

Bruxelles, 12.05.2020

Questions et réponses (« Q&A ») en préparation de l'assemblée générale ordinaire du 13.05.2020

Questions écrites reçues par la société au 09.05.2020 et réponses écrites publiées sur le site internet de la société préalablement à l'Assemblée Générale Ordinaire du 13.05.2020.

1/ Banque-Carrefour des Entreprises (BCE) :

- a. **Après analyse de l'extrait BCE de la société, il apparait que vous, Jacques van Rijckevorsel n'êtes pas repris comme administrateur. Pourriez-vous m'indiquer les raisons de cette absence ? Cela a-t-il des conséquences sur les acquisitions, cessions, assemblées générales et autres actes de gestion de Cofinimmo ?**

Les formalités de nomination de Monsieur van Rijckevorsel et de parution au Moniteur Belge ont été effectuées en juin 2017 dès après que l'Assemblée générale l'ait nommé. En ce qui concerne les formalités BCE, les corrections des erreurs effectuées par le greffe sont en cours.

- b. **Monsieur Jean Franken est toujours repris comme administrateur de la société Bolivar Properties. N'avait-il pas remis sa démission en 2011 de ces fonctions au sein du groupe ? N'y a-t-il pas un conflit d'intérêt avec ces fonctions chez Aedifica ?**

Les formalités de démission de Monsieur Franken et de parution au Moniteur Belge ont été effectuées en août 2011 directement après sa démission. En ce qui concerne les formalités BCE, les corrections des erreurs effectuées par le greffe sont en cours. La démission de Monsieur Franken a été actée et est parue au Moniteur Belge.

- c. **Livingstone II SA a toujours une unité d'établissement au siège de la société (Boulevard de la Woluwe 58 à 1200 Woluwe-Saint-Lambert) alors qu'elle a été vendue en 2015. Cofinimmo continue-t-elle d'exercer une partie de la gestion de cette entreprise ?**

Il n'y a plus d'exploitation de cette société par Cofinimmo. En ce qui concerne les formalités BCE, les corrections des erreurs effectuées par le greffe sont en cours.

- d. **Le nouveau Code des Sociétés et Associations prévoit que « Les administrateurs ne peuvent, en cette qualité, être liés à la société par un contrat de travail. » (article 7 :85). Y-a-t-il des administrateurs du groupe ou de ses filiales qui sont liés par un contrat de travail ?**

Les démissions des personnes administrateurs dans des filiales liées par un contrat de travail à Cofinimmo ou l'une de ses filiales ont été actées dans les Conseils d'administration d'arrêté des comptes 2019. Pour la société Cofinimmo, les Administrateurs exécutifs exercent leurs fonctions sous le statut d'indépendant.

Bruxelles, 12.05.2020

2/ Intérêt : Dans la note 16, vous indiquez que « La charge effective d'intérêt des emprunts correspond à un taux d'intérêt moyen effectif des emprunts de 1,43 % (2018 : 1,90 %). ». Contenu des risques de remonter des taux à moyen terme (+/-5 ans) et des coûts de couvertures, n'avez-vous pas intérêt à refinancer à long terme (20 ans) via des crédits d'investissement les immeubles destinés à demeurer en portefeuille.

La gestion des ressources financières est décrite aux pages 66 à 69 du document d'enregistrement universel – rapport financier annuel 2019 (« URD-RFA »). En complément :

- Les crédits d'investissement ne sont généralement pas des outils de financement adéquats pour les SIR car :
 - Ils supposent généralement un amortissement périodique de la dette, alors que le cash-flow généré par les opérations est destiné à alimenter le dividende à distribuer aux actionnaires ;
 - Ils supposent la mise en place de sûretés, dont l'usage est strictement limité par la réglementation SIR et par les conventions en place.
- La durée résiduelle des dettes financières de Cofinimmo est comparable à celle des autres SIR. Cofinimmo cherche néanmoins continuellement à maintenir, voire à augmenter, la durée résiduelle moyenne de ses lignes de crédit, tout en restant attentive au coût moyen de financement (plus la durée de financement est longue, plus son coût est élevé). Notons à ce titre les refinancements anticipés portant sur 340 millions EUR qui ont eu lieu en mars et juillet 2019 mentionnés dans le URD-RFA (pour reporter les échéances sur un horizon de 5 à 7,5 ans), et les opérations mentionnées en section 8.1.1 du communiqué trimestriel du 28.04.2020 totalisant 239 millions EUR avec des échéances s'étalant jusqu'en 2029.

3/ Covid 19 :

a. Avez-vous reçu des demandes de remises, autres gratuités et/ou reports de paiement des locataires dans le cadre de la crise Covid 19 ? Dans l'affirmative, à combien cela montent-ils ?

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. Cofinimmo revoit la situation de ses contreparties au cas par cas afin de trouver le cas échéant une solution équilibrée. 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.

En complément aux informations comprises dans le rapport financier annuel 2019, il est précisé que :

- dans le secteur des bureaux, les surfaces louées directement à des commerçants (détaillants, restaurants, ...) ne représentent qu'environ 0,2% des loyers contractuels du Groupe ;
- dans le secteur de l'immobilier de santé, les centres de sport et de bien-être (représentant moins de 3% des loyers contractuels du Groupe) ne sont pas accessibles au public pour l'instant.

Nous avons communiqué le 28.04.2020 que, sur base des informations disponibles et de l'évolution de la crise, et notamment de l'effet attendu des solutions équilibrées convenues ou envisagées avec certains locataires, le niveau de résultat net des activités clés – part du groupe budgété pour 2020 (estimé à 7,10 EUR/action le 13.02.2020) devrait se situer dans la fourchette de 6,60 à 6,85 EUR/action.

Bruxelles, 12.05.2020

- b. La crise sanitaire a provoqué la mort de nombreux résidents de maison de repos. Cela a-t-il un effet sur la valorisation du portefeuille d'immeubles de santé ? Dans l'affirmative, à combien cela monte-t-il ?**

La valorisation du portefeuille d'immobilier de santé n'a pas connu de variation (à périmètre constant) au cours du 1er trimestre de l'exercice 2020, comme il ressort du communiqué trimestriel (variation de la période = 0,00%). Notons que, conformément à la « Valuation Practice Alert » du 02.04.2020 publiée par le Royal Institute of Chartered Surveyors (« RICS »), le rapport des experts évaluateurs indépendants mentionne qu'il a été réalisé en tenant compte d'une « incertitude matérielle d'évaluation », telle que définie par les normes du RICS.

4/ Maison de repos

- a. Les baux sur les maisons de repos sont de longues durées. Cas de non reconduction des baux ou de départ anticipé (exemple : faillite du locataire), à combien valoriser leurs réfections et/ou leurs changements d'affectation ? Ces coûts éventuels sont-ils repris dans la valorisation actuelle ?**

Les experts évaluateurs indépendants valorisent les biens sur base des baux en cours. Leur évaluation repose notamment sur une valeur résiduelle tenant compte de l'état anticipé du bâtiment au terme du bail. De plus, le taux de capitalisation déterminé par les experts évaluateurs indépendants reflète les conditions de marché et la situation individuelle de chaque actif.

- b. Au début de l'activité du groupe, le portefeuille était composé principalement de bureaux. Actuellement, l'immobilier de santé représente la majorité du portefeuille. La valorisation de l'immobilier de santé se fait sur un rendement inférieur par rapport aux autres actifs. Il y a une incertitude sur la capacité des états à pouvoir continuer d'intervenir dans la maison de repos. N'y-a-t-il pas une bulle spéculative sur ce type d'actif ? Le groupe n'a-t-il pas intérêt à céder une partie de son immobilier de santé ? Faire une scission de la partie santé et l'apporter à une SIR à créer ou existante active dans ce domaine ne serait-il pas créateur de valeur ?**

Le chapitre « facteurs de risque » du document d'enregistrement universel – rapport financier annuel (« URD-RFA ») comprend notamment une analyse des risques liés aux activités de Cofinimmo et à ses secteurs d'activité et des risques juridiques et réglementaires, en particulier en ce qui concerne la modification des régimes de sécurité sociale.

Le potentiel de l'immobilier de santé provient de tendances démographiques de fond et de l'évolution des modes de vie, dont le vieillissement de la population et le besoin croissant d'établissements d'accueil spécialisés. Les actifs d'immobilier de santé du Groupe, loués dans le cadre de contrats à long terme, visent à répondre à ces besoins à long terme, et s'inscrivent donc dans la durée. Leur valeur de marché, 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, une variation des taux d'intérêt sur les marchés financiers, ou encore une augmentation des droits de mutation dans les zones géographiques dans lesquelles le Groupe est présent). Les experts évaluateurs indépendants valorisent d'ailleurs les

Bruxelles, 12.05.2020

biens chaque trimestre. La valorisation du portefeuille d'immobilier de santé n'a pas connu de variation (à périmètre constant) au cours du 1er trimestre de l'exercice 2020, comme il ressort du communiqué trimestriel. Notons que, conformément à la « Valuation Practice Alert » du 02.04.2020 publiée par le Royal Institute of Chartered Surveyors (« RICS »), le rapport des experts évaluateurs indépendants mentionne qu'il a été réalisé en tenant compte d'une « incertitude matérielle d'évaluation », telle que définie par les normes du RICS.

Comme indiqué en page 35 de l'URD-RFA, Cofinimmo a initié depuis quelques années 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 répondent mieux aux critères actuels du Groupe. 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.

Enfin, la réflexion sur la structuration du portefeuille et sur les opérations de fusion-acquisition (« M&A ») fait partie intégrante des revues stratégiques réalisées par le comité exécutif et par le conseil d'administration.

5/ Vide locatif

a. D'où provient le vide partiel sur les immeubles de santé Moergestelseweg 34 à Oisterwijk (78%) et Zoomwijckplein 9-13-15 à Oud Beijerland (91%)

Il s'agit de deux centres de consultations médicales. On y retrouve plusieurs prestataires de soins professionnels (pharmacie, médecins généralistes, kinésithérapeutes) avec des contrats de location individuels. Une commercialisation des surfaces disponibles se fait continuellement. Le taux d'occupation de l'actif à Oisterwijk a augmenté à 88% au 31.03.2020 tandis que celui de l'actif situé à Oud-Beijerland est resté stable à 91%.

b. Certains immeubles affichent du vide locatif depuis plusieurs années.

Exemple : Park Hill

Année	Taux d'occupation (loyers / Loyer + VLE)	Loyers contractuels (x1000eur)	VLE sur vide (x1000eur)	Loyer + VLE vide
2017	66%	1.512	776	2.288
2018	65%	1.496	815	2.311
2019	63%	1.457	843	2.300

On constate une diminution des loyers contractuels et des taux d'occupation. Tandis que la VLE augmente d'année en année. La VLE n'est-elle pas surévaluée contenu de la durée d'inoccupation. Les loyers de commercialisation ne sont-ils pas hors marché. Une réduction du loyer proposé ne permettra-t-elle de remplir le vide locatif et lutter contre les loyers et des refacturations de charges et taxes perdus sur le vide

Bruxelles, 12.05.2020

La VLE est déterminée par les experts évaluateurs indépendants qui reflète le marché locatif propre à chaque zone géographique et à chaque immeuble. Concernant le Park Hill, cette VLE est restée stable entre 2017 et 2019 à 2,2 millions EUR et est actuellement inférieure aux loyers des baux en cours sur ces immeubles.

Le Groupe est attentif aux évolutions du marché et les équipes travaillent continuellement au remplissage des surfaces disponibles.