

Rapport Financier Semestriel 2018

Résultat en ligne avec les prévisions :

- Résultat net – part du Groupe : 98 millions EUR (65 millions EUR au 30.06.2017)
- Résultat net des activités clés – part du Groupe : 68 millions EUR (69 millions EUR au 30.06.2017)
- Confirmation de la prévision de résultat net des activités clés – part du Groupe pour l'exercice 2018 : 6,51 EUR par action
- Confirmation de la prévision de dividende brut pour l'exercice 2018, payable en 2019 : 5,50 EUR par action ordinaire

Performances opérationnelles solides :

- Revenus locatifs bruts en hausse de 1,2 % sur les 12 derniers mois (à périmètre constant)
- Valeur du portefeuille en hausse de 3,3 % sur les six derniers mois
- Taux d'occupation élevé et stable : 95 %
- Durée résiduelle des baux particulièrement longue : 11 ans

Accélération des investissements en immobilier de santé :

- Investissements nets en immobilier de santé au 30.06.2018 : 200 millions EUR
- Pipeline d'investissements engagés et sous due diligence pour la période 01.07.2018 – 31.12.2018 : 147 millions EUR, dont 114 millions EUR en immobilier de santé
- Objectif d'avoir 50 % du portefeuille global investi en santé atteint plus vite qu'annoncé

Cession des immeubles de bureaux Egmont I et II :

- Réalisation d'une plus-value d'environ 27 millions EUR

Renforcement du capital :

- Augmentation de capital de 155 millions EUR, clôturée avec succès le 02.07.2018
- Ratio d'endettement *pro forma* après augmentation de capital : 43 % (contre 44 % au 31.12.2017)

INFORMATION REGLEMENTEE

Bruxelles, embargo jusqu'au 26.07.2018, 17:40 CET

Table des matières

1. Rapport de gestion intermédiaire	p. 3
1.1. Résumé des activités	p.3
1.2. Chiffres clés consolidés	p. 4
1.3. Evolution du portefeuille	p. 7
1.4. Gestion des ressources financières	p. 14
1.5. Résultats commerciaux	p. 18
1.6. Patrimoine immobilier	p. 21
1.7. Programme d'investissements 01.07.2018 – 31.12.2018	p. 23
1.8. Information relative aux actions et obligations	p. 25
1.9. Gouvernance d'entreprise	p. 30
1.10. Politique de développement et de gestion durable	p. 32
1.11. Gestion des risques	p. 33
1.12. Evénements survenus après le 30.06.2018	p. 33
2. Etats financiers résumés	p. 37
2.1. Résultat global consolidé – Schéma Arrêté Royal du 13.07.2014	p. 38
2.2. Comptes de résultats consolidés – Schéma analytique	p. 40
2.3. Bilan consolidé	p. 43
2.4. Calcul du ratio d'endettement consolidé	p. 44
2.5. Tableau des flux de trésorerie	p. 45
2.6. Etat consolidé des variations des capitaux propres	p. 46
2.7. Notes sur les états financiers intermédiaires résumés	p. 47
3. Déclaration de conformité	p. 68
4. Informations sur les déclarations prévisionnelles	p. 68
5. Annexes	p. 70
5.1. Rapport des experts immobiliers	
5.2. Rapport du Commissaire	
5.3. Tableau de réconciliation entre les catégories prévues dans les normes IAS 39 et IFRS 9	

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 26.07.2018, 17:40 CET

1. Rapport de gestion intermédiaire

1.1. Résumé des activités

Durant le premier semestre de 2018, le Groupe Cofinimmo a accéléré ses investissements en immobilier de santé en investissant près de 200 millions EUR dans ce segment. La transaction principale a consisté en l'acquisition d'un portefeuille de 17 maisons de repos et de soins situées en Allemagne et valorisées à 172 millions EUR. La juste valeur du portefeuille allemand de Cofinimmo atteint désormais plus de 330 millions EUR.

S'agissant des bureaux, le Groupe a concédé une emphytéose de 99 ans relative aux immeubles de bureaux Egmont I et II, situés dans le centre de Bruxelles, permettant la réalisation d'une plus-value nette de près de 27 millions EUR. Par ailleurs, les travaux de redéveloppement de l'immeuble Belliard 40 (Bruxelles CBD) ont été livrés fin mars. Les espaces de bureaux y sont d'ores et déjà loués à près de 75 %.

Le résultat net des activités clés – part du Groupe* est en ligne avec les prévisions et s'élève à 68 millions EUR (soit 3,20 EUR par action) au 30.06.2018, à comparer à 69 millions EUR (soit 3,25 EUR par action) au 30.06.2017. Le résultat net, quant à lui, s'élève à 98 millions EUR (soit 4,58 EUR par action) au 30.06.2018, à comparer à 65 millions EUR (soit 3,06 EUR par action) au 30.06.2017.

Après clôture semestrielle, Cofinimmo a renforcé ses fonds propres via une augmentation de capital d'environ 155 millions EUR, clôturée avec succès le 02.07.2018. A la suite de cette opération, le ratio d'endettement *pro forma* du Groupe s'élève à 43 %, conférant à Cofinimmo une capacité d'investissement pour poursuivre ses ambitions de croissance.

Dans le cadre du lancement de cette opération, la prévision de résultat net des activités clés – part du Groupe pour l'ensemble de l'exercice 2018 (publiée à l'occasion des résultats annuels le 08.02.2018) a été revue en juin dernier. Pour rappel, elle a été estimée à 6,51 EUR par action, un niveau comparable à celui de 2017 (6,53 EUR par action), malgré l'accroissement du nombre d'actions en circulation. Partant, la prévision de dividende pour l'exercice 2018 est confirmée à 5,50 EUR brut par action ordinaire¹.

¹ Ce dividende sera réparti sur deux coupons : le coupon n°33, estimé à 2,74 EUR, a été détaché le 20.06.2018, et le coupon n°34, estimé à 2,76 EUR, n'a pas encore été détaché. Ces deux coupons seront payés concomitamment en mai/juin 2019.

INFORMATION REGLEMENTEE

Bruxelles, embargo jusqu'au 26.07.2018, 17:40 CET

1.2. Chiffres clés consolidés

Données globales

(x 1 000 000 EUR)	30.06.2018	31.12.2017
Portefeuille d'immeubles de placement (en juste valeur)	3 623	3 508
(x 1 000 EUR)	30.06.2018	30.06.2017
Résultat immobilier	101 203	107 330
Résultat d'exploitation avant résultat sur portefeuille	81 558	85 894
Résultat net des activités clés – part du Groupe	68 214	69 289
Résultat sur instruments financiers – part du Groupe*	-1 239	6 914
Résultat sur portefeuille - part du Groupe*	30 612	-11 034
Résultat net - part du Groupe	97 587	65 169
Marge d'exploitation*	83 %	82 %
	30.06.2018	31.12.2017
Frais d'exploitation/valeur moyenne du patrimoine en gestion ^{1*}	1,00 %	1,00 %
Durée pondérée résiduelle des baux ² (en années)	11	10
Taux d'occupation ³	94,8 %	94,6 %
Rendement locatif brut si portefeuille loué à 100 % ⁴	6,6 %	6,7 %
Rendement locatif net si portefeuille loué à 100 % ⁵	6,1 %	6,1 %
Ratio d'endettement ⁶	46,4 %	43,7 %
Coût moyen de la dette ^{7*}	1,9 %	1,9 %
Maturité moyenne de la dette (en années)	4	5

Données par action (actions ordinaires et privilégiées)

(en EUR)	30.06.2018	30.06.2017
Résultat net des activités clés - part du Groupe*	3,20	3,25
Résultat sur instruments financiers – part du Groupe*	-0,06	0,32
Résultat sur portefeuille – part du Groupe*	1,44	-0,51
Résultat net – part du Groupe*	4,58	3,06

¹ Valeur moyenne du patrimoine à laquelle est ajoutée la valeur des créances cédées portant sur les immeubles dont les frais d'entretien à charge du propriétaire sont toujours assumés par le Groupe au travers de primes d'assurances en garantie totale.

² Jusqu'à la première date de résiliation possible par le locataire.

³ Calculé en fonction des loyers réels et, pour les espaces inoccupés, de la valeur locative estimée par les experts immobiliers indépendants.

⁴ Loyers passants, augmentés de la valeur locative estimée des surfaces inoccupées, le tout divisé par la valeur d'investissement du portefeuille (frais de transaction non déduits), projets de développement exclus.

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

⁶ Ratio légal calculé conformément à la réglementation sur les SIR. Pour le détail du calcul, voir le point 2.4 de ce Rapport Financier Semestriel.

⁷ Y compris les marges bancaires.

INFORMATION REGLEMENTEE

Bruxelles, embargo jusqu'au 26.07.2018, 17:40 CET

Valeur intrinsèque de l'action (en EUR)	30.06.2018	31.12.2017
Actif net réévalué par action en juste valeur ¹ après répartition du dividende de l'exercice 2017*	88,26	83,76
Actif net réévalué par action en valeur d'investissement ² après répartition du dividende de l'exercice 2017*	93,10	88,10

Pour comparer la valeur intrinsèque de l'action au 30.06.2018 au cours de bourse du même jour, il convient encore de tenir compte du détachement du coupon n°33, qui a eu lieu le 20.06.2018 dans le cadre de l'augmentation de capital initiée le même jour. Pour rappel, le coupon n°33 donne droit au dividende 2018 *pro rata temporis* pour la période allant du 01.01.2018 au 01.07.2018. Compte tenu de ce dernier élément, la valeur intrinsèque de l'action au 30.06.2018 ex coupon n°33³ peut être estimée à 85,61 EUR en juste valeur et à 90,45 EUR en valeur d'investissement.

Valeur intrinsèque diluée de l'action (en EUR)	30.06.2018	31.12.2017
Actif net dilué réévalué par action en juste valeur ¹ après répartition du dividende de l'exercice 2017	88,11	83,61
Actif net dilué réévalué par action en valeur d'investissement ² après répartition du dividende de l'exercice 2017	92,94	87,94

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 par action au 31.12.2017 et au 30.06.2018, car elles auraient eu un impact relatif.

¹ Juste valeur : après déduction des frais de transaction (principalement des droits de mutation) de la valeur des immeubles de placement.

² Valeur d'investissement : avant déduction des frais de transaction.

³ Bien que le coupon n°33 soit estimé à 2,74 EUR par action ordinaire, l'effet de son détachement sur la valeur intrinsèque (calculée sur base de la totalité des actions avant augmentation de capital, qu'elles soient ordinaires ou privilégiées) est de 2,65 EUR par action.

INFORMATION REGLEMENTEE

Bruxelles, embargo jusqu'au 26.07.2018, 17:40 CET

Indicateurs de performance selon le référentiel EPRA¹

(en EUR par action)	30.06.2018	30.06.2017
EPRA Résultat*	3,20	3,25
EPRA Résultat dilué*	3,20	3,25
(en EUR par action)	30.06.2018	31.12.2017
EPRA Valeur de l'Actif Net (VAN)*	92,55	93,26
EPRA Valeur de l'Actif Net Ajustée (VANNN)*	90,52	91,24
(en %)	30.06.2018	31.12.2017
EPRA Rendement Initial Net (RIN)*	5,6 %	5,6 %
EPRA RIN Ajusté*	5,7 %	5,7 %
EPRA Taux de vacance locative*	5,3 %	5,5 %
EPRA Ratio de coûts (frais directs de vacance inclus)*	22,6 %	23,3 %
EPRA Ratio de coûts (frais directs de vacance exclus)*	18,1 %	19,8 %

Conformément aux 'EPRA Best Practice Recommendations', les ORA émises en 2011 et les obligations convertibles émises en 2016 étant 'out-of-the-money' au 30.06.2017 et au 30.06.2018, elles n'ont pas été prises en compte dans le calcul de l'EPRA Résultat dilué, de l'EPRA VAN et de l'EPRA VANNN à ces dates.

¹ 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' et que les données financières utilisées dans le calcul de ces indicateurs concordent avec les données comptables telles qu'incluses dans l'information financière intermédiaire consolidée revue pour le semestre clôturé le 30.06.2018.

INFORMATION REGLEMENTEE

Bruxelles, embargo jusqu'au 26.07.2018, 17:40 CET

1.3. Evolution du portefeuille

Secteur	Investissements/ désinvestissements nets durant le premier semestre de 2018	Juste valeur au 30.06.2018	Référence
Immobilier de santé	+200 millions EUR	1,8 milliard EUR	1.3.1 à 1.3.4
Bureaux	-96 millions EUR	1,2 milliard EUR	1.3.5
Réseaux de distribution	-2 millions EUR	0,6 milliard EUR	1.3.6
TOTAL	102 millions EUR	3,6 milliards EUR	/

1.3.1. Immobilier de santé en Allemagne

- Investissements durant le premier semestre de 2018 : 189 millions EUR
- Rendements locatifs bruts initiaux : entre 5,5 % et 6,5 %
- Portefeuille immobilier de santé en Allemagne au 30.06.2018 : 332 millions EUR

Principales réalisations :

- **Acquisition d'une maison de repos et de soins à Langelsheim**

Le 09.04.2018, le Groupe Cofinimmo a acquis la maison de repos et de soins 'Seniorenresidenz Langelsheim' située à Langelsheim, dans le Land de Basse-Saxe, pour un montant de 8 millions EUR.

L'établissement, construit en 2004 et étendu en 2010, dispose d'une superficie hors-sol d'environ 4 500 m² et compte près de 80 lits. Il est exploité par l'opérateur Convivo Holding GmbH, avec lequel Cofinimmo a signé un bail de type 'Dach und Fach'¹ d'une durée ferme de 20 ans, avec deux options de prolongation de cinq ans. Le loyer sera indexé suivant l'indice allemand des prix à la consommation. Le rendement locatif initial brut s'élève à environ 6,5 %.

- **Acquisition d'une maison de repos et de soins à Niebüll**

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

L'établissement, construit en 1997, dispose d'environ 100 lits et offre une superficie hors-sol de près de 6 300 m². L'actif est exploité par l'opérateur Alloheim Senioren Residenzen, avec lequel Cofinimmo a signé un bail de type 'Dach und Fach'¹, conclu pour une durée ferme de 20 ans, avec deux options de prolongation de cinq ans. Le rendement locatif initial brut s'élève à environ 6,5 %.

¹ Le propriétaire assume principalement les coûts d'entretien de la toiture et de la structure du bâtiment.

INFORMATION REGLEMENTEE

Bruxelles, embargo jusqu'au 26.07.2018, 17:40 CET

– Acquisition d'un portefeuille de 17 maisons de repos et de soins

Le 15.06.2018, le Groupe Cofinimmo a acquis 17 maisons de repos et de soins situées en Allemagne et valorisées à 172 millions EUR, via l'acquisition de 94,9 % des actions de 14 sociétés détenant lesdits actifs. Le rendement locatif brut initial de la transaction s'élève à environ 5,5 %.

Un actif est en état de construction avancé et sera livré dans le courant du quatrième trimestre de 2018. Les 16 autres sont en exploitation. Le portefeuille total offre une capacité de près de 1 500 lits, répartis sur plus de 75 000 m².

Les 17 maisons de repos et de soins acquises sont louées à l'opérateur Stella Vitalis, avec lequel Cofinimmo a conclu des baux de type 'Dach und Fach'¹ d'une durée ferme de 30 ans. Les loyers seront indexés selon l'indice des prix à la consommation allemand.

Stella Vitalis est un opérateur allemand établi en 2006 et spécialisé dans les soins et l'hébergement de personnes âgées. Le Groupe exploite actuellement plus de 1 600 lits répartis sur près de 20 établissements situés sur le territoire allemand et offrant une superficie totale de près de 100 000 m². Stella Vitalis emploie plus de 1 300 collaborateurs.

Cette transaction, la plus importante effectuée par Cofinimmo en Allemagne, marque une étape majeure et confère à Cofinimmo une position significative en immobilier de santé dans ce pays.



Seniorenzentrum Weil am Rhein - Weil am Rhein (DE)



Seniorenzentrum Alsdorf - Alsdorf (DE)



Seniorenzentrum Haus Hüttener Berge - Ascheffel (DE)



Seniorenzentrum Weilerwist - Weilerwist (DE)

¹ Le propriétaire assume principalement les coûts d'entretien de la toiture et de la structure du bâtiment.

INFORMATION REGLEMENTEE

Bruxelles, embargo jusqu'au 26.07.2018, 17:40 CET

1.3.2. Immobilier de santé en Belgique

- Investissements durant le premier semestre de 2018 : 7 millions EUR
- Rendements locatifs bruts initiaux : entre 6,0 % et 6,5 %
- Portefeuille immobilier de santé en Belgique au 30.06.2018 : 867 millions EUR

Principales réalisations :

- **Livraison des travaux de rénovation et d'extension d'une maison de repos et de soins à Aartselaar**



Maison de repos et de soins Zonnewende – Aartselaar (BE)

Le 18.04.2018, les travaux de rénovation et d'extension de la maison de repos et de soins Zonnewende, située à Aartselaar, ont été livrés. Cette extension a permis la création de 13 résidences-service supplémentaires, portant la capacité totale de cet établissement à 200 lits, répartis sur une superficie de plus de 13 000 m². Le budget des travaux s'est élevé à environ 7 millions EUR. Au moment de leur livraison, Cofinimmo a signé un bail de type 'triple net'¹ d'une durée ferme de 20 ans avec l'opérateur-locataire Senior Living Group (Groupe Korian). Le rendement locatif brut initial s'élève à environ 6,5 %.

- **Travaux de rénovation et d'extension de deux maisons de repos et de soins²**

Dans le courant du premier semestre de 2018, Cofinimmo a poursuivi les travaux de rénovation et d'extension de deux autres maisons de repos et de soins en Belgique : la résidence De Nootelaer à Keerbergen et l'établissement Zonneweelde à Rijmenam. A la livraison des travaux, Cofinimmo signera pour chaque actif un bail de type 'triple net' avec l'opérateur Senior Living Group (Groupe Korian). Les rendements locatifs bruts initiaux s'élèveront entre 6,0 % et 6,5 %.

Nom de l'établissement	De Nootelaer - Keerbergen	Zonneweelde - Rijmenam
Superficie hors-sol après travaux	2 000 m ²	15 000 m ²
Nombre de lits après travaux	43	160 + 35 résidences services
Fin estimée des travaux	T1 2019	T1 2021
Budget estimé des travaux	3 millions EUR	15 millions EUR

¹ Les assurances, les taxes et la maintenance sont assumées par le locataire.

² Voir également notre communiqué de presse du 25.07.2016, disponible sur notre site internet.

INFORMATION REGLEMENTEE

Bruxelles, embargo jusqu'au 26.07.2018, 17:40 CET

1.3.3. Immobilier de santé aux Pays-Bas

- **Investissements durant le premier semestre de 2018 : 1 million EUR**
- **Rendements locatifs bruts initiaux : environ 6,5 %**
- **Portefeuille immobilier de santé aux Pays-Bas au 30.06.2018 : 189 millions EUR**

Principale réalisation :

- **Début des travaux de construction d'un centre de soins pour personnes atteintes d'un handicap mental à Gorinchem**

Les travaux de construction d'un centre de soins pour personnes atteintes d'un handicap mental situé à Gorinchem, en province d'Hollande Méridionale, ont débuté le 01.03.2018. Pour rappel, Cofinimmo avait acquis début octobre 2017 un terrain pour la construction de cet actif¹. Ce centre disposera d'une capacité d'environ 40 lits, répartis sur une superficie hors-sol d'environ 2 500 m². Le budget estimé des travaux s'élève à 4 millions EUR. Leur livraison est prévue dans le courant du premier trimestre de 2019. L'établissement sera exploité par la fondation néerlandaise Stichting Philadelphia Zorg, avec qui Cofinimmo a signé un bail de type 'double net' d'une durée de 15 ans. Le rendement locatif brut initial s'élève à environ 6,5 %.

1.3.4. Immobilier de santé en France

- **Investissements durant le premier semestre de 2018 : 3 millions EUR**
- **Rendements locatifs bruts initiaux : entre 6,0 % et 6,5 %**
- **Portefeuille immobilier de santé en France au 30.06.2018 : 404 millions EUR**

Principale réalisation :

- **Travaux de rénovation et d'extension d'une clinique SSR à Esvres-sur-Indre²**

Au cours du premier semestre de 2018, 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 des travaux est estimé à environ 8 millions EUR. Au moment de leur livraison, prévue au cours du troisième trimestre de 2018, Cofinimmo signera un bail de type 'double net' d'une durée de 12 ans avec l'opérateur Inicéa. Le rendement locatif brut initial s'élèvera entre 6,0 % et 6,5 %.

¹ Voir également notre communiqué de presse du 08.02.2018, disponible sur notre site internet.

² Voir également notre communiqué de presse du 25.07.2016, disponible sur notre site internet.

INFORMATION REGLEMENTEE

Bruxelles, embargo jusqu'au 26.07.2018, 17:40 CET

1.3.5. Bureaux

- **Renégociations et nouvelles locations signées en 2018 : 21 300 m²**
- **Investissements durant le premier semestre de 2018 : 11 millions EUR**
- **Désinvestissements nets durant le premier semestre de 2018 : 107 millions EUR**
- **Portefeuille immobilier de bureaux au 30.06.2018 : 1,2 milliard EUR**

Principales réalisations :

- **Livraison des travaux de redéveloppement de l'immeuble Belliard 40**

Le 20.03.2018, les travaux de reconstruction de l'immeuble de bureaux Belliard 40, situé au cœur du quartier européen de Bruxelles (Bruxelles CBD), ont été livrés. L'immeuble, conçu par l'architecte Pierre Lallemand et le bureau Art & Build, offre environ 19 000 m² de bureaux, 200 m² d'espaces commerciaux ainsi que près de 20 appartements. Son architecture audacieuse s'articule autour d'un volume posé sur deux autres et d'un atrium transparent sur cinq étages permettant de voir depuis la rue Belliard un jardin intérieur situé à l'arrière du bâtiment. Situé légèrement en retrait de la rue Belliard, le site offre un espace public aéré le long du trottoir, modifiant ainsi considérablement la physionomie de cette artère très fréquentée de Bruxelles. L'immeuble répond aux meilleurs standards en termes de performances techniques et est 100 % passif du point de vue de sa consommation énergétique. Le budget des travaux s'est élevé à 48 millions EUR, TVA comprise.

Les espaces de bureaux sont d'ores et déjà loués à près de 75 % :

Locataire	Superficie	Date de début du bail	Durée du bail
CEFIC/PlasticsEurope	6 737 m ²	01.01.2019	15 ans
International Workspace Group	4 355 m ²	01.10.2018	15 ans
Aedifica	1 357 m ²	01.06.2018	9 ans
WindEurope	1 357 m ²	01.06.2019	10 ans

- **Signature d'une emphytéose de 99 ans relative aux immeubles Egmont I et II et réalisation d'une plus-value nette de 27 millions EUR**

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

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

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

INFORMATION REGLEMENTEE

Bruxelles, embargo jusqu'au 26.07.2018, 17:40 CET

L'emphytéose a été concédée moyennant le paiement à Cofinimmo d'un premier canon d'environ 370 millions EUR, hors droits. Ce montant est supérieur à la juste valeur des deux actifs au bilan de Cofinimmo au 31.12.2017 (107 millions EUR), augmentée du prix de rachat des créances de loyers. La plus-value nette réalisée par Cofinimmo sur l'opération s'élève à près de 27 millions EUR. Par ailleurs, une redevance annuelle de 20 000 EUR sera également versée par l'emphytéote à Cofinimmo pendant toute la durée de l'emphytéose.

Compte tenu du loyer de l'année en cours d'environ 17 millions EUR, le premier canon correspond à un rendement locatif brut de 4,52 %. Calculé sur base de la valeur locative des biens estimée par un expert immobilier indépendant, le rendement locatif brut de la transaction s'élève à 3,30 %. Cofinimmo a réalisé un taux de rendement interne de 10,4 % sur les deux immeubles pendant la durée de leur détention.

– **Travaux de redéveloppement de l'immeuble Quartz**

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

– **Ouverture de deux nouveaux Flex Corners®**

Au cours du premier semestre de 2018, deux nouveaux Flex Corners® ont été ouverts, dans les immeubles Bourget 42 et Colonel Bourg 122 (Bruxelles Décentralisé). Cette solution de location flexible est désormais proposée dans dix immeubles du portefeuille du Groupe et 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. Initiée en 2016, cette approche innovante a permis depuis sa création d'attirer 26 nouveaux locataires. Au 30.06.2018, le taux d'occupation des Flex Corners s'élève à environ 77 %¹.

– **Sécurisation de 14 millions EUR de revenus locatifs bruts**

Dans le courant du premier semestre de 2018, des renégociations et des nouvelles locations ont été signées pour environ 21 000 m² de bureaux au total, représentant près de 14 millions EUR de revenus locatifs garantis (jusqu'à la première date de break).

¹ En excluant les Flex Corners® en phase de 'ramp up'.

INFORMATION REGLEMENTEE

Bruxelles, embargo jusqu'au 26.07.2018, 17:40 CET

Les transactions les plus significatives sont reprises dans le tableau ci-après :

Immeuble	Type de transaction	Surface
Bourget 42	Location	4 100 m ²
Souverain 280	Renégociation	3 700 m ²
Belliard 40	Location	1 400 m ²
Belliard 40	Location	1 400 m ²
The Gradient	Renégociation	1 200 m ²
Colonel Bourg 122	Location	1 000 m ²

La réversion moyenne des loyers observée dans le cadre de renégociations et de nouvelles locations s'est élevée à environ -15 %.

– **Redéveloppement des sites Souverain 23-25 et Tenreuken**

Cette situation n'a pas évolué par rapport à celle décrite en page 17 du communiqué annuel 2017 publié le 08.02.2018.

1.3.6. Immobilier de réseaux de distribution

- Investissements en 2018 : 0,2 million EUR
- Désinvestissements en 2018 : 2 millions EUR
- Portefeuille immobilier de réseaux de distribution au 30.06.2018 : 557 millions EUR

Principales réalisations :

– **Vente de huit cafés/restaurants du portefeuille Pubstone**

Au cours du premier semestre de 2018, le Groupe Cofinimmo a vendu huit cafés/restaurants du portefeuille Pubstone pour un montant total d'environ 1 million EUR, un montant supérieur à la juste valeur des actifs au 31.12.2017.

– **Vente de trois agences d'assurances du portefeuille Cofinimur I**

Au cours du premier semestre de 2018, le Groupe Cofinimmo a vendu trois agences d'assurance du portefeuille Cofinimur I pour un montant total d'environ 1 million EUR, un montant supérieur à la juste valeur des actifs au 31.12.2017.

INFORMATION REGLEMENTEE

Bruxelles, embargo jusqu'au 26.07.2018, 17:40 CET

1.4. Gestion des ressources financières

1.4.1. Financement

Principale réalisation :

- **Extension du programme de billets de trésorerie**

Le 26.01.2018, Cofinimmo a relevé le montant maximum de son programme de billets de trésorerie de 500 millions EUR à 650 millions EUR. Le montant placé au 30.06.2018 atteint environ 550 millions EUR.

1.4.2. Endettement

Structure de la dette

Au 30.06.2018, les dettes financières consolidées non courantes du Groupe Cofinimmo s'élevaient à 1 173 millions EUR. Elles étaient constituées de :

- 399 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	100 %	3,598 %	26.07.2012	07.02.2020
Cofinimmo SA	190	100 %	1,929 %	25.03.2015	25.03.2022
Cofinimmo SA	70	99,092 %	1,70 %	26.10.2016	26.10.2026

- 55 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	99,941 %	2,00 %	09.12.2016	09.12.2024

- 217 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	100 %	143,4843 EUR	0,1875 %	15.09.2016	15.09.2021

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

- 56 millions EUR de billets de trésorerie d'une durée supérieure à trois ans à l'origine;

INFORMATION REGLEMENTEE

Bruxelles, embargo jusqu'au 26.07.2018, 17:40 CET

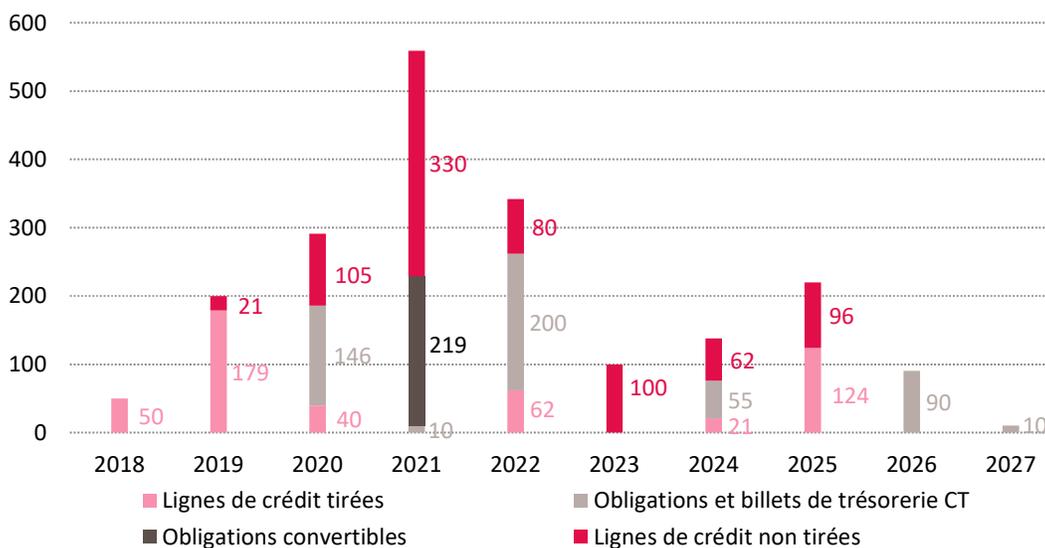
- 433 millions EUR de crédits bancaires bilatéraux et syndiqués à moyen et long terme, d'une durée de cinq à dix ans à l'origine, contractés auprès de dix banques;
- 3 millions EUR correspondant à la valeur actualisée du coupon minimum des obligations remboursables en actions émises par Cofinimur I en décembre 2011 ;
- 10 millions EUR d'autres emprunts et avances (principalement garanties locatives reçues).

Au 30.06.2018, les seules dettes financières courantes consolidées de Cofinimmo s'élevaient à 543 millions EUR, dont :

- 490 millions EUR de billets de trésorerie d'une durée inférieure à un an;
- 50 millions EUR pour des tirages sur des lignes de crédit ;
- 3 millions EUR d'autres emprunts.

L'ensemble de ces dettes financières courantes de 543 millions EUR est intégralement couvert par les disponibilités sur les lignes de crédit confirmées à long terme qui totalisent 794 millions EUR au 30.06.2018.

Echéancier des engagements financiers à long terme¹ (en millions EUR)



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

INFORMATION REGLEMENTEE

Bruxelles, embargo jusqu'au 26.07.2018, 17:40 CET

Les engagements financiers à long terme arrivent à échéance de façon étalée jusqu'en 2027. Après déduction de la couverture intégrale des billets de trésorerie à court terme en circulation, Cofinimmo pourrait refinancer des échéances de dettes à hauteur de 304 millions EUR.

Ratios d'endettement consolidés

Au 30.06.2018, Cofinimmo respecte les limites des ratios d'endettement financier. Le ratio d'endettement réglementaire¹ de Cofinimmo atteint 46 % (contre 44 % au 31.12.2017). Pour rappel, la limite légale imposée aux SIR est de 65 %.

Le ratio *Loan-to-Value* d'endettement financier², quant à lui, s'établissait au 30.06.2018 à 45 %.

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 de l'endettement de Cofinimmo (en excluant 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) est passée de cinq ans au 31.12.2017 à quatre ans au 30.06.2018.

Coût de la dette

Le coût moyen de la dette de Cofinimmo, y compris les marges bancaires, s'établit à 1,9 % pour le premier semestre de 2018, contre 1,9 % en 2017.

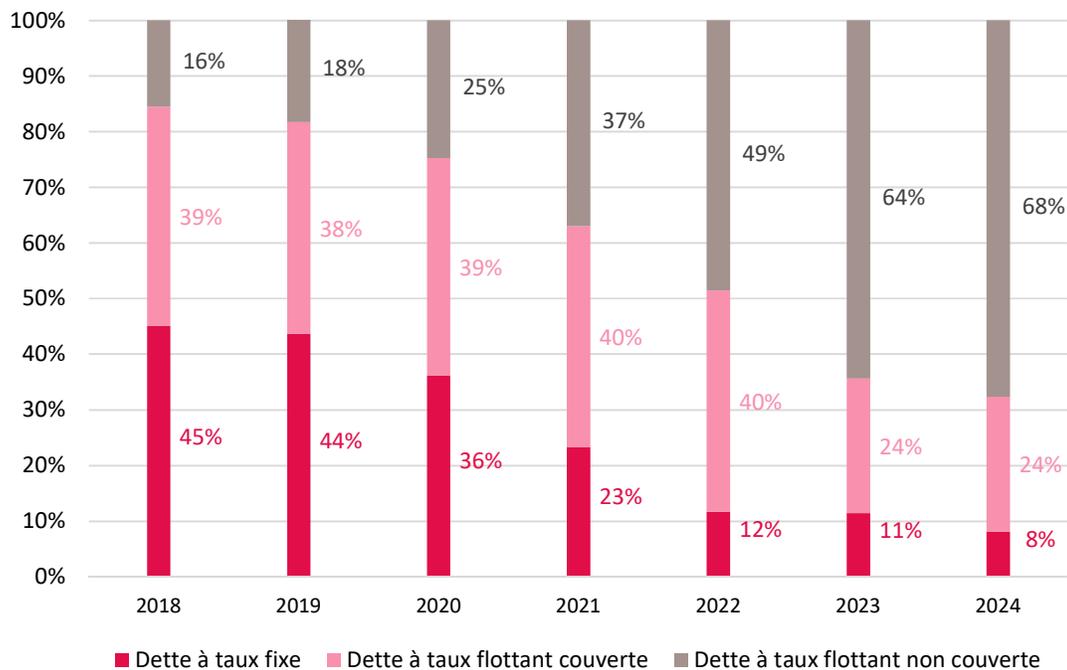
Pour les années futures, à niveau d'endettement constant, la part de la dette contractée à taux fixe, celle de la dette contractée à taux flottant qui a fait l'objet de couverture par des contrats 'Interest Rate Swaps' (IRS) et celle de la dette contractée à taux flottant qui n'a pas fait l'objet de couverture, se présentent comme suit :

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 26.07.2018, 17:40 CET



A endettement constant, le risque de taux d'intérêt est couvert à 75 % jusqu'à fin 2020.

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

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

1.4.4. Notation financière

En avril 2018, l'agence de notation S&P a confirmé la notation de Cofinimmo : BBB pour le long terme (perspective stable) et A-2 pour le court terme.

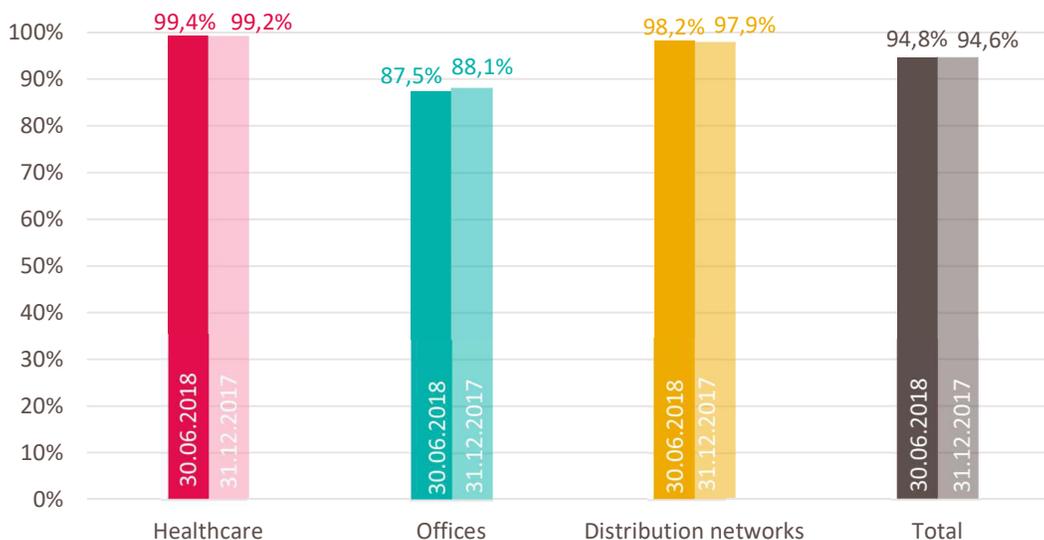
INFORMATION REGLEMENTEE

Bruxelles, embargo jusqu'au 26.07.2018, 17:40 CET

1.5. Résultats commerciaux

1.5.1. Taux d'occupation

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



1.5.2. Locataires principaux

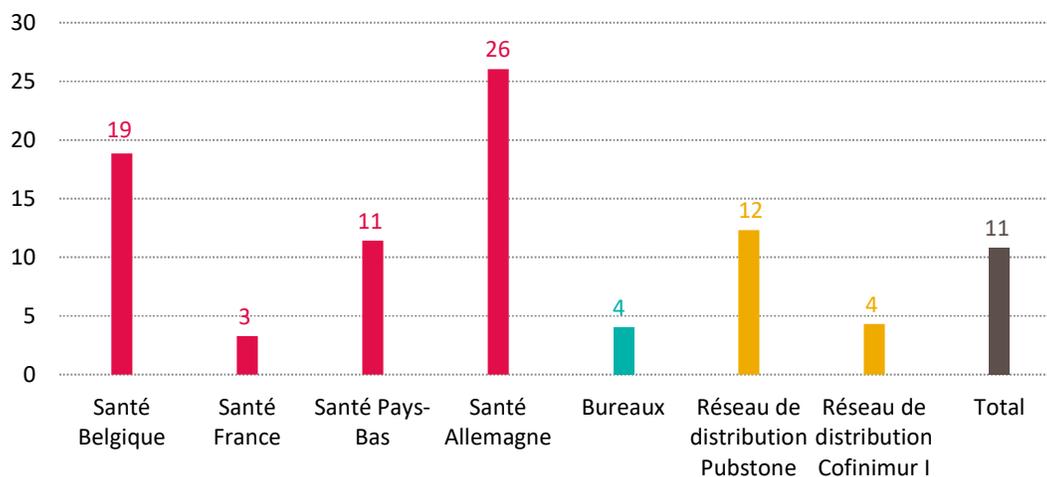
Locataires	Loyers contractuels	Durée moyenne résiduelle des baux (en années)
Groupe Korian	16 %	11
AB InBev	13 %	12
Armonea	11 %	19
Secteur public	7 %	6
ORPEA	4 %	10
Top 5 des locataires	51 %	12
Stella Vitalis	4 %	30
MAAF	3 %	4
Aspria	3 %	27
CEFIC	2 %	6
RTL Belgium	1 %	4
Top 10 des locataires	65 %	13
Top 20 des locataires	73 %	13
Autres locataires	27 %	6
TOTAL	100 %	11

INFORMATION REGLEMENTEE

Bruxelles, embargo jusqu'au 26.07.2018, 17:40 CET

1.5.3. Durée résiduelle moyenne des baux

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



Au 30.06.2018, la durée résiduelle moyenne pondérée des baux s'élève à 11 ans. Si aucune option de break n'était exercée, c'est-à-dire si tous les locataires devaient rester dans leurs surfaces jusqu'à la fin contractuelle des baux, la durée résiduelle moyenne des baux s'élèverait à 12 ans.

1.5.4. Maturité du portefeuille

Maturité des baux	Part des loyers contractuels
Baux > 9 ans	
Santé	36 %
Réseaux de distribution – Pubstone	13 %
Bureaux (secteur public)	2 %
Bureaux (secteur privé)	1 %
Autres	1 %
Total baux > 9 ans	53 %
Baux 6-9 ans	
Bureaux	3 %
Santé	1 %
Total baux 6-9 ans	4 %
Baux < 6 ans	
Bureaux	29 %
Santé	11 %
Réseaux de distribution – Cofinimur I	3 %
Total baux < 6 ans	43 %

INFORMATION REGLEMENTEE

Bruxelles, embargo jusqu'au 26.07.2018, 17:40 CET

1.5.5. Variation des revenus locatifs bruts à portefeuille constant

	Revenus locatifs bruts au 30.06.2018 (x 1 000 EUR)	Revenus locatifs bruts au 30.06.2017 (x 1 000 EUR)	Variation	Variation à portefeuille constant*
Santé Belgique	25 509	24 782	+2,9 %	+1,7 %
Santé France	12 942	12 881	+0,5 %	+0,5 %
Santé Pays-Bas	6 133	5 064	+21,1 %	-1,6 %
Santé Allemagne	5 813	4 233	+37,3 %	+1,3 %
Bureaux	35 216	39 404	-10,6 %	+1,7 %
Réseaux de distribution	18 659	18 682	-0,1 %	+0,4 %
Autres	994	965	+2,9 %	+2,9 %
PORTEFEUILLE TOTAL	105 266	106 011	-0,7 %	+1,2 %

A périmètre constant, le niveau des loyers a légèrement progressé (+1,2 %) sur les 12 derniers mois : l'effet négatif des départs (-2,2 %) et des renégociations (-0,6 %) a été compensé par l'effet positif de l'indexation des baux (+1,5 %) et des nouvelles locations (+2,5 %).

INFORMATION REGLEMENTEE

Bruxelles, embargo jusqu'au 26.07.2018, 17:40 CET

1.6. 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)	30.06.2018	30.06.2017
Valeur d'investissement du portefeuille entier	3 780	3 567
Projets et réserve foncière	-119	-110
Total des immeubles en exploitation	3 661	3 457
Loyers contractuels	228	226
Rendement brut sur les immeubles en exploitation	6,2 %	6,5 %
Loyers contractuels + Valeur locative estimée des immeubles inoccupés à la date d'évaluation	240	239
Rendement brut si portefeuille loué à 100 %	6,6 %	6,9 %
Taux d'occupation des immeubles en exploitation¹	94,8 %	94,4 %

Au 30.06.2018, la rubrique 'Projets et réserve foncière' comprend principalement :

- le site Souverain 23-25 (Bruxelles Décentralisé),
- l'immeuble de bureaux en redéveloppement Quartz (Bruxelles CBD),
- les tréfonds des immeubles de bureaux Egmont I et II (Bruxelles CBD),
- une maison de repos et de soins en construction située à Swisttal (Allemagne), et
- une maison de repos et de soins en rénovation située à Rijmenam (Belgique).

Immeubles	Superficie hors-sol (en m²)	Loyers contractuels (x 1 000 EUR)	Taux d'occupation	Loyers + VLE sur inoccupés (x 1 000 EUR)	VLE (x 1 000 EUR)
Bureaux	480 893	70 078	86,2 %	81 283	77 137
Bureaux faisant l'objet de cession de créances	49 847	8 335	100 %	8 342	8 342
Sous-total bureaux	530 740	78 413	87,5 %	89 625	85 479
Santé	852 675	110 764	99,4 %	111 483	113 277
Pubstone	341 248	29 426	98,7 %	29 814	27 875
Cofinimur I	58 838	7 750	96,4 %	8 037	8 175
Autres	15 830	1 896	100 %	1 897	1 602
Sous-total immeubles de placement & immeubles faisant l'objet de cessions de créances	1 799 332	228 249	94,8 %	240 856	236 408
Projets & rénovations	82 252				
Réserve foncière		58		58	58
TOTAL GENERAL DU PORTEFEUILLE	1 881 584	228 307	94,8 %	240 914	236 466

¹ Calculé sur base des revenus locatifs.

INFORMATION REGLEMENTEE

Bruxelles, embargo jusqu'au 26.07.2018, 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 %)
Santé					
Belgique	866 584	24 %	+0,4 %	25 384	27 %
France	403 995	11 %	-0,3 %	12 822	14 %
Pays-Bas	188 588	5 %	+3,3 %	5 227	5 %
Allemagne	331 700	9 %	+1,6 %	5 625	6 %
Total santé	1 790 867	49 %	+0,8 %	49 058	52 %
Bureaux					
Bruxelles Quartiers Léopold/Louise	470 093	13 %	+3,3 %	9 131	10 %
Bruxelles Centre/Nord	15 247	1 %	+4,6 %	2 749	3 %
Bruxelles Décentralisé	451 252	12 %	-2,2 %	5 840	6 %
Bruxelles Périphérie & Satellites	123 191	3 %	-3,2 %	3 477	4 %
Anvers	65 945	2 %	-2,0 %	2 329	2 %
Autres Régions	120 712	3 %	+0,2 %	3 905	4 %
Total bureaux	1 246 440	34 %	0,0 %	27 431	29 %
Réseaux de distribution					
Pubstone - Belgique	289 523	8 %	+0,8 %	9 398	10 %
Pubstone - Pays-Bas	140 587	4 %	+0,9 %	4 350	4 %
Cofinimur I - France	127 095	3 %	+0,1 %	3 719	4 %
Total réseaux de distribution	557 205	15 %	+0,7 %	17 467	18 %
Autres	28 635	1 %	+0,3 %	1 097	1 %
PORTEFEUILLE TOTAL	3 623 147	100 %	+0,5 %	95 053	100 %

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

¹ Hors effet initial des variations de périmètre.

INFORMATION REGLEMENTEE

Bruxelles, embargo jusqu'au 26.07.2018, 17:40 CET

1.7. Programme d'investissements 01.07.2018 – 31.12.2018

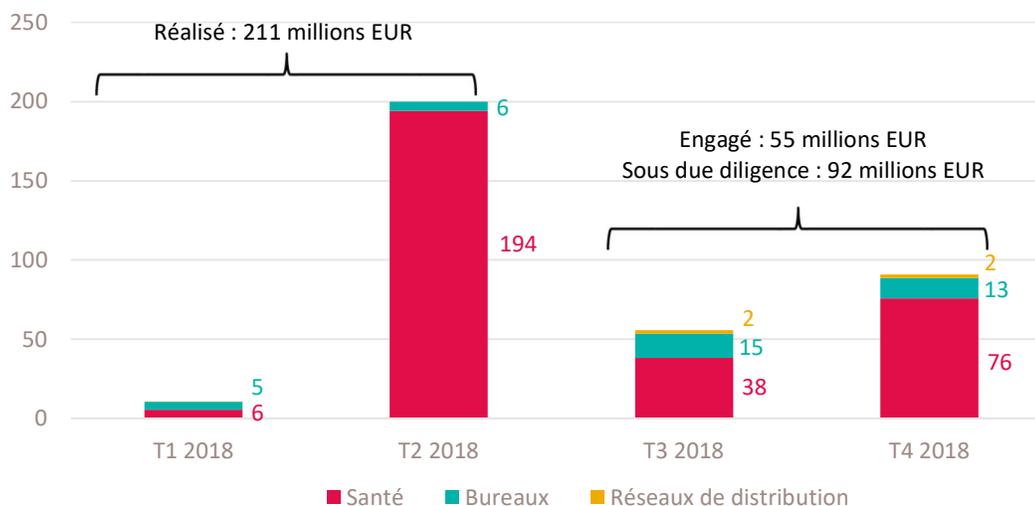
Le programme d'investissements engagés et sous due diligence de Cofinimmo pour la période 01.07.2018 – 31.12.2018 totalise 147 millions EUR, dont :

- 114 millions EUR dans le segment de la santé ;
- 28 millions EUR dans le segment des bureaux ;
- 5 millions EUR dans le segment des réseaux de distribution.

En ajoutant à ces chiffres les investissements réalisés entre le 01.01.2018 et le 30.06.2018, les investissements de l'exercice 2018 sont estimés à 358 millions EUR, dont :

- 314 millions EUR dans le segment de la santé ;
- 39 millions EUR dans le segment des bureaux ;
- 5 millions EUR dans le segment des réseaux de distribution.

Estimation des investissements de l'exercice 2018 par segment (x 1 000 000 EUR)



Des 55 millions EUR engagés au 30.06.2018, deux dossiers en immobilier de santé, pour un montant total de 30 millions EUR, ont déjà fait l'objet d'un communiqué de presse (le 09.07.2018 pour une maison de repos et de soins à Bad Sassendorf en Allemagne et le 16.07.2018 pour une maison de repos et de soins à Riesa en Allemagne) ; parmi les dossiers sous due diligence, deux transactions en immobilier de santé, totalisant 26 millions EUR, ont déjà fait l'objet d'un communiqué de presse (le 13.07.2018 pour un centre de consultations médicales à Oisterwijk aux Pays-Bas et le 20.07.2018 pour deux actifs sur un site à Rotterdam). Les investissements engagés pour la période allant du 01.07.2018 au 31.12.2018 sont présentés dans le tableau ci-après.

Actif	Type de travaux	Nombre de lits après travaux	Surface après travaux	Fin des travaux	Investissements au 30/06/2018 (x 1 000 000 EUR)	Total des Investissements encore à réaliser en 2018 (x 1 000 000 EUR)
I. Projet en cours						
Santé					14	11
De Nootelaer – Keerbergen (BE)	Rénovation et extension d'une maison de repos et de soins	200	2 000 m ²	2019	2	0
Zonneweelde – Rijmenam (BE)	Rénovation et extension d'une maison de repos et de soins	40	15 100 m ²	2021	4	3
Domaine de Vontes – Esvres-sur-Indre (FR)	Rénovation et extension d'une clinique de Soins de Suite et de Réadaptation	170	8 600 m ²	2018	5	4
Gorinchem (NL)	Construction d'un centre de soins pour personnes atteintes d'un handicap mental	40	2 400 m ²	2019	2	1
Bismarckpark – Gelsenkirchen (DE)	Rénovation d'une maison de repos et de soins	120	6 500 m ²	2018		1
Chemnitz (DE)	Rénovation d'une maison de repos et de soins	110	6 700 m ²	2019		0
Autres					1	2
Bureaux					4	8
Quartz – Brussels CBD	Démolition/Reconstruction		9 100 m ²	2019	4	3
Autres						5
Réseau de distribution						5
II. Investissements engagés						31
Santé						31
Bad Sassendorf (DE)	Achat d'une maison de repos et de soins	150	10 500 m ²	2018		16
Riesa (DE)	Achat d'une maison de repos et de soins	140	6 400 m ²	2018		15
III. Total					18	55

INFORMATION REGLEMENTEE

Bruxelles, embargo jusqu'au 26.07.2018, 17:40 CET

1.8. Information relative aux actions et obligations

Au 30.06.2018, la capitalisation boursière totale de Cofinimmo s'élevait à 2,3 milliards EUR, compte tenu des actions ordinaires et des actions privilégiées (COFP1 & COFP2).

Les nouvelles actions émises dans le cadre de la récente augmentation de capital sont cotées sur Euronext depuis le 02.07.2018. A la clôture des marchés la veille de la publication du présent Rapport Financier Semestriel, la capitalisation boursière de Cofinimmo s'élevait à 2,4 milliards EUR.

1.8.1. Performance boursière

L'action ordinaire (COFB)

	30.06.2018	31.12.2017	31.12.2016
Cours de bourse (sur 6/12 mois, en EUR)			
Le plus élevé	111,90	115,25	114,65
Le plus bas	102,50	103,40	92,12
A la clôture	105,60	109,75	108,65
Moyen	106,58	107,82	105,77
Rendement en dividende¹	5,2 %	5,1 %	5,2 %
Return brut² (sur 6/12 mois)	4,6 %	6,1 %	14,1 %
Volume (sur 6/12 mois, en nombre de titres)			
Volume journalier moyen	37 702	33 670	46 619
Volume total	4 750 399	8 585 830	12 027 768
Nombre d'actions ordinaires en circulation à la clôture³	20 667 801	20 667 381	20 300 773
Capitalisation boursière à la clôture (x 1 000 EUR)	2 182 520	2 268 245	2 205 679
Zone de free float	90 %	90 %	95 %

¹ Dividende brut sur la moyenne du cours de Bourse.

² Evolution du cours de Bourse + rendement en dividende.

³ Hors actions ordinaires propres.

INFORMATION REGLEMENTEE

Bruxelles, embargo jusqu'au 26.07.2018, 17:40 CET

Les actions privilégiées (COFP1 & COFP2)

	COFP1 30.06.2018	COFP1 31.12.2017	COFP2 30.06.2018	COFP2 31.12.2017
Cours de bourse (sur 6/12 mois, en EUR)				
A la clôture	127,00	127,00	93,00	100,10
Moyen	s/o	s/o	98,33	102,58
Rendement en dividende¹	5,0 %	5,0 %	6,5 %	6,2 %
Return brut² (sur 6/12 mois)	5,0 %	5,0 %	-0,6 %	-27,5 %
Volume (sur 6/12 mois, en nombre de titres)				
Volume journalier moyen ³	0	0	42	62
Volume total	0	0	125	802
Nombre d'actions	395 011	395 011	288 062	288 482
Capitalisation boursière à la clôture (x 1 000 EUR)	50 166	50 166	26 790	28 877

Les obligations

	Cofinimmo SA 140 millions EUR – 2012-2020 ISIN BE6241505401		Cofinimmo SA 190 millions EUR – 2015-2022 ISIN BE0002224906	
	30.06.2018	31.12.2017	30.06.2018	31.12.2017
Cours de bourse (sur 12 mois, en % du nominal)				
A la clôture	103,61	104,49	101,63	101,44
Moyen	104,05	103,73	100,99	101,97
Rendement moyen jusqu'à l'échéance	1,3 %	1,4 %	1,5 %	1,6 %
Rendement effectif à l'émission	3,6 %	3,6 %	1,9 %	1,9 %
Coupon d'intérêt (en %)				
Brut	3,55	3,55	1,90	1,92
Net	2,49	2,49	1,33	1,34
Nombre de titres	1 400	1 400	1 900	1 900

¹ Moyenne calculée sur base du nombre de jours de bourse lors desquels un volume a été enregistré.

² Evolution 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 26.07.2018, 17:40 CET

	Cofinimmo SA 70 millions EUR – 2016-2026 ISIN BE0002267368		Cofinimmo SA 55 millions EUR – 2016-2024 ISIN BE0002269380	
	30.06.2018	31.12.2017	30.06.2018	31.12.2017
Cours de bourse (sur 12 mois, en % du nominal)				
A la clôture	96,24	95,95	98,79	99,00
Moyen	94,60	96,19	98,38	99,49
Rendement moyen jusqu'à l'échéance	2,2 %	2,2 %	2,2 %	2,2 %
Rendement effectif à l'émission	1,7 %	1,7 %	2,0 %	2,0 %
Coupon d'intérêt (en %)				
Brut	1,70	1,70	2,00	2,00
Net	1,19	1,19	1,40	1,40
Nombre de titres	700	700	550	550

L'obligation convertible

	Cofinimmo SA 219,3 millions EUR – 2016-2021 ISIN BE0002259282	
	30.06.2018	31.12.2017
Cours de bourse (sur 12 mois, en EUR)		
A la clôture	144,18	142,62
Moyen	143,02	141,42
Rendement moyen jusqu'à l'échéance	0,5 %	0,8 %
Rendement effectif à l'émission	0,2 %	0,2 %
Coupon d'intérêt (en %)		
Brut	0,19	0,19
Net	0,13	0,13
Nombre de titres	1 502 196	1 502 196
Prix de conversion (en EUR)	140,11	143,48

INFORMATION REGLEMENTEE

Bruxelles, embargo jusqu'au 26.07.2018, 17:40 CET

1.8.2. Dividende de l'exercice 2018

Sauf survenance d'événements imprévus, la prévision de dividende pour l'exercice 2018 telle que publiée dans la note d'opération de l'augmentation de capital clôturée avec succès le 02.07.2018, est maintenue. Elle s'élève à 5,50 EUR brut (3,85 EUR net) par action ordinaire et à 6,37 EUR brut (4,459 EUR net) par action privilégiée, en tenant compte d'un taux de précompte mobilier de 30 %.

Pour rappel, le coupon n°33 des actions ordinaires a été détaché le 20.06.2018. Ce coupon représente le droit au dividende de la période allant du 01.01.2018 au 01.07.2018, à savoir 2,74 EUR brut par action ordinaire. Les 1 642 374 nouvelles actions émises le 02.07.2018 dans le cadre de l'augmentation de capital, ont été émises ex coupon n°33.

Le coupon n°34 donne droit au dividende de la période allant du 02.07.2018 au 31.12.2018, à savoir 2,76 EUR brut par action ordinaire. Les 1 642 374 nouvelles actions émises le 02.07.2018 dans le cadre de l'augmentation de capital, ont été émises avec coupon n°34.

Les coupons n°33 et n°34 seront payés concomitamment en mai-juin 2019.

1.8.3. Conversion d'actions privilégiées

Conformément à l'Article 8.2 des Statuts, deux nouvelles fenêtres de conversion des actions privilégiées en actions ordinaires ont été ouvertes pendant le premier semestre de 2018. Lors de ces périodes, des demandes de conversion totalisant 420 actions privilégiées ont été reçues. Ainsi, depuis le début de l'ouverture de la procédure de conversion (01.05.2009), 816 693 actions privilégiées ont été converties en actions ordinaires. Le nombre d'actions privilégiées encore en circulation est de 683 073. Cofinimmo dispose d'une option d'achat desdites actions, exerçable en 2019 à leur prix d'émission de 107,89 EUR et 104,40 EUR respectivement pour les séries COFP1 et COFP2.

1.8.4. Situation de l'actionnariat au 30.06.2018

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	42 374	0	42 374	0,2 %
Free float	18 374 618	683 073	19 087 691	89,3 %
Nombre total d'actions émises	20 667 801	683 073	21 350 874	100 %

INFORMATION REGLEMENTEE

Bruxelles, embargo jusqu'au 26.07.2018, 17:40 CET

1.8.5. Agenda de l'actionnaire

Evènement	Date
Déclaration intermédiaire : résultats au 30.09.2018	08.11.2018
Communiqué annuel : résultats au 31.12.2018	07.02.2019
Publication du Rapport Financier Annuel 2018	05.04.2019
Publication du Rapport de Développement durable 2018	05.04.2019
Déclaration intermédiaire : résultats au 31.03.2019	25.04.2019
Assemblée Générale Ordinaire pour 2018	08.05.2019
Rapport Financier Semestriel : résultats au 30.06.2019	25.07.2019
Déclaration intermédiaire : résultats au 30.09.2019	07.11.2019
Communiqué annuel : résultats au 31.12.2019	06.02.2020

INFORMATION REGLEMENTEE

Bruxelles, embargo jusqu'au 26.07.2018, 17:40 CET

1.9. Gouvernance d'entreprise

En matière de gouvernance d'entreprise, Cofinimmo veille à appliquer les normes les plus strictes et évalue en permanence ses méthodes par rapport aux principes, pratiques et exigences en ce domaine. La pratique de gouvernance d'entreprise de Cofinimmo est en complète conformité avec le Code belge en la matière¹. Une description détaillée des différents Comités, leurs rôles et leurs membres respectifs est reprise dans le chapitre « Déclaration de gouvernance d'entreprise » du Rapport Financier Annuel 2017.

1.9.1. Nomination d'un nouveau *Chief Executive Officer*²

Le mandat d'Administrateur Délégué de Monsieur Jean-Edouard Carbonnelle étant arrivé à échéance à l'issue de l'Assemblée Générale Ordinaire du 09.05.2018 sans qu'il en ait sollicité le renouvellement, ladite Assemblée a nommé Monsieur Jean-Pierre Hanin en qualité d'Administrateur Délégué, avec effet immédiat et jusqu'à l'issue de l'Assemblée Générale Ordinaire qui se tiendra en mai 2022. Monsieur Hanin a été désigné comme Président du Comité de Direction et *Chief Executive Officer* à dater du 09.05.2018. Sa nomination a été approuvée par la FSMA.

Monsieur Jean-Pierre Hanin est licencié en droit de la KUL et détenteur d'une Maîtrise en Gestion Fiscale de l'Ecole de Commerce Solvay et d'un LL.M de Georgetown University. Au cours de sa carrière, il a exercé des fonctions financières et managériales variées dans des groupes internationaux, dont Chief Financial Officer et Chief Executive Officer du Groupe Lhoist, leader mondial en chaux et dolomie, et, au cours des dernières années, Chief Financial Officer puis responsable de la division 'Building Performance' du Groupe de matériaux de construction Etex.

1.9.2. Nomination d'un nouveau *Chief Financial Officer*³

Monsieur Jérôme Descamps ayant démissionné de son poste d'Administrateur avec effet le 08.02.2018, l'Assemblée Générale du 09.05.2018 a nommé Monsieur Jean Kotarakos en qualité d'Administrateur Exécutif, avec effet immédiat et jusqu'à l'issue de l'Assemblée Générale Ordinaire qui se tiendra en mai 2022. Monsieur Kotarakos occupe la fonction de *Chief Financial Officer* depuis le 01.06.2018. Sa nomination a été approuvée par la FSMA.

Monsieur Jean Kotarakos est détenteur d'un diplôme d'ingénieur commercial de la Solvay Brussels School of Economics and Management (ULB). Il y enseigne depuis 2010 dans l'Executive Programme en Immobilier. Après quelques années passées chez KPMG et D'Ieteren, il a rejoint Aedifica où il a exercé la fonction de Chief Financial Officer depuis 2007.

¹ Voir notre Charte de Gouvernance d'entreprise, disponible sur notre site internet.

² Voir notre communiqué de presse du 08.02.2018, disponible sur notre site internet.

³ Voir notre communiqué de presse du 29.03.2018, disponible sur notre site internet.

INFORMATION REGLEMENTEE

Bruxelles, embargo jusqu'au 26.07.2018, 17:40 CET

1.9.3. Départ du *Chief Operating Officer*¹

Cofinimmo et Monsieur Xavier Denis, *Chief Operating Officer* et Administrateur du Groupe, ont décidé de commun accord de mettre un terme à leur collaboration. Monsieur Denis a quitté sa fonction d'Administrateur le 21.05.2018 et sa fonction de *Chief Operating Officer* le 31.05.2018.

Monsieur Jean-Pierre Hanin, *Chief Executive Officer*, supervise provisoirement les équipes et les activités opérationnelles de Cofinimmo depuis le 31.05.2018.

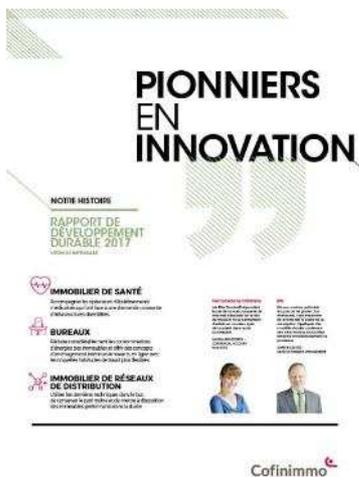
¹ Voir également notre communiqué de presse du 24.05.2018, disponible sur notre site internet.

INFORMATION REGLEMENTEE

Bruxelles, embargo jusqu'au 26.07.2018, 17:40 CET

1.10. Politique de développement et de gestion durable

1.10.1. Publications



Le 09.04.2018, Cofinimmo a publié, pour la quatrième année consécutive, un Rapport de Développement Durable. Dans cette édition, les champs d'actions de Cofinimmo, repris dans la matrice de matérialité de l'entreprise, ont été liés de manière directe et évidente aux objectifs de développement durable des Nations Unies (*Sustainable Development Goals - SDG*).

La version intégrale de ce nouveau rapport contient également une série d'annexes, telle que le premier rapport dédié aux 'Green & Social Bonds' émis en décembre 2016, le tableau de bord et les données relatives aux consommations d'électricité, de gaz et d'eau, ainsi qu'à la production de déchets, le tout suivant les indicateurs de performance prônés par l'EPRA. Les informations récoltées représentent une couverture de 74 % des surfaces locatives du Groupe.

1.10.2. Notation extra-financière

Depuis décembre 2017, Cofinimmo fait partie de l'indice 'Euronext Vigeo Eiris – Eurozone 120'. Cet indice, revu de manière semestrielle, reprend les 120 entreprises de la zone euro les plus avancées en termes de performances environnementale, sociale et de gouvernance (ESG). Suite à la révision de juin 2018, Cofinimmo a maintenu sa présence dans cet indice.

1.10.3. Récompenses et distinctions

Au niveau social, Cofinimmo a obtenu le niveau 'Gold' du label 'Investors in People'. Cette accréditation met en évidence les investissements consentis dans l'intérêt des employés et permet au Groupe Cofinimmo d'attirer de nouveaux talents.

En mars 2018, la 'European Parking Association' a décerné le 'ESPA¹ Gold Award' à l'immeuble de parkings situé sur le site de l'hôpital Amphia à Breda (Pays-Bas) et appartenant à Cofinimmo, mettant ainsi en exergue la qualité de cette construction.

1.10.4. Panneaux photovoltaïques

Actuellement, plus de 1 700 panneaux photovoltaïques sont placés sur la toiture de l'immeuble de parkings Amphia à Breda. Les 381 MWh/an produits pourront alimenter l'ensemble de l'immeuble, notamment les bornes de recharge électrique et l'éclairage. En janvier 2018, Cofinimmo a également signé un contrat pour le placement de 180 panneaux photovoltaïques sur la toiture de l'immeuble Colonel Bourg 122. Ils produiront ensemble environ 54 MWh/an.

¹ European Standard Parking Award.

INFORMATION REGLEMENTEE

Bruxelles, embargo jusqu'au 26.07.2018, 17:40 CET

1.11. Gestion des risques

Le Conseil d'Administration considère que les principaux facteurs de risque détaillés en page 5 à 14 de la note d'opération du 20.06.2018 (publiée dans le cadre de l'augmentation de capital du 02.07.2018) restent pertinents pour les mois restants de l'exercice 2018.

1.12. Evénements survenus après le 30.06.2018

1.12.1. Augmentation de capital avec droits d'allocation irréductible pour 155 millions EUR

Le 20.06.2018, Cofinimmo a lancé une augmentation de capital avec droits d'allocation irréductible pour un montant brut d'environ 155 millions EUR, avec pour objectif de financer le pipeline 2018 d'investissements engagés et sous due diligence, tout en maintenant un taux d'endettement aux alentours de 45 %.

Le prix de souscription d'une action nouvelle a été fixé à 94,50 EUR, représentant une réduction de 10 % par rapport au prix théorique (après détachement du coupon représentant le droit d'allocation irréductible et du coupon représentant le dividende *pro rata temporis* 2018). Le ratio d'échange s'élevait à 13 droits d'allocation irréductible contre 1 action nouvelle.

A la fin de la période de souscription pour les détenteurs de droits d'allocation irréductible, 80,41 % du montant maximal de l'offre avaient été souscrits. Les droits d'allocation irréductible non exercés, transformés en scrips, ont fait l'objet d'un placement auprès d'investisseurs institutionnels le lendemain. L'offre a été souscrite à 100 % dans le cadre de ce placement, sans décote par rapport au cours de bourse de clôture de la veille (103,50 EUR).

Le 02.07.2018, Cofinimmo a ainsi émis 1 642 374 nouvelles actions à un prix de souscription de 94,50 EUR, soit environ 155 millions EUR. Ces nouvelles actions ont été immédiatement admises à la cotation et donnent droit à un dividende *pro rata temporis* à compter du 02.07.2018.

Dans le cadre du lancement de cette opération, la prévision de résultat net des activités clés – part du Groupe de 6,54 EUR par action pour l'ensemble de l'exercice 2018, publiée à l'occasion des résultats annuels le 08.02.2018 et dans le Rapport Financier Annuel 2017, a été revue en juin dernier. Pour rappel, compte tenu de l'émission de 1 642 374 nouvelles actions participant au résultat de l'exercice 2018 à partir du 02.07.2018, et du pipeline d'investissements engagés, la prévision s'élève depuis lors à 6,51 EUR par action¹. Partant, la prévision de dividende pour l'exercice 2018 de 5,50 EUR brut par action ordinaire telle que publiée dans le Rapport Financier 2017 est confirmée.

A la clôture de cette augmentation de capital, le ratio d'endettement *pro forma* du Groupe s'élève à 43 % et sa capacité d'investissement atteint 173 millions EUR, en tenant compte d'un ratio d'endettement à long terme aux alentours de 45 %.

Le tableau ci-dessous reprend la valeur de l'actif net par action *pro forma* après l'augmentation de capital clôturée le 02.07.2018.

¹ Cette prévision ne tient pas compte des investissements 2018 sous due diligence.

INFORMATION REGLEMENTEE

Bruxelles, embargo jusqu'au 26.07.2018, 17:40 CET

Valeur intrinsèque de l'action (en EUR)	02.07.2018	31.12.2017
Actif net réévalué par action en juste valeur ¹ après répartition du dividende de l'exercice 2017	88,56	83,76
Actif net réévalué par action en valeur d'investissement ² après répartition du dividende de l'exercice 2017	93,06	88,10

Pour comparer la valeur intrinsèque de l'action au cours de bourse, il convient encore de tenir compte du détachement du coupon n°33 qui a eu lieu le 20.06.2018 dans le cadre de l'augmentation de capital initiée le même jour. Pour rappel, le coupon n°33 donne droit au dividende 2018 *pro rata temporis* pour la période allant du 01.01.2018 au 01.07.2018. Compte tenu de ce dernier élément, la valeur intrinsèque de l'action ex coupon n°33³ peut être estimée à 86,10 EUR en juste valeur et à 90,60 EUR en valeur d'investissement.

Valeur intrinsèque diluée de l'action (en EUR)	02.07.2018	31.12.2017
Actif net dilué réévalué par action en juste valeur ¹ après répartition du dividende de l'exercice 2017	88,42	83,61
Actif net dilué réévalué par action en valeur d'investissement ² après répartition du dividende de l'exercice 2017	92,91	87,94

1.12.2. Accord relatif à l'acquisition d'une maison de repos et de soins à Bad Sassendorf (Allemagne)

Le 09.07.2018, le Groupe Cofinimmo a signé devant notaire un accord, sous conditions, relatif à l'acquisition de la maison de repos et de soins 'Seniorenzentrum Bad Sassendorf', située à Bad Sassendorf (Land de Rhénanie-du-Nord-Westphalie), une région réputée pour ses centres de cure thermale et cliniques. Le prix d'acquisition de 15 millions EUR sera payé au moment de la levée des conditions suspensives.



Seniorenzentrum Bad Sassendorf – Bad Sassendorf (DE)

L'actif construit en 1968, rénové et étendu en 2013, dispose d'environ 130 lits et 20 résidences-services, répartis sur une superficie hors-sol de près de 11 000 m². L'établissement est exploité par l'opérateur local Vital Wohnen Holding GmbH, un nouveau locataire pour Cofinimmo, avec lequel elle a signé un bail de type 'Dach und Fach'⁴, conclu pour une durée ferme de 20 ans. Le loyer sera indexé annuellement sur base de l'indice des prix à la consommation allemand. Le rendement locatif brut initial de la transaction s'élève à environ 6 %.

¹ Juste valeur : après déduction des frais de transaction (principalement des droits de mutation) de la valeur des immeubles de placement.

² Valeur d'investissement : avant déduction des frais de transaction.

³ Bien que le coupon n°33 soit estimé à 2,74 EUR par action ordinaire, l'effet de son détachement sur la valeur intrinsèque (calculée sur base de la totalité des actions après augmentation de capital, qu'elles soient ordinaires ou privilégiées) est de 2,46 EUR par action.

⁴ Le propriétaire assume principalement les coûts d'entretien de la toiture et de la structure du bâtiment.

INFORMATION REGLEMENTEE

Bruxelles, embargo jusqu'au 26.07.2018, 17:40 CET

1.12.3. Acquisition d'un centre de consultations médicales à Oisterwijk (Pays-Bas)

Le 13.07.2018, Cofinimmo a acquis le centre de consultations médicales MC Oisterwijk, situé à Oisterwijk près de Tilburg, pour un montant d'environ 3 millions EUR.

Le bâtiment, initialement un immeuble de bureaux construit en 2002, rénové et reconverti en tant que centre médical en 2017, compte une superficie hors sol d'environ 1 600 m². Il a ouvert ses portes récemment et est actuellement occupé à presque 70 % par plusieurs professionnels de soins. Pour les surfaces libres, la commercialisation intensive ('ramp up'), assurée par Maron Healthcare, a été entamée dès l'acquisition.

Les différents locataires ont signé ou signeront individuellement un bail de type 'double net'. Les loyers seront indexés annuellement sur base de l'indice des prix à la consommation. La durée moyenne pondérée résiduelle des baux déjà en cours est de cinq ans. Le rendement locatif brut s'élèvera à environ 8 % dès occupation totale de l'immeuble.

1.12.4. Acquisition d'une maison de repos et de soins à Riesa (Allemagne)

Le 13.07.2018, le Groupe Cofinimmo est devenu propriétaire de la maison de repos et de soins 'Azurit Seniorenzentrum Riesa', située dans la ville de Riesa, à mi-chemin entre Leipzig et Dresde, dans le Land de Saxe.

Il s'agit d'un actif nouvellement construit d'une valeur de plus de 15 millions EUR offrant une superficie hors sol de près de 6 500 m² et d'une capacité d'environ 140 lits. L'établissement est exploité par le Groupe Azurit Rohr GmbH, avec lequel Cofinimmo a signé un bail de type 'Dach und Fach'¹, d'une durée de 25 ans. Le rendement locatif brut initial s'élève à près de 6 %. Le loyer sera indexé sur base de l'indice allemand des prix à la consommation.

1.12.5. Attribution du marché public Neo Phase 2 au consortium CFE/Cofinimmo

Le 19.07.2018, NEO scrl a annoncé avoir attribué le marché public Neo Phase 2 au consortium composé de CFE/Cofinimmo, associé aux Ateliers Jean Nouvel et MDW Architecture. Ce marché public, lancé par la Ville de Bruxelles et la Région de Bruxelles-Capitale en 2013, porte sur la construction d'un centre de congrès et d'un hôtel sur le plateau du Heysel, au Nord de Bruxelles. Conformément à la réglementation sur les marchés publics, aucun contrat ne pourra cependant être conclu avant l'expiration d'un délai de 15 jours à compter de la communication de la décision ou, en cas de recours en suspension dans ce délai, avant la décision de l'instance de recours compétente.

¹ Le propriétaire assume principalement les coûts d'entretien de la toiture et de la structure du bâtiment.

INFORMATION REGLEMENTEE

Bruxelles, embargo jusqu'au 26.07.2018, 17:40 CET

1.12.6. Acquisition d'un centre de revalidation gériatrique et d'une maison de repos et de soins à Rotterdam (Pays-Bas)

Le 19.07.2018, Cofinimmo et Fundis ont signé un accord, sous conditions, relatif à l'acquisition d'un site situé à Hillegersberg, une entité communale de Rotterdam, sur lequel sont implantés un centre de revalidation gériatrique datant de 1966 et une maison de repos et de soins datant de 1999.

Cofinimmo financera la rénovation lourde du centre de revalidation, et la démolition et le redéveloppement de la maison de repos et de soins. Le prix d'acquisition du site actuel et le budget des travaux représentent ensemble un montant total de 23 millions EUR. Une continuité des soins actuels est assurée durant toute la durée des travaux, qui se dérouleront en plusieurs phases et dont la livraison est prévue pour fin 2020. Les bâtiments neufs offriront 27 places en revalidation, 60 places en revalidation gériatrique et 48 places pour les soins de longue durée, réparties sur une surface hors sol de près de 11 000 m².

Les établissements seront exploités par Fundis, avec lequel Cofinimmo a signé un bail de type 'double net'¹ qui a pris cours à la date d'acquisition. Après livraison des travaux, il sera revu pour une durée de 25 ans. Le loyer sera indexé annuellement sur base de l'indice des prix à la consommation néerlandais. Le rendement locatif brut de l'opération après travaux s'élèvera à environ 6 %.

¹ Le propriétaire assume principalement les coûts d'entretien de la toiture et de la structure du bâtiment.

INFORMATION REGLEMENTEE

Bruxelles, embargo jusqu'au 26.07.2018, 17:40 CET

2. Etats financiers résumés

Le jeu d'états financiers résumés a été établi en utilisant des méthodes comptables conformes au référentiel IFRS tel qu'exécuté dans l'Arrêté Royal belge du 13.07.2014 relatif aux Sociétés Immobilières Réglementées, et en particulier à la norme IAS 34 relative à l'information financière intermédiaire.

L'information reprises dans ces états financiers intermédiaires résumés n'est pas aussi exhaustive que celle reprise dans les états financiers annuels. Ces états financiers intermédiaires résumés doivent donc être lu conjointement avec les états financiers annuels.

Les principes et méthodes comptables adoptés pour l'établissement des états financiers intermédiaires résumés sont identiques à ceux utilisés dans les états financiers annuels relatifs à l'exercice 2017, sauf en ce qui concerne l'application des nouvelles normes IFRS 9 et 15.

- IFRS 9 – *Instruments financiers* (entrée en vigueur le 01.01.2018)
La norme IFRS 9 contient les dispositions relatives à la classification et à l'évaluation des actifs et passifs financiers, la dépréciation des actifs financiers et la comptabilité de couverture générale. IFRS 9 remplace la majeure partie de la norme IAS 39 – *Instruments financiers : Comptabilisation et évaluation*. L'application de la norme IFRS 9 n'a pas d'impact matériel sur les états financiers consolidés de Cofinimmo. Référence est faite à la note 11 qui reprend les impacts de la norme IFRS 9.
- IFRS 15 – *Produits des activités ordinaires tirés de contrats conclus avec des clients* (entrée en vigueur le 01.01.2018)
La norme IFRS 15 établit un modèle unique complet quant à la comptabilisation des produits des activités ordinaires provenant de contrats avec des clients. Elle n'a pas d'impact matériel sur les états financiers consolidés de Cofinimmo car les contrats de location sont exclus du champ d'application de la norme et représentent la principale source de produits pour Cofinimmo. Les principes de la norme IFRS 15 sont néanmoins applicables aux composantes non locatives qui peuvent être comprises dans des contrats de location ou dans des accords séparés, telles que les services de maintenance chargés au preneur. Compte tenu du fait que ces composantes non locatives sont relativement limitées et représentent principalement des services comptabilisés progressivement tant selon la norme IFRS 15 que la norme IAS 18, Cofinimmo confirme que la norme IFRS 15 n'a pas d'impact matériel à cet égard.

INFORMATION REGLEMENTEE

Bruxelles, embargo jusqu'au 26.07.2018, 17:40 CET

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

A. RESULTAT NET	Notes	1^{er} semestre 2018	1^{er} semestre 2017
Revenus locatifs	5	103 421	104 082
Reprises de loyers cédés et escomptés	5	4 736	6 237
Charges relatives à la location		-278	125
Résultat locatif net	4; 5	107 879	110 444
Récupération de charges immobilières		-23	1 657
Récupération de charges locatives et de taxes normalement assumées par le locataire sur immeubles loués		31 973	33 495
Frais incombant aux locataires et assumés par le propriétaire sur dégâts locatifs et remises en état au terme du bail		-762	-1 388
Charges locatives et taxes normalement assumées par le locataire sur immeubles loués		-37 864	-36 878
Résultat immobilier		101 203	107 330
Frais techniques		-1 542	-2 857
Frais commerciaux		-994	-806
Charges et taxes sur immeubles non loués		-3 614	-4 092
Frais de gestion immobilière		-9 447	-9 577
Charges immobilières		-15 597	-17 332
Résultat d'exploitation des immeubles		85 606	89 998
Frais généraux de la société		-4 048	-4 104
Résultat d'exploitation avant résultat sur portefeuille		81 558	85 894
Résultat sur vente d'immeubles de placement et autres actifs non-financiers		27 731	423
Variations de la juste valeur des immeubles de placement		4 901	-7 870
Autre résultat sur portefeuille		-2 045	-3 385
Résultat d'exploitation		112 145	75 062
Revenus financiers	6	6 146	2 704
Charges d'intérêts nettes	7	-15 212	-14 977
Autres charges financières	8	-332	-407
Variations de la juste valeur des actifs et passifs financiers	9	-928	7 216
Résultat financier		-10 326	-5 464
Quote-part dans le résultat des entreprises associées et co-entreprises		394	236
Résultat avant impôt		102 213	69 834
Impôts des sociétés		-1 966	-1 904
Exit tax		269	-76
Impôt		-1 697	-1 980
Résultat net		100 516	67 854
Intérêts minoritaires		-2 929	-2 685
Résultat net – part du Groupe		97 587	65 169

INFORMATION REGLEMENTEE

Bruxelles, embargo jusqu'au 26.07.2018, 17:40 CET

B. AUTRES ELEMENTS DU RESULTAT GLOBAL RECYCLABLES EN COMPTES DE RESULTATS	Notes	1^{er} semestre 2018	1^{er} semestre 2017
Impact du recyclage en comptes de résultats des instruments de couvertures pour lesquels la relation au risque couvert a pris fin		-578	5 640
Quote-part dans les autres éléments de résultat global des entreprises associées/co-entreprises		41	40
Autres éléments du résultat global recyclables en comptes de résultats		-537	5 680
Intérêts minoritaires			
Autres éléments du résultat global recyclables en compte de résultats – part du Groupe		-537	5 680

C. RESULTAT GLOBAL	Notes	1^{er} semestre 2018	1^{er} semestre 2017
Résultat global		99 979	73 534
Intérêts minoritaires		-2 929	-2 685
Résultat global – part du Groupe		97 050	70 849

INFORMATION REGLEMENTEE

Bruxelles, embargo jusqu'au 26.07.2018, 17:40 CET

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

	30.06.2018	30.06.2017
Revenus locatifs, nets des charges relatives à la location*	103 143	104 207
Reprises de loyers cédés et escomptés (élément non monétaire)	4 736	6 237
Charges locatives et taxes non récupérées sur immeubles loués*	-1 408	-1 291
Taxes non récupérées sur immeubles en rénovation*	-4 483	-2 092
Frais de remise en état, nets d'indemnités pour dégâts locatifs*	-784	269
Résultat immobilier	101 203	107 330
Frais techniques	-1 542	-2 857
Frais commerciaux	-994	-806
Charges locatives et taxes sur immeubles non loués	-3 614	-4 092
Résultat d'exploitation des immeubles après charges immobilières directes	95 053	99 575
Frais généraux de la société	-13 495	-13 681
Résultat d'exploitation (avant résultat sur portefeuille)	81 558	85 894
Revenus financiers	6 146	2 704
Charges d'intérêts nettes	-15 212	-14 977
Autres charges financières	-332	-407
Quote-part dans le résultat net des activités clés des entreprises associées et co-entreprises	241	237
Impôts	-1 966	-1 904
Résultat net des activités clés*	70 434	71 547
Intérêts minoritaires relatifs au résultat net des activités clés	- 2 220	-2 258
Résultat net des activités clés – part du Groupe	68 214	69 289
Variation de la juste valeur des instruments financiers	-2 382	12 931
Frais de restructuration des instruments financiers*	1 454	-5 715
Quote-part dans le résultat sur instruments financiers des entreprises associées et co-entreprises		
Résultat sur instruments financiers*	-928	7 216
Intérêts minoritaires relatifs au résultat sur instruments financiers	-312	-302
Résultat sur instruments financiers – part du Groupe*	-1 239	6 914
Résultat sur vente d'immeubles de placement et autres actifs non-financiers	27 731	423
Variations de la juste valeur des immeubles de placement	4 901	-7 870
Quote-part dans le résultat sur portefeuille des entreprises associées et co-entreprises	153	-1
Autre résultat sur portefeuille	-1 776	-3 461
Résultat sur portefeuille*	31 009	-10 909
Intérêts minoritaires relatifs au résultat sur portefeuille	-397	-125
Résultat sur portefeuille – part du Groupe*	30 612	-11 034
Résultat net	100 516	67 854
Intérêts minoritaires	-2 929	-2 685
Résultat net – part du Groupe	97 587	65 169

INFORMATION REGLEMENTEE

Bruxelles, embargo jusqu'au 26.07.2018, 17:40 CET

NOMBRE D' ACTIONS	30.06.2018	30.06.2017
Nombre d'actions ordinaires émises (y inclus actions de trésorerie)	20 667 801	20 667 313
Nombre d'actions ordinaires en circulation	20 625 629	20 624 939
Nombre d'actions ordinaires pris en compte dans le calcul du résultat par action	20 625 629	20 624 939
Nombre d'actions privilégiées émises	683 073	683 561
Nombre d'actions privilégiées en circulation	683 073	683 561
Nombre d'actions privilégiées pris en compte dans le calcul du résultat par action	683 073	683 561
Nombre total d'actions émises (y inclus actions de trésorerie)	21 350 874	21 350 874
Nombre total d'actions en circulation	21 308 702	21 308 500
Nombre total d'actions pris en compte dans le calcul du résultat par action	21 308 702	21 308 500

Commentaires sur les comptes de résultats consolidés – Schéma analytique

Les revenus locatifs nets s'élèvent à 103 millions EUR au 30.06.2018, à comparer à 104 millions EUR au 30.06.2017 (-1,0 %). La perte de revenus résultant du départ d'AXA Belgium du site Souverain 23-25 en août 2017 a été partiellement compensée par les revenus locatifs générés par les investissements en immobilier de santé en Allemagne et aux Pays-Bas, et par les immeubles de bureaux Egmont I et II entre la date de rachat des créances de loyers et la date de signature de l'emphytéose (2 millions EUR, élément non récurrent du premier trimestre de 2018). A composition constante*, les revenus locatifs bruts sont en hausse (+1,2 %) entre le 30.06.2017 et le 30.06.2018 : l'effet positif des nouvelles locations (+2,5 %) et de l'indexation des baux (+1,5 %) ont largement compensé l'effet négatif des départs (-2,2 %) et des renégociations (-0,6 %).

La rubrique 'Reprise de loyers cédés et escomptés' (élément non monétaire) a diminué de 6 millions EUR au 30.06.2017 à 5 millions EUR au 30.06.2018, une évolution due principalement au rachat des créances de loyers relatives aux immeubles de bureaux Egmont I et II le 13.02.2018.

Au niveau des frais d'exploitation directs :

- La fin de l'exploitation du site Souverain 23-25 a eu pour conséquence une augmentation de 2 millions EUR des taxes non récupérées sur immeubles en rénovation entre le 30.06.2017 et le 30.06.2018.
- Les frais de remise en état, nets d'indemnités pour dégâts locatifs s'élèvent à 1 million EUR au 30.06.2018, alors qu'ils étaient quasi nuls au 30.06.2017. Cette variation s'explique principalement par la perception, dans le courant du premier trimestre de 2017, d'une indemnité locative de 2 millions EUR consécutive à l'acquisition en 2016 de l'immeuble de bureaux Loi 34 (élément non récurrent de l'exercice précédent).
- Les frais techniques s'élèvent à -2 millions EUR au 30.06.2018 par rapport à -3 millions EUR au 30.06.2017. Ces frais sont par nature exposés de façon non régulière sur l'exercice ou d'un exercice à l'autre. Le montant de 2018 comprend aussi la récupération d'une garantie totale sur les immeubles de bureaux Souverain 23-25 (élément non récurrent).

INFORMATION REGLEMENTEE

Bruxelles, embargo jusqu'au 26.07.2018, 17:40 CET

Les revenus financiers ont augmenté de 3 millions EUR entre le 30.06.2017 et le 30.06.2018. Cette augmentation s'explique principalement par l'extourne d'une provision de maintenance relative aux immeubles de bureaux Egmont I et II, provision devenue superflue suite à la signature de l'emphytéose sur ces immeubles (élément non récurrent). Cette provision avait été comptabilisée en résultat financier lors de la cession de créance.

Les impôts sont stables entre le 30.06.2017 et le 30.06.2018, l'effet favorable de la diminution du taux d'impôt des sociétés belges (29,58 % vs. 33,99 %) étant compensé par la variation des éléments non-récurrents entre le premier semestre 2017 et le premier semestre 2018.

Le résultat net des activités clés – part du Groupe s'élève à 68 millions EUR au 30.06.2018, à comparer à 69 millions EUR au 30.06.2017. Par action, le résultat net des activités clés – part du Groupe est en ligne avec les prévisions et ressort à 3,20 EUR par action au 30.06.2018, contre 3,25 EUR par action au 30.06.2017.

Au niveau du résultat sur instruments financiers, la rubrique 'Variation de la juste valeur des instruments financiers' ressort à -2 millions EUR au 30.06.2018, contre 13 millions EUR au 30.06.2017. Cette diminution s'explique par l'évolution de la courbe des taux d'intérêt futurs entre ces deux périodes. Les 'frais de restructuration des instruments financiers' s'élèvent à 1 million EUR au 30.06.2018, alors qu'ils s'élevaient à -6 millions EUR au 30.06.2017. Les chiffres de 2018 reflètent le résultat positif de l'annulation de deux options de vente d'une devise étrangères en euros. Les chiffres de 2017, quant à eux, traduisent le recyclage en compte de résultats des instruments de couverture pour lesquels la relation au risque couvert avait pris fin.

Au sein du résultat sur portefeuille, le résultat sur vente d'immeubles de placement et autres actifs non-financiers s'établit à 28 millions EUR au 30.06.2018 et comprend principalement la plus-value de 27 millions EUR réalisée sur l'emphytéose concédée sur les immeubles Egmont I et II (élément non récurrent). La rubrique 'Variations de la juste valeur des immeubles de placements' ressort à 5 millions EUR au 30.06.2018 : l'appréciation de valeur des portefeuilles immobiliers de santé et de réseaux de distribution, ainsi que l'effet positif de la commercialisation de l'immeuble de bureaux Belliard 40, ont largement compensé la dépréciation de valeur de certains immeubles de bureaux. Hors effet initial de variation du périmètre, la variation de juste valeur des immeubles de placement est positive (+0,5 %) sur le semestre. La rubrique 'Autre résultat sur portefeuille', quant à elle, s'élève à -2 millions EUR au 30.06.2018 et comprend principalement l'effet des impôts différés¹.

Le résultat net – part du Groupe s'élève à 98 millions EUR au 30.06.2018, contre 65 millions EUR au 30.06.2017. Par action, ces chiffres s'établissent à 4,58 EUR au 30.06.2018 et 3,06 EUR au 30.06.2017.

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

INFORMATION REGLEMENTEE

Bruxelles, embargo jusqu'au 26.07.2018, 17:40 CET

2.3. Bilan consolidé (x 1 000 EUR)

ACTIF	Notes	30.06.2018	31.12.2017
Actifs non courants		3 803 982	3 689 016
Goodwill	4	85 156	85 156
Immobilisations incorporelles		963	826
Immeubles de placement	4; 10	3 622 347	3 506 981
Autres immobilisations corporelles		953	926
Actifs financiers non courants		463	871
Créances de location-financement		84 867	85 148
Créances commerciales et autres actifs non courants		1 374	1 370
Impôts différés		525	448
Participations dans des entreprises associées et co-entreprises		7 333	7 290
Actifs courants		107 828	93 566
Actifs détenus en vue de la vente	4; 10	800	800
Créances de location-financement		1 983	1 826
Créances commerciales		25 038	23 698
Créances fiscales et autres actifs courants		13 548	19 917
Trésorerie et équivalents de trésorerie		33 607	22 532
Comptes de régularisation		32 852	24 793
TOTAL DE L'ACTIF		3 911 810	3 782 582

CAPITAUX PROPRES ET PASSIF	Notes	30.06.2018	31.12.2017
Capitaux propres		1 964 525	1 986 440
Capitaux propres attribuables aux actionnaires de la société mère		1 880 619	1 903 160
Capital	12	1 141 904	1 141 904
Primes d'émission	12	520 644	520 655
Réserves		120 485	103 239
Résultat net de l'exercice	12	97 587	137 362
Intérêts minoritaires		83 905	83 280
Passif		1 947 285	1 796 142
Passifs non courants		1 285 572	1 222 857
Provisions		23 964	25 886
Dettes financières non courantes		1 172 796	1 112 890
Autres passifs financiers non courants		47 059	43 729
Impôts différés		41 753	40 352
Passifs courants		661 713	573 285
Dettes financières courantes		542 818	462 810
Autres passifs financiers courants		276	4 544
Dettes commerciales et autres dettes courantes		100 984	81 362
Comptes de régularisation		17 635	24 569
TOTAL DES CAPITAUX PROPRES ET DU PASSIF		3 911 810	3 782 582

INFORMATION REGLEMENTEE

Bruxelles, embargo jusqu'au 26.07.2018, 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 3 780 millions EUR au 30.06.2018, à comparer à 3 654 millions EUR au 31.12.2017. Sa juste valeur, reprise dans le bilan consolidé, par application de la norme IAS 40, s'obtient en déduisant de la valeur d'investissement les frais de transaction. Au 30.06.2018, la juste valeur atteint 3 623 millions EUR, à comparer à 3 508 millions EUR au 31.12.2017.

La rubrique « Participations dans des entreprises associées et co-entreprises » concerne les intérêts de 51 % de Cofinimmo dans Cofinea I SAS (résidences médicalisées en France). La rubrique « Intérêts minoritaires » inclut les obligations remboursables en actions émises par la filiale Cofinimur I SA (réseau de distribution MAAF/GMF en France), ainsi que les intérêts minoritaires de sept filiales.

2.4. Calcul du ratio d'endettement consolidé

(x 1 000 EUR)		30.06.2018	31.12.2017
Dettes financières non courantes		1 172 796	1 112 891
Autres passifs financiers non courants (excepté instruments de couverture)	+	312	281
Dettes financières courantes	+	542 818	462 810
Dettes commerciales et autres dettes courantes	+	100 984	81 363
Dette totale	=	1 816 910	1 657 343
Actif total		3 911 810	3 782 582
Instruments de couverture	-	463	871
Actif total (excepté instruments de couverture)	/	3 911 346	3 781 711
RATIO D'ENDETTEMENT	=	46,4 %	43,7 %

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

INFORMATION REGLEMENTEE

Bruxelles, embargo jusqu'au 26.07.2018, 17:40 CET

2.5. Tableau des flux de trésorerie (x 1 000 EUR)

	30.06.2018	30.06.2017
TRESORERIE ET EQUIVALENTS DE TRESORERIE AU DEBUT DE L'EXERCICE	22 531	41 271
ACTIVITÉS OPÉRATIONNELLES	30.06.2018	30.06.2017
Résultat net de la période	97 587	65 169
Extourne des charges et produits d'intérêts	12 694	12 521
Extourne des plus et moins-values sur cession d'actifs immobiliers	-27 731	-423
Extourne des plus et moins-values sur cession d'actifs financiers		
Extourne des charges et produits sans effet de trésorerie	-9 359	-536
Variation du besoin en fonds de roulement	-2 374	11 045
Flux de trésorerie résultant des activités opérationnelles	70 818	87 776
ACTIVITÉS D'INVESTISSEMENT	30.06.2018	30.06.2017
Investissements en immobilisations incorporelles et autres immobilisations corporelles	-523	-480
Acquisitions en immeubles de placement	-251 588	-26 343
Extensions d'immeubles de placement	-12 358	-12 389
Investissements sur immeubles de placement	-15 414	-19 365
Acquisitions de filiales consolidées	-150 876	-1 058
Cessions d'immeubles de placement	370 488	13 107
Cessions d'autres actifs	51	
Cession de filiales consolidées		
Paieement de l'exit tax	-442	
Cession et remboursement de créances de location-financement	811	909
Autres flux liés aux activités d'investissement	-4	
Flux de trésorerie résultant des activités d'investissement	-59 854	-45 619
ACTIVITÉS DE FINANCEMENT	30.06.2018	30.06.2017
Cessions d'actions propres		227
Dividendes payés aux actionnaires	-118 328	-83 158
Coupons payés aux orataires	-2 884	-2 496
Coupons payés aux minoritaires	-1 372	-58
Augmentation des dettes financières	135 104	43 134
Diminution des dettes financières	-1	
Produits financiers encaissés	3 193	2 704
Charges financières décaissées	-15 496	-15 225
Autres flux liés aux activités de financement	-103	-2 607
Flux de trésorerie résultant des activités de financement	112	-57 479
TRESORERIE ET EQUIVALENTS DE TRESORERIE EN FIN DE PERIODE	33 607	25 949

2.6. Etat consolidé des variations des capitaux propres (x 1 000 EUR)

(x 1 000 EUR)	Au 01.01.2018	Affectation du résultat net 2017	Dividendes/ Coupons	Emission d'actions	Acquisitions/ Cessions d'actions propres	Couverture des flux de trésorerie	Transfert entre les réserves disponibles et indisponibles lors de la cession d'actif	Autres	Résultat de l'exercice	Au 30.06.2018
Capital	1 141 904									1 141 904
Primes d'émissions	520 655			-11						520 644
Réserves	103 239	137 362	-118 071	0	0	-537	0	-1 508	0	120 485
Réserve du solde des variations de juste valeur des biens immobiliers	-169 760	18 809					-8 234			-159 185
Réserve des droits de mutations estimés intervenant lors de l'aliénation hypothétique des immeubles de placement	-83 955	-8 362					2 546			-89 771
Réserve du solde des variations de juste valeur des instruments de couverture autorisés auxquels la comptabilité de couverture telle que définie en IFRS est appliquée	4 969	-2 668				-537	-1 948			-185
Réserve du solde des variations de juste valeur des instruments de couverture autorisés auxquels la comptabilité de couverture telle que définie en IFRS n'est pas appliquée	-19 592	18 942					141			-509
Réserve disponible	366 119	111 099	-118 071			0	7 496	-1 565		365 078
Réserve indisponible	5 457	-457						58		5 058
Résultat net de l'exercice	137 362	-137 362							97 587	97 587
Total des capitaux propres attribuables aux actionnaires de la société-mère	1 903 160	0	-118 071	-11	0	-537	0	-1 508	97 587	1 880 620
Intérêts minoritaires	83 280		-4 256					1 952	2 929	83 905
Total des capitaux propres	1 986 440	0	-122 327	-11	0	-537	0	445	100 516	1 964 525

INFORMATION REGLEMENTEE

Bruxelles, embargo jusqu'au 27.07.2017, 17:40 CET

2.7. Notes sur les états financiers intermédiaires résumés

Note 1. Informations générales

Cofinimmo SA (la « Société ») est une SIR publique (Société Immobilière Réglementée) soumise à la législation belge, ayant son siège social à 1200 Bruxelles (boulevard de la Woluwe 58).

Les états financiers intermédiaires résumés de Cofinimmo SA clôturés au 30.06.2018 comprennent la Société et ses filiales (« le Groupe »). Le périmètre de consolidation a évolué depuis le 31.12.2017 (voir Note 14).

Les états financiers intermédiaires résumés ont été arrêtés par le Conseil d'Administration du 26.07.2018. Le commissaire Deloitte, Reviseurs d'Entreprises, représenté par Monsieur Rik Neckebroek, a clôturé ses travaux de revue limitée et a confirmé que les informations comptables reprises dans le présent Rapport Financier Semestriel n'appellent aucune réserve de sa part et concordent avec les états financiers arrêtés par le Conseil d'Administration.

Note 2. Méthodes comptables significatives

Les états financiers consolidés semestriels ont été préparés conformément au référentiel IFRS (*International Financial Reporting Standards*) tel qu'exécuté dans l'Arrêté Royal belge du 13.07.2014 relatif aux Sociétés Immobilières Réglementées, et conformément à la norme IAS 34, *Information Financière Intermédiaire*.

L'information reprise dans ces états financiers intermédiaires résumés n'est pas aussi exhaustive que celle reprise dans les états financiers annuels. Ces états financiers intermédiaires résumés doivent donc être lu conjointement avec les états financiers annuels.

Les principes et méthodes comptables adoptés pour l'établissement des états financiers intermédiaires sont identiques à ceux utilisés dans les états financiers annuels relatifs à l'exercice 2017, sauf en ce qui concerne l'application des nouvelles normes IFRS 9 et IFRS 15. Leur impact sur les comptes consolidés de Cofinimmo n'est toutefois pas matériel.

Certaines informations financières dans ce Rapport Financier Semestriel ont été arrondies et en conséquence, les nombres figurant en total dans ce Rapport peuvent légèrement différer de la somme arithmétique exacte des nombres qui les précèdent.

Note 3. Gestion du risque opérationnel et financier

Les risques identifiés et décrits dans le Rapport Financier Annuel 2017 restent en substance ceux auxquels est confronté le Groupe au 30.06.2018. La maîtrise de ces risques a été effectuée avec les mêmes moyens et selon les mêmes critères durant le semestre qu'au cours de l'exercice précédent.

Note 4. Information sectorielle (x 1 000 EUR) – Portefeuille global

COMPTES DE RESULTATS	Santé		Bureaux		Réseaux de distribution		Autres		Montants non affectés		TOTAL	
	2018	2017	2018	2017	2018	2017	2018	2017	2018	2017	2018	2017
AU 30.06												
Résultat locatif net	50 020	46 912	38 211	43 842	18 661	18 731	988	958			107 879	110 444
Résultat immobilier après frais directs des immeubles	49 058	45 490	27 431	34 517	17 467	18 118	1 096	1 449			95 053	99 575
Frais de gestion immobilière									-9 446	-9 577	-9 446	-9 577
Frais généraux de la société									-4 048	-4 104	-4 048	-4 104
Résultat sur vente d'immeubles de placement et autres actifs non-financiers		-370	27 393	190	339	603					27 731	423
Variations de la juste valeur des immeubles de placement	1 402	10 460	-192	-20 350	3 601	-437	90	2 457			4 901	-7 870
Autre résultat sur portefeuille	-1 352	-3 768	-90	227	-602	156					-2 045	-3 385
Résultat d'exploitation	49 108	51 811	54 541	14 584	20 805	18 441	1 187	3 906	-13 495	-13 681	112 145	75 062
Résultat financier									-10 326	-5 464	-10 326	-5 464
Quote-part dans le résultat des entreprises associées et co-entreprises									394	236	394	236
Impôt									-1 697	-1 980	-1 697	-1 980
RESULTAT NET											100 516	67 854
RESULTAT NET – PART DU GROUPE											97 587	65 169

BILAN	Santé		Bureaux		Réseaux de distribution		Autres		Montants non affectés		TOTAL	
	2018	2017	2018	2017	2018	2017	2018	2017	2018	2017	2018	2017
AU 30.06/31.12												
Actif												
Goodwill	23 329	23 329			61 827	61 827					85 156	85 156
Immeubles de placement, dont :	1 790 067	1 588 113	1 246 440	1 335 119	557 205	555 205	28 635	28 544			3 622 347	3 506 981
<i>Projets de développement</i>	23 420	12 681	92 811	157 741		560					116 231	170 983
<i>Immobilisations à usage propre</i>			8 736	8 752							8 736	8 752
Actifs détenus en vue de la vente	800	800									800	800
Autres actifs									203 507	189 644	203 507	189 644
TOTAL DE L'ACTIF	1 814 196	1 612 242	1 246 440	1 335 119	619 032	617 032	28 635	28 544	203 507	189 644	3 911 810	3 782 582
Capitaux propres et Passif												
Capitaux propres									1 964 725	1 986 440	1 964 525	1 986 440
<i>Capitaux propres attribuables aux actionnaires de la société mère</i>									1 880 619	1 903 159	1 880 619	1 903 159
<i>Intérêts minoritaires</i>									83 905	83 280	83 905	83 280
Passif									1 947 285	1 796 142	1 947 285	1 796 142
TOTAL CAPITAUX PROPRES ET PASSIF											3 911 810	3 782 582

Note 4. Information sectorielle (x 1 000 EUR) – Santé

COMPTES DE RESULTATS	Allemagne		Belgique		France		Pays-Bas		TOTAL	
	2018	2017	2018	2017	2018	2017	2018	2017	2018	2017
AU 30.06										
Résultat locatif net	5 790	4 233	25 451	24 752	12 942	12 881	5 837	5 046	50 020	46 912
Résultat immobilier après frais directs des immeubles	5 625	4 021	25 384	24 265	12 822	12 673	5 227	4 531	49 058	45 490
Frais de gestion immobilière										
Frais généraux de la société										
Résultat sur vente d'immeubles de placement et autres actifs non-financiers								-370		-370
Variations de la juste valeur des immeubles de placement	-6 939	-340	3 682	11 508	-1 418	-2 312	6 077	1 603	1 402	10 460
Autre résultat sur portefeuille	-1 444	-165		118	-185	-3 494	277	-228	-1 352	-3 768
Résultat d'exploitation	-2 757	3 516	29 066	35 891	11 218	6 867	11 581	5 536	49 108	51 811
Résultat financier										
Quote-part dans le résultat des entreprises associées et co-entreprises										
Impôt										
RESULTAT NET										
RESULTAT NET – PART DU GROUPE										

BILAN	Allemagne		Belgique		France		Pays-Bas		TOTAL	
	2018	2017	2018	2017	2018	2017	2018	2017	2018	2017
AU 30.06/31.12										
Actif										
Goodwill					23 329	23 329			23 329	23 329
Immeubles de placement, dont :	331 700	148 600	866 584	856 160	403 195	401 740	188 588	181 613	1 790 067	1 588 113
<i>Projets de développement</i>	10 800		9 800	11 121			2 820	1 560	23 420	12 681
<i>Immobilisations à usage propre</i>										
Actifs détenus en vue de la vente					800	800			800	800
Autres actifs										
TOTAL DE L'ACTIF	331 700	148 600	866 584	856 160	427 324	425 869	188 588	181 613	1 814 196	1 612 242
Capitaux propres et Passif										
Capitaux propres										
<i>Capitaux propres attribuables aux actionnaires de la société mère</i>										
<i>Intérêts minoritaires</i>										
Passif										
TOTAL CAPITAUX PROPRES ET PASSIF										

Note 4. Information sectorielle (x 1 000 EUR) – Bureaux

COMPTES DE RESULTATS	Bruxelles CBD ¹		Bruxelles Décentralisé		Bruxelles Périphérie		Anvers		Autres régions		TOTAL	
	2018	2017	2018	2017	2018	2017	2018	2017	2018	2017	2018	2017
AU 30.06												
Résultat locatif net	13 552	12 936	14 020	20 355	4 250	4 217	2 399	2 337	3 989	3 997	38 211	43 842
Résultat immobilier après frais directs des immeubles	11 880	11 525	5 840	13 750	3 477	3 176	2 329	2 163	3 905	3 902	27 431	34 517
Frais de gestion immobilière												
Frais généraux de la société												
Résultat sur vente d'immeubles de placement et autres actifs non-financiers	26 892	39					500	151			27 393	190
Variations de la juste valeur des immeubles de placement	15 126	8 908	-10 035	-28 120	-4 146	-5 968	-1 335	1 037	198	3 793	-192	-20 350
Autre résultat sur portefeuille	-90	227									-90	227
Résultat d'exploitation	53 808	20 700	-4 195	-14 369	-669	-2 792	1 495	3 350	4 102	7 695	54 541	14 584
Résultat financier												
Quote-part dans le résultat des entreprises associées et co-entreprises												
Impôt												
RESULTAT NET												
RESULTAT NET – PART DU GROUPE												

BILAN	Bruxelles CBD		Bruxelles Décentralisé		Bruxelles Périphérie		Anvers		Autres régions		TOTAL	
	2018	2017	2018	2017	2018	2017	2018	2017	2018	2017	2018	2017
AU 30.06/31.12												
Actif												
Goodwill												
Immeubles de placement, dont :	485 340	564 649	451 252	456 529	123 191	126 451	65 945	67 379	120 712	120 110	1 246 440	1 335 119
<i>Projets de développement</i>	30 869	102 060	61 163	54 822	390	380	388	479			92 811	157 741
<i>Immobilisations à usage propre</i>			8 736	8 752							8 736	8 752
Actifs détenus en vue de la vente												
Autres actifs												
TOTAL DE L'ACTIF	485 340	564 649	451 252	456 529	123 191	126 451	65 945	67 379	120 712	120 110	1 246 440	1 335 119
Capitaux propres et Passif												
Capitaux propres												
<i>Capitaux propres attribuables aux actionnaires de la société mère</i>												
<i>Intérêts minoritaires</i>												
Passif												
TOTAL CAPITAUX PROPRES ET PASSIF												

¹ Central Business District.

Note 4. Information sectorielle (x 1 000 EUR) – Réseaux de distribution

COMPTE DE RESULTATS	Pubstone - Belgique		Pubstone - Pays-Bas		Cofinimur I - France		TOTAL	
AU 30.06	2018	2017	2018	2017	2018	2017	2018	2017
Résultat locatif net	9 905	9 765	4 884	5 018	3 872	3 948	18 661	18 731
Résultat immobilier après frais directs des immeubles	9 398	9 405	4 350	4 878	3 719	3 835	17 467	18 118
Frais de gestion immobilière								
Frais généraux de la société								
Résultat sur vente d'immeubles de placement et autres actifs non-financiers	176	621	140	27	23	-44	339	603
Variations de la juste valeur des immeubles de placement	2 165	268	1 300	-449	135	-256	3 601	-437
Autre résultat sur portefeuille	-12		-590	156			-602	156
Résultat d'exploitation	11 728	10 295	5 200	4 611	3 876	3 535	20 805	18 441
Résultat financier								
Quote-part dans le résultat des entreprises associées et co-entreprises								
Impôt								
RESULTAT NET								
RESULTAT NET – PART DU GROUPE								

BILAN	Pubstone - Belgique		Pubstone - Pays-Bas		Cofinimur I - France		TOTAL	
AU 30.06/31.12	2018	2017	2018	2017	2018	2017	2018	2017
Actif								
Goodwill	37 277	37 277	24 550	24 550			61 827	61 827
Immeubles de placement, dont :	289 523	287 574	140 587	140 116	127 095	127 515	557 205	555 205
<i>Projets de développement</i>						560	0	560
<i>Immobilisations à usage propre</i>								
Actifs détenus en vue de la vente							0	0
Autres actifs								
TOTAL DE L'ACTIF	326 800	324 851	165 137	164 666	127 095	127 515	619 032	617 032
Capitaux propres et Passif								
Capitaux propres								
<i>Capitaux propres attribuables aux actionnaires de la société mère</i>								
<i>Intérêts minoritaires</i>								
Passif								
TOTAL CAPITAUX PROPRES ET PASSIF								

INFORMATION REGLEMENTEE

Bruxelles, embargo jusqu'au 28.07.2016, 17:40 CET

Note 5. Revenus locatifs et charges relatives à la location (x 1 000 EUR)

	30.06.2018	30.06.2017
Revenus locatifs		
Revenu potentiel brut ¹	112 847	112 788
Vacance locative ²	-7 303	-6 902
Loyers³	105 544	105 886
Gratuités locatives	-1 978	- 1 908
Concessions accordées aux locataires	-286	-365
Indemnités de rupture anticipée de bail ⁴	141	469
SOUS-TOTAL	103 421	104 082
Reprises de loyers cédés et escomptés	4 736	6 237
Charges relatives à la location	-278	125
Loyer à payer sur locaux pris en location	-3	121
Réductions de valeur sur créances commerciales	-275	-1
Reprises de réductions de valeur sur créances commerciales		5
SOUS-TOTAL	-278	125
TOTAL	107 879	110 444

La méthode de classification et de traitement des revenus et charges locatifs est décrite de manière détaillée dans le Rapport Financier Annuel 2017 à la page 172.

Note 6. Revenus financiers (x 1 000 EUR)

	30.06.2018	30.06.2017
Intérêts et dividendes reçus ⁵	190	253
Redevances de location-financement et similaires	2 614	2 451
Autre	3 342 ⁶	
TOTAL	6 146	2 704

¹ Les revenus locatifs bruts correspondent à la somme des loyers réels perçus et des loyers estimés attribués aux surfaces vides.

² La vacance locative est calculée sur les espaces vides sur base de la valeur locative estimée par les experts immobiliers indépendants.

³ Y compris les revenus garantis par des promoteurs en remplacement des loyers.

⁴ Les indemnités de rupture sont comptabilisées en une fois dans les comptes de résultats, conformément à l'IAS 17.

⁵ Le montant des dividendes reçus est nul au 30.06.2018 et au 30.06.2017.

⁶ Ce montant comprend principalement l'extourne d'une provision de maintenance relative aux immeubles de bureaux Egmont I et II, provision devenue superflue à la suite de la concession d'une emphytéose sur ces immeubles (élément non récurrent). Cette provision avait été comptabilisée en résultat financier lors de la cession des créances.

INFORMATION REGLEMENTEE

Bruxelles, embargo jusqu'au 28.07.2016, 17:40 CET

Note 7. Charges d'intérêts nettes (x 1 000 EUR)

	30.06.2018	30.06.2017
Intérêts nominaux sur emprunts au coût amorti	-7 970	-8 222
Emprunts bilatéraux - taux flottant	-1 877	-1 304
Billets de trésorerie - taux flottant	-175	-304
Crédits d'investissement - taux flottant ou fixe	-263	-288
Obligations - taux fixe	-5 451	-6 122
Obligations convertibles	-204	-204
Reconstitution du nominal des dettes financières	-387	-374
Charges résultant d'instruments de couverture autorisés	-5 725	-4 820
Instruments de couverture autorisés auxquels la comptabilité de couverture n'est pas appliquée	-5 725	-4 820
Produits résultant d'instruments de couverture autorisés		
Instruments de couverture autorisés auxquels la comptabilité de couverture n'est pas appliquée		
Autres charges d'intérêts	-1 130	-1 561
TOTAL	-15 212	-14 977

Note 8. Autres charges financières (x 1 000 EUR)

	30.06.2018	30.06.2017
Frais bancaires et autres commissions	-284	-248
Autres	-48	-159
Plus/moins-values réalisées sur ventes d'instruments financiers		
Autres	-48	-159
TOTAL	-332	-407

INFORMATION REGLEMENTEE

Bruxelles, embargo jusqu'au 28.07.2016, 17:40 CET

Note 9. Variations de la juste valeur des actifs et passifs financiers (x 1 000 EUR)

	30.06.2018	30.06.2017
Instruments de couverture autorisés auxquels la comptabilité de couverture est appliquée	578	-5 586
Variation de la juste valeur des instruments de couverture autorisés auxquels la comptabilité de couverture est appliquée		54
Impact du recyclage en comptes de résultats des instruments de couverture pour lesquels la relation au risque a pris fin	578	-5 640
Instruments de couverture autorisés auxquels la comptabilité de couverture n'est pas appliquée	-2 806	12 877
Variation de la juste valeur des instruments de couverture autorisés auxquels la comptabilité de couverture n'est pas appliquée	-452	13 414
Obligations convertibles	-2 354	-537
Autres	1 300¹	-75
TOTAL	-928	7 216

¹ Ce montant comprend principalement le résultat positif de l'annulation de deux options de vente d'une devise étrangère en euros.

INFORMATION REGLEMENTEE

Bruxelles, embargo jusqu'au 28.07.2016, 17:40 CET

Note 10. Immeubles de placement (x 1 000 EUR)

	Immeubles disponibles à la location	Projets de développement	Immobilisations à usage propre	Total
Catégorie d'actifs¹	Niveau 3	Niveau 3	Niveau 3	
Au 01.01.2017	3 286 684	67 957	8 995	3 363 636
Investissements	16 206	56 649	-6	72 849
Acquisitions	58 988	622		59 610
Transferts de/à projets de développement	-35 951			-35 951
Transfert de/aux immeubles disponibles à la location		36 646		36 646
Ventes/Cessions (juste valeur des actifs vendus/cédés)	-16 493	-1 474		-17 967
Reprises de loyers cédés et escomptés	12 473			12 473
Variations de la juste valeur	5 340	10 582	-237	15 685
Au 31.12.2017	3 327 247²	170 982	8 752	3 506 981²
Investissements	7 390	13 805		21 195
Acquisitions	396 175	10 599		406 774
Transferts de/à projets de développement	76 923			76 923
Transfert de/aux immeubles disponibles à la location		-76 923		-76 923
Ventes/Cessions (juste valeur des actifs vendus/cédés)	-335 165	-100		-335 265
Reprises de loyers cédés et escomptés	4 736			4 736
Variations de la juste valeur	20 074	-2 132	-16	17 926
Au 30.06.2018	3 497 380³	116 231	8 736	3 622 347³

La juste valeur du portefeuille global telle que valorisée par les experts indépendants atteint 3 623 147 KEUR ; elle inclut les immeubles de placement pour 3 622 347 KEUR et les actifs détenus en vue de la vente pour 800 KEUR.

¹ La base des évaluations conduisant aux justes valeurs peut être qualifiée selon IFRS 13 en :

- Niveau 1 : prix cotés observables sur des marchés actifs ;
- Niveau 2 : données observables autres que les prix cotés inclus dans le niveau 1 ;
- Niveau 3 : données non observables.

² Y compris la juste valeur des immeubles de placement ayant fait l'objet de cession de créances qui s'élèvent à 250 126 KEUR.

³ Y compris la juste valeur des immeubles de placement faisant l'objet de cession de créances qui s'élève à 136 137 KEUR.

Note 11. Instruments financiers (x 1 000 EUR)

Les critères de classification des actifs et passifs financiers ont changé : la nouvelle norme IFRS 9 définit trois principales catégories en terme de classification des actifs et passifs financiers, c'est-à-dire *Désignés à la juste valeur par le biais du résultat net*, *Mesurés obligatoirement à la juste valeur par le biais du résultat net* et *Mesurés au coût amorti*. La catégorie *Détenus à des fins de transaction* relative à la norme IAS 39, a été supprimée. Un tableau de réconciliation entre les catégories prévues dans les normes IAS 39 et IFRS 9 est disponible en annexe 5.3.

En ce qui concerne la dépréciation des actifs financiers évalués au coût amorti, y compris les créances commerciales et créances de location-financement, l'application initiale du modèle des pertes de crédit attendues selon IFRS 9 conduira à la comptabilisation plus tôt des pertes de crédit par rapport au modèle des pertes de crédit encourues appliqué selon IAS 39. Compte tenu des montants relativement limités des créances commerciales et de location-financement, combinés au faible risque de crédit associé, ceci n'a pas d'impact matériel sur les états financiers consolidés de Cofinimmo.

L'obligation convertible ne remplit pas les conditions pour être qualifiée en partie ou en totalité d'instrument de fonds propres. L'instrument contient des dérivés incorporés. Afin de faciliter l'exercice de valorisation de cet instrument, Cofinimmo a décidé de le valoriser à la juste valeur. Les variations de juste valeur passent en comptes de résultats.

	30.06.2018					
	Désignés à la juste valeur par le biais du résultat net	Mesurés obligatoirement à la juste valeur par le biais du résultat net	Actifs ou passifs financiers mesurés au coût amorti	Juste valeur	Intérêts courus non échus	Qualification des justes valeurs
(x 1 000 EUR)						
Actifs financiers non courants		463	86 241	135 600		
Instruments de couverture		463		463		
<i>Instruments dérivés</i>		463		463		Niveau 2
Crédits et créances			86 241	135 137		
<i>Créances non courantes de location-financement</i>			84 867	133 762		Niveau 2
<i>Créances commerciales et autres actifs non courants</i>			1 374	1 374		Niveau 2
Actifs financiers courants		0	63 675	65 213		
Instruments de couvertures		0		0		
<i>Instruments dérivés</i>		0		0		Niveau 2
Crédits et créances			30 068	31 211		
<i>Créances courantes de location-financement</i>			1 983	3 125		Niveau 2
<i>Créances commerciales</i>			25 038	25 038		Niveau 2
<i>Autres</i>			3 048	3 048		Niveau 2
Trésorerie et équivalents de trésorerie			33 607	34 002		Niveau 2
TOTAL		463	149 917	200 813		

	30.06.2018					
	Désignés à la juste valeur par le biais du résultat net	Mesurés obligatoirement à la juste valeur par le biais du résultat net	Actifs ou passifs financiers mesurés au coût amorti	Juste valeur	Intérêts courus non échus	Qualification des justes valeurs
(x 1 000 EUR)						
Passifs financiers non courants	219 288	46 747	953 835	1 219 870	4 686	
Dettes financières non courantes	219 288		953 523	1 172 811	4 686	
<i>Obligations</i>			453 947	453 947	4 361	Niveau 2
<i>Obligations convertibles</i>	216 593			216 593	324	Niveau 1
<i>Obligations Remboursables en Actions (ORA)</i>	2 696			2 696		Niveau 2
<i>Etablissements de crédit</i>			433 472	433 472	0	Niveau 2
<i>Billets de trésorerie long terme</i>			56 000	56 000	0	Niveau 2
<i>Garanties locatives reçues et autres</i>			10 104	10 104		Niveau 2
Autres passifs financiers non-courants		46 747	312	47 059	0	
<i>Instruments dérivés</i>		46 747		46 747		Niveau 2
<i>Autres</i>			312	312		Niveau 2
Passifs financiers courants		276	644 650	644 926	1 235	
Dettes financières courantes			542 817	542 817	998	
<i>Billets de trésorerie</i>			490 000	490 000	0	Niveau 2
<i>Obligations</i>			0	0	0	Niveau 2
<i>Obligations convertibles</i>			0	0		Niveau 1
<i>Etablissements de crédit</i>			52 795	52 795	999	Niveau 2
<i>Autres</i>			22	22	0	Niveau 2
Autres passifs financiers courants		276		276	237	
<i>Instruments dérivés</i>		276		276	237	Niveau 2
Dettes commerciales et autres dettes courantes			101 833	101 833	0	Niveau 2
TOTAL	219 288	47 023	1 598 485	1 864 796	5 921	

	31.12.2017					
(x 1 000 EUR)	Désignés à la juste valeur par le biais du résultat net	Détenus à des fins de transaction	Prêts, créances et passifs financiers au coût amorti	Juste valeur	Intérêts courus non échus	Qualification des justes valeurs
Actifs financiers non courants		871	86 518	129 780	0	
Instruments de couverture		871		871	0	
<i>Instruments dérivés</i>		871		871	0	Niveau 2
Crédits et créances			86 518	128 909	0	
<i>Créances non courantes de location-financement</i>			85 148	127 539	0	Niveau 2
<i>Créances commerciales et autres actifs non courants</i>			1 370	1 370	0	Niveau 2
Actifs financiers courants		0	43 056	43 965	0	
Instruments de couverture		0		0	0	
<i>Instruments dérivés</i>		0		0	0	Niveau 2
Crédits et créances			25 525	26 434	0	
<i>Créances courantes de location-financement</i>			1 826	2 736	0	Niveau 2
<i>Créances commerciales</i>			23 698	23 698	0	Niveau 2
Trésorerie et équivalents de trésorerie			17 531	17 531	0	Niveau 2
TOTAL	0	871	129 574	173 745	0	

	31.12.2017					
(x 1 000 EUR)	Désignés à la juste valeur par le biais du résultat net	Détenus à des fins de transaction	Prêts, créances et passifs financiers au coût amorti	Juste valeur	Intérêts courus non échus	Qualification des justes valeurs
Passifs financiers non courants	217 377	43 445	895 796	1 156 618	7 733	
Dettes financières non courantes	217 377		895 512	1 112 890	7 733	
<i>Obligations</i>			453 861	453 861	7 612	Niveau 2
<i>Obligations convertibles</i>	214 239			214 239	121	Niveau 1
<i>Obligations Remboursables en Actions (ORA)</i>	3 139			3 139		Niveau 2
<i>Etablissements de crédit</i>			378 559	378 559	0	Niveau 2
<i>Billets de trésorerie long terme</i>			56 000	56 000	0	Niveau 2
<i>Garanties locatives reçues</i>			7 092	7 092		Niveau 2
Autres passifs financiers non-courants		43 445	284	43 729	0	
<i>Instruments dérivés</i>		43 445		43 445		Niveau 2
<i>Autres</i>			284	284		Niveau 2
Passifs financiers courants		4 544	544 172	548 716	1 820	
Dettes financières courantes			462 810	462 810	1 098	
<i>Billets de trésorerie</i>			411 500	411 500		Niveau 2
<i>Obligations</i>			0	0	0	Niveau 2
<i>Obligations convertibles</i>			0	0		Niveau 1
<i>Etablissements de crédit</i>			51 287	51 287	1 098	Niveau 2
<i>Autres</i>			23	23	0	Niveau 2
Autres passifs financiers courants		4 544		4 544	722	
<i>Instruments dérivés</i>		4 544		4 544	722	Niveau 2
Dettes commerciales et autres dettes courantes			81 363	81 363	0	Niveau 2
TOTAL	217 377	47 989	1 439 968	1 705 334	9 552	

INFORMATION REGLEMENTEE

Bruxelles, embargo jusqu'au 28.07.2016, 17:40 CET

Catégories d'instruments financiers

La juste valeur est estimée :

- à la valeur comptable pour les créances et dettes commerciales, et les prêts et dettes à taux variable ;
- sur base des cash flows futurs actualisés aux taux de marché adaptés pour les créances de location-financement ;
- par référence à un prix coté sur un marché actif pour les obligations cotées¹ (retail bonds et placements privés).

Instruments financiers désignés comme étant à la juste valeur par le biais du résultat net

Les instruments financiers qui sont évalués, après la comptabilisation initiale, à la juste valeur au bilan, peuvent être présentés selon trois niveaux (1 à 3) correspondant chacun à un degré d'observabilité de la juste valeur :

- Les évaluations de la juste valeur de **niveau 1** sont celles qui sont établies d'après des prix (non ajustés) cotés sur des marchés actifs pour des actifs ou des passifs identiques.
- Les évaluations de la juste valeur de **niveau 2** sont celles qui sont établies d'après des données autres que les prix cotés visés au niveau 1, qui sont observables pour l'actif ou le passif concerné, soit directement (à savoir des prix) ou indirectement (à savoir des données dérivées de prix).
- Les évaluations de la juste valeur de **niveau 3** sont celles qui sont établies d'après des techniques d'évaluation qui comprennent des données relatives à l'actif ou au passif qui ne sont pas basées sur des données observables de marché (données non observables).

Niveau 1

Les obligations convertibles émises par Cofinimmo sont de niveau 1.

Niveau 2

Les actifs et passifs financiers ainsi que les instruments financiers dérivés détenus à la juste valeur par Cofinimmo sont tous de niveau 2, sauf les obligations convertibles émises par Cofinimmo, qui sont de niveau 1.

Leur juste valeur est établie de la manière suivante :

- Juste valeur des actifs et passifs financiers

La juste valeur des actifs et des passifs financiers, notamment des instruments dérivés détenus à la juste valeur, dont les termes et conditions sont standards et qui sont négociés sur des marchés actifs et liquides est établie en fonction des cours du marché, disponibles sur Bloomberg.

- Juste valeur des participations dans des entreprises associées et co-entreprises

La juste valeur est déterminée sur base de la quote-part dans la société associée et de laquelle tous les actifs sont valorisés à la juste valeur.

- Juste valeur des créances de location-financement

La juste valeur des créances de location-financement est calculée en fonction de la méthode d'actualisation des flux de trésorerie, conformément aux courbes de rendement applicables obtenues à partir des taux d'intérêt du marché, disponibles sur Bloomberg.

¹ Les obligations cotées concernent les obligations convertibles et les Obligations Remboursables en Actions.

INFORMATION REGLEMENTEE

Bruxelles, embargo jusqu'au 28.07.2016, 17:40 CET

Niveau 3

Cofinimmo ne détient actuellement aucun instrument financier identifié en tant que niveau 3.

Il n'y a pas eu de transferts d'actifs entre les différentes catégories de juste valeur.

Une description des risques financiers peut être trouvée en page 5 du Rapport Financier Annuel 2017.

INFORMATION REGLEMENTEE

Bruxelles, embargo jusqu'au 28.07.2016, 17:40 CET

Note 12. Capital et primes d'émission

(en nombre)	Total actions	
Nombre d'actions (A)	30.06.2018	31.12.2017
Au 01.01	21 350 874	21 031 190
Augmentation de capital		319 684
Conversion d'obligations convertibles en actions ordinaires		
Au 30.06/31.12	21 350 874	21 350 874

Nombre d'actions propres détenues par le Groupe (B)	30.06.2018	31.12.2017
Au 01.01	42 172	44 864
Actions propres (vendues/acquises) – net		-2 692
Au 30.06/31.12	42 172	42 172

Nombre d'actions en circulation (A-B)	30.06.2018	31.12.2017
Au 01.01	21 308 702	20 986 326
Augmentation de capital		319 684
Conversion d'obligations convertibles en actions ordinaires		
Actions propres (vendues/acquises) – net		2 692
Au 30.06/31.12	21 308 702	21 308 702¹

¹ Le nombre d'actions en circulation comprend également les actions privilégiées qui sont au nombre de 683 073 au 30.06.2018 (31.12.2017 : 683 493). L'écart s'explique par la conversion de 420 actions privilégiées en actions ordinaires au cours des six premiers mois de l'année 2018.

INFORMATION REGLEMENTEE

Bruxelles, embargo jusqu'au 28.07.2016, 17:40 CET

Note 13. Résultat par action

(x 1 000 EUR)	30.06.2018	30.06.2017
Résultat net des activités clés attribuable aux actions ordinaires et privilégiées	68 214	69 289
Résultat net des activités clés de la période	70 434	71 547
Intérêts minoritaires	-2 220	-2 258
Résultat sur instruments financiers attribuable aux actions ordinaires et privilégiées	-1 239	6 914
Résultat sur instruments financiers de la période	-928	7 216
Intérêts minoritaires	-312	-302
Résultat sur portefeuille attribuable aux actions ordinaires et privilégiées	30 612	-11 034
Résultat sur portefeuille de la période	31 009	-10 909
Intérêts minoritaires	-397	-125
Résultat net attribuable aux actions ordinaires et privilégiées	97 587	65 169
Résultat net de la période	100 516	67 854
Intérêts minoritaires	-2 929	-2 685

Résultat par action (en EUR)	30.06.2018	30.06.2017
Résultat net – part du Groupe	97 586 784	65 168 974
Nombre d'actions ordinaires et privilégiées pris en compte dans le calcul du résultat par action	21 308 702	21 308 500
Résultat net des activités clés par action – part du Groupe	3,20	3,25
Résultat sur instruments financiers par action – part du Groupe	-0,06	0,32
Résultat sur portefeuille par action – part du Groupe	1,44	-0,51
Résultat net par action – part du Groupe	4,58	3,06

Résultat dilué par action (en EUR)	30.06.2018	30.06.2017
Résultat net dilué – part du Groupe	97 326 847	63 086 894
Nombre d'actions ordinaires ayant jouissance dans le résultat de la période tenant compte de la conversion théorique des obligations convertibles et des options sur actions	22 732 004	22 412 156
Résultat net dilué par action – part du Groupe	4,28¹	2,81²

¹ Conformément à l'IAS 33, les ORA émises en 2011, les obligations convertibles émises en 2016 ainsi que 36 175 actions propres du stock option plan ont été prises en compte dans le calcul du résultat net dilué par action au 30.06.2018 car elles ont un impact dilutif.

² Conformément à l'IAS 33, les ORA émises en 2011 et les obligations convertibles émises en 2016 ont été prises en compte dans le calcul du résultat net dilué par action au 30.06.2017 car elles ont un impact dilutif.

INFORMATION REGLEMENTEE

Bruxelles, embargo jusqu'au 28.07.2016, 17:40 CET

Note 14. Critères et périmètre de consolidation

Périmètre de consolidation

Nom et adresse du siège social des filiales détenues à 100 % par le Groupe (consolidation globale)	TVA ou numéro national (NN)	Participation directe et indirecte et droits de vote (en %)
BELLIARD III-IV PROPERTIES SA Boulevard de la Woluwe 58, 1200 Bruxelles	non assujetti BE 0475 162 121	100,00
BESTONE SA Boulevard de la Woluwe 58, 1200 Bruxelles	non assujetti BE 0670 681 160	100,00
BOLIVAR PROPERTIES SA Boulevard de la Woluwe 58, 1200 Bruxelles	non assujetti BE 0878 423 981	100,00
COFINIMMO INVESTISSEMENTS ET SERVICES SA 13 rue du Docteur Lancereaux, 75008 Paris (France)	FR 88 487 542 169	100,00
SCI AC NAPOLI 13 rue du Docteur Lancereaux, 75008 Paris (France)	FR 71 428 295 695	100,00
SCI BEAULIEU 13 rue du Docteur Lancereaux, 75008 Paris (France)	FR 50 444 644 553	100,00
SCI CHAMTOU 13 rue du Docteur Lancereaux, 75008 Paris (France)	FR 11 347 555 203	100,00
SCI CUXAC II 13 rue du Docteur Lancereaux, 75008 Paris (France)	FR 18 343 262 341	100,00
SCI DE L'ORBIEU 13 rue du Docteur Lancereaux, 75008 Paris (France)	FR 14 383 174 380	100,00
SCI DU DONJON 13 rue du Docteur Lancereaux, 75008 Paris (France)	FR 06 377 815 386	100,00
SNC DU HAUT CLUZEAU 13 rue du Docteur Lancereaux, 75008 Paris (France)	FR 39 319 119 921	100,00
SARL HYPOCRATE DE LA SALETTE 13 rue du Docteur Lancereaux, 75008 Paris (France)	non assujetti NN 388 117 988	100,00
SCI LA NOUVELLE PINÈDE 13 rue du Docteur Lancereaux, 75008 Paris (France)	FR 78 331 386 748	100,00
SCI PRIVATEL INVESTISSEMENT 13 rue du Docteur Lancereaux, 75008 Paris (France)	FR 13 333 264 323	100,00
SCI RESIDENCE FRONTENAC 13 rue du Docteur Lancereaux, 75008 Paris (France)	FR 80 348 939 901	100,00
SCI SOCIBLANC 13 rue du Docteur Lancereaux, 75008 Paris (France)	non assujetti NN 328 781 844	100,00
COFINIMMO LUXEMBOURG SA 19, rue Aldringen, L-1118 Luxembourg, (Grand-Duché du Luxembourg)	non assujetti NN B100 044	100,00
COFINIMMO SERVICES SA Boulevard de la Woluwe 58, 1200 Bruxelles	BE 0437 018 652	100,00

INFORMATION REGLEMENTEE

Bruxelles, embargo jusqu'au 28.07.2016, 17:40 CET

COF STERN I SA Boulevard de la Woluwe 58, 1200 Bruxelles	non assujetti BE 0696.911.940	100,00
FPR LEUZE SA Boulevard de la Woluwe 58, 1200 Bruxelles	BE 0839 750 279	100,00
GESTONE SA Boulevard de la Woluwe 58, 1200 Bruxelles	BE 0655 814 822	100,00
GESTONE II SA Boulevard de la Woluwe 58, 1200 Bruxelles	BE 0670 681 259	100,00
KAISERSTONE SA 19, rue Aldringen, L-1118 Luxembourg, (Grand-Duché du Luxembourg)	B 202.584	100,00
LEOPOLD SQUARE SA Boulevard de la Woluwe 58, 1200 Bruxelles	non assujetti BE 0465 387 588	100,00
LUEHRSEN 12. CARE PROJECT SA Boulevard de la Woluwe 58, 1200 Bruxelles	BE 0683 716 475	100,00
PRIME BEL RUE DE LA LOI – T SA Boulevard de la Woluwe 58, 1200 Bruxelles	BE 0463 603 184	100,00
RM1743 VERMÖGENSVERWALTUNGS GMBH Platz der Einheit 1, D-60327 Frankfurt-am-Main	non assujetti HRA 237849	100,00
STERN-FIIS SA Boulevard de la Woluwe 58, 1200 Bruxelles	non assujetti 0691.982.756	100,00
STERN-FIIS II SA Boulevard de la Woluwe 58, 1200 Bruxelles	non assujetti 0696.912.831	100,00
STERN-FIIS III SA Boulevard de la Woluwe 58, 1200 Bruxelles	non assujetti 0696.912.930	100,00
STERN-FIIS IV SA Boulevard de la Woluwe 58, 1200 Bruxelles	non assujetti 0696.913.029	100,00
SUPERSTONE NV Claudius Prinsenlaan 128, 4818 CP Breda (Pays-Bas)	NL 85.07.32.554.B.01	100,00
TRIAS BEL SOUVERAIN – T SPRL Boulevard de la Woluwe 58, 1200 Bruxelles	BE 0597 987 776	100,00
WELLNESSTONE SA 19, rue Aldringen, L-1118 Luxembourg (Grand-Duché du Luxembourg)	non assujetti B 197.443	100,00

Nom et adresse du siège social des filiales détenues par le Groupe mais ayant des intérêts minoritaires (consolidation globale)	TVA ou numéro national (NN)	Participation directe et indirecte et droits de vote (en %)
ASPRIA MASCHSEE BV Claudius Prinsenlaan 128, 4818 CP Breda (Pays-Bas)	NL 81.89.06.108.B.01	94,90
ASPRIA UHLENHORST BV Claudius Prinsenlaan 128, 4818 CP Breda (Pays-Bas)	NL 81.89.06.182.B.01	94,90
COFINIMUR I SA 13 rue du Docteur Lancereaux, 75008 Paris (France)	FR 74 537 946 824	97,65

INFORMATION REGLEMENTEE

Bruxelles, embargo jusqu'au 28.07.2016, 17:40 CET

GREAT GERMAN NURSING HOMES SARL Rue des Capucins 2a, L-1313 Luxembourg	LU 23915815	94,90
PFLEGE PLUS + OBJEKT ALSDORF GMBH Platz der Einheit 1, D-60327 Frankfurt-am-Main	DE 257452843	94,90
PFLEGE PLUS + OBJEKT BOCHUM GMBH Platz der Einheit 1, D-60327 Frankfurt-am-Main	DE 267049821	94,90
PFLEGE PLUS + OBJEKT BOTTROP GMBH Platz der Einheit 1, D-60327 Frankfurt-am-Main	DE 254326928	94,90
PFLEGE PLUS + OBJEKT ERFSTADT/LIBLAR GMBH Platz der Einheit 1, D-60327 Frankfurt-am-Main	DE 257452851	94,90
PFLEGE PLUS + OBJEKT FRIEDRICHSTADT GMBH Platz der Einheit 1, D-60327 Frankfurt-am-Main	DE 300460324	94,90
PFLEGE PLUS + OBJEKT GELSENKIRCHEN GMBH Platz der Einheit 1, D-60327 Frankfurt-am-Main	DE 308809615	94,90
PFLEGE PLUS + OBJEKT GOSLAR GMBH Platz der Einheit 1, D-60327 Frankfurt-am-Main	DE 304637004	94,90
PFLEGE PLUS + OBJEKT HAAN GMBH Platz der Einheit 1, D-60327 Frankfurt-am-Main	DE 259464502	94,90
PFLEGE PLUS + OBJEKT WEIL AM RHEIN GMBH Platz der Einheit 1, D-60327 Frankfurt-am-Main	DE 304637004	94,90
PFLEGE PLUS + OBJEKT WEILERWIST GMBH Platz der Einheit 1, D-60327 Frankfurt-am-Main	DE 308809607	94,90
PFLEGE PLUS + OBJEKT SWISTTAL GMBH Platz der Einheit 1, D-60327 Frankfurt-am-Main	DE 313889030	94,90
PRESIDENTIAL NORDIC 1 GMBH & CO. KG Platz der Einheit 1, D-60327 Frankfurt-am-Main	DE 290828203	94,90
PRESIDENTIAL NORDIC 2 GMBH & CO. KG Platz der Einheit 1, D-60327 Frankfurt-am-Main	DE 290828203	94,90
PUBSTONE GROUP SA Boulevard de la Woluwe 58, 1200 Bruxelles	non assujetti BE 0878 010 643	90,00
PUBSTONE SA Boulevard de la Woluwe 58, 1200 Bruxelles	BE 0405 819 096	99,99
PUBSTONE PROPERTIES BV Claudius Prinsenlaan 128, 4818 CP Breda (Pays-Bas)	NL 81.85.89.723.B.01	90,00
RHEASTONE SA Boulevard de la Woluwe 58, 1200 Bruxelles	BE 0893 787 296	97,38

Nom et adresse du siège social des co-entreprises (consolidation par mise en équivalence)	TVA ou numéro national (NN)	Participation directe et indirecte et droits de vote (en %)
COFINEA I SAS 13 rue du Docteur Lancereaux, 75008 Paris (France)	FR 74 538 144 122	51,00

INFORMATION REGLEMENTEE

Bruxelles, embargo jusqu'au 28.07.2016, 17:40 CET

Critères de consolidation

Les critères de consolidation publiés dans le Rapport Financier Annuel 2017 n'ont pas été modifiés et sont dès lors toujours les critères utilisés par le Groupe Cofinimmo.

Note 15. Transactions entre parties liées

Durant le premier semestre de 2018, il n'y a pas eu de transactions entre parties liées au sens de la norme IAS 34 et de l'Article 8 de l'Arrêté Royal du 13.07.2014, autres que celles décrites en note 42 des comptes consolidés au 31.12.2017 (page 219 du Rapport Financier Annuel 2017).

INFORMATION REGLEMENTEE

Bruxelles, embargo jusqu'au 28.07.2016, 17:40 CET

3. Déclaration de conformité

Le Conseil d'Administration de Cofinimmo SA assume la responsabilité du contenu de ce Rapport Financier Semestriel 2018, sous réserve de l'information fournie par des tiers, y compris les rapports du commissaire et des experts immobiliers.

Monsieur Jacques van Rijckevorsel, en qualité de Président du Conseil d'Administration, Mesdames Inès Archer-Toper, Diana Monissen, Françoise Roels, Cécile Scalais et Kathleen Van den Eynde et Messieurs Jean-Pierre Hanin, Jean Kotarakos, Olivier Chapelle, Xavier de Walque, et Maurice Gauchot, en qualité d'Administrateurs,

déclarent qu'à leur connaissance :

1. le Rapport Financier Semestriel 2018 contient un exposé fidèle des événements importants et, le cas échéant, des principales transactions entre parties liées survenues au cours du semestre, et de leur incidence sur le jeu des états financiers ;
2. le Rapport Financier Semestriel 2018 ne comporte aucune omission qui serait de nature à altérer significativement la portée d'une quelconque déclaration qu'il contient ;
3. le jeu d'états financiers, établi conformément aux normes comptables applicables et ayant fait l'objet d'une revue limitée par le commissaire réviseur, donne une image fidèle du patrimoine, de la situation financière et des résultats de Cofinimmo et des filiales comprises dans la consolidation, le Rapport de Gestion Intermédiaire comportant par ailleurs une perspective pour le résultat de l'année prochaine ainsi qu'un commentaire sur les risques et incertitudes auxquels est confrontée l'entreprise (voir pages 2 à 5 du Rapport Financier Annuel 2017).

4. Informations sur les déclarations prévisionnelles

Ce Rapport Financier Semestriel contient des informations prévisionnelles fondées sur les plans, estimations et projections, ainsi que sur les attentes raisonnables liées à des événements et des facteurs extérieurs. De par leur nature, ces informations prévisionnelles comportent des risques et des incertitudes qui pourraient avoir pour conséquence que les résultats, la situation financière, la performance et les réalisations actuelles s'en écartent. Compte tenu de ces facteurs d'incertitude, les déclarations concernant le futur ne peuvent être garanties.

INFORMATION REGLEMENTEE

Bruxelles, embargo jusqu'au 28.07.2016, 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 3,6 milliards EUR, représentant une superficie totale de près de 2 000 000 m². Attentive aux tendances démographiques, ses principaux secteurs d'activité sont l'immobilier de santé (50 %), de bureaux (34 %) 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 02.07.2018, la capitalisation boursière totale de Cofinimmo s'élevait à 2,4 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:



5. Annexes

5.1 Rapport des experts immobiliers

Rapport de l'expert immobilier



Bruxelles, le 3 juillet 2018

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

Concerne : Evaluation au 30 juin 2018

Contexte

Cofinimmo nous a mandatés pour procéder à la valorisation de son patrimoine immobilier au **30 juin 2018** dans le cadre de la préparation de ses états financiers à cette date.

Cushman & Wakefield (C&W), la société PwC Entreprise Advisory cvba/scri (PwC) et JLL sprl/bvba évaluent, séparément, une partie du portefeuille de bureaux et autres¹.

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

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

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

Le portefeuille santé en Allemagne est évalué par PwC Allemagne.

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

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

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

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

¹ Autres : semi industriel, commerce et résidentiel.

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

Opinion

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

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

Méthode d'Evaluation

Notre méthodologie d'évaluation repose principalement sur quatre méthodes :

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

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

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

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

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

LA MÉTHODE DE LA VALEUR RÉSIDUELLE

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

LA MÉTHODE DES COMPARABLES DE MARCHÉ

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

Frais transactionnels

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

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

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

Actifs sous cession de créance

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

Valeur d'investissement et valeur de réalisation (juste valeur)

Tenant compte des trois opinions, la valeur d'investissement (frais d'acquisition non déduits) du patrimoine immobilier de Cofinimmo au 30 juin 2018 s'établit à 3.780.205.000 EUR.

Tenant compte des trois opinions, la juste valeur (frais d'acquisition déduits) du patrimoine immobilier de Cofinimmo au 30 juin 2018, correspondant à la « Fair Value », au sens du référentiel IAS/IFRS, s'établit à 3.623.147.000 EUR.

Sur cette base, les rendements sur loyers perçus ou contractuels, y compris actifs sous cession de créances, hors projets, terrains et immeubles en cours de rénovation et après application d'un loyer fictif sur locaux occupés par Cofinimmo, s'établissent à 6,24 % de la valeur d'investissement.

En supposant les immeubles entièrement loués, le rendement passerait à 6,58% de la valeur d'investissement.

Les immeubles de placements ont un taux d'occupation de 94,77%.

La moyenne du niveau des loyers contractuels et la valeur locative sur les espaces vides (hors projets et immeubles en rénovation et actifs ayant fait l'objet de cession de créances) est supérieure de 1,97% à la valeur locative normale estimée pour le patrimoine à ce jour.

Le patrimoine est réparti comme suit :

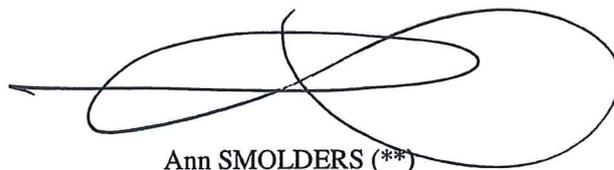
	Valeur d'investissement	Juste valeur	% de la juste valeur
Immobilier de santé	1.867.038.000	1.790.867.000	49,4%
Bureaux	1.277.601.000	1.246.440.000	34,4%
Immobilier de réseaux de distribution	606.215.000	557.205.000	15,4%
Autres	29.351.000	28.635.000	0,8%
TOTAL	3.780.205.000	3.623.147.000	100%

Opinion de PwC

PwC estime, pour la part du patrimoine immobilier de Cofinimmo qu'elle évalue au 30 juin 2018, la valeur d'investissement à 1.329.372.000 EUR et la juste valeur (frais transactionnels déduits) à 1.283.462.000 EUR.



Jean-Paul Ducarme (*), FRICS
Director, RICS Registered Valuer



Ann SMOLDERS (**)
Partner PwC

(**) Ann Smolders bvba, représenté par son représentant permanent Ann Smolders

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

Opinion de C&W

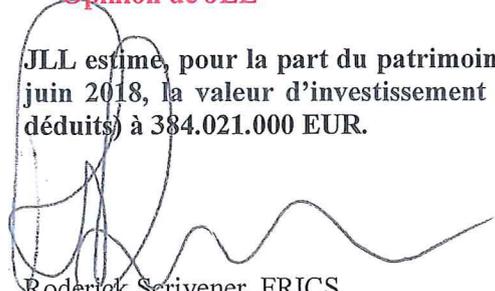
C&W estime, pour la part du patrimoine immobilier de Cofinimmo qu'elle évalue et celle qui est évaluée par JLL en France au 30 juin 2018, la valeur d'investissement à 2.057.211.000 EUR et la juste valeur (frais transactionnels déduits) à 1.955.664.000 EUR.



Emeric Inghels, MRICS
C&W Partner

Opinion de JLL

JLL estime, pour la part du patrimoine immobilier de Cofinimmo qu'elle évalue en Belgique au 30 juin 2018, la valeur d'investissement à 393.622.000 EUR et la juste valeur (frais transactionnels déduits) à 384.021.000 EUR.



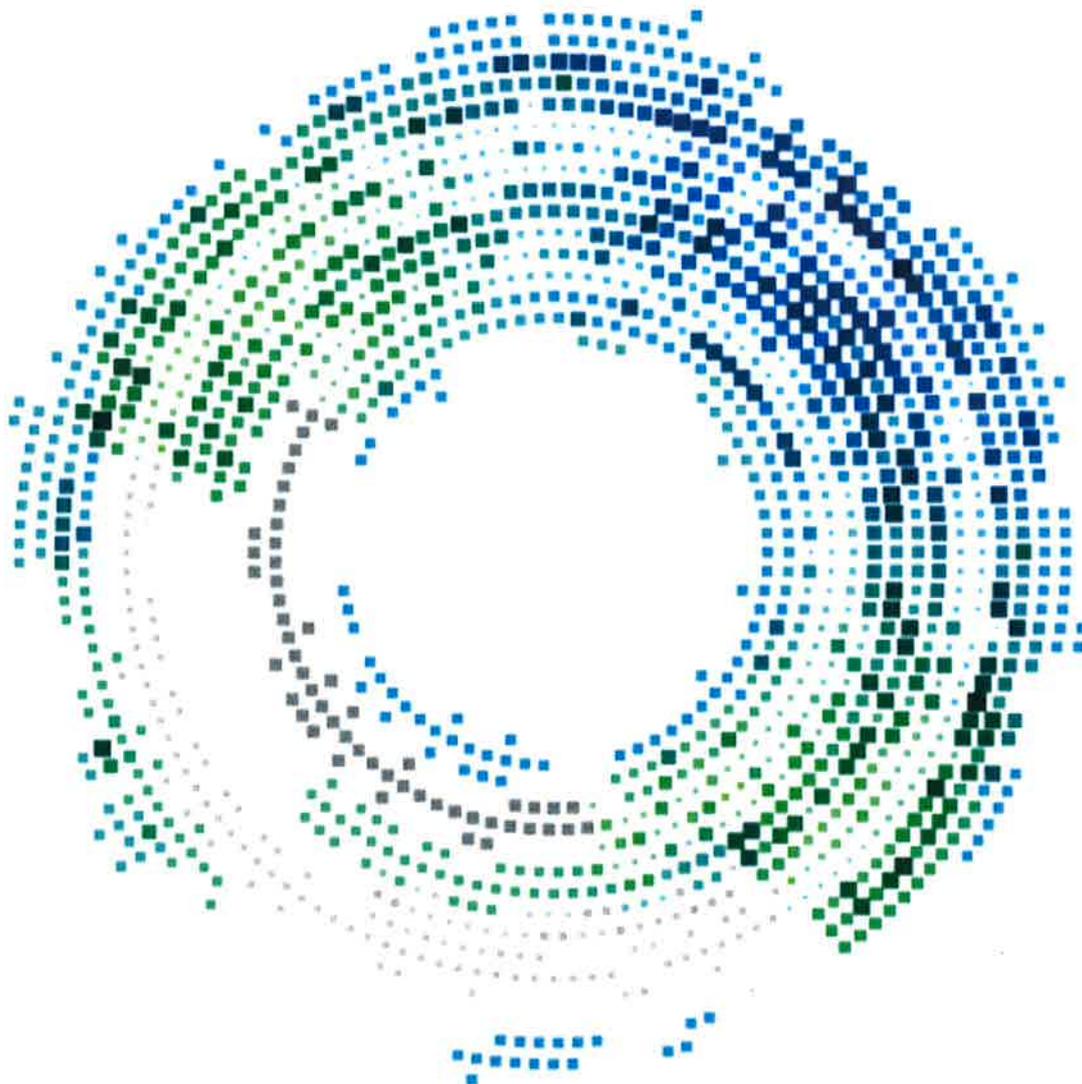
Roderiek Scrivener, FRICS
JLL Director

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

Winssinger & Associés
Société Anonyme Géomètres-Experts
Chaussée de la Hulpe 166
1170 Brussels - Belgium
Tel: +32 (0)2 514 40 00
Fax: +32 (0)2 512 04 42
www.cushmanwakefield.be

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

5.2 Rapport du Commissaire



Cofinimmo SA

Rapport d'examen limité sur l'information financière intermédiaire consolidée
pour le semestre clôturé le 30 juin 2018

Rapport d'examen limité sur l'information financière intermédiaire consolidée de Cofinimmo SA pour le semestre clôturé le 30 juin 2018

Dans le cadre de notre mandat de commissaire, nous vous faisons rapport sur l'information financière intermédiaire consolidée. Cette information financière intermédiaire consolidée comprend le bilan consolidé résumé clôturé le 30 juin 2018, le compte de résultats consolidé résumé, l'état consolidé résumé du résultat global, l'état consolidé résumé des variations des capitaux propres et le tableau consolidé résumé des flux de trésorerie pour le semestre clôturé à cette date, ainsi que les notes sélectives 1 à 15.

Rapport sur l'information financière intermédiaire consolidée

Nous avons effectué l'examen limité de l'information financière intermédiaire consolidée de Cofinimmo SA (« la société ») et ses filiales (conjointement « le groupe »), préparée conformément à la norme internationale IAS 34 « Information financière intermédiaire » telle qu'adoptée dans l'Union Européenne.

Le total de l'actif mentionné dans le bilan consolidé résumé s'élève à 3 912 millions EUR et le bénéfice consolidé (part du groupe) de la période s'élève à 98 millions EUR.

Le conseil d'administration est responsable de l'établissement et de la présentation sincère de cette information financière intermédiaire consolidée conformément à la norme internationale IAS 34 « Information financière intermédiaire » telle qu'adoptée dans l'Union Européenne. Notre responsabilité est d'exprimer une conclusion sur cette information financière intermédiaire consolidée sur la base de notre examen limité.

Etendue de l'examen limité

Nous avons effectué notre examen limité selon la norme internationale ISRE 2410 « Examen limité d'informations financières intermédiaires effectué par l'auditeur indépendant de l'entité ». Un examen limité d'informations financières intermédiaires consiste en des demandes d'informations, principalement auprès des personnes responsables des questions financières et comptables, et dans la mise en œuvre de procédures analytiques et d'autres procédures d'examen limité. L'étendue d'un examen limité est très inférieure à celle d'un audit effectué selon les normes internationales d'audit (International Standards on Auditing) et en conséquence, ne nous permet pas d'obtenir l'assurance que nous avons relevé tous les faits significatifs qu'un audit permettrait d'identifier. En conséquence, nous n'exprimons pas d'opinion d'audit sur l'information financière intermédiaire consolidée.

Conclusion

Sur la base de notre examen limité, nous n'avons pas relevé de faits qui nous laissent à penser que l'information financière intermédiaire consolidée de Cofinimmo SA n'est pas établie, à tous les égards importants, conformément à la norme internationale IAS 34 « Information financière intermédiaire » telle qu'adoptée dans l'Union Européenne.

Zaventem, le 26 juillet 2018

Le commissaire



DELOITTE Réviseurs d'Entreprises
SC s.f.d. SCRL
Représentée par Rik Neckebroek

Deloitte Bedrijfsrevisoren / Réviseurs d'Entreprises
Burgerlijke vennootschap onder de vorm van een coöperatieve vennootschap met beperkte aansprakelijkheid /
Société civile sous forme d'une société coopérative à responsabilité limitée
Registered Office: Gateway building, Luchthaven Nationaal 1 J, B-1930 Zaventem
VAT BE 0429.053.863 - RPR Brussel/RPM Bruxelles - IBAN BE 17 2300 0465 6121 - BIC GEBABEBB

INFORMATION REGLEMENTEE

Bruxelles, embargo jusqu'au 28.07.2016, 17:40 CET

5.3 Tableau de réconciliation entre les catégories prévues dans les normes IAS 39 et IFRS 9

31.12.2017	Valeur comptable	IAS 39 Catégorie	Valeur comptable	IFRS 9 Catégorie
Actifs financiers non courants	87 389		87 389	
Instruments de couverture	871		871	
Instruments dérivés	871	Actifs financiers détenus à des fins de transaction	871	Actifs financiers mesurés obligatoirement à la juste valeur par le biais du résultat net
Crédits et créances	86 518		86 518	
Créances non courantes de location-financement	85 148	Prêts et créances	85 148	Actifs financiers mesurés au coût amorti
Créances commerciales et autres actifs non courant	1 370	Prêts et créances	1 370	Actifs financiers mesurés au coût amorti
Actifs financiers courants	43 055		43 055	
Crédits et créances	25 524		25 524	
Créances courantes de location-financement	1 826	Prêts et créances	1 826	Actifs financiers mesurés au coût amorti
Créances commerciales	23 698	Prêts et créances	23 698	Actifs financiers mesurés au coût amorti
Autres	17 531	Prêts et créances	17 531	Actifs financiers mesurés au coût amorti
Trésorerie et équivalents de trésorerie	130 444		130 444	

INFORMATION REGLEMENTEE

Bruxelles, embargo jusqu'au 28.07.2016, 17:40 CET

31.12.2017	Valeur comptable	IAS 39 Catégorie	Valeur comptable	IFRS 9 Catégorie
Passifs financiers non courants	1 164 352		1 164 352	
Dettes financières non courantes	1 120 623		1 120 623	
Obligations ¹	461 473	Passifs financiers au coût amorti	461 473	Passifs financiers mesurés au coût amorti
Obligations convertibles ¹	214 360	Passifs financiers désignés à la juste valeur par le biais du résultat net	214 360	Passifs financiers désignés à la juste valeur par le biais du résultat net
Obligations Remboursables en Actions (ORA)	3 139	Passifs financiers désignés à la juste valeur par le biais du résultat net	3 139	Passifs financiers désignés à la juste valeur par le biais du résultat net
Etablissements de crédit	378 559	Passifs financiers au coût amorti	378 559	Passifs financiers mesurés au coût amorti
Billets de trésorerie long terme	56 000	Passifs financiers au coût amorti	56 000	Passifs financiers mesurés au coûts amorti
Garanties locatives reçues	7 092	Passifs financiers au coût amorti	7 092	Passifs financiers mesurés au coûts amorti
Autres passifs financiers non courants	43 729		43 729	
Instruments dérivés	43 445	Passifs financiers détenus à des fins de transaction	43 445	Passifs financiers mesurés obligatoirement à la juste valeur par le biais du résultat net
Autres	284	Passifs financiers au coût amorti	284	Passifs financiers mesurés au coût amorti
Passifs financiers courants	550 538		550 538	
Dettes financières	463 909		463 909	
Billets des trésorerie	411 500	Passifs financiers au coût amorti	411 500	Passifs financiers mesurés au coût amorti

¹ Les montants pour ces instruments financiers comprennent les intérêts courus non échus qui sont repris comptablement sous la rubrique 'Comptes de régularisation'.

INFORMATION REGLEMENTEE

Bruxelles, embargo jusqu'au 28.07.2016, 17:40 CET

Obligations convertibles ¹	1		1	Passifs financiers désignés à la juste valeur par le biais du résultat net
Etablissements de crédit ¹	52 385	Passifs financiers au coût amorti	52 385	Passifs financiers mesurés au coût amorti
Autres	23	Passifs financiers au coût amorti	23	Passifs financiers mesurés au coût amorti
Autres passifs financiers courants	5 266		5 266	
Instruments dérivés¹	5 266	Passifs financiers détenus à des fins de transaction	5 266	Passifs financiers mesurés obligatoirement à la juste valeur par le biais du résultat net
Dettes commerciales et autres dettes courantes	81 363		81 363	Passifs financiers mesurés au coût amorti
Total	1 714 890		1 714 890	

¹ Les montants pour ces instruments financiers comprennent les intérêts courus non échus qui sont repris comptablement sous la rubrique 'Comptes de régularisation'.