

INFORMATION REGLEMENTEE

Bruxelles, embargo jusqu'au 24.04.2018, 17:40 CET

Activités et résultats du premier trimestre 2018

Gouvernance d'entreprise :

- Nominations¹ de M. Jean-Pierre Hanin comme *Chief Executive Officer* à partir du 09.05.2018 et de M. Jean Kotarakos comme *Chief Financial Officer* au plus tard le 09.07.2018

Résultats financiers solides :

- Résultat net des activités clés – part du Groupe* : 1,47 EUR par action (contre 1,44 EUR au 31.03.2017)
- Confirmation de la prévision de résultat net des activités clés – part du Groupe pour l'exercice 2018 : 6,56 EUR par action²
- Confirmation de la prévision d'un dividende brut pour l'exercice 2018, payable en 2019 : 5,50 EUR par action ordinaire
- Résultat sur portefeuille – part du Groupe* : 1,42 EUR par action (contre 0,04 EUR au 31.03.2017)
- Résultat net – part du Groupe : 3,09 EUR par action (contre 1,77 EUR au 31.03.2017)

Indicateurs opérationnels résilients :

- Revenus locatifs bruts en hausse de 1,1 % par rapport au 31.03.2017 (+1,5 % à périmètre constant*)
- Taux d'occupation stable : 94,3 %
- Durée résiduelle des baux particulièrement longue : 10,1 ans
- Juste valeur du portefeuille en baisse de 2,5 % par rapport au 31.12.2017 suite à la conclusion de l'emphytéose sur les immeubles de bureaux Egmont I et II (+0,1 % à périmètre constant)

Optimisation de la composition du portefeuille :

- Livraison des travaux de reconstruction de l'immeuble de bureaux Belliard 40 et signature d'un nouveau bail portant le taux de pré-location à 66 %
- Signature d'un acte d'emphytéose de 99 ans sur les immeubles de bureaux Egmont I et II pour 369,5 millions EUR et réalisation d'une plus-value de 26,9 millions EUR
- Acquisition de deux maisons de repos et de soins situées en Allemagne pour 16,4 millions EUR³

Structure financière robuste :

- Coût moyen de la dette* : 1,8 % (contre 1,9 % au 31.12.2017)
- Maturité moyenne de la dette : 4,6 ans (contre 4,7 ans au 31.12.2017)
- Ratio d'endettement : 41,1 % (contre 43,8 % au 31.12.2017)

¹ Sous réserve de l'approbation de l'Assemblée Générale Ordinaire du 09.05.2018 et de la FSMA.

² Voir notre communiqué de presse du 03.04.2018, disponible sur notre site internet www.cofinimmo.com.

³ Événements intervenus après le 31.03.2018.

Prochaine Assemblée Générale Ordinaire :

Mercredi 09.05.2018 à 15h30 au 58 Boulevard de la Woluwe, 1200 Bruxelles.

Le Rapport d'Activité 2017 et le Rapport de Développement Durable 2017

sont désormais disponibles sur le site internet www.cofinimmo.com.

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

INFORMATION REGLEMENTEE

Bruxelles, embargo jusqu'au 24.04.2018, 17:40 CET

1. Chiffres clés consolidés

1.1. Données globales

(x 1 000 000 EUR)	31.03.2018	31.12.2017
Portefeuille d'immeubles de placement (en juste valeur)	3 420,4	3 507,8
(x 1 000 EUR)	31.03.2018	31.03.2017
Résultat immobilier	49 016	53 142
Résultat d'exploitation avant résultat sur portefeuille	36 811	40 380
Résultat net des activités clés – part du Groupe*	31 252	30 309
Résultat sur instruments financiers – part du Groupe*	4 178	5 978
Résultat sur portefeuille - part du Groupe*	30 356	913
Résultat net - part du Groupe	65 786	37 200
	31.03.2018	31.12.2017
Frais d'exploitation/valeur moyenne du patrimoine en gestion* ¹	1,09 %	1,00 %
Marge d'exploitation*	81,2 %	81,9 %
Durée pondérée résiduelle des baux ² (en années)	10,1	10,3
Taux d'occupation ³	94,3 %	94,6 %
Rendement locatif brut si portefeuille loué à 100 % ⁴	6,7 %	6,7 %
Rendement locatif net si portefeuille loué à 100 % ⁵	6,2 %	6,1 %
Ratio d'endettement ⁶	41,1 %	43,8 %
Coût moyen de la dette* ⁷	1,8 %	1,9 %
Maturité moyenne de la dette (en années)	4,6	4,7

1.2. Données par action – part du Groupe⁸

(en EUR)	31.03.2018	31.03.2017
Résultat net des activités clés – part du Groupe*	1,47	1,44
Résultat sur instruments financiers – part du Groupe*	0,20	0,29
Résultat sur portefeuille – part du Groupe*	1,42	0,04
Résultat net – part du Groupe*	3,09	1,77

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 et, pour les espaces inoccupés, de la valeur locative estimée par les experts immobiliers 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), projets de développement exclus.

⁵ Loyers passants, augmentés de la valeur locative estimée des surfaces inoccupées et diminués des frais directs, le tout divisé par la valeur d'investissement du portefeuille, projets de développement exclus.

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

⁷ Y compris les marges bancaires.

⁸ Actions ordinaires et privilégiées.

INFORMATION REGLEMENTEE

Bruxelles, embargo jusqu'au 24.04.2018, 17:40 CET

Valeur intrinsèque de l'action (en EUR)	31.03.2018	31.12.2017
Actif net réévalué par action en juste valeur ¹ après répartition du dividende de l'exercice 2016*	92,37	89,31
Actif net réévalué par action en valeur d'investissement ² après répartition du dividende de l'exercice 2016*	96,65	93,65
Valeur intrinsèque diluée de l'action (en EUR)	31.03.2018 ³	31.12.2017 ⁴
Actif net dilué réévalué par action en juste valeur ¹ après répartition du dividende de l'exercice 2016	92,21	89,16
Actif net dilué réévalué par action en valeur d'investissement ² après répartition du dividende de l'exercice 2016	96,49	93,49

1.3. Indicateurs de performance selon le référentiel EPRA⁵

(en EUR par action)	31.03.2018 ⁶	31.03.2017 ⁷
EPRA Résultat*	1,47	1,44
EPRA Résultat dilué*	1,47	1,44
(en EUR par action)	31.03.2018	31.12.2017
EPRA Valeur de l'Actif Net (VAN)*	96,22	93,26
EPRA Valeur de l'Actif Net Ajustée (VANNN)*	94,33	91,24
	31.03.2018	31.12.2017
EPRA Rendement Initial Net (RIN)*	5,6 %	5,6 %
EPRA RIN Ajusté*	5,7 %	5,7 %
EPRA Taux de vacance locative*	5,8 %	5,5 %
EPRA Ratio de coûts (frais directs de vacance inclus)*	23,1 %	23,3 %
EPRA Ratio de coûts (frais directs de vacance exclus)*	18,4 %	19,8 %

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.

³ Conformément aux normes IAS/IFRS applicables, 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 réévalué par action au 31.03.2018 car elles auraient eu un impact relatif. Néanmoins, 36 175 actions propres du plan d'options sur actions ont été prises en compte dans le calcul de l'indicateur susmentionné car elles ont un impact dilutif.

⁴ Conformément aux normes IAS/IFRS applicables, les 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 réévalué par action au 31.12.2017 car elles auraient eu un impact relatif. Néanmoins, 36 175 actions propres du plan d'options sur actions ont été prises en compte dans le calcul de l'indicateur susmentionné car elles avaient un impact dilutif.

⁵ Données non requises par la réglementation sur les SIR et non soumises à un contrôle de la part des autorités publiques.

⁶ Conformément aux 'EPRA Best Practice Recommendations', les ORA émises en 2011 et les obligations convertibles émises en 2016 étant 'out-of-the-money' au 31.03.2018, elles n'ont pas été prises en compte dans le calcul de l'EPRA Résultat dilué, de l'EPRA VAN et de l'EPRA VANNN à cette date. A l'inverse, 19 250 actions propres du plan d'options sur actions étant 'in-the-money' au 31.03.2018, elles ont été prises en compte dans le calcul des indicateurs susmentionnés.

⁷ Conformément aux 'EPRA Best Practice Recommendations', les ORA émises en 2011 et les obligations convertibles émises en 2016 étant 'out-of-the-money' au 31.12.2017, elles n'ont pas été prises en compte dans le calcul de l'EPRA Résultat dilué à cette date. A l'inverse, 24 475 actions propres du stock option plan étant 'in-the-money' au 31.12.2017, elles ont été prises en compte dans le calcul de l'indicateur susmentionné.

INFORMATION REGLEMENTEE

Bruxelles, embargo jusqu'au 24.04.2018, 17:40 CET

2. Principaux évènements intervenus dans le courant du premier trimestre de 2018

2.1. Portefeuille immobilier

2.1.1. Livraison des travaux de reconstruction de l'immeuble de bureaux Belliard 40 et signature d'un nouveau bail

Le 20.03.2018, les travaux de reconstruction de l'immeuble de bureaux Belliard 40 situé au cœur du quartier européen de Bruxelles (Bruxelles CBD), ont été livrés. L'immeuble, conçu par l'architecte Pierre Lallemand et le bureau Art & Build, offre 18 753 m² de bureaux, 202 m² d'espaces commerciaux ainsi que 17 appartements. Son architecture audacieuse s'articule autour d'un volume posé sur deux autres et d'un atrium transparent sur cinq étages permettant de voir depuis la rue Belliard un jardin intérieur situé à l'arrière du bâtiment. Situé légèrement en retrait de la rue Belliard, le site offre un espace public vert et aéré le long du trottoir, modifiant ainsi considérablement la physionomie de cette artère très fréquentée de Bruxelles. L'immeuble répond aux meilleurs standards en termes de performances techniques et est 100 % passif du point de vue de sa consommation énergétique. Le budget des travaux s'est élevé à 48 millions EUR, TVA comprise.

Le 09.02.2018, Cofinimmo a signé le troisième bail¹ relatif à l'immeuble Belliard 40, portant sur 1 357 m² à partir du 01.06.2018, pour une durée ferme de neuf ans. Pour rappel, les deux autres baux signés portent sur une location de 6 737 m² à partir du 01.01.2019 pendant 15 ans et une location de 4 355 m² à partir du 01.10.2018 pendant 15 ans. Au 31.03.2018, les espaces de bureaux de l'immeuble Belliard 40 sont donc loués à 66 %.

2.1.2. Signature d'une d'emphytéose de 99 ans sur les immeubles de bureaux Egmont I et II et réalisation d'une plus-value de 26,9 millions EUR²

Les immeubles de bureaux Egmont I (36 616 m²) et Egmont II (16 262 m²), situés dans le centre de Bruxelles (Central Business District), sont loués jusqu'au 31.05.2031 à la Régie des Bâtiments et abritent le Service Public Fédéral Affaires Etrangères, Commerce Extérieur et Coopération au Développement.

Le 13.02.2018, Cofinimmo a racheté pour 232,4 millions EUR les loyers futurs du bail avec la Régie des Bâtiments qu'elle avait cédés à BNP Paribas Fortis en 2009.

Le 03.04.2018, Cofinimmo et Egmont Luxembourg SARL, un véhicule d'investissement constitué par un établissement financier sud-coréen, ont signé un acte portant sur la constitution d'un droit réel d'emphytéose d'une durée de 99 ans sur les immeubles Egmont I et II. Cofinimmo garde le tréfonds des deux immeubles à l'actif de son bilan.

L'emphytéose a été concédée moyennant le paiement à Cofinimmo d'un premier canon de 369,5 millions EUR, hors droits. Ce montant est supérieur à la juste valeur des deux actifs au bilan de Cofinimmo au 31.12.2017, augmentée du prix de rachat des créances de loyers. La plus-value nette

¹ Voir également notre communiqué de presse du 28.02.2018, disponible sur notre site www.cofinimmo.com

² Voir également nos communiqués de presse du 13.02.2018 et du 03.04.2018, disponibles sur notre site internet www.cofinimmo.com.

INFORMATION REGLEMENTEE

Bruxelles, embargo jusqu'au 24.04.2018, 17:40 CET

réalisée par Cofinimmo sur l'opération s'élève à 26,9 millions EUR. Une redevance annuelle de 20 000 EUR sera également versée par l'emphytéote à Cofinimmo pendant toute la durée de l'emphytéose.

Compte tenu du loyer de l'année en cours de 16,7 millions EUR, le premier canon correspond à un rendement locatif brut de 4,52 %. Calculé sur base de la valeur locative des biens estimée par un expert immobilier indépendant, le rendement locatif brut de la transaction s'élève à 3,30 %.

Cofinimmo a réalisé un taux de rendement interne de 10,4 % sur les deux immeubles pendant la durée de leur détention. Si les loyers futurs du bail avec la Régie n'avaient pas été cédés en 2009, ce taux de rendement interne se serait élevé à 9,1 %.

2.2. Gestion des ressources financières

2.2.1. Extension du programme de billets de trésorerie

Le 26.01.2018, Cofinimmo a relevé le montant maximum de son programme de billets de trésorerie de 500 millions EUR à 650 millions EUR. Le montant placé au 31.03.2018 atteint 454 millions EUR.

2.2.2. Annulation de deux options de vente d'une devise étrangère en euros

Le 15.02.2018, le Groupe Cofinimmo a annulé les deux options de vente d'une devise étrangère en euros contractées en 2016. L'objet de la couverture, à savoir la vente d'un immeuble en devise étrangère, avait perdu toute probabilité de survenir avant l'échéance de la couverture en raison d'une procédure d'inscription dudit immeuble sur une liste de sauvegarde. Cofinimmo a dès lors souhaité tirer profit des conditions de marché actuelles pour annuler à des conditions favorables les options contractées. Etant donné que les primes relatives à ces options ont été largement prises en charge durant les exercices 2016 et 2017, ces annulations dégageront un bénéfice dans les comptes de résultat de l'année 2018.

2.3. Gouvernance d'entreprise

2.3.1. Nomination d'un nouveau CEO¹

Suite à la décision de Monsieur Jean-Edouard Carbonnelle, actuel *Chief Executive Officer* de Cofinimmo, de ne pas solliciter le renouvellement de son mandat d'administrateur, ce dernier prendra fin à l'issue de la prochaine Assemblée Générale Ordinaire qui se tiendra le 09.05.2018.

Le 08.02.2018, le Conseil d'Administration de Cofinimmo a coopté, avec effet immédiat, Monsieur Jean-Pierre Hanin comme Administrateur du Groupe, sous réserve de l'approbation de la FSMA.

Lors de l'Assemblée Générale du 09.05.2018, le Conseil d'Administration proposera la nomination de Monsieur Jean-Pierre Hanin comme Administrateur. Sous réserve de cette nomination et de

¹ Voir notre communiqué de presse du 08.02.2018, disponible sur notre site internet www.cofinimmo.com.

INFORMATION REGLEMENTEE

Bruxelles, embargo jusqu'au 24.04.2018, 17:40 CET

l'approbation de la FSMA, il sera désigné par le Conseil comme *Chief Executive Officer* et *Managing Director*, et, à ce titre, comme Président du Comité de Direction.

Depuis le 01.03.2018 et jusqu'à l'Assemblée Générale Ordinaire du 09.05.2018, Jean-Pierre Hanin agit comme Conseiller Spécial du Président du Conseil d'Administration.

2.3.2. Nomination d'un nouveau CFO¹

Le 29.03.2018, Cofinimmo a nommé Monsieur Jean Kotarakos comme futur *Chief Financial Officer* du Groupe. Sa prise de fonction interviendra au plus tard le 09.07.2018.

Par ailleurs, sous réserve de l'approbation de la FSMA, le Conseil d'Administration de Cofinimmo proposera la nomination de Monsieur Jean Kotarakos comme Administrateur de la Société lors de la prochaine Assemblée Générale Ordinaire, avec effet à la date effective de sa prise de fonction comme *Chief Financial Officer*.

Pour rappel, Monsieur Jérôme Descamps a démissionné de son poste de *Chief Financial Officer* de Cofinimmo le 08.02.2018, pour des motifs personnels. Depuis cette date et jusqu'à l'Assemblée Générale Ordinaire du 09.05.2018, Monsieur Jean-Edouard Carbonnelle supervise les équipes et les opérations financières du Groupe. Le cas échéant, après le 09.05.2018 et jusqu'à l'entrée en fonction de Monsieur Kotarakos, cette tâche sera assurée par Monsieur Jean-Pierre Hanin.

¹ Voir notre communiqué de presse du 29.03.2018, disponible sur notre site internet www.cofinimmo.com.

INFORMATION REGLEMENTEE

Bruxelles, embargo jusqu'au 24.04.2018, 17:40 CET

3. Comptes de résultats consolidés – Schéma analytique (x 1 000 EUR)

	31.03.2018	31.03.2017
Revenus locatifs, nets des charges relatives à la location*	52 687	52 256
Reprises de loyers cédés et escomptés (élément non monétaire)	2 696	3 118
Charges locatives et taxes non récupérées sur immeubles loués*	-1 248	-1 166
Taxes non récupérées sur immeubles en rénovation* ¹	-4 671	-2 094
Frais de remise en état, nets d'indemnités pour dégâts locatifs*	-448	1 028
Résultat immobilier	49 016	53 142
Frais techniques	-947	-1 498
Frais commerciaux	-529	-411
Charges locatives et taxes sur immeubles non loués	-3 140	-3 183
Résultat d'exploitation des immeubles après charges immobilières directes	44 400	48 050
Frais généraux de la société	-7 589	-7 670
Résultat d'exploitation (avant résultat sur portefeuille)	36 811	40 380
Revenus financiers	4 820	1 323
Charges d'intérêts nettes	-7 697	-7 462
Autres charges financières	-181	-280
Quote-part dans le résultat net des activités clés des entreprises associées et co-entreprises	119	137
Impôts	-1 552	-2 704
Résultat net des activités clés*	32 320	31 394
Intérêts minoritaires relatifs au résultat net des activités clés	-1 068	-1 085
Résultat net des activités clés – part du Groupe*	31 252	30 309
Variation de la juste valeur des instruments financiers	2 879	9 008
Frais de restructuration des instruments financiers*	1 454	-2 823
Quote-part dans le résultat sur instruments financiers des entreprises associées et co-entreprises	0	0
Résultat sur instruments financiers*	4 333	6 185
Intérêts minoritaires relatifs au résultat sur instruments financiers	-155	-207
Résultat sur instruments financiers – part du Groupe*	4 178	5 978
Résultat sur vente d'immeubles de placement et autres actifs non-financiers	27 522	382
Variations de la juste valeur des immeubles de placement	4 072	544
Quote-part dans le résultat sur portefeuille des entreprises associées et co-entreprises	0	0
Autre résultat sur portefeuille	-1 116	27
Résultat sur portefeuille*	30 478	953
Intérêts minoritaires relatifs au résultat sur portefeuille	-122	-40
Résultat sur portefeuille – part du Groupe*	30 356	913
Résultat net	67 131	38 532
Intérêts minoritaires	-1 345	-1 332
Résultat net – part du Groupe	65 786	37 200

¹ Pour plus de clarté, la rubrique 'Charges locatives et taxes non récupérées sur immeubles loués' a été scindée en deux rubriques : 'Charges locatives et taxes non récupérées sur immeubles loués', d'une part, et 'Taxes non récupérées sur immeubles en rénovation', d'autre part.

INFORMATION REGLEMENTEE

Bruxelles, embargo jusqu'au 24.04.2018, 17:40 CET

NOMBRE D' ACTIONS	31.03.2018	31.03.2017
Nombre d'actions ordinaires émises (y inclus actions de trésorerie)	20 667 381	20 345 691
Nombre d'actions ordinaires en circulation	20 625 209	20 300 827
Nombre d'actions ordinaires pris en compte dans le calcul du résultat par action	20 625 209	20 300 827
Nombre d'actions privilégiées émises	683 493	685 499
Nombre d'actions privilégiées en circulation	683 493	685 499
Nombre d'actions privilégiées pris en compte dans le calcul du résultat par action	683 493	685 499
Nombre total d'actions émises (y inclus actions de trésorerie)	21 350 874	21 031 190
Nombre total d'actions en circulation	21 308 702	20 986 326
Nombre total d'actions pris en compte dans le calcul du résultat par action	21 308 702	20 986 326

Commentaires sur les comptes de résultats consolidés – Schéma analytique

Les revenus locatifs nets s'élèvent à 52,7 millions EUR au 31.03.2018, à comparer à 52,3 millions EUR au 31.03.2017 (+0,8 %). Les investissements en immobilier de santé en Allemagne et aux Pays-Bas, ainsi que les revenus locatifs sur les immeubles de bureaux Egmont I et II entre la date de rachat des créances de loyers et la date de signature de l'emphytéose (2,0 millions EUR, élément non récurrent), ont compensé la perte de revenus résultant du départ d'AXA Belgium du site Souverain 23-25 en août 2017. A composition constante*, les revenus locatifs bruts sont en hausse (+1,5 %) entre le 31.03.2017 et le 31.03.2018 : l'effet positif des nouvelles locations (+2,7 %) et de l'indexation des baux (+1,8 %) ont largement compensé l'effet négatif des départs (-2,4 %) et des renégociations (-0,6 %).

La rubrique 'Reprise de loyers cédés et escomptés' (élément non monétaire) a diminué de 3,1 millions EUR au 31.03.2017 à 2,7 millions EUR au 31.03.2018, une évolution due principalement au rachat des créances de loyers relatives aux immeubles de bureaux Egmont I et II le 13.02.2018.

Au niveau des frais d'exploitation directs :

- La fin de l'exploitation et le début de la phase de redéveloppement des immeubles de bureaux Souverain 23-25 (libéré en août 2017 par AXA Belgium) et Quartz (anciennement Arts 19 H), ont eu pour conséquence une augmentation de 2,6 millions EUR des taxes non récupérées sur immeubles en rénovation entre le 31.03.2017 et le 31.03.2018.
- Les frais de remise en état, nets d'indemnités pour dégâts locatifs s'élèvent à -0,4 million au 31.03.2018, à comparer à 1,0 million EUR au 31.03.2017. Cette diminution s'explique principalement par la perception, dans le courant du premier trimestre de 2017, d'une indemnité locative de 1,6 million EUR consécutive à l'acquisition en 2016 de l'immeuble de bureaux Loi 34 (élément non récurrent).
- Les frais techniques s'élèvent à -0,9 million EUR au 31.03.2018, à comparer à -1,5 million EUR au 31.03.2017. Cette évolution positive résulte principalement de la récupération d'une garantie totale sur les immeubles de bureaux Souverain 23-25 (élément non récurrent).

Les revenus financiers ont augmenté de 3,5 millions EUR entre le 31.03.2017 et le 31.03.2018. Cette augmentation s'explique principalement par l'extourne d'une provision de maintenance de 3,3 millions EUR relative aux immeubles de bureaux Egmont I et II, provision devenue superflue suite à la signature

INFORMATION REGLEMENTEE

Bruxelles, embargo jusqu'au 24.04.2018, 17:40 CET

de l'emphytéose sur ces immeubles (élément non récurrent). Cette provision avait été comptabilisée en résultat financier lors de la cession de créance.

Les impôts ont diminué de 1,2 million EUR entre le 31.03.2017 et le 31.03.2018, suite, notamment, à la récupération de taxes diverses (élément non récurrent) et à la diminution de 33,99 % à 29,58 % du taux d'imposition de la société Cofinimmo SA. Le montant de 2017 comprenait par ailleurs la taxation de l'indemnité locative relative à l'immeuble Loi 34 dont question ci-dessus (élément non récurrent).

Le résultat net des activités clés – part du Groupe s'élève à 31,3 millions EUR au 31.03.2018, à comparer à 30,3 millions EUR au 31.03.2017, soit une augmentation de 3,1 %. Par action, ces chiffres s'établissent respectivement à 1,47 EUR et 1,44 EUR. Le nombre d'actions ayant jouissance dans le résultat est passé de 20 986 326 à 21 308 702 (+ 1,5 %) entre ces deux dates, suite à la création de nouvelles actions dans le cadre du dividende optionnel 2017.

Au niveau du résultat sur instruments financiers, la rubrique 'Variation de la juste valeur des instruments financiers' ressort à 2,9 millions EUR au 31.03.2018, contre 9,0 millions EUR au 31.03.2017. Cette diminution s'explique par l'évolution de la courbe des taux d'intérêt futurs entre ces deux périodes. Les 'frais de restructuration des instruments financiers' s'élèvent à 1,4 million EUR au 31.03.2018, à comparer à -2,8 millions EUR au 31.03.2017. Les chiffres de 2018 reflètent le résultat positif de l'annulation de deux options de vente d'une devise étrangères en euros. Les chiffres de 2017, quant à eux, traduisent le recyclage en compte de résultats des instruments de couverture pour lesquels la relation au risque couvert avait pris fin.

Au sein du résultat sur portefeuille, le résultat sur vente d'immeubles de placement et autres actifs non-financiers s'établit à 27,5 millions EUR au 31.03.2018 et comprend principalement la plus-value de 26,9 millions EUR réalisée sur l'emphytéose relative aux immeubles Egmont I et II (élément non récurrent). La rubrique 'Variations de la juste valeur des immeubles de placements' ressort à 4,1 millions EUR au 31.03.2018 : l'appréciation de valeur des portefeuilles immobiliers de santé et de réseaux de distribution a largement compensé la dépréciation de valeur de certains immeubles de bureaux. A composition constante, la variation de juste valeur des immeubles de placement est légèrement positive (+0,1 %) par rapport au 31.12.2017. La rubrique 'Autre résultat sur portefeuille', quant à elle, s'élève à -1,1 millions EUR au 31.03.2018 et comprend notamment des provisions fiscales¹ relative aux portefeuilles immobiliers de santé français et de réseaux de distribution Pubstone aux Pays-Bas.

Le résultat net – part du Groupe s'élève à 65,8 millions EUR au 31.03.2018, contre 37,2 millions EUR au 31.03.2017. Par action, ces chiffres s'établissent à 3,09 EUR au 31.03.2018 et 1,77 EUR au 31.03.2017.

¹ Il s'agit d'un impôt différé portant sur la plus-value latente des immeubles détenus par la succursale française de Cofinimmo SA et par la filiale Pubstone Properties. Ces entités seraient frappées d'une retenue source si cette plus-value venait à être réalisée et distribuée.

INFORMATION REGLEMENTEE

Bruxelles, embargo jusqu'au 24.04.2018, 17:40 CET

4. Bilan consolidé (x 1 000 EUR)

ACTIF	31.03.2018	31.12.2017
Actifs non courants	3 602 687	3 689 016
Goodwill	85 156	85 156
Immobilisations incorporelles	895	826
Immeubles de placement	3 419 606	3 506 981
Autres immobilisations corporelles	946	926
Actifs financiers non courants	1 768	871
Créances de location-financement	85 128	85 148
Créances commerciales et autres actifs non courants	1 373	1 370
Impôts différés	385	448
Participations dans des entreprises associées et co-entreprises	7 430	7 290
Actifs courants	95 286	93 566
Actifs détenus en vue de la vente	800	800
Créances de location-financement	1 847	1 826
Créances commerciales	23 488	23 698
Créances fiscales et autres actifs courants	9 787	19 917
Trésorerie et équivalents de trésorerie	23 846	22 532
Comptes de régularisation	35 518	24 793
TOTAL DE L'ACTIF	3 697 973	3 782 582

CAPITAUX PROPRES ET PASSIF	31.03.2018	31.12.2017
Capitaux propres	2 052 949	1 986 440
Capitaux propres attribuables aux actionnaires de la société mère	1 968 307	1 903 160
Capital	1 141 904	1 141 904
Primes d'émission	520 655	520 655
Réserves	239 962	103 239
Résultat net de l'exercice	65 786	137 362
Intérêts minoritaires	84 642	83 280
Passif	1 645 024	1 796 142
Passifs non courants	1 000 455	1 222 857
Provisions	24 638	25 886
Dettes financières non courantes	930 161	1 112 890
Autres passifs financiers non courants	4 443	43 729
Impôts différés	41 213	40 352
Passifs courants	644 569	573 285
Dettes financières courantes	498 416	462 810
Autres passifs financiers courants	40 687	4 544
Dettes commerciales et autres dettes courantes	90 094	81 362
Comptes de régularisation	15 372	24 569
TOTAL DES CAPITAUX PROPRES ET DU PASSIF	3 697 973	3 782 582

INFORMATION REGLEMENTEE

Bruxelles, embargo jusqu'au 24.04.2018, 17:40 CET

Commentaires sur le bilan consolidé

La valeur d'investissement du portefeuille immobilier¹, telle qu'établie par les experts immobiliers indépendants, s'élève à 3 565,4 millions EUR au 31.03.2018, à comparer à 3 654,4 millions EUR au 31.12.2017. 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 31.03.2018, la juste valeur atteint 3 420,4 millions EUR, à comparer à 3 507,8 millions EUR au 31.12.2017.

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). 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 des filiales Aspria Maschsee, Aspria Uhlenhorst, Pubstone, Pubstone Group, Pubstone Properties et Rheastone.

¹ Y compris les immeubles à usage propre et les projets de développement.

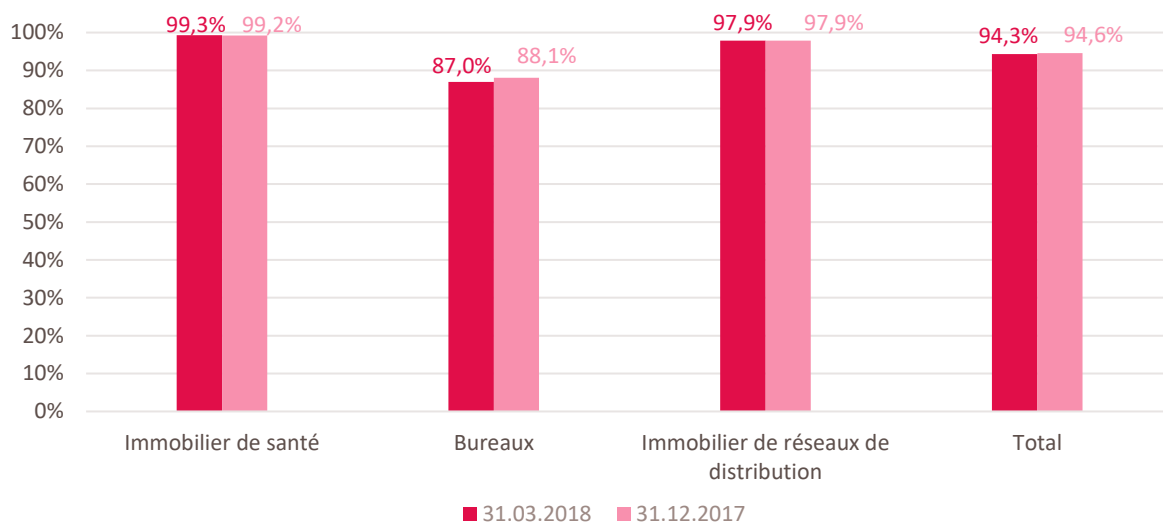
INFORMATION REGLEMENTEE

Bruxelles, embargo jusqu'au 24.04.2018, 17:40 CET

5. Résultats opérationnels

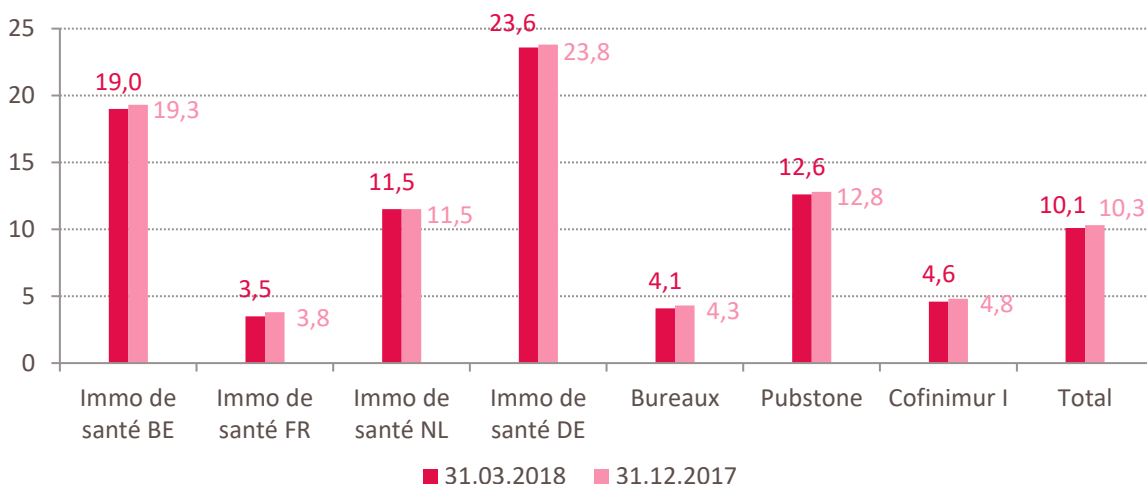
5.1. Taux d'occupation (calculé sur base des revenus locatifs)

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



5.2. Durée résiduelle moyenne des baux

En années, jusqu'à la première date de résiliation possible par le locataire :



Si aucune option de break n'était exercée, c'est-à-dire si tous les locataires devaient rester dans leurs surfaces jusqu'à la fin contractuelle des baux, la durée résiduelle moyenne des baux s'élèverait à 11,2 ans.

INFORMATION REGLEMENTEE

Bruxelles, embargo jusqu'au 24.04.2018, 17:40 CET

5.3. Variation des revenus locatifs bruts à portefeuille constant*

	Revenus locatifs bruts au 31.03.2018 (x 1 000 EUR)	Revenus locatifs bruts au 31.03.2017 (x 1 000 EUR)	Variation	Variation à portefeuille constant*
Immobilier de santé BE	12 655	12 372	+2,3 %	+1,9 %
Immobilier de santé DE	2 596	2 085	+24,5 %	+1,2 %
Immobilier de santé FR	6 477	6 407	+1,1 %	+1,1 %
Immobilier de santé NL	3 081	2 380	+29,5 %	-1,9 %
Bureaux	18 814	19 819	-5,1 %	+2,3 %
Immobilier de réseaux de distribution	9 363	9 357	+0,1 %	+0,4 %
Autres	492	481	+2,1 %	+2,1 %
PORTEFEUILLE TOTAL	53 478	52 901	+1,1 %	+1,5 %

A portefeuille constant ('like-for-like'), le niveau des loyers est en hausse (+1,5 %) entre le premier trimestre 2017 et le premier trimestre 2018 : l'effet négatif des départs (-2,4 %) et des renégociations (-0,6 %) a largement été compensé par l'effet positif des nouvelles locations (+2,7 %) et de l'indexation des baux (+1,8 %).

6. Patrimoine immobilier au 31.03.2018

EVOLUTION DU PORTEFEUILLE GLOBAL		
<i>Extrait du rapport des experts immobiliers indépendants Cushman & Wakefield, Jones Lang LaSalle et PricewaterhouseCoopers sur base de la valeur d'investissement</i>		
(x 1 000 000 EUR)	31.03.2018	31.12.2017
Valeur d'investissement du portefeuille entier	3 565,4	3 654,4
Projets et réserve foncière	-110,5	-175,2
Total des immeubles en exploitation	3 455,0	3 479,2
Loyers contractuels	217,5	219,4
Rendement brut sur les immeubles en exploitation	6,3 %	6,3 %
Loyers contractuels + Valeur locative estimée des immeubles inoccupés à la date d'évaluation	230,6	231,9
Rendement brut si portefeuille loué à 100 %	6,7 %	6,7 %
Taux d'occupation des immeubles en exploitation¹	94,3 %	94,6 %

Au 31.03.2018, la rubrique 'Projets et réserve foncière' comprend principalement le site Souverain 23-25, l'immeuble de bureaux Quartz en cours de reconstruction, ainsi que les tréfonds des immeubles Egmont I et II. Elle inclut également, dans le segment de l'immobilier de santé, des maisons de repos situées à Aartselaar (BE) et Rijmenam (BE).

¹ Calculé sur base des revenus locatifs.

INFORMATION REGLEMENTEE

Bruxelles, embargo jusqu'au 24.04.2018, 17:40 CET

Portefeuille au 31.03.2018

Segment	Juste valeur			Résultat immobilier après frais directs	
	(x 1 000 EUR)	(en %)	Variation de la période	(x 1 000 EUR)	(en %)
Immobilier de santé	1 599 681	46,8 %	+0,3 %	24 031,3	54,2 %
Allemagne	149 100	4,4 %	+0,3 %	2 458,5	5,5 %
Belgique	861 749	25,2 %	+0,1 %	12 546,2	28,3 %
France	405 680	11,9 %	+0,5 %	6 422,7	14,5 %
Pays-Bas	183 152	5,4 %	+0,9 %	2 603,9	5,9 %
Bureaux	1 235 734	36,1 %	-0,2 %	11 370,0	25,6 %
Bruxelles Quartiers Léopold/Louise	461 021	13,5 %	+2,1 %	3 525,2	7,9 %
Bruxelles Centre/Nord	15 137	0,4 %	+2,3 %	2 802,0	6,3 %
Bruxelles Décentralisé	450 102	13,2 %	-1,7 %	201,7	0,5 %
Bruxelles Périphérie & Satellites	123 021	3,6 %	-3,1 %	1 634,2	3,7 %
Anvers	65 910	1,9 %	-2,0 %	1 215,1	2,7 %
Autres Régions	120 542	3,5 %	+0,2 %	1 991,8	4,5 %
Immobilier de réseaux de distribution	556 466	16,3 %	+0,3 %	8 512,8	19,1 %
Pubstone - Belgique	288 659	8,4 %	+0,3 %	4 682,4	10,5 %
Pubstone - Pays-Bas	140 163	4,1 %	+0,6 %	2 008,7	4,5 %
Cofinimur I - France	127 645	3,7 %	+0,1 %	1 821,7	4,1 %
Autres	28 523	0,8 %	-0,1 %	485,9	1,1 %
PORTEFEUILLE TOTAL	3 420 404	100 %	+0,1 %	44 400	100 %

INFORMATION REGLEMENTEE

Bruxelles, embargo jusqu'au 24.04.2018, 17:40 CET

7. Evénements intervenus après le 31.03.2018

7.1. Acquisition de la maison de repos et de soins Seniorenresidenz Langelsheim en Allemagne

Début avril 2018, Cofinimmo a acquis la maison de repos et de soins 'Seniorenresidenz Langelsheim' située à Langelsheim, dans le land de Basse-Saxe, pour un montant de 8,0 millions EUR.

L'établissement, construit en 2004 et étendu en 2010, offre une superficie hors-sol de 4 354 m² et compte 78 lits. Il est exploité par l'opérateur Convivo Holding GmbH, avec lequel Cofinimmo a signé un bail de type 'double net'¹ pour une durée ferme de 20 ans, avec deux options de prolongation de cinq ans. Le rendement locatif initial brut s'élève à 6,4 %.

7.2. Confirmation de la notation financière de Cofinimmo par Standard & Poor's

Le 16.04.2018, l'agence de notation Standard & Poor's a confirmé la notation BBB pour le long terme (perspective stable) et A-2 pour le court terme du Groupe Cofinimmo.

7.3. Acquisition de la maison de repos et de soins Pflegeheim Seniorenwohnanlage Niebüll-Gath en Allemagne

Le 23.04.2018, le Groupe Cofinimmo est devenu propriétaire de la maison de repos et de soins 'Pflegeheim Seniorenwohnanlage Niebüll-Gath' située à Niebüll, dans le Land de Schleswig-Holstein, près de la frontière danoise. Le montant de l'acquisition s'élève à 8,4 millions EUR.

La maison de repos et de soins, construite en 1997, dispose de 95 lits et offre une superficie hors-sol de 6 289 m². L'actif est exploité par l'opérateur Alloheim Senioren Residenzen, avec lequel Cofinimmo a signé un bail de type 'double net'¹ conclu pour une durée ferme de 20 ans, avec deux options de prolongation de cinq ans. Le rendement locatif initial brut s'élève à 6,5 %.

¹ En Allemagne, le terme 'double net' est souvent traduit par 'Dach & Fach' : les coûts d'entretien de la structure du bâtiment et les coûts de remplacement des équipements techniques sont assumés par le propriétaire.

INFORMATION REGLEMENTEE

Bruxelles, embargo jusqu'au 24.04.2018, 17:40 CET

8. Calendrier de l'actionnaire

Evénement	Date
Assemblée Générale Ordinaire relative à 2017	09.05.2018
Mise en paiement du dividende relatif 2017 (actions ordinaires) ¹	
Coupon	N°31
Date de détachement de coupon (Ex date) ²	11.05.2018
Date d'arrêt (Record date) ³	14.05.2018
Date de paiement du dividende	A partir du 15.05.2018
Mise en paiement du dividende relatif 2017 (actions privilégiées) ¹	
Coupons	N°19 (COFP1) et N°18 (COFP2)
Date de détachement de coupon (Ex date) ²	11.05.2018
Date d'arrêt (Record date) ³	14.05.2018
Date de paiement du dividende	A partir du 15.05.2018
Rapport Financier Semestriel : résultats au 30.06.2018	26.07.2018
Déclaration intermédiaire : résultats au 30.09.2018	08.11.2018
Communiqué annuel : résultats au 31.12.2018	07.02.2019

¹ Sous réserve d'approbation par l'Assemblée Générale Ordinaire du 09.05.2018.

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

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

INFORMATION REGLEMENTEE

Bruxelles, embargo jusqu'au 24.04.2018, 17:40 CET

Pour tout renseignement:

Ellen Grauls

Head of External Communication and
Investor Relations
Tel.: +32 2 373 94 21
egrauls@cofinimmo.be

Benoît Mathieu

Investor Relations Officer
Tel.: +32 2 373 60 42
bmathieu@cofinimmo.be

A propos de Cofinimmo:

Fondée en 1983, Cofinimmo est aujourd'hui la première société immobilière belge cotée spécialisée en immobilier de location et un important acteur sur le marché européen.

La société possède un patrimoine diversifié, implanté en Belgique, en France, aux Pays-Bas et en Allemagne, d'une valeur de 3,4 milliards EUR, représentant une superficie totale de plus de 1 786 000 m². Attentive aux tendances démographiques, ses principaux secteurs d'activité sont l'immobilier de santé (47 %), les bureaux (36 %) et de réseaux de distribution (17 %). 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 de plus de 130 personnes à Bruxelles, Paris et Breda.

Cofinimmo est cotée sur Euronext Brussels (BEL20) et bénéficie du statut fiscal 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, le régulateur belge.

Au 31.03.2018, la capitalisation boursière totale de Cofinimmo s'élevait à 2,3 milliards EUR. La société applique des politiques d'investissement qui cherchent à offrir un rendement en dividende élevé et une protection du capital sur le long terme, et s'adressent à des investisseurs institutionnels et particuliers.

www.cofinimmo.com

Suivez nous sur:



INFORMATION REGLEMENTEE

Bruxelles, embargo jusqu'au 24.04.2018, 17:40 CET

Annexe : Résultat global consolidé – Schéma Arrêté Royal du 13.07.2014 (x 1 000 EUR)

A. RESULTAT NET	31.03.2018	31.03.2017
Revenus locatifs	52 834	52 256
Reprises de loyers cédés et escomptés	2 696	3 118
Charges relatives à la location	-147	0
Résultat locatif net	55 383	55 374
Récupération de charges immobilières	-23	1 642
Récupération de charges locatives et de taxes normalement assumées par le locataire sur immeubles loués	31 135	28 937
Frais incombant aux locataires et assumés par le propriétaire sur dégâts locatifs et remises en état au terme du bail	-425	-614
Charges locatives et taxes normalement assumées par le locataire sur immeubles loués	-37 054	-32 197
Résultat immobilier	49 016	53 142
Frais techniques	-947	-1 498
Frais commerciaux	-529	-411
Charges et taxes sur immeubles non loués	-3 140	-3 183
Frais de gestion immobilière	-5 312	-5 369
Charges immobilières	-9 928	-10 461
Résultat d'exploitation des immeubles	39 088	42 681
Frais généraux de la société	-2 277	-2 301
Résultat d'exploitation avant résultat sur portefeuille	36 811	40 380
Résultat sur vente d'immeubles de placement et autres actifs non-financiers	27 522	382
Variations de la juste valeur des immeubles de placement	4 072	544
Autre résultat sur portefeuille	-1 115	64
Résultat d'exploitation	67 290	41 370
Revenus financiers	4 820	1 323
Charges d'intérêts nettes	-7 697	-7 462
Autres charges financières	-181	-280
Variations de la juste valeur des actifs et passifs financiers	4 333	6 185
Résultat financier	1 275	-234
Quote-part dans le résultat des entreprises associées et co-entreprises	119	137
Résultat avant impôt	68 684	41 273
Impôts des sociétés	-1 552	-2 704
Exit tax	-1	-37
Impôt	-1 553	-2 741
Résultat net	67 131	38 532
Intérêts minoritaires	-1 345	-1 332
Résultat net – part du Groupe	65 786	37 200
Résultat net des activités clés – part du Groupe*	31 252	30 309
Résultat sur instruments financiers – part du Groupe*	4 178	5 978
Résultat sur portefeuille – part du Groupe*	30 356	913

INFORMATION REGLEMENTEE

Bruxelles, embargo jusqu'au 24.04.2018, 17:40 CET

B. AUTRES ELEMENTS DU RESULTAT GLOBAL RECYCLABLES EN COMPTES DE RESULTATS	31.03.2018	31.03.2017
Variation de la partie efficace de la juste valeur des instruments de couverture autorisés de flux de trésorerie	20	21
Impact du recyclage en comptes de résultats des instruments de couverture pour lesquels la relation du risque couvert a pris fin	-578	2 820
Autres éléments du résultat global recyclables en comptes de résultats	-558	2 841
Intérêts minoritaires	0	0
Autres éléments du résultat global recyclables en compte de résultats – part du Groupe	-558	2 841

C. RESULTAT GLOBAL	31.03.2018	31.03.2017
Résultat global	66 574	41 373
Intérêts minoritaires	-1 345	-1 332
Résultat global – part du Groupe	65 229	40 041