

Résultats annuels 2017

Résultats financiers en ligne avec la prévision et confirmation du dividende 2017

- Résultat net des activités clés – part du Groupe* : 6,53 EUR/action (contre 6,40 EUR/action en 2016), supérieur à la prévision de 6,49 EUR/action publiée en février 2017
- Résultat net – part du Groupe : 6,45 EUR/action (contre 4,64 EUR/action en 2016)
- Confirmation du dividende brut pour l'exercice 2017, payable en 2018 : 5,50 EUR/action ordinaire

Performances opérationnelles solides

- Revenus locatifs bruts en hausse de 0,7 % sur les 12 derniers mois (-0,1 % à périmètre constant*)
- Taux d'occupation résilient : 94,6 % (contre 94,5 % au 31.12.2016)
- Durée résiduelle des baux particulièrement longue : 10,3 ans (contre 10,2 ans au 31.12.2016)
- Valeur du portefeuille en hausse de 4,2 % sur les 12 derniers mois (+0,3 % à périmètre constant)
- Valeur de l'Actif Net EPRA : 93,26 EUR par action (contre 92,76 EUR au 31.12.2016)

Principales réalisations en 2017

- Acquisition de trois actifs de santé en Allemagne et signature d'un accord pour l'acquisition d'un quatrième actif en construction pour 45,2 millions EUR
 - Acquisition de six actifs de santé aux Pays-Bas pour 29,4 millions EUR
 - Livraison des travaux de rénovation d'une clinique de réhabilitation aux Pays-Bas - budget des travaux : 11,1 millions EUR
 - Livraison des travaux de reconversion d'un immeuble de bureaux en maison de repos et de soins en Belgique – budget des travaux : 12,4 millions EUR
 - Poursuite des travaux de reconstruction de l'immeuble de bureaux Belliard 40 et pré-location de près de 60 % des surfaces de bureaux
 - Commercialisation active des cinq immeubles de bureaux acquis en 2016 – taux d'occupation moyen de 92 % au 31.12.2017 (contre 85 % lors de leur acquisition)
 - Ouverture de quatre nouveaux Flex Corners® et d'un nouveau Lounge®
- > 136,7 millions EUR investis en 2017, dont 88,4 millions EUR en immobilier de santé et 43,0 millions EUR en bureaux

Gestion active des ressources financières

- Réinvestissement de 41 % des dividendes 2016 en actions nouvelles (33,2 millions EUR)
- Renouvellement de lignes de crédit pour un montant total de 303 millions EUR
- Extension d'un an du crédit syndiqué de 300 millions EUR
- Conclusion de nouveaux instruments de couverture de taux d'intérêt pour la période 2023-2025
- Coût moyen de la dette* : 1,9 % (contre 2,4 % en 2016)
- Maturité moyenne de la dette : 4,7 ans (contre 4,8 ans au 31.12.2016)
- Taux d'endettement stable : 43,8 % (contre 43,7 % au 31.12.2016)

Perspectives 2018

En l'absence d'événements majeurs :

- Résultat net des activités clés – part du groupe : 6,54 EUR/action, compte tenu d'un programme d'investissements actuellement engagés de 67,7 millions EUR pour 2018
- Dividende brut pour l'exercice 2018, payable en 2019 : 5,50 EUR/action ordinaire

* Voir commentaire page suivante.

INFORMATION REGLEMENTEE

Bruxelles, embargo jusqu'au 08.02.2018, 17:40 CET

Table des matières	
1. Résumé des activités et chiffres clés consolidés	p. 3
1.1. Résumé des activités	p. 3
1.2. Chiffres clés consolidés	p. 4
2. Revue des activités 2017	p. 6
2.1. Evolution du portefeuille	p. 6
2.2. Résultats commerciaux	p. 19
2.3. Gestion des ressources financières	p. 22
2.4. Politique de développement et de gestion durable	p. 27
3. Synthèse des résultats et des comptes consolidés au 31.12.2017	p. 29
3.1. Comptes de résultats consolidés – Schéma analytique	p. 29
3.2. Bilan consolidé	p. 33
4. Patrimoine immobilier	p. 35
5. Evénements survenus après le 31.12.2017	p. 36
6. Prévisions 2018	p. 37
6.1. Pipeline d'investissements	p. 37
6.2. Résultat net des activités clés et dividende par action	p. 39
6.3. Comptes de résultats consolidés prévisionnels	p. 40
6.4. Bilan consolidé prévisionnel	p. 41
7. Information relative aux actions et obligations	p. 42
7.1. Performance boursière	p. 42
7.2. Dividende de l'exercice 2017	p. 44
7.3. Conversion d'actions privilégiées	p. 44
7.4. Actionnariat	p. 44
8. Gouvernance d'entreprise	p. 45
9. Statut FBI aux Pays-Bas	p. 45
10. Agenda 2018 de l'actionnaire	p. 46
Annexe : Résultat global consolidé – Schéma Arrêté Royal du 13.07.2014	p. 48

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 08.02.2018, 17:40 CET

1. Résumé des activités et chiffres clés consolidés

1.1. Résumé des activités

Durant l'exercice 2017, Cofinimmo a poursuivi la mise en œuvre de sa stratégie par des investissements en immobilier de santé pour un montant de 88,4 millions EUR, principalement aux Pays-Bas et en Allemagne. En l'Allemagne, le Groupe a acquis trois maisons de repos et de soins et a signé un accord pour l'acquisition d'un quatrième actif en construction. Aux Pays-Bas, les investissements ont porté sur cinq centres de consultations médicales et un centre de soins pour personnes handicapées. Par ailleurs, les travaux de rénovation d'une clinique de révalidation ont été livrés. Sur le marché belge, Cofinimmo a signé un nouvel accord pour d'importants travaux de rénovation et d'extension d'une maison de repos et de soins et a procédé à la livraison des travaux de reconversion d'un immeuble de bureaux en maison de repos et de soins.

Côté bureaux, Cofinimmo mène les travaux de redéveloppement des immeubles Belliard 40 et Quartz (anciennement Arts 19H), situés au cœur du quartier européen de Bruxelles. Fin 2017, deux baux d'une durée de 15 ans ferme, représentant près de 60 % des surfaces de bureaux de l'immeuble Belliard 40, ont été signés. La livraison du chantier est prévue fin février 2018. Les équipes opérationnelles et financières ont également travaillé sur le redéveloppement du site Souverain 23-25, libéré par AXA en août 2017. Par ailleurs, la commercialisation active de surfaces vacantes a permis la sécurisation de plus de 63,0 millions EUR de revenus locatifs bruts (jusqu'à la première option de résiliation par les locataires). La commercialisation des cinq immeubles de bureaux acquis en 2016, notamment, a été particulièrement fructueuse : le taux d'occupation moyen est passé de 85 % au moment de leur acquisition à 92 % fin 2017. En zone décentralisée bruxelloise, l'ouverture de quatre Flex Corners® et d'un Lounge® élargit l'offre d'espaces de travail flexibles. Au regard de l'importance croissante du co-working dans le domaine des bureaux, Cofinimmo a choisi de gérer en interne, avec ses propres équipes, ces Flex Corners® et Lounges®, et de déployer ces concepts dans tous ses sites principaux. Enfin, Le Groupe étudie la concession d'une emphytéose de 99 ans sur les immeubles Egmont I et II, situés au centre de Bruxelles et loués à la Régie des Bâtiments.

Au cours de l'année 2017, Cofinimmo a levé l'option d'extension d'un an d'un emprunt syndiqué et a renouvelé et renégocié diverses lignes de crédit, amenant la maturité moyenne de la dette globale à 4,7 ans fin décembre 2017 et le coût moyen de la dette* à 1,9 % en 2017. 41% des dividendes de 2016 ont été versés en souscription d'actions nouvelles, générant 33,2 millions EUR de capitaux propres. Le ratio d'endettement du Groupe s'élève ainsi à 43,8% au 31.12.2017.

Le résultat net des activités clés – part du Groupe* s'élève à 139,1 millions EUR en 2017, à comparer à 134,3 millions EUR en 2016 (+3,6 %). Par action, ce résultat s'établit à 6,53 EUR pour l'exercice 2017 et 6,40 EUR pour l'exercice 2016. Le résultat net – part du Groupe, quant à lui, s'élève à 137,4 millions EUR en 2017, contre 97,4 millions EUR en 2016, soit 6,45 EUR/action au 31.12.2017, contre 4,64 EUR/action au 31.12.2016. Ces résultats permettent de confirmer le dividende brut de 5,50 EUR/action ordinaire pour l'exercice 2017, payable en 2018, qui sera proposé au vote à l'Assemblée Générale Ordinaire des Actionnaires prévue le 09.05.2018.

Sauf survenance d'événements imprévus, la prévision du résultat net des activités clés – part du Groupe pour l'exercice 2018 s'élève à 6,54 EUR/action, et celle du dividende brut payable en 2019, à 5,50 EUR/action ordinaire.

INFORMATION REGLEMENTEE

Bruxelles, embargo jusqu'au 08.02.2018, 17:40 CET

1.2. Chiffres clés consolidés

Données globales

(x 1 000 000 EUR)	31.12.2017	31.12.2016
Portefeuille d'immeubles de placement (en juste valeur)	3 507,8	3 366,3
(x 1 000 EUR)	31.12.2017	31.12.2016
Résultat immobilier	209 943	210 659
Résultat d'exploitation avant résultat sur portefeuille	172 047	172 079
Résultat net des activités clés – part du Groupe	139 090	134 260
Résultat sur instruments financiers – part du Groupe*	1 063	-38 850
Résultat sur portefeuille - part du Groupe*	- 2 791	1 983
Résultat net - part du Groupe	137 362	97 393
	31.12.2017	31.12.2016
Frais d'exploitation/valeur moyenne du patrimoine en gestion* ¹	1,00 %	1,08 %
Marge d'exploitation*	81,9 %	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	6,1 %	6,4 %
Ratio d'endettement ⁶	43,8 %	43,7 %
Coût moyen de la dette ⁷	1,9 %	2,4 %
Maturité moyenne de la dette (en années)	4,7	4,8

Données par action⁸

(en EUR)	31.12.2017	31.12.2016
Résultat net des activités clés – part du Groupe*	6,53	6,40
Résultat sur instruments financiers – part du Groupe*	0,05	-1,85
Résultat sur portefeuille – part du Groupe*	-0,13	0,09
Résultat net – part du Groupe*	6,45	4,64

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 du portefeuille acte en mains, 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 du portefeuille acte en mains, 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 08.02.2018, 17:40 CET

Valeur intrinsèque de l'action (en EUR)	31.12.2017	31.12.2016
Actif net réévalué par action en juste valeur ¹ après répartition du dividende de l'exercice 2016*	89,31	82,73
Actif net réévalué par action en valeur d'investissement ² après répartition du dividende de l'exercice 2016*	93,65	86,81
Valeur intrinsèque diluée de l'action (en EUR)	31.12.2017 ³	31.12.2016 ⁴
Actif net dilué réévalué par action en juste valeur ¹ après répartition du dividende de l'exercice 2016	89,16	82,56
Actif net dilué réévalué par action en valeur d'investissement ² après répartition du dividende de l'exercice 2016	93,49	86,63

Indicateurs de performance selon le référentiel EPRA⁵

(en EUR par action)	31.12.2017 ⁶	31.12.2016 ⁷
EPRA Résultat*	6,53	6,40
EPRA Résultat dilué*	6,52	6,39
(en EUR par action)	31.12.2017	31.12.2016
EPRA Valeur de l'Actif Net (VAN)*	93,26	92,76
EPRA Valeur de l'Actif Net Ajustée (VANNN)*	91,24	90,81
	31.12.2017	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)*	23,3 %	22,3 %
EPRA Ratio de coûts (frais directs de vacance exclus)*	19,8 %	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 31.12.2017 car elles auraient eu un impact relatif. A l'inverse, 36 175 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. A l'inverse, 41 965 actions propres du stock option plan ont été prises en compte dans le calcul de l'indicateur susmentionné car elles ont un impact dilutif.

⁵ Le Commissaire a vérifié que les Indicateurs Alternatifs de Performance (APM – Alternative Performance Measures) 'EPRA Résultat', 'EPRA VAN' et 'EPRA VANNN' sont calculés conformément aux définitions reprises dans les 'EPRA Best Practices Recommendations 2015' et que les données financières utilisées dans le calcul de ces indicateurs concordent avec les données comptables telles qu'incluses dans les états financiers consolidés audités.

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 31.12.2017, 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. 24 475 actions propres du stock option plan étaient 'in-the-money' au 31.12.2017 et ont donc 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 31.12.2016, 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. 30 265 actions propres du stock option plan étaient 'in-the-money' au 31.12.2016 et ont donc été prises en compte dans le calcul des indicateurs susmentionnés.

INFORMATION REGLEMENTEE

Bruxelles, embargo jusqu'au 08.02.2018, 17:40 CET

2. Revue des activités 2017

2.1. Evolution du portefeuille

Immobilier de santé (portefeuille total) :

- Investissements en 2017 : 88,4 millions EUR
- Portefeuille immobilier de santé au 31.12.2017 : 1 588,9 millions EUR

Immobilier de santé en Allemagne :

- Investissements en 2017 : 31,2 millions EUR
- Rendements locatifs initiaux : entre 5,7 % et 6,2 %
- Portefeuille immobilier de santé en Allemagne au 31.12.2017 : 148,6 millions EUR (9 sites)

Principales réalisations :

Acquisition de la maison de repos et de soins 'Christinenhof'¹

En juin 2017, le Groupe Cofinimmo a acquis la maison de repos et de soins Christinenhof située au cœur de la ville de Lüneburg (land de Basse-Saxe), pour un montant de 12,6 millions EUR. Le bâtiment construit en 2001 s'étend sur une superficie hors-sol de 6 100 m² et offre 140 lits. L'établissement est loué à l'opérateur-locataire Casa Reha, une filiale du Groupe Korian. Le bail en cours sera prochainement remplacé par un nouveau bail de type 'double net'² d'une maturité de 17 ans.



Maison de repos et de soins Christinenhof – Lüneburg (DE)

¹ Voir également notre communiqué de presse du 19.06.2017, disponible sur notre site internet.

² 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 08.02.2018, 17:40 CET

Acquisition de la maison de repos et de soins 'Villa Sonnenmond'¹

Début septembre 2017, Cofinimmo est devenu propriétaire de la maison de repos et de soins Villa Sonnenmond située à Neustadt im Westerwald, dans le land de Rhénanie-Palatinat, 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' conclu pour une durée ferme de 25 ans, avec une option de prolongation de cinq ans.



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

Signature d'un accord pour l'acquisition de la maison de repos 'Azurit Seniorenzentrum Riesa'²

Début décembre 2017, Cofinimmo a signé un accord pour l'acquisition de la maison de repos et de soins actuellement en construction 'Azurit Seniorenzentrum Riesa', située dans la ville de Riesa, à mi-chemin entre Leipzig et Dresde, dans le land de Saxe. L'établissement comptera de 138 lits répartis sur une superficie de 6 450 m² hors sol. Cofinimmo deviendra propriétaire de la maison de repos au moment de la livraison des travaux, prévue dans le courant du second trimestre de 2018. Cette acquisition représentera un investissement de 15,1 millions EUR. La maison de repos sera louée à l'opérateur Azurit Rohr GmbH selon un bail de type 'double net' d'une durée de 25 ans, renouvelable pour une durée de cinq ans.

¹ Voir également notre communiqué de presse du 04.09.2017, disponible sur notre site internet.

² Voir également notre communiqué de presse du 13.12.2017, disponible sur notre site internet.

INFORMATION REGLEMENTEE

Bruxelles, embargo jusqu'au 08.02.2018, 17:40 CET

Acquisition de la maison de repos et de soins 'Gelsenkirchen Bismarckpark'¹

Au cours du mois de décembre 2017, Cofinimmo a acquis pour un montant de 11,4 millions EUR la maison de repos et de soins 'Gelsenkirchen Bismarckpark' située à Gelsenkirchen, dans le land de Rhénanie du Nord Westphalie. L'actif, construit en 1998, entrera prochainement dans une phase de rénovation afin que le bâtiment réponde aux normes requises par le land, à savoir la transformation des chambres doubles en chambres simples. Le financement des travaux sera en partie supporté par Cofinimmo (à hauteur de 1,0 million EUR) et en partie par l'opérateur.

Suite à cette rénovation, la capacité d'accueil passera de 133 lits à 109 lits. La maison de repos et de soins Bismarckpark offre une superficie construite hors-sol de 6 466 m². Elle est exploitée par Curanum AG München, une filiale du Groupe Korian, avec laquelle Cofinimmo a signé un bail de type 'double net' pour une durée ferme de 17 ans, avec une option de prolongation pour une durée de dix ans.

¹ Voir également notre communiqué de presse du 13.12.2017, disponible sur notre site internet.

INFORMATION REGLEMENTEE

Bruxelles, embargo jusqu'au 08.02.2018, 17:40 CET

Immobilier de santé aux Pays-Bas :

- Investissements en 2017 : 36,6 millions EUR
- Désinvestissements en 2017 : 10,5 millions EUR
- Rendements locatifs initiaux : entre 6,4 % et 8,1 %
- Portefeuille immobilier de santé aux Pays-Bas au 31.12.2017 : 181,6 millions EUR (29 sites)

Principales réalisations :

Livraison des travaux de construction d'un centre de soins pour personnes souffrant de démence à Bavel

Fin mars 2017, Cofinimmo a procédé à la livraison des travaux de construction d'un centre de soins pour personnes souffrant de démence. Le montant total des travaux s'est élevé à 4,3 millions EUR. La résidence, située à Bavel, près de Breda, dispose de 22 chambres et offre une superficie hors-sol de 2 142 m². Un bail pour une durée de 20 ans de type 'double net' a été conclu avec l'opérateur Martha Flora. Pour rappel, ce projet s'inscrit dans le cadre de l'accord conclu avec Green Real Estate en décembre 2014¹.

Acquisition d'un centre de soins pour personnes souffrant d'un handicap mental à Alphen aan den Rijn

En avril 2017, le Groupe Cofinimmo est devenu propriétaire d'un centre de soins pour personnes souffrant d'un handicap mental, situé à Alphen aan den Rijn. Le montant de l'investissement s'est élevé à 9,3 millions EUR. Cet établissement, achevé début 2017, offre une superficie hors-sol de 3 967 m² et compte 45 espaces d'habitation. Un bail de type 'double net' a été conclu pour une durée de 20 ans avec l'opérateur Gemiva.

Cession du centre de résidences-services 'De Tweesprong' à Oosterhout

Suite à un recentrage de ses activités autour des soins pour personnes âgées, la fondation néerlandaise Stichting Elisabeth a fait savoir à Cofinimmo son souhait de mettre fin à l'exploitation du centre de résidences-services 'De Tweesprong' à Oosterhout, situé dans la province du Brabant Septentrional. Le Groupe Cofinimmo a dès lors vendu cet actif à une tierce partie. La transaction est intervenue le 25.04.2017 pour un prix de 10,5 millions EUR, un montant supérieur au prix d'acquisition de l'actif déboursé par le Groupe Cofinimmo en 2014.

Poursuite des investissements dans le segment des centres de consultations médicales

Cofinimmo a poursuivi ses acquisitions, initiées dans le courant de l'année 2016, dans le segment des centres de consultations médicales, occupés par plusieurs professionnels de soins, chacun locataire du Groupe Cofinimmo au titre d'un bail de type 'double net', indexé annuellement.

¹ Le centre de soins pour personnes désorientées situé à Bavel fait partie des cinq projets de développement pour lesquels Cofinimmo avait conclu un accord avec Green Real Estate en décembre 2014. Voir également notre communiqué de presse du 17.12.2014, disponible sur notre site internet.

INFORMATION REGLEMENTEE

Bruxelles, embargo jusqu'au 08.02.2018, 17:40 CET

Entre avril et juillet 2017, Cofinimmo a acquis cinq actifs de ce type, pour un montant total de 20,1 millions EUR :

Nom de l'établissement	Oisterwijk Kliniek	De Voorste Stroom	Oosterstraat	De Driesten	ECT
Localisation	Oisterwijk (Tilburg)	Oisterwijk (Tilburg)	Baarn (Utrecht)	Eemnes (Utrecht)	Tiel (Gueldre)
Superficie	1 768 m ²	1 571 m ²	1 423 m ²	1 055 m ²	3 951 m ²
Année de construction/ rénovation	2007	2008	2005/2011	2011	2007/2009
Taux d'occupation	100 %	100 %	100 %	93 %	100 %
Durée moyenne pondérée résiduelle des baux à l'acquisition	8,0 ans	5,2 ans	4,3 ans	3,4 ans	5,2 ans
Prix d'acquisition (en millions EUR)	4,1	3,3	2,7	2,4	7,6

La gestion commerciale des centres de consultations médicales situés à Oisterwijk, Baarn, Eemnes et Tiel est réalisée par Maron Healthcare, qui gère également les quatre centres de consultations médicales acquis en 2016. Pour rappel, Cofinimmo a signé un accord de collaboration avec Maron Healthcare, un gestionnaire spécialisé qui a pour mission de maintenir le taux d'occupation à un niveau optimal sur le long terme, en veillant à la complémentarité des professions représentées dans chaque centre, au bénéfice des patients et des prestataires de soins de santé qui y travaillent.

Cofinimmo est actif dans le segment des centres de consultations médicales depuis 2016 et possède neuf actifs de ce type à ce jour, acquis à des niveaux de rendement locatif initiaux entre 6,6 % et 7,6 %.

Livraison de travaux de rénovation de la clinique de revalidation 'Plataan' située à Heerlen

Début septembre 2017, le Groupe Cofinimmo a procédé à la livraison des travaux de rénovation de la clinique de revalidation 'Plataan' située au sein d'un site hospitalier à Heerlen, près de Maastricht. L'immeuble avait été acquis par Cofinimmo pour 3,7 millions EUR en décembre 2015¹. Depuis lors, il a 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 hors-sol de 14 700 m². Cet actif est exploité par le groupe néerlandais Sevagram avec lequel Cofinimmo a signé un bail de type 'triple net' d'une durée de 15 ans, renouvelable pour une durée de dix ans.

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

INFORMATION REGLEMENTEE

Bruxelles, embargo jusqu'au 08.02.2018, 17:40 CET



Clinique de revalidation 'Plataan' – Heerlen (NL)

Acquisition d'un terrain pour le développement d'un centre de soins pour personnes atteintes d'un handicap mental à Gorinchem

Début octobre 2017, Cofinimmo a acquis pour un montant de 0,4 million EUR un terrain à Gorinchem, en province d'Hollande Méridionale, sur lequel sera développé un centre de soins pour personnes atteintes d'un handicap mental d'une capacité de 36 chambres. Les permis ont été délivrés en octobre 2017 et les travaux de construction vont débuter au cours du mois de février 2018, pour une livraison prévue dans le courant 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' d'une durée de 15 ans avec l'opérateur néerlandais Stichting Philadelphia Zorg.

INFORMATION REGLEMENTEE

Bruxelles, embargo jusqu'au 08.02.2018, 17:40 CET

Immobilier de santé en Belgique :

- Investissements en 2017 : 17,7 millions EUR
- Rendements locatifs initiaux : entre 5,9 % et 6,5 %
- Portefeuille immobilier de santé en Belgique au 31.12.2017 : 856,2 millions EUR (57 sites)

Principales réalisations :

Travaux de rénovation et d'extension de trois maisons de repos et de soins

Au cours de l'année 2017, Cofinimmo a poursuivi les travaux de rénovation et d'extension de deux maisons de repos et de soins en Belgique: De Nootelaer à Keerbergen et Zonnewende à Aartselaar¹. Durant le troisième trimestre de 2017, le Groupe Cofinimmo a signé un accord pour des travaux de rénovation et d'extension d'une troisième maison de repos et de soins : Zonneweelde à Rijmenam. A la livraison des travaux, Cofinimmo signera pour les trois actifs des baux de type 'triple net' avec l'opérateur-locataire Senior Living Group (Groupe Korian).

Nom de l'établissement	De Nootelaer	Zonnewende	Zonneweelde
Localisation	Keerbergen	Aartselaar	Rijmenam
Superficie hors-sol après travaux	2 028 m ²	13 189 m ²	15 071 m ²
Nombre de lits après travaux	43	168 + 22 résidences-services	160 + 35 résidences services
Timing des travaux	T3 2016 – T1 2019	T1 2017 – T1 2018	T3 2017 – T1 2021
Budget des travaux (en millions EUR)	2,5	6,3	14,5
Durée du bail	27 ans	20 ans	27 ans

Livraison des travaux de reconversion d'un immeuble de bureaux en maison de repos et de soins

En décembre 2017, le Groupe Cofinimmo a procédé à la livraison des travaux de reconversion de l'ancien immeuble de bureaux Woluwe 106-108 (Bruxelles Décentralisé) en maison de repos et de soins. L'établissement, renommé Vivaltys, dispose d'une capacité de 151 lits répartis sur une superficie hors-sol de 8 033 m². Cet actif sera loué dans le courant du premier trimestre 2018 à l'exploitant Vivalto Home dans le cadre d'un bail de type 'triple net' d'une durée de 27 ans. Le montant des travaux s'est élevé à 12,4 millions EUR.

¹ Voir également notre communiqué de presse du 25.07.2016, disponible sur notre site internet.

INFORMATION REGLEMENTEE

Bruxelles, embargo jusqu'au 08.02.2018, 17:40 CET

Immobilier de santé en France :

- **Investissements en 2017 : 2,9 millions EUR**
- **Portefeuille immobilier de santé en France au 31.12.2017 : 402,5 millions EUR (50 sites)**

Principales réalisations :

Rénovation et extension de la clinique SSR 'Domaine de Vontes'¹

Au cours de l'année 2017, le Groupe Cofinimmo a poursuivi les travaux de rénovation et d'extension de la clinique de Soins de Suite et de Réadaptation (SSR) Domaine de Vontes située à Esvres-sur-Indre. Le budget total des travaux est estimé à 8,5 millions EUR. Au moment de la livraison des travaux, prévue dans le courant du troisième trimestre de 2018, Cofinimmo signera un bail de type 'double net' d'une durée de 12 ans avec l'opérateur Inicéa.

¹ Voir également notre communiqué de presse du 25.07.2016, disponible sur notre site internet.

INFORMATION REGLEMENTEE

Bruxelles, embargo jusqu'au 08.02.2018, 17:40 CET

Bureaux :

- **Renégociations et nouvelles locations en 2017 : 67 600 m²**
- **Investissements en 2017 : 43,0 millions EUR**
- **Portefeuille de bureaux au 31.12.2017 : 1 335,1 millions EUR (85 sites)**

Principales réalisations :

Travaux de redéveloppement et commercialisation de l'immeuble Belliard 40



L'immeuble reconstruit Belliard 40, situé au cœur du quartier européen de Bruxelles, offrira 18 700 m² de bureaux, ainsi que 1 370 m² aménagés en 17 unités de logement. Il bénéficiera de la certification environnementale 'BREEAM Excellent'. Les travaux de désamiantage et de démolition ont débuté en 2015. Les travaux de reconstruction ont été entamés en 2016 et seront livrés fin février 2018. Le budget estimé des travaux s'élève à 44 millions EUR.

Au cours du quatrième trimestre de 2017, le Groupe Cofinimmo a annoncé la signature d'accords relatifs à la pré-location de près de 60 % des surfaces de bureaux de cet immeuble : le 01.10.2018, International Workplace Group¹ y ouvrira un centre de co-working 'Spaces' de 4 355 m², et, début 2019, les sociétés CEFIC et Plastics Europe y occuperont une surface de 6 737 m². Les deux baux ont été signés pour une durée ferme de 15 ans².

¹ Anciennement dénommé Regus.

² Voir également notre communiqué de presse du 07.12.2017, disponible sur notre site internet.

INFORMATION REGLEMENTEE

Bruxelles, embargo jusqu'au 08.02.2018, 17:40 CET

Début des travaux de redéveloppement de l'immeuble Quartz (anciennement Arts 19H)

Le bâtiment existant, vacant depuis fin janvier 2017, sera entièrement démoli. Ce nouveau projet au sein du quartier CBD de Bruxelles, a fait l'objet d'un concours d'architectes et prévoit des façades entièrement vitrées, avec notamment une vue sur le jardin intérieur depuis la rue Joseph II. Il offrira 8 600 m² de bureaux modernes et modulables sur huit étages. Une terrasse sera aménagée en toiture. Le Groupe Cofinimmo a pour objectif d'obtenir la certification environnementale 'BREEAM Excellent' pour ce projet. Les travaux devraient être finalisés à la fin du quatrième trimestre de 2019. Leur budget estimé s'élève à 24 millions EUR.



Immeuble de bureaux Quartz (anciennement Arts 19H) – Bruxelles CBD : situation projetée après travaux

Ouverture de quatre 'Flex Corners® by Cofinimmo'

Suite au succès des quatre Flex Corners® opérationnels depuis 2016, le Groupe a décidé d'ouvrir quatre nouveaux Flex Corners® dans le courant de l'année 2017, dans les immeubles Omega Court, Paepsem Business Park et Souverain 36 (Bruxelles Décentralisé), ainsi que Park Hill (Bruxelles Périphérie). Les quatre nouveaux Flex Corners® représentent une superficie totale hors sol de 3 020 m². Cette solution de location flexible a pour objectif de répondre aux besoins de petites et moyennes entreprises, start-ups et structures temporaires à la recherche de petits espaces de bureaux pour une période déterminée. Le taux d'occupation moyen de l'ensemble des huit Flex Corners® de Cofinimmo (6 601 m² au total) s'élève déjà à 60 % et 22 nouveaux clients pour Cofinimmo s'y sont installés.

INFORMATION REGLEMENTEE

Bruxelles, embargo jusqu'au 08.02.2018, 17:40 CET

Ouverture d'un Lounge® dans l'immeuble The Gradient

En juin 2017, le Groupe a ouvert un second 'Lounge® by Cofinimmo'. Suite à l'expérience réussie du premier Lounge® au Park Lane Business Park (Bruxelles Périphérie), Cofinimmo a décidé d'implémenter le concept au sein de son immeuble The Gradient (Bruxelles Décentralisé). Les espaces de travail des Lounges® sont aménagés afin de répondre adéquatement aux attentes actuelles des utilisateurs de bureaux en termes de flexibilité, de connectivité et de convivialité. Ce concept offre l'accès à des équipements de qualité : salles de réunion, zones de restauration, zones de détente, espaces de rangement,... L'ensemble de ces espaces est géré sur place par un 'Community Manager' de Cofinimmo.

Activité commerciale

Dans le courant de 2017, des renégociations et des nouvelles locations ont été signées pour plus de 67 600 m² de bureaux au total. Les transactions les plus importantes sont reprises dans le tableau ci-après.

Immeuble	Type de transaction	Surface
Belliard 40 (Bruxelles CBD)	Location	6 737 m ²
Belliard 40 (Bruxelles CBD)	Location	4 355 m ²
Noordkustlaan 16 (Bruxelles Périphérie)	Renégociation	4 002 m ²
Bourget 44 (Bruxelles Décentralisé)	Renégociation	3 101 m ²
AMCA – Avenue Building (Anvers Périphérie)	Renégociation	2 791 m ²
Loi 34 (Bruxelles CBD)	Location	2 490 m ²

En 2017, 72 % du risque de vide locatif a été sécurisé. Plus précisément, sur les 99 280 m² qui étaient susceptibles de devenir vacants en 2017 :

- 40 % n'ont ni été libérés, ni fait l'objet d'une renégociation ;
- 19 % n'ont pas été libérés mais ont fait l'objet d'une renégociation,
- 13 % ont été libérés puis reloués.

A l'inverse, 28 % des surfaces qui étaient susceptibles de devenir vacantes en 2017 ont été libérées sans être relouées dans la même année.

La commercialisation des cinq immeubles de bureaux acquis en 2016 a été particulièrement encourageante. Pour rappel, le Groupe Cofinimmo avait acquis en 2016 cinq immeubles de bureaux, pour un montant total de 88,9 millions EUR¹. Lors de leur acquisition, ces immeubles présentaient un taux de vacance moyen de l'ordre de 15,0 %. Au cours de l'année 2017, les équipes commerciales ont signé de nouvelles locations pour 5 812 m² et une extension pour 1 275 m², de sorte que le taux de vacance ne s'élève plus qu'à 8,0 % au 31.12.2017².

¹ Voir également nos communiqués de presse du 26.05.2016 et du 08.08.2016, disponibles sur notre site internet.

² Ce taux d'occupation tient compte de baux signés mais pas encore entrés en vigueur au 31.12.2017.

INFORMATION REGLEMENTEE

Bruxelles, embargo jusqu'au 08.02.2018, 17:40 CET

Redéveloppement des sites Souverain 23-25 et Tenreuken

Le site situé Boulevard du Souverain 23-25 (Bruxelles Décentralisé) a été libéré par son locataire AXA Belgium au début du mois d'août 2017, au terme d'un bail de 18 ans.

Depuis avril 2016, Cofinimmo et le Département d'Etat américain étudient le déménagement éventuel des ambassades des Etats-Unis auprès du Royaume de Belgique et de l'Union européenne sur le site. Les négociations avec le Département d'Etat américain se sont poursuivies tout au long de l'année 2017. De son côté, le gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale a entamé une procédure d'inscription de l'immeuble Souverain 25 et du site sur une liste de sauvegarde. Cofinimmo a introduit en septembre 2017 un recours en annulation auprès du Conseil d'Etat contre cette procédure. 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 semblent 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 le Département d'Etat américain.

L'immeuble Souverain 23 n'est, quant à lui, pas concerné par les procédures d'inscription sur une liste de sauvegarde. Le Groupe Cofinimmo a introduit en octobre 2016 une demande de permis pour le redéveloppement de l'immeuble en un projet résidentiel neuf portant sur la construction d'environ 220 appartements. Le début des travaux, dont le budget est estimé à 63,3 millions EUR, est prévu en 2019, pour une livraison dans le courant de l'année 2022.

Le terrain Tenreuken est également destiné au développement d'un projet résidentiel neuf. Dans le cadre de la procédure d'obtention des permis, le projet initial, a été jugé trop dense par la commune. Cofinimmo réévalue les options pour ce projet.

Dans le cas du Souverain 23 comme du projet Tenreuken, les appartements développés seront destinés à la vente.

Le site Souverain 23-25 et le terrain Tenreuken sont valorisés de façon prudente au bilan de Cofinimmo : ils totalisent 55 millions EUR au 31.12.2017, soit 1,6 % du portefeuille global du Groupe.

Etude de la concession d'une emphytéose sur les immeubles de bureaux Egmont I et II (Bruxelles CBD)

Cofinimmo étudie la concession éventuelle d'une emphytéose de 99 ans sur les immeubles Egmont I et II, situés dans le centre-ville de Bruxelles (Bruxelles CBD) et représentant une surface totale hors-sol de 53 000 m². Les immeubles sont loués à la Régie des Bâtiments et occupés par le Service Public Fédéral Affaires Etrangères, Commerce Extérieur et Coopération au Développement. La cession pourrait intervenir en 2018.

INFORMATION REGLEMENTEE

Bruxelles, embargo jusqu'au 08.02.2018, 17:40 CET

Réseaux immobiliers de distribution :

- Investissements en 2017 : 5,3 millions EUR
- Désinvestissements en 2017 : 7,1 millions EUR
- Portefeuille immobilier de réseaux de distribution au 31.12.2017 : 555,2 millions EUR (1 260 sites)

Principales réalisations :

Pubstone :

En 2017, les équipes opérationnelles de Property et Project Management ont supervisé 390 interventions techniques sur le portefeuille de cafés et restaurants (348 en Belgique et 42 aux Pays-Bas). Elles ont par ailleurs géré 242 projets de rénovation (151 en Belgique et 91 aux Pays-Bas), pour un montant total de 5,1 millions EUR (4,3 millions EUR en Belgique et 0,8 million EUR aux Pays-Bas). Il s'agit principalement de travaux extérieurs de peinture, de menuiserie et de toiture, ainsi que des travaux de restauration du bâtiment classé dit 'Cheval Marin', situé à deux pas de la Place Sainte-Catherine à Bruxelles et datant de 1680.

Par ailleurs, Cofinimmo a vendu, au cours de l'année 2017, 22 cafés/restaurants (14 situés en Belgique et huit situés aux Pays-Bas) du portefeuille Pubstone pour un montant total brut de 6,3 millions EUR, supérieur à la valeur d'investissement des actifs telle que déterminée par l'expert immobilier indépendant au 31.12.2016.

Cofinimur I :

En 2017, l'équipe opérationnelle de Cofinimur I SA, filiale française du Groupe Cofinimmo, basée à Paris et composée de quatre personnes, a repris la gestion technique, commerciale et administrative du portefeuille d'agences d'assurances louées à la MAAF, précédemment externalisée. A terme, la gestion technique et administrative du portefeuille immobilier de santé situé en France sera également assurée par l'équipe parisienne.

Au cours de l'année 2017, Cofinimur I a vendu trois agences d'assurance pour un montant total brut de 0,8 million EUR. Ce montant est supérieur à la valeur d'investissement des biens telle que déterminée par l'expert immobilier indépendant au 31.12.2016.

En 2017, le Groupe MAAF a rénové six agences d'assurance, selon les obligations contractuelles qui lui incombent. Par ailleurs, nos équipes opérationnelles ont supervisé la construction d'une nouvelle agence située à Meyzieu, dans le département du Rhône. Elle est louée à MAAF/GMF pour une durée ferme de neuf ans au moins. Le montant total de nos investissements s'est élevé à 0,1 million EUR.

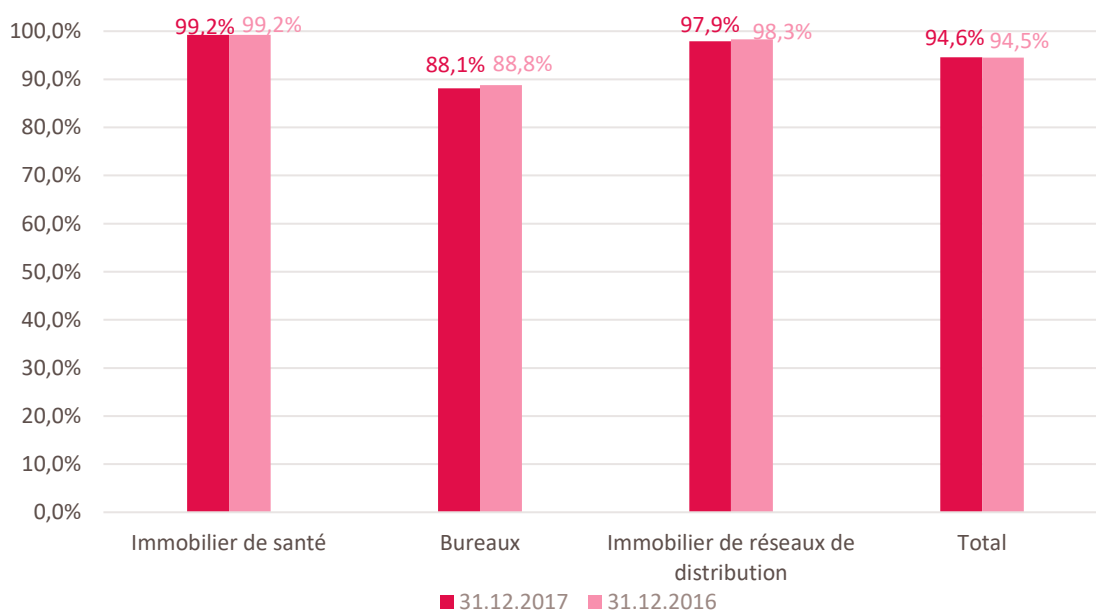
INFORMATION REGLEMENTEE

Bruxelles, embargo jusqu'au 08.02.2018, 17:40 CET

2.2. Résultats commerciaux

2.2.1. 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 :



2.2.2. Locataires principaux

Locataires	Loyers contractuels	Durée moyenne résiduelle des baux (en années)
Groupe Korian	16,5 %	10,9
AB InBev	13,5 %	12,8
Armonéa	11,1 %	19,1
Secteur public belge	5,7 %	11,9
ORPEA	4,6 %	9,8
Top 5 des locataires	51,4 %	13,2
Secteur public international	4,2 %	3,7
MAAF	3,5 %	4,8
Aspria	3,2 %	27,0
RTL BELGIUM	1,5 %	4,3
IBM Belgium	1,4 %	1,6
Top 10 des locataires	65,1 %	12,3
Top 20 des locataires	73,6 %	11,8
Autres locataires	26,4 %	6,0
TOTAL	100 %	10,3

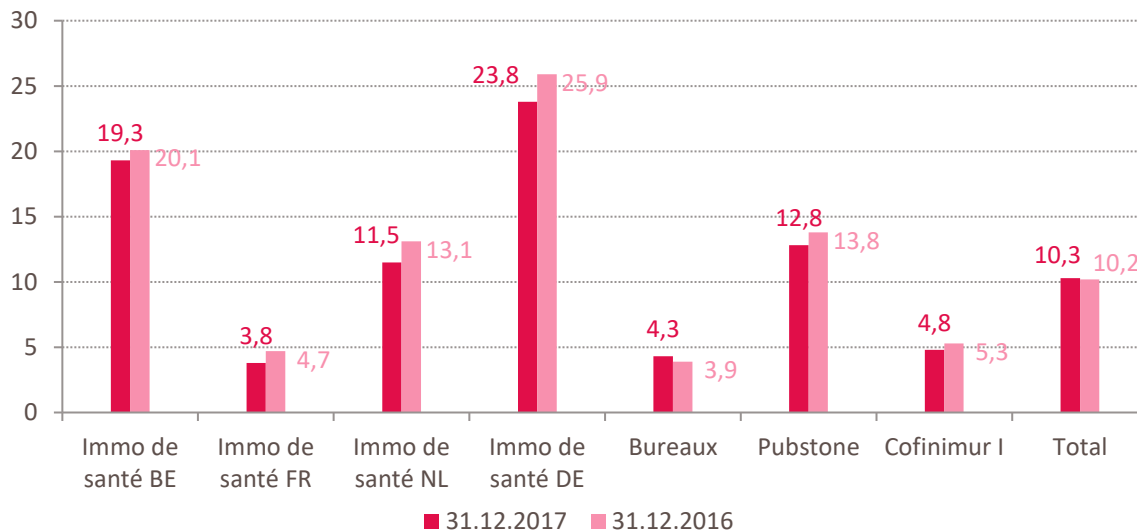
Dans le secteur des bureaux, les locataires publics représentent 25,4 % du portefeuille.

INFORMATION REGLEMENTEE

Bruxelles, embargo jusqu'au 08.02.2018, 17:40 CET

2.2.3. Durée résiduelle moyenne des baux

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



Si aucune option de résiliation 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.

2.2.4. Maturité du portefeuille

Baux > 9 ans	51,4 %
Immobilier de santé	32,5 %
Immobilier de réseaux de distribution Pubstone	13,5 %
Bureaux (secteur public)	4,3 %
Bureaux (secteur privé)	0,5 %
Autres	0,6 %
Baux 6-9 ans	3,8 %
Bureaux	2,2 %
Immobilier de santé	1,3 %
Autres	0,2 %
Immobilier de réseaux de distribution Cofinimur I	0,1 %
Baux < 6 ans	44,8 %
Bureaux	29,6 %
Immobilier de santé	11,7 %
Immobilier de réseaux de distribution Cofinimur I	3,5 %

Plus de 51 % des baux sont conclus à long terme (plus de neuf ans).

INFORMATION REGLEMENTEE

Bruxelles, embargo jusqu'au 08.02.2018, 17:40 CET

2.2.5. Variation des revenus locatifs bruts à portefeuille constant

	Revenus locatifs bruts au 31.12.2017 (x 1 000 000 EUR)	Revenus locatifs bruts au 31.12.2016 (x 1 000 000 EUR)	Variation	Variation à portefeuille constant
Immobilier de santé BE	49,8	48,8	+2,3 %	+2,0 %
Immobilier de santé FR	25,8	25,4	+1,4 %	+0,6 %
Immobilier de santé NL	11,2	7,6	+46,7 %	+0,5 %
Immobilier de santé DE	9,1	6,9	+31,5 %	+1,9 %
Bureaux	73,5	78,9	-6,9 %	-1,9 %
Immobilier de réseaux de distribution	37,2	37,5	-0,7 %	+0,1 %
Autres	1,9	2,0	-4,5 %	+0,1 %
PORTEFEUILLE TOTAL	208,5	207,1	+0,7 %	-0,1 %

A portefeuille constant ('like-for-like'), le niveau des loyers est en légère baisse (-0,1 %) sur les 12 derniers mois : l'effet négatif des départs (-2,9 %) et des renégociations (-0,4 %) n'a pas été entièrement compensé par l'effet positif de l'indexation des baux (+1,4 %) et des nouvelles locations (+1,8 %).

INFORMATION REGLEMENTEE

Bruxelles, embargo jusqu'au 08.02.2018, 17:40 CET

2.3. Gestion des ressources financières

2.3.1. Financement

En 2017, Cofinimmo a continué de renforcer ses ressources financières et la structure de son bilan, afin d'honorer ses engagements d'investissement. Les opérations de financement intervenues dans le courant de l'exercice ont permis à Cofinimmo de diversifier davantage ses sources de financement, de réduire le coût de sa dette et d'en maintenir la maturité.

Principales réalisations :

Distribution du dividende 2016 sous forme d'actions nouvelles

Suite à la proposition de distribution du dividende 2016 sous forme d'actions ordinaires nouvelles, les actionnaires de Cofinimmo ont opté pour le réinvestissement de leurs dividendes 2016 en actions ordinaires nouvelles à hauteur de 41 %, permettant d'augmenter son capital de 33,2 millions EUR. Le prix de souscription des actions nouvelles était fixé à 103,95 EUR.

Renouvellement de lignes de crédit

Les lignes de crédit suivantes ont été renouvelées en 2017 :

- une ligne de 50 millions EUR, à taux fixe, pour une durée de huit ans ;
- une ligne de 100 millions EUR, à taux variable, pour une durée de huit ans ;
- une ligne de 62 millions EUR, à taux variable, pour une durée de sept ans ;
- une ligne de 21 millions EUR, à taux variable, pour une durée de sept ans ;
- une ligne de 70 millions EUR, à taux variable, pour une durée de huit ans.

Extension de l'échéance d'un emprunt syndiqué

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

Remboursement des obligations non convertibles émises en 2013

Le 23.10.2017, le Groupe 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 %.

Conclusion de swaps de taux d'intérêts

De nouveaux IRS (Interest Rate Swaps) ont été conclus en 2017 pour un montant notionnel de 200 millions EUR, couvrant la période 2023-2025. Suite à cette opération, le montant nominal couvert pour cette période s'élève globalement à 400 millions EUR.

INFORMATION REGLEMENTEE

Bruxelles, embargo jusqu'au 08.02.2018, 17:40 CET

2.3.2. Endettement

Structure de la dette

Au 31.12.2017, les dettes financières consolidées, non courantes et courantes, s'élevaient à 1 575,7 millions EUR. Elles étaient constituées comme suit :

Marché obligataire :

- 399,0 millions EUR de trois emprunts obligataires non convertibles :

Société émettrice	Montant nominal (x 1 000 000 EUR)	Prix d'émission	Coupon	Date d'émission	Date de maturité
Cofinimmo SA	140,0	100 %	3,598 %	26.07.2012	07.02.2020
Cofinimmo SA	190,0	100 %	1,929 %	25.03.2015	25.03.2022
Cofinimmo SA	70,0	99,609 %	1,70 %	26.10.2016	26.10.2026

- 54,9 millions EUR de 'Green and Social Bonds' non convertibles :

Société émettrice	Montant nominal (x 1 000 000 EUR)	Prix d'émission	Coupon	Date d'émission	Date de maturité
Cofinimmo SA	55,0	99,941 %	2,00 %	09.12.2016	09.12.2024

- 214,2 millions EUR d'un emprunt obligataire convertible en actions de Cofinimmo :

Société émettrice	Montant nominal (x 1 000 000 EUR)	Prix d'émission	Prix de conversion	Coupon	Date d'émission	Date de maturité
Cofinimmo SA	219,3	100 %	143,4843 EUR	0,1875 %	15.09.2016	15.09.2021

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

- 467,5 millions EUR de billets de trésorerie, dont 411,5 millions EUR d'une durée inférieure à un an à l'origine et 56,0 millions EUR d'une durée supérieure à trois ans à l'origine ;
- 3,1 millions EUR correspondant à la valeur actualisée du coupon minimum des Obligations Remboursables en Actions (ORA) émises par Cofinimur I en décembre 2011.

Facilités bancaires :

- 429,8 millions EUR de crédits bancaires bilatéraux et syndiqués à moyen et long terme, d'une durée de cinq à dix ans à l'origine, contractés auprès d'une dizaine de banques ;
- 7,2 millions EUR d'autres emprunts et avances (principalement débits en compte et garanties locatives reçues).

INFORMATION REGLEMENTEE

Bruxelles, embargo jusqu'au 08.02.2018, 17:40 CET

Au 31.12.2017, les seules dettes financières courantes s'élevaient à 462,8 millions EUR, dont :

- 411,5 millions EUR de billets de trésorerie d'une durée inférieure à un an, dont 132,0 millions EUR d'une durée supérieure à 95 jours. Les émissions de billets de trésorerie à court terme sont totalement couvertes par les disponibilités sur les lignes de crédit à long terme confirmées. Le Groupe 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 ;
- 50,0 millions EUR pour des tirages sur des lignes de crédits arrivant à échéance au cours de l'année 2018 ;
- 1,3 millions EUR d'autres emprunts (principalement débits en compte).

Les disponibilités sur les lignes de crédit confirmées atteignaient 849,6 millions EUR au 31.12.2017. Après déduction de la couverture intégrale des billets de trésorerie à court terme en circulation (411,5 millions EUR) et du pipeline d'investissements engagés pour la période 2018-2020 (193,1 millions EUR), le refinancement des lignes de crédit arrivant à échéance durant les années 2018 (50,0 millions EUR) et 2019 (200,0 millions EUR) est déjà totalement couvert, ainsi que 34,8 % de celles arrivant à échéance en 2020 (101,2 millions EUR).

Ratios d'endettement consolidés

Au 31.12.2017, Cofinimmo respecte les limites des ratios d'endettement financier. Le ratio d'endettement réglementaire¹ atteint 43,8 % (contre 43,7 % au 31.12.2016). Pour rappel, la limite légale imposée aux SIR est de 65 %.

Le ratio *Loan-to-Value* d'endettement financier², quant à lui, s'établit au 31.12.2017 à 43,4 %.

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

Maturité de la dette

La maturité moyenne pondérée des engagements financiers de Cofinimmo est passée de 4,8 ans au 31.12.2016 à 4,7 ans au 31.12.2017. 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 à long terme. Il ne tient pas compte non plus des maturités pour lesquelles le refinancement est déjà en place.

Les crédits à long terme confirmés (lignes bancaires, obligations, billets de trésorerie à plus d'un an et crédits à terme), dont l'encours total s'élève à 2 009,0 millions EUR au 31.12.2017, arrivent à échéance de façon homogène et étalée jusqu'en 2027. Un maximum de 27,8 % de cet encours arrive à échéance lors d'une seule et même année, en l'occurrence en 2021.

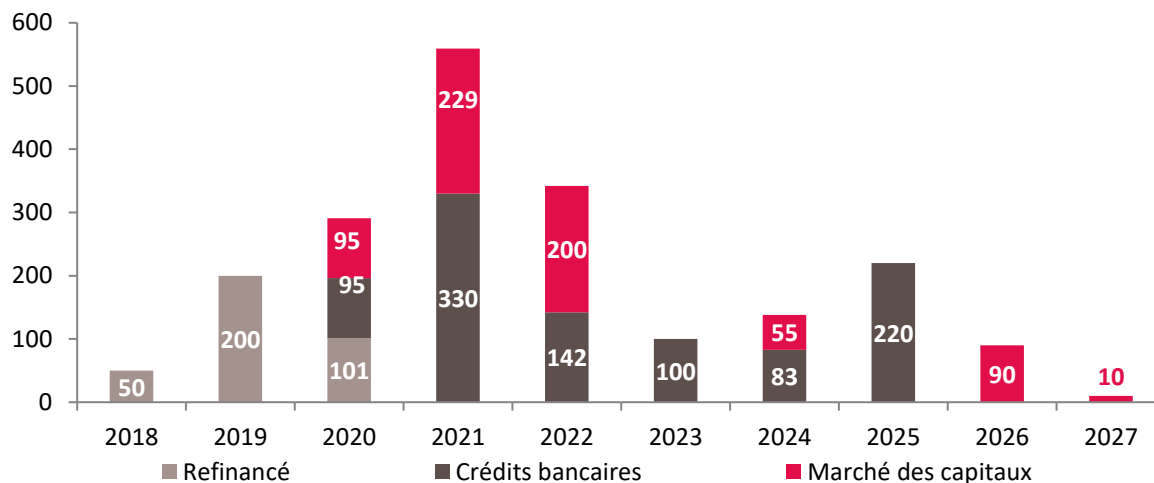
¹ Ratio légal calculé conformément à la réglementation sur les SIR comme : Dettes financières et autres / Total de l'actif.

² Ratio défini comme : Dettes financières nettes / Juste valeur du patrimoine et des créances de location financement.

INFORMATION REGLEMENTEE

Bruxelles, embargo jusqu'au 08.02.2018, 17:40 CET

Echéancier des engagements financiers à long terme¹ (x 1 000 000 EUR)



Coût de la dette

Le coût moyen de la dette de Cofinimmo, y compris les marges bancaires, s'est établi à 1,9 % pour l'exercice 2017, contre 2,4 % pour l'exercice 2016.

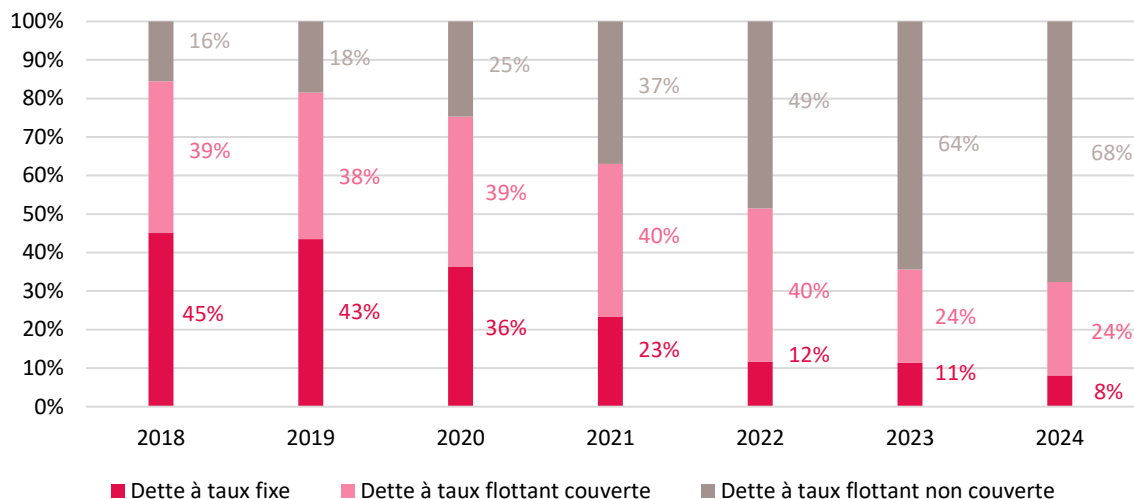
Le Groupe Cofinimmo a recours à une couverture partielle de sa dette à taux flottant par l'utilisation d'IRS. L'objectif consiste à sécuriser plus de 70 % de la dette globale sur les trois prochaines années et 50 % ensuite. Dans ce contexte, une approche globale (couverture macro) est utilisée.

Au 31.12.2017, 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 présente comme suit :

¹ Cet échéancier reprend les encours des engagements financiers et exclut le paiement des intérêts (généralement sur une base mensuelle ou trimestrielle).

INFORMATION REGLEMENTEE

Bruxelles, embargo jusqu'au 08.02.2018, 17:40 CET



Au 31.12.2017, le risque anticipé de taux d'intérêt est couvert à près de 75 % jusque 2020. Le résultat de Cofinimmo reste néanmoins sensible à des variations des taux d'intérêt.

2.3.3. Notation financière

Depuis 2001, le Groupe Cofinimmo bénéficie d'une notation financière à long et court terme délivrée par l'agence de notation Standard & Poor's. En 2017, Standard & Poor's a confirmé la note BBB/perspective stable pour le long terme et A-2 pour le court terme. La liquidité de Cofinimmo a été réévaluée comme étant forte, sur base des liquidités élevées disponibles sur les lignes de crédit.

2.3.4. Couverture du risque de change

Cofinimmo négocie la vente éventuelle d'un immeuble contre paiement en devise étrangère. Afin de se couvrir contre les fluctuations du cours de change de la devise contre euro, le Groupe Cofinimmo a contracté deux options de vente de cette devise contre euro, ce qui lui garantit un prix minimum pour le bien en euros, sans que le montant en euros ne puisse non plus dépasser un certain plafond. Le risque de perte est ainsi limité et Cofinimmo peut encore profiter partiellement d'une évolution éventuelle du taux de change en sa faveur.

La sensibilité de la valeur intrinsèque des deux options à des variations du cours de change n'est pas matérielle.

INFORMATION REGLEMENTEE

Bruxelles, embargo jusqu'au 08.02.2018, 17:40 CET

2.4. Politique de développement et de gestion durable

2.4.1. Sustainable Development Goals (SDG)

En 2017, Cofinimmo a reformulé sa politique de développement durable, qui s'articule autour des activités de développement (acquisitions et redéveloppements), de Project Management (constructions et rénovations) et de Property Management (gestion durable du patrimoine).

Ses ambitions se résument désormais de la manière suivante :

- améliorer la performance énergétique et les standards de confort des immeubles de Cofinimmo, tout en offrant une réponse environnementale à long terme à leur cycle de vie ;
- appliquer le développement durable autant que possible dans les limites de la rentabilité économique, afin d'être financièrement rentable.
- participer à une meilleure conception du développement des villes afin d'améliorer le cadre de vie des citoyens, plus particulièrement des locataires, en favorisant des quartiers urbains mixtes, socialement durables ;

Le Groupe Cofinimmo a davantage aligné ses objectifs sur ceux des Nations Unies (SDG - Sustainable Development Goals), en prévision de la date butoir de 2030. Ceci permet à Cofinimmo de mesurer ses progrès dans chaque champ d'action repris dans sa matrice de matérialité.

2.4.2. Chaîne de valeur

En 2017, Cofinimmo a mis en place une démarche 'Analyse de Cycle de Vie – ACV' qui se veut très qualitative. Il s'agit d'une réflexion dès la phase de conception (ou de réaffectation) d'un bâtiment qui permet d'arrêter, en amont, des choix durables sur le programme des travaux (réutilisation des éléments d'intérieur), les principes constructifs (démolition ou rénovation) et les matériaux utilisés. Cette démarche tient aussi compte du potentiel d'évolution (d'affectation) d'un bâtiment et du besoin intrinsèque de construire, ou de rénover, des bâtiments durables et flexibles. Cette méthode est soutenue par la certification BREEAM et par la norme ISO 14001.

Pour formaliser ses réalisations environnementales, Cofinimmo possède un système de gestion environnementale certifié ISO 14001, pour l'ensemble des activités durant le cycle de vie de son patrimoine. Il s'agit d'une nouvelle certification ISO 14001:2015, suivant l'évolution de la norme, qui englobe dorénavant l'acquisition et le redéveloppement (Development), la construction et la rénovation (Project Management), ainsi que la gestion durable (Property Management) du portefeuille, dans tous les segments d'activités.

Cofinimmo a également établi un programme visant la certification BREEAM pour les rénovations et BREEAM In-Use pour l'exploitation de ses immeubles de bureaux. Au moyen de ce système de certification, le Groupe Cofinimmo poursuit un double objectif: d'une part améliorer en continu les performances environnementales de ses immeubles et, d'autre part, favoriser leur compétitivité commerciale. En 2017, Cofinimmo a obtenu le certificat BREEAM 'Very Good' pour son immeuble Guimard 10-12, situé au cœur du quartier Léopold (Bruxelles CBD).

INFORMATION REGLEMENTEE

Bruxelles, embargo jusqu'au 08.02.2018, 17:40 CET

2.4.3. Notations ESG¹

En septembre 2017, Cofinimmo a été récompensé par l'EPRA, pour la troisième année consécutive, pour la qualité de son Rapport de Développement Durable 2016, doté d'un 'Gold Award'.

Le Groupe Cofinimmo a également participé pour la cinquième fois au benchmark GRESB² et a atteint son objectif de résultat, en terme d'implémentation, supérieur à la moyenne. Sur l'axe de la politique de développement durable, Cofinimmo a obtenu la deuxième place parmi les 20 sociétés immobilières européennes diversifiées et cotées qui ont participé au benchmark. Cofinimmo fait désormais partie de la catégorie 'Green Star' compte tenu de son score global.

En décembre 2017, Cofinimmo a également fait son entrée dans l'indice Euronext Vigeo Eiris – Eurozone 120. Cet indice, révisé tous les six mois, distingue les entreprises réalisant les performances environnementales, sociales et de gouvernance les plus avancées.

2.4.4. Mobilité

Depuis janvier 2017, les premiers véhicules commandés dans le cadre de la nouvelle politique de mobilité de Cofinimmo sont en circulation : 30 % des nouvelles commandes combinent déjà la voiture de société avec un moyen de mobilité durable et de plus en plus d'employés optent pour des voitures hybrides, avec pour conséquence une diminution prévue des émissions de CO₂ et une amélioration de l'éco-score du parc automobile.

En 2017, les infrastructures d'accueil des immeubles du portefeuille ont été améliorées par l'installation de nouvelles douches, la mise à disposition de places de parkings partagées supplémentaires pour voitures et vélos, publiques ou non, et l'installation de nouvelles bornes de recharge pour véhicules électriques.

2.4.5. Gestion des ressources humaines

Soucieuse d'un bon équilibre entre vie privée et vie professionnelle de ses employés, Cofinimmo a mis des solutions IT (ordinateurs portables haut de gamme, équipement téléphonique adapté) à disposition de l'ensemble de ses collaborateurs, en vue de faciliter le télétravail pour ceux qui le souhaitent. En 2017, une douzaine d'employés ont fait le choix de travailler à raison d'un jour par semaine à domicile.

¹ ESG : Environmental, Social and Governance.

² GRESB : Global Real Estate Sustainability Benchmark.

INFORMATION REGLEMENTEE

Bruxelles, embargo jusqu'au 08.02.2018, 17:40 CET

3. Synthèse des résultats et des comptes consolidés au 31.12.2017

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

Les principes et méthodes comptables adoptés pour l'établissement des états financiers sont identiques à ceux utilisés dans les états financiers annuels relatifs à l'exercice 2016.

INFORMATION REGLEMENTEE

Bruxelles, embargo jusqu'au 08.02.2018, 17:40 CET

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

	31.12.2017	31.12.2016
Revenus locatifs, nets des charges relatives à la location*	203 862	202 930
Reprises de loyers cédés et escomptés (élément non monétaire)	12 473	11 265
Charges locatives et taxes non récupérées sur immeubles loués*	-1 432	-503
Taxes non récupérées sur immeubles en rénovation* ¹	-2 113	-1 481
Frais de remise en état, nets d'indemnités pour dégâts locatifs*	-2 847	-1 552
Résultat immobilier	209 943	210 659
Frais techniques	-5 396	-5 901
Frais commerciaux	-1 583	-1 508
Charges locatives et taxes sur immeubles non loués	-5 128	-4 469
Résultat d'exploitation des immeubles après charges immobilières directes	197 836	198 781
Frais généraux de la société ²	-25 789	-26 702
Résultat d'exploitation (avant résultat sur portefeuille)	172 047	172 079
Revenus financiers	5 594	5 207
Charges d'intérêts nettes	-29 926	-32 309
Autres charges financières	-626	-848
Quote-part dans le résultat net des activités clés des entreprises associées et co-entreprises	466	466
Impôts	-3 865	-5 906
Résultat net des activités clés*	143 690	138 689
Intérêts minoritaires relatifs au résultat net des activités clés	-4 600	-4 429
Résultat net des activités clés – part du Groupe	139 090	134 260
Variation de la juste valeur des instruments financiers	13 040	12 126
Frais de restructuration des instruments financiers*	-11 362	-50 412
Quote-part dans le résultat sur instruments financiers des entreprises associées et co-entreprises	0	0
Résultat sur instruments financiers*	1 678	-38 286
Intérêts minoritaires relatifs au résultat sur instruments financiers	-615	-564
Résultat sur instruments financiers – part du Groupe*	1 063	-38 850
Résultat sur vente d'immeubles de placement et autres actifs non-financiers	1 443	2 691
Variations de la juste valeur des immeubles de placement	10 261	11 626
Quote-part dans le résultat sur portefeuille des entreprises associées et co-entreprises	739	235
Autre résultat sur portefeuille	-15 890	-12 720
Résultat sur portefeuille*	-3 447	1 832
Intérêts minoritaires relatifs au résultat sur portefeuille	656	151
Résultat sur portefeuille – part du Groupe*	-2 791	1 983
Résultat net	141 921	102 235
Intérêts minoritaires	-4 559	-4 842
Résultat net – part du Groupe	137 362	97 393

¹ La rubrique 'Charges locatives et taxes non récupérées sur immeubles loués' est scindée en deux rubriques depuis le 01.01.2017 : 'Charges locatives et taxes non récupérées sur immeubles loués', d'une part, et 'Taxes non récupérées sur immeubles en rénovation', d'autre part.

² La rubrique 'Frais de gestion immobilière' est comptabilisée au sein de la rubrique 'Frais généraux de la société' depuis le 01.01.2017.

INFORMATION REGLEMENTEE

Bruxelles, embargo jusqu'au 08.02.2018, 17:40 CET

NOMBRE D' ACTIONS	31.12.2017	31.12.2016
Nombre d'actions ordinaires émises (y inclus actions de trésorerie)	20 667 381	20 345 637
Nombre d'actions ordinaires en circulation	20 625 209	20 300 773
Nombre d'actions ordinaires pris en compte dans le calcul du résultat par action	20 625 209	20 300 773
Nombre d'actions privilégiées émises	683 493	685 553
Nombre d'actions privilégiées en circulation	683 493	685 553
Nombre d'actions privilégiées pris en compte dans le calcul du résultat par action	683 493	685 553
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 203,9 millions EUR au 31.12.2017, contre 202,9 millions EUR au 31.12.2016 (+0,5 %). Les investissements réalisés en immobilier de santé en Allemagne et aux Pays-Bas et les nouvelles locations de surfaces de bureaux ont largement compensé la perte de revenus résultant du départ d'IBM de l'immeuble Bourget 42 fin 2016 et d'AXA Belgium du site Souverain 23-25 en août 2017. A composition constante*, les revenus locatifs bruts ont légèrement diminué entre le 31.12.2016 et le 31.12.2017 (-0,1 %), suite notamment au départ susmentionné du locataire IBM du Bourget 42 fin 2016.

Les frais d'exploitation directs ont augmenté, passant de 15,4 millions EUR à 18,5 millions EUR entre le 31.12.2016 et le 31.12.2017 (+20,1 %):

- Les charges locatives et taxes non récupérées sur immeubles loués ont augmenté de 0,9 million EUR. 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 refacturées.
- La fin de l'exploitation et le début de la phase de redéveloppement des immeubles de bureaux Souverain 23-25 et Quartz (anciennement Arts 19H), quoique partiellement compensés par la récupération de taxes sur l'immeuble de bureaux Belliard 40, ont eu pour conséquence une augmentation de 0,6 millions EUR des taxes non récupérées sur immeubles en rénovation.
- Les frais de remise en état, nets d'indemnités pour dégâts locatifs ont augmenté de 1,3 million EUR, principalement suite aux travaux de remise en état réalisés dans l'immeuble de bureaux Bourget 42 après le départ du locataire IBM fin 2016.
- L'augmentation de 0,7 million EUR des charges locatives et taxes sur immeubles non loués résulte elle-aussi du départ d'IBM de l'immeuble de bureaux Bourget 42, mais également de l'acquisition en 2016 de cinq immeubles de bureaux dans lesquels certaines surfaces sont inoccupées et de l'achèvement des travaux de rénovation de l'immeuble de bureaux Souverain 24.

Les frais d'exploitation indirects, quant à eux, ont diminué de 0,9 million EUR entre le 31.12.2016 et le 31.12.2017 (-3,4 %). Un certain nombre de frais non-récurrents (dépenses et provisions dans le cadre de l'étude de divers dossiers d'investissement) avaient en effet impacté les résultats en 2016.

INFORMATION REGLEMENTEE

Bruxelles, embargo jusqu'au 08.02.2018, 17:40 CET

Les charges d'intérêts nettes s'élèvent à -29,9 millions EUR au 31.12.2017, à comparer à -32,3 millions EUR au 31.12.2016 (-7,4 %). Si le niveau moyen de la dette a augmenté de 1 341 millions EUR en 2016 à 1 535 millions EUR en 2017, le coût moyen de la dette, quant à lui, est passé de 2,4 % à 1,9 % entre ces deux dates.

Les impôts ont diminué de 2,0 millions EUR entre le 31.12.2016 et le 31.12.2017, des provisions pour divers risques fiscaux ayant été comptabilisées en 2016.

Le résultat net des activités clés – part du Groupe s'élève à 139,1 millions EUR au 31.12.2017, à comparer à 134,3 millions EUR au 31.12.2016 (+3,6 %). Par action, ces chiffres s'établissent à 6,53 EUR au 31.12.2017 et 6,40 EUR au 31.12.2016.

Au niveau du résultat sur instruments financiers, la rubrique 'Frais de restructuration des instruments financiers' s'établit à -11,4 millions EUR au 31.12.2017, à comparer à -50,4 millions EUR au 31.12.2016. Cette rubrique reprend le recyclage en comptes de résultats des instruments financiers pour lesquels la relation au risque couvert a pris fin. En 2016, elle comprenait également des coûts de 44,5 millions EUR relatifs à la restructuration des Interest Rate Swaps.

Au sein du résultat sur portefeuille, la variation de juste valeur des immeubles de placement s'établit à 10,3 millions EUR au 31.12.2017, à comparer à 11,6 millions EUR au 31.12.2016. L'appréciation de valeur des actifs de santé, ainsi que la revalorisation positive de l'immeuble de bureaux en rénovation Belliard 40 (pré-loué à près de 60 %), ont largement compensé la dépréciation de valeur de certains autres immeubles de bureaux. A composition constante, la juste valeur des immeubles de placement est en légère hausse par rapport au 31.12.2016 (+0,3 %). La rubrique 'Autre résultat sur portefeuille', quant à elle, s'élève à -15,9 millions EUR au 31.12.2017. Ceci est le résultat d'un impairment sur les goodwill de la filiale belge Pubstone SA (détenant le portefeuille de cafés/restaurants en Belgique), de la filiale néerlandaise Pubstone Properties BV (détenant le portefeuille de cafés/restaurants aux Pays-Bas) et de la filiale française CIS SA (détenant des actifs de santé en France).

Le résultat net – part du Groupe s'élève à 137,4 millions EUR au 31.12.2017, contre 97,4 millions EUR au 31.12.2016 (+ 41,1%). Par action, ces chiffres s'établissent à 6,45 EUR au 31.12.2017 et 4,64 EUR au 31.12.2016.

INFORMATION REGLEMENTEE

Bruxelles, embargo jusqu'au 08.02.2018, 17:40 CET

3.2. Bilan consolidé (x 1 000 EUR)

ACTIF	31.12.2017	31.12.2016
Actifs non courants	3 689 016	3 547 181
Goodwill	85 156	99 256
Immobilisations incorporelles	826	751
Immeubles de placement	3 506 981	3 363 636
Autres immobilisations corporelles	926	635
Actifs financiers non courants	871	758
Créances de location-financement	85 148	75 718
Créances commerciales et autres actifs non courants	1 370	29
Impôts différés	448	0
Participations dans des entreprises associées et co-entreprises	7 290	6 398
Actifs courants	93 566	114 101
Actifs détenus en vue de la vente	800	2 695
Créances de location-financement	1 826	1 795
Créances commerciales	23 698	25 642
Créances fiscales et autres actifs courants	19 917	20 446
Trésorerie et équivalents de trésorerie	22 532	41 271
Comptes de régularisation	24 793	22 252
TOTAL DE L'ACTIF	3 782 582	3 661 282

CAPITAUX PROPRES ET PASSIF	31.12.2017	31.12.2016
Capitaux propres	1 986 440	1 919 459
Capitaux propres attribuables aux actionnaires de la société mère	1 903 160	1 852 923
Capital	1 141 904	1 124 628
Primes d'émission	520 655	504 544
Réserves	103 239	126 358
Résultat net de l'exercice	137 362	97 393
Intérêts minoritaires	83 280	66 536
Passif	1 796 142	1 741 823
Passifs non courants	1 222 857	1 074 668
Provisions	25 886	16 890
Dettes financières non courantes	1 112 890	970 604
Autres passifs financiers non courants	43 729	49 971
Impôts différés	40 352	37 203
Passifs courants	573 285	667 155
Dettes financières courantes	462 810	558 167
Autres passifs financiers courants	4 544	12 949
Dettes commerciales et autres dettes courantes	81 362	72 280
Comptes de régularisation	24 569	23 759
TOTAL DES CAPITAUX PROPRES ET DU PASSIF	3 782 582	3 661 282

INFORMATION REGLEMENTEE

Bruxelles, embargo jusqu'au 08.02.2018, 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 3 654,4 millions EUR au 31.12.2017, 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 31.12.2017, la juste valeur atteint 3 507,8 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 (ORA) émises par la filiale Cofinimur I SA (réseau de distribution MAAF/GMF en France), ainsi que les intérêts minoritaires des filiales Aspria Machsee BV, Aspria Uhlenhorst BV, Pubstone SA, Pubstone Group SA, Pubstone Properties BV et Rheastone SA. L'augmentation de 16,7 millions EUR de cette rubrique entre le 31.12.2016 et le 31.12.2017 est due principalement à un changement dans la méthode de valorisation des ORA. Cofinimmo dispose d'une option d'achat de ces ORA à valeur de marché à partir de la fin du mois de janvier 2019.

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

INFORMATION REGLEMENTEE

Bruxelles, embargo jusqu'au 08.02.2018, 17:40 CET

4. Patrimoine immobilier

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)	31.12.2017	31.12.2016
Valeur d'investissement du portefeuille entier	3 654,4	3 505,0
Projets et réserve foncière	-175,2	-70,1
Total des immeubles en exploitation	3 479,2	3 434,9
Loyers contractuels	219,4	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	231,9	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 31.12.2017, la rubrique 'Projets et réserve foncière' comprend principalement les immeubles de bureaux Belliard 40 et Quartz (anciennement Arts 19H) (Bruxelles CBD) et le site Souverain 23-25 (Bruxelles Décentralisé).

Immeubles	Superficie en super-structure (en m²)	Loyers contractuels (x 1 000 EUR)	Taux d'occupation	Loyers + VLE sur inoccupés (x 1 000 EUR)	Valeur Locative Estimée (VLE) (x 1 000 EUR)
Bureaux	474 645	67 049	86,0 %	77 929	73 935
Bureaux faisant l'objet de cession de créances	102 725	13 414	99,9 %	13 421	13 421
Sous-total bureaux	577 370	80 463	88,1 %	91 350	87 356
Immobilier de santé	754 738	99 829	99,2 %	100 588	102 684
Pubstone	343 144	29 569	98,4 %	30 049	27 823
Cofinimur I	59 077	7 704	95,8 %	8 040	8 191
Autres	15 830	1 871	99,6 %	1 878	1 602
Sous-total immeubles de placement & immeubles faisant l'objet de cessions de créances	1 750 160	219 436	94,6 %	231 905	227 656
Projets & rénovations	88 310				
Réserve foncière		38		38	38
TOTAL GENERAL DU PORTEFEUILLE	1 838 470	219 474	94,6 %	231 943	227 694

¹ Calculé sur base des revenus locatifs.

INFORMATION REGLEMENTEE

Bruxelles, embargo jusqu'au 08.02.2018, 17:40 CET

Segment	Juste valeur			Résultat immobilier après frais directs	
	(x 1 000 EUR)	(en %)	Variation de la période ¹	(x 1 000 EUR)	(en %)
Immobilier de santé	1 588 913	45,3 %	+0,7 %	93 202	47,1 %
Belgique	856 160	24,4 %	+2,8 %	49 233	24,9 %
France	402 540	11,5 %	-2,8 %	25 332	12,8 %
Pays-Bas	181 613	5,2 %	-0,1 %	10 020	5,0 %
Allemagne	148 600	4,2 %	+0,2 %	8 617	4,4 %
Bureaux	1 335 119	38,1 %	-0,5 %	66 069	33,4 %
Bruxelles Centre	118 443	3,4 %	+12,0 %	5 630	2,9 %
Bruxelles Décentralisé	456 529	13,0 %	-9,4 %	25 218	12,8 %
Bruxelles Léopold/Louise	446 206	12,8 %	+7,6 %	17 425	8,8 %
Bruxelles Périphérie & Satellites	126 451	3,6 %	-5,9 %	6 189	3,1 %
Anvers	67 380	1,9 %	+0,2 %	4 250	2,1 %
Autres Régions	120 110	3,4 %	+3,6 %	7 357	3,7 %
Immobilier de réseaux de distribution	555 205	15,8 %	+0,5 %	36 247	18,3 %
Pubstone - Belgique	287 574	8,2 %	+0,8 %	18 757	9,5 %
Pubstone - Pays-Bas	140 116	4,0 %	-0,6 %	9 890	5,0 %
Cofinimur I - France	127 515	3,6 %	+1,0 %	7 600	3,8 %
Autres	28 544	0,8 %	+11,9 %	2 318	1,2 %
PORTFEUILLE TOTAL	3 507 781	100 %	+0,3 %	197 836	100 %

Rendement par segment	Immo de santé BE + FR	Immo de santé DE + NL	Bureaux	Pubstone	Cofinimur I	Autres	Total
Rendement locatif brut si portefeuille loué à 100 %	6,0 %	6,6 %	7,6 %	6,4 %	5,9 %	6,4 %	6,7 %
Rendement locatif net si portefeuille loué à 100 %	6,0 %	6,1 %	6,0 %	6,3 %	5,8 %	6,1 %	6,1 %

5. Evènements survenus après le 31.12.2017

En janvier 2018, Cofinimmo a étendu son programme de billets de trésorerie de 500 millions EUR à 650 millions EUR. Aucun autre évènement majeur n'est survenu entre le 31.12.2017 et la date de publication du présent communiqué de presse.

¹ A composition constante ('like-for-like').

INFORMATION REGLEMENTEE

Bruxelles, embargo jusqu'au 08.02.2018, 17:40 CET

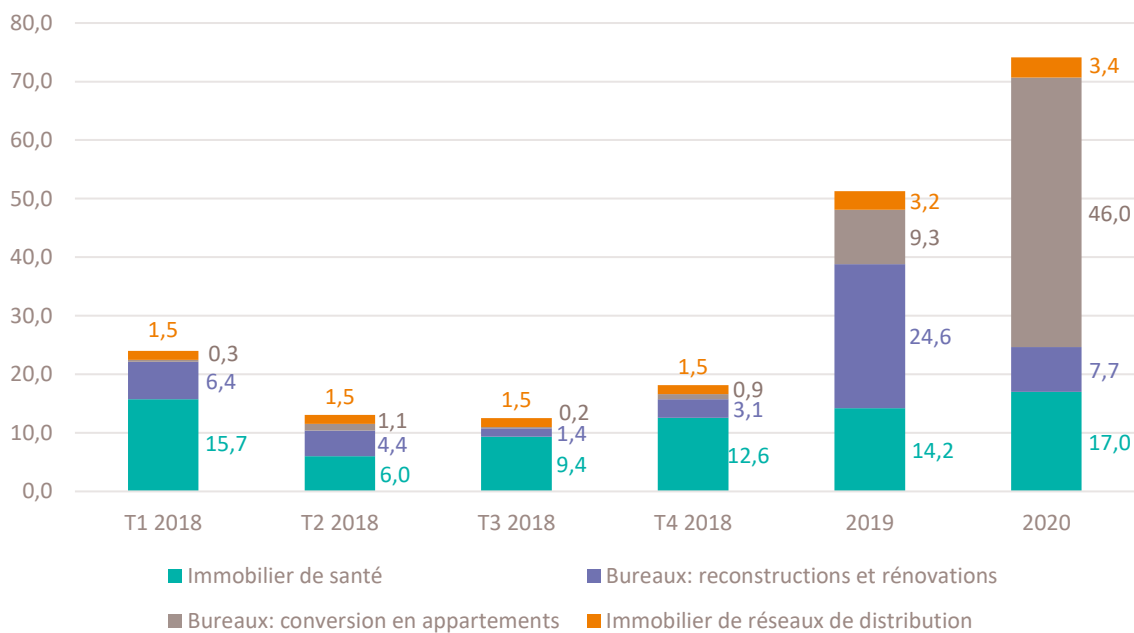
6. Prévisions 2018

6.1. Pipeline d'investissements

Les investissements programmés pour les années 2018 à 2020, sur base des engagements pris à ce jour et hors nouvelles acquisitions potentielles, s'élèvent à un montant global net de 193,1 millions EUR, dont :

- 74,9 millions EUR dans le segment de la santé ;
- 105,5 millions EUR dans le segment des bureaux, dont :
 - 47,6 millions EUR pour des reconstructions/rénovations importantes ;
 - 57,9 millions EUR pour des conversions en résidentiel (appartements destinés à la vente – voir ci-après);
- 12,7 millions EUR dans le segment des réseaux de distribution.

En millions EUR :



Côté désinvestissements, la vente d'appartements résultant de conversions d'immeubles de bureaux devrait rapporter 48,6 millions EUR sur la période 2018-2020.

Les principaux chantiers pour la période 2017-2019 sont présentés dans les deux tableaux ci-après.

INFORMATION REGLEMENTEE

Bruxelles, embargo jusqu'au 08.02.2018, 17:40 CET

Immobilier de santé :

Tous les établissements de santé à construire/étendre/rénover sont pré-loués.

Bâtiment	Opérateur	Type de travaux	Nombre de lits (suppl.)	Superficie (suppl.)	Fin des travaux (attendue)
Belgique					
De Nootelaer - Keerbergen	Senior Living Group (Groupe Korian)	Rénovation et extension	+ 5	+ 500 m ²	T1 2019
Zonnewende Aartselaar	Senior Living Group (Groupe Korian)	Rénovation et extension	+ 13 résidences-services	+ 3 500 m ²	T1 2018
Zonneweelde Rijmenam	Senior Living Group (Groupe Korian)	Rénovation et extension	+ 32 lits + 21 résidences-services	+ 5 430 m ²	T1 2021
France					
Domaine de Vontes – Esvres sur Indre	Inicéa	Rénovation et extension	+ 60	+ 2 214 m ²	T3 2018
Pays-Bas					
Gorinchem	Philadelphia Zorg	Construction d'un centre de soins pour personnes atteintes d'un handicap mental	36	2 365 m ²	T1 2019
Allemagne					
Bismarckpark Gelsenkirchen	Curanum (Groupe Korian)	Rénovation	109	6 466 m ²	T4 2018

INFORMATION REGLEMENTEE

Bruxelles, embargo jusqu'au 08.02.2018, 17:40 CET

Bureaux :

Bâtiment	Type de travaux	Superficie	Fin des travaux (attendue)
Belliard 40	Démolition et reconstruction de bureaux	20 320 m ²	T1 2018
Bourget 40	Rénovation	14 250 m ²	T3 2020
Quartz (anciennement Arts 19H)	Démolition et reconstruction de bureaux	9 052 m ²	T4 2019
Serenitas	Rénovation complète immeuble B et partielle immeuble C	14 905 m ²	T2 2020
Souverain 23	Reconversion en résidentiel	22 800 m ²	T1 2022
Tenreuken	Construction d'appartements	À déterminer	T2 2021
The Gradient	Rénovation étage +6 et locaux techniques spécialisés	1 546 m ²	T2 2018

6.2. Résultat net des activités clés et dividende par action

Sur base de ses anticipations actuelles et en l'absence d'événements majeurs, le Groupe prévoit :

- un résultat net des activités clés - part du Groupe de **6,54 EUR** par action pour l'année 2018, compte tenu d'un programme d'investissements actuellement engagés de 67,7 millions EUR au titre de 2018, et
- une distribution de dividende brut de **5,50 EUR** par action ordinaire pour l'exercice 2018 (payable à partir de fin mai 2019), soit un niveau équivalent à celui de l'exercice 2017. Cette proposition devra respecter le prescrit de l'Article 27 de l'Arrêté Royal du 13.07.2014, en ce sens que le montant distribué devra être supérieur au minimum requis de 80 % du produit net de Cofinimmo SA (non consolidé) pour 2018.

INFORMATION REGLEMENTEE

Bruxelles, embargo jusqu'au 08.02.2018, 17:40 CET

6.3. Comptes de résultats consolidés prévisionnels

	2018	2017
Revenus locatifs, nets des charges relatives à la location	203 210	203 862
Reprises de loyers cédés et escomptés (élément non monétaire)	13 731	12 473
Charges locatives et taxes non récupérées sur immeubles loués	-1 650	-1 432
Taxes non récupérées sur immeubles en rénovation ¹	-4 655	-2 113
Frais de remise en état, nets d'indemnités pour dégâts locatifs	-2 459	-2 847
Résultat immobilier	208 177	209 943
Frais techniques	-7 268	-5 396
Frais commerciaux	-1 515	-1 583
Charges locatives et taxes sur immeubles non loués	-4 499	-5 128
Résultat d'exploitation des immeubles après charges immobilières directes	194 895	197 836
Frais généraux de la société ²	-24 736	-25 789
Résultat d'exploitation (avant résultat sur portefeuille)	170 159	172 047
Revenus financiers	5 398	5 594
Charges d'intérêts nettes	-30 872	-29 926
Autres charges financières	-438	-626
Quote-part dans le résultat net des activités clés des entreprises associées et co-entreprises	470	466
Impôts	-452	-3 865
Résultat net des activités clés	144 265	143 690
Intérêts minoritaires relatifs au résultat net des activités clés	-4 858	-4 600
Résultat net des activités clés – part du Groupe	139 407	139 090
Nombre total d'actions pris en compte dans le calcul du résultat par action	21 308 702	21 308 702
Résultat net des activités clés – part du Groupe (par action)	6,54	6,53

¹ La rubrique 'Charges locatives et taxes non récupérées sur immeubles loués' est scindée en deux rubriques depuis le 01.01.2017 : 'Charges locatives et taxes non récupérées sur immeubles loués', d'une part, et 'Taxes non récupérées sur immeubles en rénovation', d'autre part.

² La rubrique 'Frais de gestion immobilière' est comptabilisée au sein de la rubrique 'Frais généraux de la société' depuis le 01.01.2017.

INFORMATION REGLEMENTEE

Bruxelles, embargo jusqu'au 08.02.2018, 17:40 CET

6.4. Bilan consolidé prévisionnel

ACTIF	31.12.2017	31.12.2018
Actifs non courants	3 689 016	3 754 275
Goodwill	85 156	85 156
Immeubles de placement	3 506 981	3 553 956
Actifs financiers non-courants	871	871
Créances de location-financement	85 148	102 963
Créances commerciales et autres actifs non courants	3 570	3 569
Participations dans des entreprises associées et co-entreprises	7 290	7 760
Actifs courants	93 566	93 698
Actifs détenus en vue de la vente	800	0
Actifs financiers courants	0	0
Créances de location-financement	1 826	1 899
Trésorerie et équivalents de trésorerie	22 532	22 531
Créances commerciales et fiscales	43 615	44 164
Comptes de régularisation	24 793	25 104
TOTAL DE L'ACTIF	3 782 582	3 847 973

CAPITAUX PROPRES ET PASSIF	31.12.2017	31.12.2018
Capitaux propres	1 986 440	1 999 673
<i>Capitaux propres attribuables aux actionnaires de la société mère</i>	<i>1 903 160</i>	<i>1 914 512</i>
<i>Intérêts minoritaires</i>	<i>83 280</i>	<i>85 161</i>
Passif	1 796 142	1 848 300
Passifs non courants	1 222 857	1 226 493
Provisions	25 886	25 886
Dettes financières non courantes	1 112 890	1 116 526
Autres passifs financiers non courants	43 729	43 729
Impôts différés	40 352	40 352
Passifs courants	573 285	621 807
Dettes financières courantes	462 810	510 000
Autres passifs financiers courants	4 544	4 544
Dettes commerciales et autres dettes courantes	81 362	82 385
Comptes de régularisation	24 569	24 878
TOTAL DES CAPITAUX PROPRES ET DU PASSIF	3 782 582	3 847 973
RATIO D'ENDETTEMENT	43,8 %	44,4 %

INFORMATION REGLEMENTEE

Bruxelles, embargo jusqu'au 08.02.2018, 17:40 CET

7. Information relative aux actions et obligations

7.1. Performance boursière

L'action ordinaire (COFB)

	31.12.2017	31.12.2016	31.12.2015
Cours de bourse (sur 12 mois, en EUR)			
Le plus élevé	115,25	114,7	110,8
Le plus bas	103,40	92,1	90,2
A la clôture	109,75	108,7	98,4
Moyen	107,82	105,8	99,5
Rendement en dividende¹	5,1 %	5,2 %	5,5 %
Return brut² (sur 12 mois)	6,1 %	14,1 %	11,2 %
Volume (sur 12 mois, en nombre de titres) sur Euronext			
Volume journalier moyen	33 670	46 619	46 900
Volume total	8 585 830	12 027 768	12 006 493
Nombre d'actions ordinaires ayant jouissance dans les résultats consolidés de l'exercice	20 667 381	20 345 637	20 344 378
Capitalisation boursière à la clôture (x 1 000 EUR)	2 268 245	2 210 553	2 002 090
Free float	90 %	95 %	100 %

Les actions privilégiées (COFP1 & COFP2)

	COFP1 31.12.2017	COFP1 31.12.2016	COFP2 31.12.2017	COFP2 31.12.2016
Cours de bourse (sur 12 mois, en EUR)				
A la clôture	127,0	127,0	100,1	151,0
Moyen	127,0	126,7	102,6	100,1
Rendement en dividende¹	5,0 %	5,0 %	6,2 %	6,4 %
Return brut² (sur 12 mois)	5,0 %	5,5 %	-27,5 %	58,9 %
Volume (sur 12 mois, en nombre de titres)				
Volume journalier moyen ³	0	16	62	22
Volume total	0	16	802	178
Nombre d'actions	395 011	395 048	288 482	290 505
Capitalisation boursière à la clôture (x 1 000 EUR)	50 166	50 171	28 877	43 866

¹ Dividende brut sur la moyenne du cours de Bourse.

² Appréciation du cours de Bourse + rendement en dividende.

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

INFORMATION REGLEMENTEE

Bruxelles, embargo jusqu'au 08.02.2018, 17:40 CET

Les obligations

	Cofinimmo SA 140 millions EUR – 2012-2020 ISIN BE6241505401		Cofinimmo SA 190 millions EUR – 2015-2022 ISIN BE0002224906	
	31.12.2017	31.12.2016	31.12.2017	31.12.2016
Cours de bourse (sur 12 mois, en % du nominal)				
A la clôture	104,5	103,7	101,4	102,4
Moyen	103,7	104,4	102,0	102,2
Rendement moyen jusqu'à l'échéance	1,4 %	2,3 %	1,6 %	1,4 %
Rendement effectif à l'émission	3,6 %	3,6 %	1,9 %	1,9 %
Coupon d'intérêt (en %)				
Brut	3,6	3,6	1,9	1,9
Net	2,5	2,5	1,3	1,3
Nombre de titres	1 400	1 400	1 900	1 900

	Cofinimmo SA 70 millions EUR – 2016-2026 ISIN BE0002267368		Cofinimmo SA 55 millions EUR – 2016-2024 ISIN BE0002269380	
	31.12.2017	31.12.2016	31.12.2017	31.12.2016
Cours de bourse (sur 12 mois, en % du nominal)				
A la clôture	96,0	99,6	99,0	100,2
Moyen	96,2	s/o	99,5	100,0
Rendement moyen jusqu'à l'échéance	2,2 %	1,7 %	2,2 %	2,0 %
Rendement effectif à l'émission	1,7 %	1,7 %	2,0 %	2,0 %
Coupon d'intérêt (en %)				
Brut	1,7	1,7	2,0	2,0
Net	1,2	1,2	1,4	1,4
Nombre de titres	700	700	550	550

INFORMATION REGLEMENTEE

Bruxelles, embargo jusqu'au 08.02.2018, 17:40 CET

L'obligation convertible

	Cofinimmo SA 219,3 millions EUR – 2016-2021 ISIN BE0002259282	
	31.12.2017	31.12.2016
Cours de bourse (sur 12 mois, en EUR)		
A la clôture	142,6	141,8
Moyen	141,4	142,3
Rendement moyen jusqu'à l'échéance	0,8 %	0,8 %
Rendement effectif à l'émission	0,2 %	0,2 %
Coupon d'intérêt (en %)		
Brut	0,2	0,2
Net	0,1	0,1
Nombre de titres	1 502 196	1 502 196
Prix de conversion (en EUR)	143,5	146,0

7.2. Dividende de l'exercice 2018

Le Conseil d'Administration prévoit de proposer à l'Assemblée Générale Ordinaire du 09.05.2018 un dividende pour l'exercice 2017 de 5,50 EUR brut (3,85 EUR net) par action ordinaire et de 6,37 EUR brut (4,459 EUR net) par action privilégiée. Cette proposition est conforme à l'indication donnée dans le Rapport Financier Annuel 2016 publié en avril 2017.

7.3. Conversion d'actions privilégiées

Conformément à l'Article 8.2. des Statuts, quatre nouvelles fenêtres de conversion des actions privilégiées Cofinimmo en actions ordinaires Cofinimmo ont été ouvertes pendant l'exercice 2017. Lors de cette période, des demandes de conversion totalisant 2 060 actions privilégiées ont été reçues. Ainsi, depuis le début de l'ouverture de la procédure de conversion (01.05.2009), 816 273 actions privilégiées ont été converties en actions ordinaires. Le nombre d'actions privilégiées encore en circulation est de 683 493.

7.4. Situation de l'actionnariat au 31.12.2017

Société	Actions ordinaires	Actions privilégiées	Nombre total d'actions (droits de vote)	%
BlackRock, Inc.	1 182 102	0	1 182 102	5,5 %
Groupe Crédit Agricole	1 068 707	0	1 068 707	5,0 %
Groupe Cofinimmo	42 172	0	42 172	0,2 %
Free float	18 374 400	683 493	19 057 893	89,3 %
Nombre total d'actions émises	20 667 381	683 493	21 350 874	100 %

INFORMATION REGLEMENTEE

Bruxelles, embargo jusqu'au 08.02.2018, 17:40 CET

8. Gouvernance d'entreprise

L'Assemblée Générale Ordinaire du 10.05.2017 a nommé, avec effet immédiat, en qualité d'Administrateur indépendant, Monsieur Jacques van Rijckevorsel, jusqu'à l'issue de l'Assemblée Générale Ordinaire qui se tiendra en 2021, et a constaté son indépendance conformément à l'Article 526ter du Code des sociétés, dès lors qu'il respecte l'ensemble des critères énoncés par cet article. Monsieur Jacques van Rijckevorsel a été désigné président du Conseil d'Administration. Il est ingénieur civil et a passé l'intégralité de sa carrière au sein du Groupe Solvay, occupant diverses positions : membre du Comité Exécutif, Directeur Général du secteur des matières plastiques, responsable de l'innovation. Depuis octobre 2014, il occupe la fonction de Président du Conseil d'Administration des Cliniques Universitaires Saint-Luc.

L'Assemblée Générale Ordinaire du 10.05.2017 a également nommé, avec effet immédiat, en qualité d'Administrateur indépendant, Madame Cécile Scalais, jusqu'à l'issue de l'Assemblée Générale Ordinaire qui se tiendra en 2021, et a constaté son indépendance conformément à l'Article 526ter du Code des sociétés, dès lors qu'elle respecte l'ensemble des critères énoncés par cet article.

La même Assemblée Générale a également renouvelé, avec effet immédiat, les mandats de Madame Inès Archer-Topper et Madame Françoise Roels, respectivement en qualité d'Administrateur indépendant et d'Administrateur, jusqu'à l'issue de l'Assemblée Générale Ordinaire qui se tiendra en 2021. Elle a constaté l'indépendance de Madame Inès Archer-Topper conformément à l'Article 526ter du Code des sociétés, dès lors qu'elle respecte l'ensemble des critères énoncés par cet article.

Lors de la séance du Conseil d'Administration du 09.11.2017, Monsieur Jérôme Descamps a présenté sa démission, pour des raisons personnelles, de son mandat d'Administrateur de Cofinimmo. Cette démission prend effet le 08.02.2018. Le Conseil d'Administration et le Comité de Direction remercient Monsieur Jérôme Descamps pour sa contribution à la réalisation des objectifs stratégiques et financiers du Groupe Cofinimmo au cours de son mandat.

9. Statut FBI aux Pays-Bas

Aux Pays-Bas, Cofinimmo, via sa filiale Superstone, bénéficie du statut fiscal transparent de 'Fiscale Beleggingsinstelling' (FBI), dont les conditions sont liées, entre autres, aux activités exercées et à l'actionnariat. L'administration fiscale néerlandaise a informé Cofinimmo qu'elle devra se soumettre, en tant qu'actionnaire de Superstone, à un nouveau test d'actionnaire dans le cadre duquel elle pourrait elle-même être qualifiée de FBI. Actuellement, des discussions entre l'administration fiscale néerlandaise et Cofinimmo sont en cours afin d'examiner comment ceci peut être mis en pratique. Cofinimmo estime pouvoir passer le test d'actionnaire et aboutir à un accord raisonnable avec l'administration fiscale néerlandaise, permettant de maintenir le statut FBI de Superstone.

En outre, dans son accord de coalition conclu début octobre 2017, le gouvernement néerlandais a indiqué son intention d'abolir le statut immobilier de FBI à partir de 2020, dans le cadre de l'abolition générale de l'impôt sur les dividendes. Cofinimmo évalue l'impact de cette décision sur ses activités via l'intermédiaire de conseillers fiscaux et d'associations du secteur. Elle tiendra le marché informé de tout élément pertinent en temps utile.

INFORMATION REGLEMENTEE

Bruxelles, embargo jusqu'au 08.02.2018, 17:40 CET

10. Calendrier 2018 de l'actionnaire

Evènement	
Déclaration intermédiaire : résultats au 31.03.2018	26.04.2018
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'arrêté (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'arrêté (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 de presse 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 08.02.2018, 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 3,5 milliards EUR, représentant une superficie totale de plus de 1 838 000 m². Attentive aux tendances démographiques, ses principaux secteurs d'activité sont l'immobilier de santé (45 %), 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, 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 31.12.2017, 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 08.02.2018, 17:40 CET

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

A. RESULTAT NET	31.12.2017	31.12.2016
Revenus locatifs	204 043	203 051
Reprises de loyers cédés et escomptés	12 473	11 265
Charges relatives à la location	- 181	- 121
Résultat locatif net	216 335	214 195
Récupération de charges immobilières	1 725	50
Récupération de charges locatives et de taxes normalement assumées par le locataire sur immeubles loués	43 753	42 368
Frais incombant aux locataires et assumés par le propriétaire sur dégâts locatifs et remises en état au terme du bail	- 4 572	- 1 602
Charges locatives et taxes normalement assumées par le locataire sur immeubles loués	- 47 298	- 44 352
Résultat immobilier	209 943	210 659
Frais techniques	- 5 396	- 5 901
Frais commerciaux	- 1 583	- 1 508
Charges et taxes sur immeubles non loués	- 5 128	- 4 469
Frais de gestion immobilière	- 18 052	- 18 659
Charges immobilières	- 30 159	- 30 537
Résultat d'exploitation des immeubles	179 784	180 122
Frais généraux de la société	- 7 737	- 8 043
Résultat d'exploitation avant résultat sur portefeuille	172 047	172 079
Résultat sur vente d'immeubles de placement et autres actifs non-financiers	1 443	2 691
Variations de la juste valeur des immeubles de placement	10 261	11 626
Autre résultat sur portefeuille	- 15 822	- 13 902
Résultat d'exploitation	167 929	172 494
Revenus financiers	5 594	5 207
Charges d'intérêts nettes	- 29 926	- 32 309
Autres charges financières	- 626	- 848
Variations de la juste valeur des actifs et passifs financiers	1 678	- 38 286
Résultat financier	- 23 280	- 66 236
Quote-part dans le résultat des entreprises associées et co-entreprises	1 205	701
Résultat avant impôt	145 854	106 959
Impôts des sociétés	- 3 864	- 5 906
Exit tax	- 69	1 182
Impôt	- 3 933	- 4 724
Résultat net	141 921	102 235
Intérêts minoritaires	- 4 559	- 4 842
Résultat net – part du Groupe	137 362	97 393
Résultat net des activités clés – part du Groupe	139 090	134 260
Résultat sur instruments financiers – part du Groupe	1 063	-38 850
Résultat sur portefeuille – part du Groupe	- 2 791	1 983

INFORMATION REGLEMENTEE

Bruxelles, embargo jusqu'au 08.02.2018, 17:40 CET

B. AUTRES ELEMENTS DU RESULTAT GLOBAL RECYCLABLES EN COMPTES DE RESULTATS	31.12.2017	31.12.2016
Impact du recyclage en comptes de résultats des instruments de couverture pour lesquels la relation au risque couvert a pris fin	11 281	5 914
Variation de la partie efficace de la juste valeur des instruments de couverture autorisés de flux de trésorerie	656	51
Autres éléments du résultat global recyclables en comptes de résultats	11 937	5 965
Intérêts minoritaires	0	0
Autres éléments du résultat global recyclables en compte de résultats – part du Groupe	11 937	5 965

C. RESULTAT GLOBAL	31.12.2017	31.12.2016
Résultat global	153 858	108 200
Intérêts minoritaires	- 4 559	- 4 842
Résultat global – part du Groupe	149 299	103 358