

INFORMATION REGLEMENTEE

Bruxelles, embargo jusqu'au 09.11.2017, 17:40 CET

Activités et résultats du troisième trimestre 2017

Résultats financiers solides :

- Revenus locatifs bruts en hausse de 2,2 % par rapport au 30.09.2016 (-0,2 % à périmètre constant*)
- Résultat net des activités clés – part du Groupe* : 4,91 EUR par action (contre 4,69 EUR au 30.09.2016)
- Confirmation de la prévision de résultat net des activités clés – part du Groupe pour l'ensemble de l'année 2017 : 6,49 EUR par action
- Confirmation de la prévision d'un dividende brut pour l'exercice 2017, payable en 2018 : 5,50 EUR par action ordinaire
- Résultat sur portefeuille – part du Groupe* : -0,58 EUR par action (contre 1,43 EUR au 30.09.2016)
- Résultat net – part du Groupe : 4,50 EUR par action (contre 3,47 EUR au 30.09.2016)

Indicateurs opérationnels résilients :

- Taux d'occupation stable : 94,6 %
- Durée résiduelle des baux particulièrement longue : 10,3 ans
- Valeur du portefeuille en hausse de 2,6 % sur les neuf derniers mois (-0,3 % à périmètre constant)

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

- Acquisition d'un centre de consultations médicales à Tiel (NL) pour 7,6 millions EUR
- Livraison des travaux de rénovation d'une clinique de réhabilitation à Heerlen (NL) - budget total du projet : 14,8 millions EUR
- Acquisition d'une maison de repos et de soins à Neustadt (DE) pour 6,1 millions EUR
- Montant total des investissements en immobilier de santé en 2017 : 68,0 millions EUR

Optimisation de la structure financière :

- Extension d'un an d'un crédit syndiqué de 300 millions EUR
- Conclusion de nouveaux instruments de couverture de taux d'intérêt
- Coût moyen de la dette* : 1,97 % (2,41 % en 2016)
- Maturité moyenne de la dette : 5,0 ans (4,8 ans au 31.12.2016)
- Ratio d'endettement : 44,4 % (43,7 % au 31.12.2016)

Evénements intervenus après le 30.09.2017 :

- Signature du premier bail relatif à la location de 7 000 m² dans l'immeuble de bureau Belliard 40 bien avant la livraison des travaux prévue au 1^{er} trimestre 2018
- Acquisition d'un terrain pour la construction d'un centre de soins pour personnes atteintes d'un handicap mental à Gorinchem (NL) - budget total estimé du projet : 4,3 millions EUR

INFORMATION REGLEMENTEE

Bruxelles, embargo jusqu'au 09.11.2017, 17:40 CET

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 09.11.2017, 17:40 CET

1. Chiffres clés consolidés

1.1. Données globales

(x 1 000 000 EUR)	30.09.2017	31.12.2016
Portefeuille d'immeubles de placement (en juste valeur)	3 455,2	3 366,3
(x 1 000 EUR)	30.09.2017	30.09.2016
Résultat immobilier	159 340	156 001
Résultat d'exploitation avant résultat sur portefeuille	128 809	126 279
Résultat net des activités clés – part du Groupe*	104 546	98 498
Résultat sur instruments financiers – part du Groupe*	3 691	-55 606
Résultat sur portefeuille - part du Groupe*	-12 354	29 842
Résultat net - part du Groupe	95 883	72 734
	30.09.2017	31.12.2016
Frais d'exploitation/valeur moyenne du patrimoine en gestion* ¹	1,08 %	1,08 %
Marge d'exploitation*	81,1 %	81,7 %
Durée pondérée résiduelle des baux ² (en années)	10,3	10,2
Taux d'occupation ³	94,6 %	94,5 %
Rendement locatif brut si portefeuille loué à 100 % ⁴	6,7 %	6,9 %
Rendement locatif net si portefeuille loué à 100 % ⁵	6,0 %	6,4 %
Ratio d'endettement ⁶	44,4 %	43,7 %
Coût moyen de la dette* ⁷	1,97 %	2,41 %
Maturité moyenne de la dette (en années)	5,0	4,8

La diminution des rendements bruts/nets du portefeuille total provient d'une part de la prise de valeur des immeubles de bureaux du portefeuille Quatro et de l'Arts 46 suite aux nouvelles locations ainsi que de la sortie des immeubles Souverain 23-25, de la rubrique 'immeubles disponibles à la location'.

1.2. Données par action – part du Groupe⁸

(en EUR)	30.09.2017	30.09.2016
Résultat net des activités clés – part du Groupe*	4,91	4,69
Résultat sur instruments financiers – part du Groupe*	0,17	-2,65
Résultat sur portefeuille – part du Groupe*	-0,58	1,43
Résultat net – part du Groupe*	4,50	3,47

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 09.11.2017, 17:40 CET

Valeur intrinsèque de l'action (en EUR)	30.09.2017	31.12.2016
Actif net réévalué par action en juste valeur ¹ après répartition du dividende de l'exercice 2016*	87,93	82,73
Actif net réévalué par action en valeur d'investissement ² après répartition du dividende de l'exercice 2016*	92,14	86,81
Valeur intrinsèque diluée de l'action (en EUR)	30.09.2017 ³	31.12.2016 ⁴
Actif net dilué réévalué par action en juste valeur ¹ après répartition du dividende de l'exercice 2016	87,77	82,56
Actif net dilué réévalué par action en valeur d'investissement ² après répartition du dividende de l'exercice 2016	91,97	86,63

1.3. Indicateurs de performance selon le référentiel EPRA⁵

(en EUR par action)	30.09.2017 ⁶	30.09.2016 ⁷
EPRA Résultat*	4,91	4,69
EPRA Résultat dilué*	4,90	4,69
(en EUR par action)	30.09.2017	31.12.2016 ⁸
EPRA Valeur de l'Actif Net (VAN)*	91,27	92,76
EPRA Valeur de l'Actif Net Ajustée (VANNN)*	89,78	90,81
	30.09.2017	31.12.2016
EPRA Rendement Initial Net (RIN)*	5,6 %	6,0 %
EPRA RIN Ajusté*	5,7 %	6,0 %
EPRA Taux de vacance locative*	5,5 %	5,6 %
EPRA Ratio de coûts (frais directs de vacance inclus)*	22,6 %	22,3 %
EPRA Ratio de coûts (frais directs de vacance exclus)*	19,5 %	19,5 %

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 30.09.2017 car elles auraient eu un impact relatif. Néanmoins, 39 375 actions propres du stock option plan 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 31.12.2016 car elles auraient eu un impact relatif. Néanmoins, 41 965 actions propres du stock option plan 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 30.09.2017, 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, 20 950 actions propres du stock option plan étant 'in-the-money' au 30.09.2017, 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 30.09.2016, elles n'ont pas été prises en compte dans le calcul de l'EPRA Résultat dilué à cette date. A l'inverse, les obligations convertibles émises en 2013 (et encore en circulation) et 29 410 actions propres du stock option plan étant 'in-the-money' au 30.09.2016, elles ont été prises en compte dans le calcul de l'indicateur susmentionné.

⁸ Conformément aux 'EPRA Best Practice Recommendations', les ORA émises en 2011 et les obligations convertibles émises en 2016 étant 'out-of-the-money' au 31.12.2016, elles n'ont pas été prises en compte dans le calcul de l'EPRA VAN et de l'EPRA VANNN à cette date. A l'inverse, 30 265 actions propres du stock option plan étant 'in-the-money' au 31.12.2016, elles ont été prises en compte dans le calcul des indicateurs susmentionnés.

INFORMATION REGLEMENTEE

Bruxelles, embargo jusqu'au 09.11.2017, 17:40 CET

2. Principaux évènements intervenus dans le courant du troisième trimestre de 2017

2.1. Acquisition d'un centre de consultations médicales situé à Tiel (NL)¹

En juillet 2017, le Groupe Cofinimmo a acquis un centre de consultations médicales situé à Tiel (province de Gueldre, Pays-Bas) pour un montant de 7,6 millions EUR. Le bâtiment, construit en 2009, offre une superficie de 4 279 m² hors-sol et est loué en vertu de baux de type 'double net' à des occupants, qui sont des professionnels de soins avec des spécialités diverses. Le taux d'occupation est de 100 %. Le rendement locatif initial s'élève à 6,6 %. A l'acquisition, la durée moyenne pondérée résiduelle des baux s'élevait à 5,9 ans.

Cette transaction porte le nombre de centres de consultations médicales dans le portefeuille du Groupe Cofinimmo à neuf, et leur juste valeur à 43,8 millions EUR.



Centre de consultations médicales ECT – Tiel (NL)

¹ Voir également notre communiqué de presse du 27.07.2017.

INFORMATION REGLEMENTEE

Bruxelles, embargo jusqu'au 09.11.2017, 17:40 CET

2.2. Acquisition d'une maison de repos et de soins située à Neustadt (DE)¹

Le 01.09.2017, le Groupe Cofinimmo a acquis la maison de repos et de soins Villa Sonnenmond située à Neustadt im Westerwald (Rheinland-Pfalz, Allemagne) pour un montant de 6,1 millions EUR. Le site dispose d'une superficie construite hors-sol de 2 940 m² et compte 71 lits répartis sur trois bâtiments reliés. Le complexe a été aménagé comme un village intérieur coloré, avec des rues éclairées, des petites places aménagées avec des arbres et des bancs, une maison communale, un bureau de poste et un salon de coiffure. Ce concept de 'village dans l'immeuble', où tout est basé sur le souvenir, est particulièrement adapté aux personnes âgées désorientées.

L'établissement est loué à Convivo Holding GmbH via un bail de type 'double net'² conclu pour une durée ferme de 25 ans, avec une option de prolongation de cinq ans. Le loyer sera indexé suivant l'indice allemand des prix à la consommation. Le rendement locatif initial brut s'élève à 6,20 %.



Maison de repos et de soins Villa Sonnenmond – Neustadt (DE)

¹ Voir également notre communiqué de presse datant du 04.09.2017.

² En Allemagne, le terme 'double net' est souvent traduit par 'Dach & Fach'.

INFORMATION REGLEMENTEE

Bruxelles, embargo jusqu'au 09.11.2017, 17:40 CET

2.3. Livraison des travaux de rénovation d'une clinique de revalidation située à Heerlen (NL)

Le 11.09.2017, les travaux de rénovation de la clinique de revalidation 'Plataan' située au sein d'un site hospitalier à Heerlen, près de Maastricht (Pays-Bas) ont été livrés. L'immeuble avait été acquis par le Groupe Cofinimmo en décembre 2015 pour 3,7 millions EUR¹. Il a depuis lors fait l'objet d'une rénovation lourde pour un budget total de 11,1 millions EUR. La clinique rénovée compte 127 lits répartis sur une superficie de 14 700 m². Le rendement brut initial s'élève à 7,0 %.

Cofinimmo a signé pour cet actif un bail de type 'triple net' d'une durée de 15 ans, renouvelable pour dix ans, avec le groupe exploitant néerlandais Sevagram. Le loyer sera indexé annuellement selon l'indice des prix à la consommation.

2.4. Site Souverain 23-25

Les deux immeubles ont été libérés par leur locataire AXA Belgium au début du mois d'août 2017 au terme d'un bail de 18 ans.

Suite à l'initiative du gouvernement de la Région de Bruxelles Capitale d'entamer une procédure d'inscription du site et de l'immeuble existant sur une liste de sauvegarde, Cofinimmo a introduit en septembre 2017 un recours en annulation auprès du Conseil d'Etat. Ce recours, intenté à l'encontre seulement de l'inscription du bâtiment existant (Souverain 25) comme 'monument' sur cette liste de sauvegarde, est justifié par nombre d'éléments importants de nature technique, environnementale et économique, qui ne semble pas avoir été pris en considération lors du lancement de la procédure par la Région de Bruxelles Capitale.

En ce qui concerne la procédure de sauvegarde du site, à savoir, la conservation du parc et des étangs et la protection de la flore et de la faune, celle-ci n'est aucunement contestée et s'inscrit parfaitement dans le projet de redéveloppement envisagé par Cofinimmo.

Le Souverain 25, le Souverain 23 et le terrain Tenreuken (ces deux derniers destinés à des projets résidentiels neufs) sont valorisés au bilan de Cofinimmo de façon prudente.

2.5. Couverture des charges d'intérêt futures

En août 2017, Cofinimmo a profité des faibles taux d'intérêt pour conclure un nouvel Interest Rate Swap, pour un montant nominal de 50 millions EUR, couvrant la période allant de 2023 à 2025. Le taux 'strike' s'élève à 1,18 %. Suite à cette opération, le montant nominal couvert pour cette période s'élève globalement à 350 millions EUR.

2.6. Extension de l'échéance d'un emprunt syndiqué

Fin août 2017, le Groupe Cofinimmo a levé l'option d'extension d'un emprunt syndiqué de 300 millions EUR pour une période d'un an. Son échéance est dorénavant fixée au 05.11.2021.

¹ Voir également notre communiqué de presse du 18.12.2015, disponible sur notre site internet.

INFORMATION REGLEMENTEE

Bruxelles, embargo jusqu'au 09.11.2017, 17:40 CET

2.7. Gouvernance d'entreprise

Lors de la séance du Conseil d'Administration du 09.11.2017, Monsieur Jérôme Descamps a présenté sa démission, pour des raisons personnelles, de sa fonction de Chief Financial Officer, de membre du Comité de Direction et d'administrateur de Cofinimmo. Cette démission prendra effet le 08.02.2018, date du Conseil d'Administration d'examen pour validation des résultats annuels 2017. Monsieur Jérôme Descamps prévoit de poursuivre sa carrière en France. Le Conseil d'administration pourvoira à son remplacement dans les meilleurs délais.

INFORMATION REGLEMENTEE

Bruxelles, embargo jusqu'au 09.11.2017, 17:40 CET

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

	30.09.2017	30.09.2016
Revenus locatifs, nets des charges relatives à la location*	154 587	151 405
Reprises de loyers cédés et escomptés (élément non monétaire)	9 355	8 449
Charges locatives et taxes non récupérées sur immeubles loués*	-1 407	-921
Taxes non récupérées sur immeubles en rénovation ¹	-2 124	-1 535
Frais de remise en état, nets d'indemnités pour dégâts locatifs*	-1 071	-1 397
Résultat immobilier	159 340	156 001
Frais techniques	-5 132	-4 721
Frais commerciaux	-1 255	-863
Charges locatives et taxes sur immeubles non loués	-4 658	-3 539
Résultat d'exploitation des immeubles après charges immobilières directes	148 295	146 878
Frais généraux de la société ²	-19 486	-20 599
Résultat d'exploitation (avant résultat sur portefeuille)	128 809	126 279
Revenus financiers	4 131	3 893
Charges d'intérêts nettes	-22 552	-24 736
Autres charges financières	-457	-478
Quote-part dans le résultat net des activités clés des entreprises associées et co-entreprises	348	349
Impôts	-2 324	-3 535
Résultat net des activités clés*	107 955	101 773
Intérêts minoritaires relatifs au résultat net des activités clés	-3 409	-3 275
Résultat net des activités clés – part du Groupe*	104 546	98 498
Variation de la juste valeur des instruments financiers	12 688	-31 732
Frais de restructuration des instruments financiers*	-8 542	-23 479
Quote-part dans le résultat sur instruments financiers des entreprises associées et co-entreprises	0	0
Résultat sur instruments financiers*	4 146	-55 211
Intérêts minoritaires relatifs au résultat sur instruments financiers	-455	-395
Résultat sur instruments financiers – part du Groupe*	3 691	-55 606
Résultat sur vente d'immeubles de placement et autres actifs non-financiers	714	2 018
Variations de la juste valeur des immeubles de placement	-10 019	29 786
Quote-part dans le résultat sur portefeuille des entreprises associées et co-entreprises	525	235
Autre résultat sur portefeuille	-3 407	-1 564
Résultat sur portefeuille*	-12 187	30 475
Intérêts minoritaires relatifs au résultat sur portefeuille	-167	-633
Résultat sur portefeuille – part du Groupe*	-12 354	29 842
Résultat net	99 914	77 036
Intérêts minoritaires	-4 031	-4 302
Résultat net – part du Groupe	95 883	72 734

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.

² Afin de simplifier la présentation des comptes de résultats consolidés, le Groupe Cofinimmo a décidé de comptabiliser les 'frais de gestion immobilière' au sein de la rubrique 'Frais généraux de la société' à partir du 01.01.2017.

INFORMATION REGLEMENTEE

Bruxelles, embargo jusqu'au 09.11.2017, 17:40 CET

NOMBRE D' ACTIONS	30.09.2017	30.09.2016
Nombre d'actions ordinaires émises (y inclus actions de trésorerie)	20 667 343	20 345 186
Nombre d'actions ordinaires en circulation	20 625 171	20 299 057
Nombre d'actions ordinaires pris en compte dans le calcul du résultat par action	20 625 171	20 299 057
Nombre d'actions privilégiées émises	683 531	685 562
Nombre d'actions privilégiées en circulation	683 531	685 562
Nombre d'actions privilégiées pris en compte dans le calcul du résultat par action	683 531	685 562
Nombre total d'actions émises (y inclus actions de trésorerie)	21 350 874	21 030 748
Nombre total d'actions en circulation	21 308 702	20 984 619
Nombre total d'actions pris en compte dans le calcul du résultat par action	21 308 702	20 984 619

Commentaires sur les comptes de résultats consolidés – Schéma analytique

Les revenus locatifs nets s'élèvent à 154,6 millions EUR au 30.09.2017, à comparer à 151,4 millions EUR au 30.09.2016, soit une hausse de 2,1 %, résultant essentiellement d'acquisitions d'actifs de santé réalisées en 2016 et en 2017 aux Pays-Bas et en Allemagne. A composition constante, les revenus locatifs bruts sont en légère baisse (-0,18 %) entre le 30.09.2016 et le 30.09.2017 : l'effet positif de l'indexation des baux (+1,39 %) et des nouvelles locations (+1,67 %) n'a pas compensé l'effet négatif des départs (-2,87 %) et des renégociations (-0,37 %).

Les frais d'exploitation directs (charges locatives et taxes non récupérées sur immeubles loués, taxes non récupérées sur immeubles en rénovation, frais nets de remise en état, frais techniques, frais commerciaux, charges locatives et taxes sur immeubles non loués) ont augmenté de 2,7 millions EUR entre le 30.09.2016 et le 30.09.2017.

- Les charges locatives et taxes non récupérées sur immeubles loués s'élèvent à -1,4 million EUR au 30.09.2017, à comparer à -0,9 million EUR au 30.09.2016. Cette augmentation s'explique par l'accroissement du portefeuille aux Pays-Bas et l'installation de deux lounges dans des immeubles de bureaux bruxellois, actifs sur lesquels certaines taxes ne sont pas récupérables.
- Les taxes non récupérées sur immeubles en rénovation ont augmenté de 0,6 million EUR entre ces deux dates suite au lancement des travaux de redéveloppement de l'immeuble de bureaux Arts 19H.
- Les frais commerciaux s'élèvent à -1,3 million EUR au 30.09.2017, à comparer à -0,9 million EUR au 30.09.2016. Cette augmentation résulte principalement d'audits techniques effectués sur les actifs de santé en France afin d'évaluer l'impact de l'entrée en vigueur de la Loi Pinel¹, de frais payés à des tierces parties pour la gestion des centres de consultations médicales aux Pays-Bas, ainsi que pour la gestion des actifs situés en Allemagne.
- L'acquisition en 2016 de cinq immeubles de bureaux dans lesquels certaines surfaces sont inoccupées, le départ d'un locataire important de l'immeuble de bureaux Bourget 42 ainsi que l'achèvement des travaux de rénovation de l'immeuble de bureaux Souverain 24, ont provoqué une hausse de 1,1 million EUR des charges locatives et taxes sur immeubles non loués entre le 30.09.2016 et le 30.09.2017.

¹ Cette loi prévoit notamment que certains frais d'entretien de la structure des immeubles, ne peuvent être imputés au locataire.

INFORMATION REGLEMENTEE

Bruxelles, embargo jusqu'au 09.11.2017, 17:40 CET

La diminution des frais généraux de la société entre les neufs premiers mois de 2016 et 2017 (1,1 million EUR) s'explique principalement par la comptabilisation de diverses dépenses non récurrentes au cours du premier semestre de 2016 (frais liés à l'étude de divers dossiers d'investissement, notamment).

La diminution des charges d'intérêts nettes entre le 30.09.2016 et le 30.09.2017 (2,2 millions EUR) s'explique par les refinancements intervenus en 2016 et en 2017 à des conditions favorables et par l'effet positif de la restructuration des obligations convertibles intervenue en 2016. Le coût moyen de la dette est passé de 2,51 % à 1,97 % entre ces deux dates.

Les impôts ont diminué de 1,2 million EUR entre le 30.09.2016 et le 30.09.2017, suite à la récupération de charges fiscales diverses dans le courant du premier semestre de 2017 (éléments non récurrents).

Le résultat net des activités clés – part du Groupe s'élève à 104,5 millions EUR au 30.09.2017, à comparer à 98,5 millions EUR au 30.09.2016, soit une augmentation de 6,1 %. Par action, ces chiffres s'établissent respectivement à 4,91 EUR et 4,69 EUR.

S'agissant du résultat sur instruments financiers, la rubrique 'Variation de juste valeur des instruments financiers' ressort à 12,7 millions EUR au 30.09.2017, contre -31,7 millions EUR au 30.09.2016. Cette variation positive s'explique par la hausse des taux d'intérêt entre ces deux périodes.

Au sein du résultat sur portefeuille, la variation de juste valeur des immeubles de placement s'établit à -10,0 millions EUR au 30.09.2017, à comparer à 29,8 millions EUR au 30.09.2016. L'appréciation de valeur du portefeuille de santé n'a pas compensé entièrement la dépréciation de valeur de certains immeubles de bureaux. A composition constante, la juste valeur des immeubles de placement est légèrement négative (-0,3 %) par rapport au 31.12.2016. La rubrique 'Autre résultat sur portefeuille', quant à elle, passe de -1,6 million EUR à -3,4 millions EUR entre le 30.09.2016 et le 30.09.2017, suite à la comptabilisation en 2017 d'une provision fiscale relative au portefeuille français du Groupe (élément non récurrent)¹.

Le résultat net – part du Groupe s'élève à 95,9 millions EUR au 30.09.2017, contre 72,7 millions EUR au 30.09.2016. Par action, ces chiffres s'établissent à 4,50 EUR au 30.09.2017 et 3,47 EUR au 30.09.2016.

¹ Il s'agit d'un impôt différé portant sur la plus-value latente des immeubles détenus par la succursale française de Cofinimmo SA. Cette succursale serait frappée d'une retenue source française si cette plus-value venait à être réalisée.

INFORMATION REGLEMENTEE

Bruxelles, embargo jusqu'au 09.11.2017, 17:40 CET

4. Bilan consolidé (x 1 000 EUR)

ACTIF	30.09.2017	31.12.2016
Actifs non courants	3 647 899	3 547 181
Goodwill	99 256	99 256
Immobilisations incorporelles	622	751
Immeubles de placement	3 452 646	3 363 636
Autres immobilisations corporelles	1 174	635
Actifs financiers non courants	288	758
Créances de location-financement	85 416	75 718
Créances commerciales et autres actifs non courants	1 560	29
Participations dans des entreprises associées et co-entreprises	6 937	6 398
Actifs courants	108 575	114 101
Actifs détenus en vue de la vente	2 550	2 695
Créances de location-financement	1 814	1 795
Créances commerciales	23 371	25 642
Créances fiscales et autres actifs courants	14 031	20 446
Trésorerie et équivalents de trésorerie	34 874	41 271
Comptes de régularisation	31 935	22 252
TOTAL DE L'ACTIF	3 756 474	3 661 282

CAPITAUX PROPRES ET PASSIF	30.09.2017	31.12.2016
Capitaux propres	1 941 070	1 919 459
Capitaux propres attribuables aux actionnaires de la société mère	1 873 667	1 852 923
Capital	1 141 904	1 124 628
Primes d'émission	520 655	504 544
Réserves	115 225	126 358
Résultat net de l'exercice	95 883	97 393
Intérêts minoritaires	67 403	66 536
Passif	1 815 404	1 741 823
Passifs non courants	1 096 405	1 074 668
Provisions	27 145	16 890
Dettes financières non courantes	983 198	970 604
Autres passifs financiers non courants	45 621	49 971
Impôts différés	40 441	37 203
Passifs courants	718 999	667 155
Dettes financières courantes	594 196	558 167
Autres passifs financiers courants	6 007	12 949
Dettes commerciales et autres dettes courantes	90 333	72 280
Comptes de régularisation	28 463	23 759
TOTAL DES CAPITAUX PROPRES ET DU PASSIF	3 756 474	3 661 282

INFORMATION REGLEMENTEE

Bruxelles, embargo jusqu'au 09.11.2017, 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 3 598,0 millions EUR au 30.09.2017, à comparer à 3 505,0 millions EUR au 31.12.2016. Sa juste valeur, reprise dans le bilan consolidé, par application de la norme IAS 40, s'obtient en déduisant de la valeur d'investissement les frais de transaction. Au 30.09.2017, la juste valeur atteint 3 455,2 millions EUR, à comparer à 3 366,3 millions EUR au 31.12.2016.

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.

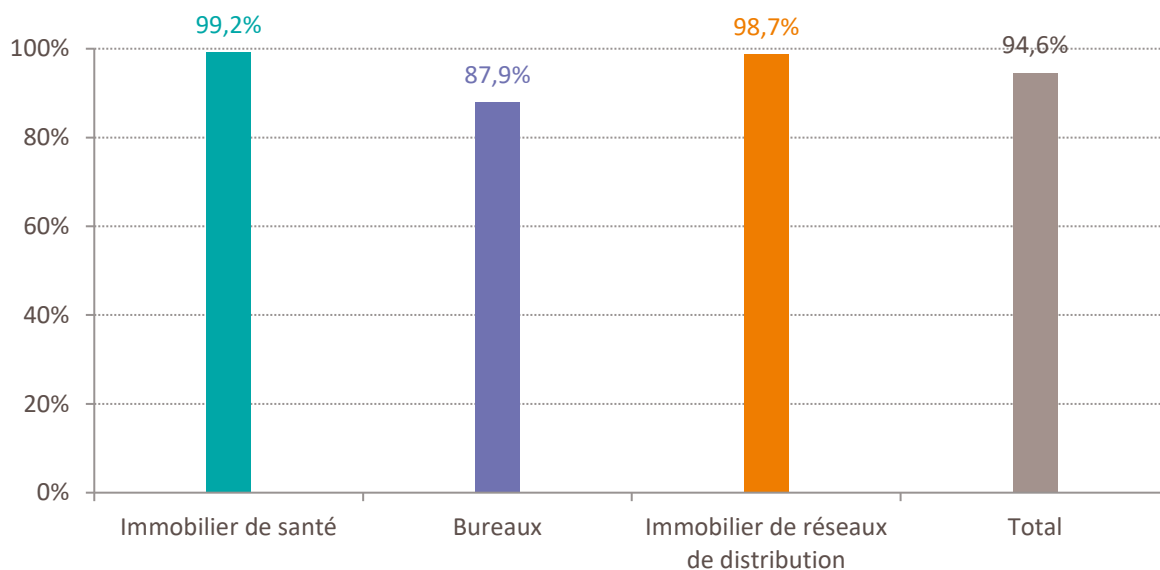
INFORMATION REGLEMENTEE

Bruxelles, embargo jusqu'au 09.11.2017, 17:40 CET

5. Résultats opérationnels

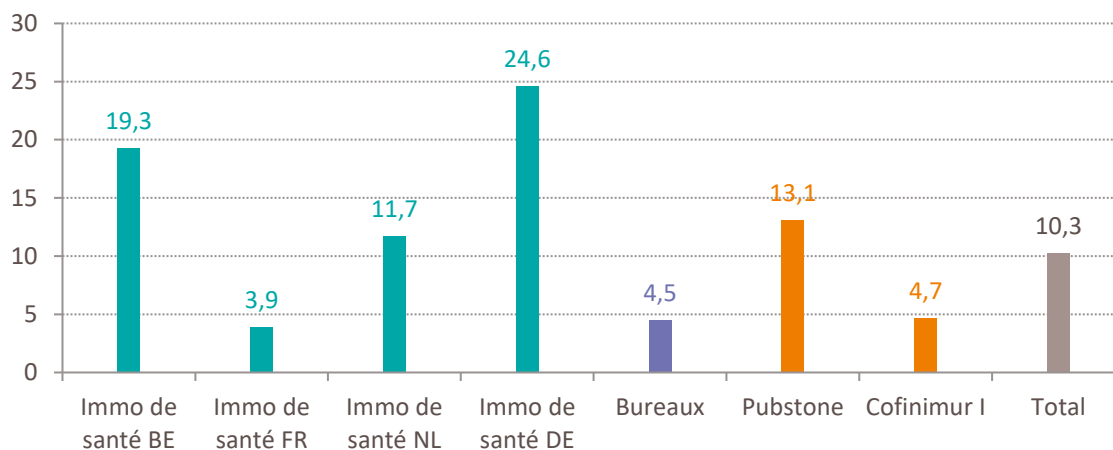
5.1. Taux d'occupation (calculé sur base des revenus locatifs)

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 11,3 ans.

INFORMATION REGLEMENTEE

Bruxelles, embargo jusqu'au 09.11.2017, 17:40 CET

5.3. Variation des revenus locatifs bruts à portefeuille constant*

	Revenus locatifs bruts au 30.09.2017 (x 1 000 EUR)	Revenus locatifs bruts au 30.09.2016 (x 1 000 EUR)	Variation	Variation à portefeuille constant*
Immobilier de santé BE	37 266	36 452	+2,23 %	+2,07 %
Immobilier de santé DE	6 586	4 993	+31,90 %	+1,22 %
Immobilier de santé FR	19 327	19 003	+1,71 %	+0,64 %
Immobilier de santé NL	8 123	5 501	+47,68 %	+0,39 %
Bureaux	56 936	58 561	-2,77 %	-2,11 %
Immobilier de réseaux de distribution	28 005	28 196	-0,68 %	+0,03 %
Autres	1 456	1 548	-5,99 %	-0,53 %
PORTEFEUILLE TOTAL	157 699	154 254	+2,23 %	-0,18 %

A portefeuille constant ('like-for-like'), le niveau des loyers est légèrement en baisse (-0,18 %) entre le troisième trimestre 2016 et le troisième trimestre 2017 : l'effet négatif des départs (-2,87 %) et des renégociations (-0,37 %) n'a pas entièrement été compensé par l'effet positif de l'indexation des baux (+1,39 %) et des nouvelles locations (+1,67 %).

6. Patrimoine immobilier au 30.09.2017

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)	30.09.2017	31.12.2016
Valeur d'investissement du portefeuille entier	3 598,0	3 505,0
Projets et réserve foncière	-163,1	-70,1
Total des immeubles en exploitation	3 434,9	3 434,9
Loyers contractuels	216,8	224,8
Rendement brut sur les immeubles en exploitation	6,3 %	6,5 %
Loyers contractuels + Valeur locative estimée des immeubles inoccupés à la date d'évaluation	229,1	237,9
Rendement brut si portefeuille loué à 100 %	6,7 %	6,9 %
Taux d'occupation des immeubles en exploitation¹	94,6 %	94,5 %

Au 30.09.2017, la rubrique 'Projets et réserve foncière' comprend principalement les immeubles de bureaux Belliard 40 et Arts 19H en cours de reconstruction, ainsi que le site Souverain 23-25. Elle inclut également, dans le segment de l'immobilier de santé, des projets ou extensions dont le plus significatif est à Bruxelles (Woluwe 106-108).

¹ Calculé sur base des revenus locatifs.

INFORMATION REGLEMENTEE

Bruxelles, embargo jusqu'au 09.11.2017, 17:40 CET

Portefeuille au 30.09.2017

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	1 571 337	45,5 %	+0,9 %	69 320	46,7 %
Allemagne	136 500	4,0 %	+0,0 %	6 304	4,2 %
Belgique	844 445	24,4 %	+2,0 %	36 728	24,8 %
France	408 375	11,8 %	-1,1 %	18 949	12,8 %
Pays-Bas	182 017	5,3 %	+1,2 %	7 339	4,9 %
Bureaux	1 302 368	37,7 %	-2,0 %	49 949	33,7 %
Bruxelles Quartiers Léopold/Louise	419 738	12,1 %	+3,5 %	12 285	8,3 %
Bruxelles Centre/Nord	102 179	3,0 %	-2,3 %	4 029	2,7 %
Bruxelles Décentralisé	464 764	13,5 %	-7,3 %	20 264	13,7 %
Bruxelles Périphérie & Satellites	128 142	3,7 %	-4,4 %	4 615	3,1 %
Anvers	67 542	1,9 %	+0,4 %	3 207	2,2 %
Autres Régions	120 003	3,5 %	+3,7 %	5 549	3,7 %
Immobilier de réseaux de distribution	552 161	16,0 %	-0,1 %	27 112	18,3 %
Pubstone - Belgique	285 074	8,3 %	+0,3 %	14 091	9,5 %
Pubstone - Pays-Bas	140 837	4,1 %	-0,8 %	7 328	5,0 %
Cofinimur I - France	126 250	3,6 %	-0,2 %	5 693	3,8 %
Autres	29 330	0,8 %	+9,1 %	1 914	1,3 %
PORTEFEUILLE TOTAL	3 455 196	100 %	-0,29 %	148 295	100 %

INFORMATION REGLEMENTEE

Bruxelles, embargo jusqu'au 09.11.2017, 17:40 CET

7. Evénements intervenus après le 30.09.2017

7.1. Démission de Monsieur Jérôme Descamps de ses fonctions de Chief Financial Officer, de membre du Comité de Direction et d'administrateur de Cofinimmo (voir page 8)

7.2. Acquisition d'un terrain situé à Gorinchem (NL) suite à l'obtention des permis pour le développement d'un centre de soins pour personnes atteintes d'un handicap mental

Début octobre 2017, le Groupe Cofinimmo a acquis un terrain pour un montant de 0,4 million EUR sur lequel sera développé un centre de soins pour personnes atteintes d'un handicap mental d'une capacité de 36 chambres, à Gorinchem, en province d'Hollande Méridionale (Pays-Bas). Les permis ont été délivrés en octobre 2017 et les travaux de construction débuteront en février 2018, pour une livraison prévue au cours du premier trimestre de 2019. Le budget estimé des travaux s'élève à 3,9 millions EUR. Le centre de soins disposera d'une superficie hors-sol de 2 365 m².

Cofinimmo a signé un bail de type 'double net' pour une durée de 15 ans avec l'opérateur néerlandais Stichting Philadelphia Zorg. Le rendement brut initial s'élèvera à 6,4 %.

7.3. Remboursement des obligations non convertibles émises en 2013

Le 23.10.2017, Cofinimmo a remboursé les obligations non convertibles émises en 2013 à leur prix d'émission, pour un montant total de 50 millions EUR. Pour rappel, ces obligations donnaient droit à un coupon annuel de 2,78 %.

7.4. Signature du premier contrat de bail relatif à la location de l'immeuble Belliard 40

Le 27.10.2017, Cofinimmo a conclu un bail relatif à la location de 7 000 m² pour une durée de 15 ans ferme avec les sociétés CEFIC et PlasticsEurope, clientes de longue date du Groupe Cofinimmo. CEFIC et PlasticsEurope sont actuellement locataires d'un des trois immeubles de bureaux du site Serenitas (Bruxelles décentralisé) propriété de Cofinimmo et dont les baux arrivent à échéance fin 2018. Une rénovation lourde ainsi qu'une reconversion partielle de ce site sont programmées dans un futur proche.

INFORMATION REGLEMENTEE

Bruxelles, embargo jusqu'au 09.11.2017, 17:40 CET

8. Calendrier de l'actionnaire

Evénement	Date
Communiqué annuel : résultats au 31.12.2017	08.02.2018
Publication du Rapport Financier Annuel 2017	06.04.2018
Publication du Rapport de Développement Durable 2017	06.04.2018
Déclaration intermédiaire : résultats au 31.03.2018	26.04.2018
Assemblée Générale Ordinaire pour 2017	09.05.2018
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

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 portefeuille diversifié, implanté en Belgique, en France, aux Pays-Bas et en Allemagne, d'une valeur de 3,5 milliards EUR, représentant une superficie totale de plus de 1 834 000 m². Attentive aux tendances démographiques, ses principaux secteurs d'activité sont l'immobilier de santé (46 %), les bureaux (38 %) et de réseaux de distribution (16 %). 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.

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 30.09.2017, 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 09.11.2017, 17:40 CET

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

A. RESULTAT NET	30.09.2017	30.09.2016
Revenus locatifs	154 462	151 671
Reprises de loyers cédés et escomptés	9 355	8 449
Charges relatives à la location	125	-266
Résultat locatif net	163 942	159 854
Récupération de charges immobilières	1 719	38
Récupération de charges locatives et de taxes normalement assumées par le locataire sur immeubles loués	38 680	34 309
Frais incombant aux locataires et assumés par le propriétaire sur dégâts locatifs et remises en état au terme du bail	-2 790	-1 435
Charges locatives et taxes normalement assumées par le locataire sur immeubles loués	-42 211	-36 765
Résultat immobilier	159 340	156 001
Frais techniques	-5 132	-4 721
Frais commerciaux	-1 255	-863
Charges et taxes sur immeubles non loués	-4 658	-3 539
Frais de gestion immobilière	-13 640	-14 193
Charges immobilières	-24 686	-23 316
Résultat d'exploitation des immeubles	134 655	132 685
Frais généraux de la société	-5 846	-6 406
Résultat d'exploitation avant résultat sur portefeuille	128 809	126 279
Résultat sur vente d'immeubles de placement et autres actifs non-financiers	714	2 018
Variations de la juste valeur des immeubles de placement	-10 019	29 786
Autre résultat sur portefeuille	-3 238	-1 447
Résultat d'exploitation	116 266	156 636
Revenus financiers	4 131	3 893
Charges d'intérêts nettes	-22 552	-24 736
Autres charges financières	-457	-478
Variations de la juste valeur des actifs et passifs financiers	4 146	-55 211
Résultat financier	-14 732	-76 532
Quote-part dans le résultat des entreprises associées et co-entreprises	873	584
Résultat avant impôt	102 407	80 688
Impôts des sociétés	-2 324	-3 535
Exit tax	-169	-117
Impôt	-2 493	-3 652
Résultat net	99 914	77 036
Intérêts minoritaires	-4 031	-4 302
Résultat net – part du Groupe	95 883	72 734
Résultat net des activités clés – part du Groupe*	104 546	98 498
Résultat sur instruments financiers – part du Groupe*	3 692	-55 606
Résultat sur portefeuille – part du Groupe*	-12 354	29 842

INFORMATION REGLEMENTEE

Bruxelles, embargo jusqu'au 09.11.2017, 17:40 CET

B. AUTRES ELEMENTS DU RESULTAT GLOBAL RECYCLABLES EN COMPTES DE RESULTATS	30.09.2017	30.09.2016
Variation de la partie efficace de la juste valeur des instruments de couverture autorisés de flux de trésorerie	57	24
Impact du recyclage en comptes de résultats des instruments de couverture pour lesquels la relation du risque couvert a pris fin	8 461	4 518
Autres éléments du résultat global recyclables en comptes de résultats	8 518	4 542
Intérêts minoritaires		
Autres éléments du résultat global recyclables en compte de résultats – part du Groupe	8 518	4 542

C. RESULTAT GLOBAL	30.09.2017	30.09.2016
Résultat global	108 432	81 578
Intérêts minoritaires	-4 031	-4 302
Résultat global – part du Groupe	104 401	77 276