d SCRL Deloitte, Réviseurs d'Entreprises, représentée par Monsieur Rik Neckebroeck, Réviseur agréé par la FSMA et enregistré à l'Institut des Réviseurs d'Entreprises sous le numéro A01529, qui a établi son siège social à 1930 Zaventem, Luchthaven Nationaal 1J.

Les honoraires fixes du Commissaire Deloitte, Réviseurs d'Entreprises pour l'examen et la révision des comptes statutaires et consolidés de Cofinimmo se sont élevés à 110.200 EUR (hors TVA). Ses honoraires pour la révision des comptes statutaires des filiales de Cofinimmo se sont élevés à 200.450 EUR (hors TVA), ce montant incluant les honoraires du commissaire relatifs à la révision des comptes statutaires des filiales françaises du groupe. Les honoraires du Groupe Deloitte relatifs à des missions légales et autres assistances, ont atteint 65.300 EUR (hors TVA) durant l'exercice.

Le plafond d'honoraires de 70% des honoraires d'audit appliqué aux services autres qu'audit fournis par Deloitte Réviseurs d'Entreprises, le Commissaire, est respecté.

EXPERTISE IMMOBILIÈRE

Les experts évaluateurs indépendants désignés par le groupe pour attester la valeur globale de son patrimoine immobilier, sont les sociétés suivantes:

Cushman & Wakefield:

- en Belgique, Cushman & Wakefield Belgium SA (RPM Bruxelles 0422 118 165)
- en France, Cushman & Wakefield Valuation France SA (RCS Nanterre 332 111 574)
- aux Pays-Bas, Cushman & Wakefield V.O.F. (KvK 33174864)
- en Espagne, Cushman & Wakefield Spain Limited Sucursal en España (CIF W0061691B)

PricewaterhouseCoopers:

- en Belgique, PricewaterhouseCoopers Enterprise Advisory CRL (RPM Bruxelles 0415 622 333)
- aux Pays-Bas, PricewaterhouseCoopers Belastingadviseurs NV (Kvk 34180284)
- en Allemagne, PricewaterhouseCoopers GmbH Wirthschaftsprünfungsgesellschaft (HRB 107858)

Jones Lang LaSalle:

- en Belgique, Jones Lang LaSalle SPRL (RPM Bruxelles 0403 376 874)
- en France, Jones Lang LaSalle Expertises SAS (RCS Paris 444 628 150)

MANDATS DES EXPERTS ÉVALUATEURS INDÉPENDANTS AU 31.12.2019

CUSHMAN & WAKEFIELD					
Secteur	**Nombre d'actifs sous mandat**	**Localisation**	**Personnes physiques**	**Début de mandat**	**Fin de mandat**
Bureaux	35	Belgique	Emeric Inghels	01.01.2017	31.12.2019
Immobilier de santé	45	Belgique	Emeric Inghels	01.01.2017	31.12.2019
Immobilier de santé	42	France	Jérôme Salomon	01.01.2017	31.12.2019
Immobilier de santé	3	Espagne	Tony Loughran	01.07.2019	30.06.2022
Immobilier de réseaux de distribution - Cofinimur I	268	France	Jérôme Salomon	01.01.2018	31.12.2020
Immobilier de réseaux de distribution - Pubstone	218	Pays-Bas	Leopold Willems	01.01.2017	31.12.2019
Immobilier de réseaux de distribution - Pubstone	720	Belgique	Emeric Inghels	01.01.2017	31.12.2019
PRICEWATERHOUSECOOPERS					
Secteur	**Nombre d'actifs sous mandat**	**Localisation**	**Personnes physiques**	**Début de mandat**	**Fin de mandat**
Bureaux	23	Belgique	Ann Smolders et Jean-Paul Ducarme	01.01.2017	31.12.2019
Immobilier de santé	27	Belgique	Ann Smolders et Jean-Paul Ducarme	01.01.2017	31.12.2019
Immobilier de santé	42	Pays-Bas	Bart Kruijssen	01.01.2018	31.12.2020
Immobilier de santé	39	Allemagne	Dirk Kadel	01.01.2018	31.12.2020
JONES LANG LASALLE					
Secteur	**Nombre d'actifs sous mandat**	**Localisation**	**Personnes physiques**	**Début de mandat**	**Fin de mandat**
Bureaux	22	Belgique	Rod Scrivener	01.01.2017	31.12.2019
Immobilier de santé	6	France	Elodie du Moulin	30.09.2018	31.12.2019

Conformément à l'Article 47 de la Loi du 12.05.2014 relative aux SIR, les experts évaluent à la fin de chaque exercice comptable l'ensemble des immeubles de la SIR publique et de ses filiales. L'évaluation détermine la valeur comptable des immeubles reprise au bilan. En outre, à la fin de chacun des trois premiers trimestres, l'expert actualise l'évaluation globale effectuée à la fin de l'année précédente, en fonction de l'évolution du marché et des caractéristiques des biens concernés. Enfin, selon les dispositions de l'Article 47 du même Arrêté Royal, chaque immeuble à acquérir ou à céder par la SIR (ou par une société de son périmètre) est évalué par l'expert avant que l'opération n'ait lieu. L'opération doit être effectuée à la valeur déterminée par l'expert lorsque la contrepartie est une société avec laquelle la SIR publique est liée ou entretient un lien de participation, ou lorsque l'une des personnes susdites obtient un quelconque avantage au cours de l'opération.

L'expertise d'un immeuble consiste à déterminer sa valeur à une date déterminée, c'est-à-dire le prix auquel le bien est susceptible de s'échanger entre acheteurs et vendeurs bien informés et désireux de réaliser une telle transaction, sans qu'il soit tenu compte d'une quelconque convenance particulière entre eux. Cette valeur est qualifiée de 'valeur d'investissement' lorsqu'elle correspond au prix total à payer par l'acheteur, y compris, s'il y a lieu, les droits d'enregistrement ou la TVA (s'il s'agit d'une acquisition soumise à la TVA).

La juste valeur au sens du référentiel IAS/IFRS est obtenue en déduisant de la valeur d'investissement une quotité appropriée de droits d'enregistrement et/ou de TVA, constituant les frais de transaction.

D'autres transactions que la vente peuvent conduire à la mobilisation du patrimoine ou d'une partie de celui-ci, comme en témoignent les opérations effectuées par Cofinimmo depuis qu'elle a acquis le statut de SIR (antérieurement Sicafi).

Les valeurs d'expertise dépendent notamment des paramètres suivants :

- la localisation ;
- l'âge et le type de bâtiment ; l'état d'entretien et son confort ; l'aspect architectural ;
- le ratio des surfaces nettes/brutes ; le nombre de parkings ; les conditions locatives ;
- dans le cas de l'immobilier de santé, le ratio du loyer sur le *cash-flow* d'exploitation avant loyer.

Les honoraires des experts évaluateurs indépendants, calculés trimestriellement sur la base d'un forfait fixe augmenté d'un tarif également fixe, se sont élevés en 2019 à 1.020.307 EUR (hors TVA), répartis comme suit : 537.213 EUR pour Cushman & Wakefield, 393.971 EUR pour PricewaterhouseCoopers et 89.123 EUR pour Jones Lang LaSalle.

Immeuble de bureaux
Bourget 50 – Bruxelles
Décentralisé (BE)

Comptes annuels

Comptes consolidés **146**
Notes sur les comptes consolidés **152**
Note 1. Informations générales 152
Note 2. Méthodes comptables significatives 152
Note 3. Gestion du risque opérationnel 160
Note 4. Acquisitions de filiales et de co-entreprises 161
Note 5. Information sectorielle 162
Note 6. Revenus locatifs et charges relatives à la location 164
Note 7. Frais net de redécoration 165
Note 8. Charges locatives et taxes non récupérées auprès des locataires sur les immeubles loués 165
Note 9. Frais techniques 165
Note 10. Frais commerciaux 166
Note 11. Frais de gestion 166
Note 12. Résultat sur vente d'immeubles de placement et autres actifs non financiers 167
Note 13. Variation de la juste valeur des immeubles de placement 167
Note 14. Autre résultat sur portefeuille 168
Note 15. Revenus financiers 168
Note 16. Charges d'intérêt nettes 168
Note 17. Autres charges financières 169
Note 18. Variation de la juste valeur des actifs et passifs financiers 169
Note 19. Impôt des sociétés et exit tax 169
Note 20. Résultat par action - part du groupe 169
Note 21. Goodwill 172
Note 22. Immeubles de placement 174
Note 23. Ventilation de la variation de la juste valeur des immeubles de placement 184
Note 24. Immobilisations incorporelles et autres immobilisations corporelles 185
Note 25. Instruments financiers 185
Note 26. Créances de location-financement 195
Note 27. Actifs détenus en vue de la vente 195
Note 28. Créances commerciales courantes 195
Note 29. Créances fiscales et autres actifs courants 196
Note 30. Comptes de régularisation - actifs 196
Note 31. Provisions 196
Note 32. Impôts différés 197
Note 33. Dettes commerciales et autres dettes courantes 197
Note 34. Comptes de régularisation - passifs 197
Note 35. Charges et produits sans effet de trésorerie 197
Note 36. Variation du besoin en fonds de roulement 198
Note 37. Évolution du portefeuille par secteur durant l'exercice 198
Note 38. Droits et engagements hors bilan 200
Note 39. Engagements d'investissement 201
Note 40. Critères et périmètre de consolidation 201
Note 41. Options de vente accordées aux actionnaires ne détenant pas le contrôle 211
Note 42. Paiements fondés sur des actions 211
Note 43. Nombre moyen de personnes liées par un contrat de travail ou d'entreprise 212
Note 44. Transactions avec des parties liées 212
Note 45. Événements survenus après la date de clôture 213
Rapport du commissaire sur les comptes consolidés **214**
Comptes statutaires **220**
Rapport du commissaire sur les comptes statutaires **228**

ÉTAT DU RÉSULTAT GLOBAL CONSOLIDÉ (COMPTES DE RÉSULTATS)

(x 1.000 EUR)	Notes	2019	2018
A. RÉSULTAT NET			
Revenus locatifs	6	232.601	212.170
Reprises de loyers cédés et escomptés	6	8.784	8.815
Charges relatives à la location	6	623	-897
Résultat locatif net	**5, 6**	**242.008**	**220.088**
Récupération de charges immobilières	7	251	-6
Récupération de charges locatives et de taxes normalement assumées par le locataire sur immeubles loués	8	44.537	41.653
Frais incombant aux locataires et assumés par le propriétaire sur dégâts locatifs et remises en état au terme du bail	7	-1.252	-2.462
Charges locatives et taxes normalement assumées par le locataire sur immeubles loués	8	-50.929	-47.545
Résultat immobilier		**234.615**	**211.729**
Frais techniques	9	-5.939	-6.421
Frais commerciaux	10	-1.808	-1.791
Charges et taxes sur immeubles non loués		-3.579	-4.489
Frais de gestion immobilière	11	-20.622	-17.573
Charges immobilières		**-31.948**	**-30.275**
Résultat d'exploitation des immeubles		**202.667**	**181.455**
Frais généraux de la société	11	-8.838	-7.531
Résultat d'exploitation avant résultat sur portefeuille		**193.829**	**173.923**
Résultat sur vente d'immeubles de placement	5, 12	12.394	28.436
Résultat sur vente d'autres actifs non financiers	5, 12	0	0
Variation de la juste valeur des immeubles de placement	5, 13, 23	79.069	-6.259
Autre résultat sur portefeuille	5, 14	-28.751	-18.150
Résultat d'exploitation		**256.541**	**177.951**
Revenus financiers	15	9.021	8.958
Charges d'intérêt nettes	16	-24.128	-30.307
Autres charges financières	17	-634	-498
Variation de la juste valeur des actifs et passifs financiers	18	-23.765	-3.013
Résultat financier		**-39.505**	**-24.860**
Quote-part dans le résultat des entreprises associées et co-entreprises	40	-797	841
Résultat avant impôt		**216.239**	**153.932**
Impôt des sociétés	19	-5.572	-2.806
Exit tax	19	-378	327
Impôt		**-5.950**	**-2.480**
Résultat net		**210.289**	**151.452**
Intérêts minoritaires	40	-5.674	-5.839
RÉSULTAT NET - PART DU GROUPE		204.615	145.613
(en EUR)			
Résultat net par action - part du groupe	**20**	**8,37**	**6,58**
Résultat net dilué par action - part du groupe	**20**	**7,94**	**6,20**

(x 1.000 EUR)	Notes	2019	2018
B. Autres éléments du résultat global recyclables en comptes de résultats			
Variation de la partie efficace de la juste valeur des instruments de couverture autorisés de flux de trésorerie		0	0
Impact du recyclage en comptes de résultats des instruments de couverture pour lesquels la relation au risque couvert a pris fin	18	0	-578
Quote-part dans les autres éléments de résultat global des entreprises associées/co-entreprises		0	63
Obligations convertibles	25	-9.930	300
Autres éléments du résultat global		**-9.930**	**-215**
Intérêts minoritaires	40	0	0
AUTRES ÉLÉMENTS DU RÉSULTAT GLOBAL - PART DU GROUPE		**-9.930**	**-215**

(x 1.000 EUR)	Notes	2019	2018
C. RÉSULTAT GLOBAL			
Résultat global		**200.359**	**151.237**
Intérêts minoritaires	40	-5.674	-5.839
RÉSULTAT GLOBAL - PART DU GROUPE		**194.685**	**145.398**

ÉTAT DE LA SITUATION FINANCIÈRE CONSOLIDÉE (BILAN)

(x 1.000 EUR)	Notes	31.12.2019	31.12.2018
Actifs non courants		**4.397.253**	**3.881.018**
Goodwill	5, 21	56.947	71.556
Immobilisations incorporelles	24	935	922
Immeubles de placement	5, 22	4.218.523	3.694.202
Autres immobilisations corporelles	24	1.278	810
Actifs financiers non courants	25	2.121	9
Créances de location-financement	26	105.651	101.731
Créances commerciales et autres actifs non courants		1.016	1.379
Impôts différés		1.162	1.383
Participations dans des entreprises associées et co-entreprises	40	9.621	9.026
Actifs courants		**160.986**	**140.449**
Actifs détenus en vue de la vente	5, 27	28.764	33.663
Actifs financiers courants		2	0
Créances de location-financement	26	2.258	1.915
Créances commerciales	28	23.443	24.091
Créances fiscales et autres actifs courants	29	37.639	24.167
Trésorerie et équivalents de trésorerie		31.569	27.177
Comptes de régularisation	30	37.311	29.436
TOTAL DE L'ACTIF		**4.558.239**	**4.021.466**

Capitaux propres		**2.533.960**	**2.166.365**
Capitaux propres attribuables aux actionnaires de la société mère		**2.451.335**	**2.082.130**
Capital	p. 150-151	1.385.227	1.230.014
Primes d'émission	p. 150-151	727.330	584.901
Réserves	p. 150-151	134.163	121.602
Résultat net de l'exercice	p. 150-151	204.615	145.613
Intérêts minoritaires	**40**	**82.625**	**84.234**
Passif		**2.024.279**	**1.855.102**
Passifs non courants		**1.025.918**	**1.140.333**
Provisions	31	24.176	22.447
Dettes financières non courantes	25	873.546	1.012.290
Établissements de crédit	25	266.639	268.517
Autres	25	606.906	743.773
Autres passifs financiers non courants	25	84.227	62.600
Impôts différés	32	43.969	42.996
Exit tax	32	0	23
Autres	32	43.969	42.973
Passifs courants		**998.361**	**714.768**
Dettes financières courantes	25	870.993	613.107
Établissements de crédit	25	45.706	40.583
Autres	25	825.287	572.524
Autres passifs financiers courants	25	96	0
Dettes commerciales et autres dettes courantes	33	112.435	88.292
Exit tax	33	0	1.089
Autres	33	112.435	87.203
Comptes de régularisation	34	14.837	13.370
TOTAL DES CAPITAUX PROPRES ET DU PASSIF		**4.558.239**	**4.021.466**

CALCUL DU RATIO D'ENDETTEMENT

(x 1.000 EUR)		2019	2018
Dettes financières non courantes		873.546	1.012.290
Autres passifs financiers non courants (excepté instruments de couverture)	+	11.206	13.622
Dettes financières courantes	+	870.993	613.107
Dettes commerciales et autres dettes courantes	+	112.435	88.292
Dette totale	**=**	**1.868.180**	**1.727.311**
Actif total		4.558.239	4.021.466
Instruments de couverture	-	2.122	9
Total de l'actif (excepté instruments de couverture)	**/**	**4.556.117**	**4.021.458**
RATIO D'ENDETTEMENT	**=**	**41,00%**	**42,95%**

TABLEAU CONSOLIDÉ DES FLUX DE TRÉSORERIE

(x 1.000 EUR)	Notes	2019	2018
TRESORERIE ET EQUIVALENTS DE TRESORERIE AU DEBUT DE L'EXERCICE		**27.177**	**22.532**
ACTIVITÉS OPÉRATIONNELLES			
Résultat net de l'exercice		204.615	145.613
Extourne des charges et produits d'intérêt		15.613	25.085
Extourne des plus-values et moins-values sur cession d'actifs immobiliers		-12.394	-28.436
Extourne des charges et produits non monétaires	35	-31.908	15.367
Variation du besoin en fonds de roulement	36	-6.731	2.977
Flux de trésorerie résultant des activités opérationnelles		**169.195**	**160.606**
ACTIVITÉS D'INVESTISSEMENT			
Investissements en immobilisations incorporelles et autres immobilisations corporelles		-472	-661
Acquisitions en immeubles de placement	37	-137.197	-297.839[1]
Extensions d'immeubles de placement	37	-26.657	-26.635
Investissements sur immeubles de placement	37	-15.368	-20.074
Acquisitions de filiales	4	-54.965	-202.706
Cessions d'immeubles de placement	37	94.330	367.723
Cessions d'immeubles détenus en vue de la vente	37	21.734	784
Cessions d'autres actifs		41	65
Paiement de l'exit tax		-10.106	-446
Créances de location-financement[2]		-2.153	-15.303
Autres flux liés aux activités d'investissement		0	-29
Flux de trésorerie résultant des activités d'investissement		**-130.814**	**-195.121**
ACTIVITÉS DE FINANCEMENT			
Augmentation de capital		0	152.195
Acquisitions/Cessions d'actions propres		-1.065	161
Dividendes payés aux actionnaires		-123.416	-118.205
Coupons payés aux minoritaires	40	-3.008	-1.416
Coupons payés aux orataires	40	-2.843	-2.884
Augmentation des dettes financières[3]		106.805	33.582
Diminution des dettes financières		-407	0
Produits financiers encaissés		14.965	6.016
Charges financières décaissées		-24.634	-30.710
Autres flux liés aux activités de financement		-387	421
Flux de trésorerie résultant des activités de financement		**-33.989**	**39.161**
TRESORERIE ET EQUIVALENTS DE TRESORERIE EN FIN DE PERIODE		**31.569**	**27.177**

1 Ce montant comprend le rachat des loyers futurs du bail avec la Régie des Bâtiments sur les immeubles Egmont I et II pour 234 millions EUR.

2 Ce montant correspond d'une part à la composante 'capital' des contrats de location financement pour 2,1 millions EUR (1,8 millions EUR en 2018) et d'autre part à la constitution d'une créance de location-financement pour -4,3 millions EUR (-17 millions EUR en 2018).

3 Le montant de 106,8 millions EUR correspond principalement aux tirages effectués auprès d'établissements de crédit ainsi qu'aux billets de trésorerie. Par rapport à la variation bilantaire des dettes financières courantes et non-courantes, l'écart provient des variations de la juste valeur des obligations convertibles, telles que détaillées en Note 25. En 2018, l'écart par rapport à la variation bilantaire, provenait en plus, de la reprise par le Groupe d'un emprunt bancaire lié à l'acquisition d'une filiale.

ÉTAT CONSOLIDÉ DES VARIATIONS DES CAPITAUX PROPRES

(x 1.000 EUR)	Au 31.12.2017	Ajuste-ment de la balance d'ouverture	Au 01.01.2018
Capital	**1.141.904**	**0**	**1.141.904**
Primes d'émissions	**520.655**	**0**	**520.655**
Réserves	**103.239**	**0**	**103.239**
Réserve du solde des variations de juste valeur des biens immobiliers	-169.760	0	-169.760
Réserve des droits de mutations estimés intervenant lors de l'aliénation hypothétique des immeubles de placement	-83.954	0	-83.955
Réserve du solde des variations de juste valeur des instruments de couverture autorisés auxquels la comptabilité de couverture telle que définie en IFRS est appliquée	4.969	0	4.969
Réserve du solde des variations de juste valeur des instruments de couverture autorisés auxquels la comptabilité de couverture telle que définie en IFRS n'est pas appliquée	-19.592	0	-19.592
Réserve disponible	366.119	1.997	368.116
Réserve indisponible	5.457	0	5.457
Réserve de la variation de la juste valeur de l'obligation convertible attribuable au change-ment du risque crédit 'propre'	0	-1.997[1]	-1.997
Résultat net de l'exercice	**137.362**	**0**	**137.362**
Total des capitaux propres attribuables aux actionnaires de la société-mère	**1.903.160**	**0**	**1.903.160**
Intérêts minoritaires	**83.280**	**0**	**83.280**
Total des capitaux propres	**1.986.440**	**0**	**1.986.440**

(x 1.000 EUR)	Au 31.12.2018	Ajuste-ment de la balance d'ouverture	Au 01.01.2019
Capital	**1.230.014**	**0**	**1.230.014**
Primes d'émissions	**584.901**	**0**	**584.901**
Réserves	**121.603**	**0**	**121.603**
Réserve du solde des variations de juste valeur des biens immobiliers	-156.033	0	-156.033
Réserve des droits de mutations estimés intervenant lors de l'aliénation hypothétique des immeubles de placement	-89.376	0	-89.376
Réserve du solde des variations de juste valeur des instruments de couverture autorisés auxquels la comptabilité de couverture telle que définie en IFRS est appliquée	0	0	0
Réserve du solde des variations de juste valeur des instruments de couverture autorisés auxquels la comptabilité de couverture telle que définie en IFRS n'est pas appliquée	2.491	0	2.491
Réserve disponible	361.300	0	361.300
Réserve indisponible	4.918	0	4.918
Réserve pour actions propres	0	0	0
Réserve de la variation de la juste valeur de l'obligation convertible attribuable au change-ment du risque crédit 'propre'	-1.697	0	-1.697
Résultat net de l'exercice	**145.613**	**0**	**145.613**
Total des capitaux propres attribuables aux actionnaires de la société-mère	**2.082.130**	**0**	**2.082.130**
Intérêts minoritaires	**84.234**	**0**	**84.234**
Total des capitaux propres	**2.166.365**	**0**	**2.166.365**

1 Ce montant correspond à la variation de la juste valeur de l'obligation convertible attribuable au changement du risque crédit pour l'année 2017.

Affectation du résultat net 2017	Dividendes/ Coupons	Émission d'actions	Acquisitions/ Cessions d'actions propres	Couverture des flux de trésorerie	Transfert entre les réserves disponibles et indisponibles lors de cession d'actif	Autres	Résultat de l'exercice	Au 31.12.2018
0	**0**	**88.013**	**98**	**0**	**0**	**0**	**0**	**1.230.014**
0	**0**	**64.182**	**64**	**0**	**0**	**0**	**0**	**584.901**
137.362	**-118.101**	**0**	**0**	**-514**	**0**	**-382**	**0**	**121.603**
18.835	0	0	0	0	-5.108	0	0	-156.033
-8.364	0	0	0	0	2.942	0	0	-89.376
-2.670	0	0	0	-514	-1.785	0	0	0
18.942	0	0	0	0	3.141	0	0	2.491
111.078	-118.101	0	0	0	809	-601	0	361.300
-458	0	0	0	0	0	-81	0	4.918
0	0	0	0	0	0	300	0	-1.697
-137.362	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**	**145.613**	**145.613**
0	**-118.101**	**152.195**	**161**	**-514**	**0**	**-382**	**145.613**	**2.082.130**
0	**-4.301**	**0**	**0**	**0**	**0**	**-585**	**5.839**	**84.234**
0	**-122.402**	**152.195**	**161**	**-514**	**0**	**-967**	**151.452**	**2.166.365**

Affectation du résultat net 2018	Dividendes/ Coupons	Émission d'actions	Acquisitions/ Cessions d'actions propres	Couverture des flux de trésorerie	Transfert entre les réserves disponibles et indisponibles lors de cession d'actif	Autres	Résultat de l'exercice	Au 31.12.2019
0	**0**	**153.051**	**0**	**0**	**0**	**2.162**	**0**	**1.385.227**
0	**0**	**142.011**	**0**	**0**	**0**	**418**	**0**	**727.330**
145.613	**-123.920**	**0**	**-1.065**	**0**	**0**	**-8.069**	**0**	**134.163**
11.396	0	0	0	0	144.540	-775	0	-871
-17.919	0	0	0	0	3.057	-25	0	-104.263
0	0	0	0	0	0	0	0	0
-6.292	0	0	0	0	0	0	0	-3.801
158.398	-123.920	0	0	0	-147.597	5.845	0	254.024
30	0	0	0	0	0	-603	0	4.345
0	0	0	-1.065	0	0	-2.580	0	-3.645
0	0	0	0	0	0	-9.930	0	-11.627
-145.613	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**	**204.615**	**204.615**
0	**-123.920**	**295.062**	**-1.065**	**0**	**0**	**-5.489**	**204.615**	**2.451.335**
0	**-5.851**	**0**	**0**	**0**	**0**	**-1.433**	**5.674**	**82.625**
0	**-129.770**	**295.062**	**-1.065**	**0**	**0**	**-6.921**	**210.289**	**2.533.960**

NOTE 1. INFORMATIONS GÉNÉRALES

Cofinimmo SA (la 'Société') est une SIR (Société Immobilière Réglementée) publique de droit belge, ayant son siège social à 1200 Bruxelles (boulevard de la Woluwe 58). Les comptes consolidés de la Société pour l'exercice clôturé le 31.12.2019 comprennent la Société et ses filiales (le 'Groupe'). Le périmètre de consolidation a évolué depuis le 31.12.2018. Cofinimmo a acquis les actions de 10 sociétés et a créé sept nouvelles filiales. Le périmètre de consolidation au 31.12.2019 est présenté en Note 40.

Les comptes consolidés et statutaires ont été arrêtés par le Conseil d'Administration le 19.03.2020 et seront soumis à l'Assemblée Générale des Actionnaires le 13.05.2020.

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 2018, sauf pour ce qui est mentionné en Note 2.

NOTE 2. MÉTHODES COMPTABLES SIGNIFICATIVES

A. Déclaration de conformité

Les comptes consolidés ont été préparés conformément au référentiel des International Financial Reporting Standards tel qu'exécuté par l'Arrêté Royal belge du 13.07.2014 relatif aux Sociétés Immobilières Réglementées.

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 2018, sauf en ce qui concerne l'application de la nouvelle norme IFRS 16.

La norme IFRS 16 sur les contrats de location a remplacé la norme IAS 17 (entrée en vigueur le 01.01.2019). Cette norme définit comment les contrats de location doivent être reconnus, mesurés et présentés dans les états financiers. Du point de vue du bailleur, la majorité des obligations de l'IAS 17 reste inchangée, ce qui explique que cette nouvelle norme n'a que peu ou pas d'effet sur la comptabilisation de tels contrats.

Dans le chef du preneur, par contre, l'IFRS 16 introduit des changements importants en supprimant notamment la distinction entre les contrats de location simple et les contrats de location-financement. De ce fait, pour l'ensemble des contrats de location, un droit d'usage à l'actif ainsi qu'un passif locatif doivent être reconnus (sauf pour les contrats à court terme ou portant sur des actifs de faible valeur).

L'application de cette nouvelle norme au 01.01.2019 n'a pas eu d'impacts matériels sur les états financiers consolidés de Cofinimmo (son impact se limitant à la reconnaissance de droits d'usage de moins d'un million EUR et de dettes y relatives d'un montant équivalent).

Dans le cadre de l'établissement de ses comptes consolidés, la société est appelée à formuler un certain nombre de jugements significatifs dans l'application des principes comptables (comme, par exemple, la détermination de la classification des contrats de location) et à procéder à un certain nombre d'estimations (notamment l'estimation des provisions). Pour formuler ces hypothèses, la Direction peut se fonder sur son expérience, sur l'assistance de tiers (experts évaluateurs indépendants) et sur d'autres sources jugées pertinentes. Les résultats réels peuvent différer de ces estimations. Ces dernières sont régulièrement, le cas échéant, révisées et modifiées en conséquence.

B. Base de préparation

Les comptes sont présentés en euros, arrondis au millier le plus proche. Ils sont préparés sur base du coût historique à l'exception des actifs et passifs suivants qui sont évalués à leur juste valeur: immeubles de placement, actifs détenus en vue de la vente, obligations convertibles émises, instruments financiers dérivés, options de vente accordées aux actionnaires ne détenant pas le contrôle.

Certaines informations financières au sein de ce Document d'Enregistrement Universel ont été arrondies et, en conséquence, les nombres figurant en total dans ce Rapport peuvent légèrement différer de la somme arithmétique exacte des nombres qui les précèdent.

Enfin, certains reclassements peuvent intervenir entre les dates de publication des résultats annuels et du Document d'Enregistrement Universel.

C. Base de consolidation

I Filiales

Les présents états financiers consolidés comprennent les états financiers de la Société et les états financiers des entités (y compris les entités structurées) qu'elle contrôle et ses filiales. La Société a le contrôle lorsqu'elle :

• détient le pouvoir sur l'entité émettrice ;

• est exposée, ou a le droit, à des rendements variables, en raison de ses liens avec l'entité émettrice ;

• a la capacité d'exercer son pouvoir de manière à influer sur le montant des rendements qu'elle obtient.

La Société doit réévaluer si elle contrôle l'entité émettrice lorsque les faits et circonstances indiquent qu'un ou plusieurs des trois éléments de contrôle énumérés ci-dessus ont changé.

Les comptes des filiales sont inclus dans les comptes consolidés à partir de la date où le contrôle commence et jusqu'à la date où le contrôle prend fin.

Si nécessaire, les principes comptables des filiales ont été adaptés pour assurer la cohérence avec les principes adoptés par le Groupe. Les comptes des filiales inclus dans la consolidation couvrent le même exercice comptable que celui de la Société.

Les changements dans les participations du Groupe dans des filiales qui ne se traduisent pas par une perte de contrôle sont comptabilisés comme des transactions portant sur des capitaux propres. La valeur comptable des participations dans des filiales, détenues par le Groupe ou par des tiers, est ajustée pour tenir compte des changements des niveaux respectifs de participation. Tout écart entre le montant de l'ajustement des intérêts minoritaires et la juste valeur de la contrepartie versée ou reçue est comptabilisé directement dans les capitaux propres.

II Co-entreprises

Une co-entreprise est une entité faisant l'objet d'un accord par lequel les parties qui exercent un contrôle conjoint ont des droits sur les actifs nets de l'accord. Le compte de résultats consolidé inclut la quote-part du Groupe dans le résultat des co-entreprises, en application de la méthode de mise en équivalence. Cette quote-part est calculée à partir de la date à laquelle le contrôle conjoint commence et jusqu'à la date à laquelle le contrôle conjoint prend fin. Les comptes des entités sous contrôle conjoint couvrent la même période que ceux de la Société.

III Transactions éliminées en consolidation

Les soldes et transactions intragroupes, ainsi que tout bénéfice résultant de transactions intragroupe, sont éliminés lors de la préparation des comptes consolidés. Les bénéfices résultant de transactions avec des entités sous contrôle conjoint sont éliminés à concurrence de l'intérêt du Groupe dans ces entités. Les pertes sont éliminées de la même façon que les bénéfices pour autant qu'il n'y ait pas d'indication de perte de valeur.

Une liste des sociétés du Groupe est incluse en Note 40.

D. Goodwill et regroupements d'entreprises

Lorsque le Groupe prend le contrôle d'un ensemble intégré d'activités et d'actifs répondant à la définition d'une entreprise ('business') conformément à IFRS 3 - 'Regroupements d'entreprises', les actifs, passifs et passifs éventuels identifiables de l'entreprise acquise sont comptabilisés à leur juste valeur à la date d'acquisition. Le goodwill représente la différence positive entre le coût d'acquisition (hors frais connexes à l'acquisition), majoré des intérêts minoritaires éventuels, et la juste valeur de l'actif net acquis. Si cette différence est négative ('goodwill négatif'), celle-ci est immédiatement comptabilisée en compte de résultats après confirmation des valeurs.

Après sa comptabilisation initiale, le goodwill n'est pas amorti mais soumis à un test de dépréciation, réalisé au moins chaque année, sur les unités génératrices de trésorerie auxquelles le goodwill a été affecté. Si la valeur comptable d'une unité génératrice de trésorerie dépasse sa valeur d'utilité, la perte de valeur qui en résulte est comptabilisée en compte de résultats et affectée en premier lieu en diminution de l'éventuel goodwill, puis aux autres actifs de l'unité, proportionnellement à leur valeur comptable. Une dépréciation comptabilisée sur un goodwill n'est pas reprise lors d'un exercice ultérieur.

Conformément à IFRS 3, le goodwill peut être établi de manière provisoire à l'acquisition et ajusté dans les 12 mois qui suivent. Lors de la cession d'une unité génératrice de trésorerie, le montant du goodwill qui lui est attribué est inclus dans la détermination du résultat de la cession.

E. Conversion des devises

I Entités étrangères

Il n'y a pas de filiale dont les comptes financiers sont établis dans une devise autre que l'euro à la date de clôture.

II Transactions en devises

Les transactions en devises sont enregistrées initialement au taux de change en vigueur à la date de la transaction.

À la clôture, les actifs et passifs monétaires exprimés en devises sont convertis au taux de change en vigueur à la date de clôture. Les bénéfices et pertes résultant du règlement de transactions en devises et de la conversion des actifs et passifs monétaires exprimés en devises sont inclus dans le compte de résultats en tant que produits financiers ou charges financières.

F. Instruments financiers

I Instruments financiers dérivés

Le Groupe utilise des instruments financiers dérivés pour couvrir son exposition au risque de taux d'intérêt résultant de ses activités opérationnelles, de financement et d'investissement (pour plus de détails sur les instruments financiers dérivés, voir Note 25).

A. Comptabilisation des instruments financiers dérivés :
Ces instruments financiers dérivés sont des swaps de taux d'intérêt (IRS) ainsi que des options CAP appliqués à titre de couverture économique. Les dérivés sont initialement comptabilisés à la juste valeur à la date à laquelle les contrats de dérivés sont conclus et sont ensuite réévalués à leur juste valeur aux dates de clôtures suivantes. Le profit ou la perte en résultant est immédiatement comptabilisé en résultat.

B. Réévaluation des instruments financiers dérivés :
La réévaluation se fait pour l'ensemble des produits dérivés sur base des mêmes hypothèses de courbe de taux et de volatilité à partir d'une application du fournisseur indépendant de données de marché (Bloomberg). Cette réévaluation est comparée à celle donnée par les banques, et toute différence significative entre les deux réévaluations est documentée (voir également point W ci-après).

II Méthode du coût amorti et de l'intérêt effectif

Les emprunts porteurs d'intérêts , à l'exception de l'obligation convertible, sont reconnus initialement à la valeur des montants perçus, nets des coûts de transaction y afférents. Ensuite, les emprunts porteurs d'intérêt sont évalués au coût amorti, la différence entre le coût et la valeur de remboursement étant reconnue en compte de résultats sur la durée des emprunts en appliquant la méthode du taux d'intérêt effectif. À titre d'exemple, les honoraires payés aux prêteurs ou les honoraires légaux sont intégrés dans le calcul du taux d'intérêt effectif.

Concernant les actifs financiers, ceux-ci sont évalués au coût amorti sur base du test SPPI (Solely Payment of Principal and Interests) car d'une part, le Groupe a vocation à les détenir, et d'autre part,les conditions contractuelles de l'actif financier donnent lieu, à des dates spécifiées, à des flux de trésorerie constitués uniquement de paiements de principal et d'intérêts.

III Décomptabilisation d'actifs/passifs financiers

Le Groupe décomptabilise un actif financier uniquement lorsque les droits contractuels sur les flux de trésorerie liés à cet actif expirent ou lorsqu'il transfère l'actif financier et la quasi-totalité des risques et avantages inhérents à la propriété de l'actif à une autre partie. Lors de la décomptabilisation d'un actif financier évalué au coût amorti, la différence entre la valeur comptable de l'actif et la somme de la contrepartie reçue et à recevoir est comptabilisée en résultat.

Concernant les passifs financiers, le Groupe décomptabilise lorsque les obligations contractuelles ont expiré ou ont été annulées.

Enfin, lorsqu'une modification a lieu au niveau des droits ou des obligations contractuels, sans que celle-ci ne mène à une décomptabilisation de l'actif ou du passif financier sous-jacent, la différence par rapport à la nouvelle valeur inscrite au bilan est reconnue en compte de résultats.

IV Obligation convertible

L'obligation convertible ne remplit pas les conditions pour être qualifiée en partie ou en totalité d'instrument de capitaux propres. L'instrument contient des dérivés incorporés. Afin de faciliter l'exercice de valorisation de cet instrument, Cofinimmo a décidé de le valoriser à la juste valeur. La variation de la juste valeur attribuable aux changements de conditions de marché au cours de l'exercice est comptabilisée en compte de résultats tandis que la variation de la juste valeur attribuable aux changements du risque crédit au cours de l'exercice est comptabilisée en autres éléments du résultat global.

G. Immeubles de placement

Les immeubles de placement sont des immeubles qui sont détenus pour en retirer des loyers à long terme. En application de l'IAS 40, les immeubles de placement sont valorisés à leur juste valeur.

Des experts évaluateurs indépendants déterminent l'évaluation du portefeuille immobilier tous les trois mois. Tout profit ou perte résultant, après l'acquisition d'un immeuble, d'une variation de sa juste valeur est comptabilisé en compte de résultats. Les produits locatifs des immeubles de placement sont comptabilisés comme décrit sous le point R.

Les experts effectuent leur évaluation sur base de la méthode du calcul de la valeur actualisée des produits locatifs en accord avec les 'International Valuation Standards/RICS Valuation Standards', établis par l'International Valuation Standards Committee/ Royal Institute of Chartered Surveyors, comme expliqué dans le rapport correspondant. Cette valeur, appelée ci-après 'valeur d'investissement', correspond au prix qu'un investisseur tiers serait prêt à payer pour acquérir chacun des immeubles composant le portefeuille d'immeubles dans le but de bénéficier de leurs produits locatifs tout en supportant les charges qui s'y rapportent, sans déduction des droits de mutation.

La cession d'un immeuble de placement est habituellement soumise au paiement de droits de mutation ou d'une taxe sur la valeur ajoutée aux autorités publiques. Une quotité de droits de mutation est déduite par l'expert de la valeur d'investissement des immeubles de placement pour établir la juste valeur des immeubles, telle qu'attestée dans leur rapport d'expertise (voir Note 22).

Lors d'une acquisition ou lors d'investissements, les droits de mutation à encourir lors d'une hypothétique cession ultérieure sont comptabilisés directement dans le compte de résultats ; toute variation de la juste valeur des immeubles au cours de l'exercice est également reconnue dans le compte de résultats. Ces deux mouvements sont affectés à la réserve lors de l'affectation du résultat de l'exercice. Lors d'une cession, les droits de mutation ne doivent pas être déduits de l'écart entre le prix obtenu et la valeur comptable des immeubles vendus pour calculer la plus-value ou la moins-value effectivement réalisée. En effet, les droits sont déjà

passés en compte de résultats à l'acquisition.

Si un immeuble de placement devient occupé par son propriétaire, il est reclassé comme immobilisation à usage propre et sa juste valeur à la date de reclassification devient son coût en vue de sa comptabilisation ultérieure.

H. Projets de développement

Les immeubles qui sont construits, rénovés, développés ou redéveloppés en vue d'une utilisation future en tant qu'immeubles de placement sont classifiés en projets de développement jusqu'à ce que les travaux soient achevés et évalués à leur juste valeur. Cela concerne les actifs de santé en construction ou en développement (extensions) et les immeubles de bureaux vides qui sont ou vont être en rénovation ou en redéveloppement. Au moment de l'achèvement des travaux, les immeubles sont transférés de la catégorie 'Projet de développement' à la catégorie 'Immeubles disponibles à la location' ou en 'Immeubles disponibles à la vente' s'ils vont être vendus. Les immeubles de bureaux qui vont être en rénovation ou en redéveloppement voient leur juste valeur diminuer à l'approche de la date de fin bail et de début des travaux.

Tous les coûts directement liés à l'acquisition et à la construction, et toutes les dépenses d'investissement ultérieures qualifiant de coûts d'acquisition sont capitalisés. Si la durée du projet est supérieure à un an, les charges d'intérêt sont capitalisées à un taux reflétant le coût moyen d'emprunt du Groupe.

I. Contrats de location

I Le Groupe comme bailleur

A. Types de locations à long terme

Selon la législation, les immeubles peuvent être loués à long terme sous deux régimes:

- des locations simples à long terme: les obligations du bailleur restent essentiellement les mêmes que pour toute location, par exemple, assurer que l'espace susceptible d'occupation soit disponible pour le locataire durant toute la durée du contrat. Cette obligation se matérialise pour le bailleur en supportant les coûts d'entretien (autres que locatifs) et d'assurance contre le feu et d'autres sinistres;
- des locations à long terme qui impliquent l'attribution d'un droit réel du cédant au cessionnaire : dans ce cas, la propriété est transférée temporairement au cessionnaire qui supportera notamment les coûts d'entretien (autres que locatifs) et d'assurance. Trois types de contrats appartiennent à cette catégorie en droit belge : (a) l'emphytéose d'une durée minimum de 27 ans et maximum de 99 ans et qui peut porter sur des terrains et/ou des bâtiments ; (b) le droit de superficie qui n'a pas de durée minimale mais qui ne peut excéder 50 ans et (c) le droit d'usufruit qui n'a pas de durée minimale mais qui ne peut excéder 30 ans. Il peut s'appliquer à des terrains construits ou non. Dans tous ces contrats, le cédant garde un droit résiduel dans la mesure où il récupérera la pleine propriété de l'immeuble à l'expiration du contrat, en ce inclus la propriété des constructions érigées par le cessionnaire, moyennant ou non le paiement d'une indemnité pour ces constructions selon les conditions du contrat. Cependant, une option d'achat pour le droit résiduel peut avoir été accordée, que le cessionnaire peut exercer pendant ou à l'issue du contrat.

B. Location à long terme qualifiant de location-financement

Dans la mesure où ces contrats remplissent les critères d'une location-financement selon l'IFRS 16:63, le Groupe, en tant que cédant, les présentera au bilan lors de leur conclusion en tant que créance, pour un montant égal à l'investissement net dans le contrat de location. La différence entre ce dernier montant et la valeur comptable de l'immeuble loué (à l'exclusion de la valeur du droit résiduel conservé par le Groupe) au début du contrat sera enregistrée dans le compte de résultats de la période. Tout paiement effectué périodiquement par le preneur sera traité par le Groupe partiellement comme un remboursement du principal et partiellement comme un revenu financier, basé sur un modèle reflétant un taux de rendement périodique constant pour le Groupe.

À chaque date de clôture, le droit résiduel conservé par le Groupe sera comptabilisé à sa juste valeur. Cette valeur augmentera chaque année et correspondra à la fin de la location à la valeur de marché de la pleine propriété. Les variations de juste valeur seront comptabilisées dans la rubrique 'Variation de la juste valeur des immeubles de placement' dans le compte de résultats.

C. Cession de loyers futurs dans le cadre d'un contrat de location à long terme ne qualifiant pas de location-financement

Le montant perçu par le Groupe suite à la cession des loyers futurs sera enregistré en déduction de la valeur de l'immeuble dans la mesure où cette cession de loyers est opposable aux tiers et qu'en conséquence la valeur de marché de l'immeuble doit être réduite du montant des loyers futurs cédés (ci-après 'la valeur réduite'). En effet, en vertu de l'Article 1690 du Code Civil belge, un tiers qui achèterait les immeubles serait privé du droit d'en recevoir les revenus locatifs.

La reconstitution progressive des loyers cédés sera comptabilisée à chaque période comptable en produit dans le compte de résultats sous la rubrique 'Reprises de loyers cédés et escomptés' et viendra s'ajouter à la valeur réduite de l'immeuble à l'actif du bilan. Cette reconstitution graduelle de la valeur non réduite s'opère sur base des conditions de taux d'intérêt et d'inflation (indexation) en vigueur à l'époque de la cession et implicites dans le prix obtenu à ce moment par le Groupe du cessionnaire pour les créances cédées.

La variation de la juste valeur réduite de l'immeuble sera enregistrée séparément en compte de résultats sous la rubrique 'Variations de la juste valeur des immeubles de placement', selon la formule suivante:

$$\left(\left(\frac{\text{VR année n-1}}{\text{VNR année n-1}}\right) * \text{Variation cumulée année n}\right) - \left(\left(\frac{\text{VR année n-2}}{\text{VNR année n-2}}\right) * \text{Variation cumulée année n-1}\right)$$

dans laquelle:

VR: juste valeur de l'immeuble réduite (résultant de ce qui figure aux deux paragraphes précédents);

VNR: juste valeur de l'immeuble non réduite (c'est-à-dire comme si les loyers futurs n'avaient pas été cédés et telle qu'établie à chaque clôture par les experts évaluateurs indépendants en fonction des conditions du marché immobilier);

Variation cumulée: Variation de la juste valeur non réduite cumulée depuis le début de la cession des loyers futurs.

II Le Groupe comme preneur

A chaque nouveau contrat, le Groupe évalue si celui-ci est un contrat de location. Si tel est le cas, le Groupe reconnait un droit d'usage à l'actif ainsi qu'un passif locatif correspondant (sauf pour les contrats à court terme ou portant sur des actifs de faible valeur, pour lesquels le Groupe reconnait une simple charge opérationnelle).

A. Passif locatif

Le passif locatif est initialement comptabilisée à la valeur actualisée des paiements futurs relatifs au contrat de location. Le taux d'actualisation est le taux implicite du contrat. Si celui-ci ne peut être déterminé, c'est le taux d'intérêt marginal du Groupe qui sera appliqué. Tout paiement effectué périodiquement par le Groupe sera traité partiellement comme un remboursement du principal et partiellement comme une charge financière.

B. Droit d'usage

Le droit d'usage est initialement comptabilisé à l'actif pour un montant correspondant au passif locatif, en tenant compte des éventuels coûts liés à l'obtention du contrat. Par la suite, ce droit sera amorti selon la durée du contrat (à moins que la durée d'utilisation anticipée soit inférieure à celle prévue par le contrat). En terme de classification, le droit d'usage est présenté parmi les actifs de même nature détenus en pleine propriété.

J. Autres immobilisations

I Immobilisations à usage propre

En accord avec la méthode alternative autorisée par l'IAS 16 § 31, la partie de l'immeuble utilisée par la société elle-même en tant que siège social est évaluée à sa juste valeur. Elle apparaît dans la rubrique 'Immobilisations à usage propre'.

II Dépenses subséquentes

Les dépenses engagées pour rénover un immeuble qui est comptabilisé séparément sont capitalisées. Les autres dépenses sont capitalisées seulement lorsqu'elles augmentent les bénéfices économiques futurs attribués à l'immeuble. Toutes les autres dépenses sont enregistrées en charges dans le compte de résultats (voir point S II).

III Amortissement

Les immeubles de placement, qu'il s'agisse de terrains ou de constructions, ne sont pas amortis mais enregistrés à la juste valeur (voir point G). Un amortissement est porté en compte de résultats sur base linéaire sur la durée de vie estimée, comme indiqué ci-dessous:

- installations: 4-10 ans;
- mobilier: 8-10 ans;
- matériel informatique: 3-4 ans;
- logiciels: 4 ans.

Toutefois, l'amortissement des logiciels peut être réparti sur une durée plus longue correspondant à la durée probable d'utilisation et en fonction du rythme de consommation des avantages économiques liés à l'actif.

IV Actifs détenus en vue de la vente

Les actifs détenus en vue de la vente (immeubles de placement) sont présentés séparément au bilan à une valeur correspondant à leur juste valeur.

V Dépréciation ('Impairment')

Les autres immobilisations font l'objet d'un test de dépréciation uniquement quand il existe un indice montrant que leur valeur comptable ne sera pas recouvrable par leur utilisation ou leur vente.

K. Créances de location-financement et Partenariats Public-Privé immobiliers

I Créances de location-financement

Les créances de location-financement sont évaluées sur base de leur valeur actualisée au taux d'intérêt en vigueur à leur émission. Si elles sont indexées par rapport à un indice d'inflation, il n'en est pas tenu compte dans la détermination de cette valeur actualisée. S'il est fait recours à un instrument financier dérivé de couverture, le taux d'intérêt du marché pour cet instrument servira

de taux de référence pour calculer la valeur de marché des créances concernées à la clôture de chaque période comptable. Dans ce cas, le profit total non réalisé généré par la valorisation à la valeur de marché de la créance est limité à la perte non réalisée résultant de la valorisation à la valeur de marché (voir point F I) de l'instrument de couverture. À l'inverse, toute perte non réalisée générée par la créance sera intégralement enregistrée dans le compte de résultats.

II Partenariats Public-Privé immobiliers

À l'exception du commissariat de police à Termonde, considéré comme leasing opérationnel et, par conséquent, comptabilisé comme immeuble de placement, les Partenariats Public-Privé sont classifiés comme créances de location-financement et sont soumis à l'IFRIC 12 (pour les comptabilisations, voir point K I).

L. Trésorerie et équivalents de trésorerie

La trésorerie et les équivalents de trésorerie comprennent les comptes à vue, les valeurs en caisse et les placements à court terme.

M. Capitaux propres

I Actions ordinaires

Les actions ordinaires sont classifiées en capitaux propres. Les coûts externes directement attribuables à l'émission de nouvelles actions sont classifiés en déduction, nets d'impôts, des montants récoltés.

II Actions privilégiées et obligations remboursables en actions

Le capital relatif aux actions privilégiées et aux obligations remboursables en actions est classifié en capitaux propres s'il satisfait à la définition d'un instrument de capitaux propres selon l'IAS 32.

III Rachat d'actions

Lorsque le Groupe procède au rachat de ses propres actions, le montant payé, en ce inclus les coûts directement attribuables, est reconnu comme une variation des capitaux propres. Les actions rachetées sont présentées sur une ligne spécifique des capitaux propres. Le produit résultant de la vente d'actions propres est directement inclus dans les capitaux propres, sans impact sur le compte de résultats.

IV Dividendes

Les dividendes sont reconnus en tant que dette après leur approbation par l'Assemblée Générale des Actionnaires.

N. Autres passifs financiers non courants

Les « Autres passifs financiers non courants » comprennent principalement la juste valeur des instruments financiers dérivés souscrits par le Groupe. Par ailleurs, le Groupe peut s'engager vis-à-vis d'actionnaires ne détenant pas le contrôle de filiales à acquérir leur part du capital dans ces filiales, si ceux-ci devaient exercer leurs options de vente. Le prix d'exercice des options de vente accordées aux actionnaires ne détenant pas le contrôle est comptabilisé à sa juste valeur au passif du bilan consolidé sur la ligne « Autres passifs financiers non courants ».

O. Avantages au personnel

Les cotisations versées en vertu des régimes de retraite à cotisations définies sont comptabilisées comme une charge lorsque les employés ont rendu les services leur donnant droit à ces cotisations.

En Belgique, certains régimes de retraite basés sur des cotisations définies font l'objet d'un rendement minimum légalement garanti par l'employeur et sont donc qualifiés de régimes de retraite à prestations définies (voir Note 11).

En ce qui concerne les régimes de retraite à prestations définies, le coût des prestations est déterminé au moyen de la méthode des unités de crédit projetées et des évaluations actuarielles sont effectuées à la fin de chaque période annuelle de présentation de l'information financière. Les réévaluations, comprenant les écarts actuariels et le rendement des actifs du régime (en excluant les intérêts), sont immédiatement comptabilisées dans l'état de la situation financière et un débit ou un crédit est porté dans les autres éléments du résultat global au cours de l'exercice où elles surviennent. Les réévaluations portées dans les autres éléments du résultat global sont immédiatement comptabilisées dans les résultats non distribués et ne seront pas reclassées en résultat net.

Le coût des services passés est comptabilisé en résultat net dans la période au cours de laquelle survient une modification du régime.

Le calcul des intérêts nets se fait en multipliant le passif net au titre des prestations définies au début de la période par le taux d'actualisation.

Les coûts des prestations définies sont classés dans les catégories suivantes:

- coût des services (coût des services rendus au cours de la période, coût des services passés ainsi que profits et pertes découlant de réductions et de liquidations) ;
- intérêts nets (charges) ;
- réévaluations.

Le Groupe présente les deux premières composantes du coût des prestations définies en résultat net au poste 'Frais de personnel'.

L'obligation au titre des prestations de retraite comptabilisée dans l'état consolidé de la situation financière représente le montant réel du déficit des régimes à prestations définies du Groupe.

P. Provisions

Une provision est enregistrée au bilan quand le Groupe a une obligation légale ou contractuelle résultant d'un événement passé et qu'il est probable que des ressources devront être affectées à l'extinction de cette obligation. La provision est déterminée en actualisant les flux de trésorerie futurs attendus à un taux de marché et, le cas échéant, reflétant le risque spécifique du passif.

Q. Dettes commerciales et autres dettes

Les dettes commerciales et autres dettes sont évaluées au coût amorti.

R. Produits d'exploitation

Les produits d'exploitation comprennent les revenus des baux d'immeubles et les revenus des services immobiliers.

Les revenus des baux sont enregistrés dans la rubrique des revenus locatifs. Il arrive que des baux soient conclus qui prévoient une période d'occupation gratuite suivie d'une période durant laquelle le loyer convenu est dû par le locataire. Dans ce cas, le montant total du loyer contractuel à percevoir jusqu'à la date de la première option de résiliation par le locataire est reconnu en compte de résultats (rubrique 'Revenus locatifs') prorata temporis sur la durée du bail courant de la prise en occupation et jusqu'à cette date de première option de résiliation (c'est-à-dire sur la durée ferme du bail). Plus précisément, le loyer contractuel exprimé en montant annuel est d'abord reconnu en produit et la gratuité locative étalée sur cette durée ferme du bail est ensuite prise en charge. Il s'ensuit que, dans un premier temps, un compte de régularisation actif est débité en début de bail correspondant aux revenus locatifs (nets de gratuités locatives) promérités mais non échus.

Lorsque les experts évaluateurs indépendants procèdent à l'estimation de la valeur des immeubles sur base de la méthode des cash-flows futurs actualisés, ils incluent dans ces valeurs la totalité des loyers encore à percevoir. Par conséquent, le compte de régularisation dont question ci-dessus fait double emploi avec la part de la valeur des immeubles qui représente des loyers promérités déjà reconnus en compte de résultats mais non échus. Aussi, dans un second temps, pour éviter ce double comptage qui gonflerait indument le total du bilan et les capitaux propres, le montant figurant en comptes de régularisation est extourné par une prise en charge dans la rubrique 'Autre résultat sur portefeuille'. Passée la date de la première option de résiliation, aucune charge n'est donc plus à prendre en compte de résultats, comme c'eut été le cas sans cette extourne.

Il résulte de ce qui précède que le résultat d'exploitation avant résultat sur portefeuille (et donc le résultat net des activités clés du format analytique) reflète les loyers étalés sur la période ferme du bail, tandis que le résultat net reflète les loyers à dater et au fur et à mesure de leur encaissement.

Les concessions accordées aux locataires sont, quant à elles, prises en charge sur la durée ferme du bail. Il s'agit d'incentives consistant en la prise en charge par le propriétaire de certains frais incombant normalement au locataire, tels que, par exemple, des coûts d'aménagement de surfaces privatives.

S. Charges d'exploitation

I Coût des services

Les coûts des services payés, y compris ceux pris en charge pour le compte des locataires, sont inclus dans les charges locatives directes. Leur récupération auprès des locataires est présentée séparément.

II Travaux réalisés dans les immeubles

Les travaux réalisés qui relèvent de la responsabilité du propriétaire sont enregistrés dans les comptes de trois manières, selon le type de travaux concernés :

- les dépenses d'entretien et de réparation qui n'ajoutent aucune fonctionnalité supplémentaire ou qui n'augmentent pas le niveau de confort de l'immeuble sont considérées comme dépenses courantes de la période et comme charges immobilières ;
- les travaux de rénovation importants : ils sont normalement entrepris à intervalle de 25 à 35 ans et impliquent virtuellement la reconstruction des immeubles ce qui, dans la plupart des cas, se traduit par la réutilisation de la structure existante et l'application des techniques les plus récentes ; après de tels travaux de rénovation, l'immeuble peut être considéré comme neuf et les coûts de ces travaux sont capitalisés ;
- les travaux d'amélioration : il s'agit des travaux entrepris occasionnellement pour ajouter de la fonctionnalité à l'immeuble ou accroître significativement le standard de confort, permettant ainsi d'augmenter le loyer, et donc la valeur locative estimée. Les coûts de ces travaux sont capitalisés dans la mesure où l'expert reconnaît normalement une appréciation à due concurrence de la valeur de l'immeuble. Exemple : installation d'un système d'air conditionné là où il n'en existait pas.

Les chantiers faisant l'objet de frais à porter à l'actif sont identifiés en fonction des critères qui précèdent durant la préparation des budgets. Les dépenses capitalisées portent sur les matériaux, les travaux d'entreprise, les études techniques, les coûts internes, les honoraires d'architectes et les intérêts pendant la construction.

III Commissions payées aux agents immobiliers et autres coûts de transaction

Les commissions relatives à des locations immobilières sont enregistrées en dépenses courantes de l'année dans la rubrique des frais commerciaux.

Les commissions payées dans le cadre de l'acquisition d'immeubles, les droits d'enregistrement, les frais de notaire et les autres coûts accessoires sont considérés comme des coûts de transaction et sont inclus dans le coût d'acquisition de l'immeuble acquis. Ces coûts sont aussi considérés comme faisant partie du coût d'acquisition lorsque cette dernière est effectuée dans le cadre d'un regroupement d'entreprises.

Les commissions payées lors de la vente d'immeubles sont déduites du prix de vente obtenu pour déterminer le profit ou la perte réalisé.

Les coûts d'évaluation des immeubles et les coûts d'étude technique sont toujours enregistrés en dépenses courantes.

IV Résultat financier

Les coûts nets de financement comprennent les intérêts dus sur les emprunts, calculés en utilisant la méthode du taux d'intérêt effectif, ainsi que les profits et pertes sur les instruments de couverture qui sont enregistrés en compte de résultats (voir point F).

Les revenus d'intérêt sont reconnus dans le compte de résultats durant la période à laquelle ils se rapportent, sur base du rendement effectif de l'actif.

Les revenus de dividendes sont reconnus dans le compte de résultats à la date où le dividende est déclaré.

T. Impôt sur le résultat

L'impôt sur le résultat de l'exercice comprend l'impôt courant. L'impôt sur le résultat est reconnu en compte de résultats, à l'exception de la partie relative à des éléments directement reconnus dans les capitaux propres.

L'impôt courant est l'impôt estimé dû sur les revenus imposables de l'année écoulée, en utilisant le taux d'imposition en vigueur à la date du bilan, ainsi que tout ajustement aux dettes fiscales relatives aux années précédentes.

U. Exit tax et impôts différés

L'exit tax est la taxe sur la plus-value résultant de l'agrément d'une société belge comme SIR (ou FIIS) ou de la fusion d'une société non SIR avec une SIR. Lorsque la société, qui ne dispose pas du statut de SIR mais qui est éligible à ce régime, entre pour la première fois dans le périmètre de consolidation du Groupe, une provision pour exit tax est enregistrée, en même temps qu'une plus-value de réévaluation correspondant à la mise à valeur de marché de l'immeuble et cela en tenant compte d'une date prévue de fusion ou d'agrément.

Tout ajustement subséquent à ce passif d'exit tax est reconnu dans le compte de résultats. Lorsque l'agrément ou la fusion intervient, la provision se transforme en dette, et toute différence est également reconnue dans le compte de résultats.

Le même traitement est appliqué aux sociétés françaises éligibles au régime SIIC et aux sociétés néerlandaises éligibles au régime FBI, mutatis mutandis.

Lorsque sont acquises des sociétés non éligibles aux régimes SIR, FIIS, SIIC ou FBI, un impôt différé est reconnu sur la plus-value latente des immeubles de placement.

V. Options sur actions

Les paiements fondés sur des actions et réglés en instruments de capitaux propres qui sont versés aux employés et aux membres du Comité de Direction sont évalués à la juste valeur de ces instruments de capitaux propres à la date d'attribution (voir Note 42).

W. Estimations, jugements et principales sources d'incertitude

I Juste valeur du portefeuille immobilier

Le patrimoine de Cofinimmo est valorisé trimestriellement par des experts évaluateurs indépendants. Cette valorisation d'experts évaluateurs indépendants externes au Groupe a pour objet de déterminer la valeur de marché d'un immeuble à une certaine date, en fonction de l'évolution du marché et des caractéristiques des biens concernés. De son côté, Cofinimmo réalise parallèlement au travail des experts évaluateurs indépendants, une valorisation de son patrimoine dans la perspective d'une exploitation continue de celui-ci par ses équipes. Le portefeuille est enregistré à la juste valeur établie par les experts évaluateurs indépendants dans les comptes consolidés du Groupe (voir Note 22).

II Instruments financiers

La juste valeur des instruments financiers du Groupe est calculée sur base des valeurs de marché dans le système Bloomberg[1]. Ces justes valeurs sont comparées aux estimations reçues des banques trimestriellement et les écarts significatifs sont analysés (plus de détails sont fournis dans la Note 25).

III Goodwill

Le goodwill est calculé à l'acquisition comme étant la différence positive entre le coût d'acquisition et la quote-part de Cofinimmo dans la juste valeur de l'actif net acquis. Ce goodwill fait ensuite l'objet d'un test de dépréciation en comparant la valeur comptable nette du groupe d'immeubles à sa valeur d'utilité. Le calcul de la valeur d'utilité est basé sur des hypothèses de flux de trésorerie futurs, de taux d'indexation, d'années de flux de trésorerie et de valeurs résiduelles (plus de détails sont fournis dans la Note 21).

IV Transactions

Dans le cadre d'une acquisition de patrimoine par le biais de l'achat d'actions de sociétés, le Groupe se base sur le pourcentage de détention des actions et le pouvoir de nomination des Administrateurs pour déterminer si le contrôle exercé par le Groupe est conjoint ou exclusif.

Lorsqu'un patrimoine correspond à la définition d'un regroupement d'entreprises tel que défini dans l'IFRS 3, le Groupe réévalue les actifs et passifs acquis lors d'un tel regroupement à leur juste valeur. La juste valeur du patrimoine immobilier acquis est établie sur base de la valeur fixée par les experts évaluateurs indépendants (plus de détails sont fournis dans la Note 40).

1 Les données fournies par Bloomberg résultent d'observations de prix relatives à des transactions effectives et de l'application à ces observations de modèles de valorisation développés dans la littérature scientifique (www.bloomberg.com).

NOTE 3. GESTION DU RISQUE OPÉRATIONNEL

Par risque opérationnel, Cofinimmo entend celui de pertes dues à une inadéquation des procédures ou à une défaillance de gestion.

Le Groupe gère activement sa base de clients afin de minimiser les vacances locatives et la rotation des locataires dans le secteur des bureaux. L'équipe en charge de la gestion des immeubles est responsable du traitement rapide des plaintes des locataires et l'équipe commerciale entretient des contacts réguliers avec eux afin de leur offrir des alternatives au sein du portefeuille quand ils expriment le besoin de plus ou moins d'espace. Bien que cette activité soit fondamentale pour la protection des revenus locatifs, elle a peu d'impact sur le prix auquel un immeuble libre peut être loué, car ce prix dépend des conditions de marché. La majorité des contrats de location incluent une clause d'indexation annuelle des loyers. Avant d'accepter un nouveau client, une analyse du risque de crédit est réalisée, éventuellement sur base d'un avis d'une agence de rating externe. Une avance ou une garantie bancaire correspondant à six mois de loyer est généralement demandée aux locataires n'appartenant pas au secteur public.

Sauf exception, les loyers sont payables anticipativement, sur une base mensuelle, trimestrielle ou annuelle. Une provision trimestrielle est également demandée en couverture des charges locatives et des taxes qui incombent au Groupe mais qui sont refacturables contractuellement aux locataires. Les pertes sur créances locatives nettes de récupération représentent 0,053% du chiffre d'affaires total sur la période 1996-2019. Une dégradation forte de la conjoncture économique générale est susceptible d'amplifier les pertes sur créances locatives, surtout dans le secteur des bureaux. L'éventuelle faillite d'un locataire important peut représenter une perte significative pour Cofinimmo, ainsi qu'un vide locatif inattendu, voire une relocation de l'espace libéré à un prix très inférieur à celui du contrat rompu.

Les coûts opérationnels directs dépendent, quant à eux, essentiellement de deux facteurs:

- l'âge et la qualité des immeubles, qui déterminent le niveau des dépenses d'entretien et de réparation; ces dépenses font l'objet d'un suivi par l'équipe de gestion des immeubles tandis que l'exécution des travaux est sous-traitée;
- le niveau de vacance locative des immeubles de bureau et la rotation des locataires, qui déterminent le niveau des dépenses pour l'espace non loué, les frais de location, les coûts de remise à neuf, les remises accordées aux nouveaux clients, etc. Coûts opérationnels que la gestion commerciale active du portefeuille a pour but de minimiser.

Les établissements de santé ainsi que les immeubles de réseaux de distribution sont quasiment occupés à 100%. Les premiers sont loués à des groupes opérateurs dont la situation de solvabilité est analysée annuellement.

Les seconds le sont à des entreprises de grande taille. Les scénarios de relocation ou de reconversion à l'issue du bail sont analysés avec prudence et préparés en temps utile. Les plus petits immeubles inclus dans les réseaux de distribution sont vendus lorsque le locataire les libère.

Les projets de construction et de remise à neuf sont préparés et contrôlés par l'équipe de gestion de projets du Groupe, avec pour objectif de les terminer dans les temps et le budget impartis. Pour les projets les plus importants, le Groupe fait appel à des sociétés externes spécialisées dans la gestion de projets.

Le risque que les bâtiments soient détruits par le feu ou d'autres calamités est assuré pour une valeur totale de reconstruction de 1.749,8 millions EUR[1], par rapport à une juste valeur des immeubles de placement assurés de 1.697,8 millions EUR au 31.12.2019, laquelle comprend la valeur des terrains. Une couverture est également prise contre les vacances locatives occasionnées par ces événements. Cofinimmo assure par ailleurs sa responsabilité civile découlant de sa qualité de propriétaire ou de maître d'ouvrage (la gestion du risque financier du Groupe est détaillée dans la Note 25).

1 Ce montant n'inclut pas les assurances prises en cours de chantier, ni celles dont les occupants sont en charge contractuellement (pour l'immobilier de santé, les cafés et restaurants du portefeuille Pubstone et certains immeubles de bureaux), ni celles relatives aux contrats de location-financement. Ce montant n'inclut pas non plus les assurances relatives aux immeubles loués à MAAF (assurance de premier rang sur tous les immeubles en pleine propriété et de second rang pour les immeubles en copropriété), qui sont couverts pour leur valeur de reconstruction à neuf.

NOTE 4. ACQUISITIONS DE FILIALES ET DE CO-ENTREPRISES

INFORMATIONS GÉNÉRALES

Société	Gecare 1	Lex 85	CareInpro	Ligne Invest
Date d'acquisition	29.04.2019	20.05.2019	26.06.2019	28.06.2019
Nombre d'entités	1	1	7	1
Secteur	Immobilier de santé	Bureaux	Immobilier de santé	Bureaux
Pays	Allemagne	Belgique	Belgique	Belgique
% de détention par le groupe Cofinimmo au 31.12.2019 - Consolidation globale	100%	100%	100%	100%
Acquisition directe par Cofinimmo S.A ou indirecte	Directe	Directe	Indirecte	Directe
Valorisation des immeubles pour déterminer la valeur des titres acquis[1] (x 1.000.000 EUR)	**29**	**6**	**149**	**16**

Ces acquisitions n'ont pas été considérées comme des regroupements d'entreprises tel que défini dans la norme IFRS 3 car il ne s'agit pas d'acquisitions de 'business' en tant que tels, un 'business' étant défini comme un ensemble intégré d'activités et d'actifs.

1 Ces acquisitions ainsi que des compléments de prix liés à des acquisitions antérieures ont généré une sortie de trésorerie de 55 millions EUR. Pour rappel, les acquisitions de Gecare 1 et CareInpro se sont faites, via des apports en nature pour respectivement 25 millions EUR et 122 millions EUR.

NOTE 5. INFORMATION SECTORIELLE

En juste valeur, l'immobilier de santé représente 56,2% du patrimoine, les bureaux 30,6%, l'immobilier de réseaux de distribution 13,2% (les différents secteurs immobiliers sont décrits aux pages 12 à 19).

Trois clients représentent plus de 10% du loyer contractuel : le groupe Korian et le groupe Colisée, tous deux locataires dans le secteur immobilier de santé, pour des montants de respectivement 40 millions EUR et 26 millions EUR, et AB InBev, locataire dans le secteur immobilier de réseaux de distribution, pour un montant de 30 millions EUR.

	IMMOBLIER DE SANTÉ										BUREAUX			
(x 1.000 EUR)	Belgique		France		Pays-Bas		Allemagne		Espagne		Bruxelles CBD[1]		Bruxelles Décentralisé	
	2019	2018	2019	2018	2019	2018	2019	2018	2019	2018	2019	2018	2019	2018
COMPTES DE RÉSULTATS														
Résultat locatif net	**59.739**	**52.011**	**26.434**	**25.923**	**15.783**	**11.902**	**27.095**	**17.258**			**26.222**	**24.558**	**25.309**	**27.775**
Résultat immobilier après frais directs des immeubles	**59.753**	**51.902**	**26.260**	**25.686**	**14.360**	**10.565**	**25.428**	**16.637**			**23.884**	**21.466**	**16.046**	**16.292**
Frais de gestion immobilière														
Frais généraux de la société														
Résultat sur vente d'immeubles de placement et autres actifs non financiers	1.174		-1	-16	10							26.966	11.327	
Variation de la juste valeur des immeubles de placement	46.765	12.831	-11.750	-12.196	11.935	11.314	-1.352	-8.013			32.831	16.060	-1.940	-27.091
Autre résultat sur portefeuille	-3.892		-11.947	-12.157	-212	263	-6.129	-914	-246		-328	-125	90	
Résultat d'exploitation	**103.800**	**64.733**	**2.563**	**1.318**	**26.094**	**22.142**	**17.947**	**7.710**	**-246**		**56.386**	**64.366**	**25.523**	**-10.798**
Résultat financier														
Quote-part dans le résultat des entreprises associées et co-entreprises			741	845										
Impôt														
RÉSULTAT NET														
Résultat net - Part du Groupe														

	2019	2018	2019	2018	2019	2018	2019	2018	2019	2018	2019	2018	2019	2018
BILAN														
Actif														
Goodwill				11.409										
Immeubles de placement, dont:	1.213.559	879.575	380.410	394.230	289.750	210.390	492.590	397.400	11.200		585.420	510.535	354.336	402.958
Projets de développement	1.015	13.140			16.880	6.990	690		11.200		67.457	32.911	23.547	49.957
Actifs à usage propre													7.246	7.352
Actifs détenus en vue de la vente													28.764	33.663
Autres actifs														
TOTAL DE L'ACTIF														
Capitaux propres et Passif														
Capitaux propres														
Capitaux propres attribuables aux actionnaires de la société mère														
Intérêts minoritaires														
Passif														
TOTAL DES CAPITAUX PROPRES ET DU PASSIF														

1 Central Business District.

	BUREAUX						IMMOBILIER DE RÉSEAUX DE DISTRIBUTION						MONTANTS NON AFFECTÉS		TOTAL	
	Bruxelles Périphérie		Anvers		Autres régions		Pubstone Belgique		Pubstone Pays-Bas		Cofinimur I France					
	2019	2018	2019	2018	2019	2018	2019	2018	2019	2018	2019	2018	2019	2018	2019	2018
	8.640	**9.186**	**5.337**	**4.880**	**9.452**	**9.202**	**19.954**	**19.810**	**9.949**	**9.843**	**8.093**	**7.741**			**242.008**	**220.088**
	7.666	**7.377**	**4.211**	**4.157**	**9.139**	**9.129**	**19.141**	**19.108**	**9.498**	**9.291**	**7.903**	**7.416**			**223.289**	**199.028**
													-20.622	-17.573	-20.622	-17.573
													-8.838	-7.531	-8.838	-7.531
	-1.550			500			928	787	520	110	-16	89			12.394	28.436
	-1.888	-5.906	1.550	-569	308	570	1.936	3.861	755	2.555	-79	326			79.069	-6.259
							-12	-1.168	-2.353	-1.668			-3.722	-2.382	-28.751	-18.150
	4.228	**1.471**	**5.760**	**4.088**	**9.447**	**9.699**	**21.993**	**22.588**	**8.420**	**10.289**	**7.808**	**7.832**	**-33.182**	**-27.487**	**256.541**	**177.951**
													-39.505	**-24.860**	**-39.505**	**-24.860**
													-1.538	-4	-797	841
													-5.950	**-2.480**	**-5.950**	**-2.480**
															210.289	**151.452**
															204.615	**145.613**
	2019	**2018**	**2019**	**2018**	**2019**	**2018**	**2019**	**2018**	**2019**	**2018**	**2019**	**2018**	**2019**	**2018**	**2019**	**2018**
							36.127	36.127	20.820	24.020					56.947	71.556
	114.298	126.656	68.989	66.855	146.039	144.860	294.899	292.016	141.073	142.101	125.960	126.625			4.218.523	3.694.202
	426	422	425	415											121.640	103.836
															7.246	7.352
															28.764	33.663
													254.006	222.046	254.006	222.046
															4.558.239	**4.021.466**
													2.533.960	2.166.365	2.533.960	2.166.365
													2.451.335	2.082.130	2.451.335	2.082.130
													82.625	84.234	82.625	84.234
													2.024.279	1.855.102	2.024.279	1.855.102
															4.558.239	**4.021.466**

NOTE 6. REVENUS LOCATIFS ET CHARGES RELATIVES À LA LOCATION

(x 1.000 EUR)	2019	2018
Revenus locatifs	**232.601**	**212.170**
Loyers	237.508	216.441
Revenu potentiel brut[1]	249.657	229.977
Vacance locative[2]	-12.149	-13.536
Gratuités locatives	-4.483	-3.839
Concessions accordées aux locataires	-834	-619
Indemnités de rupture anticipée de bail[3]	410	188
Reprises de loyers cédés et escomptés	**8.784**	**8.815**
Charges relatives à la location	**623**	**-897**
Loyers à payer sur locaux pris en location	-3	-250
Réductions de valeur sur créances commerciales	-47	-654
Reprises de réductions de valeur sur créances commerciales	673	8
TOTAL	242.008	220.088

Sauf rare exception, les baux conclus par le Groupe prévoient une indexation.

Le Groupe loue ses immeubles de placement en vertu de contrats de location simple et de contrats de location-financement. Seuls les produits des contrats de location simple apparaissent dans les revenus locatifs.

Le montant sous la rubrique 'Reprises de loyers cédés et escomptés' représente la différence entre la valeur actualisée (au taux convenu lors de la cession), au début et à la fin de l'année, des loyers futurs (indexés au taux convenu lors de la cession) des baux dont les créances ont été cédées. La reprise par le compte de résultats permet une reconstitution graduelle de la valeur initiale des immeubles concernés à la fin du bail. Il s'agit d'un poste de revenu sans effet de trésorerie et récurrent (voir Note 2 : 'Méthodes comptables significatives, I Contrats de location, I Le Groupe comme bailleur c Cession de loyers futurs dans le cadre d'un contrat de location à long terme ne qualifiant pas de location-financement').

La variation de la juste valeur de ces immeubles est déterminée par l'expert évaluateur indépendant et est reprise en perte ou profit dans la rubrique 'Variation de la juste valeur des immeubles de placement' dans la proportion indiquée en Note 2. Il s'agit cette fois d'un poste non récurrent, car dépendant des hypothèses de l'expert sur les conditions du marché immobilier.

REVENUS LOCATIFS TOTAUX

Lorsqu'un contrat de location qualifie de location-financement, l'immeuble est considéré comme cédé et le Groupe reconnaît en lieu et place une créance de location-financement. Les paiements reçus des contrats de location-financement sont répartis entre la partie 'capital' et la partie 'intérêts' : l'élément de capital est porté au bilan en déduction de la créance de location-financement détenue par le Groupe et les intérêts sont portés en compte de résultats. Par conséquent, seule la partie des loyers relative aux intérêts transite par le compte de résultats.

REVENUS TOTAUX GÉNÉRÉS PAR LES IMMEUBLES APPARTENANT AU GROUPE EN VERTU DE CONTRATS DE LOCATION SIMPLE ET DE CONTRATS DE LOCATION-FINANCEMENT

(x 1.000 EUR)	2019	2018
Revenus locatifs des contrats de location simple	232.601	212.170
Produits d'intérêt des contrats de location-financement	5.873	5.061
Composante «capital» des contrats de location-financement	2.104	1.831
TOTAL	240.579	219.062

1 Le revenu potentiel brut correspond à la somme des loyers réels perçus et des loyers estimés attribués aux surfaces vides.
2 La vacance locative est calculée sur les espaces vides sur base de la valeur locative estimée par les experts immobiliers indépendants.
3 Les indemnités de rupture sont comptabilisées en une fois dans les comptes de résultats.

MONTANT TOTAL DES LOYERS MINIMAUX FUTURS EN VERTU DE CONTRATS DE LOCATION SIMPLE NON RÉSILIABLES ET DE CONTRATS DE LOCATION-FINANCEMENT EN VIGUEUR AU 31 DÉCEMBRE

(x 1.000 EUR)	2019	2018
Location simple	**3.006.563**	**2.531.234**
à moins d'un an	251.459	228.309
à plus d'un an mais moins de deux ans	225.465	211.286
à plus de deux ans mais moins de trois ans	200.969	181.349
à plus de trois ans mais moins de quatre ans	182.865	162.313
à plus de quatre ans mais moins de cinq ans	167.766	148.816
à plus de cinq ans	1.978.039	1.599.162
Location-financement	**107.909**	**103.646**
à moins d'un an	2.258	1.915
à plus d'un an mais moins de deux ans	2.423	2.304
à plus de deux ans mais moins de trois ans	2.457	2.335
à plus de trois ans mais moins de quatre ans	2.556	2.438
à plus de quatre ans mais moins de cinq ans	2.657	2.537
à plus de cinq ans	95.558	92.117
TOTAL	3.114.472	2.634.880

NOTE 7. FRAIS NET DE REDÉCORATION[1]

(x 1.000 EUR)	2019	2018
Frais incombant aux locataires et assumés par le propriétaire sur dégâts locatifs et remises en état au terme du bail[2]	1.252	2.462
Récupération de charges immobilières	-251	6
TOTAL	1.001	2.468

NOTE 8. CHARGES LOCATIVES ET TAXES NON RÉCUPÉRÉES AUPRÈS DES LOCATAIRES SUR LES IMMEUBLES LOUÉS

(x 1.000 EUR)	2019	2018
Récupération de charges locatives et de taxes normalement assumées par le locataire sur immeubles loués	**44.537**	**41.653**
Refacturation de charges locatives exposées par le propriétaire	22.491	20.141
Refacturation de précomptes et taxes sur immeubles loués	22.046	21.512
Charges locatives et taxes normalement assumées par le locataire sur immeubles loués	**-50.929**	**-47.545**
Charges locatives exposées par le propriétaire	-23.089	-20.042
Précomptes et taxes sur immeubles loués	-24.104	-23.031
Taxes non récupérées sur immeubles en rénovation	-3.737	-4.472
TOTAL	-6.392	-5.891

Les clauses des contrats de location prévoient habituellement que ces charges et taxes soient supportées par les locataires via une refacturation par le propriétaire. Cependant, un certain nombre de contrats de location du Groupe prévoit que des taxes ou des charges restent à supporter par le propriétaire.

NOTE 9. FRAIS TECHNIQUES

(x 1.000 EUR)	2019	2018
Frais techniques récurrents	**4.931**	**5.934**
Réparations	4.611	5.478
Primes d'assurance	319	455
Frais techniques non récurrents	**1.008**	**488**
Grosses réparations (entreprises, architectes, bureaux d'études...)[3]	866	418
Sinistres	142	69
Pertes résultant de sinistres sujettes à récupération en vertu de contrats d'assurance	509	1.168
Indemnisations perçues des compagnies d'assurances pour pertes subies résultant de sinistres	-367	-1.099
TOTAL	5.939	6.421

1 Selon l'Annexe C de l'Arrêté Royal du 13.07.2014, la terminologie exacte est 'Frais incombant aux locataires et assumés par le propriétaire sur dégâts locatifs et remises en état au terme du bail' et 'Récupération de charges immobilières'.
2 Les frais de remise en état, nets d'indemnités pour dégâts locatifs sont par nature exposés de façon non régulière sur l'exercice ou d'un exercice à l'autre.
3 À l'exception des dépenses capitalisées.

NOTE 10. FRAIS COMMERCIAUX

(x 1.000 EUR)	2019	2018
Commissions d'agence	511	636
Publicité	5	84
Honoraires divers et autres experts	1.292	1.072
TOTAL	1.808	1.791

NOTE 11. FRAIS DE GESTION

Les frais de gestion sont classifiés selon qu'ils se rapportent ou non à la gestion du patrimoine.

FRAIS DE GESTION IMMOBILIÈRE

Ces frais comprennent les coûts du personnel responsable de cette activité, les coûts opérationnels du siège de la Société et les honoraires payés à des tiers. Les honoraires de gérance collectés auprès des locataires et couvrant partiellement les coûts de l'activité de gestion des immeubles sont déduits.

La gestion du patrimoine est réalisée en interne, à l'exception de l'immobilier de santé en Allemagne.

FRAIS GÉNÉRAUX DE LA SOCIÉTÉ

Ces charges incluent les frais généraux de la société en tant qu'entité juridique cotée en bourse et bénéficiant du statut de SIR. Ces dépenses sont engagées dans le but de fournir une information complète et continue, une comparabilité économique avec d'autres types d'investissements et une liquidité pour les actionnaires investissant indirectement dans un portefeuille immobilier. Certains coûts d'étude relatifs au développement du Groupe sont également repris dans cette catégorie.

Les charges internes de gestion d'immeubles et les frais généraux de la société se divisent comme suit :

	Frais de gestion immobilière		Frais généraux de la société		Total	
(x 1.000 EUR)	2019	2018	2019	2018	2019	2018
Charges du siège	**1.768**	**1.805**	**758**	**773**	**2.525**	**2.578**
Honoraires payés à des tiers	**4.483**	**2.492**	**1.921**	**1.068**	**6.404**	**3.560**
Récurrents	3.360	1.870	1.440	802	4.800	2.672
Non récurrents	1.123	622	481	266	1.604	888
Relations publiques, communication et publicité	**465**	**466**	**199**	**200**	**665**	**666**
Frais de personnel	**12.407**	**11.365**	**5.317**	**4.871**	**17.724**	**16.235**
Salaires	9.753	8.674	4.180	3.717	13.933	12.391
Sécurité sociale	1.576	1.607	675	689	2.251	2.295
Pensions et autres allocations	1.078	1.084	462	465	1.540	1.549
Taxes et redevances	**1.499**	**1.446**	**642**	**620**	**2.142**	**2.065**
TOTAL	20.622	17.573	8.838	7.531	29.460	25.104

Les honoraires des experts évaluateurs indépendants se sont élevés à 1.020.307 EUR (hors TVA) pour l'année 2019 et comprennent à la fois les honoraires récurrents et non récurrents. Ces émoluments sont calculés pour partie sur base d'un montant fixe par mètre carré et pour partie sur base d'un montant fixe par immeuble.

ASSURANCE GROUPE

L'assurance groupe souscrite par Cofinimmo au profit de ses collaborateurs et des membres de sa Direction, a pour but de constituer les prestations suivantes :

- paiement d'un capital 'Vie' en faveur de l'affilié en cas de vie à la date de la mise à la retraite ;
- paiement d'un capital 'Décès' en cas de décès avant la mise à la retraite, en faveur des bénéficiaires de l'affilié ;
- versement d'une rente d'invalidité en cas d'accident ou de maladie de longue durée, autre que professionnelle ;
- exonération des primes dans les mêmes cas.

Afin de protéger les travailleurs, la Loi du 18.12.2015 visant à garantir la pérennité et le caractère social des pensions complémentaires et visant à renforcer le caractère complémentaire par rapport aux pensions de retraite, prévoit pour les collaborateurs de Cofinimmo qu'un rendement minimum doit être garanti sur la partie 'Vie' des primes.

Ce rendement minimum était 3,75% des primes brutes (HT) pour les cotisations personnelles et de 3,25% des primes (HT) pour les cotisations patronales jusqu'au 31.12.2015. À partir de 2016, le rendement minimum imposé par la loi sur les pensions complémentaires a baissé à 1,75%.

Le taux garanti par l'assureur est de 0,1%. Cofinimmo doit, dès lors, couvrir une partie des taux garantis par la Loi. Elle doit, le cas échéant, réserver des montants complémentaires pour atteindre les rendements garantis pour les services passés.

ÉMOLUMENTS DU COMMISSAIRE

Les émoluments fixes du Commissaire Deloitte, Reviseurs d'Entreprises pour l'examen et la révision des comptes statutaires et consolidés de Cofinimmo se sont élevés à 110.200 EUR (hors TVA). Ses émoluments pour la révision des comptes statutaires des filiales de Cofinimmo se sont élevés à 200.450 EUR (hors TVA) et sont calculés par société sur base de leurs prestations effectives. Ce montant inclut les honoraires du commissaire relatifs à la révision des comptes des filiales françaises du Groupe. Les honoraires pour les services non-audit réalisés par Deloitte Réviseurs d'Entreprises ont atteint 65.300 EUR (hors TVA) durant l'exercice et sont relatifs à des missions légales et autres assistances, en conformité avec les règles d'indépendance. Le commissaire confirme le respect de la règle des '70% (article 3:64 du CSA)' pour l'année 2019.

(x 1.000 EUR)	2019	2018
Émoluments du Commissaire	**359**	**392**
Émoluments pour l'exercice d'un mandat de Commissaire	311	244
Émoluments pour prestations exceptionnelles ou missions particulières auprès du Groupe	48	149
Autres missions d'attestation	48	88
Autres missions extérieures à la mission révisorale		61
Émoluments des personnes avec lesquelles le Commissaire est lié	**17**	**17**
Émoluments pour prestations exceptionnelles ou missions particulières auprès du Groupe	17	17
Autres missions d'attestation	17	17
Missions de conseils fiscaux		
Autres missions extérieures à la mission révisorale		
TOTAL	376	409

Les émoluments des Commissaires aux comptes, autres que Deloitte, mandatés pour les sociétés françaises du Groupe se sont élevés à 13 KEUR (hors TVA) en 2019. Ils ne sont pas compris dans le tableau ci-dessus.

NOTE 12. RÉSULTAT SUR VENTE D'IMMEUBLES DE PLACEMENT ET AUTRES ACTIFS NON FINANCIERS

(x 1.000 EUR)	2019	2018
Vente d'immeubles de placement		
Ventes nettes d'immeubles (prix de vente - frais de transaction)	116.060	368.507
Valeur comptable des immeubles vendus (juste valeur des actifs cédés)	-103.667	-340.071
SOUS-TOTAL	**12.394**	**28.436**
Vente d'autres actifs non financiers		
Ventes nettes d'autres actifs non financiers		
Autres		
SOUS-TOTAL	**0**	**0**
TOTAL	12.394	28.436

Les ventes d'immeubles de placement concernent l'ensemble des secteurs (voir Note 37 pour plus de détails).

NOTE 13. VARIATION DE LA JUSTE VALEUR DES IMMEUBLES DE PLACEMENT

(x 1.000 EUR)	2019	2018
Variation positive de la juste valeur des immeubles de placement	134.094	61.650
Variation négative de la juste valeur des immeubles de placement	-55.024	-67.908
TOTAL	79.069	-6.259

La ventilation de la variation de la juste valeur des immeubles est présentée en Note 23.

NOTE 14. AUTRE RÉSULTAT SUR PORTEFEUILLE

(x 1.000 EUR)	2019	2018
Variation des impôts différés[1]	-366	-2.549
Extourne des loyers promérités non échus	-3.935	-2.600
Dépréciation du goodwill[2]	-14.609	-13.600
Autres	-9.840[3]	599
TOTAL	**-28.751**	**-18.150**

L'extourne des loyers promérités non échus, reconnus au cours de la période, résulte de l'application de la méthode comptable figurant à la Note 2, point R.

NOTE 15. REVENUS FINANCIERS

(x 1.000 EUR)	2019	2018
Intérêts et dividendes reçus[4]	513	563
Redevances de location-financement et similaires	5.873	5.061
Autre[5]	2.634	3.334
TOTAL	**9.021**	**8.958**

NOTE 16. CHARGES D'INTÉRÊT NETTES

(x 1.000 EUR)	2019	2018
Intérêts nominaux sur emprunts	**14.468**	**15.449**
Emprunts bilatéraux - taux flottant	2.264	3.132
Billets de trésorerie - taux flottant	24	309
Crédits d'investissement - taux flottant ou fixe	757	605
Obligations - taux fixe	11.012	10.992
Obligations convertibles	411	411
Reconstitution du nominal des dettes financières	**807**	**802**
Charges résultant d'instruments de couverture autorisés	**5.935**	**11.550**
Instruments de couverture autorisés auxquels la comptabilité de couverture telle que définie en IFRS est appliquée	0	0
Instruments de couverture autorisés auxquels la comptabilité de couverture telle que définie en IFRS n'est pas appliquée	5.935	11.550
Produits résultant d'instruments de couverture autorisés	**0**	**0**
Instruments de couverture autorisés auxquels la comptabilité de couverture telle que définie en IFRS est appliquée	0	0
Instruments de couverture autorisés auxquels la comptabilité de couverture telle que définie en IFRS n'est pas appliquée	0	0
Autres charges d'intérêt[6]	**2.918**	**2.507**
TOTAL	**24.128**	**30.307**

La charge effective d'intérêt des emprunts correspond à un taux d'intérêt moyen effectif des emprunts de 1,43% (2018 : 1,90%). La charge effective sans tenir compte des instruments de couverture est de 1,08% (2018 : 1,17%) Ce pourcentage peut être ventilé entre 0,19%, qui correspond aux emprunts comptabilisés en juste valeur, et 1,21% (2018 : 1,33%), qui correspond aux emprunts comptabilisés au coût amorti[7].

Cofinimmo ne détient plus d'instruments de couverture de taux d'intérêts auxquels la comptabilité de couverture de flux de trésorerie est appliquée.

1 Voir Note 32.
2 Voir Note 21.
3 Comprend notamment la différence entre le prix payé, augmenté des frais accessoires, et la quote-part dans l'actif net réévalué des sociétés acquises.
4 Le montant des dividendes reçus est nul au 31.12.2019.
5 Le montant de 2018 comprenait un produit non récurrent lié aux bureaux Egmont I et II (3,3 millions EUR), tandis que le montant de 2019 comprend des produits non récurrents de moins de 3 millions EUR comptabilisés au premier semestre, et liés aux indemnités perçues lors des apports en nature des 29.04.2019 et 26.06.2019 en compensation de l'attribution d'un droit entier au dividende aux nouvelles actions émises ces jours-là.
6 Il s'agit de commissions sur facilités de crédit non utilisées.
7 Les intérêts sur emprunts au coût amorti (2019: 17.782 KEUR/2018: 18.346 KEUR) se composent des 'Autres charges d'intérêts', de la 'Reconstitution du nominal des dettes financières' ainsi que des 'Intérêts nominaux sur emprunts' (à l'exception des 'Obligations convertibles'). Les intérêts sur emprunts à la juste valeur par le biais du résultat net (2019: 6.346 KEUR/2018: 11.961 KEUR) se composent des 'Charges et produits résultant d'instruments de couverture autorisés', ainsi que des 'Obligations convertibles'.

NOTE 17. AUTRES CHARGES FINANCIÈRES

(x 1.000 EUR)	2019	2018
Frais bancaires et autres commissions	506	403
Autres	127	95
TOTAL	**634**	**498**

NOTE 18. VARIATION DE LA JUSTE VALEUR DES ACTIFS ET PASSIFS FINANCIERS

(x 1.000 EUR)	2019	2018
Instruments de couverture autorisés auxquels la comptabilité de couverture est appliquée	**0**	**1.454**
Variation de la juste valeur des instruments de couverture autorisés auxquels la comptabilité de couverture est appliquée	0	0
Impact du recyclage en comptes de résultats des instruments de couverture pour lesquels la relation au risque couvert a pris fin	0	1.454
Instruments de couverture autorisés auxquels la comptabilité de couverture n'est pas appliquée	**-24.248**	**-4.688**
Variation de la juste valeur des instruments de couverture autorisés auxquels la comptabilité de couverture n'est pas appliquée[1]	-22.034	-2.899
Obligations convertibles	-2.214	-1.789
Autres	**483**	**220**
TOTAL	**-23.765**	**-3.013**

En 2018, l'impact du recyclage en compte de résultats des instruments de couverture pour lesquels la relation au risque couvert a pris fin (1.454 KEUR) correspondait à un montant différé en capitaux propres en 2017 (578 KEUR) ainsi qu'au résultat positif de l'annulation de deux options de vente d'une devise étrangère en euros (876 KEUR).

NOTE 19. IMPÔT DES SOCIÉTÉS ET EXIT TAX

(x 1.000 EUR)	2019	2018
IMPÔT DES SOCIÉTÉS	**-5.572**	**-2.806**
Société mère	**-2.130**	**-1.035**
Résultat avant impôt	199.672	146.220
Résultat exempté d'impôt au titre du régime des SIR	-199.672	-146.220
Résultat imposable lié aux dépenses non admises	4.181	4.553
Impôt au taux de 29,58%	-1.237	-1.347
Autres	-893	312
Filiales	**-3.442**	**-1.771**
EXIT TAX - FILIALES	**-378**	**327**

Les dépenses non admises comprennent essentiellement la taxe sur les bureaux en Région de Bruxelles-Capitale. Les filiales belges sont soumises au droit commun, à l'exception des SIR institutionnelles et des Fonds d'investissement immobiliers spécialisés (FIIS). La filiale néerlandaise Pubstone Properties BV ne bénéficie pas du régime FBI. Les résultats provenant des investissements en Allemagne sont en partie imposables.

NOTE 20. RÉSULTAT PAR ACTION – PART DU GROUPE

Le calcul du résultat par action à la date de clôture est fondé sur le résultat net des activités clés/résultat net attribuable aux actionnaires ordinaires de 166.498 KEUR (2018 : 145.004 KEUR)/204.615 KEUR (2018 : 145.613 KEUR) et sur un nombre d'actions ordinaires ayant jouissance dans le résultat de l'exercice clôturé au 31.12.2019 de 24.456.099 (2018 : 22.133.963).

Le résultat dilué par action comprend l'effet d'une conversion théorique des obligations convertibles émises par Cofinimmo, des Obligations Remboursables en Actions (ORA) émises par Cofinimur I, ainsi que des options sur actions.

1 Les montants bruts sont respectivement un produit de 2.239 KEUR (2018 : 11.202 KEUR) et une charge de 24.273 KEUR (2018 : 14.101 KEUR).

(en EUR)	2019	2018
Résultat net - part du Groupe	**204.614.966**	**145.613.226**
Nombre d'actions ordinaires ayant jouissance dans le résultat de la période[1]	24.456.099	22.133.963
Résultat net des activités clés par action - part du Groupe	**6,81**	**6,55**
Résultat net par action - part du Groupe	**8,37**	**6,58**
Résultat net dilué - part du Groupe	**210.793.608**	**146.163.045**
Nombre d'actions ordinaires ayant jouissance dans le résultat de la période tenant compte de la conversion théorique des obligations convertibles, des Obligations Remboursables en Actions (ORA) et des options sur actions[2]	26.553.644	23.556.377
Résultat net dilué par action - part du Groupe	**7,94**	**6,20**

DIVIDENDE PAR ACTION[3]

(en EUR)	Exercice 2019 (À payer en 2020)	Exercice 2018 (Payé en 2019)
Dividende brut attribuable aux actionnaires ordinaires	144.472.115	117.986.535
Dividende brut par action ordinaire	5,60	5,50
Dividende net par action ordinaire	3,92	3,85
Dividende brut attribuable aux actionnaires privilégiés	0	4.345.206
Dividende brut par action privilégiée	0	6,37
Dividende net par action privilégiée	0	4,459

Un dividende brut au titre de l'exercice 2019 de 5,60 EUR par action (dividende net par action de 3,92 EUR), représentant un dividende total de 144.472.115,20 EUR sera proposé à l'Assemblée Générale Ordinaire du 13.05.2020. Le nombre d'actions bénéficiant du dividende afférent à l'exercice 2019 est en effet, à la date d'arrêté des comptes, de 25.798.592.

Le Conseil d'Administration propose un dividende de 5,60 EUR par action pour les 17.132 actions propres détenues par la filiale Gestone III SA et d'annuler le droit au dividende des 33.559 actions propres restantes.

Le taux de précompte mobilier applicable aux dividendes attribués depuis le 01.01.2017 s'élève à 30%. La loi belge prévoit des exonérations que les bénéficiaires des dividendes peuvent faire valoir en fonction de leur statut et des conditions à remplir pour en bénéficier. Par ailleurs, les conventions préventives de double imposition prévoient des réductions de retenue à la source sur les dividendes.

Actions	Total	
(en nombre)	2019	2018
Nombre d'actions (A)		
AU 01.01	22.993.248	21.350.874
Augmentation de capital	2.856.035	1.642.374
Conversion d'obligations convertibles en actions ordinaires		
AU 31.12	25.849.283	22.993.248
Actions propres détenues par le Groupe (B)		
AU 01.01	40.347	42.172
Actions propres (vendues/acquises) - net	10.344	-1.825
AU 31.12	50.691	40.347
Nombre d'actions en circulation (A-B)		
AU 01.01	22.952.901	21.308.702
Augmentation de capital	2.856.035	1.642.374
Conversion d'obligations convertibles en actions ordinaires		
Actions propres (vendues/acquises) - net	-10.344	1.825
AU 31.12[4]	25.798.592	22.952.901

1 Tenant compte de la jouissance dans le résultat de l'exercice 2019 des nouvelles actions ordinaires émises lors des apports en nature des 29.04.2019 et 26.06.2019, à partir de cette date. Pour l'exercice 2018, le nombre d'action tient compte des nouvelles actions ordinaires créées suite à l'augmentation de capital du 02.07.2018 à partir de cette date.

2 Conformément à l'IAS 33, l'obligation convertible de 2016 (échéance 2021) a été prise en compte dans le calcul du résultat net dilué en 2018 et en 2019 car elle a eu un impact dilutif sur le résultat dilué par action.

3 Sur base du résultat de la société-mère.

4 Le nombre d'actions en circulation, à fin 2018, comprenait également les actions privilégiées qui s'élevaient à 682.136. Pour rappel, le 12.07.2019, les actions privilégiées restantes ont été converties en actions ordinaires.

CATÉGORIES D'ACTIONS

Depuis le 12.07.2019, le capital de Cofinimmo est exclusivement représenté par des actions ordinaires :

Actions ordinaires : les détenteurs d'actions ordinaires ont droit aux dividendes lorsque ces derniers sont déclarés et ont droit à une voix par action au cours des Assemblées Générales de la Société. Le pair comptable de chaque action ordinaire est de 53,59 EUR au 31.12.2019. Les actions ordinaires sont cotées sur Euronext Brussels.

Actions privilégiées convertibles : Cofinimmo a annoncé le 28.05.2019 sa décision de désigner une de ses filiales – Gestone III SA – en tant que titulaire de l'option d'achat relative aux actions privilégiées I (code ISIN BE0003811289) et II (code ISIN BE0003813301), conformément à l'article 8.3 des statuts, et a fait part de la décision de Gestone III SA d'exercer ladite option d'achat.

Conformément aux statuts de la société, Cofinimmo a offert aux détenteurs d'actions privilégiées la faculté de demander la conversion de leurs actions privilégiées en actions ordinaires (parité 1 pour 1) pendant un délai d'un mois courant du 29.05.2019 au 30.06.2019.

À la suite de cette période de conversion, Cofinimmo a reçu des demandes de conversion en actions ordinaires pour 97,5 % des actions privilégiées encore en circulation. Ces conversions seront constatées par acte authentique passé devant notaire le 12.07.2019 et donneront lieu à la création et à la livraison d'un total de 680.603 actions ordinaires nouvelles de la société.

Au total, 1.257 actions privilégiées I et 15.875 actions privilégiées II n'ont pas fait l'objet d'une demande de conversion au 30.06.2019. Faute de conversion, ces actions privilégiées sont rachetées de plein droit par Gestone III SA. Cette acquisition est intervenue le 12.07.2019.

Le prix de rachat des actions privilégiées est, en vertu des statuts, fixé à leur prix d'émission, à savoir 107,89 EUR pour les actions privilégiées I et 104,44 EUR pour les actions privilégiées II.

Le prix de rachat des actions privilégiées non converties a été versé le 12.07.2019 aux détenteurs concernés sur le compte mentionné dans le registre (ou à défaut de numéro de compte bancaire valable, les actions privilégiées concernées seront transférées de plein droit à Gestone III SA moyennant consignation du prix de rachat à la Caisse des Dépôts et Consignations).

Gestone III SA a signifié à Cofinimmo une demande de conversion des actions privilégiées acquises par elle. Cette conversion en actions ordinaires a également été constatée le 12.07.2019. Depuis cette date, le capital de Cofinimmo est exclusivement représenté par 25.849.283 actions ordinaires.

Actions détenues par le Groupe : au 31.12.2019, le Groupe détenait 50.691 actions ordinaires en autocontrôle (31.12.2018 : 40.347) (voir également le tableau de la page précédente).

Conformément à la Loi du 14.12.2005, portant sur la suppression des titres au porteur telle que modifiée par la Loi du 21.12.2013, la société a procédé à la vente des titres physiques encore en circulation et a reçu un rapport de son Commissaire attestant de la conformité de la procédure mise en œuvre pour cette vente.

CAPITAL AUTORISÉ

Pour plus d'informations, voir le chapitre 'Déclaration de Gouvernance d'Entreprise'.

NOTE 21. GOODWILL

PUBSTONE

L'acquisition en deux étapes (31.10.2007 et 27.11.2008) de 89,90% des actions de Pubstone Group SA (anciennement Express Properties SA) (voir page 31 du Rapport Financier Annuel 2008) a généré pour Cofinimmo un goodwill provenant de la différence positive entre le coût d'acquisition et la quote-part de Cofinimmo dans la juste valeur de l'actif net acquis. Plus précisément, ce goodwill résulte:

- de la différence positive entre la valeur conventionnelle offerte lors de l'acquisition pour les actifs immobiliers (contrepartie du prix payé pour les actions) et la juste valeur de ces mêmes actifs immobiliers (celle-ci étant exprimée après déduction de droits de mutation de 10,0% ou 12,5% en Belgique et de 6,0% aux Pays-Bas) ;
- de l'impôt différé correspondant à l'hypothèse théorique imposée par les normes IAS/IFRS d'une vente immédiate de l'ensemble des immeubles à la date de clôture. Un taux d'imposition de respectivement 34% et 25% pour les actifs situés en Belgique et aux Pays-Bas a été appliqué à l'écart entre la valeur fiscale des actifs et leur valeur de marché à l'acquisition.

COFINIMMO INVESTISSEMENTS ET SERVICES (CIS)

L'acquisition de 100% des actions de Cofinimmo Investissements et Services (CIS) SA (anciennement Cofinimmo France SA) au 20.03.2008 a généré pour Cofinimmo un goodwill provenant de la différence positive entre le coût d'acquisition et la juste valeur de l'actif net acquis. Plus précisément, ce goodwill résulte de la différence positive entre la valeur conventionnelle offerte lors de l'acquisition pour les actifs immobiliers (contrepartie du prix payé pour les actions) et la juste valeur de ces mêmes actifs immobiliers (celle-ci étant exprimée après déduction de droits de mutation de 1,8% et 6,2% en France).

(x 1.000 EUR)	Pubstone Belgique	Pubstone Pays-Bas	CIS France	Total
COÛT				
AU 01.01.2019	100.157	39.250	26.929	166.336
AU 31.12.2019	100.157	39.250	26.929	166.336
PERTES DE VALEUR				
AU 01.01.2019	64.030	15.230	15.520	94.780
Pertes de valeur enregistrées durant l'exercice	0	3.200	11.409	14.609
AU 31.12.2019	64.030	18.430	26.929	109.389
VALEUR COMPTABLE				
AU 01.01.2019	36.127	24.020	11.409	71.556
AU 31.12.2019	36.127	20.820	0	56.947

TEST DE DÉPRÉCIATION

Au terme de l'exercice comptable 2019, le goodwill a fait l'objet d'un test de dépréciation (réalisé au niveau des groupes d'immeubles auxquels il a été affecté par pays) en comparant la juste valeur des immeubles plus le goodwill à leur valeur d'utilité.

La juste valeur des immeubles est la valeur du patrimoine telle qu'établie par les experts évaluateurs indépendants. Cette juste valeur est préparée sur base de trois méthodes de valorisation: la méthode de capitalisation de la VLE (Valeur Locative Estimée), la méthode des cash-flows (projections des flux de trésorerie) et la méthode résiduelle. Pour ce faire, les experts évaluateurs indépendants prennent en compte comme principales hypothèses le taux d'indexation, le taux de capitalisation et la valeur estimée de revente des immeubles en fin de bail. Ces hypothèses sont basées sur des observations de marché afin de tenir compte des attentes des investisseurs notamment sur la croissance des revenus ainsi que sur la prime de risque demandée par le marché (pour plus d'informations, voir le Rapport des experts évaluateurs indépendants).

La valeur d'utilité est établie par le Groupe, sur base de projections de flux de trésorerie nets futurs, au départ du loyer résultant du bail signé avec les locataires, des dépenses à encourir pour entretenir et gérer le portefeuille d'immeubles ainsi que du produit des ventes attendues. Les principales hypothèses sont le taux d'indexation, le taux d'actualisation, un taux d'attrition (nombre d'immeubles et volume correspondant de revenus, pour lesquels le locataire notifiera une résiliation de bail, année après année) ainsi que le prix de vente des immeubles à la fin du bail. Ces hypothèses sont basées sur les connaissances du Groupe de son propre portefeuille. Le rendement exigé en moyenne sur ses capitaux et capitaux empruntés est utilisé comme taux d'actualisation.

Étant donné les différences de méthode de calcul entre la juste valeur des immeubles établie par les experts évaluateurs indépendants et la valeur d'utilité établie par le Groupe, ainsi que du fait que les hypothèses prises de part et d'autre diffèrent à certains égards, ces deux valeurs peuvent diverger et les différences sont justifiables.

Le résultat de ce test (illustré dans le tableau ci-dessus) conduit pour l'année 2019 à aucune dépréciation sur le goodwill de Pubstone Belgique, à une dépréciation de 3.200 KEUR sur le goodwill de Pubstone Pays-Bas et de 11.409 KEUR pour CIS. À noter qu'au cours de l'exercice 2019, les justes valeurs des patrimoines de Pubstone Belgique et Pubstone Pays-Bas ont connu respectivement des variations positives de 1.941 KEUR et de 755 KEUR, tandis que la juste valeur de CIS a connu une variation négative de 5.060 KEUR.

HYPOTHÈSES UTILISÉES DANS LE CALCUL DE LA VALEUR D'UTILITÉ DE PUBSTONE

Une projection des flux de trésorerie nets futurs a été établie sur la durée résiduelle du bail portant sur les loyers, diminués des frais de maintenance, des investissements et des coûts d'exploitation, ainsi que la recette de ventes d'immeubles.

Durant cette durée résiduelle, un taux d'attrition est pris en considération basé sur les termes du bail signé avec AB InBev. Les immeubles libérés sont supposés tous vendus. À la fin du bail initial de 27 ans, une valeur résiduelle est calculée. Le prix de vente des immeubles et la valeur résiduelle sont basés sur la valeur moyenne du patrimoine au m² attribuée par l'expert au 31.12.2019, indexée à 1,2% (2018 : 1%) par an. Depuis 2015, par prudence, aucune marge sur la valeur de l'expert n'est prise dans la projection des flux de trésorerie.

L'indexation considérée sur ces flux de trésorerie est de 1,4% pour Pubstone Belgique et de 1,4% pour Pubstone Pays-Bas. En 2018, l'indexation était de 1,6% pour Pubstone Belgique et de 1,7% pour Pubstone Pays-Bas.

Le taux d'actualisation utilisé est de 5,14% (2018 : 5,36%).

HYPOTHÈSES UTILISÉES DANS LE CALCUL DE LA VALEUR D'UTILITÉ DE CIS

Une projection des flux de trésorerie nets futurs a été établie sur 27 ans. L'hypothèse prise est le renouvellement des baux pendant une période de 27 ans à dater de l'acquisition, sauf pour certains actifs pour lesquels le Groupe considère une probabilité importante de libération à l'échéance du bail actuel.

Jusqu'à la date de premier renouvellement du bail, le cash-flow est composé du loyer actuel indexé. Après cette date, le cash-flow considéré est le loyer admissible indexé. Sont également prises en compte, les sorties de cash prévues dans le cadre du plan de rénovation des immeubles. Les loyers admissibles sont les loyers estimés par l'expert, repris dans sa valorisation du portefeuille au 31.12.2019, qu'il estime soutenables à long terme au regard de la rentabilité de l'activité du locataire exploitant.

À la 28e année, une valeur résiduelle est calculée par immeuble.

L'indexation considérée sur ces flux de trésorerie est de 1,5% par an (2018 : 1,8%). Le taux d'actualisation utilisé est de 5,14% (2018 : 5,36%).

DÉPRÉCIATION DU GOODWILL

(x 1.000 EUR)				
Groupe d'immeubles	**Goodwill**	**Valeur nette comptable[1]**	**Valeur d'utilité**	**Dépréciation**
Pubstone Belgique	36.127	331.026	331.138	0
Pubstone Pays-Bas	24.020	165.093	161.893	-3.200
CIS France	11.409	291.833	274.625	-11.409[2]
TOTAL	**71.556**	**787.952**	**767.658**	**-14.609**

ANALYSE DE SENSIBILITÉ DE LA VALEUR D'UTILITÉ LORS D'UNE VARIATION DES PRINCIPALES VARIABLES DU TEST DE DÉPRÉCIATION

Variation de la valeur d'utilité (en %)				
Groupe d'immeubles	**Variation de l'inflation**		**Variation du taux d'actualisation**	
	+0,50%	-0,50%	+0,50%	-0,50%
Pubstone Belgique	5,24%	-4,94%	-4,72%	5,04%
Pubstone Pays-Bas	5,11%	-4,83%	-4,58%	4,88%
CIS France	4,91%	-4,30%	-5,68%	6,25%

ANALYSE DE SENSIBILITÉ DE LA DÉPRÉCIATION LORS D'UNE VARIATION DES PRINCIPALES VARIABLES DU TEST DE DÉPRÉCIATION

Variation de la dépréciation[3] (x 1.000 EUR)					
Groupe d'immeubles	**Dépréciation comptabilisée**	**Variation de l'inflation**		**Variation du taux d'actualisation**	
		+0,50%	-0,50%	+0,50%	-0,50%
Pubstone Belgique	0	0	-16.235	-15.520	0
Pubstone Pays-Bas	-3.200	0	-11.000	-10.591	0
CIS France	-11.409	0	0	0	0
TOTAL	**-14.609**				

1 Y compris le goodwill.
2 La dépréciation dans le cas de CIS France a été limitée au montant du goodwill restant dans les comptes à savoir 11.409 KEUR. Le goodwill est maintenant à 0 pour CIS France.
3 La valeur 0 a été indiquée lorsque la valeur d'utilité est supérieure à la valeur nette comptable.

NOTE 22. IMMEUBLES DE PLACEMENT

(x 1.000 EUR)	Immeubles disponibles à la location	Projets de développement	Immobilisations à usage propre	Total
AU 01.01.2018	**3.327.247**	**170.982**	**8.752**	**3.506.981**
Investissements	14.408	22.370	0	36.778
Acquisitions	491.626	12.332	0	503.958
Transferts de/à Projets de développement et actifs détenus en vue de la vente	53.859	0	0	53.859
Transfert de/aux Immeubles disponibles à la location	0	-87.522	0	-87.522
Ventes/Cessions (juste valeur des actifs vendus/cédés)	-339.171	-100	0	-339.271
Reprises de loyers cédés et escomptés	8.815		0	8.815
Variations de la juste valeur	26.229	-14.226	-1.400	10.603
AU 31.12.2018	**3.583.014**	**103.836**	**7.352**	**3.694.202**
Investissements	15.017	33.890	0	48.907
Acquisitions	449.083	19.544	0	468.627
Transferts de/à Projets de développement et actifs détenus en vue de la vente	-15.437	0	0	-15.437
Transfert de/aux Immeubles disponibles à la location	18.511	-18.511	0	0
Ventes/Cessions (juste valeur des actifs vendus/cédés)	-43.763	-39.568	0	-83.331
Reprises de loyers cédés et escomptés	8.784	0	0	8.784
Variations de la juste valeur	74.427	22.450	-106	96.771
AU 31.12.2019	**4.089.636**	**121.640**	**7.246**	**4.218.523**[1]

La juste valeur du portefeuille telle que valorisée par les experts évaluateurs indépendants atteint 4.247.287 KEUR au 31.12.2019. Elle inclut les immeubles de placement pour 4.218.523 KEUR et les immeubles disponibles à la vente pour 28.764 KEUR.

JUSTE VALEUR DES IMMEUBLES DE PLACEMENT

Les immeubles de placement sont comptabilisés en juste valeur en utilisant le modèle de juste valeur en concordance avec la norme IAS 40. Cette juste valeur est le prix pour lequel l'immeuble pourrait être échangé entre des parties bien informées, consentantes et agissant dans des conditions de concurrence normales. Elle a été estimée par les experts évaluateurs indépendants par une approche en deux étapes.

Dans une première étape, les experts déterminent la valeur d'investissement de chaque immeuble (voir méthodes ci-dessous).

Dans une seconde étape, les experts déduisent de cette valeur d'investissement un montant estimé de frais de transaction que l'acquéreur ou le vendeur doit payer en vue d'effectuer le transfert de propriété. La valeur d'investissement moins les frais de transaction estimés (droits de mutation) est la juste valeur au sens de la norme IAS 40.

En Belgique, le transfert de propriété est en principe soumis à la perception de droits de mutation. Le montant de ces droits dépend du mode de cession, de la qualité de l'acquéreur et de la situation géographique du bien. Les deux premiers éléments, et donc le montant des droits à payer, ne sont connus que lorsque le transfert de propriété a été conclu.

L'éventail des méthodes de transfert de propriété et les droits y afférents comprend principalement :

- les contrats de vente pour des biens immobiliers : 12,5% pour des biens situés en Région de Bruxelles-Capitale et en Région Wallonne, 10,0% pour des biens situés en Région Flamande ;
- la vente de biens immobiliers sous le régime marchand de biens : 4,0% à 8,0% selon les Régions ;
- les contrats d'emphytéose pour des biens immobiliers (jusqu'à 50 ans pour le droit de superficie et jusqu'à 99 ans pour le droit d'emphytéose) : 2,0% ;
- les contrats de vente pour des biens immobiliers où l'acquéreur est une instance de droit public (par exemple, une entité de l'Union Européenne, du Gouvernement Fédéral, d'un gouvernement régional, d'un gouvernement étranger) : exemption de droits ;
- les apports en nature de biens immobiliers contre émission de nouvelles actions en faveur de l'apporteur : exemption de droits ;
- les contrats de vente d'actions d'une société immobilière : absence de droits ;
- les fusions, scissions et autres réorganisations de sociétés : absence de droits, etc.

Le taux effectif de droits de mutation varie donc de 0% à 12,5%, sans qu'il soit possible de prévoir le taux qui s'appliquerait pour la cession d'un bien donné, avant que cette cession ne soit intervenue.

1 Y compris la juste valeur des immeubles de placement ayant fait l'objet d'une cession de créances, qui s'élève à 139.888 KEUR.

Historiquement, en janvier 2006, il a été demandé aux experts évaluateurs indépendants[1] qui effectuent la valorisation périodique des biens des SIR belges d'établir un pourcentage de moyenne pondérée des frais de transaction pour les portefeuilles immobiliers des SIR, basé sur des données historiques valables. Pour des transactions portant sur des immeubles d'une valeur de plus de 2,5 millions EUR et étant donné l'éventail des méthodes de transfert de propriété (voir ci-dessus), les experts ont calculé que la moyenne pondérée des droits s'élève à 2,5%.

Au cours de l'année 2016, ces mêmes experts évaluateurs indépendants ont réévalué de manière approfondie ce pourcentage sur base des transactions récentes. Suite à cette réévaluation, celui-ci a été maintenu à 2,5% .

Pour les transactions portant sur des immeubles situés en Belgique d'une valeur globale inférieure à 2,5 millions EUR, il y a lieu de tenir compte de frais de transaction de 10,0% à 12,5% selon les Régions où ces immeubles sont situés.

En date du 01.01.2004 (date de la première application des normes IAS/IFRS), les frais de transaction déduits de la valeur d'investissement du portefeuille immobilier s'élevaient à 45,5 millions EUR, montant qui a été porté dans une rubrique distincte des capitaux propres intitulée 'Impact sur la juste valeur des frais et droits de mutation estimés intervenant lors de l'aliénation hypothétique des immeubles de placement'.

La déduction de 2,5% a été appliquée aux acquisitions d'immeubles postérieures. Au 31.12.2019, la différence entre la valeur d'investissement et la juste valeur de l'ensemble du patrimoine s'établissait à 180,3 millions EUR ou 6,99 EUR par action.

Il est important de noter que la plus-value moyenne réalisée par rapport à la valeur d'investissement lors des cessions d'actifs opérées depuis le passage sous le régime Sicafi en 1996 a été de 9,15%. Depuis cette date, Cofinimmo a procédé à 292 cessions d'actifs pour un montant total de 2.065,0 millions EUR. Cette plus-value aurait été de 9,93% si la déduction des frais et droits de mutation avait été comptabilisée dès 1996.

Les droits de mutation appliqués aux immeubles sis en France, aux Pays-Bas et en Allemagne varient de la façon suivante:

- pour les transactions portant sur l'immobilier de santé sis en France, des frais d'achat sont déduits à hauteur de 6,20% ou 6,90% en fonction des départements dans lesquels sont situés les actifs et de 1,80% pour les actifs datant de moins de cinq années. Une taxe additionnelle est appliquée aux droits de mutation de 0,60% pour les actifs localisés en Ile-de-France.
- en ce qui concerne l'immobilier de réseaux de distribution sis en France, des frais d'achat sont déduits à hauteur de 6,90% pour les actifs situés dans les départements figurant dans la liste publiée par la Direction générale des Finances publiques au 01.06.2017. Pour tous les actifs situés dans tous les autres départements, des frais d'achat à hauteur de 6,20% ont été déduits du prix en principal. Une taxe additionnelle est appliquée aux droits de mutation de 0,60% applicable aux locaux commerciaux en Ile-de-France.
- les droits de mutation appliqués à l'immobilier de santé sis aux Pays-Bas dépendent de la dernière date d'acquisition, du type de bâtiment (résidentiel, commercial,...) et du mode de détention. Ils varient généralement entre 2% et 6%.
- pour l'immobilier de santé sis en Allemagne, les droits de mutation dépendent du Land dans lequel le bien est situé; ils varient généralement entre 3,5% et 6,5%.
- Pour l'immobilier de santé sis en Espagne, les droits de mutation dépendent de la région dans lequel le bien est situé: ils varient généralement entre 1% et 3% et comprennent généralement les droits d'enregistrement, les frais de notaires ainsi que les frais pour registres fonciers ou commerciaux.

DÉTERMINATION DU NIVEAU D'ÉVALUATION DE LA JUSTE VALEUR DES IMMEUBLES DE PLACEMENT

La juste valeur des immeubles de placement reprise au bilan résulte exclusivement de la valorisation du portefeuille par les experts évaluateurs indépendants.

Pour déterminer le niveau d'évaluation de la juste valeur des immeubles de placement, la nature, les caractéristiques et les risques de ces immeubles ainsi que les données de marché disponibles ont été examinés.

En raison de la liquidité du marché et de la difficulté à déceler de manière incontestable des données transactionnelles comparables, le niveau, au sens de la norme IFRS 13, d'évaluation de la juste valeur des immeubles de Cofinimmo, est le niveau 3, et cela pour l'ensemble du portefeuille.

1 Cushman & Wakefield, de Crombrugghe & Partners, Winssinger & Associés, Stadim et Troostwijk-Roux.

DÉTERMINATION DU NIVEAU D'ÉVALUATION DE LA JUSTE VALEUR DES IMMEUBLES DE PLACEMENT

(x 1.000 EUR)	31.12.2019	31.12.2018
Catégorie d'actifs[1]	**Niveau 3**	**Niveau 3**
Immobilier de santé	**2.387.509**	**1.881.595**
Belgique	1.212.543	866.435
France	380.410	394.230
Pays-Bas	272.870	203.400
Allemagne	491.900	397.400
Espagne	0	0
Immobilier de santé en développement	29.785	20.130
Bureaux	**1.297.847**	**1.285.527**
Anvers	68.564	66.441
Bruxelles CBD	517.963	477.623
Bruxelles Décentralisé	359.554	386.663
Bruxelles Périphérie/Satellites	113.872	126.234
Autres régions	146.039	144.860
Bureaux en développement	91.855	83.706
Immobilier de réseaux de distribution	**561.932**	**560.742**
Pubstone Belgique	294.899	292.016
Pubstone Pays-Bas	141.073	142.101
Cofinimur I	125.960	126.625
TOTAL[2]	4.247.287	3.727.865

TECHNIQUES DE VALORISATION UTILISÉES

Basé sur une approche multi-critères, les techniques de valorisation utilisées par les experts évaluateurs indépendants sont les suivantes:

Méthode de capitalisation de la Valeur Locative Estimée

Cette méthode consiste à capitaliser la Valeur Locative Estimée de la propriété en utilisant un taux de capitalisation ('yield') en ligne avec le marché immobilier. Le choix du taux de capitalisation utilisé est lié aux taux de capitalisation pratiqués dans le marché de l'investissement immobilier, qui tiennent compte de la localisation du bien et de la qualité des immeubles et du locataire à la date de valorisation. Les taux correspondent au taux anticipé des investisseurs potentiels à la date de valorisation. La détermination de la Valeur Locative Estimée tient compte des données de marché, de la localisation du bien, de la qualité de l'immeuble et, pour les établissements de santé, du nombre de lits et, si disponibles, des données financières (EBITDAR) du locataire.

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

Méthode d'actualisation des flux (Discounted Cash Flows)

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

Méthode des comparables de marché

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

Méthode de la valeur résiduelle

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

Autres considérations

Si la juste valeur n'est pas déterminable de façon fiable, les biens sont valorisés au coût historique. En 2019, la juste valeur de tous les immeubles a pu être déterminée de façon fiable de sorte qu'aucun bâtiment n'est évalué au coût historique.

Dans le cas où le prix de vente futur d'un immeuble est connu à la date de valorisation, les immeubles sont valorisés au prix de vente.

Pour les immeubles pour lesquels plusieurs méthodes de valorisation sont utilisées, la juste valeur est la moyenne du résultat de ces méthodes.

1 La base des évaluations conduisant aux justes valeurs peut être qualifiée selon l'IFRS 13 en:
- niveau 1: prix cotés observables sur des marchés actifs;
- niveau 2: données observables autres que les prix cotés inclus dans le niveau 1;
- niveau 3: données non observables.

2 Y compris les immeubles détenus en vue de la vente pour 28.764 KEUR en 2019 et 33.663 KEUR en 2018.

Au cours de l'année 2019, il n'y a pas eu de transfert entre les niveaux d'évaluation (au sens de la norme IFRS 13) 1, 2 et 3. Par ailleurs, il n'y a pas eu de changement de méthode de valorisation pour les immeubles de placement en 2019.

ÉVOLUTION DE LA JUSTE VALEUR DES IMMEUBLES DE PLACEMENT, FONDÉE SUR DES DONNÉES NON OBSERVABLES

(x 1.000 EUR)	
Juste valeur au 01.01.2019	**3.727.865**
Plus/moins-values reconnues en compte de résultats	96.771
Acquisitions	468.627
Extensions/Redéveloppements	33.890
Investissements	15.017
Reprises de loyers cédés	8.784
Ventes/Cessions	-103.667
Juste valeur au 31.12.2019	**4.247.287**

Informations quantitatives relatives à l'établissement de la juste valeur des immeubles de placement, fondée sur des données non observables (niveau 3)

Les informations quantitatives reprises dans les tableaux suivants sont extraites des différents rapports établis par les experts évaluateurs indépendants. Les données ci-après sont les valeurs extrêmes et la moyenne pondérée des hypothèses utilisées dans l'établissement de la juste valeur des immeubles de placement. Les taux d'actualisation les plus bas s'appliquent à des situations particulières.

DÉTERMINATION DU NIVEAU D'ÉVALUATION DE LA JUSTE VALEUR DES IMMEUBLES DE PLACEMENT

(x 1.000 EUR)

Catégorie d'actifs	Juste valeur au 31.12.2019	Technique de valorisation	Données non-observables[1]	Valeurs extrêmes (moyenne pondérée) au 31.12.2019	Valeurs extrêmes (moyenne pondérée) au 31.12.2018
IMMOBILIER DE SANTÉ	**2.387.509**				
Belgique	**1.212.543**	**Actualisation des flux**	Valeur Locative Estimée (VLE)	62 - 229 (140) EUR/m²	60 - 246 (136) EUR/m²
			Taux d'actualisation	4,00% - 6,60% (5,36%)	4,00% - 6,80% (5,90%)
			Taux de capitalisation de la VLE nette finale	5,00% - 9,80% (7,19%)	5,00% - 8,90% (7,61%)
			Taux d'inflation	1,69%	1,80%
			Frais opérationnels	0,00% - 1,00% (0,51%)	1,00%
			Taux d'occupation (sur base des contrats en cours)	100%	100%
			Durée résiduelle du bail en cours (en années)	12,7 - 26,5 (19,8)	13,7 - 26,4 (18,0)
			Nombre de m²	809 - 15.327 m² (7.469 m²)	809 - 15.191 m² (7.903 m²)
			Durée de la période de projection initiale (en années)	13 - 27 (18,8)	15 - 18 (15,1)
		Capitalisation de la Valeur Locative Estimée	Valeur Locative Estimée (VLE)	62 - 229 (143) EUR/m²	60 - 246 (142) EUR/m²
			Taux de capitalisation	3,70% - 6,75% (5,24%)	5,50% - 6,75% (5,87%)
			Taux d'occupation (sur base des contrats en cours)	100%	100%
			Durée résiduelle du bail en cours (en années)	12,7 - 26,5 (19,3)	13,7 - 26,4 (18,4)
			Nombre de m²	809 - 20.274 m² (8.105 m²)	809 - 20.274 m² (8.585 m²)
France	**380.410**	**Actualisation des flux**	Valeur Locative Estimée (VLE)	53 - 245 (153) EUR/m²	53 - 245 (153) EUR/m²
			Taux d'actualisation	4,75% - 5,50% (4,77%)	4,75% - 5,50% (4,77%)
			Taux de capitalisation de la VLE nette finale	5,00% - 8,50% (6,35%)	5,00% - 8,50% (6,43%)
			Taux d'inflation	0,6% - 1,57% (1,01%)	0,6% - 1,58% (1,05%)
			Frais opérationnels	0	0
			Taux d'occupation (sur base des contrats en cours)	100%	100%
			Durée résiduelle du bail en cours (en années)	0,2 - 11,7 (4,1)	0,2 - 12,7 (3,0)
			Nombre de m²	1.286 - 12.957 m² (5.159 m²)	1.286 - 12.957 m² (5.052 m²)
			Durée de la période de projection initiale (en années)	1,0 - 12,0 (4,4)	1,0 - 13,0 (3,7)
		Capitalisation de la Valeur Locative Estimée	Valeur Locative Estimée (VLE)	53 - 245 (152) EUR/m²	53 - 245 (153) EUR/m²
			Taux de capitalisation	3,79% - 32,93% (7,21%)	4,37% - 21,74% (7,57%)
			Taux d'occupation (sur base des contrats en cours)	0% - 100% (99,9%)	100%
			Durée résiduelle du bail en cours (en années)	0,2 - 11,7 (4)	0,2 - 12,7 (3,2)
			Nombre de m²	1.286 - 12.957 m² (4.940 m²)	1.286 - 12.957 m² (4.881 m²)

1 Les résultats locatifs nets sont repris sous la Note 6.

(x 1.000 EUR)					
Catégorie d'actifs	Juste valeur au 31.12.2019	Technique de valorisation	Données non-observables[1]	Valeurs extrêmes (moyenne pondérée) au 31.12.2019	Valeurs extrêmes (moyenne pondérée) au 31.12.2018
Pays-Bas	**272.870**	**Capitalisation de la Valeur Locative Estimée**	Valeur Locative Estimée (VLE)	62 - 299 (143) EUR/m²	77 - 275 (147) EUR/m²
			Taux de capitalisation	3,80% - 7,50% (5,22%)	3,90% -7,30% (5,48%)
			Taux d'occupation (sur base des contrats en cours)	78% - 100% (99,6%)	65% - 100% (99%)
			Durée résiduelle du bail en cours (en années)	1,5 - 26,7 (10,5)	2,5 - 27,7 (11,6)
			Nombre de m²	430 - 15.693 m² (5.016 m²)	430 - 14.700 m² (4.310 m²)
Allemagne	**491.900**	**Actualisation des flux**	Valeur Locative Estimée (VLE)	13 - 296 (140) EUR/m²	59 - 281 (140) EUR/m²
			Taux d'actualisation	3,65% - 8,55% (6,57%)	5,25% -8,55% (6,62%)
			Taux de capitalisation de la VLE nette finale	3,00% - 8,20% (5,66%)	4,45% - 7,95% (5,62%)
			Taux d'inflation	1,90%	1,90%
			Frais opérationnels	7% - 50% (12%)	7% - 37%
			Taux d'occupation (sur base des contrats en cours)	100%	100%
			Durée résiduelle du bail en cours (en années)	4,3 - 28,8 (23,8)	15,5 - 29,8 (25,6)
			Nombre de m²	2.940 - 15.215 m² (7.442 m²)	2.940 - 15.577 m² (7.365 m²)
			Durée de la période de projection initiale (en années)	10	10
		Capitalisation de la Valeur Locative Estimée	Valeur Locative Estimée (VLE)	13 - 296 (140) EUR/m²	59 - 281 (140) EUR/m²
			Taux de capitalisation	3,00% - 8,15% (5,66%)	4,45% - 7,95% (5,62%)
			Taux d'occupation (sur base des contrats en cours)	100%	100%
			Durée résiduelle du bail en cours (en années)	4,3 - 28,8 (23,8)	15,5 - 29,8 (25,6)
			Nombre de m²	2.940 - 15.215 m² (7.442 m²)	2.940 - 15.577 m² (7.365 m²)
Immobilier de santé en développement[2] [3]	**29.785**	**Valeur résiduelle**	Valeur Locative Estimée (VLE)	94 -154 (128) EUR/m²	143 - 187 (168) EUR/m²
			Taux de capitalisation	4,80% - 5,6% (5,36%)	5,00% - 5,50% (5,38%)
			Coûts à l'achèvement	s/o[4]	s/o[4]
			Taux d'inflation	0,00% - 2,00% (1,20%)	1,70% - 2,00% (1,82%)
			Nombre de m²	810 - 7.000 m² (4.460 m²)	500 - 5.430 m² (3.868 m²)
			Coûts de construction restants (EUR/m²)	9 - 1.355 (571)	0 - 2.474 (2.291)
			Délai de construction estimé (en années)	0,1 - 1,5 (0,7)	0,3 - 2,3 (1,4)

1 Les résultats locatifs nets sont repris sous la Note 6.
2 Comprend également les développements en Espagne
3 Comprend uniquement les projets en cours de réalisation.
4 Les coûts nécessaires à l'achèvement d'un immeuble sont directement liés à chaque projet (montants et degré d'avancement).

(x 1.000 EUR)					
Catégorie d'actifs	**Juste valeur au 31.12.2019**	**Technique de valorisation**	**Données non-observables[1]**	**Valeurs extrêmes (moyenne pondérée) au 31.12.2019**	**Valeurs extrêmes (moyenne pondérée) au 31.12.2018**
BUREAUX	**1.297.847**				
Anvers	**68.564**	**Capitalisation de la Valeur Locative Estimée**	Valeur Locative Estimée (VLE)	120 - 170 (154) EUR/m²	126 - 170 (150) EUR/m²
			Taux de capitalisation	4,25% - 8,50% (7,48%)	6,90% - 8,50% (7,63%)
			Taux d'occupation (sur base des contrats en cours)	89% - 100% (96%)	72% - 98% (94%)
			Durée résiduelle du bail en cours (en années)	1,1 - 4,2 (2,0)	1,7 - 4,0 (2,4)
			Nombre de m²	61 - 9.403 m² (6.868 m²)	3.530 - 9.403 m² (6.904 m²)
			Inoccupation à long terme (en mois)	3 - 12 (9)	6 - 12 (9)
Bruxelles CBD	**517.963**	**Capitalisation de la Valeur Locative Estimée**	Valeur Locative Estimée (VLE)	147 - 251 (223) EUR/m²	140 - 249 (220) EUR/m²
			Taux de capitalisation	4,25% - 6,75% (5,19%)	4,30% - 7,25% (5,33%)
			Taux d'occupation (sur base des contrats en cours)	87% - 100% (97%)	70% - 100% (91%)
			Durée résiduelle du bail en cours (en années)	0,9 - 10,5 (4,7)	1,1 - 13,4 (5,9)
			Nombre de m²	2.932 - 20.323 m² (10.862 m²)	2.932 - 20.323 (11.009 m²)
			Inoccupation à long terme (en mois)	6 - 18 (10)	0 - 12 (7)
Bruxelles Décentralisé	**359.554**	**Capitalisation de la Valeur Locative Estimée**	Valeur Locative Estimée (VLE)	63 - 193 (155) EUR/m²	63 - 193 (153) EUR/m²
			Taux de capitalisation	6,30% - 11,50% (7,78%)	6,25% - 11,00% (7,62%)
			Taux d'occupation (sur base des contrats en cours)	56% - 100% (87%)	0% - 100% (83%)
			Durée résiduelle du bail en cours (en années)	1,0 - 8,1 (2,9)	0,0 - 9,1 (2,9)
			Nombre de m²	2.240 - 25.746 m² (14.062 m²)	2.240 - 25.746 m² (13.654 m²)
			Inoccupation à long terme (en mois)	6 - 36 (12)	3 - 24 (10)
Bruxelles Périphérie/ Satellites	**113.872**	**Capitalisation de la Valeur Locative Estimée**	Valeur Locative Estimée (VLE)	66 - 168 (124) EUR/m²	83 - 168 (130) EUR/m²
			Taux de capitalisation	8,25% - 10,50% (8,71%)	8,25% -10,00% (8,56%)
			Taux d'occupation (sur base des contrats en cours)	13% - 100% (77%)	65% - 100% (81%)
			Durée résiduelle du bail en cours (en années)	0,5 - 5,6 (3,1)	0,5 - 6,5 (2,5)
			Nombre de m²	325 - 10.022 m² (5.842 m²)	325 - 10.022 m² (5.468 m²)
			Inoccupation à long terme (en mois)	9 - 36 (15)	6 - 36 (14)

1 Les résultats locatifs nets sont repris sous la Note 6.

(x 1.000 EUR)					
Catégorie d'actifs	**Juste valeur au 31.12.2019**	**Technique de valorisation**	**Données non-observables[1]**	**Valeurs extrêmes (moyenne pondérée) au 31.12.2019**	**Valeurs extrêmes (moyenne pondérée) au 31.12.2018**
Autres régions	**146.039**	**Capitalisation de la Valeur Locative Estimée**	Valeur Locative Estimée (VLE)	120 - 261 (138) EUR/m²	120 - 242 (139) EUR/m²
			Taux de capitalisation	5,75% - 6,25% (6,13%)	5,75 - 6,25% (6,04%)
			Taux d'occupation (sur base des contrats en cours)	92% - 100% (99,5%)	98% - 100% (99%)
			Durée résiduelle du bail en cours (en années)	1,6 - 12,0 (7,3)	1,7 - 13,0 (7,4)
			Nombre de m²	1.980 - 19.189 m² (12.749 m²)	1.980 - 19.189 m² (13.426 m²)
			Inoccupation à long terme (en mois)	6 - 18 (11)	6 - 12 (9)
Bureaux en développement	**91.855**	**Actualisation des flux**	Valeur Locative Estimée (VLE)	s/o	155 -200 (167) EUR/m²
			Taux d'actualisation	s/o	4,00% - 5,25% (4,36%)
			Taux de capitalisation	s/o	5,25% - 8,15% (7,36%)
			Taux d'inflation	s/o	1,70% - 2,00% (1,92%)
			Nombre de m²	s/o	9.052 - 56.891 m² (43.913 m²)
		Valeur résiduelle	Valeur Locative Estimée (VLE)	99 - 250 (199) EUR/m²	99 - 239 (176) EUR/m²
			Taux de capitalisation	3,75% - 9,35% (4,84%)	4,60% - 9,35% (6,97%)
			Coûts à l'achèvement	s/o[2]	s/o[2]
			Taux d'inflation	1,50% - 1,75% (1,54%)	1,50% - 2,00% (1,77%)
			Nombre de m²	3.735 - 14.263 m² (9.917 m²)	9.052 - 56.891 m² (41.922 m²)
			Coûts de construction restants (EUR/m²)	223 - 528 (441)	1.528 - 1.989 (1.653)
			Délai de construction estimé (en années)	0,2 - 0,5 (0,4)	1,5

1 Les résultats locatifs nets sont repris sous la Note 6.
2 Les coûts nécessaire à l'achèvement d'un immeuble sont directement liés à chaque projet (montants et degré d'avancement).

(x 1.000 EUR)					
Catégorie d'actifs	**Juste valeur au 31.12.2019**	**Technique de valorisation**	**Données non-observables[1]**	**Valeurs extrêmes (moyenne pondérée) au 31.12.2019**	**Valeurs extrêmes (moyenne pondérée) au 31.12.2018**
RÉSEAUX IMMOBILIER DE DISTRIBUTION	**561.932**				
Pubstone Belgique	**294.899**	**Actualisation des flux**	Valeur Locative Estimée (VLE)	18 - 455 (71) EUR/m²	13 - 353 (66) EUR/m²
			Taux d'actualisation	6,10%	6,40%
			Taux de capitalisation de la VLE nette finale	6,50%	6,73%
			Taux d'inflation	1,65%	1,80%
			Frais opérationnels	6,20%	6,20%
			Taux d'occupation (sur base des contrats en cours)	99%	99%
			Inoccupation à long terme (% du loyer passant)	1,75%	1,75%
			Durée résiduelle du bail en cours (en années)	14,8	15,8
			Nombre de m²	87 - 1.781 m² (493 m²)	87 - 1.781 m² (494 m²)
			Durée de la période de projection initiale (en années)	15	16
		Capitalisation de la Valeur Locative Estimée	Valeur Locative Estimée (VLE)	18 - 455 (71) EUR/m²	13 - 353 (66) EUR/m²
			Taux de capitalisation	4,00% - 9,50% (6,01%)	4,00% - 9,50% (5,85%)
			Taux d'occupation (sur base des contrats en cours)	99%	99%
			Durée résiduelle du bail en cours (en années)	14,8	15,8
			Nombre de m²	87 - 1.781 m² (493 m²)	87 - 1.781 m² (494 m²)
			Inoccupation à long terme (% du loyer passant)	1,75%	1,75%
Pubstone Pays-Bas	**141.073**	**Capitalisation de la Valeur Locative Estimée**	Valeur Locative Estimée (VLE)	47 - 662 (212) EUR/m²	47 - 495 (209) EUR/m²
			Taux de capitalisation	3,50% - 11,50% (6,22%)	3,50% - 12,00% (5,98%)
			Taux d'occupation (sur base des contrats en cours)	99,7%	99%
			Durée résiduelle du bail en cours (en années)	14,8	15,8
			Nombre de m²	42.866 m²	44.822 m²
			Inoccupation à long terme (% du loyer passant)	1,75%	1,75%
Cofinimur I	**125.960**	**Actualisation des flux**	Valeur Locative Estimée (VLE)	75 - 700 (161) EUR/m²	85 - 700 (150) EUR/m²
			Taux d'actualisation	4,75%	4,75%
			Taux de capitalisation de la VLE nette finale	2,60% - 15,50% (7,82%)	4,05% - 15,05% (7,21%)
			Taux d'inflation	1,78% - 2,00% (1,90%)	1,50% - 1,65% (1,56%)
			Frais opérationnels	0	0
			Taux d'occupation (sur base des contrats en cours)	98%	97%
			Inoccupation à long terme	0% - 60%	0% - 60%
			Durée résiduelle du bail en cours (en années)	0,8 - 8,1 (2,9)	1,0 - 9,1 (3,9)
			Nombre de m²	51 - 1.853 m² (369 m²)	51 - 1.853 m² (363 m²)
			Durée de la période de projection initiale (en années)	1 - 9 (3)	1 - 10 (4)

1 Les résultats locatifs nets sont repris sous la Note 6.

(x 1.000 EUR)					
Catégorie d'actifs	Juste valeur au 31.12.2019	Technique de valorisation	Données non-observables[1]	Valeurs extrêmes (moyenne pondérée) au 31.12.2019	Valeurs extrêmes (moyenne pondérée) au 31.12.2018
		Capitalisation de la Valeur Locative Estimée	Valeur Locative Estimée (VLE)	75 - 700 (161) EUR/m²	85 - 700 (150) EUR/m²
			Taux de capitalisation	3,57% - 13,19% (5,94%)	3,66% - 12,90% (5,99%)
			Taux d'occupation (sur base des contrats en cours)	98%	97%
			Durée résiduelle du bail en cours (en années)	0,8 - 8,1 (2,9)	1,0 - 9,1 (3,9)
			Nombre de m²	51 - 1.853 m² (369 m²)	51 - 1.853 m² (363 m²)
			Inoccupation à long terme	0% - 60%	0% - 60%
AUTRES[2]					
Autres		**Capitalisation de la Valeur Locative Estimée**	Valeur Locative Estimée (VLE)	s/o	66 - 123 (113) EUR/m²
			Taux de capitalisation	s/o	4,35% - 9,00% (5,91%)
			Taux d'occupation (sur base des contrats en cours)	s/o	100,00%
			Durée résiduelle du bail en cours (en années)	s/o	6,6 - 11,3 (10,4)
			Nombre de m²	s/o	61 - 9.645 m² (8.961 m²)
			Inoccupation à long terme (en mois)	s/o	6 - 9 (6)
TOTAL	4.247.287				

SENSIBILITÉ DE LA JUSTE VALEUR DES IMMEUBLES AUX VARIATIONS DES DONNÉES NON OBSERVABLES

Une augmentation de 10% de la Valeur Locative Estimée entraînerait une augmentation de 324.787 KEUR de la juste valeur du portefeuille. Une diminution de 10% de la Valeur Locative Estimée entraînerait une diminution de 335.332 KEUR de la juste valeur du portefeuille.

Une augmentation des taux de capitalisation de 0,5% entraînerait une diminution de 298.057 KEUR de la juste valeur du portefeuille. Une diminution des taux de capitalisation de 0,5% entraînerait une augmentation de 361.450 KEUR de la juste valeur du portefeuille.

Un changement de ±0,5% du taux de capitalisation et un changement de ±10% dans les Valeurs Locatives Estimées sont raisonnablement envisageables.

Il existe des interrelations entre les différents taux et valeurs locatives car ils sont, pour partie, déterminés par les conditions de marché. En règle générale, un changement dans les hypothèses de Valeur Locative Estimée (par m² et par an) est accompagnée d'un changement dans la direction opposée des taux de capitalisation. Cette interrelation n'est pas reprise dans l'analyse de sensibilité.

Pour les immeubles de placement en cours de construction, la juste valeur est influencée par le respect (ou non) du budget et de la durée de réalisation prévus initialement pour le projet.

PROCESSUS DE VALORISATION

Conformément aux dispositions légales, la valorisation des immeubles est effectuée trimestriellement sur base des rapports de valorisation établis par des experts évaluateurs indépendants et qualifiés.

Les experts évaluateurs indépendants sont nommés pour une période de trois ans. Leur nomination est notifiée à la FSMA. Les critères de sélection comprennent la connaissance du marché, la réputation, l'indépendance et l'application des normes professionnelles.

Les experts externes déterminent:
- si la juste valeur d'une propriété peut être déterminée de manière fiable;
- quelle méthode de valorisation doit être appliquée pour chaque immeuble de placement;
- les hypothèses retenues pour les données non observables utilisées dans les méthodes de valorisation.

Les hypothèses retenues pour les données non observables:

La méthode DCF est appliquée pour le secteur de l'immobilier de santé et le secteur de l'immobilier de réseaux de distribution. Pour ceux-ci:
- la durée de vie économique résiduelle de l'actif n'est pas déterminée formellement mais est implicitement reconnue à travers le taux d'actualisation et le taux de capitalisation à la sortie (exit yield), lesquels intègrent un facteur d'obsolescence du bâtiment.

1 Les résultats locatifs nets sont repris sous la Note 6.
2 Le secteur 'autres' a été transféré vers le secteur 'bureaux' au 01.01.2019.

Dans tous les cas, cette durée de vie économique résiduelle est au minimum égale à la durée restante du bail en cours;
- l'inoccupation à long terme (taux de vacance structurelle) pour les immeubles à usage de maison de repos est nulle car l'ensemble de ces biens est loué intégralement à un locataire unique (hors antennes).

La méthode de capitalisation est appliquée pour l'ensemble des secteurs. Pour ceux-ci:
- la durée de vie économique résiduelle de l'actif n'est pas déterminée formellement mais est implicitement reconnue à travers les taux de capitalisation retenus, lesquels intègrent un facteur d'obsolescence du bâtiment;
- l'inoccupation à long terme (ou taux de vacance structurelle) est généralement nulle pour l'ensemble des biens en exploitation dans les portefeuilles sous examen. Le cas échéant, certaines corrections liées à l'inoccupation à court terme sont prises en considération;
- les hypothèses utilisées pour la valorisation et les changements de valeur significatifs sont discutés trimestriellement entre la Direction et les experts. Des références externes autres sont aussi examinées.

UTILISATION DES IMMEUBLES

La Direction considère que l'utilisation actuelle des immeubles de placement mis à juste valeur au bilan est optimale, compte tenu des possibilités qu'offre le marché locatif et de leurs caractéristiques techniques.

CESSIONS DE CRÉANCES DE LOYER

Le 22.12.2008, le groupe Cofinimmo a cédé à une filiale du Groupe Société Générale les redevances d'usufruit d'une durée initiale de 15 ans dues par la Commission Européenne et relatives aux immeubles Loi 56, Luxembourg 40 et Everegreen que Cofinimmo détient à Bruxelles. Les usufruits sur ces trois immeubles prennent fin entre décembre 2020 et avril 2022. Cofinimmo en reste nu propriétaire et l'indexation de la redevance relative au bâtiment Luxembourg 40 n'a pas été cédée.

Le 20.03.2009, le groupe Cofinimmo a cédé à une filiale du Groupe Société Générale les redevances d'usufruit d'une durée initiale de 15 ans dues par la Commission Européenne et relatives à l'immeuble Nerviens 105 situé à Bruxelles. L'usufruit prend fin en mai 2023. Cofinimmo reste nu propriétaire du bâtiment.

Le 23.03.2009, le groupe Cofinimmo a cédé à BNP Paribas Fortis 90% des créances de location-financement dues par la Ville d'Anvers sur la caserne de pompiers. À l'issue de ce contrat de location-financement, le bâtiment sera transféré gratuitement à la Ville d'Anvers. Le groupe Cofinimmo a également cédé à la même date et à la même banque des créances de loyers dont l'État belge lui est redevable sur les immeubles Colonel Bourg 124 à Bruxelles et Maire 19 à Tournai. Cofinimmo conserve la propriété de ces deux bâtiments.

Le 28.08.2009, le groupe Cofinimmo a cédé à BNP Paribas Fortis 96% des créances des loyers des années 2011 et suivantes relatives aux immeubles Egmont I et Egmont II situés à Bruxelles. Ces créances ont été rachetées le 13.02.2018, préalablement à la concession d'une emphytéose d'une durée de 99 ans sur ces immeubles.

Les usufruits sur les immeubles Loi 56, Luxembourg 40, Everegreen et Nerviens 105, ainsi que les baux sur les immeubles Colonel Bourg 124 et Maire 19 ne peuvent être qualifiés de contrats de location-financement.

Au moment de la vente, le montant perçu par le Groupe suite à la cession des loyers futurs a été enregistré en réduction de la valeur de l'immeuble, dans la mesure où cette cession de loyers est opposable aux tiers et, qu'en conséquence, la valeur de marché de l'immeuble devait être réduite du montant de loyers futurs cédés (voir Note 2 : Méthodes comptables significatives, I Contrats de location, I Le Groupe comme bailleur, c Cession de loyers futurs dans le cadre d'un contrat de location à long terme ne qualifiant pas de location-financement).

Bien que n'étant pas spécifiquement prévu ni interdit sous l'IAS 40, l'extourne de la valeur brute des immeubles, de la valeur résiduelle des loyers ou redevances futurs cédés permet, de l'avis du Conseil d'Administration de Cofinimmo, une présentation exacte et fidèle de la valeur des immeubles dans le bilan consolidé au moment de la cession des loyers. Cette valeur brute des immeubles correspond à l'estimation des immeubles par l'expert indépendant, tel qu'il est requis par Article 47 § 1 de la Loi relative aux Sociétés Immobilières Réglementées du 12.05.2014.

Pour bénéficier des loyers, il faudrait racheter à la banque cessionnaire, à leur valeur actuelle, les créances cédées à l'époque et non échues à ce jour. La valeur présente de rachat de ces créances non échues peut différer de leur valeur actualisée établie au moment de la cession, ceci en raison de l'évolution des taux d'intérêt de base, des marges applicables sur ces taux et de l'inflation attendue, en ce qu'elle impacte potentiellement l'indexation des loyers futurs.

NOTE 23. VENTILATION DE LA VARIATION DE LA JUSTE VALEUR DES IMMEUBLES DE PLACEMENT

(x 1.000 EUR)	2019	2018
Immeubles disponibles à la location	58.231	10.760
Projets de développement	20.944	-15.619
Immobilisations à usage propre	-106	-1.400
Immeubles détenus en vue de la vente	0	0
TOTAL	**79.069**	**-6.259**

Cette rubrique comprend la variation de la juste valeur des immeubles de placement et des immeubles détenus en vue de la vente.

NOTE 24. IMMOBILISATIONS INCORPORELLES ET AUTRES IMMOBILISATIONS CORPORELLES

(x 1.000 EUR)	Immobilisations incorporelles		Autres immobilisations corporelles	
	2019	2018	2019	2018
AU 01.01	922	826	810	926
Acquisitions	**270**	**401**	**1.129**	**199**
Logiciels informatiques	270	401		
Mobilier et matériel de bureau			164	199
Droit d'usage selon IFRS 16			966	
Amortissements	**-257**	**-304**	**-659**	**-310**
Logiciels informatiques	-257	-304		
Mobilier et matériel de bureau			-286	-310
Droit d'usage selon IFRS 16			-372	
Désaffectations			**-2**	**-5**
Mobilier et matériel de bureau			-2	-5
AU 31.12	935	922	1.278	810

Les immobilisations incorporelles et autres immobilisations corporelles sont exclusivement des immobilisations à usage propre.

Taux d'amortissement utilisés en fonction de la durée de vie économique:
- mobilier: 10% à 12,5% ;
- matériel informatique: 25% à 33% ;
- logiciels informatiques : 25%.

Toutefois, l'amortissement des logiciels peut être réparti sur une durée plus longue correspondant à la durée probable d'utilisation et en fonction du rythme de consommation des avantages économiques liés à l'actif.

NOTE 25. INSTRUMENTS FINANCIERS

A. CATÉGORIES ET DÉSIGNATION DES INSTRUMENTS FINANCIERS

La norme IFRS 9 définit trois principales catégories en termes de classification des actifs et passifs financiers, c'est-à-dire désignés à la juste valeur par le biais du résultat net, mesurés obligatoirement à la juste valeur par le biais du résultat net et mesurés au coût amorti. IFRS 9 définit également deux autres catégories de classification : désignés à la juste valeur par le biais des autres éléments du résultat global et mesurés obligatoirement à la juste valeur par le biais des autres éléments du résultat global. A l'exception de l'obligation convertible qui est désignée à la juste valeur en partie par le biais du résultat et en partie par le biais des autres éléments du résultat global, ces catégories ne s'appliquent pas actuellement pour Cofinimmo.

L'obligation convertible ne remplit pas les conditions pour être qualifiée en totalité d'instrument de capitaux propres. L'instrument contient des dérivés incorporés. Afin de faciliter l'exercice de valorisation de cet instrument, Cofinimmo a décidé de le valoriser à la juste valeur.

En ce qui concerne la dépréciation des actifs financiers évalués au coût amorti, y compris les créances commerciales et créances de location-financement, l'application du modèle des pertes de crédit attendues selon l'IFRS 9 n'a pas d'impact matériel sur les états financiers consolidés de Cofinimmo compte tenu des montants relativement limités des créances commerciales et de location-financement, combinés au faible risque de crédit associé.

(x 1.000 EUR)						31.12.2019
	Désignés à la juste valeur par le biais du résultat net	Mesurés obligatoirement à la juste valeur par le biais du résultat net	Actifs ou passifs financiers mesurés au coût amorti	Juste valeur	Intérêts courus non échus	Qualification des justes valeurs
ACTIFS FINANCIERS NON COURANTS		**2.121**	**106.667**	**184.984**	**0**	
Instruments de couverture		**2.121**		**2.121**	**0**	
Instruments dérivés		2.121		2.121	0	Niveau 2
Crédits et créances			**106.667**	**182.864**	**0**	
Créances non courantes de location-financement			105.651	181.848	0	Niveau 2
Créances commerciales et autres actifs non courants			1.016	1.016	0	Niveau 2
ACTIFS FINANCIERS COURANTS		**2**	**60.295**	**62.117**	**0**	
Instruments de couverture		**2**		**2**	**0**	
Instruments dérivés		2		2	0	Niveau 2
Crédits et créances			**28.727**	**30.547**	**0**	
Créances courantes de location-financement			2.258	4.078		Niveau 2
Créances commerciales			23.443	23.443		Niveau 2
Autres			3.026	3.026	0	Niveau 2
Trésorerie et équivalents de trésorerie			**31.569**	**31.569**	**0**	**Niveau 2**
TOTAL		2.122	166.962	247.102	0	
PASSIFS FINANCIERS NON COURANTS	**230.221**	**73.022**	**651.559**	**964.817**	**2.972**	
Dettes financières non courantes	**230.221**		**640.353**	**880.590**	**2.972**	
Obligations			315.000	319.267	2.323	Niveau 2
Obligations convertibles	227.871			227.871	121	Niveau 1
Obligations Remboursables en Actions (ORA)	2.350			2.350	0	Niveau 2
Passif locatif			596	596		Niveau 2
Établissements de crédit			266.353	271.745	287	Niveau 2
Billets de trésorerie long terme			50.000	50.357	241	Niveau 2
Garanties locatives reçues			8.404	8.404	0	Niveau 2
Autres passifs financiers non courants		**73.022**	**11.206**	**84.227**	**0**	
Instruments dérivés		73.022		73.022	0	Niveau 2
Autres			11.206	11.206	0	Niveau 3
PASSIFS FINANCIERS COURANTS		**96**	**904.481**	**904.876**	**4.513**	
Dettes financières courantes			**866.481**	**866.780**	**4.513**	
Billets de trésorerie			680.750	680.750	0	Niveau 2
Obligations			140.000	140.299	4.513	Niveau 2
Obligations convertibles			0	0	0	Niveau 1
Établissements de crédit			45.706	45.706	0	Niveau 2
Autres			25	25	0	Niveau 2
Autres passifs financiers courants		**96**		**96**	**0**	
Instruments dérivés		96		96	0	Niveau 2
Dettes commerciales			**38.000**	**38.000**	**0**	**Niveau 2**
TOTAL	230.817	73.117	1.556.039	1.869.693	7.485	

(x 1.000 EUR)						31.12.2018
	Désignés à la juste valeur par le biais du résultat net	Mesurés obligatoirement à la juste valeur par le biais du résultat net	Actifs ou passifs financiers mesurés au coût amorti	Juste valeur	Intérêts courus non échus	Qualification des justes valeurs
ACTIFS FINANCIERS NON COURANTS		**9**	**103.110**	**152.668**		
Instruments de couverture		**9**		**9**		
Instruments dérivés		9		9		Niveau 2
Crédits et créances			**103.110**	**152.660**		
Créances non courantes de location-financement			101.731	151.281		Niveau 2
Créances commerciales et autres actifs non courants			1.379	1.379		Niveau 2
ACTIFS FINANCIERS COURANTS			**56.192**	**57.125**		
Crédits et créances			**29.015**	**29.948**		
Créances courantes de location-financement			1.915	2.848		Niveau 2
Créances commerciales			24.091	24.091		Niveau 2
Autres			3.009	3.009		Niveau 2
Trésorerie et équivalents de trésorerie			**27.177**	**27.177**		**Niveau 2**
TOTAL		9	159.302	209.793		
PASSIFS FINANCIERS NON COURANTS	**218.484**	**48.974**	**799.723**	**1.067.181**	**9.059**	
Dettes financières non courantes	**218.484**		**786.097**	**1.004.581**	**8.584**	
Obligations			454.033	454.033	7.612	Niveau 2
Obligations convertibles	215.727			215.727	121	Niveau 1
Obligations Remboursables en Actions (ORA)	2.757			2.757		Niveau 2
Établissements de crédit			268.517	268.517	851	Niveau 2
Billets de trésorerie long terme			56.000	56.000		Niveau 2
Garanties locatives reçues			7.547	7.547		Niveau 2
Autres passifs financiers non courants		**48.974**	**13.626**	**62.600**	**475**	
Instruments dérivés		48.974		48.974	475	Niveau 2
Autres			13.626	13.626		Niveau 3
PASSIFS FINANCIERS COURANTS			**636.531**	**636.531**	**112**	
Dettes financières courantes			**613.107**	**613.107**	**112**	
Billets de trésorerie			572.500	572.500		Niveau 2
Obligations						Niveau 2
Obligations convertibles						Niveau 1
Établissements de crédit			40.583	40.583	112	Niveau 2
Autres			24	24		Niveau 2
Autres passifs financiers courants						
Instruments dérivés						Niveau 2
Dettes commerciales et autres dettes courantes			**23.424**	**23.424**		**Niveau 2**
TOTAL	218.484	48.974	1.436.254	1.703.712	9.172	

VARIATIONS MONÉTAIRES ET NON MONÉTAIRES DES PASSIFS FINANCIERS

		Variations monétaires	Variations non monétaires		
(x 1.000 EUR)	31.12.2018		Acquisitions / Intérets courus non Échus/IFRS 16	Variations de juste valeur	31.12.2019
PASSIFS FINANCIERS NON COURANTS	1.074.913	-149.440	-1.596	43.911	967.789
Dettes financières non courantes	**1.012.314**	**-147.020**	**-1.596**	**19.864**	**883.562**
Obligations	461.645	-140.000	-2.432	2.378	**321.590**
Obligations convertibles	215.848			12.144	**227.992**
Obligations Remboursables en Actions (ORA)	2.757			-407	**2.350**
Passif locatif	0		596		**596**
Établissements de crédit	268.517	-1.878		5.392	**272.031**
Billets de trésorerie long terme	56.000	-6.000	241	357	**50.598**
Garanties locatives reçues et autres	7.547	858			**8.404**
Autres passifs financiers non courants	**62.600**	**-2.420**		**24.048**	**84.228**
Instruments dérivés	48.974			24.048	**73.022**
Autres	13.626	-2.420			**11.206**
PASSIFS FINANCIERS COURANTS	636.531	267.950	4.513	395	909.389
Dettes financières courantes	**613.107**	**253.374**	**4.513**	**299**	**871.293**
Billets de trésorerie	572.500	108.250			**680.750**
Obligations	0	140.000	4.513	299	**144.812**
Établissements de crédit	40.583	5.123			**45.706**
Autres	24	1			**25**
Autres passifs financiers courants	**0**			**96**	**96**
Instruments dérivés	0			96	**96**
Dettes commerciales et autres dettes courantes	**23.424**	**14.576**			**38.000**
TOTAL	1.711.444	118.510	2.917	44.306	1.877.178

La catégorie Autres des autres passifs financiers non courants ainsi que les dettes commerciales et autres dettes courantes ont été ajoutées pour l'exercice 2019 et pour l'exercice 2018 étant donné qu'ils sont considérés comme des instruments financiers selon les normes IFRS.

JUSTE VALEUR DES ACTIFS ET PASSIFS FINANCIERS

Après la comptabilisation initiale, certains instruments financiers (instruments dérivés, obligations convertibles) sont évalués à la juste valeur au bilan. Les autres instruments financiers sont valorisés au coût amorti et leur juste valeur est donnée en annexe (voir tableau ci-dessus). La juste valeur des instruments financiers peut être présentée selon trois niveaux (1 à 3). L'attribution du niveau dépend du degré d'observabilité des variables utilisées pour l'évaluation de l'instrument, soit :

- les évaluations de la juste valeur de niveau 1 sont celles qui sont établies d'après des prix (non ajustés) cotés sur des marchés actifs pour des actifs ou des passifs identiques ;
- les évaluations de la juste valeur de niveau 2 sont celles qui sont établies à l'aide de données observables pour l'actif ou le passif concerné. Ces données peuvent être soit 'directes' (des prix, autres que ceux visés au niveau 1), soit 'indirectes' (des données dérivées de prix) ;
- les évaluations de la juste valeur de niveau 3 sont celles portant sur les actifs ou passifs concernés, qui ne sont pas basées sur des données observables de marché.

Niveau 1

Les obligations convertibles émises par Cofinimmo font l'objet d'une évaluation de niveau 1.

VARIATION DE LA JUSTE VALEUR DES OBLIGATIONS CONVERTIBLES

(x 1.000 EUR)	2019		2018	
	Au 01.01	215.727	Au 01.01	214.239
Variation de la juste valeur attribuable aux changements de conditions de marché au cours de l'exercice comptabilisée en compte de résultats		2.213		1.789
Variation de la juste valeur attribuable aux changements du risque de crédit au cours de l'exercice comptabilisée en autres éléments du résultat global		9.930		-300
	Au 31.12	227.871	Au 31.12	215.727

En septembre 2016, Cofinimmo a racheté des obligations convertibles émises en 2013 et a concomitamment émis de nouvelles obligations convertibles à échéance 2021, ce qui a entraîné une annulation de l'obligation (obligation convertible 2018) et la reconnaissance d'une nouvelle obligation (obligation convertible 2021).

Au 31.12.2019, l'obligation convertible à échéance 2021 a une juste valeur de 227.871.116 EUR. Si l'obligation n'est pas convertie en actions, la valeur de remboursement sera de 219.320.616 EUR à l'échéance finale.

La méthodologie consistant à expliquer la variation de la juste valeur avait été adaptée en 2018 pour tenir compte de l'application de la norme IFRS 9 afin d'isoler le risque de marché du risque de crédit propre à Cofinimmo. Cette même méthodologie a été appliquée sur les résultats de 2019 publiés ci-dessus.

Niveau 2

Tous les autres actifs et passifs financiers, notamment les instruments financiers dérivés détenus à la juste valeur, sont de niveau 2. La juste valeur des actifs et des passifs financiers dont les termes et conditions sont standards et qui sont négociés sur des marchés actifs et liquides est établie en fonction des cours de marché. La juste valeur des 'Créances commerciales', des 'Dettes commerciales' ainsi que toute autre dette à taux variable est proche de leur valeur comptable. Les dettes bancaires sont principalement sous la forme de crédits 'roll-over'. Le calcul de la juste valeur des 'Créances de location-financement' est basé sur la méthode d'actualisation des flux de trésorerie, en utilisant une courbe de rendement adaptée à la durée des instruments, et celui des instruments financiers dérivés est obtenu via l'outil de valorisation des instruments financiers dérivés disponible sur Bloomberg.

Les créances de location-financement sont détaillées dans la Note 26.

Niveau 3

Actuellement, Cofinimmo ne détient pas d'instrument financier qui correspondrait à la définition du niveau 3 à l'exception d'options de vente accordées aux actionnaires ne détenant pas le contrôle (Voir la note 41 pour plus d'informations).

PASSIFS LOCATIFS

(x 1.000 EUR)	2019
Engagements dans le cadre de contrats de locations au 31.12.2018	983
Effet de l'actualisation des paiements futurs dans le cadre des contrats de location	-17
Passif locatif au 01.01.2019	**966**
Remboursement du principal	-370
Passif locatif au 31.12.2019	**596**

B GESTION DU RISQUE FINANCIER

RISQUE DE TAUX D'INTÉRÊT

Puisque le groupe Cofinimmo possède un portefeuille d'immeubles à (très) long terme, il est hautement probable que les emprunts finançant ce portefeuille devront être refinancés à leur échéance par d'autres emprunts. Par conséquent, l'endettement financier total de la société est renouvelé régulièrement pour une période future indéterminée. Pour des raisons d'efficacité des coûts, la politique de financement par dette du Groupe sépare l'activité de levée d'emprunts (liquidité et marges sur taux flottant) de la gestion des risques et charges de taux d'intérêt (fixation et couverture des taux d'intérêt flottants futurs). Une partie des fonds empruntés le sont en effet à taux flottant.

RÉPARTITION SELON LES EMPRUNTS (NON COURANTS ET COURANTS) À TAUX FLOTTANT ET À TAUX FIXE (CALCULÉE SUR LEURS VALEURS NOMINALES)

(x 1.000 EUR)	2019	2018
À taux flottant	963.750	862.500
À taux fixe	748.263	749.426
TOTAL	1.712.013	1.611.926

En conformité avec sa stratégie de couverture contre les risques financiers ('hedging policy'), le Groupe couvre au moins 50% de son portefeuille de dettes totales pour au moins trois ans en contractant des dettes à taux fixe et en concluant des contrats sur des instruments dérivés de taux d'intérêt pour couvrir la dette à taux flottant.

Etant donné la baisse des taux observée au cours de l'année 2019, Cofinimmo a procédé, par étape, à une augmentation de son portefeuille de couvertures sur un horizon de neuf ans. Des IRS portant sur les années 2022 (150 millions EUR), 2023 (375 millions EUR), 2024 (325 millions EUR), 2025 (475 millions EUR), 2026 (500 millions EUR), 2027 (500 millions EUR) et 2028 (500 millions EUR) ont été souscrits afin d'augmenter la couverture sur ces années. Les principales opérations de couverture à long terme ont été réalisées durant le troisième trimestre.

En complément, des caps (options sur taux d'intérêt avec un niveau maximum de 0%) ont été souscrits pour 275 millions EUR en 2019 et 200 millions EUR en 2020.

La période de couverture de minimum trois ans a été choisie pour compenser l'effet négatif qu'aurait sur les résultats nets un décalage temporel entre une augmentation des taux d'intérêt nominaux, alourdissant les charges d'intérêt, et un surcroît d'inflation, augmentant les revenus locatifs des baux indexés. Il est estimé qu'une augmentation des taux d'intérêt réels est généralement une conséquence d'une augmentation de l'inflation et d'une reprise de l'activité économique générale, entraînant de meilleures conditions locatives, ce qui pourrait bénéficier au résultat net.

Les banques, contreparties dans ces contrats IRS, sont généralement différentes des banques fournissant les fonds, mais le Groupe veille toutefois à faire correspondre les périodes et les dates de fixation des contrats dérivés de taux d'intérêt avec les périodes de renouvellement et les dates de fixation de taux de ses contrats d'emprunt.

Si un instrument dérivé couvre une dette sous-jacente qui avait été contractée à un taux flottant, la relation de couverture est qualifiée de couverture de flux de trésorerie. Si un instrument dérivé couvre une dette sous-jacente conclue à un taux fixe, elle est qualifiée de couverture de la juste valeur. Selon les exigences de l'IFRS 9, ceci est valable si un test d'efficacité est réalisé et qu'une documentation est établie justifiant la couverture. Bien que tous les instruments financiers émis ou détenus l'aient été à des fins de couverture de risques sur taux d'intérêt, le Groupe s'abstenant de désigner une relation avec un risque particulier, ces instruments sont présentés comptablement sous la catégorie 'Mesurés obligatoirement à la juste valeur par le biais du résultat net' sous l'IFRS 9.

Ci-dessous sont présentés les résultats d'une étude de sensibilité de l'impact des variations de taux sur le résultat net des activités clés. Une variation de taux impactera directement la partie non couverte de la dette à taux flottant, et ce, par le biais d'une augmentation ou d'une diminution des charges d'intérêts et indirectement la partie couverte en fonction des instruments de couvertures utilisés. Une variation de taux aura également comme conséquence une variation de la juste valeur des IRS, variation qui sera comptabilisée en compte de résultats.

RÉSUMÉ DES EFFETS POTENTIELS SUR LES CAPITAUX PROPRES ET LE COMPTE DE RÉSULTATS, D'UNE VARIATION DE 1% DU TAUX D'INTÉRÊT

(x 1.000.000 EUR)	2019		2018	
Variation	Compte de résultats	Capitaux propres	Compte de résultats	Capitaux propres
+1%	+0,20	0,00	-0,66	0,00
-1%	-0,03	0,00	1,22	0,00

Le tableau ci-dessus montre qu'une augmentation des taux d'intérêt de 1% engendrerait un gain de 0,2 million EUR alors qu'il aurait engendré une perte de 0,66 million EUR en 2018. A l'inverse, une perte de 0,03 million EUR ressortirait d'une baisse des taux d'intérêt de 1% alors qu'il aurait engendré un gain de 1,22 million EUR en 2018. Les capitaux propres quant à eux ne sont pas affectés directement par une variation des taux d'intérêt.

Dans un contexte où les taux d'intérêts sont bas et négatifs, la différence entre 2018 et 2019 s'explique par l'évolution du portefeuille de couverture qui est constitué davantage d'IRS que de caps pour l'année 2020. En effet, les caps sur taux d'intérêt à 0% ne bénéficient pas de l'augmentation des taux situés en territoire négatif.

RISQUE DE CRÉDIT

Dans le cadre de son activité, Cofinimmo fait face à deux catégories de contreparties principales, soit des banques soit des clients. Le Groupe maintient un standard de rating minimal pour ses contreparties financières. Les contreparties financières envers lesquelles nous avons des dettes possèdent un rating externe d''investment grade' (un rating minimum BBB selon l'agence de notation Standard & Poor's). Les contreparties financières envers lesquelles le Groupe a des créances ont également un rating externe d''investment grade'. Cofinimmo a pour politique de ne pas maintenir des relations avec les contreparties financières ne répondant pas à ce critère. Le risque portant sur les clients étant quant à lui mitigé par une diversification des clients et une analyse de leur solvabilité avant et pendant le bail.

RISQUE DE PRIX

Le Groupe est exposé au risque de prix lié à l'option sur l'action Cofinimmo attachée à l'obligation convertible. L'obligation était proche de la monnaie à fin décembre 2019. Toutefois, étant donné que la valeur économique de l'obligation convertible sur le marché secondaire restera supérieure à la valeur économique de conversion jusqu'à l'échéance, Cofinimmo considère que le risque de conversion avant l'échéance est limité (pour plus d'informations, voir également le chapitre «Cofinimmo en bourse» de ce Rapport).

RISQUE DE CHANGE

Depuis 2018, le groupe Cofinimmo n'est plus exposé au risque de change vu que la totalité du chiffre d'affaires et des charges est en euros (à l'exception de certains fournisseurs facturant en devise). Le financement est également assuré entièrement en euros.

RISQUE DE LIQUIDITÉ

Le risque de liquidité est limité par la diversification des sources de financement et par le refinancement qui est généralement effectué un an au moins avant la date d'échéance de la dette financière.

OBLIGATION DE LIQUIDITÉ AUX ÉCHÉANCES

(x 1.000 EUR)	2019	2018
Entre un et deux ans	433.662	249.740
Entre deux et cinq ans	353.340	510.240
Au-delà de cinq ans	293.661	335.602
TOTAL	1.080.663	1.095.582

FACILITÉS DE CRÉDIT À LONG TERME NON UTILISÉES

(x 1.000 EUR)	2019	2018
Venant à expiration dans l'année	105.000	0
Venant à expiration dans plus d'un an	1.067.000	1.071.000

COLLATÉRALISATION

La valeur comptable des actifs financiers mis en gage s'élève, au 31.12.2019, à 54.859.802 EUR (2018 : 54.482.437 EUR). Les termes et les conditions des actifs financiers mis en gage sont détaillés dans la Note 38. Au cours de l'année 2019, il n'y a eu ni défaut de paiement sur les contrats d'emprunts, ni violation des termes de ces mêmes contrats.

C. INSTRUMENTS FINANCIERS DÉRIVÉS

NATURE DES INSTRUMENTS FINANCIERS DÉRIVÉS DE TAUX D'INTÉRÊT

Au 31.12.2019, le Groupe utilise des IRS et des caps (options sur taux d'intérêt avec un niveau maximum de 0%) afin de couvrir son exposition au risque de taux d'intérêt résultant de son activité opérationnelle, de financement et d'investissement.

Interest Rate Swap (IRS)

Un IRS est un contrat à terme sur taux d'intérêt par lequel Cofinimmo échange un taux d'intérêt flottant contre un taux d'intérêt fixe. Les IRS sont détaillés dans le tableau de la page suivante.

Caps

Un cap est une option sur taux d'intérêt par lequel Cofinimmo perçoit, contre le paiement d'une prime unique, un taux d'intérêt flottant lorsque ce dernier dépasse un certain seuil (par ex : 0%), et ce, durant une période future déterminée. Les caps sont détaillés dans le tableau de la page suivante.

EMPRUNTS À TAUX FLOTTANT AU 31.12.2019 COUVERTS PAR DES INSTRUMENTS DÉRIVÉS

Comme détaillé dans le tableau ci-dessous, la dette à taux flottant 964 millions EUR est obtenue en déduisant les éléments de la dette contractés à taux fixe de la dette totale (1.745 millions EUR). :

(x 1.000 EUR)	2019	2018
Dettes financières	**1.744.539**	**1.625.397**
Obligations convertibles	-227.992	-215.848
Obligations à taux fixe	-461.836	-461.645
Obligations remboursables en actions (coupon fixe minimum)	-2.945	-2.757
Emprunts à taux fixe	-63.941	-65.100
Billets de trésorerie à taux fixe	-10.000	-10.000
Autres (comptes débiteurs, garanties locatives reçues, intérêts courus non échus)	-14.075	-7.547
Emprunts à taux flottant couverts par des instruments financiers dérivés	**963.750**	**862.500**

Comme expliqué dans le chapitre 'Gestion des Ressources Financières', la politique financière de Cofinimmo consiste à maintenir un taux d'endettement d'environ 45% accompagné d'une couverture partielle de sa dette à taux flottant par l'utilisation d'instruments de couverture (IRS ou caps).

Au 31.12.2019, Cofinimmo avait une dette à taux flottant pour un montant notionnel de 964 millions EUR. Ce montant était couvert contre le risque de taux d'intérêt par des IRS pour un montant notionnel de 850 millions EUR.

Etant donné la baisse des taux observée au cours de l'année 2019, Cofinimmo a procédé, par étape, à une augmentation de son portefeuille de couvertures sur un horizon de neuf ans. Des IRS portant sur les années 2022 (150 millions EUR), 2023 (375 millions EUR), 2024 (325 millions EUR), 2025 (475 millions EUR), 2026 (500 millions EUR), 2027 (500 millions EUR) et 2028 (500 millions EUR) ont été souscrits afin d'augmenter la couverture sur ces années. Les principales opérations de couverture à long terme ont été réalisées durant le troisième trimestre.

En complément, des caps (options sur taux d'intérêt avec un niveau maximum de 0%) ont été souscrits pour 275 millions EUR en 2019 et 200 millions EUR en 2020.

Cofinimmo projette de conserver au minimum durant les années 2020 à 2028 un patrimoine financé partiellement par endettement, de sorte qu'elle sera redevable d'un flux d'intérêts à payer, qui constitue l'élément couvert par les instruments financiers dérivés détenus à des fins de transaction et décrits ci-dessus.

INSTRUMENTS FINANCIERS DÉRIVÉS DE TAUX D'INTÉRÊT

(x 1.000 EUR)					
Période couverte	Actif / Futur	Option	Prix d'exercice	Taux flottant	Notionnel 2019
2019	Actif	Cap	0,00%	1M	570.000
2020	Futur	Cap	0,00%	1M	200.000
2019	Actif	IRS	1,51%	1M	160.000
2019	Actif	IRS	1,45%	1M	120.000
2020	Futur	IRS	0,86%	1M	100.000
2020	Futur	IRS	0,87%	1M	100.000
2020	Futur	IRS	0,85%	1M	150.000
2020-2021	Futur	IRS	0,99%	1M	195.000
2020-2021	Futur	IRS	0,93%	1M	100.000
2021	Futur	IRS	0,97%	1M	50.000
2021	Futur	IRS	1,03%	1M	50.000
2021	Futur	IRS	1,00%	1M	50.000
2021	Futur	IRS	0,14%	1M	50.000
2021-2022	Futur	IRS	1,89%	1M	350.000
2022	Futur	IRS	1,31%	1M	75.000
2022	Futur	IRS	1,32%	1M	75.000
2022-2023-2024	Futur	IRS	1,70%	1M	100.000
2022-2023-2024	Futur	IRS	1,79%	1M	150.000
2022-2023	Futur	IRS	0,45%	1M	50.000
2022	Futur	IRS	0,24%	1M	50.000
2022-2023-2024	Futur	IRS	0,38%	1M	50.000
2023-2024-2025	Futur	IRS	1,18%	1M	25.000
2022-2023-2024	Futur	IRS	1,10%	1M	25.000
2023-2024-2025	Futur	IRS	1,15%	1M	50.000
2023-2024-2025	Futur	IRS	1,18%	1M	50.000
2023-2024-2025	Futur	IRS	1,12%	1M	50.000
2023-2024-2025	Futur	IRS	0,95%	1M	75.000
2023	Futur	IRS	0,71%	1M	40.000
2023	Futur	IRS	0,80%	1M	60.000
2023	Futur	IRS	0,68%	1M	50.000
2023	Futur	IRS	0,67%	1M	30.000
2023	Futur	IRS	0,78%	1M	20.000
2023-2024-2025	Futur	IRS	0,96%	1M	90.000
2023-2024-2025	Futur	IRS	1,00%	1M	110.000
2024	Futur	IRS	0,96%	1M	40.000
2024	Futur	IRS	1,05%	1M	60.000
2024	Futur	IRS	0,93%	1M	50.000
2024	Futur	IRS	0,92%	1M	30.000
2024	Futur	IRS	1,03%	1M	20.000
2025-2026-2027-2028	Futur	IRS	0,91%	1M	100.000
2025-2026-2027-2028	Futur	IRS	0,72%	1M	100.000
2025	Futur	IRS	1,17%	1M	40.000
2025	Futur	IRS	1,26%	1M	60.000
2025	Futur	IRS	1,14%	1M	50.000
2025	Futur	IRS	1,13%	1M	30.000
2025	Futur	IRS	1,24%	1M	20.000
2026-2027-2028	Futur	IRS	0,46%	1M	50.000
2026-2027-2028	Futur	IRS	0,44%	1M	50.000
2026-2027-2028	Futur	IRS	0,21%	1M	100.000
2026-2027-2028	Futur	IRS	-0,05%	1M	100.000

OBLIGATION DE LIQUIDITÉ AUX ÉCHÉANCES, LIÉE AUX INSTRUMENTS FINANCIERS DÉRIVÉS

Ce tableau reflète principalement l'augmentation de la dette et par conséquent l'augmentation des couvertures (IRS) réalisées par Cofinimmo durant l'année 2019 sur les différentes périodes affichées.

(x 1.000 EUR)	2019	2018
Entre un et deux ans	-23.025	-19.563
Entre deux et cinq ans	-36.276	-26.898
Au-delà de cinq ans	-7.300	-3.589
TOTAL	**-66.601**	**-50.050**

Ces tableaux ci-dessous représentent les positions nettes des actifs et passifs des instruments financiers dérivés.

COMPENSATION DES ACTIFS ET DES PASSIFS FINANCIERS

(x 1.000 EUR)						31.12.2019
	Montant brut des actifs financiers comptabilisés	Montants brut des actifs financiers compensés dans l'état de la situation financière	Montant net des actifs financiers présentés dans la position des actifs financiers	Montants non compensés dans l'état de la situation financière		Montant net
				Instruments financiers	Garanties reçues en trésorerie	
Actifs financiers						
CAP	2		2			2
IRS	2.121		2.121			2.121
TOTAL	**2.122**	**0**	**2.122**	**0**	**0**	**2.122**

(x 1.000 EUR)						31.12.2019
	Montant brut des actifs financiers comptabilisés	Montants brut des actifs financiers compensés dans l'état de la situation financière	Montant net des actifs financiers présentés dans la position des actifs financiers	Montants non compensés dans l'état de la situation financière		Montant net
				Instruments financiers	Garanties reçues en trésorerie	
Passifs financiers						
IRS	73.117		73.117			73.117
TOTAL	**73.117**	**0**	**73.117**	**0**	**0**	**73.117**

COMPENSATION DES ACTIFS ET DES PASSIFS FINANCIERS

(x 1.000 EUR)						31.12.2018
	Montant brut des actifs financiers comptabilisés	Montant brut des actifs financiers compensés dans l'état de la situation financière	Montant net des actifs financiers présentés dans la position des actifs financiers	Montants non compensés dans l'état de la situation financière		Montant net
				Instruments financiers	Garanties reçues en trésorerie	
Actifs financiers						
CAP	9		9			9
TOTAL	**9**	**0**	**9**	**0**	**0**	**9**

(x 1.000 EUR)						31.12.2018
	Montant brut des passifs financiers comptabilisés	Montant brut des passifs financiers compensés dans l'état de la situation financière	Montant net des passifs financiers présentés dans la position des passifs financiers	Montants non compensés dans l'état de la situation financière		Montant net
				Instruments financiers	Garanties reçues en trésorerie	
Passifs financiers						
IRS	48.974		48.974			48.974
TOTAL	**48.974**	**0**	**48.974**	**0**	**0**	**48.974**

RÉSUMÉ DES INSTRUMENTS FINANCIERS DÉRIVÉS ACTIFS AU 31.12.2019

(x 1.000 EUR)

Option	Période	Prix d'exercice	Taux flottant	Notionnel 2019
Détenus à fin de transaction				
IRS	2019	1,51%	1M	160.000
IRS	2019	1,45%	1M	120.000
CAP	2019	0,00%	1M	570.000

D. GESTION DU CAPITAL

En conséquence de l'Article 13 de l'Arrêté Royal du 13.07.2014 relatif aux SIR, la SIR publique doit, au cas où le taux d'endettement consolidé dépasse 50% des actifs consolidés, élaborer un plan financier accompagné d'un calendrier d'exécution, décrivant les mesures destinées à éviter que ce taux d'endettement ne dépasse les 65% des actifs consolidés. Ce plan financier fait l'objet d'un rapport spécial du Commissaire confirmant la vérification par ce dernier de la méthode d'élaboration du plan, notamment en ce qui concerne ses fondements économiques, ainsi que la cohérence des chiffres que celui-ci contient avec la comptabilité de la SIR publique. Les Rapports Financiers Annuels et Semestriels doivent justifier la manière dont le plan financier a été exécuté au cours de la période pertinente et de la manière dont la SIR envisage l'exécution future du plan.

1. ÉVOLUTION DU TAUX D'ENDETTEMENT

Au 31.03.2019, 30.06.2019 et au 30.09.2019, le taux d'endettement a atteint 42,0%, 42,3% et 42,2% respectivement, restant en-dessous des 50%. Au 31.12.2019, le taux d'endettement s'établissait à 41,0%.

2. POLITIQUE DE TAUX D'ENDETTEMENT

La politique de Cofinimmo est de maintenir un taux d'endettement proche de 45%. Il se peut donc qu'elle franchisse la barre des 45% à la hausse ou à la baisse de manière répétée sans que ceci ne signale un changement de politique dans un sens ou dans l'autre.

Cofinimmo établit chaque année un plan financier à moyen terme qui incorpore tous les engagements financiers pris par le Groupe. Ce plan est actualisé en cours d'année lorsque survient un nouvel engagement significatif. Le taux d'endettement et son évolution future sont recalculés à chaque édition de ce plan. De cette façon, Cofinimmo dispose à tout moment d'une vue prospective sur ce paramètre clé de la structure de son bilan consolidé afin de maintenir son taux d'endettement proche de 45%.

3. PRÉVISION DE L'ÉVOLUTION DU TAUX D'ENDETTEMENT

Le plan financier de Cofinimmo réactualisé fait apparaître que le taux d'endettement consolidé de Cofinimmo ne devrait pas s'écarter significativement d'un niveau de 45% au 31 décembre de chacune des trois prochaines années. Cette prévision reste néanmoins sujette à la survenance d'événements non prévus. À cet égard, il est spécifiquement renvoyé au chapitre 'Facteurs de risques' du présent Document.

4. DÉCISION

Le Conseil d'Administration de Cofinimmo estime donc que le taux d'endettement ne dépassera pas les 65% et que, pour l'instant, en fonction des tendances économiques et immobilières dans les secteurs où le Groupe est présent, des investissements projetés et de l'évolution attendue du patrimoine, il n'est pas nécessaire de prendre des mesures additionnelles à celles contenues dans le plan financier dont question ci-dessus.

NOTE 26. CRÉANCES DE LOCATION-FINANCEMENT

Le Groupe a conclu des conventions de location-financement relatives à certains immeubles. Étant donné, d'une part la qualité des locataires (notamment l'autorité publique belge) et d'autre part le faible risque de crédit associé aux créances de location financement (établi sur base de l'analyse des pertes de crédits historiques), le modèle des pertes de crédits attendues selon l'IFRS 9 n'a pas d'impact matériel pour le Groupe.

Le Groupe a également octroyé à certains locataires des financements liés à des travaux d'aménagement. Le taux d'intérêt implicite moyen de ces contrats de location-financement s'élève à 4,98% pour 2019 (2018: 5,18%). Au cours de l'exercice 2019, des loyers conditionnels (indexations) ont été comptabilisés en produits de la période pour un montant de 0,03 million EUR (2018: 0,01 million EUR).

L'évolution positive de la valeur actuelle des créances de location-financement est principalement expliquée par un nouveau contrat de location-financement avec la Croix-Rouge française qui a débuté avec un premier loyer en 2019.

(x 1.000 EUR)	2019	2018
À moins d'un an	5.626	4.555
À plus d'un an mais moins de deux ans	5.534	4.540
À plus de deux ans mais moins de trois ans	5.467	4.448
À plus de trois ans mais moins de quatre ans	5.498	4.203
À plus de quatre ans mais moins de cinq ans	5.349	4.386
À plus de cinq ans	206.249	190.283
Paiements minimaux au titre de la location	**233.723**	**212.417**
Produits financiers non acquis	-125.815	-108.771
Valeur actuelle des paiements minimaux au titre de la location	**107.909**	**103.646**
Créances non courantes de location-financement	105.651	101.731
À plus d'un an mais moins de deux ans	2.423	2.303
À plus de deux ans mais moins de trois ans	2.457	2.336
À plus de trois ans mais moins de quatre ans	2.556	2.438
À plus de quatre ans mais moins de cinq ans	2.657	2.537
À plus de cinq ans	95.558	92.117
Créances courantes de location-financement	2.258	1.915
À moins d'un an	2.258	1.915

NOTE 27. ACTIFS DÉTENUS EN VUE DE LA VENTE

(x 1.000 EUR)	2019	2018
AU 01.01	**33.663**	**800**
Ventes	-20.336	-800
Variation de la juste valeur	0	0
Transfert vers Immeubles de Placement	15.437	33.663
AU 31.12	**28.764**	**33.663**

Tous les actifs détenus en vue de la vente sont des immeubles de placement. Au 31.12.2019, il s'agit des immeubles de bureaux Serenitas et Moulin à Papier.

NOTE 28. CRÉANCES COMMERCIALES COURANTES

CRÉANCES COMMERCIALES BRUTES

(x 1.000 EUR)	2019	2018
Créances commerciales brutes échues mais non provisionnées	5.954	6.776
Créances commerciales brutes non échues	17.293	16.921
Créances douteuses	429	1.376
Provisions pour créances douteuses (-)	-233	-983
TOTAL	**23.443**	**24.091**

Le Groupe a reconnu une reprise de réduction de valeur sur créances commerciales de 626 KEUR (contre une réduction de valeur de 661 KEUR en 2018) au cours de l'exercice se clôturant le 31.12.2019. Le Conseil d'Administration considère que la valeur comptable des créances commerciales est proche de leur juste valeur.

Étant donné, d'une part la qualité des locataires et d'autre part le faible risque de crédit associé aux créances commerciales (établi sur base de l'analyse des pertes de crédits historiques), le modèle des pertes de crédits attendues selon l'IFRS 9 n'a pas d'impact matériel pour le Groupe.

CRÉANCES COMMERCIALES BRUTES ÉCHUES MAIS NON PROVISIONNÉES

(x 1.000 EUR)	2019	2018
Échues à moins de 60 jours	3.254	5.650
Échues entre 60 et 90 jours	218	19
Échues à plus de 90 jours	2.482	1.107
TOTAL	5.954	6.776

PROVISION POUR CRÉANCES DOUTEUSES

(x 1.000 EUR)	2019	2018
AU 01.01	983	604
Utilisation	-124	-275
Provisions constituées à charge du compte de résultats	47	661
Reprises portées en compte de résultat	-673	-7
AU 31.12	233	983

NOTE 29. CRÉANCES FISCALES ET AUTRES ACTIFS COURANTS

(x 1.000 EUR)	2019	2018
Impôts	**29.814**	**16.641**
Impôts	10.928	2.855
Taxes régionales	4.659	3.344
Précompte immobilier	14.227	10.442
Autres	**7.824**	**7.526**
TOTAL	37.639	24.167

NOTE 30. COMPTES DE RÉGULARISATION - ACTIFS

(x 1.000 EUR)	2019	2018
Revenu immobilier non échu	2.487	3.018
Gratuités et avantages octroyés aux locataires à répartir	2.517	3.125
Charges immobilières payées d'avance	29.753	21.606
Intérêts et autres charges financières payés d'avance	2.555	1.687
TOTAL	37.311	29.436

NOTE 31. PROVISIONS

(x 1.000 EUR)	2019	2018
AU 01.01	22.447	25.886
Provisions constituées à charge du compte de résultats	1.598	744
Utilisations	-884	-1.271
Reprises de provisions portées au compte de résultats	1.016	-2.911
AU 31.12	24.176	22.447

Les provisions du Groupe (24.176 KEUR) peuvent être séparées en deux catégories :

- les provisions contractuelles définies selon l'IAS 37 comme des contrats déficitaires. Cofinimmo s'est engagé à assurer sur plusieurs immeubles la maintenance ainsi que des travaux vis-à-vis de locataires dont le coût s'élève à 20.191 KEUR (2018 : 18.880 KEUR).
- les provisions légales pour faire face à des engagements potentiels vis-à-vis de locataires ou de tiers pour 3.985 KEUR (2018 : 3.567 KEUR).

Ces provisions sont constituées par une actualisation des paiements futurs considérés comme probables par le Conseil d'Administration.

NOTE 32. IMPÔTS DIFFÉRÉS

(x 1.000 EUR)	2019	2018
Exit Tax	**0**	**23**
Impôts différés	**43.969**	**42.973**
Immobilier de réseaux de distribution au Pays-Bas	**29.741**	**30.588**
Pubstone Properties	29.741	30.588
Immobilier de santé en France	**7.946**	**7.417**
Cofinimmo succursale	7.946	7.417
Immobilier de santé en Allemagne	**6.282**	**4.969**
TOTAL	**43.969**	**42.996**

Les impôts différés de la filiale néerlandaise Pubstone Properties BV ainsi que des filiales ayant au moins un actif en Allemagne correspondent à la taxation à un taux de respectivement de 25% et 15,825%, de la différence entre la valeur d'investissement des actifs, diminuée des droits d'enregistrement, et leur valeur fiscale.

Depuis 2014, la succursale française de Cofinimmo est soumise à un impôt ('Retenue à la source sur les bénéfices réalisés en France par les sociétés étrangères'). Une provision pour impôts différés a dû être constituée.

NOTE 33. DETTES COMMERCIALES ET AUTRES DETTES COURANTES

(x 1.000 EUR)	2019	2018
Dettes commerciales	**38.000**	**21.730**
Autres dettes courantes	**74.435**	**66.562**
Exit Tax	**0**	**1.089**
Taxes, charges sociales et dettes salariales	**49.650**	**37.066**
Taxes	47.289	34.890
Charges sociales	657	594
Dettes salariales	1.704	1.583
Autres	**24.785**	**28.406**
Coupons de dividende	2.174	1.693
Provision pour précomptes et taxes	12.598	12.325
Divers	10.012	14.387
TOTAL	**112.435**	**88.292**

NOTE 34. COMPTES DE RÉGULARISATION – PASSIFS

(x 1.000 EUR)	2019	2018
Revenus immobiliers perçus d'avance	12.303	10.639
Intérêts et autres charges courus non échus	2.534	2.730
Autres	0	0
TOTAL	**14.837**	**13.370**

NOTE 35. CHARGES ET PRODUITS SANS EFFET DE TRÉSORERIE

(x 1.000 EUR)	2019	2018
Charges et produits relatifs à l'activité opérationnelle	**-54.998**	**14.562**
Variation de la juste valeur des immeubles de placement	-79.069	6.259
Reprises de loyers cédés et escomptés	-8.784	-8.815
Mouvement des provisions et des options sur actions	1.999	-3.867
Amortissements/Réductions de valeur (ou reprises) sur actifs incorporels et corporels	916	612
Exit tax	378	-327
Impôts différés	366	2.549
Dépréciation du goodwill	14.609	13.600
Gratuités	256	-735
Intérêts minoritaires	5.674	5.839
Autres	8.656[1]	-553
Charges et produits relatifs à l'activité de financement	**23.091**	**804**
Variation de la juste valeur des actifs et passifs financiers	23.765	2.173
Autres	-674	-1.368
TOTAL	**-31.908**	**15.367**

1 Les 8,6 millions EUR correspondent à la différence entre le prix payé, augmenté des frais accessoires, et la quote-part dans l'actif net réévalué des sociétés acquises.

NOTE 36. VARIATION DU BESOIN EN FONDS DE ROULEMENT

(x 1.000 EUR)	2019	2018
Mouvements des éléments d'actif	**-23.832**	**-4.977**
Créances commerciales	1.326	988
Créances d'impôt	-7.772	677
Autres actifs à court terme	-8.740	-2.914
Charges à reporter et produits acquis	-8.646	-3.728
Mouvements des éléments de passif	**17.101**	**7.955**
Dettes commerciales	9.068	-366
Taxes, charges sociales et dettes salariales	12.075	527
Autres dettes courantes	-3.557	10.525
Charges à imputer et produits à reporter	-485	-2.731
TOTAL	**-6.731**	**2.977**

NOTE 37. ÉVOLUTION DU PORTEFEUILLE PAR SECTEUR DURANT L'EXERCICE

Les tableaux ci-dessous reprennent les mouvements du portefeuille par secteur durant l'exercice 2019 afin de détailler les montants repris dans le tableau de flux de trésorerie.

Les montants relatifs aux immeubles repris dans le tableau de flux de trésorerie et dans les tableaux ci-dessous sont mentionnés en valeur d'investissement.

ACQUISITIONS EN IMMEUBLES DE PLACEMENT

Les acquisitions effectuées au cours d'un exercice peuvent se faire de quatre manières:

- acquisition de l'immeuble en direct contre espèces, reprise sous la rubrique 'Acquisition d'immeubles de placement' du tableau de flux de trésorerie;
- acquisition de l'immeuble contre émission d'actions; ces transactions ne sont pas reprises dans le tableau de flux de financement car elles ne génèrent pas de flux de trésorerie;
- acquisition de la société détenant l'immeuble contre espèces, reprise sous la rubrique 'Acquisition de filiales' du tableau de flux de trésorerie pour le montant du prix des actions achetées;
- acquisition de la société détenant l'immeuble contre actions, ces transactions ne sont pas reprises dans le tableau de flux de financement car elles ne génèrent pas de flux de trésorerie.

(x 1.000 EUR)		Immobilier de santé					Bureaux	Immobilier de réseaux de distribution	Total
		Belgique	France	Pays-Bas	Allemagne	Espagne			
Immeubles disponibles à la location	Immeubles en direct	3.819		57.337	61.800			252	123.208
	Immeubles contre actions	148.119							148.119
	Sociétés contre espèces	26.382			3.225		15.718		45.325
	Sociétés contre actions	122.328			25.325				147.653
	Sous-total	**300.649**	**0**	**57.337**	**90.350**	**0**	**15.718**	**252**	**464.306**
Projets de développement	Immeubles en direct			5.277	1.700	7.011			13.988
	Immeubles contre actions								0
	Sociétés contre espèces						6.300		6.300
	Sous-total	**0**	**0**	**5.277**	**1.700**	**7.011**	**6.300**	**0**	**20.288**
TOTAL		**300.649**	**0**	**62.614**	**92.050**	**7.011**	**22.018**	**252**	**484.594**

Le montant de 137.197 KEUR repris dans le tableau de flux de trésorerie sous la rubrique 'Acquisitions d'immeubles de placement' reprend la somme des acquisitions d'immeubles en direct.

EXTENSIONS D'IMMEUBLES DE PLACEMENT

Les extensions d'immeubles de placement se financent en espèces et sont repris dans la rubrique 'Extensions d'immeubles de placement' du tableau de flux de trésorerie.

(x 1.000 EUR)	Immobilier de santé					Bureaux	Immobilier de réseaux de distribution	Total
	Belgique	France	Pays-Bas	Allemagne	Espagne			
Projets de développement	277	1.078	9.391		4.194	19.711		34.652
TOTAL	**277**	**1.078**	**9.391**		**4.194**	**19.711**		**34.652**
Montant payé en espèces	368	2.455	8.080		3.907	11.846		26.657
Variation des montants provisionnés	-90	-1.377	1.312		287	7.864		7.995
TOTAL	**277**	**1.078**	**9.391**		**4.194**	**19.711**		**34.652**

INVESTISSEMENTS SUR IMMEUBLES DE PLACEMENT

Les investissements sur immeubles de placement se financent en espèces et sont repris dans la rubrique 'Investissements en immeubles de placement' du tableau de flux de trésorerie.

(x 1.000 EUR)	Immobilier de santé					Bureaux	Immobilier de réseaux de distribution	Total
	Belgique	France	Pays-Bas	Allemagne	Espagne			
Immeubles disponibles à la location	1.118	1	4.009	4.492		1.877	4.493	15.990
Immobilisations à usage propre								0
TOTAL	**1.118**	**1**	**4.009**	**4.492**		**1.877**	**4.493**	**15.990**
Montant payé en espèces	2.827	84	126	4.179		3.581	4.572	15.368
Variation des montants provisionnés	-1.709	-83	3.884	313		-1.704	-79	621
TOTAL	**1.118**	**1**	**4.009**	**4.492**		**1.877**	**4.493**	**15.990**

CESSIONS D'IMMEUBLES DE PLACEMENT

Les montants repris dans le tableau de flux de trésorerie sous la rubrique 'Cession d'immeubles de placement' représentent le prix net reçu en espèces de l'acheteur.

Ce prix net se compose de la valeur nette comptable de l'immeuble au 31.12.2018 ainsi que de la plus-value ou de la moins-value nette réalisée sur la vente, après déduction des frais de transaction.

(x 1.000 EUR)	Immobilier de santé					Bureaux	Immobilier de réseaux de distribution	Total
	Belgique	France	Pays-Bas	Allemagne	Espagne			
Immeubles de placement								
Valeur nette comptable	14.825	3.150	8.590			50.594	6.172	83.331
Résultat sur cession d'actif	1.175	-1	10			8.379	1.432	10.997
Prix de vente net reçu	16.001	3.149	8.600			58.973	7.604	94.328
Immeubles détenus en vue de la vente								
Valeur nette comptable						20.336		20.336
Résultat sur cession d'actif						1.398		1.398
Prix de vente net reçu						21.734		21.734
TOTAL	**16.001**	**3.149**	**8.600**			**80.707**	**7.604**	**116.061**

NOTE 38. DROITS ET ENGAGEMENTS HORS BILAN

DANS LE CADRE DE CESSION DE CRÉANCES

- Dans le cadre de la cession des créances de loyers relatives au bail en cours avec la Régie des Bâtiments sur le palais de justice d'Anvers, le solde des créances non cédées a été mis en gage en faveur d'une banque sous certaines conditions. Cofinimmo a par ailleurs octroyé une hypothèque traçante et un mandat hypothécaire sur le terrain (en conformité avec l'Article 41 de la Loi du 12.05.2014). Dans le cadre du transfert de la dette de location-financement vis-à-vis de Justinvest Antwerpen SA à une société fiduciaire externe (JPA Properties SPRL, administrée par Intertrust Belgium), et qui se rapporte au coût de construction du palais de justice, les liquidités transférées à JPA ont été mises en gage en faveur de Cofinimmo SA. Le bénéfice du gage a été transféré en faveur d'une banque sous certaines conditions.
- Dans le cadre de la cession des créances de loyers ou de redevances emphytéotiques relatives aux conventions en cours avec la Régie des Bâtiments ou la Commission Européenne sur les immeubles Colonel Bourg 124 et Maire 19, ainsi qu'au bail en cours avec la Ville d'Anvers portant sur la caserne de pompiers, les actions de la société Bestone SA ont été mises en gage en faveur d'une banque sous certaines conditions.
- Dans le cadre d'autres opérations de cession de créances, Cofinimmo a pris divers engagements et consenti certaines garanties, et notamment en ce qui concerne la cession de créance intervenue sur les redevances relatives à la prison de Leuze après exécution des travaux.

OPTIONS D'ACHAT/DROITS DE PRÉFÉRENCE

- Les actions de la société Belliard III-IV Properties SA détenues par Cofinimmo font l'objet d'une option d'achat. L'exercice de cette option est soumis à la réalisation de certaines conditions spécifiques.
- Dans le cadre de baux conclus avec la Régie des Bâtiments relatif, entre autres, au palais de justice d'Anvers et au commissariat de police de Termonde, une option d'achat a été consentie au bénéfice de la Régie qui au terme du bail peut soit quitter les lieux, soit proroger le contrat, soit racheter l'immeuble.
- Cofinimmo a consenti une option d'achat à la Zone de police HEKLA à Anvers sur le bien donné en emphytéose à cette entité, à lever au terme dudit bail emphytéotique.
- Le Groupe Cofinimmo s'est engagé et bénéficie, au nom de ses filiales Pubstone et Pubstone Properties, d'un droit de préférence sur les développements futurs (Horeca) à réaliser en partenariat avec AB InBev et AB InBev bénéficie d'un droit de préférence sur les développements futurs (Horeca).
- Cofinimmo (et Pubstone Group) s'est engagée et bénéficie des droits de préférence sur les actions Pubstone SA et Pubstone Group ; et InBev Belgium bénéficie d'un droit d'achat sur les actions Pubstone SA et Pubstone Group.
- Leopold Square et InBev Belgium bénéficient réciproquement d'un droit de préférence sur les actions Pubstone Properties.
- Cofinimmo bénéficie d'une option d'achat sur des actions de sociétés détenant de l'immobilier en Allemagne.
- Cofinimmo a concédé une option de vente aux actionnaires de la société Aspria Roosevelt SA relative à la vente de 100% des actions de cette société qui détient le site Solvay Sports à Bruxelles destiné à la construction d'un nouveau centre de sports et de bien-être qui sera opéré par le Groupe Aspria.
- Dans le cadre d'un contrat d'emphytéose concernant un parking à Breda, Superstone, l'emphytéote, a convenu avec Amphia, le nu-propriétaire, un droit de première offre dans le cadre de la cession du droit d'emphytéose et un droit d'achat sous certaines conditions.
- Superstone a concédé une option d'achat au vendeur concernant un immeuble à Almere et concernant un immeuble à Voorschoten au terme du contrat de bail avec le locataire.
- Cofinimmo a consenti divers droits de préférence et/ou options d'achat à l'emphytéote, à valeur de marché, sur une partie de son portefeuille de maisons de repos et cliniques.
- Cofinimmo a consenti un droit de préférence à l'emphytéote, à valeur de marché, sur les droits résiduaires de propriété d'un immeuble de bureau à Bruxelles.

OPÉRATIONS DE FINANCEMENT

- Cofinimmo a souscrit divers engagements à ne pas entreprendre certaines actions ('negative pledge') au terme de divers contrats de financement.
- Cofinimmo s'est engagée à trouver un acquéreur pour les Notes échéant en 2027 émises par Cofinimmo Lease Finance (voir page 42 du Rapport Financier Annuel 2001) dans l'hypothèse où un précompte mobilier serait applicable sur les intérêts de ces Notes en raison d'une modification de la législation fiscale ayant un effet pour un détenteur résidant en Belgique ou aux Pays-Bas.
- Lors de demandes de conversion d'obligations convertibles qu'elle a émises, Cofinimmo a le choix, sous certaines conditions, entre remettre des actions nouvelles et/ou existantes, verser un montant en espèces ou une combinaison des deux.
- Cofinimmo aura l'option d'acquérir en 2023, à leur valeur intrinsèque, la totalité des Obligations Remboursables en Actions émises par Cofinimur I soit en numéraire, soit par remise d'actions ordinaires Cofinimmo, dans ce dernier cas moyennant l'accord de deux tiers des titulaires.

GARANTIES

- Cofinimmo a concédé diverses garanties à l'occasion de la cession d'actions d'une société qu'elle détenait et a reçu des garanties de la part des acquéreurs pour les engagements solidaires qu'elle avait pris avec la société cédée.
- Cofinimmo a concédé diverses garanties à l'occasion de cessions d'actions de sociétés qu'elle détenait.
- Dans le cadre de ses contrats de location, Cofinimmo perçoit une garantie locative (soit en espèces, soit en garantie bancaire), dont le montant représente en règle générale six mois de loyer.
- Dans le cadre d'appels d'offre, Cofinimmo émet régulièrement des promesses de garanties bancaires.

ENGAGEMENTS D'INVESTISSEMENTS

- Cofinimmo a signé un accord, sous conditions, relatif à l'acquisition d'une clinique psychiatrique en construction située à Kaarst, une ville idéalement située à 15 km de Düsseldorf et à 45 km de Cologne, dans le Land de Rhénanie-du-Nord-Westphalie. Le montant de l'investissement sera d'environ 22 millions EUR.
- Cofinimmo s'est engagé à financer la rénovation lourde du centre de revalidation ainsi que la démolition et le redéveloppement de la maison de repos et de soins d'un site situé à Hillegersberg, une entité communale de Rotterdam. Le prix d'acquisition du site actuel (acquis en décembre 2018) ainsi que le budget des travaux futurs est de 23 millions EUR.
- Cofinimmo a acquis en octobre 2018 un terrain destiné à la construction d'une clinique orthopédique dans la ville de Rijswijk. Le Groupe s'est engagé a acheté la construction, livrée clé en main, pour un investissement de 8 millions EUR.
- Cofinimmo a acquis en septembre 2019, le futur centre de consultations médicales de Bergeijk, situé à environ 20 km de Eindhoven, pour un montant de 5 millions EUR et s'est engagé au financement, pour un montant total de plus de 2 millions EUR, de la rénovation qui comprend l'aménagement des installations techniques de l'immeuble ainsi que de l'aménagement de salles de consultation pour les différents prestataires de soins.
- Lors de l'annonce de son implantation en Espagne en septembre 2019, Cofinimmo faisait état de cinq projets de construction en immobilier de santé pour 45 millions EUR. Tout d'abod, Cofinimmo a conclu des accords relatifs à l'acquisition d'un premier terrain à Vigo dans la communauté autonome de Galice, dans le nord-ouest de l'Espagne, sur lequel une maison de repos et de soins est en cours de construction. Cofinimmo a également fait l'acquisition d'un deuxième terrain à Oleiros, une commune de la province de La Corogne en Galice, et d'un troisième terrain à Cartagène, une commune de la province de Murcie, dans le sud-est de l'Espagne. Ces sites verront la construction d'une nouvelle maison de repos et de soins. De plus, deux autres sites situés dans les communautés autonomes de Valence et d'Andalouise ont également été idéntifiés pour la construction de maison de repos et de soin.

NOTE 39. ENGAGEMENTS D'INVESTISSEMENT

Le Groupe a des engagements d'investissement d'environ 101 millions EUR (31.12.2018 : 60 millions EUR) en rapport avec des dépenses d'investissement déjà contractées à la date de clôture mais pas encore encourues dans le cadre de la construction de nouveaux immeubles et extensions. Les travaux de rénovation ne sont pas compris dans ce montant.

NOTE 40. CRITÈRES ET PÉRIMÈTRE DE CONSOLIDATION

CRITÈRES DE CONSOLIDATION

Les comptes consolidés regroupent les comptes de la société mère, des filiales et des co-entreprises arrêtés à la date de clôture.

La consolidation est effectuée en appliquant les méthodes de consolidation suivantes.

Consolidation globale pour les filiales

La consolidation globale consiste à incorporer tous les actifs et passifs des filiales, ainsi que les produits et les charges. Les intérêts minoritaires sont repris dans une rubrique séparée du bilan et du compte de résultats.

La méthode de la consolidation globale est appliquée quand la société mère détient le contrôle exclusif.

Les comptes consolidés ont été préparés à la même date que celle à laquelle les filiales ont préparé leurs propres comptes.

Consolidation par la méthode de mise en équivalence pour les co-entreprises

La mise en équivalence consiste à remplacer la valeur comptable des titres par la part des capitaux propres de l'entité (plus de détails sont fournis dans la Note 2, point C).

Nom et adresse du siège social Liste des filiales consolidées globalement	Participation directe et indirecte et droits de vote (en %)		Activité principale des filiales du Groupe détenues à 100 %
	31.12.2019	31.12.2018	
ALLEMAGNE			
COFINIMMO DIENSTLEISTUNGS-GmbH Siège social: Frankfurt-am-Main HRB 114372 Adresse commerciale: Neue Mainzer Straße 75 D-60311 Frankfurt-am-Main	100	100	COFINIMMO DIENSTLEISTUNGS-GmbH conseille Cofinimmo dans la croissance et la gestion de son portefeuille allemand en immobilier de santé
GESTONE Deutschland GmbH Siège social: Frankfurt-am-Main HRB 115151 Adresse commerciale: Neue Mainzer Straße 75 D-60311 Frankfurt-am-Main	100	100	GESTONE Deutschland GmbH a pour objet la détention et la mise à disposition de 'business fixtures'

Nom et adresse du siège social Liste des filiales consolidées globalement	Participation directe et indirecte et droits de vote (en %)		Activité principale des filiales du Groupe détenues à 100 %
	31.12.2019	31.12.2018	
STERN BETEILIGUNGS GmbH Siège social: Frankfurt-am-Main HRB 112550 Adresse commerciale: Neue Mainzer Straße 75 D-60311 Frankfurt-am-Main	100	100	STERN BETEILIGUNGS GMBH est la General Partner & Service Provider de: PRESIDENTIAL NORDIC 1 GMBH & CO PRESIDENTIAL NORDIC 2 GMBH & CO PFLEGE PLUS + OBJEKT ALSDORF GMBH & CO. KG PFLEGE PLUS + OBJEKT BOCHUM GMBH & CO. KG PFLEGE PLUS + OBJEKT BOTTROP GMBH & CO. KG PFLEGE PLUS + OBJEKT ERFSTADT/LIBLAR GMBH & CO. KG PFLEGE PLUS + OBJEKT FRIEDRICHSTADT GMBH & CO. KG PFLEGE PLUS + OBJEKT GELSENKIRCHEN GMBH & CO. KG PFLEGE PLUS + OBJEKT GOSLAR GMBH & CO. KG PFLEGE PLUS + OBJEKT HAAN GMBH & CO. KG PFLEGE PLUS + OBJEKT WEIL AM RHEIN GMBH & CO. KG PFLEGE PLUS + OBJEKT WEILERWIST GMBH & CO. KG PFLEGE PLUS + OBJEKT SWISTTAL GMBH & CO. KG
BELGIQUE			
BESTONE SA 0670 681 160 Boulevard de la Woluwe 58 1200 Bruxelles	100	100	BESTONE SA détient: un droit d'emphytéose sur l'immeuble de bureaux Maire 19 à Tournai - un droit d'emphytéose sur l'immeuble de bureaux Colonel Bourg 124 à Evere - un droit d'emphytéose sur l'immeuble Noorderlaan 69 à Anvers
BOLIVAR PROPERTIES SA 0878 423 981 Boulevard de la Woluwe 58 1200 Bruxelles	100	100	BOLIVAR PROPERTIES détenait un droit d'emphytéose sur les immeubles Egmont I et II
CAREINPRO SA 0663 738 831 Boulevard de la Woluwe 58 1200 Bruxelles	100	-	CAREINPRO détient des participations dans: CURA INVEST SA MUZIKANTENWIJK SA PLOEGDRIES SA PROFILIA SA QUATRO BUILD SA RUSTHUIS MARTINAS SA
COFINIMMO SERVICES SA 0437 018 652 Boulevard de la Woluwe 58 1200 Bruxelles	100	100	COFINIMMO SERVICES assure la gérance des immeubles de bureaux de COFINIMMO SA
CURA INVEST SA 0465 524 972 Boulevard de la Woluwe 58 1200 Bruxelles	100	-	CURA INVEST SA détient deux maisons de repos à Ruisbroek et Bornem
FPR LEUZE SA 0839 750 279 Boulevard de la Woluwe 58 1200 Bruxelles	100	100	FPR LEUZE s'est vue attribuer par la Régie des Bâtiments (État fédéral belge) le marché public élaboré sur le modèle DBFM relatif à la construction et à l'entretien de la prison de Leuze-en-Hainaut dans la région de Mons
GECARE 1 SA 0720 629 826 Boulevard de la Woluwe 58 1200 Bruxelles	100	-	GECARE 1 SA détient deux maisons de repos à Ingolstadt et Neunkirchen
GESTONE SA 0655 814 822 Boulevard de la Woluwe 58 1200 Bruxelles	100	100	GESTONE SA possède quatre maisons de repos situées à Calau, Chemnitz et Riesa en Allemagne
GESTONE II SA 0670 681 259 Boulevard de la Woluwe 58 1200 Bruxelles	100	100	GESTONE II SA possède quatre maisons de repos situées à Luneburg, Gelsenkirchen, Neustadt et Niebüll en Allemagne
GESTONE III SA 0696 911 940 Boulevard de la Woluwe 58 1200 Bruxelles	100	100	GESTONE III détient une participation dans ARCON-TRUST DRITTE IMMOBILIENANIAGEN GMBH
GESTONE IV SA 0683 716 475 Boulevard de la Woluwe 58 1200 Bruxelles	100	100	GESTONE IV SA détient une clinique psychiatrique en construction à Kaarst ainsi que deux maisons de repos et de soins à Langelsheim et Bad Sassendorf en Allemagne

Nom et adresse du siège social Liste des filiales consolidées globalement	Participation directe et indirecte et droits de vote (en %)		Activité principale des filiales du Groupe détenues à 100 %
	31.12.2019	31.12.2018	
GESTONE V SA 0722 901 804 Boulevard de la Woluwe 58 1200 Bruxelles	100	-	GESTONE V SA détient quatre maisons de repos à Nörvenich, Reichshof-Denklingen, Bad Harzburg et Neustadt-Glewe
GESTONE VI SA 0722 902 495 Boulevard de la Woluwe 58 1200 Bruxelles	100	-	GESTONE VI SA ne détient pas d'actifs
LEOPOLD SQUARE SA 0465 387 588 Boulevard de la Woluwe 58 1200 Bruxelles	100	100	LEOPOLD SQUARE SA détient partiellement ou totalement les immeubles situés avenue du Bourget 40 à Bruxelles et Park Hill A et B à Diegem, ainsi que le tréfonds de l'immeuble Cockx 8-10 (Omega Court). LEOPOLD SQUARE SA détient également des participations dans : - COFINIMMO SERVICES SA - BESTONE SA - PUBSTONE PROPERTIES BV - GESTONE VI SA
LEX 85 SA 0811 625 031 Boulevard de la Woluwe 58 1200 Bruxelles	100	-	LEX 85 SA détient un immeuble de bureau à Bruxelles
LIGNE INVEST SA 0873 682 661 Boulevard de la Woluwe 58 1200 Bruxelles	100	-	LIGNE INVEST SA détient un immeuble de bureau à Bruxelles
MUZIKANTENWIJK SA 0539 837 068 Boulevard de la Woluwe 58 1200 Bruxelles	100	-	MUZIKANTENWIJK SA détient une maison de repos à Anderlecht
PLOEGDRIES SA 0660 852 684 Boulevard de la Woluwe 58 1200 Bruxelles	100	-	PLOEGDRIES SA détient une maison de repos à Lommel
PRIME BEL RUE DE LA LOI-T SA 0463 603 184 Boulevard de la Woluwe 58 1200 Bruxelles	100	100	PRIME BEL RUE DE LA LOI-T SA détient l'immeuble de bureaux Loi 34 à Bruxelles
PROFILIA SA 0876 135 375 Boulevard de la Woluwe 58 1200 Bruxelles	100	-	PROFILIA SA détient une maison de repos à Denderhoutem
QUATRO BUILD SA 0885 032 255 Boulevard de la Woluwe 58 1200 Bruxelles	100	-	QUATRO BUILD détient une maison de repos à Stekene
RHONE ARTS SA 413 742 414 Boulevard de la Woluwe 58 1200 Bruxelles	100	100	RHONE ARTS SA détient l'immeuble de bureaux Arts 27 à Bruxelles
RHEASTONE SA 0893 787 296 Boulevard de la Woluwe 58 1200 Bruxelles	100	100	RHEASTONE SA détient quatre maisons de repos situées à Roeselare, Vosselaar, Aalst et La Louvière
RUSTHUIS MARTINAS SA 0677 685 451 Boulevard de la Woluwe 58 1200 Bruxelles	100	-	RUSTHUIS MARTINAS détient une maison de repos à Merchtem
STERN-FIIS SA 0691 982 756 Boulevard de la Woluwe 58 1200 Bruxelles	100	100	STERN-FIIS SA détient des participations dans : - PFLEGE PLUS + OBJEKT BOCHUM GMBH & CO. KG - PFLEGE PLUS + OBJEKT ERFSTADT/LIBLAR GMBH & CO. KG - PFLEGE PLUS + OBJEKT HAAN GMBH & CO. KG - GESTONE Deutschland GMBH

Nom et adresse du siège social Liste des filiales consolidées globalement	Participation directe et indirecte et droits de vote (en %)		Activité principale des filiales du Groupe détenues à 100 %
	31.12.2019	31.12.2018	
STERN-FIIS II SA 0696 912 831 Boulevard de la Woluwe 58 1200 Bruxelles	100	100	STERN-FIIS II SA détient des participations dans: - PFLEGE PLUS + OBJEKT ALSDORF GMBH & CO. KG - PRESIDENTIAL NORDIC 1 GMBH & CO. KG - PRESIDENTIAL NORDIC 2 GMBH & CO. KG
STERN-FIIS III SA 0696 912 930 Boulevard de la Woluwe 58 1200 Bruxelles	100	100	STERN-FIIS III SA détient des participations dans: - PFLEGE PLUS + OBJEKT WEIL AM RHEIN GMBH & CO. KG - PFLEGE PLUS + OBJEKT WEILERWIST GMBH & CO. KG
STERN-FIIS IV SA 0696 913 029 Boulevard de la Woluwe 58 1200 Bruxelles	100	100	STERN-FIIS IV SA détient des participations dans: - PFLEGE PLUS + OBJEKT BOTTROP GMBH & CO. KG - PFLEGE PLUS + OBJEKT FRIEDRICHSTADT GMBH & CO. KG - PFLEGE PLUS + OBJEKT GELSENKIRCHEN GMBH & CO. KG - PFLEGE PLUS + OBJEKT GOSLAR GMBH & CO. KG - PFLEGE PLUS + OBJEKT SWISTTAL GMBH & CO. KG
STERN-FIIS V SA 0722 900 319 Boulevard de la Woluwe 58 1200 Bruxelles	100	-	STERN-FIIS V SA ne détient pas d'actifs
TRIAS BEL SOUVERAIN-T SA 0597 987 776 Boulevard de la Woluwe 58 1200 Bruxelles	100	100	TRIAS BEL SOUVERAIN-T SA détient l'immeuble Souverain 280
ESPAGNE			
IBERI HEALTHCARE PROPERTIES SL NIF B-88347869 Siège social: Calle Maldonado, 4, 28006 Madrid	100	-	IBERI HEALTHCARE PROPERTIES SL détient des participations dans GLORIA HEALTH CARE PROPERTIES SL et GLORIA HEALTH CARE PROPERTIES 2 SL
GLORIA HEALTH CARE PROPERTIES SL NIF B-88347885 Siège social: Calle Maldonado, 4, 28006 Madrid	100	-	GLORIA HEALTH CARE PROPERTIES SL détient trois actifs en construction: un à Vigo, un à Oleiros et un Carthagène
GLORIA HEALTH CARE PROPERTIES 2 SL NIF B-88415385 Siège social: Calle Maldonado, 4, 28006 Madrid	100	-	GLORIA HEALTH CARE PROPERTIES 2 SL ne détient pas d'actifs
FRANCE			
COFINIMMO INVESTISSEMENTS ET SERVICES SA 487 542 169 13 Rue du Docteur Lancereaux 75008 Paris (France)	100	100	COFINIMMO INVESTISSEMENTS ET SERVICES SA détient en France: - 11 cliniques SSR à Belloy, Letra, Paris, Néville, Fondettes, Siouville, Jassans-Rottier, Hyères, Montfort-en-Chalosse, Louviers, et Saint-Martin d'Aubigny - 3 cliniques psychiatriques dont 2 à Esvres-sur-Indre et 1 à Bois-le-Roi - 12 EHPAD à Reims, Sarzeau, Villars-les-Dombes, Saint-Sébastien- sur-Loire, Carnoux-en-Provence, l'Union, Andilly, Rouen, Perriers-sur- Andelle, Rueil-Malmaison, Cannes La Bocca, et Gradignan COFINIMMO INVESTISSEMENTS ET SERVICES SA détient des participations dans - SCI AC NAPOLI - SCI BEAULIEU - SCI CUXAC II - SCI DE L'ORBIEU - SCI DU DONJON - SNC DU HAUT CLUZEAU - SARL HYPOCRATE DE LA SALETTE - SCI LA NOUVELLE PINEDE - SCI RESIDENCE FRONTENAC - SCI SOCIBLANC
COFINIMUR I SA 537 946 824 13 Rue du Docteur Lancereaux 75008 Paris (France)	100	97,65	COFINIMUR I SA détient 268 agences et bureaux en France exploités par le groupe MAAF
SCI AC NAPOLI 428 295 695 13 Rue du Docteur Lancereaux 75008 Paris (France)	100	100	SCI AC NAPOLI détient un EHPAD à Jurançon en France

Nom et adresse du siège social Liste des filiales consolidées globalement	Participation directe et indirecte et droits de vote (en %)		Activité principale des filiales du Groupe détenues à 100 %
	31.12.2019	31.12.2018	
SCI BEAULIEU 444 644 553 13 Rue du Docteur Lancereaux 75008 Paris (France)	100	100	SCI BEAULIEU détient une clinique SSR à Caen en France
SCI CUXAC II 343 262 341 13 Rue du Docteur Lancereaux 75008 Paris (France)	100	100	SCI CUXAC II détient un EHPAD à Cuxac Cabardès en France
SCI DE L'ORBIEU 383 174 380 13 Rue du Docteur Lancereaux 75008 Paris (France)	100	100	SCI DE L'ORBIEU détient une clinique SSR à Conques-sur-Orbiel en France
SCI DU DONJON 377 815 386 13 Rue du Docteur Lancereaux 75008 Paris (France)	100	100	SCI DU DONJON détient un EHPAD à Moncontour en France
SNC DU HAUT CLUZEAU 319 119 921 13 Rue du Docteur Lancereaux 75008 Paris (France)	100	100	SNC DU HAUT CLUZEAU détient une clinique psychiatrique à Chasseneuil en France
SARL HYPOCRATE DE LA SALETTE 388 117 988 13 Rue du Docteur Lancereaux 75008 Paris (France)	100	100	SARL HYPOCRATE DE LA SALETTE détient une clinique SSR à Marseille en France
SCI LA NOUVELLE PINEDE 331 386 748 13 Rue du Docteur Lancereaux 75008 Paris (France)	100	100	SCI LA NOUVELLE PINEDE détient un EHPAD à Simorre en France
SCI RESIDENCE FRONTENAC 348 939 901 13 Rue du Docteur Lancereaux 75008 Paris (France)	100	100	SCI RESIDENCE DE FRONTENAC détient un EHPAD à Bram en France
SCI SOCIBLANC 328 781 844 13 Rue du Docteur Lancereaux 75008 Paris (France)	100	100	SCI SOCIBLANC détient une clinique SSR à Bezons en France
LUXEMBOURG			
COFINIMMO LUXEMBOURG SA B100044 19 rue Aldringen L-1118 Luxembourg (Luxembourg)	100	100	COFINIMMO LUXEMBOURG SA détient une clinique à Baden-Baden en Allemagne
KAISERSTONE SA B202584 19 rue Aldringen L-1118 Luxembourg (Luxembourg)	100	100	KAISERSTONE SA détient une clinique à Bonn en Allemagne
WELLNESSTONE SA B197443 19 rue Aldringen L-1118 Luxembourg (Luxembourg)	100	100	WELLNESSTONE SA détient des participations dans: - MASCHSEE PROPERTIES SARL - UHLENHORST PROPERTIES SARL - GREAT GERMAN NURSING HOMES SCS - KAISERSTONE SA - WELLNESSTONE GP SARL
WELLNESSTONE GP SARL B238555 19 rue Aldringen L-1118 Luxembourg (Luxembourg)	100	-	WELLNESSTONE GP SARL est le General Partner de GREAT GERMAN NURSING HOMES SCS
PAYS-BAS			
SUPERSTONE NV 530704488 Claudius Prinsenlaan 128 4818 CP Breda (Pays-Bas)	100	100	SUPERSTONE détient aux Pays-Bas: - 7 cliniques de soins aigus à Ede, Naarden, Rijswick, Heerlen, Voorschoten, Almere, et Arnhem - 17 centres de soins pour personnes âgées et handicapées à Ermelo, Alphen aan den Rijn, Lopik, Gouda, Sliedrecht, Tiel, Bavel, Amsterdam, Gorinchem, Ede, Rotterdam, Zoetermeer, Velp et Den Haag - 15 centres de consultations médicales à Tiel, Uithoorn, Oisterwijk, Leiden, Baarn, Goirle, Tilburg, Eemnes, Oud Beijerland, Eindhoven, Amsterdam, Dokkum et Weesp - 1 parking à Breda

FILIALES DÉTENUES PAR LE GROUPE COFINIMMO ET AYANT DES INTÉRÊTS MINORITAIRES (PARTICIPATIONS NE DONNANT PAS LE CONTRÔLE)

Nom et adresse du siège social Liste des filiales consolidées globalement	Participation directe et indirecte et droits de vote (en %)		Activité principale des filiales du Groupe qui ne sont pas détenues à 100 %
	31.12.2019	31.12.2018	
ALLEMAGNE			
ARCON-TRUST DRITTE IMMOBILIENANIAGEN GMBH Siège social: Hamburg HRB 55365 Adresse commerciale: Großer Burstah 45 20457 Hamburg	89,9	89,9	ARCON-TRUST DRITTE IMMOBILIENANIAGEN GMBH détient une maison de repos et de soins à Montabaur
PFLEGE PLUS + OBJEKT ALSDORF GMBH & CO. KG Siège social: Hamburg HRA 124930 Adresse commerciale: Großer Burstah 45 20457 Hamburg	94,9	94,9	PFLEGE PLUS + OBJEKT ALSDORF GMBH & CO. KG détient une maison de repos et de soins à Alsdorf
PFLEGE PLUS + OBJEKT BOCHUM GMBH & CO. KG Siège social: Hamburg HRA 124935 Adresse commerciale: Großer Burstah 45 20457 Hamburg	94,9	94,9	PFLEGE PLUS + OBJEKT BOCHUM GMBH & CO. KG détient une maison de repos et de soins à Bochum
PFLEGE PLUS + OBJEKT BOTTROP GMBH & CO. KG Siège social: Hamburg HRA 124934 Adresse commerciale: Großer Burstah 45 20457 Hamburg	94,9	94,9	PFLEGE PLUS + OBJEKT BOTTROP GMBH & CO. KG détient une maison de repos et de soins à Bottrop
PFLEGE PLUS + OBJEKT ERFSTADT/ LIBLAR GMBH & CO. KG Siège social: Hamburg HRA 124933 Adresse commerciale: Großer Burstah 45 20457 Hamburg	94,9	94,9	PFLEGE PLUS + OBJEKT ERFSTADT/LIBLAR GMBH & CO. KG détient une maison de repos et de soins à Erfstadt
PFLEGE PLUS + OBJEKT FRIEDRICHSTADT GMBH & CO. KG Siège social: Hamburg HRA 124938 Adresse commerciale: Großer Burstah 45 20457 Hamburg	94,9	94,9	PFLEGE PLUS + OBJEKT FRIEDRICHSTADT GMBH & CO. KG détient une maison de repos et de soins à Friedrichstadt
PFLEGE PLUS + OBJEKT GELSENKIRCHEN GMBH & CO. KG Siège social: Hamburg HRA 124986 Adresse commerciale: Großer Burstah 45 20457 Hamburg	94,9	94,9	PFLEGE PLUS + OBJEKT GELSENKIRCHEN GMBH & CO. KG détient une maison de repos et de soins à Gelsenkirchen
PFLEGE PLUS + OBJEKT GOSLAR GMBH & CO. KG Siège social: Hamburg HRA 124957 Adresse commerciale: Großer Burstah 45 20457 Hamburg	94,9	94,9	PFLEGE PLUS + OBJEKT GOSLAR GMBH & CO. KG détient une maison de repos et de soins à Goslar
PFLEGE PLUS + OBJEKT HAAN GMBH & CO. KG Siège social: Hamburg HRA 124931 Adresse commerciale: Großer Burstah 45 20457 Hamburg	94,9	94,9	PFLEGE PLUS + OBJEKT HAAN GMBH & CO. KG détient une maison de repos et de soins à Haan
PFLEGE PLUS + OBJEKT WEIL AM RHEIN GMBH & CO. KG Siège social: Hamburg HRA 124936 Adresse commerciale: Großer Burstah 45 20457 Hamburg	94,9	94,9	PFLEGE PLUS + OBJEKT WEIL AM RHEIN GMBH & CO. KG détient une maison de repos et de soins à Weil Am Rhein
PFLEGE PLUS + OBJEKT WEILERWIST GMBH & CO. KG Siège social: Hamburg HRA 124937 Adresse commerciale: Großer Burstah 45 20457 Hamburg	94,9	94,9	PFLEGE PLUS + OBJEKT WEILERWIST GMBH & CO. KG détient une maison de repos et de soins à Weilerwist
PFLEGE PLUS + OBJEKT SWISTTAL GMBH & CO. KG Siège social: Hamburg HRA 50992 Adresse commerciale: Großer Burstah 45 20457 Hamburg	94,9	94,9	PFLEGE PLUS + OBJEKT SWISTTAL GMBH & CO. KG détient une maison de repos et de soins à Swisttal
PRESIDENTIAL NORDIC 1 GMBH & CO. KG Siège social: Hamburg HRA 50316 Adresse commerciale: Großer Burstah 45 20457 Hamburg	94,9	94,9	PRESIDENTIAL NORDIC 1 GMBH & CO. KG détient trois maisons de repos et de soins à Leck, à Schafflung et à Viöl

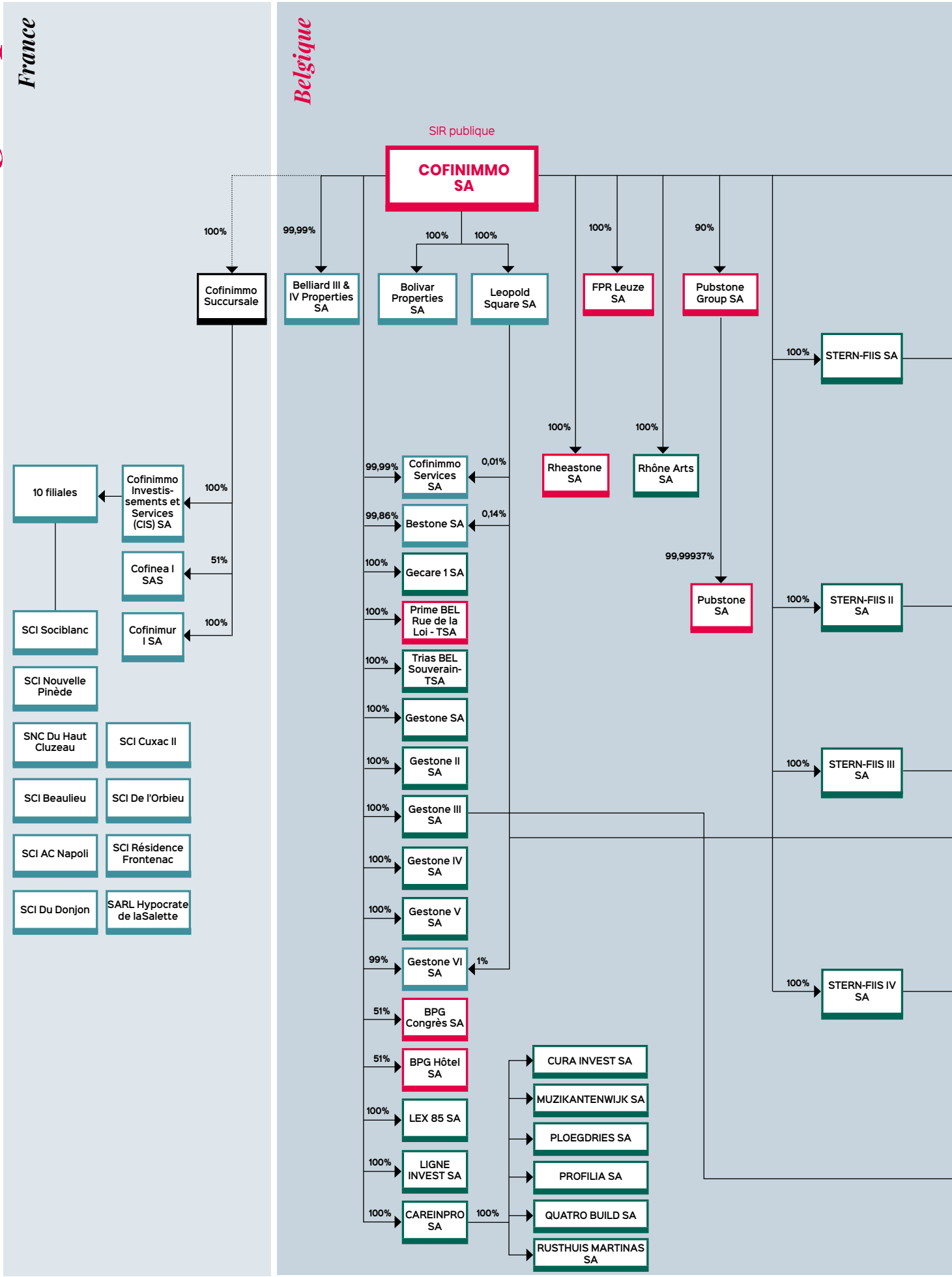
Nom et adresse du siège social Liste des filiales consolidées globalement	Participation directe et indirecte et droits de vote (en %)		Activité principale des filiales du Groupe qui ne sont pas détenues à 100 %
	31.12.2019	31.12.2018	
PRESIDENTIAL NORDIC 2 GMBH & CO. KG Siège social : Hamburg HRA 50317 Adresse commerciale : Großer Burstah 45 20457 Hamburg	94,9	94,9	PRESIDENTIAL NORDIC 2 GMBH & CO. KG détient deux maisons de repos et de soins à Lunden et à Ascheffel
BELGIQUE			
BELLIARD III-IV PROPERTIES SA 0475 162 121 Boulevard de la Woluwe 58 1200 Bruxelles	99,9	99,9	BELLIARD III-IV PROPERTIES SA détenait les droits résiduels de propriété de l'immeuble Belliard III & IV à Bruxelles
PUBSTONE SA 0405 819 096 Boulevard de la Woluwe 58 1200 Bruxelles	99,9	99,9	PUBSTONE SA détient 720 cafés/restaurants en Belgique exploités par INBEV
PUBSTONE GROUP SA 0878 010 643 Boulevard de la Woluwe 58 1200 Bruxelles	90	90	PUBSTONE GROUP SA détient une participation dans PUBSTONE SA
LUXEMBOURG			
GREAT GERMAN NURSING HOMES SCS B123141 19 rue Aldringen L-1118 Luxembourg (Luxembourg)	94.9	94,9	GREAT GERMAN NURSING HOMES SCS détient en Allemagne une maison de repos et de soins à Duisburg-Walsum
MASCHSEE PROPERTIES SARL B240471 19 rue Aldringen L-1118 Luxembourg (Luxembourg)	94.9	94.9	MASCHSEE PROPERTIES SARL détient un centre de sport et de bien-être à Hanovre en Allemagne
UHLENHORST PROPERTIES SARL B240610 19 rue Aldringen L-1118 Luxembourg (Luxembourg)	94.9	94.9	UHLENHORST PROPERTIES SARL détient un centre de sport et de bien-être à Hambourg en Allemagne
PAYS-BAS			
PUBSTONE PROPERTIES BV 81.85.89.723.B.01 Claudius Prinsenlaan 128 4818 CP Breda (Pays-Bas)	90[1]	90[1]	PUBSTONE PROPERTIES BV détient 218 cafés/restaurants aux Pays-Bas exploités par INBEV

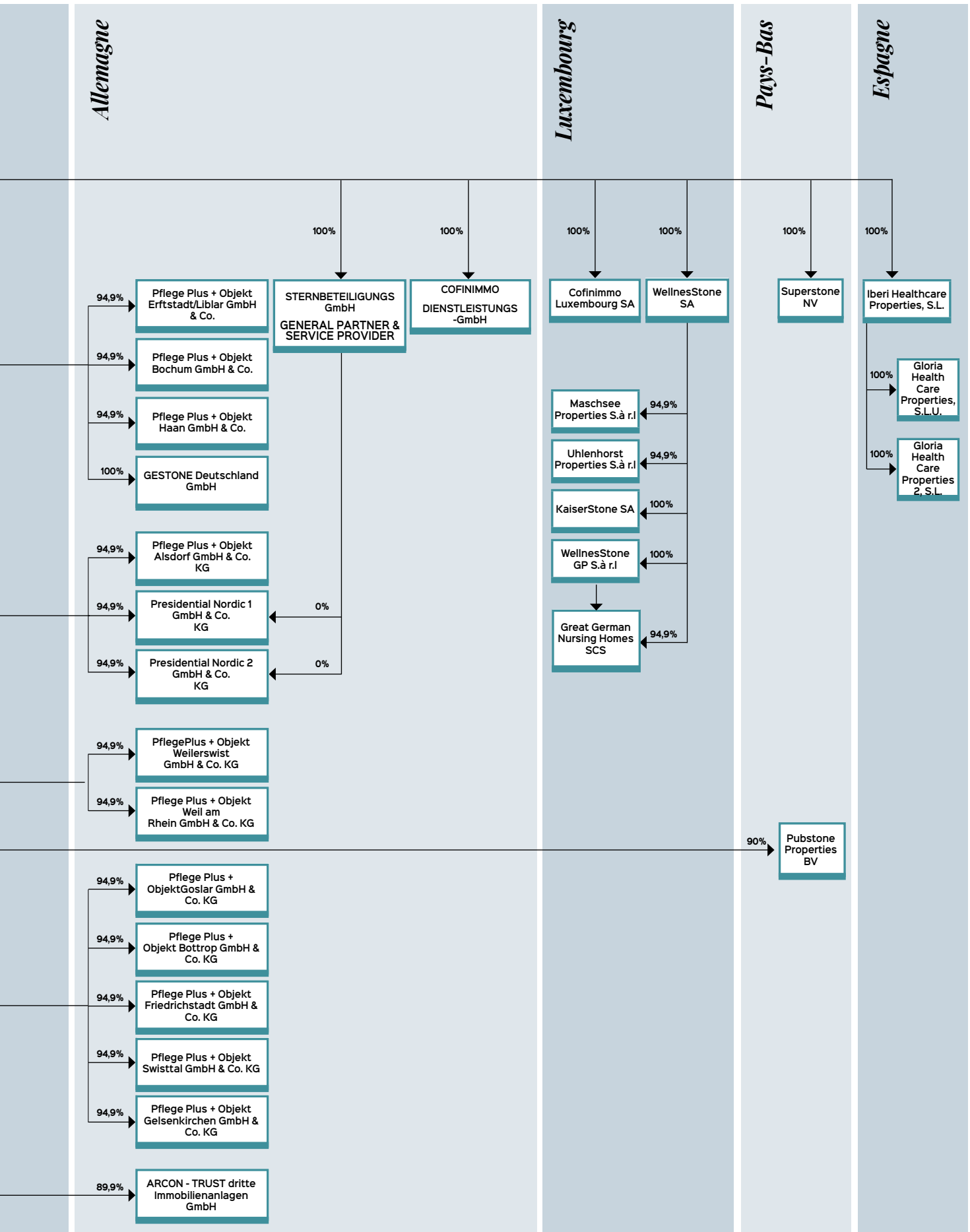
CO-ENTREPRISES

Nom et adresse du siège social Liste des filiales consolidées globalement	Participation directe et indirecte et droits de vote (en %)		Activité principale des filiales du Groupe qui ne sont pas détenues à 100 %
	31.12.2019	31.12.2018	
BELGIQUE			
BPG CONGRES SA 0713.600.789 Boulevard de la Woluwe 58 1200 Bruxelles	51	51	BPG CONGRES SA s'est vue attribuer par la Régie des Bâtiments (État fédéral belge) le marché public élaboré sur le modèle DBFM relatif à la construction et à la maintenance d'un Centre de Congrès à Bruxelles. COFINIMMO SA détient 51% du capital de BPG CONGRES SA, qui est donc mise en équivalence dans les comptes consolidés du Groupe. L'autre actionnaire est CFE.
BPG HOTEL SA 0713.600.888 Boulevard de la Woluwe 58 1200 Bruxelles	51	51	BPG HOTEL SA s'est vue attribuer par la Régie des Bâtiments (État fédéral belge) le marché public élaboré sur le modèle DBFM relatif à la construction et à l'exploitation d'un Hôtel à Bruxelles. COFINIMMO SA détient 51% du capital de BPG HOTEL SA, qui est donc mise en équivalence dans les comptes consolidés du Groupe. L'autre actionnaire est CFE.
FRANCE			
COFINEA I SAS 538 144 122 13 Rue du Docteur Lancereaux 75008 Paris (France)	51	51	COFINEA I SAS détient un EHPAD à Paris. COFINIMMO SA détient 51% du capital de COFINEA I SAS, qui est donc mise en équivalence dans les comptes consolidés du Groupe, L'autre actionnaire est le Groupe ORPEA

1 Intérêt économique.

Structure du groupe





LÉGENDE

SIRI	FIIS	Succursale	Filiale

PARTICIPATIONS NE DONNANT PAS LE CONTRÔLE[1]

Les participations ne donnant pas le contrôle représentent les intérêts de tiers dans des filiales qui ne sont détenues, ni directement, ni indirectement, par le Groupe.

Cofinimur I

Cofinimmo a acquis fin 2011, par l'intermédiaire de sa filiale Cofinimur I, un portefeuille d'agences et de bureaux du Groupe MAAF dont Foncière ATLAND possédait 2,35% des parts. Au cours du quatrième trimestre 2019, Cofinimmo a procédé à l'achat de ces 2,35%.

Pubstone

Cofinimmo a acquis fin 2007 la totalité d'un portefeuille de cafés et restaurants détenu jusqu'alors par Immobrew SA, filiale d'AB InBev Belgium et renommée Pubstone SA. Au 31.12.2019, InBev Belgium possède un intérêt indirect de 10% dans la structure Pubstone.

De plus, suite à la restructuration du Groupe Pubstone en décembre 2013, InBev Belgium possède des intérêts minoritaires directs de 10% dans Pubstone Properties BV.

Anheuser-Busch InBev (AB InBev) est le premier producteur mondial de bière. Pour de plus amples informations: **www.ab-inbev.com**

Rheastone

Suite à la scission partielle de Silverstone réalisée au cours de l'exercice 2015, Senior Assist détenait 2,62% dans Rheastone SA.

Au cours du 4e trimestre 2018, Cofinimmo a procédé à l'achat de ces 2,62%.

Aspria

Cofinimmo a acquis deux centres de sport et de bien-être situés en Allemagne. Le Groupe Aspria détient une participation de 5,1% dans Aspria Maschsee BV et Aspria Uhlenhorst BV.

Le Groupe Aspria, fondé en 2000, gère huit centres de sport et de bien-être haut de gamme, situés dans des localisations prestigieuses en Allemagne, en Belgique et en Italie. En Belgique, la société opère trois centres, dont un est la propriété de Cofinimmo.

Pour de plus amples informations: **www.aspria.com**

Il est à noter que la détention de ces intérêts minoritaires par des sociétés tierces hors du Groupe, et, dès lors, non contrôlés par Cofinimmo, est considérée comme non matérielle en regard de la totalité des capitaux propres du Groupe: au 31.12.2019, les intérêts minoritaires s'élèvent à 83 millions EUR, par rapport à un montant de capitaux propres de Cofinimmo de 2.534 millions EUR, soit 3,3%.

VARIATION DES PARTICIPATIONS NE DONNANT PAS LE CONTRÔLE

(x 1.000 EUR)	Cofinimur I		Pubstone	Rheastone	Aspria Maschsee	Aspria Uhlenhorst	Total
	ATLAND	Orataires	AB InBev	Senior Assist	Aspria	Aspria	
AU 01.01.2018	**1.415**	**66.030**	**13.055**	**1.495**	**786**	**500**	**83.280**
Intérêts dans le compte de résultats	67	3.203	2.273	48	103	144	5.839
Coupons ORA		-2.884					-2.884
Dividendes	-44		-1.312	-60			-1.416
Autres	314	584		-1.482			-584
AU 31.12.2018	**1.751**	**66.933**	**14.016**	**0**	**890**	**644**	**84.234**
Intérêts dans les comptes de résultats	69	3.522	1.878		95	111	5.674
Coupons ORA		-2.843					-2.843
Dividendes	-55		-2.227		-455	-268	-3.005
Autres	-1.765	330					-1.435
AU 31.12.2019	**0**	**67.942**	**13.667**	**0**	**530**	**486**	**82.625**

1 Le terme 'Participations ne donnant pas le contrôle' tel que défini par l'IFRS 12 correspond aux intérêts minoritaires.

Co-entreprises

Au 31.12.2019, le groupe Cofinimmo possède les co-entreprises reprises ci-après (Cofinéa I, BPG Congres et BPG Hotel) intégrées selon la méthode de la mise en équivalence car le Groupe exerce un contrôle conjoint sur ces sociétés en vertu d'accords contractuels de partenariat avec les actionnaires associés.

Étant donné leur quote-part dans le résultat du groupe Cofinimmo en 2019, ces co-entreprises sont considérées comme immatérielles.

INFORMATIONS GÉNÉRALES

Société	Cofinéa I	BPG Congres	BPG Hotel
Secteur	Immobilier de santé	Autres	Autres
Pays	France	Belgique	Belgique
% de détention par le groupe Cofinimmo	51%	51%	51%
Actionnaires associés	Groupe ORPEA OPCI (49%)	CFE (49%)	CFE (49%)
Date de la création de la société	2012	2018	2018
Période comptable	Clôture au 31 décembre	Clôture au 31 décembre	Clôture au 31 décembre
	31.12.2019	**31.12.2019**	**31.12.2019**
Montant de la quote-part de Cofinimmo dans le résultat (x 1.000 EUR)			
Résultat net (100%)	1.453	-2.157	-859
Autres éléments du résultat global	0	0	0
Résultat global	1.453	-2.157	-859
% de détention par le groupe Cofinimmo	51%	51%	51%
Quote-part dans le résultat des entreprises associées ou co- entreprises	741	-1.100	-438
Montant de la participation chez Cofinimmo (x 1.000 EUR)			
Participations dans des entreprises associées ou co-entreprises	8.154	785	682

Risques et engagements liés aux actionnaires associés

Le partenariat dans le cadre de la société Cofinéa I a été conclu avec le Groupe ORPEA et a pour but d'accueillir dans la structure des actifs exploités par le Groupe ORPEA.

Cofinimmo détient 51% des parts de cette structure. Toutefois, l'accord de partenariat prévoit que toutes les décisions, notamment en matière d'investissement et de désinvestissement, sont prises en accord avec les deux parties, ce qui implique un contrôle conjoint de la société.

Le même principe s'applique à BPG Congres et BPG Hotel.

NOTE 41. OPTIONS DE VENTE ACCORDÉES AUX ACTIONNAIRES NE DÉTENANT PAS LE CONTRÔLE

Le Groupe s'est engagé vis-à-vis des actionnaires ne détenant pas le contrôle de certaines filiales à acquérir leurs parts dans les sociétés si ceux-ci devaient exercer leurs options de vente.

Le prix d'exercice des options de vente accordées aux actionnaires ne détenant pas le contrôle est comptabilisé au passif du bilan consolidé sur la ligne 'Autres passifs financiers non courants' (voir Note 25).

Ceci concerne les sociétés ci-après Great German Nursing Homes SARL, Pflege Plus + Objekt Alsdorf GmbH, Pflege Plus + Objekt Bochum GmbH, Pflege Plus + Objekt Bottrop GmbH, Pflege Plus + Objekt Erftstadt/Liblar GmbH, Pflege Plus + Objekt Friedrichstadt GmbH, Pflege Plus + Objekt Gelsenkirchen GmbH, Pflege Plus + Objekt Goslar GmbH, Pflege Plus + Objekt Haan GmbH, Pflege Plus + Objekt Swisttal GmbH, Pflege Plus + Objekt Weil am Rhein GmbH, Pflege Plus + Objekt Weilerswist GmbH, Presidential Nordic 1 GmbH & Co. KG, Presidential Nordic 2 GmbH & Co. KG, ARCON-TRUST dritte Immobilienanlagen GmbH.

NOTE 42. PAIEMENTS FONDÉS SUR DES ACTIONS

PLAN D'OPTIONS SUR ACTIONS

En 2006, Cofinimmo a lancé un plan d'options sur actions par lequel 8.000 options sur actions ont été accordées au Management du Groupe. Ce plan a été relancé durant chacune des années suivantes jusqu'en 2016 compris. Depuis 2017, le plan d'options sur actions n'a plus été proposé.

Au moment de l'exercice, les bénéficiaires paieront le prix d'exercice (par action) de l'année d'octroi du plan, en échange de la livraison des titres. En cas de départ volontaire ou involontaire (à l'exclusion d'une rupture pour motif grave) d'un bénéficiaire, les options sur actions acceptées et dévolues pourront être exercées après l'échéance de la troisième année civile qui suit l'année de l'octroi des options sur actions. Les options non dévolues sont annulées sauf dans le cas d'un départ à la pension. En cas de dé-

part involontaire d'un bénéficiaire pour motif grave, les options sur actions acceptées, dévolues ou non, mais non encore exercées, seront annulées. Ces conditions d'acquisition et de périodes d'exercice des options en cas de départ, volontaire ou involontaire, s'appliqueront sans préjudice du pouvoir du Conseil d'Administration pour les membres du Comité de Direction ou du Comité de Direction pour les autres participants, d'autoriser des dérogations à ces dispositions à l'avantage du bénéficiaire, sur la base de critères objectifs et pertinents.

NOMBRE D'OPTIONS SUR ACTIONS

Année de plan	2016	2015	2014	2013	2012	2011	2010	2009	2008	2007	2006
Accordées	**6.825**	**7.525**	**3.000**	**3.320**	**4.095**	**8.035**	**5.740**	**7.215**	**6.730**	**7.300**	**8.000**
Annulées	-1.600	-1.600		-500	-1.067	-1.386	-250	-695	-2.125	-2.050	-2.350
Exercées	-50	-1.125	-350	-770	-1.428	-5.049	-5.120	-6.303	-1.630	-1.975	-2.800
Expirées								-217			
AU 31.12.2019	**5.175**	**4.800**	**2.650**	**2.050**	**1.600**	**1.600**	**370**	**0**	**2.975**	**3.275**	**2.850**
Exerçable au 31.12.2019	5.175	4.800	2.650	2.050	1.600	1.600	370	0	2.975	3.275	2.850
Prix d'exercice (en EUR)	108,44	95,03	88,75	88,12	84,85	97,45	93,45	86,06	122,92	143,66	129,27
Date extrême d'exercice des options	15.06.26	16.06.25	16.06.24	16.06.23	18.06.22	14.06.21	13.06.20	11.06.19	12.06.23	12.06.22	13.06.21
Juste valeur des options sur actions à la date d'octroi (x 1.000 EUR)	200,86	233,94	102,99	164,64	168,18	363,90	255,43	372,44	353,12	261,27	216,36

Cofinimmo applique la norme IFRS 2 en reconnaissant la juste valeur des options sur actions à la date d'octroi sur la durée d'acquisition des droits (c'est-à-dire trois ans) selon la méthode d'acquisition progressive. La charge annuelle de l'acquisition progressive est comptabilisée en frais de personnel dans le compte de résultats.

NOTE 43. NOMBRE MOYEN DE PERSONNES LIÉES PAR UN CONTRAT DE TRAVAIL OU D'ENTREPRISE

	2019	2018
Nombre moyen de personnes liées par un contrat de travail ou d'entreprise	130	134
Employés	125	130
Personnel de direction	5	4
Équivalents temps plein	**120**	**126**

NOTE 44. TRANSACTIONS AVEC DES PARTIES LIÉES

Les émoluments et primes d'assurance, à charge de Cofinimmo et de ses filiales, relatifs aux membres du Conseil d'Administration et enregistrés dans le compte de résultats, s'élèvent à 3.893.398 EUR dont 304.000 EUR sont attribués aux avantages postérieurs à l'emploi.

Le chapitre 'Déclaration de gouvernance d'entreprise' du présent Rapport reprend la composition des différents organes de décision, ainsi que les tableaux relatifs aux rémunérations des Administrateurs non exécutifs et exécutifs. La différence entre le montant du compte de résultats et celui mentionné dans les tableaux s'explique par les mouvements des provisions.

Les Administrateurs ne bénéficient pas du plan de participation aux résultats, qui concerne uniquement les employés du Groupe.

Pour rappel, fin 2012, Cofinimmo a conclu une joint-venture concernant l'entité Cofinéa I SAS, une société de droit français dont Cofinimmo détient 51% du capital et le Groupe ORPEA le solde, soit 49%. À l'exception de sa participation dans Cofinéa I, Cofinimmo n'a pas d'autres transactions avec cette co-entreprise. Par ailleurs, il n'y a pas eu de transaction en 2019 avec le Groupe ORPEA (pour plus de détails, voir Note 40).

Cofinimmo a procédé à l'achat des actions détenues par Foncière ATLAND dans le capital de Cofinimur I, société de droit français, pour moins de 2,5 millions EUR. Le capital de cette société était détenu à hauteur de 97,65% par Cofinimmo et 2,35% par Foncière ATLAND de sorte que Cofinimmo détient à présent la totalité des actions de la société Cofinimur I.

Le 14.12.2018, Cofinimmo a conclu des accords lui permettant de constituer, au profit de BPI Real Estate Belgium et au plus tard le 30.06.2020, une emphytéose de 99 ans sur les immeubles de bureaux Serenitas et Moulin à Papier, situés dans la zone décentralisée de Bruxelles, BPI Real Estate Belgium SA est une société du groupe industriel belge CFE. Celui-ci ayant un lien de participation avec des filiales de Cofinimmo SA (BPG CONGRES SA et BPG HOTEL SA) depuis le 13.11.2018, les dispositions des articles 37 § 1 et 49 § 2 de la Loi du 12.05.2014 relative aux sociétés immobilières réglementées ont été appliquées.

Il n'y a pas eu d'autres transactions avec d'autres parties liées.

NOTE 45. ÉVÉNEMENTS SURVENUS APRÈS LA DATE DE CLÔTURE

Aucun événement majeur qui pourrait avoir un impact significatif sur les résultats au 31.12.2019 n'est survenu après la date de clôture.

Acquisition d'un immeuble de bureaux doté d'un centre médical dans le CBD de Bruxelles

Début mars 2020, Cofinimmo a acquis 100% des actions de la société détentrice de l'immeuble de bureaux Trône 100, située dans le Central Business District de Bruxelles (CBD). Une partie des travaux a déjà été livrée, et la partie restante sera livrée en T2 2020. L'immeuble fait l'objet d'une rénovation lourde afin d'offrir confort et qualité aux futurs occupants. Au moment de l'acquisition, environ un tiers du site était déjà loué pour 18 ans au Centre Médical Parc Léopold, géré par le CHIREC. La valeur conventionnelle du bien immobilier pour le calcul du prix des actions s'élevait à environ 40 millions EUR. Le rendement brut atteindra plus de 4% une fois que l'immeuble sera totalement loué.

Dividende

Le montant du dividende proposé à l'Assemblée Générale Ordinaire du 13.05.2020 sera de 144.472.115,20 EUR pour les actions et de 95.939,20 EUR pour les actions propres détenues par la filiale Gestone III SA (pour plus de détails, voir Note 20).

Epidémie de coronavirus COVID-19 (situation au 19.03.2020)

Faisant suite à l'apparition de l'épidémie de coronavirus COVID-19 dans les pays dans lesquels le groupe est actif, Cofinimmo a mis en place différentes mesures afin d'assurer la continuité de ses activités, tout en faisant de la santé et du bien-être de toutes ses parties prenantes sa priorité.

Dès le 09.03.2020, le comité exécutif de Cofinimmo a encouragé ses collaborateurs à passer en formule télétravail pour toutes les tâches ne nécessitant pas une présence physique sur place. Cette solution était déjà bien éprouvée et amplement utilisée par les collaborateurs de la société et n'a pas entraîné de difficulté particulière. Cette mesure a encore été renforcée par la suite, pour s'inscrire dans le cadre des décisions prises par les autorités.

Les équipes opérationnelles restent en contact étroit avec les locataires du groupe, pour assurer la continuité des prestations, et ainsi les aider à traverser cette période difficile pour tout un chacun.

Il est trop tôt à ce stade pour déterminer l'impact de la crise actuelle sur la capacité de certains locataires à payer leurs loyers.

Par ailleurs, la crise actuelle n'impacte que très peu les chantiers en cours. Les dates de réception provisoire des chantiers entamés récemment sont encore lointaines.

Les réceptions provisoires de certains chantiers de bureaux en phase finale, telles que le redéveloppement du Quartz, sont en cours de replanification. Sur base des informations actuelles, la date de mise en exploitation après rénovation de l'immeuble Trône 100 (dont la société propriétaire a récemment été acquise par Cofinimmo) ne devrait pas être affectée.

Les chantiers en immobilier de santé dont la fin était prévue au 1er ou au 2ème trimestre 2020 se présentent comme suit :

- La construction d'une clinique orthopédique à Rijswijk (Pays-Bas) a été achevée à la mi-février, et le site est opérationnel depuis lors.
- La construction d'un centre de consultations médicales à Bergeijk (Pays-Bas) se poursuit, en visant toujours une réception provisoire en fin de 2ème trimestre 2020.
- La construction d'une clinique psychiatrique à Kaarst (Allemagne) a été récemment achevée, et les conditions suspensives de nature administrative à son acquisition devraient être levées prochainement.

En matière de financement externe, les disponibilités sur les lignes de crédit confirmées atteignent actuellement 1,1 milliard EUR. Après couverture des émissions de billets de trésorerie à moins d'un an, Cofinimmo dispose de près de 400 millions EUR de lignes de crédit confirmées excédentaires pour financer son activité, sans tenir compte des capacités supplémentaires en cours de négociation.

Avez un taux d'endettement d'à peine 41,0% au 31.12.2019 (et ayant peu évolué depuis lors), le bilan consolidé de Cofinimmo démontre une forte solvabilité, ce qui constitue un atout appréciable pour aborder la crise actuelle.

Rapport du commissaire à l'assemblée générale de Cofinimmo SA pour l'exercice clos le 31 décembre 2019 - Comptes consolidés

Dans le cadre du contrôle légal des comptes consolidés de Cofinimmo SA (« la société ») et de ses filiales (conjointement « le groupe »), nous vous présentons notre rapport du commissaire. Celui-ci inclut notre rapport sur les comptes consolidés ainsi que les autres obligations légales et réglementaires. Le tout constitue un ensemble et est inséparable.

Nous avons été nommés en tant que commissaire par l'assemblée générale du 10 mai 2017, conformément à la proposition de l'organe d'administration émise sur recommandation du comité d'audit. Notre mandat de commissaire vient à échéance à la date de l'assemblée générale délibérant sur les comptes annuels clôturés au 31 décembre 2019. Nous avons exercé le contrôle légal des comptes consolidés de Cofinimmo SA durant 27 exercices consécutifs.

Rapport sur les comptes consolidés

Opinion sans réserve

Nous avons procédé au contrôle légal des comptes consolidés du groupe, comprenant l'état de la situation financière consolidé au 31 décembre 2019, ainsi que l'état consolidé du résultat net et des autres éléments du résultat global, l'état consolidé des variations des capitaux propres et un tableau consolidé des flux de trésorerie de l'exercice clos à cette date, ainsi que les annexes, contenant un résumé des principales méthodes comptables et d'autres informations explicatives, dont le total de l'état de la situation financière consolidé s'élève à 4 558 239 (000) EUR et dont l'état consolidé du résultat net et des autres éléments du résultat global se solde par un bénéfice de l'exercice (part du groupe) de 204 615 (000) EUR.

A notre avis, les comptes consolidés donnent une image fidèle du patrimoine et de la situation financière du groupe au 31 décembre 2019, ainsi que de ses résultats consolidés et de ses flux de trésorerie consolidés pour l'exercice clos à cette date, conformément aux normes internationales d'information financière (IFRS) telles qu'adoptées par l'Union Européenne et aux dispositions légales et réglementaires applicables en Belgique.

Fondement de l'opinion sans réserve

Nous avons effectué notre audit selon les Normes internationales d'audit (ISA), telles qu'applicables en Belgique. Par ailleurs, nous avons appliqué les normes internationales d'audit approuvées par l'IAASB applicables à la présente clôture et non encore approuvées au niveau national. Les responsabilités qui nous incombent en vertu de ces normes sont plus amplement décrites dans la section « Responsabilités du commissaire relatives à l'audit des comptes consolidés » du présent rapport. Nous nous sommes conformés à toutes les exigences déontologiques qui s'appliquent à l'audit des comptes consolidés en Belgique, en ce compris celles concernant l'indépendance.

Nous avons obtenu de l'organe d'administration et des préposés de la société, les explications et informations requises pour notre audit.

Nous estimons que les éléments probants que nous avons recueillis sont suffisants et appropriés pour fonder notre opinion.

Points clés de l'audit

Les points clés de l'audit sont les points qui, selon notre jugement professionnel, ont été les plus importants lors de l'audit des comptes consolidés de la période en cours. Ces points ont été traités dans le contexte de notre audit des comptes consolidés pris dans leur ensemble et lors de la formation de notre opinion sur ceux-ci. Nous n'exprimons pas une opinion distincte sur ces points.

Points clés de l'audit	Comment notre audit a traité le point clé de l'audit
Valorisation des immeubles de placement • Les immeubles de placement valorisés à la juste valeur (EUR 4 247 million) représentent 93% du bilan consolidé au 31 décembre 2019. Les variations de valeur du portefeuille immobilier ont un impact significatif sur le résultat net consolidé de la période et sur les fonds propres. • Le portefeuille comprend des immeubles donnés en location et en cours de construction. Les cessions d'actifs immobiliers représentent des transactions significatives. • Le Groupe utilise chaque trimestre des experts immobiliers indépendants pour valoriser à la juste valeur son portefeuille d'immeubles. Ces experts sont désignés par la Direction du Groupe et effectuent leurs travaux en accord avec les 'International Valuation Standards/RICS Valuation Standards'. Ils ont une connaissance confirmée des marchés immobiliers sur lesquels opère le Groupe. • Le portefeuille, à l'exclusion des projets de développement, est valorisé à la juste valeur. Les projets de développement sont valorisés suivant la même méthodologie mais en prenant en déduction l'ensemble des coûts nécessaires à la finalisation du projet de développement et en prenant en compte une prime de risque liée aux aléas de réalisation du projet. Les données clés de l'exercice de valorisation sont les taux de rendement ainsi que les loyers actuels du marché, qui sont influencés par les tendances du marché, les transactions comparables ainsi que les caractéristiques spécifiques de chaque immeuble dans le portefeuille. • Le risque d'audit se justifie par les hypothèses et les jugements importants liés à l'exercice d'évaluation, en particulier le taux de rendement retenu. **Référence aux annexes** • Nous renvoyons aux états financiers, y compris les notes annexées aux états financiers: note 2, méthodes comptables significatives ; note 22, Immeubles de placement.	• Nous avons évalué le contrôle interne mis en place par la direction en lien avec la valorisation des immeubles de placement et avons testé leur conception et leur mise en œuvre. • Nous avons évalué la compétence, l'indépendance et l'intégrité des experts immobiliers externes. • Nous avons discuté et revu le processus de valorisation, la performance du portefeuille immobilier et les hypothèses et jugements importants. • Nous avons évalué et comparé les hypothèses clés avec des données externes de l'industrie, en particulier pour le taux de rendement. • Nous avons effectué des procédures d'audit pour évaluer l'intégrité et l'exhaustivité des informations fournies aux experts indépendants, en particulier les revenus locatifs, les caractéristiques clés des contrats de location et d'occupation. • Nous avons comparé les montants repris dans les rapports d'évaluation des experts immobiliers aux données comptables et ensuite nous les avons réconciliés aux états financiers. • Dans le cadre de nos procédures d'audit effectuées sur les acquisitions et les cessions d'immeubles, nous avons évalué les contrats importants ainsi que la documentation du traitement comptable liée à ces transactions. • Enfin, nous avons évalué le caractère approprié et complet des informations fournies sur la juste valeur des immeubles de placement.

Responsabilités de l'organe d'administration relatives à l'établissement des comptes consolidés

L'organe d'administration est responsable de l'établissement des comptes consolidés donnant une image fidèle conformément aux normes internationales d'information financière (IFRS) telles qu'adoptées par l'Union Européenne et aux dispositions légales et réglementaires applicables en Belgique, ainsi que du contrôle interne qu'il estime nécessaire à l'établissement de comptes consolidés ne comportant pas d'anomalies significatives, que celles-ci proviennent de fraudes ou résultent d'erreurs.

Lors de l'établissement des comptes consolidés, il incombe à l'organe d'administration d'évaluer la capacité du groupe à poursuivre son exploitation, de fournir, le cas échéant, des informations relatives à la continuité d'exploitation et d'appliquer le principe comptable de continuité d'exploitation, sauf si l'organe d'administration a l'intention de mettre le groupe en liquidation ou de cesser ses activités ou s'il ne peut envisager une autre solution alternative réaliste.

Responsabilités du commissaire relatives à l'audit des comptes consolidés

Nos objectifs sont d'obtenir l'assurance raisonnable que les comptes consolidés pris dans leur ensemble ne comportent pas d'anomalies significatives, que celles-ci proviennent de fraudes ou résultent d'erreurs, et d'émettre un rapport du commissaire contenant notre opinion. L'assurance raisonnable correspond à un niveau élevé d'assurance, qui ne garantit toutefois pas qu'un audit réalisé conformément aux normes ISA permettra de toujours détecter toute anomalie significative existante. Les anomalies peuvent provenir de fraudes ou résulter d'erreurs et sont considérées comme significatives lorsque l'on peut raisonnablement s'attendre à ce qu'elles puissent, prises individuellement ou en cumulé, influencer les décisions économiques que les utilisateurs des comptes consolidés prennent en se fondant sur ceux-ci.

Lors de l'exécution de notre contrôle, nous respectons le cadre légal, réglementaire et normatif qui s'applique à l'audit des comptes consolidés en Belgique. L'étendue du contrôle légal des comptes ne comprend pas d'assurance quant à la viabilité future de la société ni quant à l'efficience ou l'efficacité avec laquelle l'organe d'administration a mené ou mènera les affaires de la société.

Dans le cadre d'un audit réalisé conformément aux normes ISA et tout au long de celui-ci, nous exerçons notre jugement professionnel et faisons preuve d'esprit critique. En outre :

- nous identifions et évaluons les risques que les comptes consolidés comportent des anomalies significatives, que celles-ci proviennent de fraudes ou résultent d'erreurs, définissons et mettons en œuvre des procédures d'audit en réponse à ces risques, et recueillons des éléments probants suffisants et appropriés pour fonder notre opinion. Le risque de non-détection d'une anomalie significative provenant d'une fraude est plus élevé que celui d'une anomalie significative résultant d'une erreur, car la fraude peut impliquer la collusion, la falsification, les omissions volontaires, les fausses déclarations ou le contournement du contrôle interne ;
- nous prenons connaissance du contrôle interne pertinent pour l'audit afin de définir des procédures d'audit appropriées en la circonstance, mais non dans le but d'exprimer une opinion sur l'efficacité du contrôle interne du groupe ;
- nous apprécions le caractère approprié des méthodes comptables retenues et le caractère raisonnable des estimations comptables faites par l'organe d'administration, de même que des informations les concernant fournies par ce dernier ;
- nous concluons quant au caractère approprié de l'application par l'organe d'administration du principe comptable de continuité d'exploitation et, selon les éléments probants recueillis, quant à l'existence ou non d'une incertitude significative liée à des événements ou situations susceptibles de jeter un doute important sur la capacité du groupe à poursuivre son exploitation. Si nous concluons à l'existence d'une incertitude significative, nous sommes tenus d'attirer l'attention des lecteurs de notre rapport du commissaire sur les informations fournies dans les comptes consolidés au sujet de cette incertitude ou, si ces informations ne sont pas adéquates, d'exprimer une opinion modifiée. Nos conclusions s'appuient sur les éléments probants recueillis jusqu'à la date de notre rapport du commissaire. Cependant, des situations ou événements futurs pourraient conduire le groupe à cesser son exploitation ;

- nous apprécions la présentation d'ensemble, la structure et le contenu des comptes consolidés et évaluons si les comptes consolidés reflètent les opérations et événements sous-jacents d'une manière telle qu'ils en donnent une image fidèle ;
- nous recueillons des éléments probants suffisants et appropriés concernant les informations financières des entités ou activités du groupe pour exprimer une opinion sur les comptes consolidés. Nous sommes responsables de la direction, de la supervision et de la réalisation de l'audit au niveau du groupe. Nous assumons l'entière responsabilité de l'opinion d'audit.

Nous communiquons au comité d'audit notamment l'étendue des travaux d'audit et le calendrier de réalisation prévus, ainsi que les observations importantes découlant de notre audit, y compris toute faiblesse significative dans le contrôle interne.

Nous fournissons également au comité d'audit une déclaration précisant que nous nous sommes conformés aux règles déontologiques pertinentes concernant l'indépendance, et leur communiquons, le cas échéant, toutes les relations et les autres facteurs qui peuvent raisonnablement être considérés comme susceptibles d'avoir une incidence sur notre indépendance ainsi que les éventuelles mesures de sauvegarde y relatives.

Parmi les points communiqués au comité d'audit, nous déterminons les points qui ont été les plus importants lors de l'audit des comptes consolidés de la période en cours, qui sont de ce fait les points clés de l'audit. Nous décrivons ces points dans notre rapport du commissaire, sauf si la loi ou la réglementation en interdit la publication.

Autres obligations légales et réglementaires

Responsabilités de l'organe d'administration

L'organe d'administration est responsable de la préparation et du contenu du rapport de gestion sur les comptes consolidés

Responsabilités du commissaire

Dans le cadre de notre mandat et conformément à la norme belge complémentaire aux normes internationales d'audit (ISA) telles qu'applicables en Belgique, notre responsabilité est de vérifier, dans leurs aspects significatifs, le rapport de gestion sur les comptes consolidés, ainsi que de faire rapport sur ces éléments.

Aspects relatifs au rapport de gestion sur les comptes consolidés

A l'issue des vérifications spécifiques sur le rapport de gestion sur les comptes consolidés, nous sommes d'avis que celui-ci concorde avec les comptes consolidés pour le même exercice et a été établi conformément à l'article 3:32 du Code des sociétés et des associations.

Dans le cadre de notre audit des comptes consolidés, nous devons également apprécier, en particulier sur la base de notre connaissance acquise lors de l'audit, si le rapport de gestion sur les comptes consolidés et les autres informations contenues dans le rapport annuel sur les comptes consolidés, à savoir :

- les éléments obligatoires du rapport annuel de Cofinimmo SA conformément à l'article 3:32 du Code des sociétés et des associations qui sont repris aux chapitres suivants : Facteurs de risques, Rapport de gestion – Chiffres clés, Rapport de gestion – Comptes consolidés, Rapport de gestion – Opérations et réalisations en 2019, Rapport de gestion - Evènements survenus après le 31.12.2019, Rapport de gestion – Prévisions 2020, Rapport de gestion – Stratégie financière en action, Rapport de gestion – Déclaration de gouvernance d'entreprise et Comptes annuels

comportent une anomalie significative, à savoir une information incorrectement formulée ou autrement trompeuse. Sur base de ces travaux, nous n'avons pas d'anomalie significative à vous communiquer.

Mentions relatives à l'indépendance

- Notre cabinet de révision et notre réseau n'ont pas effectué de missions incompatibles avec le contrôle légal des comptes consolidés et notre cabinet de révision est resté indépendant vis-à-vis du groupe au cours de notre mandat.
- Les honoraires relatifs aux missions complémentaires compatibles avec le contrôle légal visées à l'article 3:65 du Code des sociétés et des associations ont correctement été valorisés et ventilés dans l'annexe aux comptes consolidés.

Autres mentions

- Le présent rapport est conforme au contenu de notre rapport complémentaire destiné au comité d'audit visé à l'article 11 du règlement (UE) n° 537/2014.

Zaventem, le 19 mars 2020

Le commissaire

Deloitte Réviseurs d'Entreprises SCRL
Représentée par Rik Neckebroeck

Deloitte.

Deloitte Bedrijfsrevisoren/Réviseurs d'Entreprises
Coöperatieve vennootschap met beperkte aansprakelijkheid/Société coopérative à responsabilité limitée
Registered Office: Gateway building, Luchthaven Brussel Nationaal 1 J, B-1930 Zaventem
VAT BE 0429.053.863 - RPR Brussel/RPM Bruxelles - IBAN BE 17 2300 0465 6121 - BIC GEBABEBB

ÉTAT DU RÉSULTAT GLOBAL (COMPTE DE RÉSULTATS) (FORMAT ABRÉGÉ)

(x 1.000 EUR)	2019	2018
A. Résultat net		
Revenus locatifs	123.959	121.331
Reprises de loyers cédés et escomptés	8.784	8.815
Charges relatives à la location	-50	-381
Résultat locatif net	**132.693**	**129.765**
Récupération de charges immobilières	250	-6
Récupération de charges locatives et de taxes normalement assumées par le locataire sur immeubles loués	15.780	15.575
Frais incombant aux locataires et assumés par le propriétaire sur dégâts locatifs et remises en état au terme du bail	-1.110	-2.135
Charges et taxes normalement assumées par le locataire sur immeubles loués	-20.808	-20.774
Résultat immobilier	**126.805**	**122.425**
Frais techniques	-3.609	-4.230
Frais commerciaux	-789	-973
Charges et taxes sur immeubles non loués	-3.189	-4.248
Frais de gestion immobilière	-14.594	-12.170
Autres charges immobilières	0	0
Charges immobilières	**-22.182**	**-21.621**
Résultat d'exploitation des immeubles	**104.623**	**100.804**
Frais généraux de la société	-6.255	-5.216
Résultat d'exploitation avant résultat sur portefeuille	**98.368**	**95.588**
Résultat sur vente d'immeubles de placement	10.953	27.500
Résultat sur vente d'autres actifs non financiers	0	0
Variation de la juste valeur des immeubles de placement	59.457	-11.777
Autre résultat sur portefeuille	-4.342	-2.639
Résultat sur portefeuille	**66.068**	**13.084**
Résultat d'exploitation	**164.436**	**108.673**
Revenus financiers	81.539	49.463
Charges d'intérêt nettes	-22.823	-25.644
Autres charges financières	-563	-463
Variation de la juste valeur des actifs et passifs financiers	-22.918	14.192
Résultat financier	**35.236**	**37.548**
Résultat avant impôt	**199.672**	**146.220**
Impôt des sociétés	-2.130	-1.035
RÉSULTAT NET	**197.542**	**145.186**
B. Autres éléments du résultat global recyclables en compte de résultats		
Variation de la partie efficace de la juste valeur des instruments de couverture autorisés de flux de trésorerie	0	0
Impact du recyclage en compte de résultats des instruments de couverture pour lesquels la relation au risque couvert a pris fin	0	-578
Obligations convertibles	-9.930	300
AUTRES ÉLÉMENTS DU RÉSULTAT GLOBAL	**-9.930**	**-278**
C. Résultat global	**187.612**	**144.908**

AFFECTATIONS ET PRÉLÈVEMENTS

(x 1.000 EUR)	2019	2018
A. Résultat net	**197.542**	**145.186**
B. Transfert de/aux réserves	**-52.509**	**-21.795**
Transfert à la réserve du solde positif des variations de juste valeur des biens immobiliers	**-67.246**	**11.333**
Exercice comptable	-67.246	11.333
Exercices antérieurs	0	0
Transfert à la réserve du solde négatif des variations de juste valeur des biens immobiliers	**0**	**-20.819**
Exercice comptable	0	-20.819
Exercices antérieurs	0	0
Transfert à la réserve des frais et droits de mutation estimés intervenant lors de l'aliénation hypothétique des immeubles de placement	**6.453**	**444**
Transfert de la réserve du solde négatif des variations de juste valeur des instruments de couverture autorisés auxquels la comptabilité de couverture est appliquée	**0**	**0**
Exercice comptable	0	0
Exercices antérieurs	0	0
Transfert de la réserve du solde négatif des variations de juste valeur des instruments de couverture autorisés auxquels la comptabilité de couverture n'est pas appliquée	**24.394**	**6.292**
Exercice comptable	24.394	6.292
Exercices antérieurs	0	0
Transfert aux autres réserves	**-4**	**109**
Transfert du résultat reporté des exercices antérieurs	**-16.107**	**-19.154**
C. Rémunération du capital	**-7.517**	**-84.170**
Rémunération du capital prévue à l'Article 13, 1er, alinéa 1er de l'Arrêté Royal du 13.07.2014	-7.517	-84.170
D. Répartition au titre de l'exercice autre que la rémunération du capital	**-137.516**	**-39.221**
Dividendes	-137.051	-38.819
Plan de participation	-465	-402
E. Résultat à reporter	**78.331**	**198.212**

ÉTAT DE LA SITUATION FINANCIÈRE (BILAN) (FORMAT ABRÉGÉ)

(x 1.000 EUR)	2019	2018
Actif non courants	**4.294.833**	**3.681.840**
Immobilisations incorporelles	934	919
Immeubles de placement	2.320.615	2.139.453
Autres immobilisations corporelles	1.264	796
Actifs financiers non courants	1.875.080	1.447.679
Créances de location-financement	95.994	92.205
Autres créances non courantes	946	789
Créances commerciales et autres actifs non courants	0	0
Actifs courants	**106.557**	**92.208**
Actifs détenus en vue de la vente	28.764	33.663
Actifs financiers courants	2	0
Créances de location-financement	1.937	1.625
Créances commerciales	12.321	11.854
Créances fiscales et autres actifs courants	19.451	14.035
Trésorerie et équivalents de trésorerie	832	1.957
Comptes de régularisation	43.249	29.074
TOTAL DE L'ACTIF	**4.401.389**	**3.774.049**

Capitaux propres	**2.447.381**	**2.082.163**
Capital	1.385.227	1.232.176
Primes d'émission	806.214	664.203
Réserves	58.398	40.597
Résultat net de l'exercice	197.542	145.186
Passif	**1.954.008**	**1.691.886**
Passifs non courants	**998.931**	**1.009.879**
Provisions	24.151	22.422
Dettes financières non courantes	893.487	930.809
Établissements de crédit	282.493	208.000
Autres	610.994	722.809
Autres passifs financiers non courants	73.348	49.231
Impôts différés	7.946	7.417
Passifs courants	**955.077**	**682.008**
Dettes financières courantes	870.363	612.512
Autres passifs financiers courants	96	0
Dettes commerciales et autres dettes courantes	72.685	57.788
Comptes de régularisation	11.933	11.707
TOTAL DES CAPITAUX PROPRES ET DU PASSIF	**4.401.389**	**3.774.049**

CALCUL DU RATIO D'ENDETTEMENT

(x 1.000 EUR)		2019	2018
Dettes financières non courantes		893.487	930.809
Autres passifs financiers non courants (excepté instruments de couverture)	+	326	257
Dettes financières courantes	+	870.363	612.512
Dettes commerciales et autres dettes courantes	+	72.685	57.788
Montants non appelés des valeurs mobilières acquises	+	180	180
Dette totale	**=**	**1.837.041**	**1.601.546**
Actif total		4.401.389	3.774.049
Instruments de couverture	-	2.122	9
Total de l'actif (excepté instruments de couverture)	**=**	**4.399.267**	**3.774.040**
RATIO D'ENDETTEMENT	**/**	**41,76%**	**42,44%**

OBLIGATION DE DISTRIBUTION SELON L'ARRÊTÉ ROYAL DU 13.07.2014 RELATIF AUX SIR

(x 1.000 EUR)	2019	2018
Résultat net	**197.542**	**145.186**
Amortissements (+)	908	609
Réductions de valeur (+)	46	94
Reprises de réduction de valeur (-)	0	0
Reprises de loyers cédés et escomptés (-)	-8.784	-8.815
Autres éléments non monétaires (+/-)	27.338	8.081
Résultat sur vente de biens immobiliers (+/-)	-10.953	-27.500
Variation de la juste valeur des biens immobiliers (+/-)	-60.793	-6.360
Résultat corrigé (A)	**145.305**	**111.294**
Plus-values et moins-values réalisées sur biens immobiliers durant l'exercice (+/-)	-132.971	27.500
Plus-values réalisées sur biens immobiliers[1] durant l'exercice, exonérées de l'obligation de distribution sous réserve de leur réinvestissement dans un délai de quatre ans (-)	-2.938	-33.581
Plus-values réalisées sur biens immobiliers antérieurement exonérées de l'obligation de distribution et n'ayant pas été réinvesties dans un délai de quatre ans (+)	0	0
Plus-values nettes sur réalisation de biens immobiliers non exonérées de l'obligation de distribution (B)	**-135.909**	**-6.081**
TOTAL (A+B) x 80%	**7.517**	**84.170**
Diminution de l'endettement (-)	0	
Obligation de distribution	**7.517**	**84.170**

1 Par rapport à la valeur d'acquisition, augmentée des frais de rénovation immobilisés.

CAPITAUX PROPRES NON DISTRIBUABLES SELON L'ARTICLE 7:212 DU CODE DES SOCIÉTÉS ET DES ASSOCIATIONS (Anciennement article 617 du code des sociétés)

(x 1.000 EUR)	2019	2018
Total du bilan	**4.401.389**	**3.774.049**
Provision	-24.151	-22.422
Dettes	-1.929.857	-1.669.464
Actif net	**2.447.381**	**2.082.163**
Distribution de dividendes et plan de participation	-145.033	-123.391
Actif net après distribution	**2.302.348**	**1.958.772**
Capital libéré ou, s'il est supérieur, capital appelé	1.385.227	1.232.176
Primes d'émission indisponibles en vertu des Statuts	806.214	664.203
Réserve du solde positif des variations de juste valeur des biens immobiliers	134.502	0
Réserve des frais et droits de mutation estimés intervenant lors de l'aliénation hypothétique des immeubles de placement	-61.854	-57.549
Réserve du solde des variations de juste valeur des instruments de couverture autorisés auxquels la comptabilité de couverture est appliquée	0	300
Réserve du solde des variations de juste valeur des instruments de couverture autorisés auxquels la comptabilité de couverture n'est pas appliquée	-39.823	-3.802
Réserve pour actions propres	0	0
Autres réserves déclarées indisponibles par l'Assemblée Générale	2.017	2.626
Réserve légale	0	0
Fonds propres non distribuables selon l'Article 7:212 du Code des Sociétés et des Associations	**2.226.284**	**1.837.954**
Marge restante après distribution	**76.065**	**120.818**

ÉTAT DES VARIATIONS DES CAPITAUX PROPRES

(x 1.000 EUR)	Au 31.12.2017	Ajustement de la balance d'ouverture	Au 01.01.2018	Affectation du résultat net	
Capital	**1.144.164**		**1.144.164**		
Primes d'émission	**600.021**		**600.021**		
Réserves	**37.919**		**37.919**	**121.056**	
Réserve du solde des variations de juste valeur des biens immobiliers	-88.113		-88.113	12.597	
Réserve des droits de mutations estimés intervenant lors de l'aliénation hypothétique des immeubles de placement	-57.223		-57.223	-2.292	
Réserve du solde des variations de juste valeur des instruments de couverture autorisés auxquels la comptabilité de couverture telle que définie en IFRS est appliquée	5.033		5.033	-2.670	
Réserve du solde des variations de juste valeur des instruments de couverture autorisés auxquels la comptabilité de couverture telle que définie en IFRS n'est pas appliquée	-5.926		-5.926	8.330	
Réserve disponible	824		824		
Réserve indisponible	-488		-488	199	
Réserve de variation de la juste valeur de l'obligation convertible attribuable au changement du risque crédit 'propre'		-1.997	-1.997		
Résultat reporté	183.812	1.997	185.809	104.891	
Résultat net de l'exercice	**121.056**		**121.056**	**-121.056**	
Total des capitaux propres	**1.903.159**		**1.903.159**		

(x 1.000 EUR)	Au 31.12.2018	Ajustement de la balance d'ouverture	Au 01.01.2019	Affectation du résultat net	
Capital	**1.232.176**				
Primes d'émission	**664.203**				
Réserves	**40.598**			**145.186**	
Réserve du solde des variations de juste valeur des biens immobiliers	-84.005			9.486	
Réserve des droits de mutations estimés intervenant lors de l'aliénation hypothétique des immeubles de placement	-57.107			-444	
Réserve du solde des variations de juste valeur des instruments de couverture autorisés auxquels la comptabilité de couverture telle que définie en IFRS est appliquée	0			0	
Réserve du solde des variations de juste valeur des instruments de couverture autorisés auxquels la comptabilité de couverture telle que définie en IFRS n'est pas appliquée	2.492			-6.292	
Réserve disponible	824				
Réserve indisponible	-964			-109	
Réserve de variation de la juste valeur de l'obligation convertible attribuable au changement du risque crédit 'propre'	-1.697				
Résultat reporté	181.055			142.544	
Résultat net de l'exercice	**145.186**			**-145.186**	
Total des capitaux propres	**2.082.162**			**0**	

	Dividendes / coupons	Emission d'actions	Exercice de droits sur actions Cofinimmo (Stock Option Plan, actions propres)	Acquisition / Cessions actions propres	Couverture flux trésorerie	Transfert entre les réserves disponibles et indisponibles lors de cession d'actif	Autres	Résultat de l'exercice	Au 31.12.2018
		88.013							**1.232.176**
		64.182							**664.203**
	-118.205		**-81**	**187**		**-578**	**300**		**40.598**
						-8.489			-84.005
						2.408			-57.107
						-2.363			0
						87			2.492
									824
			-839	164					-964
							300		-1.697
	-118.205		758	23		7.779			181.055
								145.186	**145.186**
	-118.205	**152.195**	**-81**	**187**		**-578**	**300**	**145.186**	**2.082.163**

	Dividendes / coupons	Emission d'actions	Exercice de droits sur actions Cofinimmo (Stock Option Plan, actions propres)	Acquisition / Cessions actions propres	Couverture flux trésorerie	Transfert entre les réserves disponibles et indisponibles lors de cession d'actif	Autres	Résultat de l'exercice	Au 31.12.2019
		153.051							**1.385.227**
		142.011							**806.214**
	-123.391	**0**		**384**	**0**	**0**	**-4.379**	**0**	**58.398**
						141.776			67.257
						2.148			-55.403
									0
									-3.800
									824
				-3					-1.076
							-9.930		-11.627
	-123.391			387		-143.924	5.551		62.223
								197.542	**197.542**
	-123.391	**295.062**		**384**	**0**	**0**	**-4.379**	**197.542**	**2.447.381**

Rapport du commissaire à l'assemblée générale de Cofinimmo SA pour l'exercice clos le 31 décembre 2019 - Comptes annuels

Dans le cadre du contrôle légal des comptes annuels de Cofinimmo SA (la « société »), nous vous présentons notre rapport du commissaire. Celui-ci inclut notre rapport sur les comptes annuels ainsi que les autres obligations légales et réglementaires. Le tout constitue un ensemble et est inséparable.

Nous avons été nommés en tant que commissaire par l'assemblée générale du 10 mai 2017, conformément à la proposition de l'organe d'administration émise sur recommandation du comité d'audit. Notre mandat de commissaire vient à échéance à la date de l'assemblée générale délibérant sur les comptes annuels clôturés au 31 décembre 2019. Nous avons exercé le contrôle légal des comptes annuels de Cofinimmo SA durant 27 exercices consécutifs.

Rapport sur les comptes annuels

Opinion sans réserve

Nous avons procédé au contrôle légal des comptes annuels de la société, comprenant le bilan au 31 décembre 2019, ainsi que le compte de résultats et des autres éléments du résultat global, l'état des variations des capitaux propres et un tableau des flux de trésorerie de l'exercice clos à cette date, ainsi que des notes, contenant un résumé des principales méthodes comptables et d'autres notes explicatives dont le total du bilan s'élève à 4 401 389 (000) EUR et dont le compte de résultats se solde par un bénéfice de l'exercice de 197 542 (000) EUR

A notre avis, les comptes annuels donnent une image fidèle du patrimoine et de la situation financière de la société au 31 décembre 2019, ainsi que de ses résultats et de ses flux de trésorerie pour l'exercice clos à cette date, conformément aux normes internationales d'information financière (IFRS) telles qu'adoptées par l'Union Européenne et aux dispositions légales et réglementaires applicables en Belgique.

Fondement de l'opinion sans réserve

Nous avons effectué notre audit selon les Normes internationales d'audit (ISA), telles qu'applicables en Belgique. Par ailleurs, nous avons appliqué les normes internationales d'audit approuvées par l'IAASB applicables à la présente clôture et non encore approuvées au niveau national. Les responsabilités qui nous incombent en vertu de ces normes sont plus amplement décrites dans la section « Responsabilités du commissaire relatives à l'audit des comptes annuels » du présent rapport. Nous nous sommes conformés à toutes les exigences déontologiques qui s'appliquent à l'audit des comptes annuels en Belgique, en ce compris celles concernant l'indépendance.

Nous avons obtenu de l'organe d'administration et des préposés de la société, les explications et informations requises pour notre audit.

Nous estimons que les éléments probants que nous avons recueillis sont suffisants et appropriés pour fonder notre opinion.

Points clés de l'audit

Les points clés de l'audit sont les points qui, selon notre jugement professionnel, ont été les plus importants lors de l'audit des comptes annuels de la période en cours. Ces points ont été traités dans le contexte de notre audit des comptes annuels pris dans leur ensemble et lors de la formation de notre opinion sur ceux-ci. Nous n'exprimons pas une opinion distincte sur ces points.

Points clés de l'audit	Comment notre audit a traité les points clés de l'audit
Valorisation des immeubles de placement • Les immeubles de placement valorisés à la juste valeur (EUR 2 349 million) représentent 53% du bilan consolidé au 31 décembre 2019. Les variations de valeur du portefeuille immobilier ont un impact significatif sur le résultat net de la période et sur les fonds propres. • Le portefeuille comprend des immeubles donnés en location et en cours de construction. Les cessions d'actifs immobiliers représentent des transactions significatives. • Cofinimmo SA utilise chaque trimestre des experts immobiliers indépendants pour valoriser à la juste valeur son portefeuille d'immeubles. Ces experts sont désignés par la Direction et effectuent leurs travaux en accord avec les 'International Valuation Standards/RICS Valuation Standards'. Ils ont une connaissance confirmée des marchés immobiliers sur lesquels opère Cofinimmo SA. • Le portefeuille, à l'exclusion des projets de développement, est valorisé à la juste valeur. Les projets de développement sont valorisés suivant la même méthodologie mais en prenant en déduction l'ensemble des coûts nécessaires à la finalisation du projet de développement et en prenant en compte une prime de risque liée aux aléas de réalisation du projet. Les données clés de l'exercice de valorisation sont les taux de rendement ainsi que les loyers actuels du marché, qui sont influencés par les tendances du marché, les transactions comparables ainsi que les caractéristiques spécifiques de chaque immeuble dans le portefeuille. • Le risque d'audit se justifie par les hypothèses et les jugements importants liés à l'exercice d'évaluation, en particulier pour le taux de rendement retenu. **Référence aux annexes** • Nous renvoyons aux comptes annuels, y compris les notes annexées aux comptes annuels: note 2, méthodes comptables significatives ; note 22, Immeubles de placement.	• Nous avons évalué le contrôle interne mis en place par la direction en lien avec la valorisation des immeubles de placement et avons testé leur conception et leur mise en œuvre. • Nous avons évalué la compétence, l'indépendance et l'intégrité des experts immobiliers externes. • Nous avons discuté et revu le processus de valorisation, la performance du portefeuille immobilier et les hypothèses et jugements importants. • Nous avons évalué et comparé les hypothèses clés avec des données externes de l'industrie, en particulier pour le taux de rendement. • Nous avons effectué des procédures d'audit pour évaluer l'intégrité et l'exhaustivité des informations fournies aux experts indépendants, en particulier les revenus locatifs, les caractéristiques clés des contrats de location et d'occupation. • Nous avons comparé les montants repris dans les rapports d'évaluation des experts immobiliers aux données comptables et ensuite nous les avons réconciliés aux états financiers. • Dans le cadre de nos procédures d'audit effectuées sur les acquisitions et les cessions d'immeubles, nous avons évalué les contrats importants ainsi que la documentation du traitement comptable liée à ces transactions. • Enfin, nous avons évalué le caractère approprié et complet des informations fournies sur la juste valeur des immeubles de placement.

Responsabilités de l'organe d'administration relatives à l'établissement des comptes annuels

L'organe d'administration est responsable de l'établissement des comptes annuels donnant une image fidèle conformément au référentiel comptable applicable en Belgique, ainsi que du contrôle interne qu'il estime nécessaire à l'établissement de comptes annuels ne comportant pas d'anomalies significatives, que celles-ci proviennent de fraudes ou résultent d'erreurs.

Lors de l'établissement des comptes annuels, il incombe à l'organe d'administration d'évaluer la capacité de la société à poursuivre son exploitation, de fournir, le cas échéant, des informations relatives à la continuité d'exploitation et d'appliquer le principe comptable de continuité d'exploitation, sauf si l'organe d'administration a l'intention de mettre la société en liquidation ou de cesser ses activités ou s'il ne peut envisager une autre solution alternative réaliste.

Responsabilités du commissaire relatives à l'audit des comptes annuels

Nos objectifs sont d'obtenir l'assurance raisonnable que les comptes annuels pris dans leur ensemble ne comportent pas d'anomalies significatives, que celles-ci proviennent de fraudes ou résultent d'erreurs, et d'émettre un rapport du commissaire contenant notre opinion. L'assurance raisonnable correspond à un niveau élevé d'assurance, qui ne garantit toutefois pas qu'un audit réalisé conformément aux normes ISA permettra de toujours détecter toute anomalie significative existante. Les anomalies peuvent provenir de fraudes ou résulter d'erreurs et sont considérées comme significatives lorsque l'on peut raisonnablement s'attendre à ce qu'elles puissent, prises individuellement ou en cumulé, influencer les décisions économiques que les utilisateurs des comptes annuels prennent en se fondant sur ceux-ci.

Lors de l'exécution de notre contrôle, nous respectons le cadre légal, réglementaire et normatif qui s'applique à l'audit des comptes annuels en Belgique. L'étendue du contrôle légal des comptes ne comprend pas d'assurance quant à la viabilité future de la société ni quant à l'efficience ou l'efficacité avec laquelle l'organe d'administration a mené ou mènera les affaires de la société.

Dans le cadre d'un audit réalisé conformément aux normes ISA et tout au long de celui-ci, nous exerçons notre jugement professionnel et faisons preuve d'esprit critique. En outre :

- nous identifions et évaluons les risques que les comptes annuels comportent des anomalies significatives, que celles-ci proviennent de fraudes ou résultent d'erreurs, définissons et mettons en œuvre des procédures d'audit en réponse à ces risques, et recueillons des éléments probants suffisants et appropriés pour fonder notre opinion. Le risque de non-détection d'une anomalie significative provenant d'une fraude est plus élevé que celui d'une anomalie significative résultant d'une erreur, car la fraude peut impliquer la collusion, la falsification, les omissions volontaires, les fausses déclarations ou le contournement du contrôle interne ;
- nous prenons connaissance du contrôle interne pertinent pour l'audit afin de définir des procédures d'audit appropriées en la circonstance, mais non dans le but d'exprimer une opinion sur l'efficacité du contrôle interne de la société ;
- nous apprécions le caractère approprié des méthodes comptables retenues et le caractère raisonnable des estimations comptables faites par l'organe d'administration, de même que des informations les concernant fournies par ce dernier ;

- nous concluons quant au caractère approprié de l'application par l'organe d'administration du principe comptable de continuité d'exploitation et, selon les éléments probants recueillis, quant à l'existence ou non d'une incertitude significative liée à des événements ou situations susceptibles de jeter un doute important sur la capacité de la société à poursuivre son exploitation. Si nous concluons à l'existence d'une incertitude significative, nous sommes tenus d'attirer l'attention des lecteurs de notre rapport du commissaire sur les informations fournies dans les comptes annuels au sujet de cette incertitude ou, si ces informations ne sont pas adéquates, d'exprimer une opinion modifiée. Nos conclusions s'appuient sur les éléments probants recueillis jusqu'à la date de notre rapport du commissaire. Cependant, des situations ou événements futurs pourraient conduire la société à cesser son exploitation ;
- nous apprécions la présentation d'ensemble, la structure et le contenu des comptes annuels et évaluons si les comptes annuels reflètent les opérations et événements sous-jacents d'une manière telle qu'ils en donnent une image fidèle.

Nous communiquons au comité d'audit notamment l'étendue des travaux d'audit et le calendrier de réalisation prévus, ainsi que les observations importantes découlant de notre audit, y compris toute faiblesse significative dans le contrôle interne.

Nous fournissons également au comité d'audit une déclaration précisant que nous nous sommes conformés aux règles déontologiques pertinentes concernant l'indépendance, et leur communiquons, le cas échéant, toutes les relations et les autres facteurs qui peuvent raisonnablement être considérés comme susceptibles d'avoir une incidence sur notre indépendance ainsi que les éventuelles mesures de sauvegarde y relatives.

Parmi les points communiqués au comité d'audit, nous déterminons les points qui ont été les plus importants lors de l'audit des comptes annuels de la période en cours, qui sont de ce fait les points clés de l'audit. Nous décrivons ces points dans notre rapport du commissaire, sauf si la loi ou la réglementation en interdit la publication.

Autres obligations légales et réglementaires

Responsabilités de l'organe d'administration

L'organe d'administration est responsable de la préparation et du contenu du rapport de gestion, et des autres informations contenues dans le rapport annuel, des documents à déposer conformément aux dispositions légales et réglementaires, du respect des dispositions légales et réglementaires applicables à la tenue de la comptabilité ainsi que du respect du Code des sociétés, du Code des sociétés et des associations et des statuts de la société.

Responsabilités du commissaire

Dans le cadre de notre mandat et conformément à la norme belge complémentaire aux normes internationales d'audit (ISA) telles qu'applicables en Belgique, notre responsabilité est de vérifier, dans leurs aspects significatifs, le rapport de gestion et le respect de certaines dispositions du Code des sociétés, du Code des sociétés et des associations et des statuts, ainsi que de faire rapport sur ces éléments.

Aspects relatifs au rapport de gestion

A l'issue des vérifications spécifiques sur le rapport de gestion, nous sommes d'avis que celui-ci concorde avec les comptes annuels pour le même exercice et a été établi conformément aux articles 3:5 et 3:6 du Code des sociétés et des associations.

Dans le cadre de notre audit des comptes annuels, nous devons également apprécier, en particulier sur la base de notre connaissance acquise lors de l'audit, si le rapport de gestion et les autres informations contenues dans le rapport annuel, à savoir :

- Facteurs de risques, Rapport de gestion – Chiffres clés au 31.12.2019, Rapport de gestion – Affectation des résultats statutaires, Rapport de gestion – Opérations et réalisations en 2019, Rapport de gestion - Evènements survenus après le 31 décembre 2019, Rapport de gestion - Gestion des ressources financières, Rapport de gestion – Déclaration de gouvernance d'entreprise et Comptes annuels;

comportent une anomalie significative, à savoir une information incorrectement formulée ou autrement trompeuse. Sur base de ces travaux, nous n'avons pas d'anomalie significative à vous communiquer.

Mention relative au bilan social

Le bilan social, à déposer à la Banque nationale de Belgique conformément à l'article 3:12, § 1, 8° du Code des sociétés et des associations, traite, tant au niveau de la forme qu'au niveau du contenu, des mentions requises par ce Code et ne comprend pas d'incohérences significatives par rapport aux informations dont nous disposons dans le cadre de notre mission.

Mentions relatives à l'indépendance

- Notre cabinet de révision et notre réseau n'ont pas effectué de missions incompatibles avec le contrôle légal des comptes annuels et notre cabinet de révision est resté indépendant vis-à-vis de la société au cours de notre mandat.
- Les honoraires relatifs aux missions complémentaires compatibles avec le contrôle légal des comptes annuels visées à l'article 3:65 du Code des sociétés et des associations ont correctement été valorisés et ventilés dans l'annexe aux comptes annuels.

Autres mentions

- Sans préjudice d'aspects formels d'importance mineure, la comptabilité est tenue conformément aux dispositions légales et réglementaires applicables en Belgique.
- La répartition des résultats proposée à l'assemblée générale est conforme aux dispositions légales et statutaires.
- Nous n'avons pas à vous signaler d'opération conclue ou de décision prise en violation des statuts, du Code des sociétés ou, à partir du 1er janvier 2020, du Code des sociétés et des associations.
- Le présent rapport est conforme au contenu de notre rapport complémentaire destiné au comité d'audit visé à l'article 11 du règlement (UE) n° 537/2014.
- Le 7 février 2019, le conseil d'administration de la société a pris une décision qui a donné lieu à l'application de l'article 523 du Code des Sociétés. La décision de l'organe de gestion portait sur l'évaluation du Comité de Direction au regard des objectifs 2018, la rémunération fixe 2019 et la rémunération variable 2018 des membres du Comité de Direction, ainsi que sur les objectifs du Comité de Direction concernant l'exercice 2019. Nous référons à la déclaration de gouvernance d'entreprise incluse dans le rapport de gestion pour une description détaillée du conflit d'intérêts dans le chef du conseil d'administration.

Zaventem, le 19 mars 2020

Le commissaire

Deloitte Réviseurs d'Entreprises SCRL
Représentée par Rik Neckebroeck

Deloitte.

Deloitte Bedrijfsrevisoren/Réviseurs d'Entreprises
Coöperatieve vennootschap met beperkte aansprakelijkheid/Société coopérative à responsabilité limitée
Registered Office: Gateway building, Luchthaven Brussel Nationaal 1 J, B-1930 Zaventem
VAT BE 0429.053.863 - RPR Brussel/RPM Bruxelles - IBAN BE 17 2300 0465 6121 - BIC GEBABEBB

Member of Deloitte Touche Tohmatsu Limited

TABLE DE CONCORDANCE DU DOCUMENT D'ENREGISTREMENT UNIVERSEL

La présente table de concordance reprend les rubriques prévues par les Annexes I et II du Règlement délégué (UE) 2019/980 de la Commission du 14 mars 2019 et renvoie aux pages du présent Document d'enregistrement universel où sont mentionnées les informations relatives à chacune de ces rubriques.

SECTION 1	PERSONNES RESPONSABLES, INFORMATIONS PROVENANT DE TIERS, RAPPORTS D'EXPERTS ET APPROBATION DE L'AUTORITÉ COMPÉTENTE	PAGES
Point 1.1	Identifier toutes les personnes responsables des informations contenues dans le document d'enregistrement, ou d'une partie seulement de ces informations, auquel cas il convient d'indiquer de quelle partie il s'agit. Lorsque les personnes responsables sont des personnes physiques, y compris des membres des organes d'administration, de direction ou de surveillance de l'émetteur, indiquer leur nom et leur fonction; lorsqu'il s'agit de personnes morales, indiquer leur dénomination et leur siège statutaire.	7
Point 1.2	Fournir une déclaration des personnes responsables du document d'enregistrement attestant que les informations qu'il contient sont, à leur connaissance, conformes à la réalité et qu'il ne comporte pas d'omissions de nature à en altérer la portée. Le cas échéant, fournir une déclaration des personnes responsables de certaines parties du document d'enregistrement attestant que les informations contenues dans les parties dont elles sont responsables sont, à leur connaissance, conformes à la réalité et que lesdites parties ne comportent pas d'omissions de nature à en altérer la portée.	7
Point 1.3	Lorsqu'une déclaration ou un rapport attribué(e) à une personne intervenant en qualité d'expert est inclus(e) dans le document d'enregistrement, fournir les renseignements suivants sur cette personne: a) son nom; b) son adresse professionnelle; c) ses qualifications; d) le cas échéant, tout intérêt important qu'elle a dans l'émetteur. Si la déclaration ou le rapport a été produit(e) à la demande de l'émetteur, indiquer que cette déclaration ou ce rapport a été inclus(e) dans le document d'enregistrement avec le consentement de la personne ayant avalisé le contenu de cette partie du document d'enregistrement aux fins du prospectus.	7, 143
Point 1.4	Lorsque des informations proviennent d'un tiers, fournir une attestation confirmant que ces informations ont été fidèlement reproduites et que, pour autant que l'émetteur le sache et soit en mesure de le vérifier à partir des données publiées par ce tiers, aucun fait n'a été omis qui rendrait les informations reproduites inexactes ou trompeuses. En outre, identifier la ou les source(s) d'information.	7, 143
Point 1.5	Conformément à l'annexe 2, point 1.2 du Règlement délégué (UE) 2019/980, le point 1.5 de l'annexe 1, doit être remplacé par la déclaration précisée au point 1.2, deuxième paragraphe de l'annexe 2, à savoir : Fournir une déclaration indiquant que: a) le document d'enregistrement universel a été déposé auprès de l'Autorité des Services et Marchés Financiers (FSMA), en tant qu'autorité compétente au titre du règlement (UE) 2017/1129, sans approbation préalable conformément à l'article 9 dudit règlement b) le document d'enregistrement universel peut être utilisé aux fins d'une offre au public de valeurs mobilières ou de l'admission de valeurs mobilières à la négociation sur un marché réglementé s'il est approuvé par insérer nom de l'autorité compétente ainsi que ses éventuels amendements, et une note relative aux valeurs mobilières et le résumé approuvés conformément au règlement (UE) 2017/1129;	6, 7
SECTION 2	**CONTRÔLEURS LÉGAUX DES COMPTES**	
Point 2.1	Donner le nom et l'adresse des contrôleurs légaux des comptes de l'émetteur, pour la période couverte par les informations financières historiques (indiquer aussi l'appartenance à un organisme professionnel).	143
Point 2.2	Si des contrôleurs légaux ont démissionné, ont été démis de leurs fonctions ou n'ont pas été reconduits dans leurs fonctions durant la période couverte par les informations financières historiques, donner les détails de cette information, s'ils sont importants.	N/A
SECTION 3	**FACTEURS DE RISQUE**	
Point 3.1	Fournir une description des risques importants qui sont propres à l'émetteur, répartis en un nombre limité de catégories, dans une section intitulée «facteurs de risque». Dans chaque catégorie, il convient d'indiquer en premier lieu les risques les plus importants d'après l'évaluation effectuée par l'émetteur, l'offreur ou la personne qui sollicite l'admission à la négociation sur un marché réglementé, compte tenu de leur incidence négative sur l'émetteur et de la probabilité de leur survenance. Ces risques doivent être corroborés par le contenu du document d'enregistrement.	2 à 5
SECTION 4	**INFORMATIONS CONCERNANT L'ÉMETTEUR**	
Point 4.1	Indiquer la raison sociale et le nom commercial de l'émetteur.	242, 246
Point 4.2	Indiquer le lieu d'enregistrement de l'émetteur, son numéro d'enregistrement et son identifiant d'entité juridique (LEI).	242
Point 4.3	Indiquer la date de constitution et la durée de vie de l'émetteur, lorsque celle-ci n'est pas indéterminée;	242
Point 4.4	Indiquer le siège social et la forme juridique de l'émetteur, la législation régissant ses activités, le pays dans lequel il est constitué, l'adresse et le numéro de téléphone de son siège statutaire (ou de son principal lieu d'activité, s'il est différent de son siège statutaire) ainsi que son site web, s'il en a un, avec un avertissement indiquant que les informations figurant sur le site web ne font pas partie du prospectus, sauf si ces informations sont incorporées par référence dans le prospectus.	242, 246
SECTION 5	**APERÇU DES ACTIVITÉS**	
Point 5.1	Principales activités	
Point 5.1.1	Décrire la nature des opérations effectuées par l'émetteur et ses principales activités — y compris les facteurs clés y afférents —, en mentionnant les principales catégories de produits vendus et/ou de services fournis durant chaque exercice de la période couverte par les informations financières historiques.	12 à 21
Point 5.1.2	Mentionner tout nouveau produit et/ou service important lancé sur le marché et, dans la mesure où le développement de nouveaux produits ou services a été publiquement annoncé, en indiquer l'état d'avancement.	N/A

Point 5.2	Principaux marchés Décrire les principaux marchés sur lesquels opère l'émetteur, en ventilant son chiffre d'affaires total par type d'activité et par marché géographique, pour chaque exercice de la période couverte par les informations financières historiques.	12 à 21, 162
Point 5.3	Indiquer les événements importants dans le développement des activités de l'émetteur.	A, 12 à 21
Point 5.4	Stratégie et objectifs Décrire la stratégie et les objectifs de l'émetteur, tant financiers que non financiers (le cas échéant). Cette description prend en compte les perspectives et défis futurs de l'émetteur.	24 à 29, 32, 45, 49, 55
Point 5.5	S'il a une influence sur les activités ou la rentabilité de l'émetteur, fournir des informations, sous une forme résumée, sur le degré de dépendance de l'émetteur à l'égard de brevets ou de licences, de contrats industriels, commerciaux ou financiers ou de nouveaux procédés de fabrication.	N/A
Point 5.6	Indiquer les éléments sur lesquels est fondée toute déclaration de l'émetteur concernant sa position concurrentielle.	N/A
Point 5.7	Investissements	
Point 5.7.1	Décrire les investissements importants (y compris leur montant) réalisés par l'émetteur durant chaque exercice de la période couverte par les informations financières historiques, jusqu'à la date du document d'enregistrement.	9, 22 à 57
Point 5.7.2	Décrire tous les investissements importants de l'émetteur qui sont en cours ou pour lesquels des engagements fermes ont déjà été pris, y compris leur répartition géographique (sur le territoire national et à l'étranger) et leur méthode de financement (interne ou externe).	34, 54
Point 5.7.3	Fournir des informations concernant les coentreprises et les entreprises dans lesquelles l'émetteur détient une part de capital susceptible d'avoir une incidence significative sur l'évaluation de son actif et de son passif, de sa situation financière ou de ses résultats.	201
Point 5.7.4	Décrire toute question environnementale pouvant influencer l'utilisation, faite par l'émetteur, de ses immobilisations corporelles.	29, 36, 45, 49, 55
SECTION 6	**STRUCTURE ORGANISATIONNELLE**	
Point 6.1	Si l'émetteur fait partie d'un groupe, décrire sommairement ce groupe et la place qu'y occupe l'émetteur. Cette description peut consister en un organigramme ou en être accompagnée, si cela contribue à clarifier la structure organisationnelle du groupe.	201
Point 6.2	Dresser la liste des filiales importantes de l'émetteur, y compris leur nom, leur pays d'origine ou d'établissement ainsi que le pourcentage de capital et, s'il est différent, le pourcentage de droits de vote qui y sont détenus.	201
SECTION 7	**EXAMEN DE LA SITUATION FINANCIÈRE ET DU RÉSULTAT**	
Point 7.1	Situation financière	
Point 7.1.1	Dans la mesure où ces informations ne figurent pas ailleurs dans le document d'enregistrement et où elles sont nécessaires pour comprendre les activités de l'émetteur dans leur ensemble, fournir un exposé fidèle de l'évolution et le résultat de ses activités ainsi que de sa situation pour chaque exercice et période intermédiaire pour lesquels des informations financières historiques sont exigées, en indiquant les causes des changements importants survenus. Cet exposé consiste en une analyse équilibrée et exhaustive de l'évolution et du résultat des activités de l'émetteur, ainsi que de sa situation, en rapport avec le volume et la complexité de ces activités. Dans la mesure nécessaire à la compréhension de l'évolution, des résultats ou de la situation de l'émetteur, l'analyse comporte des indicateurs clés de performance, de nature financière et, le cas échéant, non financière, ayant trait à l'activité spécifique de la société. Cette analyse contient, le cas échéant, des renvois aux montants publiés dans les états financiers annuels et des explications supplémentaires de ces montants.	20, 70 à 79
Point 7.1.2	Dans la mesure où ces informations ne figurent pas ailleurs dans le document d'enregistrement et où elles sont nécessaires pour comprendre les activités de l'émetteur dans leur ensemble, l'exposé comporte également des indications sur : a) l'évolution future probable des activités de l'émetteur ; b) ses activités en matière de recherche et de développement. Les exigences prévues au point 7.1 peuvent être satisfaites par l'inclusion du rapport de gestion visé aux articles 19 et 29 de la directive 2013/34/UE du Parlement européen et du Conseil.	20 à 85
Point 7.2	Résultats d'exploitation	
Point 7.2.1	Mentionner les facteurs importants, y compris les événements inhabituels ou peu fréquents ou les nouveaux développements, influant sensiblement sur le revenu d'exploitation de l'émetteur, et indiquer la mesure dans laquelle celui-ci est affecté.	20, 70 à 79
Point 7.2.2	Lorsque les informations financières historiques font apparaître des changements importants du chiffre d'affaires net ou des produits nets, expliciter les raisons de ces changements.	N/A
SECTION 8	**TRÉSORERIE ET CAPITAUX**	
Point 8.1	Fournir des informations sur les capitaux de l'émetteur (à court terme et à long terme).	66 à 69, 244
Point 8.2	Indiquer la source et le montant des flux de trésorerie de l'émetteur et décrire ces flux de trésorerie.	66 à 69
Point 8.3	Fournir des informations sur les besoins de financement et la structure de financement de l'émetteur.	66 à 69, 185
Point 8.4	Fournir des informations concernant toute restriction à l'utilisation des capitaux ayant influé sensiblement ou pouvant influer sensiblement, de manière directe ou indirecte, sur les activités de l'émetteur.	66 à 69, 185
Point 8.5	Fournir des informations concernant les sources de financement attendues qui seront nécessaires pour honorer les engagements visés au point 5.7.2.	28, 66 à 69
SECTION 9	**ENVIRONNEMENT RÉGLEMENTAIRE**	
Point 9.1	Fournir une description de l'environnement réglementaire dans lequel l'émetteur opère et qui peut influer de manière significative sur ses activités et mentionner toute mesure ou tout facteur de nature administrative, économique, budgétaire, monétaire ou politique ayant influé sensiblement ou pouvant influer sensiblement, de manière directe ou indirecte, sur les activités de l'émetteur.	4 à 5

SECTION 10	**INFORMATIONS SUR LES TENDANCES**	
Point 10.1	Fournir une description : a) des principales tendances récentes ayant affecté la production, les ventes et les stocks ainsi que les coûts et les prix de vente entre la fin du dernier exercice et la date du document d'enregistrement ; b) de tout changement significatif de performance financière du groupe survenu entre la fin du dernier exercice pour lequel des informations financières ont été publiées et la date du document d'enregistrement, ou fournir une déclaration négative appropriée.	31, 45, 49, 51 7
Point 10.2	Signaler toute tendance, incertitude, contrainte, engagement ou événement dont l'émetteur a connaissance et qui est raisonnablement susceptible d'influer sensiblement sur les perspectives de l'émetteur, au moins pour l'exercice en cours.	2
SECTION 11	**PRÉVISIONS OU ESTIMATIONS DU BÉNÉFICE**	
Point 11.1	Lorsqu'un émetteur a publié une prévision ou une estimation du bénéfice (qui est encore en cours et valable), celle-ci doit être incluse dans le document d'enregistrement. Si une prévision ou une estimation du bénéfice a été publiée et est encore en cours, mais n'est plus valable, fournir une déclaration en ce sens, ainsi qu'une explication des raisons pour lesquelles cette prévision ou estimation n'est plus valable. Une telle prévision ou estimation caduque n'est pas soumise aux exigences prévues aux points 11.2 et 11.3.	82 à 83
Point 11.2	Lorsqu'un émetteur choisit d'inclure une nouvelle prévision ou estimation du bénéfice, ou une prévision ou estimation du bénéfice précédemment publiée conformément au point 11.1, cette prévision ou estimation du bénéfice doit être claire et sans ambiguïté et contenir une déclaration énonçant les principales hypothèses sur lesquelles l'émetteur la fait reposer. La prévision ou estimation est conforme aux principes suivants : a) les hypothèses relatives à des facteurs que peuvent influencer les membres des organes d'administration, de direction ou de surveillance doivent être clairement distinguées des hypothèses relatives à des facteurs échappant totalement à leur influence ; b) les hypothèses relatives à des facteurs que peuvent influencer les membres des organes d'administration, de direction ou de surveillance doivent être clairement distinguées des hypothèses relatives à des facteurs échappant totalement à leur influence ; c) dans le cas d'une prévision, les hypothèses mettent en exergue pour l'investisseur les facteurs d'incertitude qui pourraient changer sensiblement l'issue de la prévision.	N/A
Point 11.3	Le prospectus contient une déclaration attestant que la prévision ou l'estimation du bénéfice a été établie et élaborée sur une base : a) comparable aux informations financières historiques ; b) conforme aux méthodes comptables de l'émetteur.	7
SECTION 12	**ORGANES D'ADMINISTRATION, DE DIRECTION ET DE SURVEILLANCE ET DIRECTION GÉNÉRALE**	
Point 12.1	Donner le nom, l'adresse professionnelle et la fonction, au sein de l'émetteur, des personnes suivantes, en mentionnant les principales activités qu'elles exercent en dehors de l'émetteur lorsque ces activités sont significatives par rapport à celui-ci : a) membres des organes d'administration, de direction ou de surveillance ; b) associés commandités, s'il s'agit d'une société en commandite par actions ; c) fondateurs, s'il s'agit d'une société fondée il y a moins de cinq ans ; d) tout directeur général dont le nom peut être mentionné pour prouver que l'émetteur dispose de l'expertise et de l'expérience appropriées pour diriger ses propres affaires. Indiquer la nature de tout lien familial existant entre n'importe lesquelles des personnes visées aux points a) à d). Pour chaque personne membre d'un organe d'administration, de direction ou de surveillance et pour chaque personne visée aux points b) et d) du premier alinéa, fournir des informations détaillées sur son expertise et son expérience pertinentes en matière de gestion ainsi que les informations suivantes : a) le nom de toutes les sociétés et sociétés en commandite au sein desquelles cette personne a été membre d'un organe d'administration, de direction ou de surveillance ou associé commandité, à tout moment des cinq dernières années (indiquer également si elle a toujours, ou non, cette qualité). Il n'est pas nécessaire d'énumérer toutes les filiales de l'émetteur au sein desquelles la personne est aussi membre d'un organe d'administration, de direction ou de surveillance ; b) le détail de toute condamnation pour fraude prononcée au cours des cinq dernières années au moins ; c) le détail de toute faillite, mise sous séquestre, liquidation ou placement d'entreprises sous administration judiciaire concernant les personnes visées aux points a) et d) du premier alinéa qui ont occupé une ou plusieurs de ces fonctions au cours des cinq dernières années au moins ; d) le détail de toute mise en cause et/ou sanction publique officielle prononcée contre ces personnes par des autorités statutaires ou réglementaires (y compris des organismes professionnels désignés). Indiquer également si ces personnes ont déjà, au moins au cours des cinq dernières années, été déchues par un tribunal du droit d'exercer la fonction de membre d'un organe d'administration, de direction ou de surveillance d'un émetteur ou d'intervenir dans la gestion ou la conduite des affaires d'un émetteur S'il n'y a aucune information de la sorte à communiquer, il convient de le déclarer expressément.	7, 124 à 126, 129
Point 12.2	Conflits d'intérêts au niveau des organes d'administration, de direction et de surveillance et de la direction générale Les conflits d'intérêts potentiels entre les devoirs de l'une quelconque des personnes visées au point 12.1 à l'égard de l'émetteur et ses intérêts privés et/ou d'autres devoirs doivent être clairement signalés. En l'absence de tels conflits d'intérêts, une déclaration en ce sens doit être faite. Indiquer tout arrangement ou accord conclu avec les principaux actionnaires ou avec des clients, fournisseurs ou autres, en vertu duquel l'une quelconque des personnes visées au point 12.1 a été sélectionnée en tant que membre d'un organe d'administration, de direction ou de surveillance ou en tant que membre de la direction générale. Donner le détail de toute restriction acceptée par les personnes visées au point 12.1 concernant la cession, dans un certain laps de temps, des titres de l'émetteur qu'elles détiennent.	132

SECTION 13	**RÉMUNÉRATION ET AVANTAGES**	
	Concernant le dernier exercice complet clos, indiquer, pour toute personne visée au point 12.1, premier alinéa, points a) et d):	
Point 13.1	Indiquer le montant de la rémunération versée (y compris de toute rémunération conditionnelle ou différée) et les avantages en nature octroyés par l'émetteur et ses filiales pour les services de tout type qui leur ont été fournis par la personne. Cette information doit être fournie sur une base individuelle, sauf s'il n'est pas exigé d'informations individualisées dans le pays d'origine de l'émetteur et si celui-ci n'en publie pas autrement.	137 à 141
Point 13.2	Le montant total des sommes provisionnées ou constatées par ailleurs par l'émetteur ou ses filiales aux fins du versement de pensions, de retraites ou d'autres avantages du même ordre.	137 à 141
SECTION 14	**FONCTIONNEMENT DES ORGANES D'ADMINISTRATION ET DE DIRECTION**	
	Pour le dernier exercice clos de l'émetteur, et sauf spécification contraire, fournir les informations suivantes concernant toute personne visée au point 12.1, premier alinéa, point a):	
Point 14.1	La date d'expiration du mandat actuel de cette personne, le cas échéant, et la période durant laquelle elle est restée en fonction.	124 à 126
Point 14.2	Des informations sur les contrats de service liant les membres des organes d'administration, de direction ou de surveillance à l'émetteur ou à l'une quelconque de ses filiales et prévoyant l'octroi d'avantages au terme d'un tel contrat, ou une déclaration appropriée attestant de l'absence de tels avantages.	7 et 141
Point 14.3	Des informations sur le comité d'audit et le comité de rémunération de l'émetteur, comprenant le nom des membres de ces comités et un résumé du mandat en vertu duquel ils siègent.	128
Point 14.4	Une déclaration indiquant si l'émetteur se conforme, ou non, au(x) régime(s) de gouvernance d'entreprise qui lui est (sont) applicable(s). Si l'émetteur ne s'y conforme pas, il convient d'inclure une déclaration en ce sens, assortie d'une explication des raisons de cette non-conformité.	118
Point 14.5	Les incidences significatives potentielles sur la gouvernance d'entreprise, y compris les modifications futures de la composition des organes d'administration et de direction et des comités (dans la mesure où cela a déjà été décidé par les organes d'administration et de direction et/ou l'assemblée des actionnaires).	N/A
SECTION 15	**SALARIÉS**	
Point 15.1	Indiquer soit le nombre de salariés à la fin de la période couverte par les informations financières historiques, soit leur nombre moyen durant chaque exercice de cette période, jusqu'à la date du document d'enregistrement (ainsi que les changements de ce nombre, s'ils sont importants) et, si possible, et si cette information est importante, la répartition des salariés par grande catégorie d'activité et par site. Si l'émetteur emploie un grand nombre de travailleurs temporaires, indiquer également le nombre moyen de ces travailleurs temporaires durant l'exercice le plus récent.	122
Point 15.2	Participations et stock-options Pour chacune des personnes visées au point 12.1, premier alinéa, points a) et d), fournir des informations, les plus récentes possibles, concernant la participation qu'elle détient dans le capital social de l'émetteur et toute option existant sur ses actions.	138, 141
Point 15.3	Décrire tout accord prévoyant une participation des salariés dans le capital de l'émetteur.	N/A
SECTION 16	**PRINCIPAUX ACTIONNAIRES**	
Point 16.1	Dans la mesure où cette information est connue de l'émetteur, donner le nom de toute personne non membre d'un organe d'administration, de direction ou de surveillance qui détient, directement ou indirectement, un pourcentage du capital social ou des droits de vote de l'émetteur devant être notifié en vertu de la législation nationale applicable à celui-ci, ainsi que le montant de la participation ainsi détenue à la date du document d'enregistrement. En l'absence de telles personnes, fournir une déclaration appropriée indiquant l'absence de telles personnes.	7, 108, 120
Point 16.2	Indiquer si les principaux actionnaires de l'émetteur détiennent des droits de vote différents, ou fournir une déclaration appropriée indiquant l'absence de tels droits de vote.	7
Point 16.3	Dans la mesure où ces informations sont connues de l'émetteur, indiquer si celui-ci est détenu ou contrôlé, directement ou indirectement, et par qui ; décrire la nature de ce contrôle et les mesures prises en vue d'éviter qu'il ne s'exerce de manière abusive.	N/A
Point 16.4	Décrire tout accord, connu de l'émetteur, dont la mise en œuvre pourrait, à une date ultérieure, entraîner un changement du contrôle qui s'exerce sur lui.	N/A
SECTION 17	**TRANSACTIONS AVEC DES PARTIES LIÉES**	
Point 17.1	Le détail des transactions avec des parties liées qui, à cette fin, sont celles prévues dans les normes adoptées conformément au règlement (CE) no 1606/2002 du Parlement européen et du Conseil conclues par l'émetteur durant la période couverte par les informations financières historiques jusqu'à la date du document d'enregistrement doit être divulgué conformément à la norme pertinente adoptée en vertu du règlement (CE) no 1606/2002, si elle est applicable à l'émetteur. Si tel n'est pas le cas, les informations suivantes doivent être publiées : a) la nature et le montant de toutes les transactions qui, considérées isolément ou dans leur ensemble, sont importantes pour l'émetteur. Lorsque les transactions avec des parties liées n'ont pas été conclues aux conditions du marché, expliquer pourquoi. Dans le cas de prêts en cours comprenant des garanties de tout type, indiquer le montant de l'encours ; b) le montant ou le pourcentage pour lequel les transactions avec des parties liées entrent dans le chiffre d'affaires de l'émetteur.	212
SECTION 18	**INFORMATIONS FINANCIÈRES CONCERNANT L'ACTIF ET LE PASSIF, LA SITUATION FINANCIÈRE ET LES RÉSULTATS DE L'ÉMETTEUR**	
Point 18.1	Informations financières historiques	
Point 18.1.1	Fournir des informations financières historiques auditées pour les trois derniers exercices (ou pour toute période plus courte durant laquelle l'émetteur a été en activité) et le rapport d'audit établi pour chacun de ces exercices.	9
Point 18.1.2	Changement de date de référence comptable Si l'émetteur a modifié sa date de référence comptable durant la période pour laquelle des informations financières historiques sont exigées, les informations financières historiques auditées couvrent une période de 36 mois au moins, ou toute la période d'activité de l'émetteur si celle-ci est plus courte.	N/A

Point 18.1.3	Normes comptables Les informations financières doivent être établies conformément aux normes internationales d'information financière, telles qu'adoptées dans l'Union conformément au règlement (CE) no 1606/2002. Si le règlement (CE) no 1606/2002 n'est pas applicable, les informations financières doivent être établies en conformité avec : a) les normes comptables nationales d'un État membre pour les émetteurs de l'EEE, ainsi que le prévoit la directive 2013/34/UE ; b) les normes comptables nationales d'un pays tiers équivalentes au règlement (CE) no 1606/2002 pour les émetteurs des pays tiers. Si les normes comptables nationales du pays tiers ne sont pas équivalentes au règlement (CE) no 1606/2002, les états financiers doivent être retraités conformément audit règlement.	152 à 159
Point 18.1.4	Changement de référentiel comptable Les dernières informations financières historiques auditées, contenant des informations comparatives pour l'exercice précédent, doivent être établies et présentées sous une forme correspondant au référentiel comptable qui sera adopté dans les prochains états financiers annuels que publiera l'émetteur, compte tenu des normes, des méthodes et de la législation comptables applicables à ces états financiers annuels. Les changements au sein du référentiel comptable applicable à un émetteur ne nécessitent pas que les états financiers audités soient retraités aux seules fins du prospectus. Toutefois, si l'émetteur a l'intention d'adopter un nouveau référentiel comptable dans les prochains états financiers qu'il publiera, il doit présenter au moins un jeu complet d'états financiers (au sens de la norme IAS 1 Présentation des états financiers, telle qu'établie par le règlement (CE) no 1606/2002), comprenant des informations comparatives, sous une forme correspondant au référentiel qui sera adopté dans les prochains états financiers annuels que publiera l'émetteur, compte tenu des normes, des méthodes et de la législation comptables applicables à ces états financiers annuels.	N/A
Point 18.1.5	Lorsqu'elles sont établies conformément à des normes comptables nationales, les informations financières auditées doivent inclure au minimum : a) le bilan ; b) le compte de résultat ; c) un état indiquant toutes les variations des capitaux propres ou les variations des capitaux propres autres que celles résultant de transactions sur le capital avec les propriétaires et de distribution aux propriétaires ; d) le tableau des flux de trésorerie ; e) les méthodes comptables et les notes explicatives.	21, 70, 73, 75, 79, 146 à 213
Point 18.1.6	États financiers consolidés Si l'émetteur établit ses états financiers annuels aussi bien sur une base individuelle que sur une base consolidée, inclure au moins les états financiers annuels consolidés dans le document d'enregistrement.	70, 146 à 151
Point 18.1.7	Date des dernières informations financières La date du bilan du dernier exercice pour lequel les informations financières ont été auditées ne doit pas remonter : a) à plus de 18 mois avant la date du document d'enregistrement, si l'émetteur inclut, dans celui-ci, des états financiers intermédiaires audités ; b) à plus de 16 mois avant la date du document d'enregistrement, si l'émetteur inclut, dans celui-ci, des états financiers intermédiaires non audités.	20
Point 18.2	Informations financières intermédiaires et autres	
Point 18.2.1	Si l'émetteur a publié des informations financières trimestrielles ou semestrielles depuis la date de ses derniers états financiers audités, celles-ci doivent être incluses dans le document d'enregistrement. Si ces informations financières trimestrielles ou semestrielles ont été auditées ou examinées, le rapport d'audit ou d'examen doit également être inclus. Si tel n'est pas le cas, le préciser. S'il a été établi plus de neuf mois après la date des derniers états financiers audités, le document d'enregistrement doit contenir des informations financières intermédiaires, éventuellement non auditées (auquel cas ce fait doit être précisé), couvrant au moins les six premiers mois de l'exercice. Les informations financières intermédiaires sont établies conformément aux exigences du règlement (CE) no 1606/2002. Pour les émetteurs ne relevant pas du règlement (CE) no 1606/2002, les informations financières intermédiaires doivent comporter des états financiers comparatifs couvrant la même période de l'exercice précédent, l'exigence d'informations bilancielles comparatives pouvant cependant être satisfaite par la présentation du bilan de clôture conformément au cadre d'information financière applicable.	N/A
Point 18.3	Audit des informations financières annuelles historiques	
Point 18.3.1	Les informations financières annuelles historiques doivent faire l'objet d'un audit indépendant. Le rapport d'audit doit être élaboré conformément à la directive 2014/56/UE du Parlement européen et du Conseil et au règlement (UE) no 537/2014 du Parlement européen et du Conseil. Lorsque la directive 2014/56/UE et le règlement (UE) no 537/2014 ne s'appliquent pas : a) les informations financières annuelles historiques doivent être auditées ou faire l'objet d'une mention indiquant si, aux fins du document d'enregistrement, elles donnent une image fidèle, conformément aux normes d'audit applicables dans un État membre ou à une norme équivalente. b) les informations financières annuelles historiques doivent être auditées ou faire l'objet d'une mention indiquant si, aux fins du document d'enregistrement, elles donnent une image fidèle, conformément aux normes d'audit applicables dans un État membre ou à une norme équivalente.	214 à 219, 228 à 233
Point 18.3.2	Indiquer quelles autres informations contenues dans le document d'enregistrement ont été auditées par les contrôleurs légaux.	84 à 85, 110
Point 18.3.3	Lorsque des informations financières figurant dans le document d'enregistrement ne sont pas tirées des états financiers audités de l'émetteur, en indiquer la source et préciser qu'elles n'ont pas été auditées.	N/A
Point 18.4	Informations financières pro forma	

Point 18.4.1	En cas de modification significative des valeurs brutes, décrire la manière dont la transaction aurait pu influer sur l'actif, le passif et le résultat de l'émetteur, si elle avait eu lieu au début de la période couverte ou à la date indiquée. Cette obligation sera normalement remplie par l'inclusion d'informations financières pro forma. Les informations financières pro forma doivent être présentées conformément à l'annexe 20 et inclure toutes les données qui y sont visées. Elles doivent être assorties d'un rapport élaboré par des comptables ou des contrôleurs légaux indépendants.	N/A
Point 18.5	Politique en matière de dividendes	
Point 18.5.1	Décrire la politique de l'émetteur en matière de distribution de dividendes et toute restriction applicable à cet égard. Si l'émetteur n'a pas fixé de politique en la matière, inclure une déclaration appropriée indiquant l'absence de politique en la matière.	83, 107
Point 18.5.2	Pour chaque exercice de la période couverte par les informations financières historiques, donner le montant du dividende par action, éventuellement ajusté pour permettre les comparaisons, lorsque le nombre d'actions de l'émetteur a changé.	9
Point 18.6	Procédures judiciaires et d'arbitrage	
Point 18.6.1	Indiquer, pour une période couvrant au moins les 12 derniers mois, toute procédure administrative, judiciaire ou d'arbitrage (y compris les procédures en cours ou menaces de procédure dont l'émetteur a connaissance) qui pourrait avoir ou a eu récemment des effets significatifs sur la situation financière ou la rentabilité de l'émetteur et/ou du groupe, ou fournir une déclaration négative appropriée.	7, 132
Point 18.7	Changement significatif de la situation financière de l'émetteur	
Point 18.7.1	Décrire tout changement significatif de la situation financière du groupe survenu depuis la fin du dernier exercice pour lequel des états financiers audités ou des informations financières intermédiaires ont été publiés, ou fournir une déclaration négative appropriée.	7
SECTION 19	**INFORMATIONS SUPPLÉMENTAIRES**	
Point 19.1	Capital social Fournir les informations des points 19.1.1 à 19.1.7 dans les informations financières historiques à la date du bilan le plus récent :	
Point 19.1.1	Indiquer le montant du capital émis et, pour chaque catégorie d'actions : a) le total du capital social autorisé de l'émetteur ; b) le nombre d'actions émises et totalement libérées et le nombre d'actions émises, mais non totalement libérées ; c) la valeur nominale par action, ou le fait que les actions n'ont pas de valeur nominale ; ainsi que d) un rapprochement du nombre d'actions en circulation à la date d'ouverture et à la date de clôture de l'exercice. Si plus de 10 % du capital a été libéré au moyen d'actifs autres que des espèces durant la période couverte par les informations financières historiques, le préciser.	134, 244
Point 19.1.2	Indiquer s'il existe des actions non représentatives du capital, leur nombre et leurs principales caractéristiques.	N/A
Point 19.1.3	Indiquer le nombre, la valeur comptable et la valeur nominale des actions détenues par l'émetteur lui-même ou en son nom, ou par ses filiales.	170, 245
Point 19.1.4	Indiquer le montant des valeurs mobilières convertibles, échangeables ou assorties de bons de souscription, avec mention des conditions et modalités de conversion, d'échange ou de souscription.	107, 134
Point 19.1.5	Fournir des informations sur les conditions régissant tout droit d'acquisition et/ou toute obligation attachée au capital autorisé, mais non émis, ou sur toute entreprise visant à augmenter le capital.	135, 245
Point 19.1.6	Fournir des informations sur le capital de tout membre du groupe faisant l'objet d'une option ou d'un accord conditionnel ou inconditionnel prévoyant de le placer sous option et le détail de ces options, y compris l'identité des personnes auxquelles elles se rapportent.	N/A
Point 19.1.7	Fournir un historique du capital social pour la période couverte par les informations financières historiques, en mettant en exergue tout changement survenu.	244
Point 19.2	Acte constitutif et statuts	
Point 19.2.1	Le cas échéant, indiquer le registre et le numéro d'entrée dans le registre ; décrire sommairement l'objet social de l'émetteur et indiquer où son énonciation peut être trouvée dans la dernière version à jour de l'acte constitutif et des statuts.	242
Point 19.2.2	Lorsqu'il existe plusieurs catégories d'actions existantes, décrire les droits, les privilèges et les restrictions attachés à chaque catégorie.	134
Point 19.2.3	Décrire sommairement toute disposition de l'acte constitutif, des statuts, d'une charte ou d'un règlement de l'émetteur qui aurait pour effet de retarder, de différer ou d'empêcher un changement de son contrôle.	248
SECTION 20	**CONTRATS IMPORTANTS**	
Point 20.1	Résumer, pour les deux années précédant immédiatement la publication du document d'enregistrement, chaque contrat important (autre que les contrats conclus dans le cadre normal des activités) auquel l'émetteur ou tout autre membre du groupe est partie. Résumer tout autre contrat (autre que les contrats conclus dans le cadre normal des activités) souscrit par un membre quelconque du groupe et contenant des dispositions conférant à un membre quelconque du groupe une obligation ou un droit important pour l'ensemble du groupe, à la date du document d'enregistrement.	N/A
SECTION 21	**DOCUMENTS DISPONIBLES**	
Point 21.1	Fournir une déclaration indiquant que, pendant la durée de validité du document d'enregistrement, les documents suivants peuvent, le cas échéant, être consultés : a) la dernière version à jour de l'acte constitutif et des statuts de l'émetteur ; b) tous rapports, courriers et autres documents, évaluations et déclarations établis par un expert à la demande de l'émetteur, dont une partie est incluse ou visée dans le document d'enregistrement. c) Indiquer sur quel site web les documents peuvent être consultés.	7, 246, 214, 242

TABLE DE CONCORDANCE DU TABLE DE CONCORDANCE DU RAPPORT FINANCIER ANNUEL

La présente table de concordance indique où dans le document d'enregistrement universel, se trouve chacun des éléments qui doivent figurer dans le Rapport Financier Annuel conformément au droit belge. Les dispositions pertinentes se retrouvent à l'article 12 de l'Arrêté royal du 14 novembre 2007 relatif aux obligations des émetteurs d'instruments financiers admis à la négociation sur un marché réglementé (l'"AR 2007") qui renvoie à l'article 3:6 du Code des sociétés et des associations (CSA) pour ce qui concerne le rapport de gestion sur les comptes statutaires, ce dernier renvoyant à l'article 3:32 du CSA pour ce qui concerne le rapport de gestion sur les comptes consolidés.

Article 12 de l'AR 2007	PAGES
Le rapport financier annuel comprend:	
1° les états financiers contrôlés	145 à 233
2° le rapport de gestion;	20 à 143
3° une déclaration des personnes responsables au sein de l'émetteur, clairement identifiées par leurs noms et fonctions, attestant que, à leur connaissance, a) les états financiers, établis conformément aux normes comptables applicables, donnent une image fidèle du patrimoine, de la situation financière et des résultats de l'émetteur et des entreprises comprises dans la consolidation, b) le rapport de gestion contient un exposé fidèle sur l'évolution des affaires, les résultats et la situation de l'émetteur et des entreprises comprises dans la consolidation, ainsi qu'une description des principaux risques et incertitudes auxquels ils sont confrontés;	7
4° le rapport signé par le commissaire ou par la personne chargée du contrôle des états financiers.	214 à 219 228 à 233
§ 3.Lorsque l'émetteur doit établir des comptes consolidés, les états financiers contrôlés comprennent les comptes consolidés établis conformément aux normes comptables internationales, ainsi que les comptes statutaires de l'émetteur, établis conformément au droit interne de l'Etat membre dans lequel l'émetteur a son siège statutaire. Dans ce cas, les comptes statutaires peuvent être présentés dans une version abrégée, pour autant que le droit national le permette. Lorsque l'émetteur n'est pas tenu d'établir des comptes consolidés, les états financiers contrôlés comprennent les comptes statutaires établis conformément au droit interne de l'Etat membre dans lequel l'émetteur a son siège statutaire.	145 à 233
Article 3:6 du CSA (ancien article 96 du Code des sociétés)	
Le rapport de gestion comporte:	
1° au moins un exposé fidèle sur l'évolution et les résultats des affaires et la situation de la société, ainsi qu'une description des principaux risques et incertitudes auxquels elle est confrontée;	20 à 143, 2
2° des données sur les événements importants survenus après la clôture de l'exercice;	80
3° des indications sur les circonstances susceptibles d'avoir une influence notable sur le développement de la société, pour autant que ces indications ne soient pas de nature à porter gravement préjudice à la société;	2
4° des indications relatives aux activités en matière de recherche et de développement;	N/A
5° des indications relatives à l'existence de succursales de la société;	208
6° au cas où le bilan fait apparaître une perte reportée ou le compte de résultats fait apparaître pendant deux exercices successifs une perte de l'exercice, une justification de l'application des règles comptables de continuité;	N/A
7° toutes les informations qui doivent y être insérées en vertu du présent code, spécialement les articles 7:96, § 1er, alinéa 2, 7:97, § 4, dernier alinéa, et 7:220, §§ 1er et 2	132, 134
8° en ce qui concerne l'utilisation des instruments financiers par la société et lorsque cela est pertinent pour l'évaluation de son actif, de son passif, de sa situation financière et de ses pertes ou profits: - les objectifs et la politique de la société en matière de gestion des risques financiers, y compris sa politique concernant la couverture de chaque catégorie principale des transactions prévues pour lesquelles il est fait usage de la comptabilité de couverture, et - l'exposition de la société au risque de prix, au risque de crédit, au risque de liquidité et au risque de trésorerie;	2, 66
9° le cas échéant, la justification de l'indépendance et de la compétence en matière de comptabilité et d'audit d'au moins un membre du comité d'audit.	128
§ 2. Pour les sociétés cotées, le rapport de gestion comprend également une déclaration de gouvernement d'entreprise, qui en constitue une section spécifique et contient au moins les informations suivantes:	
1° la désignation du code de gouvernement d'entreprise que la société applique, ainsi qu'une indication de l'endroit où ledit code peut être consulté publiquement ainsi que, le cas échéant, les informations pertinentes relatives aux pratiques de gouvernement d'entreprise appliquées à côté du code retenu et des exigences légales, avec indication de l'endroit où cette information est disponible;	118
2° pour autant qu'une société n'applique pas intégralement le code de gouvernement d'entreprise visé au 1°, une indication des parties du code de gouvernement d'entreprise auxquelles elle déroge et les raisons fondées de cette dérogation;	N/A
3° une description des principales caractéristiques des systèmes de contrôle interne et de gestion des risques de la société dans le cadre du processus d'établissement de l'information financière;	118 à 120
4° les informations visées à l'article 14, alinéa 4, de la loi du 2 mai 2007 relative à la publicité des participations importantes dans des émetteurs dont les actions sont admises à la négociation sur un marché réglementé et portant des dispositions diverses;	120

5° la composition et le mode de fonctionnement des organes d'administration et de leurs comités;	123 à 130
6° une description:	121
a) de la politique de diversité appliquée par la société aux membres du conseil d'administration, ou, le cas échéant, le conseil de surveillance et le conseil de direction, à des autres dirigeants et à des délégués à la gestion journalière de la société;	
b) des objectifs de cette politique de diversité;	
c) des modalités de mise en œuvre de cette politique;	
d) des résultats de cette politique au cours de l'exercice.	
A défaut d'une politique de diversité, la société explique les raisons le justifiant dans la déclaration.	
La description comprend en tout état de cause un aperçu des efforts consentis afin qu'au moins un tiers des membres du conseil d'administration, ou, le cas échéant, du conseil de surveillance, soient de sexe différent de celui des autres membres;	
7° les informations qui doivent y être insérées en vertu de l'article 34 de l'arrêté royal du 14 novembre 2007 relatif aux obligations des émetteurs d'instruments financiers admis à la négociation sur un marché réglementé;	134
8° les informations qui doivent y être insérées en vertu de l'article 74, § 7, de la loi du 1er avril 2007 relative aux offres publiques d'acquisition.	N/A
§ 3. Pour les sociétés cotées, la déclaration de gouvernement d'entreprise visée au paragraphe 2 comprend également le rapport de rémunération, qui en constitue une section spécifique.	137
§ 4 Une déclaration non-financière	N/A
Article 3:32 du CSA (ancien article 119 du Code des sociétés)	
§ 1er. Un rapport de gestion sur les comptes consolidés est joint aux comptes consolidés par l'organe d'administration.	
Ce rapport comporte:	
1° au moins un exposé fidèle sur l'évolution des affaires, les résultats et la situation de l'ensemble des entreprises comprises dans la consolidation, ainsi qu'une description des principaux risques et incertitudes auxquels elles sont confrontées. Cet exposé consiste en une analyse équilibrée et complète de l'évolution des affaires, des résultats et de la situation de l'ensemble des entreprises comprises dans la consolidation, en rapport avec le volume et la complexité de ces affaires.	20 à 144, 2
Dans la mesure nécessaire à la compréhension de l'évolution des affaires, des résultats ou de la situation des entreprises, l'analyse comporte des indicateurs clés de performance de nature tant financière que, le cas échéant, non financière ayant trait à l'activité spécifique des entreprises, notamment des informations relatives aux questions d'environnement et de personnel.	
En donnant son analyse, le rapport de gestion contient, le cas échéant, des renvois aux montants indiqués dans les comptes consolidés et des explications supplémentaires y afférentes;	
2° des données sur les événements importants survenus après la clôture de l'exercice;	80
3° pour autant qu'elles ne soient pas de nature à porter gravement préjudice à une société comprise dans la consolidation, des indications sur les circonstances susceptibles d'avoir une influence notable sur le développement de l'ensemble consolidé;	2
4° des indications relatives aux activités en matière de recherche et de développement;	N/A
5° en ce qui concerne l'utilisation des instruments financiers par la société et lorsque cela est pertinent pour l'évaluation de son actif, de son passif, de sa situation financière et de son résultat:	2, 66
- les objectifs et la politique de l'ensemble des entreprises comprises dans la consolidation en matière de gestion des risques financiers, y compris leur politique concernant la couverture de chaque catégorie principale des transactions prévues pour lesquelles il est fait usage de la comptabilité de couverture, et	
- l'exposition de l'ensemble des entreprises comprises dans la consolidation au risque de prix, au risque de crédit, au risque de liquidité et au risque de trésorerie;	
6° le cas échéant, la justification de l'indépendance et de la compétence en matière de comptabilité et d'audit d'au moins un membre du comité d'audit de la société consolidante ou de la société dans laquelle est établie l'activité principale du consortium;	128
7° une description des principales caractéristiques des systèmes de contrôle interne et de gestion des risques des sociétés liées en relation avec le processus d'établissement des comptes consolidés dès qu'une société cotée ou une entité d'intérêt public au sens de l'article 1:12, 2°, figure dans le périmètre de consolidation;	118 à 120
8° les informations qui doivent y être insérées en vertu de l'article 34 de l'arrêté royal du 14 novembre 2007 relatif aux obligations des émetteurs d'instruments financiers admis à la négociation sur un marché réglementé;	134
9° les informations qui doivent y être insérées en vertu de l'article 74, § 7, de la loi du 1er avril 2007 relative aux offres publiques d'acquisition.	N/A
§ 2 Déclaration non-financière	N/A

DÉNOMINATION

Cofinimmo : Société Immobilière Réglementée publique de droit belge ou SIR publique de droit belge.

SIÈGE, ADRESSE ÉLECTRONIQUE ET SITE INTERNET

Le siège est fixé à 1200 Bruxelles,
boulevard de la Woluwe 58
(Tél. : +32 2 373 00 00).

Le Conseil d'Administration peut déplacer le siège de la société, pour autant que pareil déplacement n'impose pas la modification de la langue des statuts en vertu de la règlementation linguistique applicable. Cette décision n'impose pas de modification des statuts, à moins que le siège soit transféré vers une autre Région. Dans ce cas, le Conseil d'Administration a le pouvoir de modifier les statuts.

Si, en raison du déplacement du siège, la langue des statuts doit être modifiée, seule l'assemblée générale a le pouvoir de prendre cette décision moyennant le respect des règles prescrites pour la modification des statuts.

La société peut établir, par simple décision du Conseil d'Administration, des sièges administratifs, succursales ou agences en Belgique ou à l'étranger.

L'adresse électronique de la société est info@cofinimmo.be.
Son site internet est le suivant :
www.cofinimmo.com.
Les informations figurant sur le site web ne font pas partie d'un prospectus, sauf si ces informations y sont incorporées par référence.

Le Conseil d'Administration peut modifier l'adresse électronique et le site internet de la société conformément au CSA.

REGISTRE DES PERSONNES MORALES

La société est inscrite au Registre des Personnes Morales (R.P.M.) de Bruxelles sous le n° 0426 184 049. Son numéro de TVA est BE 0426 184 049 et son identifiant d'entité juridique (LEI) est le 549300TM914CSF6KI389.

CONSTITUTION, FORME JURIDIQUE ET PUBLICATION

La société anonyme de droit belge Cofinimmo a été constituée le 29.12.1983, par acte passé devant le Notaire André Nerincx à Bruxelles, publié aux annexes du Moniteur belge du 27.01.1984, sous le n°891-11. La société a la forme juridique d'une société anonyme de droit belge.

Le 01.04.1996, Cofinimmo était agréée comme société d'investissement immobilière à capital fixe publique de droit belge, en abrégé Sicaf immobilière publique de droit belge, inscrite auprès de l'Autorité des Services et Marchés Financiers (FSMA).

Le 26.08.2014, elle a été agrée comme Société Immobilière Réglementée conformément à la Loi du 12.05.2014 relative aux Sociétés Immobilières Réglementées (loi SIR). La société est également soumise aux dispositions de l'Arrêté Royal du 13.07.2014 relatif aux Sociétés Immobilières Réglementées.

Les statuts ont été modifiés à diverses reprises et pour la dernière fois le 15.01.2020 par acte notarié passé devant le Notaire Louis-Philippe Marcelis à Bruxelles, publié aux annexes du Moniteur belge le 28.01.2020.

Les actions de la société sont admises aux négociations sur un marché réglementé au sens de l'Article 1:11 du CSA.

DURÉE

La société est constituée pour une durée illimitée.

OBJET DE LA SOCIÉTÉ

L'objet de la société est disponible à la section « Statuts ».

EXERCICE SOCIAL

L'exercice social commence le 1er janvier et se clôture le 31 décembre de chaque année.

LIEUX OÙ LES DOCUMENTS ACCESSIBLES AU PUBLIC PEUVENT ÊTRE CONSULTÉS

Les Statuts de la société peuvent être consultés au Greffe du Tribunal de l'Entreprise de Bruxelles, ainsi que sur le site internet de la société. Les comptes statutaires et consolidés du groupe Cofinimmo sont déposés à la Banque Nationale de Belgique, conformément aux dispositions légales en la matière et sont disponibles sur le site internet de la société. Les décisions en matière de nominations et de démissions de membres du Conseil d'Administration sont publiées aux annexes du Moniteur belge. Les convocations aux Assemblées Générales sont publiées aux annexes du Moniteur belge et dans deux quotidiens financiers. Ces convocations et tous les documents relatifs aux Assemblées Générales sont simultanément disponibles sur le site internet de la société.

Tous les communiqués de presse et autres informations financières diffusés par le groupe Cofinimmo depuis les cinq dernières années sont consultables sur le site internet de la société

Les Rapports Financiers Annuels et les documents d'enregistrements peuvent être obtenus au siège et sont disponibles sur le site internet de la société. Ils sont envoyés chaque année aux porteurs d'actions nominatives et aux personnes qui en font la demande. Les Rapports incluent les Rapports des experts évaluateurs indépendants et du Commissaire.

STATUTS FISCAUX

BELGIQUE : LA SOCIÉTÉ IMMOBILIÈRE RÉGLEMENTÉE PUBLIQUE (SIRP)

La Société Immobilière Réglementée Publique (SIRP) dispose d'un statut similaire à ceux existant dans de nombreux pays: Real Estate Investments Trusts (REIT) aux États-Unis, Fiscale BeleggingsInstellingen (FBI) aux Pays-Bas, G-REIT en Allemagne, Sociétés d'Investissements Immobiliers Cotées (SIIC) en France et UK-REIT au Royaume-Uni.

Ce statut est régi actuellement par la Loi du 12.05.2014 et l'Arrêté Royal du 13.07.2014 relatifs aux Sociétés Immobilières Réglementées.

Les principales caractéristiques de la SIRP sont les suivantes:
- société à capital fixe et à nombre fixe de parts;
- cotation boursière;
- activité consistant à mettre des immeubles à la disposition d'utilisateurs; accessoirement, les SIR peuvent placer leurs actifs en valeurs mobilières;
- possibilité pour les filiales de droit belge de la SIR publique d'obtenir un agrément comme SIR institutionnelle;
- diversification du risque: maximum 20% du patrimoine consolidé investi dans des biens immobiliers qui forment un seul ensemble immobilier;
- endettement consolidé limité à 65% de l'actif en valeur de marché; le montant des hypothèques ou autres sûretés ne peut dépasser 50% de la juste valeur globale des biens immobiliers et aucune hypothèque ou sûreté ne peut porter sur plus de 75% de la valeur du bien qui en est grevé;
- règles très strictes en matière de conflits d'intérêts;
- évaluation régulière du patrimoine par des experts évaluateurs indépendants; comptabilisation des immeubles à leur juste valeur; exemption d'amortissements;
- les résultats (revenus locatifs et plus-values de réalisation, diminués des dépenses d'exploitation et des charges financières) sont exonérés d'impôt des sociétés;
- au moins 80% de la somme du résultat corrigé et des plus-values nettes sur réalisation de biens immobiliers non exonérées de l'obligation de distribution doit obligatoirement être distribué; la diminution de l'endettement au cours de l'exercice peut toutefois être soustraite du montant à distribuer;
- précompte mobilier de 30% pour les personnes physiques résidant en Belgique;

Les sociétés qui demandent leur agrément comme SIR publique ou institutionnelle ou qui fusionnent avec une SIR sont soumises à un impôt (exit tax), assimilé à un impôt de liquidation, sur les plus-values latentes nettes et sur les réserves immunisées au taux de 12,75%, jusqu'au 31.12.2019 et au taux de 15% à partir du 01.01.2020. Cofinimmo a reçu son agrément comme SIRP le 26.08.2014. Elle bénéficiait jusqu'à cette date et depuis le 01.04.1996 du statut de Sicafi.

BELGIQUE : LA SOCIÉTÉ IMMOBILIÈRE RÉGLEMENTÉE INSTITUTIONNELLE (SIRI)

La SIR institutionnelle, régie par la Loi du 12.05.2014 et l'Arrêté Royal du 13.07.2014, est une forme allégée de la SIR publique. Elle permet à la SIR publique d'étendre les aspects fiscaux propres à son régime à ses filiales et de pouvoir réaliser des partenariats et projets spécifiques avec des tiers. Le statut de la SIR institutionnelle est acquis après agrément de la FSMA.

Les principales caractéristiques de la SIR institutionnelle sont les suivantes:
- société non cotée et contrôlée à plus de 25% par une SIR publique;
- actions nominatives détenues par des investisseurs éligibles ou des personnes physiques détenant une participation minimale de 100.000 EUR;
- pas d'exigence de diversification ou de ratio d'endettement (consolidation au niveau de la SIR publique) ;
- obligation de distribution de dividende;
- contrôle conjoint ou exclusif par une SIR publique;
- objet consistant à mettre des immeubles à la disposition d'utilisateurs;
- pas d'obligation de nommer un expert évaluateurs indépendant, le patrimoine immobilier étant évalué par l'expert de la SIR publique;
- comptes statutaires établis conformément aux normes IFRS (même schéma comptable que la SIR publique) ;
- règles strictes en matière de fonctionnement et de conflits d'intérêts; contrôle par la FSMA.

BELGIQUE : LE FONDS D'INVESTISSEMENT IMMOBILIER SPÉCIALISÉ (FIIS)

Les Fonds d'Investissement Immobiliers Spécialisés ('FIIS') sont régis par l'Arrêté royal du 9 novembre 2016 relatif aux fonds d'investissement immobiliers spécialisés (Moniteur Belge du 18 novembre 2016). Ce régime fiscal permet l'investissement immobilier dans un véhicule de fonds souple et efficace.

Les principales caractéristiques du FIIS sont les suivantes:
- régime réglementaire léger sans approbation ni supervision directe de la FSMA, si certains critères sont respectés. Seule l'inscription sur une liste détenue par le ministère belge des Finances est requise;
- les instruments financiers émis par un FIIS ne peuvent être acquis que par des investisseurs éligibles;
- le FIIS peut être exempté de la loi AIFM (loi du 19 avril 2014 relative aux organismes de placement collectif alternatifs et à leurs gestionnaires), si certains critères sont respectés;
- le FIIS est soumis à un volume d'investissement minimum d'au moins 10.000.000 EUR à la fin du deuxième exercice financier suivant son inscription sur la liste des FIIS;
- le FIIS est un fonds fermé avec un capital fixe et il ne peut pas être coté en bourse;
- le FIIS investit dans l'immobilier, défini au sens large, mais sans exigences de diversification obligatoire ou (l'utilisation de) limites de levier;
- le FIIS établit ses comptes statutaires en appliquant les normes IFRS (à l'exclusion des GAAP belges) ;
- le FIIS est soumis à une obligation de distribution annuelle de 80% de ses résultats;
- la durée d'un FIIS est limitée à dix ans avec la possibilité de prolonger cette période par des périodes consécutives de cinq ans maximum chacune.

FRANCE : LA SOCIÉTÉ D'INVESTISSEMENTS IMMOBILIERS COTÉE (SIIC)

Le régime fiscal des Sociétés d'InvestisLe régime fiscal des Sociétés d'Investissements Immobiliers Cotées (SIIC), instauré par la Loi de finances pour 2003 N° 2002-1575 du 30.12.2002, permet la création en France de sociétés foncières dotées, comme le régime belge SIR, d'une fiscalité particulière.

Le groupe Cofinimmo, au travers de sa succursale française, a opté pour le régime SIIC pour la première fois en date du 04.08.2008.

La caractéristique essentielle de ce régime fiscal est d'instaurer un système de taxation des bénéfices au niveau de l'actionnaire (l'entreprise n'étant pas elle-même soumise à l'impôt sur les sociétés à raison de ses activités strictement immobilières) et permet à Cofinimmo de bénéficier, pour sa succursale en France et pour ses filiales, d'une exonération d'impôt sur les sociétés à raison de ses revenus locatifs et des plus-values qu'elle réalise, et ce, en contrepartie d'une obligation de distribution de 95% des bénéfices provenant de la location de ses actifs immobiliers.

Les principales caractéristiques du régime SIIC sont les suivantes:
- une exonération d'impôt sur les sociéune exonération d'impôt sur les sociétés sur

la fraction du bénéfice provenant i) de la location d'immeubles, ii) des plus-values de cession d'immeubles, iii) des plus-values de cession de titres dans des filiales ayant opté pour le régime SIIC ou dans des sociétés de personnes ayant un objet identique, iv) des produits distribués par leurs filiales ayant opté pour le régime SIIC, et v) de la quote-part de bénéfice dans des sociétés de personnes exerçant une activité de foncière;

- une obligation de distribution des résultats: 95% des bénéfices exonérés provenant des revenus locatifs, 60% des bénéfices exonérés provenant de la cession d'immeubles, de titres de sociétés de personnes et de filiales soumises au régime SIIC, et 100% des dividendes qui leur sont distribués par leurs filiales soumises à l'impôt sur les sociétés ayant opté pour le régime SIIC;
- lors de l'option pour le régime SIIC, un paiement sur quatre ans d'une 'exit tax', au taux réduit de 19%, sur les plus-values latentes relatives aux immeubles et aux titres des sociétés de personnes non soumises à l'impôt sur les sociétés détenus par la SIIC ou ses filiales ayant opté pour le régime SIIC.

PAYS-BAS : L'ORGANISME DE PLACEMENT COLLECTIF À CARACTÈRE FISCAL (FISCALE BELEGGINGSINSTELLING OU FBI)

Cofinimmo a obtenu, au travers de sa filiale néerlandaise SuperStone, le statut de Fiscale Beleggingsinstelling (FBI) le 01.07.2011. Ce régime fiscal permet aux entreprises de bénéficier d'une exonération totale de l'impôt sur le revenu des sociétés sous certaines conditions.

Les caractéristiques principales des Fiscale BeleggingsInstellingen sont les suivantes:

- seules des sociétés anonymes, des sociétés à responsabilité limitée et des fonds communs de placement peuvent être considérés comme FBI;
- l'objet statutaire et les activités effectives d'un FBI visent uniquement l'investissement d'actifs;
- les investissements en biens immobiliers peuvent être financés par des capitaux externes à concurrence de 60% maximum de la valeur comptable des biens immobiliers;
- tous les autres investissements peuvent être financés par des capitaux externes à concurrence de 20% maximum de la valeur comptable de ces investissements;
- au moins 75% des actions ou parts bénéficiaires dans un FBI non coté doivent être détenues par des personnes physiques, des organismes non assujettis à l'impôt prélevé sur le bénéfice et/ou de sociétés d'investissement cotées en bourse;
- les actions ou parts bénéficiaires dans un FBI non coté ne peuvent pas être détenues directement ou indirectement à hauteur de 5% ou plus par une personne physique (ou son partenaire) ;
- les actions ou parts bénéficiaires dans un FBI non coté ne peuvent pas, par l'entremise d'une société ou d'un fonds établi en dehors des Pays-Bas, être détenues à hauteur de 25% ou plus par des organismes établis aux Pays-Bas;
- les bénéfices du FBI sont soumis au taux d'impôt sur les sociétés de 0% ;
- la part du bénéfice du FBI susceptible de distribution doit être versée aux actionnaires et autres bénéficiaires dans les huit mois qui suivent la clôture de chaque exercice;
- le bénéfice sur actions distribué est soumis à un précompte sur dividende de 5%.

ALLEMAGNE

Les investissements de Cofinimmo ou de ses filiales en Allemagne ne bénéficient pas du régime de G-REIT, qui ne leur est pas accessible.

ESPAGNE

Les investissements de Cofinimmo ou de ses filiales en Espagne ne bénéficient pas du régime de ES-REIT, qui ne leur est pas accessible.

CAPITAL

Le capital souscrit de 1.385.227.006,80 EUR est entièrement libéré. Les actions n'ont pas de valeur nominale. L'historique de l'évolution du capital social antérieure à 2019 peut être consulté dans les Rapport Financiers Annuels des années précédentes qui sont consultables sur le site internet de la Société www.cofinimmo.com.

ÉVOLUTION DU CAPITAL EN 2019

Date de l'opération		30.03.2019	29.04.2019	26.06.2019	26.06.2019	12.07.2019	
Modalités de l'opération	Situation au 31.12.2018	Conversion d'actions privilégiées T1 2019	Augmentation de capital par apport en nature	Augmentation de capital par apport en nature	Augmentation de capital par apport en nature	Conversion ultime d'actions privilégiées	Situation au 31.12.2019
Prix d'émission (en EUR)			105,97	103,34	103,34		
Montant du capital (en EUR)			+ 12.806.819,10	+ 63.434.814,09	+ 76.809.297,27		
Montant de l'apport net dans les fonds propres (en EUR)			+ 25.325.159,00	+ 121.917.880,00	+ 147.819.052,00		
Nombre d'actions ordinaires		+ 1.533	+ 238.984	+ 1.183.737	+ 1.433.314	+ 680.603	
Nombre d'actions ordinaires après l'opération	22.311.112	22.312.645	22.551.629	23.735.366	25.168.680	25.849.283	25.849.283
Nombre d'actions privilégiées COFP1						-395.011	
Nombre d'actions privilégiées COFP1 après l'opération	395.011	395.011	395.011	395.011	395.011	0	0
Nombre d'actions privilégiées COFP2		- 1.533				-285.592	
Nombre d'actions privilégiées COFP2 après l'opération	287.125	285.592	285.592	285.592	285.592	0	0
Nombre total d'actions privilégiées après l'opération	682.136	680.603	680.603	680.603	680.603	0	0
Montant du capital après l'opération (en EUR)	1.232.176.076,34	1.232.176.076,34	1.244.982.895,44	1.308.417.709,53	1.385.227.006,80	1.385.227.006,80	1.385.227.006,80

DESCRIPTION DES TYPES D'ACTIONS

Au 31.12.2019, Cofinimmo avait émis 25.849.283 actions. Pour modifier les droits de celles-ci, la procédure de modification des Statuts telle que prévue par la Loi est d'application.

Outre les actions ordinaires, Cofinimmo a émis deux séries d'actions privilégiées en 2004. En date du 12.07.2019, 97,5% des actions privilégiées ont été converties par leurs détenteurs en actions ordinaires. Le solde a été rachetée de plein droit par la société Gestone III (subsidiaire à 100%) et converti en actions ordinaires, de sorte qu'au 12.07.2019, le capital de Cofinimmo est exclusivement représenté par des actions ordinaires.

Il est rappelé qu'en date du 15.01.2020, l'Assemblée Générale Extraordinaire a supprimé toute référence aux actions ordinaires et actions privilégiées des statuts en les remplaçant par le mot «actions» afin de refléter la situation issue de la conversion de toutes les actions privilégiées.

ÉVOLUTION DE LA CONVERSION DES ACTIONS PRIVILÉGIÉES EN ACTIONS ORDINAIRES

	Actions COFP1 converties	Actions COFP2 converties
2009	112.885	60.188
2010	27.878	49.505
2011	48.430	133.071
2012	118.099	260.313
2013	50	497
2014	100	2.097
2015	0	637
2016	0	295
2017	37	2.023
2018	0	1.357
Du 22.03.2019 au 31.03.2019	0	1.533
Du 29.05.2019 au 30.06.2019	395.011	285.592

CAPITAL AUTORISÉ

Au 31.12.2019, le montant à concurrence duquel le Conseil d'Administration pouvait augmenter le capital souscrit dans le cadre du capital autorisé était de 1.038.987.469,05 EUR si l'augmentation de capital à réaliser est une augmentation de capital prévoyant la possibilité d'exercer un droit de préférence ou un droit d'allocation irréductible et (2) de 54.817.649,94 EUR pour toute autre forme d'augmentation de capital. (voir chapitre 'Déclaration de gouvernance d'entreprise').

En date du 15.01.2020, l'Assemblée Générale Extraordinaire a conféré au Conseil d'Administration une nouvelle autorisation pour une durée de cinq ans à dater de la publication aux annexes du Moniteur Belge du procès-verbal de cette Assemblée.

Le Conseil d'Administration est dès lors autorisé à augmenter le capital en une ou plusieurs fois à concurrence d'un montant maximal de:

1. 692.000.000 EUR, soit 50% du montant du capital à la date de l'assemblée générale extraordinaire du 15 janvier 2020, le cas échéant, arrondi, pour des augmentations de capital par apports en numéraire, prévoyant la possibilité d'exercice du droit de préférence ou du droit d'allocation irréductible par les actionnaires de la Société,
2. 277.000.000 EUR, soit 20% du montant du capital à la date de l'assemblée générale extraordinaire du 15 janvier 2020, le cas échéant, arrondi, pour des augmentations de capital dans le cadre de la distribution d'un dividende optionnel,
3. 138.000.000 EUR, soit 10% du montant du capital à la date de l'assemblée générale extraordinaire du 15 janvier 2020, le cas échéant, arrondi, pour:
   a) des augmentations de capital par apports en nature,
   b) des augmentations de capital par apports en numéraire sans la possibilité d'exercice par les actionnaires de la Société du droit de préférence ou du droit d'allocation irréductible, ou
   c) toute autre forme d'augmentation de capital,

étant entendu que le capital, dans le cadre de cette autorisation, ne pourra en aucun cas être augmenté d'un montant supérieur 1.107.000.000 EUR, soit le montant cumulé des différentes autorisations en matière de capital autorisé.

ÉVOLUTION DES ACTIONS DE TRÉSORERIE (ACTIONS PROPRES)

Le nombre d'actions de trésorerie détenues par le groupe Cofinimmo au 01.01.2019 s'élevait à 40.347. Toutes ces actions ont jouissance dans les résultats de l'exercice débutant le 01.01.2019.

Le nombre d'actions de trésorerie détenues par le groupe Cofinimmo au 31.12.2019 s'élevait à 50.691, ce qui représente un niveau d'autocontrôle de 0,21%.

Situation au 01.01.2019	**40.347**
Transferts et ventes d'action dans le cadre du plan d'option sur actions réservé aux employés au cours du premier semestre de 2019	- 1.808
Exercice de l'option de rachat des actions privilégiées	+ 17.132
Transferts et ventes d'action dans le cadre du plan d'option sur actions réservé aux employés au cours du second semestre de 2019	- 4.980
Situation au 31.12.2019	**50.691**

ACTIONNARIAT

La structure de l'actionnariat est exposée dans le chapitre 'Cofinimmo en bourse' de ce Rapport Financier Annuel. Elle peut également être consultée sur le site internet de la Société.

RÉSUMÉ DES MODIFICATIONS

Les Statuts n'ont pas été modifiés en 2019, hormis l'Article 6 relatif au capital souscrit et libéré pour tenir compte des augmentations de capital et des conversions des actions privilégiées en actions ordinaires.

En date du 15.01.2020, l'Assemblée Générale Extraordinaire de Cofinimmo a approuvé des modifications statutaires suite à l'entrée en vigueur le 01.01.2020 du Code des sociétés et des associations (CSA) qui remplace le Code des sociétés.

Statuts au 15.01.2020

TITRE I – CARACTERE DE LA SOCIETE

ARTICLE 1 – CARACTERE ET DENOMINATION.

1.1. La Société revêt la forme d'une société anonyme sous la dénomination: «COFINIMMO».

1.2. La Société est une «société immobilière réglementée publique» (en abrégé, «SIRP») au sens de la loi du 12 mai 2014 relative aux sociétés immobilières réglementées, telle que modifiée de temps à autre (ci-après dénommée la «loi SIR») dont les actions sont admises aux négociations sur un marché réglementé et qui recueille ses moyens financiers, en Belgique ou à l'étranger, par la voie d'une offre publique d'actions.
La dénomination de la Société est précédée ou suivie des mots «société immobilière réglementée publique de droit belge» ou «SIR publique de droit belge» ou «SIRP de droit belge» et l'ensemble des documents qui émanent de la Société contiennent la même mention.

Elle est régie par la loi SIR et par l'arrêté royal du 13 juillet 2014 relatif aux sociétés immobilières réglementées, tel que modifié de temps à autre (ci-après dénommé l'«arrêté royal SIR») (cette loi et cet arrêté royal étant ensemble dénommés la «réglementation SIR»).

ARTICLE 2 – SIEGE, ADRESSE ELECTRONIQUE ET SITE INTERNET.

Le siège est établi en Région de Bruxelles-Capitale.

Le conseil d'administration peut déplacer le siège de la Société, pour autant que pareil déplacement n'impose pas la modification de la langue des statuts en vertu de la règlementation linguistique applicable. Cette décision n'impose pas de modification des statuts, à moins que le siège soit transféré vers une autre Région. Dans ce cas, le conseil d'administration a le pouvoir de modifier les statuts.

Si, en raison du déplacement du siège, la langue des statuts doit être modifiée, seule l'assemblée générale a le pouvoir de prendre cette décision moyennant le respect des règles prescrites pour la modification des statuts.

La Société peut établir, par simple décision du conseil d'administration, des sièges administratifs, succursales ou agences en Belgique ou à l'étranger.

L'adresse électronique de la Société est info@cofinimmo.be.

Son site internet est le suivant: www.cofinimmo.com.

Le conseil d'administration peut modifier l'adresse électronique et le site internet de la Société conformément au Code des sociétés et des associations.

ARTICLE 3 – OBJET.

3.1. La Société a pour objet exclusif de:

(a) mettre, directement ou par le biais d'une société dans laquelle elle détient une participation conformément aux dispositions de la réglementation SIR, des immeubles à la disposition d'utilisateurs; et;

(b) dans les limites fixées par la réglementation SIR, détenir les biens immobiliers mentionnés à l'article 2, 5°, vi à xi de la loi SIR.

Par «biens immobiliers», on entend:

i. les immeubles tels que définis aux articles 517 et suivants du Code civil et les droits réels sur des immeubles, à l'exclusion des immeubles de nature forestière, agricole ou minière;

ii. les actions ou parts avec droit de vote émises par des sociétés immobilières, dont le capital est détenu directement ou indirectement à hauteur de plus de vingt-cinq pour cent (25%) par la Société;

iii. les droits d'option sur des biens immobiliers

iv. les actions de sociétés immobilières réglementées publiques ou de sociétés immobilières réglementées institutionnelles, à condition que, dans ce dernier cas plus de vingt-cinq pour cent (25%) du capital soit détenu directement ou indirectement par la Société;

v. les droits découlant de contrats donnant un ou plusieurs biens en location-financement à la Société ou conférant d'autres droits d'usage analogues;

vi. les parts de sicafi publiques et institutionnelles;

vii. les parts d'organismes de placement collectif immobiliers étrangers inscrits à la liste visée à l'article 260 de la loi du 19 avril 2014 relative aux organismes de placement collectif alternatifs et à leurs gestionnaires;

viii. les parts d'organismes de placement collectif immobiliers établis dans un autre État membre de l'Espace économique européen et non-inscrits à la liste visée à l'article 260 de la loi du 19 avril 2014 relative aux organismes de placement collectif alternatifs et à leurs gestionnaires, dans la mesure où ils sont soumis à un contrôle équivalent à celui applicable aux sicafi publiques;

ix. les actions ou parts émises par des sociétés (i) dotées de la personnalité juridique; (ii) relevant du droit d'un autre État membre de l'Espace économique européen; (iii) dont les actions sont admises ou non aux négociations sur un marché réglementé et qui font l'objet ou non d'un contrôle prudentiel; (iv) qui ont pour activité principale l'acquisition ou la construction d'immeubles en vue de la mise à disposition d'utilisateurs, ou la détention directe ou indirecte d'actions dans le capital de sociétés dont l'activité est similaire; et (v) qui sont exemptées de l'impôt sur les revenus en ce qui concerne les bénéfices provenant de l'activité visée au (iv) ci-dessus moyennant le respect de contraintes, tenant au moins à l'obligation légale de distribution d'une partie de leurs revenus à leurs actionnaires (les «Real Estate Investment Trusts», en abrégé «REIT's»);

x. les certificats immobiliers visés par la loi du 11 juillet 2018;

xi. les parts de FIIS.

Les biens immobiliers visés à l'article 3.I., (b), alinéa 2, (vi), (vii), (viii), (ix) et (xi) de la loi SIR qui constituent des parts dans des fonds d'investissement alternatifs au sens de la réglementation européenne ne peuvent être qualifiés d'actions ou parts avec droit de vote émises par des sociétés immobilières, quel que soit le montant de la participation détenue directement ou indirectement par la Société.

Si la réglementation SIR devait être modifiée à l'avenir et désigner d'autres types d'actifs comme des biens immobiliers au sens de la réglementation SIR, la Société pourra également investir dans ces types d'actifs supplémentaires.

(c) conclure sur le long terme, le cas échéant en collaboration avec des tiers, directement ou par le biais d'une société dans laquelle elle détient une participation conformément aux dispositions de la règlementation SIR, avec un pouvoir adjudicateur public ou adhérer à un ou plusieurs :

i. contrats DBF, les contrats dits "Design, Build, Finance" ;

ii. contrats DB(F)M, les contrats dits "Design, Build, (Finance) and Maintain";

iii. contrats DBF(M)O, les contrats dits "Design, Build, Finance, (Maintain) and Operate"; et / ou

iv. contrats pour les concessions de travaux publics relatifs aux bâtiments et / ou autre infrastructure de nature immobilière et aux services relatifs à ceux-ci, et sur base desquels :

(i) la société immobilière réglementée est responsable, de la mise à la disposition, l'entretien et / ou l'exploitation pour une entité publique et / ou les citoyens comme utilisateurs finaux, afin de répondre à un besoin social et / ou de permettre l'offre d'un service public ; et

(ii) la société immobilière réglementée, sans devoir nécessairement disposer des droits réels, peut assumer, complètement ou en partie, les risques de financement, les risques de disponibilité, les risques de demande et / ou les risques d'exploitation, ainsi que le risque de construction ; et

(d) assurer à long terme, le cas échéant en collaboration avec des tiers, directement ou par le biais d'une société dans laquelle elle détient une participation conformément aux dispositions de la règlementation SIR, le développement, l'établissement, la gestion, l'exploitation, avec la possibilité de sous-traiter ces activités :

i. d'installations et facilités de stockage pour le transport, la répartition ou le stockage d'électricité, de gaz, de combustibles fossiles ou non fossiles, et d'énergie en général, en ce compris les biens liés à ces infrastructures ;

ii. d'installations pour le transport, la répartition, le stockage ou la purification d'eau, en ce compris les biens liés à ces infrastructures ;

iii. d'installations pour la production, le stockage et le transport d'énergie renouvelable ou non, en ce compris les biens liés à ces infrastructures ; ou

iv. d'incinérateurs et de déchetteries, en ce compris les biens liés à ces infrastructures.

(e) détenir initialement moins de 25% dans le capital d'une société dans laquelle les activités visées à l'article 3.1, (c) ci-dessus sont exercées, pour autant que ladite participation soit convertie par transfert d'actions, endéans un délai de deux ans, ou tout autre délai plus long requis par l'entité publique avec laquelle le contrat conclu, et après la fin de la phase de constitution du projet PPP (au sens de la réglementation SIR), en une participation conforme à la réglementation SIR.

Si la réglementation SIR devait être modifiée à l'avenir et autoriser l'exercice de nouvelles activités par la Société, la Société pourra également exercer ces nouvelles activités autorisées par la réglementation SIR.

Dans le cadre de la mise à disposition d'immeubles, la Société peut, notamment, exercer toutes activités liées à la construction, l'aménagement, la rénovation, le développement, l'acquisition, la cession, la gestion et l'exploitation d'immeubles.

3.2. A titre accessoire ou temporaire, la Société peut effectuer des placements en valeurs mobilières ne constituant pas des biens immobiliers au sens de la réglementation SIR. Ces placements seront effectués dans le respect de la politique de gestion des risques adoptée par la Société et seront diversifiés de façon à assurer une diversification adéquate des risques. La Société peut également détenir des liquidités non affectées, dans toutes les monnaies, sous la forme de dépôts à vue ou à terme ou de tous instruments du marché monétaire susceptibles d'être aisément mobilisés.

Elle peut en outre effectuer des opérations sur des instruments de couverture, visant exclusivement à couvrir le risque de taux d'intérêt et de change dans le cadre du financement et de la gestion des activités de la Société visées par la loi SIR et à l'exclusion de toute opération de nature spéculative.

3.3. La Société peut prendre ou donner un ou plusieurs immeubles en location-financement. L'activité de donner en location-financement avec option d'achat des immeubles peut uniquement être exercée à titre accessoire, sauf si ces immeubles sont destinés à des fins d'intérêt public en ce compris le logement social et l'enseignement (auquel cas l'activité peut être exercée à titre principal).

3.4. La Société peut s'intéresser par voie de fusion ou autrement, dans toutes affaires, entreprises ou sociétés ayant un objet similaire ou connexe et qui soient de nature à favoriser le développement de son entreprise et, en général, faire toutes les opérations se rattachant directement ou indirectement à son objet ainsi que tous les actes utiles ou nécessaires à la réalisation de son objet.

De manière générale, la Société est tenue d'effectuer l'ensemble de ses activités et opérations conformément aux règles et dans les limites prévues par la réglementation SIR et toute autre législation applicable.

ARTICLE 4 – INTERDICTIONS.

La Société ne peut :

- agir comme promoteur immobilier au sens de la réglementation SIR à l'exclusion des opérations occasionnelles ;
- participer à un syndicat de prise ferme ou de garantie ;
- prêter des instruments financiers, à l'exception des prêts effectués dans les conditions et selon les dispositions de l'arrêté royal du 7 mars 2006 ;
- acquérir des instruments financiers émis par une société ou une association de droit privé qui est déclarée en faillite, a conclu un accord amiable avec ses créanciers, a fait l'objet d'une procédure de réorganisation judiciaire, a obtenu un sursis de paiement, ou a fait l'objet, dans un pays étranger, d'une mesure analogue ;
- prévoir des accords contractuels ou des clauses statutaires par lesquels il serait dérogé aux droits de vote qui lui reviennent selon la législation applicable, en fonction d'une participation de vingt-cinq pour cent (25%) plus une action, dans les sociétés du périmètre.

ARTICLE 5 – DUREE.

La Société est constituée pour une durée illimitée.

TITRE II – CAPITAL – TITRES

ARTICLE 6 – CAPITAL.

6.1 Capital souscrit et libéré.

Le capital est fixé à un milliard trois cent quatre-vingt-cinq millions deux cent vingt-sept mille six euros quatre-vingt cents (€1.385.227.006,80-) et est divisé en vingt-cinq millions huit cent quarante-neuf mille deux cent quatre-

vingt-trois (25.849.283) actions sans désignation de valeur nominale entièrement libérées qui en représentent chacune une part égale.

6.2 Capital autorisé.

Le conseil d'administration est autorisé à augmenter le capital en une ou plusieurs fois à concurrence d'un montant maximum de :

1°) six cent nonante deux millions d'euros (€ 692.000.000), soit 50 % du montant du capital à la date de l'assemblée générale extraordinaire du 15 janvier 2020, le cas échéant, arrondi, pour des augmentations de capital par apports en numéraire, prévoyant la possibilité d'exercice du droit de préférence ou du droit d'allocation irréductible par les actionnaires de la Société,

2° deux cent septante-sept millions d'euros (€ 277.000.000), soit 20 % du montant du capital à la date de l'assemblée générale extraordinaire du 15 janvier 2020, le cas échéant, arrondi, pour des augmentations de capital dans le cadre de la distribution d'un dividende optionnel,

3° cent trente-huit millions d'euros (€ 138.000.000), soit 10 % du montant du capital à la date de l'assemblée générale extraordinaire du 15 janvier 2020, le cas échéant, arrondi, pour

a. des augmentations de capital par apports en nature,

b. des augmentations de capital par apports en numéraire sans la possibilité d'exercice par les actionnaires de la Société du droit de préférence ou du droit d'allocation irréductible, ou

c. toute autre forme d'augmentation de capital,

étant entendu que le capital, dans le cadre de cette autorisation, ne pourra en aucun cas être augmenté d'un montant supérieur à un milliard cent sept millions d'euros (€ 1.107.000.000), soit le montant cumulé des différentes autorisations en matière de capital autorisé.

Cette autorisation est conférée pour une durée renouvelable de cinq ans à dater de la publication au Moniteur belge du procès-verbal de l'assemblée générale du 15 janvier 2020.

Lors de toute augmentation de capital, le conseil d'administration fixe le prix, la prime d'émission éventuelle et les conditions d'émission des titres nouveaux.

Les augmentations de capital ainsi décidées par le conseil d'administration peuvent être souscrites en numéraire, en nature ou par apport mixte, ou par incorporation des réserves, y compris les bénéfices reportés et les primes d'émission, ainsi que tous les éléments des capitaux propres des comptes annuels IFRS statutaires de la Société (établis en application de la réglementation SIR applicable) susceptibles d'être convertis en capital, avec ou sans création de nouveaux titres. Ces augmentations de capital pourront aussi être réalisées par l'émission d'obligations convertibles, de droits de souscription ou d'obligations remboursables en actions ou d'autres titres, qui peuvent donner lieu à la création des mêmes titres.

Lorsque les augmentations de capital décidées en vertu de ces autorisations comportent une prime d'émission, le montant de celle-ci sera porté à un ou plusieurs comptes distincts dans les capitaux propres au passif du bilan. Le conseil d'administration est libre de décider de placer toute prime d'émission, éventuellement après déduction d'un montant maximal égal aux frais de l'augmentation de capital au sens des règles IFRS applicables, sur un compte indisponible, qui constituera au même titre que le capital une garantie pour les tiers, et qui ne pourra en aucun cas être réduit ou supprimé autrement que par une décision de l'assemblée générale prise selon les modalités requises pour une modification des statuts, à l'exception de la conversion en capital.

En cas d'augmentation de capital accompagnée d'une prime d'émission, seul le montant porté au capital sera soustrait du montant restant utilisable du capital autorisé.

Le conseil d'administration est autorisé à limiter ou supprimer le droit de préférence des actionnaires, même en faveur d'une ou plusieurs personnes déterminées autres que les membres du personnel de la Société ou d'une de ses filiales, à condition que, dans la mesure requise par la réglementation SIR, un droit d'allocation irréductible soit accordé aux actionnaires existants lors de l'attribution des nouveaux titres. Le cas échéant, ce droit d'allocation irréductible répond aux conditions prévues par la réglementation SIR et par l'article 6.4 des statuts. En tout état de cause, il ne doit pas être accordé dans les cas d'apports en numéraire conformément à l'article 6.4 des statuts.

Les augmentations de capital par apport en nature sont effectuées conformément aux conditions prescrites par la réglementation SIR et aux conditions prévues à l'article 6.4 des statuts. De tels apports peuvent également porter sur le droit de dividende dans le cadre de la distribution d'un dividende optionnel.

Le conseil d'administration est habilité à faire constater authentiquement les modifications des statuts qui en résultent.

6.3 Acquisition, prise en gage et aliénation d'actions propres.

La Société peut acquérir, prendre en gage ou aliéner ses propres actions dans les conditions prévues par la loi.

Pendant une période de cinq ans à compter de la publication au Moniteur belge de la décision de l'assemblée générale extraordinaire du 15 janvier 2020, le conseil d'administration pourra acquérir, et prendre en gage (même hors Bourse) pour compte de la Société des actions propres de la Société à un prix unitaire qui ne peut pas être inférieur à quatre-vingt-cinq pour cent (85 %) du cours de bourse de clôture du jour précédant la date de la transaction (acquisition et prise en gage) et qui ne peut pas être supérieur à cent quinze pour cent (115 %) du cours de bourse de clôture du jour précédant la date de la transaction (acquisition et prise en gage) sans que la Société ne puisse à aucun moment détenir plus de dix pour cent (10 %) du total des actions émises.

Le conseil d'administration est également explicitement autorisé à aliéner des actions propres de la Société à une ou plusieurs personnes déterminées autres que des membres du personnel de la Société ou ses filiales, moyennant le respect du Code des sociétés et des associations.

Les autorisations visées ci-dessus s'étendent aux acquisitions et aliénations d'actions de la Société par une ou plusieurs filiales directes de celle-ci, au sens des dispositions légales relatives à l'acquisition d'actions de leur société mère par des sociétés filiales.

6.4 Augmentation de capital.

Toute augmentation de capital sera réalisée conformément au Code des sociétés et des associations ainsi qu'à la réglementation SIR.

Il est interdit à la Société de souscrire directement ou indirectement à sa propre augmentation de capital.

Lors de toute augmentation de capital, le conseil d'administration fixe le prix, la prime d'émission éventuelle et les conditions d'émission des actions nouvelles, à moins que l'assemblée générale n'en décide elle-même.

Si l'assemblée générale décide de demander le paiement d'une prime d'émission, celle-ci doit être portée à un ou

plusieurs comptes distincts dans les capitaux propres du bilan.

Les apports en nature peuvent également porter sur le droit au dividende dans le cadre de la distribution d'un dividende optionnel, avec ou sans apport en numéraire complémentaire.

En cas d'augmentation de capital par apport en numéraire par décision de l'assemblée générale ou dans le cadre du capital autorisé, le droit de préférence des actionnaires peut uniquement être limité ou supprimé, pour autant que, dans la mesure où la réglementation SIR l'exige, un droit d'allocation irréductible soit accordé aux actionnaires existants lors de l'attribution de nouveaux titres. Le cas échéant, ce droit d'allocation irréductible répond aux conditions suivantes conformément à la réglementation SIR:

1. il porte sur l'entièreté des titres nouvellement émis;
2. il est accordé aux actionnaires proportionnellement à la partie du capital que représentent leurs actions au moment de l'opération;
3. un prix maximum par action est annoncé au plus tard la veille de l'ouverture de la période de souscription publique, laquelle doit avoir une durée minimale de trois jours de bourse.

Le droit d'allocation irréductible s'applique à l'émission d'actions, d'obligations convertibles et de droits de souscription qui sont exerçables par apport en numéraire.

Conformément à la réglementation SIR, il ne doit, en tous cas, pas être accordé en cas d'augmentation de capital par apport en numéraire effectuée dans les conditions suivantes:

1. l'augmentation de capital est effectuée par voie de capital autorisé;
2. le montant cumulé des augmentations de capital effectuées, sur une période de douze (12) mois, conformément au présent alinéa, ne dépasse pas 10% du montant total du capital tel qu'il se présentait au moment de la décision d'augmentation de capital.

Il ne doit pas non plus être accordé en cas d'apport en numéraire avec limitation ou suppression du droit de préférence, complémentaire à un apport en nature dans le cadre de la distribution d'un dividende optionnel, pour autant que l'octroi de celui-ci soit effectivement ouvert à tous les actionnaires.

Les augmentations de capital **par apport en nature** sont soumises aux règles prescrites par le Code des sociétés et des associations.

En outre, les conditions suivantes doivent être respectées en cas d'apport en nature, conformément à la réglementation SIR:

1. l'identité de celui qui fait l'apport doit être mentionnée dans le rapport du conseil d'administration relatif à l'augmentation de capital par apport en nature, ainsi que, le cas échéant, dans la convocation à l'assemblée générale qui se prononcera sur l'augmentation de capital;
2. le prix d'émission ne peut être inférieur à la valeur la plus faible entre (a) une valeur nette par action ne datant pas de plus de quatre mois avant la date de la convention d'apport ou, au choix de la Société, avant la date de l'acte d'augmentation de capital et (b) la moyenne des cours de clôture des trente jours calendrier précédant cette même date.

   A cet égard, il est permis de déduire du montant visé au point 2 (b) ci-avant un montant correspondant à la portion des dividendes bruts non distribués dont les nouvelles actions seraient éventuellement privées, pour autant que le conseil d'administration justifie spécifiquement le montant des dividendes accumulés à déduire dans son rapport spécial et expose les conditions financières de l'opération dans le rapport financier annuel;
3. sauf si le prix d'émission, ou, dans le cas visé à l'article 6.6, le rapport d'échange, ainsi que leurs modalités sont déterminés et communiqués au public au plus tard le jour ouvrable suivant la conclusion de la convention d'apport en mentionnant le délai dans lequel l'augmentation de capital sera effectivement réalisée, l'acte d'augmentation de capital est passé dans un délai maximum de quatre mois; et
4. le rapport visé au point 1° ci-dessus doit également expliciter l'incidence de l'apport proposé sur la situation des anciens actionnaires, en particulier en ce qui concerne leur quote-part du bénéfice, de la valeur nette par action et du capital ainsi que l'impact en termes de droits de vote.

Conformément à la réglementation SIR, ces conditions supplémentaires ne sont, en tous cas, pas applicables en cas d'apport du droit au dividende dans le cadre de la distribution d'un dividende optionnel, à condition que l'octroi de celui-ci soit effectivement ouvert à tous les actionnaires.

6.5. Réduction du capital.

La Société pourra effectuer des réductions du capital dans le respect des stipulations légales en la matière.

6.6. Fusions, scissions et opérations assimilées

Conformément à la réglementation SIR, les conditions supplémentaires visées à l'article 6.4 en cas d'apport en nature sont applicables *mutatis mutandis* pour les fusions, scissions et opérations assimilées visées par la réglementation SIR.

Dans ce dernier cas, il y a lieu d'entendre par «date de la convention d'apport», la date du dépôt du projet de fusion ou de scission.

ARTICLE 7 – NATURE DES ACTIONS.

Les actions sont sans désignation de valeur nominale.

Les actions sont nominatives ou dématérialisées au choix de leur propriétaire ou détenteur (ci-après, le «**Titulaire**») et dans les limites prévues par la loi. Le Titulaire peut, à tout moment et sans frais, demander la conversion de ses actions nominatives en actions dématérialisées ou inversement. Toute action dématérialisée est représentée par une inscription en compte au nom de son Titulaire auprès d'un teneur de compte agréé ou d'un organisme de liquidation.

Il est tenu au siège de la Société un registre des actions nominatives, le cas échéant, sous la forme électronique. Les Titulaires d'actions nominatives pourront prendre connaissance de l'intégralité du registre des actions nominatives.

ARTICLE 8 – AUTRES TITRES.

La Société est habilitée à émettre tous titres qui ne sont pas interdits par la loi ou en vertu de celle-ci, à l'exception des parts bénéficiaires et des titres similaires et moyennant le respect des règles particulières prévues par la réglementation SIR et les statuts. Ces titres sont nominatifs ou dématérialisés.

ARTICLE 9 – ADMISSION AUX NEGOCIATIONS ET PUBLICITE DES PARTICIPATIONS IMPORTANTES

Les actions de la Société doivent être admises aux négociations sur un marché réglementé belge, conformément à la réglementation SIR.

Pour l'application des règles légales relatives à la publicité des participations importantes dans les émetteurs dont les actions sont admises à la négociation sur un marché réglementé, les seuils dont le franchissement donne lieu à une obligation de notification sont fixés à cinq pour cent (5%) et les multiples de cinq pour cent (5%) du nombre total de droits de

votes existants.

Mis à part les exceptions prévues par la loi, nul ne peut prendre part au vote à l'assemblée générale de la Société pour un nombre de voix supérieur à celui afférent aux titres dont il a déclaré la possession, en vertu et conformément à la loi, vingt (20) jours au moins avant la date de l'assemblée générale. Les droits de vote attachés à ces titres non déclarés sont suspendus.

TITRE III – GESTION ET CONTRÔLE

ARTICLE 10 – COMPOSITION DU CONSEIL D'ADMINISTRATION.

La Société est administrée par un conseil d'administration composé de cinq membres au moins, nommés par l'assemblée générale des actionnaires pour une durée de quatre ans en principe.

L'assemblée générale peut mettre un terme à tout moment, avec effet immédiat et sans motif, au mandat de chaque administrateur.

Les administrateurs sont rééligibles.

Le conseil d'administration comprend au moins trois administrateurs indépendants conformément aux dispositions légales applicables.

Sauf si la décision de nomination de l'assemblée générale en dispose autrement, le mandat des administrateurs sortants, non réélus, cesse immédiatement après l'assemblée générale qui a procédé à la réélection.

En cas de vacance d'un ou plusieurs mandats, les administrateurs restants réunis en conseil, ont le droit de pourvoir provisoirement au remplacement jusqu'à la plus prochaine réunion de l'assemblée générale. La première assemblée générale qui suit confirme ou non le mandat de l'administrateur coopté. Leur rémunération éventuelle ne peut pas être déterminée en fonction des opérations et transactions effectuées par la Société ou ses sociétés du périmètre.

Les administrateurs sont exclusivement des personnes physiques; ils doivent remplir les conditions d'honorabilité et d'expertise prévues par la réglementation SIR et ne peuvent tomber sous l'application des cas d'interdiction visés par la réglementation SIR.

La nomination des administrateurs est soumise à l'approbation préalable de l'Autorité des Services et Marchés Financiers (la «FSMA»).

Le conseil d'administration peut désigner un ou plusieurs observateurs qui pourront assister à tout ou partie des réunions du conseil selon les modalités à arrêter par le conseil.

ARTICLE 11 – PRESIDENCE – DELIBERATION.

Le conseil d'administration se réunit sur convocation à l'endroit désigné dans ladite convocation, aussi souvent que les intérêts de la Société l'exigent. Il doit être convoqué lorsque deux administrateurs le demandent.

Parmi ses membres, le conseil d'administration choisit un Président et peut choisir un Vice-président. Les réunions sont présidées par le Président, ou à défaut par le Vice-président, et s'ils sont absents, par le plus ancien des administrateurs et, en cas d'égalité d'ancienneté, par l'administrateur le plus âgé.

Le conseil d'administration ne peut délibérer valablement que si la majorité de ses membres est présente ou représentée.

Les convocations se font par courrier électronique ou, à défaut d'adresse électronique communiquée à la Société, par lettre ordinaire ou tout autre moyen de communication, conformément aux dispositions légales applicables.

Tout administrateur empêché ou absent peut, même par lettre ordinaire, courrier électronique ou tout autre moyen de communication, déléguer un autre membre du conseil pour le représenter à une séance du conseil et voter en ses lieu et place; le déléguant sera, dans ce cas, réputé présent. Toutefois, aucun membre du conseil ne peut ainsi représenter plus d'un de ses collègues.

Les résolutions sont prises à la majorité des voix; en cas de partage, la voix de l'administrateur qui préside la réunion est prépondérante.

Les décisions du conseil d'administration sont constatées par des procès-verbaux inscrits ou reliés dans un registre spécial, tenu au siège de la Société, et signés par le président de séance et les administrateurs qui le souhaitent. Les procurations y sont annexées.

Les copies ou extraits de ces procès-verbaux à délivrer aux tiers sont signés par un ou plusieurs administrateurs, ayant le pouvoir de représentation.

Les décisions du conseil d'administration peuvent être prises par décision unanime de tous les administrateurs, exprimée par écrit.

ARTICLE 12 – POUVOIRS DU CONSEIL.

12.1. Le conseil d'administration est investi des pouvoirs les plus étendus pour faire tous actes nécessaires ou utiles à la réalisation de l'objet, à l'exception des actes qui sont réservés par la loi ou par les statuts, à l'assemblée générale.

Le conseil d'administration établit les rapports semestriels ainsi que le rapport annuel.

Le conseil d'administration désigne un ou plusieurs experts évaluateurs indépendants conformément à la réglementation SIR et propose le cas échéant toute modification à la liste des experts repris dans le dossier qui accompagnait sa demande d'agrément en tant que SIR.

12.2. Le conseil d'administration peut déléguer la gestion journalière de la Société ainsi que sa représentation dans ce cadre à une ou plusieurs personnes, agissant conjointement, qui peuvent mais ne doivent pas être administrateurs. Le(s) délégu(és) à la gestion journalière doi(ven)t remplir les conditions d'honorabilité, d'expertise et d'expérience prévues par la réglementation SIR et ne peuvent tomber sous l'application des cas d'interdiction visés par la réglementation SIR.

12.3. Le conseil d'administration peut conférer à tout mandataire tous pouvoirs spéciaux restreints à certains actes ou à une série d'actes déterminés, dans les limites des dispositions légales applicables.

Le conseil d'administration peut fixer la rémunération de tout mandataire auquel des pouvoirs spéciaux sont conférés, en conformité avec la réglementation SIR.

ARTICLE 13 – COMITE EXECUTIF.

Le conseil d'administration peut créer un comité exécutif auquel il délègue des pouvoirs spéciaux restreints à certains actes ou à une série d'actes, à l'exclusion des pouvoirs qui lui sont réservés par le Code des sociétés et des associations et la réglementation SIR.

Les missions, les pouvoirs et la composition du comité exécutif sont arrêtés par le conseil d'administration.

Le conseil d'administration peut déléguer la gestion journalière de la Société ainsi que sa représentation dans ce cadre à un ou plusieurs membres du comité exécutif.

Les membres du comité exécutif doivent remplir les conditions d'honorabilité, d'expertise et d'expérience prévues par la réglementation SIR et ne peuvent tomber sous l'application des cas d'interdiction

visés par la réglementation SIR.

Dans les limites des pouvoirs que le conseil d'administration délègue au comité exécutif, le conseil d'administration autorise le comité exécutif à subdéléguer ses pouvoirs à un ou plusieurs mandataires de la Société.

ARTICLE 14 –DIRECTION EFFECTIVE.

Sans préjudice des dispositions transitoires, la direction effective de la Société est confiée à deux personnes physiques au moins nommées par le conseil d'administration.

Les membres de la direction effective doivent remplir les conditions d'honorabilité et d'expertise prévues par la réglementation SIR et ne peuvent tomber sous l'application des cas d'interdiction visés par la réglementation SIR.

La nomination des dirigeants effectifs est soumise à l'approbation préalable de la FSMA.

ARTICLE 15 – COMITES CONSULTATIFS ET COMITES SPECIALISES.

Le conseil d'administration crée, en son sein, un comité d'audit ainsi qu'un comité de nomination, de rémunération et de gouvernance, dont les missions et les pouvoirs ainsi que la composition sont arrêtés par le conseil d'administration.

Le conseil d'administration peut également créer sous sa responsabilité un ou plusieurs comités, dont il définit la composition et la mission.

ARTICLE 16 – REGLEMENT D'ORDRE INTERIEUR.

Le conseil d'administration peut établir un ou des règlement(s) d'ordre intérieur.

ARTICLE 17 - REPRESENTATION DE LA SOCIETE ET SIGNATURE DES ACTES.

Sauf délégation spéciale du conseil d'administration, la Société est valablement représentée dans tous les actes, y compris ceux où interviennent un fonctionnaire public ou un officier ministériel ainsi qu'en justice, tant en demandant qu'en défendant, soit par deux administrateurs agissant conjointement, soit, dans les limites des pouvoirs conférés au comité exécutif, par deux membres dudit comité agissant conjointement, soit, dans les limites de la gestion journalière, par deux délégués à cette gestion, agissant conjointement.

La Société est en outre valablement représentée par des mandataires spéciaux de la Société dans les limites du mandat qui leur est conféré à cette fin par le conseil d'administration ou le comité exécutif ou, dans les limites de la gestion journalière, par deux délégués à cette gestion, agissant conjointement.

ARTICLE 18 – CONTROLE REVISORAL.

La Société désigne un ou plusieurs commissaires qui exercent les fonctions qui leur incombent en vertu du Code des sociétés et des associations et de la réglementation SIR.

Le commissaire doit être agréé par la FSMA.

TITRE IV - ASSEMBLEES GENERALES

ARTICLE 19 - REUNION.

L'assemblée générale annuelle se réunit le deuxième mercredi du mois de mai à quinze heures trente minutes dans la Région de Bruxelles-Capitale.

Si ce jour est un jour férié légal, l'assemblée a lieu le jour ouvrable suivant à la même heure, à l'exclusion du samedi ou du dimanche.

Les assemblées générales ordinaires ou extraordinaires se tiennent à l'endroit indiqué dans la convocation.

Le seuil à partir duquel un ou plusieurs actionnaires peuvent, conformément au Code des sociétés et des associations, requérir la convocation d'une assemblée générale en vue d'y soumettre une ou plusieurs propositions, est fixé à 10% du capital. Les convocations sont faites dans les délais et conformément aux dispositions du Code des sociétés et des associations.

Un ou plusieurs actionnaires possédant ensemble au moins 3% du capital de la Société peuvent, conformément aux dispositions du Code des sociétés et des associations, requérir l'inscription de sujets à traiter à l'ordre du jour de toute assemblée générale, ainsi que déposer des propositions de décision concernant des sujets à traiter inscrits ou à inscrire à l'ordre du jour.

ARTICLE 20 - PARTICIPATION A L'ASSEMBLEE.

Le droit de participer à une assemblée générale et d'y exercer le droit de vote est subordonné à l'enregistrement comptable des actions au nom de l'actionnaire le quatorzième jour qui précède l'assemblée générale, à vingt-quatre heures (heure belge) (ci-après, la date d'enregistrement), soit par leur inscription sur le registre des actions nominatives de la Société, soit par leur inscription dans les comptes d'un teneur de compte agréé ou d'un organisme de liquidation, sans qu'il soit tenu compte du nombre d'actions détenues par l'actionnaire au jour de l'assemblée générale.

Les propriétaires d'actions dématérialisées souhaitant prendre part à l'assemblée doivent produire une attestation délivrée par leur teneur de comptes agrée ou organisme de liquidation certifiant le nombre d'actions dématérialisées inscrites au nom de l'actionnaire dans ses comptes à la date d'enregistrement. Ils communiquent à la Société, ou à la personne qu'elle a désignée à cette fin, cette attestation ainsi que leur volonté de vouloir participer à l'assemblée générale, le cas échéant au moyen de l'envoi d'une procuration, au plus tard le sixième jour qui précède la date de l'assemblée, par le biais de l'adresse électronique de la Société ou à l'adresse électronique spécifique indiquée dans la convocation à l'assemblée générale.

Les propriétaires d'actions nominatives souhaitant prendre part à l'assemblée doivent communiquer à la Société, ou à toute personne qu'elle a désignée à cette fin, leur intention de participer à l'assemblée générale au plus tard le sixième jour qui précède la date de l'assemblée, par le biais de l'adresse électronique de la Société ou à l'adresse électronique spécifique indiquée dans la convocation, le cas échéant, au moyen de l'envoi d'une procuration, ou par tout autre moyen de communication annoncée dans la convocation.

ARTICLE 21 - VOTE PAR PROCURATION

Tout propriétaire de titres donnant le droit de participer à l'assemblée peut se faire représenter par un mandataire, actionnaire ou non.

L'actionnaire ne peut désigner, pour une assemblée générale donnée, qu'une seule personne comme mandataire, sauf dérogations prévues par le Code des sociétés et des associations.

La procuration doit être signée par l'actionnaire et communiquée à la Société par le biais de l'adresse électronique de la Société ou à l'adresse électronique spécifique indiquée dans la convocation au plus tard le sixième jour qui précède l'assemblée.

Le conseil d'administration peut établir un formulaire de procuration.

Si plusieurs personnes ont des droits réels sur une même action, la Société peut suspendre l'exercice du droit de vote, jusqu'à ce qu'une seule personne ait été désignée comme titulaire à son

égard du droit de vote.

ARTICLE 22 – BUREAU.

Toute assemblée générale est présidée par le Président du conseil d'administration ou à son défaut par l'administrateur-délégué ou à son défaut encore, par celui désigné par les administrateurs présents.

Le Président désigne le secrétaire.

L'assemblée choisit deux scrutateurs.

Les administrateurs présents complètent le bureau.

ARTICLE 23 – NOMBRE DE VOIX.

Les actions donnent chacune droit à une voix, sous réserve des cas de suspension de droit de vote prévus par le Code des sociétés et des associations ou toute autre législation applicable.

ARTICLE 24 – DELIBERATION.

L'assemblée générale peut valablement délibérer et voter sans égard à la part du capital présente ou représentée, excepté dans les cas où le Code des sociétés et des associations impose un quorum de présence.

L'assemblée générale ne peut valablement délibérer sur les modifications aux statuts que si la moitié au moins du capital est présente ou représentée. Si cette condition n'est pas remplie, une nouvelle convocation sera nécessaire et la deuxième assemblée délibérera valablement, quelle que soit la portion du capital représentée par les actionnaires présents ou représentés.

L'assemblée générale ne peut pas délibérer sur les points ne figurant pas à l'ordre du jour.

Sauf disposition légale contraire, toute décision est prise par l'assemblée générale, à la majorité simple des voix, quel que soit le nombre d'actions qui y sont représentées. Les votes blancs ou irréguliers ne peuvent être ajoutés aux voix émises.

Toute modification des statuts n'est admise que si elle réunit au moins les trois quarts des voix exprimées ou s'il s'agit de modifier l'objet ou l'un des buts de la Société, les quatre cinquièmes des voix exprimées, sans qu'il ne soit tenu compte des abstentions dans le numérateur ou le dénominateur.

Les votes se font à main levée ou par appel nominal à moins que l'assemblée générale n'en décide autrement à la majorité simple des voix émises. Tout projet de modification des statuts doit préalablement être soumis à la FSMA.

Une liste de présence indiquant le nom des actionnaires et le nombre de leurs titres est signée par chacun d'eux ou par leur mandataire avant d'entrer en séance.

ARTICLE 25 – VOTE A DISTANCE.

Sur autorisation donnée par le conseil d'administration dans son avis de convocation, les actionnaires seront autorisés à voter à distance, par correspondance ou via le site internet de la Société, au moyen d'un formulaire établi et mis à disposition par la Société. Ce formulaire comprendra obligatoirement la date et le lieu de l'assemblée le nom ou la dénomination de l'actionnaire et son domicile ou siège, le nombre de voix que l'actionnaire souhaite exprimer à l'assemblée générale, la forme des actions détenues, les points à l'ordre du jour de l'assemblée (en ce compris les propositions de décision), un espace permettant de voter pour ou contre chacune des résolutions, ou de s'abstenir, ainsi que le délai dans lequel le formulaire de vote doit parvenir à la Société. Il précisera expressément que celui-ci devra être signé et devra parvenir à la Société au plus tard le sixième jour avant la date de l'assemblée.

ARTICLE 26 – PROCES-VERBAUX.

Les procès-verbaux de l'assemblée générale sont signés par les membres du bureau et par les actionnaires qui le demandent.

Les copies ou extraits des procès-verbaux à délivrer aux tiers sont signés par un ou plusieurs administrateurs ayant le pouvoir de représentation.

ARTICLE 27 – ASSEMBLEES GENERALES DES OBLIGATAIRES.

Les dispositions contenues dans le présent article s'appliquent uniquement aux obligations dans la mesure où les conditions d'émission des obligations n'y dérogent pas.

Le conseil d'administration et le(s) commissaire(s) de la Société peuvent convoquer les titulaires d'obligations en assemblée générale des obligataires. Ils doivent également convoquer celle-ci à la demande d'obligataires représentant le cinquième du montant des obligations en circulation. Les convocations contiennent l'ordre du jour et sont faites conformément au Code des sociétés et des associations. Pour être admis à l'assemblée générale des obligataires, les titulaires d'obligations doivent se conformer aux formalités prévues par le Code des sociétés et des associations ainsi qu'aux éventuelles formalités prévues par les conditions d'émission des obligations ou prévues dans les convocations.

TITRE V – COMPTES – DISTRIBUTION

ARTICLE 28 – COMPTES.

L'exercice social commence le premier janvier et se clôture le trente et un décembre de chaque année. A la fin de chaque exercice social, les livres et écritures sont arrêtés et le conseil d'administration dresse l'inventaire, ainsi que les comptes annuels.

Le conseil d'administration établit un rapport, appelé «rapport de gestion», dans lequel il rend compte de sa gestion. Le commissaire rédige en vue de l'assemblée annuelle un rapport écrit et circonstancié, appelé «rapport de contrôle».

ARTICLE 29 – DISTRIBUTION.

La Société doit distribuer à ses actionnaires et dans les limites permises par le Code des sociétés et des associations et la réglementation SIR, un dividende dont le montant minimum est prescrit par la réglementation SIR.

Par décision de l'assemblée générale extraordinaire tenue le 15 janvier 2020, le conseil d'administration a été autorisé à décider de la distribution aux travailleurs de la Société et de ses filiales, d'une participation aux bénéfices à concurrence d'un montant maximum d'un pour-cent (1%) du bénéfice de l'exercice comptable, et ce pour une nouvelle période de cinq ans, le premier bénéfice distribuable étant celui de l'exercice comptable 2019.

L'autorisation proposée à l'alinéa ci-avant est conférée pour une période de cinq ans à dater du 15 janvier 2020.

ARTICLE 30 – ACOMPTES SUR DIVIDENDE.

Le conseil d'administration peut, sous sa responsabilité, décréter le paiement d'acomptes sur dividende, dans les cas et délais autorisés par la loi.

ARTICLE 31 – MISE A DISPOSITION DES RAPPORTS ANNUELS ET SEMESTRIELS.

Les rapports annuels et semestriels de la Société, lesquels contiennent les comptes annuels et semestriels statutaires et consolidés de la Société et le rapport du commissaire, sont mis à la disposition des actionnaires conformément aux dispositions applicables aux émetteurs d'instruments financiers admis à la négociation sur un marché réglementé et à la réglementation SIR.

Les rapports annuels et semestriels de la Société sont placés sur le site internet de la Société.

Les actionnaires ont le droit d'obtenir

gratuitement une copie des rapports annuels et semestriels au siège de la Société.

TITRE VI – DISSOLUTION – LIQUIDATION

ARTICLE 32 – PERTE DU CAPITAL.

En cas de perte de la moitié ou des trois/quarts du capital, les administrateurs doivent soumettre à l'assemblée générale la question de la dissolution, conformément et dans les conditions prévues par le Code des sociétés et des associations.

ARTICLE 33 – NOMINATION ET POUVOIRS DES LIQUIDATEURS.

En cas de dissolution de la Société, pour quelque cause et à quelque moment que ce soit, la liquidation s'opère par les soins d'un ou plusieurs liquidateur(s), nommé(s) par l'assemblée générale.

S'il résulte de l'état résumant la situation active et passive de la Société établi conformément au Code des sociétés et des associations que tous les créanciers ne pourront pas être remboursés intégralement, la nomination du (des) liquidateur(s) dans les statuts ou par l'assemblée générale doit être soumise au président du tribunal de l'entreprise, sauf s'il résulte de cet état résumant la situation active et passive que la Société n'a des dettes qu'à l'égard de ses actionnaires et que tous les actionnaires qui sont les créanciers de la Société confirment par écrit leur accord concernant la nomination.

A défaut de nomination de liquidateur(s), les membres du conseil d'administration sont considérés de plein droit comme liquidateurs à l'égard des tiers, sans toutefois disposer des pouvoirs que la loi et les statuts accordent en ce qui concerne les opérations de liquidation au liquidateur nommé dans les statuts, par l'assemblée générale ou par le tribunal.

L'assemblée générale détermine, le cas échéant, les émoluments des liquidateurs.

La liquidation de la Société est clôturée conformément aux dispositions du Code des sociétés et des associations.

ARTICLE 34 – REPARTITION.

Aucune distribution ne sera faite aux actionnaires avant l'assemblée de clôture de la liquidation.

Sauf en cas de fusion, l'actif net de la Société est, après apurement de tout le passif ou consignation des sommes nécessaires à cet effet, affecté par priorité au remboursement du montant libéré des actions de capital et le solde éventuel est reparti également entre tous les actionnaires de la Société, proportionnellement au nombre d'actions qu'ils détiennent.

TITRE VII – DISPOSITIONS GENERALES

ARTICLE 35 – ELECTION DE DOMICILE.

Pour l'exécution des statuts, tout actionnaire domicilié à l'étranger, tout administrateur, commissaire, délégué à la gestion journalière, liquidateur, est tenu d'élire domicile en Belgique. A défaut de quoi, il est censé avoir élu domicile au siège de la Société où toutes les communications, sommations, assignations, significations peuvent lui être valablement faites.

Les titulaires d'actions nominatives doivent notifier à la Société tout changement de domicile; à défaut, toutes communications, convocations ou notifications seront valablement faites au dernier domicile connu.

ARTICLE 36 – COMPETENCE JUDICIAIRE.

Pour tous litiges entre la société, ses actionnaires, obligataires, administrateurs, délégués à la gestion journalière, commissaires et liquidateurs relatifs aux affaires de la Société et à l'exécution des présents statuts, compétence exclusive est attribuée aux Tribunaux de l'entreprise francophones du siège de la Société, à moins que la Société n'y renonce expressément.

ARTICLE 37 – DROIT COMMUN.

Les clauses des présents statuts qui seraient contraires aux dispositions impératives de la réglementation SIR ou de toute autre législation applicable sont réputées non écrites, la nullité d'un article ou d'une partie d'un article des présents statuts n'ayant aucun effet sur la validité des autres (parties de) clauses statutaires.

Lexique

ACTIF NET RÉÉVALUÉ

Valeur nette d'inventaire. Capitaux propres estimés à leur valeur de marché, qui s'obtient par la différence entre les actifs et les passifs de l'entreprise (présentés, pour la plupart, à leur valeur de marché dans le bilan de Cofinimmo). Cette valeur est calculée sur base des informations relatives à la valorisation des immeubles fournies par des experts évaluateurs indépendants.

ARRÊTÉ ROYAL DU 14.11.2007

Arrêté Royal relatif aux obligations des émetteurs d'instruments financiers admis à la négociation sur un marché réglementé.

ARRÊTÉ ROYAL DU 13.07.2014

Arrêté Royal relatif aux Sociétés Immobilières Réglementées (SIR).

BREEAM (BUILDING RESEARCH ESTABLISHMENT ENVIRONMENTAL ASSESSMENT METHOD)

Méthode d'évaluation de la performance et de la durabilité environnementale d'un bâtiment (www.breeam.org).

CALL OPTION

Droit d'acheter un produit financier spécifique à un prix fixé à l'avance et pendant une période déterminée.

CAPITALISATION BOURSIÈRE

Cours de bourse de clôture multiplié par le nombre total d'actions en circulation à cette date.

CENTRE DE CONSULTATIONS MÉDICALES

Centre dans lequel sont regroupés différents professionnels de soins de santé (médecins, psychologues, dentistes, kinésithérapeutes, pharmaciens,...), qui y reçoivent leurs patients/clients.

DACH UND FACH

En Allemagne, se dit de baux qui prévoient que les coûts d'entretien de la toiture et de la structure du bâtiment et, quelquefois, de certains équipements techniques, soient assumés par le propriétaire.

DOUBLE NET

Des contrats de location (baux) ou des rendements dits 'double net' impliquent que les charges des frais d'entretien sont – de manière plus ou moins étendue – à charge du propriétaire (bailleur). Il s'agit notamment des frais d'entretien des toits, murs et façades, installations techniques et électriques, des abords, des adductions d'eau et de l'égouttage. Une partie ou la totalité de ces frais d'entretien peuvent être mises à charge du preneur par les dispositions particulières du bail.

DROIT D'EMPHYTÉOSE

Droit réel temporaire qui consiste à avoir la pleine jouissance d'un immeuble appartenant à autrui, à charge de payer au propriétaire en reconnaissance de son droit de propriété une redevance annuelle (canon). L'emphytéose ne peut être établie en Belgique pour un terme inférieur à 27 ans ou supérieur à 99 ans.

DUE DILIGENCE

Procédure qui vise à faire un état des lieux complet et certifié d'une société, d'un bien ou d'un portefeuille immobilier (aspects comptables, économiques, juridiques, fiscaux, etc.) avant une opération de financement ou d'acquisition.

EPRA (EUROPEAN PUBLIC REAL ESTATE ASSOCIATION)

Association qui regroupe les sociétés immobilières européennes cotées en bourse dans le but de promouvoir le secteur (www.epra.com).

EPRA EUROPE

Indice boursier européen du FTSE EPRA/NAREIT Global Real Estate créé par l'EPRA et composé des valeurs foncières représentatives du secteur immobilier coté en Europe.

EX-DATE

Date à partir de laquelle la négociation en bourse d'une action s'effectue sans droit au versement de dividende à venir (pour cause de 'détachement du coupon', anciennement représentatif du dividende), c'est-à-dire trois jours ouvrables après l'Assemblée Générale Ordinaire.

FBI (FISCALE BELEGGINGSINSTELLING)

Statut fiscal aux Pays-Bas comparable à celui de SIR.

FIIS (FONDS D'INVESTISSEMENT IMMOBILIER SPÉCIALISÉ)

Statut fiscal en Belgique des organismes de placement collectif alternatifs à nombre fixe de parts institutionnels qui ont pour but exclusif le placement collectif dans l'immobilier.

FREE FLOAT

Pourcentage des actions détenues par le public. Selon les définitions d'EPRA et d'Euronext, il s'agit de tous les actionnaires ayant individuellement moins de 5% du nombre total d'actions.

FSMA (FINANCIAL SERVICES AND MARKETS AUTHORITY – AUTORITÉ DES SERVICES ET MARCHÉS FINANCIERS)

Autorité de régulation autonome des marchés financiers en Belgique.

GPR250 (GLOBAL PROPERTY RESEARCH 250)

Indice boursier des 250 plus grandes sociétés immobilières cotées au niveau mondial.

GREEN AND SOCIAL BONDS

Obligations 'vertes et sociales', dont le produit est destiné à (re)financer des projets contribuant positivement au développement durable, écologique ou sociétal. En décembre 2016, Cofinimmo est devenue la première foncière européenne à émettre des 'Green and Social Bonds'.

IAS/IFRS (INTERNATIONAL ACCOUNTING STANDARDS/ INTERNATIONAL FINANCIAL REPORTING STANDARDS)

Normes comptables internationales élaborées par l'International Accounting Standards Board (IASB) pour l'établissement des états financiers.

IRS (INTEREST RATE SWAP)

Contrat d'échange de taux d'intérêt (le plus couramment fixe contre variable ou inversement) conclu entre deux parties pour s'échanger des flux financiers calculés sur un notionnel, une fréquence et une durée déterminés.

JUSTE VALEUR

Valeur de réalisation des immeubles de placement, au sens des normes comptables IAS/IFRS, c'est-à-dire après déduction des frais de transaction, telle que déterminée par les experts évaluateurs indépendants. Les droits de mutation sont fixés forfaitairement par les experts évaluateurs indépendants à 2,5% pour les biens sis en Belgique. Toutefois, pour les biens d'une valeur de moins de 2,5 millions EUR, les droits à déduire sont les droits d'enregistrement applicables selon la localisation de l'immeuble (10% ou 12,5%). Pour les biens sis en France, aux Pays-Bas, en Allemagne et en Espagne, les droits de mutation déduits varient généralement de 2% à 7%.

LOYERS CONTRACTUELS

Loyers tels que définis contractuellement dans les baux à la date de clôture, avant déduction des gratuités d'occupation ou autres avantages consentis aux locataires.

MARGE OPÉRATIONNELLE

Résultat d'exploitation avant résultat sur portefeuille divisé par le résultat immobilier.

NOTATION FINANCIÈRE

Notation attribuée par des agences spécialisées (Standard & Poor's pour Cofinimmo), estimant la solidité financière à court ou à long terme d'une entreprise. Cette notation influence le taux auquel une entreprise pourra se financer.

ORA (OBLIGATION REMBOURSABLE EN ACTIONS)

Instrument d'emprunt qui prévoit, pour le débiteur, la possibilité de rembourser son emprunt à échéance au moyen d'actions. Les détenteurs d'ORA sont qualifiés d'orataires.

PAY-OUT RATIO

Pourcentage du résultat net des activités clés distribué sous forme de dividendes.

PEB (PERFORMANCE ÉNERGÉTIQUE DU BÂTIMENT)

Indice issu de la Directive européenne 2002/91/CE et exprimant la quantité d'énergie nécessaire pour répondre aux différents besoins liés à une utilisation normale d'un bâtiment. Celle-ci résulte d'un calcul qui prend en compte les différents facteurs qui influencent la demande d'énergie (isolation, ventilation, apports solaires et internes, système de chauffage, etc.).

PPP (PARTENARIAT PUBLIC-PRIVÉ)

Collaboration entre les secteurs public et privé dans le cadre de projets destinés à répondre à une demande collective: rénovation urbaine, travaux d'infrastructure, bâtiments publics, etc.

PRÉCOMPTE MOBILIER

Impôt prélevé par une banque ou par un autre intermédiaire financier lors du paiement d'un dividende.

RATIO D'ENDETTEMENT

Ratio légal calculé conformément à la réglementation sur les SIR comme dettes financières et autres, divisées par total de l'actif.

RECORD DATE

Date à laquelle les positions sont arrêtées afin d'identifier les actionnaires ayant droit au dividende, c'est-à-dire deux jours ouvrables après l'ex-date.

REIT (REAL ESTATE INVESTMENT TRUST)

Fonds d'investissement immobilier coté tel qu'il existe aux États-Unis.

RENDEMENT EN DIVIDENDE

Dividende brut divisé par le cours de bourse moyen de l'année.

RENDEMENT LOCATIF (INITIAL) BRUT

Le rapport entre le loyer (initial) d'un bien acquis et la valeur d'acquisition, frais de transaction non déduits.

RÉSIDENCES-SERVICES

Petits appartements offrant de l'hébergement aux personnes âgées (semi-)autonomes, assorti de services ménagers et de restauration.

RÉSULTAT NET

Résultat net des activités clés, plus (+) résultat sur instruments financiers, plus (+) résultat sur portefeuille.

RÉSULTAT NET DES ACTIVITÉS CLÉS

Résultat d'exploitation avant résultat sur portefeuille, plus (+) résultat financier (produits financiers - charges financières), moins (-) impôt sur le résultat.

RÉSULTAT SUR INSTRUMENTS FINANCIERS

Variation de la juste valeur des instruments financiers, plus (+) les frais de restructuration des instruments financiers.

RÉSULTAT SUR PORTEFEUILLE

Plus-value et moins-value réalisées et non réalisées par rapport à la dernière valorisation donnée par l'expert, plus (+) les montants d'exit tax dus suite à l'entrée de tout immeuble en régime SIR, SIIC ou FBI.

SICAFI (SOCIÉTÉ D'INVESTISSEMENT À CAPITAL FIXE IMMOBILIER)

Régime créé en 1995 pour promouvoir le placement collectif en immobilier. Les SICAFI sont contrôlées par l'Autorité des Services et Marchés Financiers (FSMA) et soumises à une réglementation spécifique.

SIR (SOCIÉTÉ IMMOBILIÈRE RÉGLEMENTÉE)

Régime créé en 2014 et poursuivant les mêmes objectifs que les structures de Real Estate

Investment Trusts (REIT) mises en place dans différents pays: REIT (USA), SIIC (France) et FBI (Pays-Bas). Les SIR sont contrôlées par l'Autorité des Services et Marchés Financiers (FSMA) et soumises à une réglementation spécifique.

SIIC (SOCIÉTÉ D'INVESTISSEMENTS IMMOBILIERS COTÉE)

Statut fiscal en France comparable au statut SIR.

SSR (CLINIQUE DE SOINS DE SUITE ET DE RÉADAPTATION)

Établissement offrant des soins de rééducation à la suite d'un séjour hospitalier pour une affection médicale ou chirurgicale.

TAKE-UP

Prise en occupation d'espaces locatifs.

TAUX D'OCCUPATION

Calculé en divisant les loyers contractuels des baux en cours (indexés, hors actifs détenus en vue de la vente) par la somme de ces loyers contractuels et des Valeurs Locatives Estimées des surfaces vides, ces dernières étant calculées sur base du niveau de loyers courants dans le marché.

TRIPLE NET

Des contrats de location (baux) ou des rendements dits 'triple net' impliquent que les assurances, les taxes et la maintenance sont à charge du locataire. Cela concerne principalement des baux d'établissements de soins de santé en Belgique.

VALEUR D'INVESTISSEMENT

Valeur du portefeuille dont les frais de transaction ne sont pas déduits, telle que déterminée par les experts évaluateurs indépendants.

VÉLOCITÉ

Paramètre indiquant la vitesse de circulation de l'action et obtenu en divisant le volume total d'actions échangées sur l'exercice par le nombre total d'actions en circulation durant cette période.

VÉLOCITÉ AJUSTÉE

Vélocité multipliée par le pourcentage de free float.

ZBC (ZELFSTANDIG BEHANDEL CENTRUM)

Clinique privée indépendante aux Pays-Bas.

COFINIMMO

Boulevard de la Woluwe, 58 B – 1200 Bruxelles

Tél. +32 2 373 00 00

Fax +32 2 373 00 10

RPM de Bruxelles

TVA BE 0426 184 049

www.cofinimmo.com

ENVOYEZ VOS COMMENTAIRES

info@cofinimmo.be

RÉALISATION

Thierry Crassaert

Équipe External Communication & Investor Relations
Équipe Control

DESIGN

Chriscom.eu

PHOTOS

Immeubles : David Plas, Georges de Kinder, Yvan Glavie, Oilinwater Design Studio, Adriaan van Dam Fotografie, RAU Architecten, Gijs Vanhee, Patrick Glauden

Portraits : David Plas

FSC
www.fsc.org
FSC® C008551
La marque de la gestion forestière responsable

Cofinimmo
together in real estate

www.cofinimmo.com