

Activités et résultats du 3<sup>ème</sup> trimestre 2018

# Cofinimmo accélère ses investissements en immobilier de santé et consolide son leadership en Europe

**50 % du portefeuille global investi en immobilier de santé (soit 1,9 milliard EUR, en croissance de 17 % par rapport au 31 décembre 2017), et 131 millions EUR d'investissements annoncés depuis le 1<sup>er</sup> juillet 2018**

**Bons résultats, en ligne avec les prévisions :**

- Résultat net – part du Groupe : 145 millions EUR (96 millions EUR au 30.09.2017), soit + 51 % par rapport à 2017
- Résultat net des activités clés – part du Groupe : 107 millions EUR (105 millions EUR au 30.09.2017)
- 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 (réparti sur deux coupons)

**Performances opérationnelles solides :**

- Revenus locatifs bruts en hausse de 1,3 % sur les 12 derniers mois (à périmètre constant)
- Valeur du portefeuille en hausse de 5,2 % sur les neuf derniers mois
- Taux d'occupation élevé et stable : 95 %
- Durée résiduelle des baux particulièrement longue : 11 ans

**Renforcement du capital et gestion de la structure financière :**

- Augmentation de capital de 155 millions EUR, clôturée avec succès le 02.07.2018
- Conclusion d'une nouvelle ligne de crédit de 120 millions EUR à huit ans au cours du 3<sup>ème</sup> trimestre
- Ratio d'endettement : 43 % (44 % au 31.12.2017)

**Jean-Pierre Hanin, CEO de Cofinimmo :** « Le trimestre écoulé se clôture sur de très bons résultats. Nous avons annoncé depuis le 1<sup>er</sup> juillet jusqu'à ce jour 131 millions EUR d'investissements exclusivement dans l'immobilier de santé, soit en quelques mois plus que la centaine de millions EUR que Cofinimmo investissait en moyenne chaque année dans ce secteur. Cette accélération traduit notre volonté de consolider notre position de leader européen en immobilier de santé. En parallèle, nous continuons à optimiser la qualité de l'ensemble de notre portefeuille. »

**INFORMATION REGLEMENTEE**

Bruxelles, embargo jusqu'au 08.11.2018, 17:40 CET

**Depuis plus de 35 ans, Cofinimmo investit, développe et gère des immeubles de location. Attentive aux évolutions sociétales, Cofinimmo a pour objectif permanent de mettre à disposition des espaces de soins, de vie et de travail de haute qualité (« *Caring, Living and Working – Together in Real Estate* »). Fort de son expertise, Cofinimmo consolide son leadership en immobilier de santé en Europe.**

**1. Résumé de l'activité depuis le 01.07.2018**

Le troisième trimestre de l'exercice 2018 a débuté avec la conclusion (dès le 2 juillet) de l'augmentation de capital de 155 millions EUR qui avait été initiée fin juin dans la foulée de l'acquisition de 17 maisons de repos et de soins allemandes. De nouveaux investissements, exclusivement en immobilier de santé, se sont ensuite succédés dès le 9 juillet ; ce sont ainsi cinq immeubles, d'une valeur de près de 60 millions EUR, qui ont rejoint le portefeuille du Groupe au cours du trimestre, tant en Allemagne qu'aux Pays-Bas.

Les actifs de santé (1,9 milliard EUR, en croissance de 17 % par rapport au 31.12.2017) représentent désormais plus de 50% du portefeuille du Groupe, qui atteint 3,7 milliards EUR.

Au cours de ce trimestre, le consortium dont Cofinimmo fait partie avec CFE a également été sélectionné pour la réalisation du Partenariat Public-Privé NEO II. Ce projet emblématique conçu par l'architecte Jean Nouvel consiste en la construction, à l'horizon 2023, d'un centre de conventions qui contribuera au rayonnement international de Bruxelles.

Après la clôture trimestrielle, deux nouveaux investissements en immobilier de santé ont encore été annoncés.

Compte tenu de l'augmentation de capital et des investissements mentionnés ci-dessus, le ratio d'endettement du Groupe s'élève à 43 %, conférant à Cofinimmo une capacité d'investissement pour poursuivre ses ambitions de croissance.

Le résultat net, quant à lui, est en forte progression par rapport à l'année dernière (+51%) et s'élève à 145 millions EUR<sup>1</sup> (soit 6,62 EUR par action) au 30.09.2018, contre 96 millions EUR (soit 4,50 EUR par action) au 30.09.2017. Le résultat net des activités clés – part du Groupe est en ligne avec les prévisions et s'élève à 107 millions EUR (soit 4,89 EUR par action) au 30.09.2018, à comparer à 105 millions EUR (soit 4,91 EUR par action) au 30.09.2017.

Ces bons résultats permettent de confirmer la prévision de dividende pour l'exercice 2018 (5,50 EUR brut par action ordinaire<sup>2</sup>).

<sup>1</sup> En ce compris la plus-value de 27 millions EUR réalisée à l'occasion de l'opération Egmont au cours du premier trimestre 2018.

<sup>2</sup> 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, qui n'a pas encore été détaché. Ces deux coupons seront payés concomitamment en mai/juin 2019.

**INFORMATION REGLEMENTEE**

Bruxelles, embargo jusqu'au 08.11.2018, 17:40 CET

**2. Chiffres clés consolidés**

**2.1. Données globales**

| <b>(x 1 000 000 EUR)</b>   | <b>30.09.2018</b> | <b>31.12.2017</b> |
|--|-------------------|-------------------|
| Portefeuille d'immeubles de placement (en juste valeur)                    | 3 691             | 3 508             |
| <b>(x 1 000 EUR)</b>   | <b>30.09.2018</b> | <b>30.09.2017</b> |
| Résultat immobilier  | 156 250           | 159 340           |
| Résultat d'exploitation avant résultat sur portefeuille                    | 128 583           | 128 809           |
| Résultat net des activités clés – part du Groupe*                          | 106 951           | 104 546           |
| Résultat sur instruments financiers – part du Groupe*                      | 5 570             | 3 691             |
| Résultat sur portefeuille - part du Groupe*                                | 32 237            | -12 354           |
| Résultat net - part du Groupe*   | 144 758           | 95 883            |
| Marge d'exploitation*  | 83 %              | 82 %              |
|  | <b>30.09.2018</b> | <b>31.12.2017</b> |
| Frais d'exploitation/valeur moyenne du patrimoine en gestion* <sup>1</sup> | 0,97 %            | 1,00 %            |
| Durée pondérée résiduelle des baux <sup>2</sup> (en années)                | 11                | 10                |
| Taux d'occupation <sup>3</sup>   | 94,9 %            | 94,6 %            |
| Rendement locatif brut si portefeuille loué à 100 % <sup>4</sup>           | 6,6 %             | 6,7 %             |
| Rendement locatif net si portefeuille loué à 100 % <sup>5</sup>            | 6,0 %             | 6,1 %             |
| Ratio d'endettement <sup>6</sup>   | 42,9 %            | 43,8 %            |
| Coût moyen de la dette* <sup>7</sup>                                       | 1,9 %             | 1,9 %             |
| Maturité moyenne de la dette (en années)                                   | 4                 | 5                 |

**2.2. Données par action – part du Groupe<sup>8</sup>**

| <b>(en EUR)</b>   | <b>30.09.2018</b> | <b>30.09.2017</b> |
|---|-------------------|-------------------|
| <b>Résultat net des activités clés – part du Groupe</b> | <b>4,89</b>       | <b>4,91</b>       |
| Résultat sur instruments financiers – part du Groupe    | 0,25              | 0,17              |
| Résultat sur portefeuille – part du Groupe              | 1,47              | -0,58             |
| <b>Résultat net – part du Groupe</b>                    | <b>6,62</b>       | <b>4,50</b>       |

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](http://www.cofinimmo.com/investisseurs/rapports-présentations)).

<sup>1</sup> 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.

<sup>2</sup> Jusqu'à la première date de résiliation possible par le locataire.

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

<sup>4</sup> 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.

<sup>5</sup> 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.

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

<sup>7</sup> Y compris les marges bancaires.

<sup>8</sup> Actions ordinaires et privilégiées.

**INFORMATION REGLEMENTEE**

Bruxelles, embargo jusqu'au 08.11.2018, 17:40 CET

| Valeur intrinsèque de l'action (en EUR)  | 30.09.2018 | 31.12.2017 |
|--|------------|------------|
| Actif net réévalué par action en juste valeur <sup>1</sup> après répartition du dividende de l'exercice 2017*            | 90,65      | 83,76      |
| Actif net réévalué par action en valeur d'investissement <sup>2</sup> après répartition du dividende de l'exercice 2017* | 95,31      | 88,10      |

Pour comparer la valeur intrinsèque de l'action au 30.09.2018 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 30.09.2018 ex coupon n°33<sup>3</sup> peut être estimée à 88,19 EUR en juste valeur et à 92,85 EUR en valeur d'investissement.

| Valeur intrinsèque diluée de l'action (en EUR)  | 30.09.2018 | 31.12.2017 |
|---|------------|------------|
| Actif net dilué réévalué par action en juste valeur <sup>1</sup> après répartition du dividende de l'exercice 2017            | 90,51      | 83,61      |
| Actif net dilué réévalué par action en valeur d'investissement <sup>2</sup> après répartition du dividende de l'exercice 2017 | 95,16      | 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 30.09.2018, car elles auraient eu un impact relatif.

<sup>1</sup> Juste valeur : après déduction des frais de transaction (principalement des droits de mutation) de la valeur d'investissement des immeubles de placement.

<sup>2</sup> Valeur d'investissement : avant déduction des frais de transaction.

<sup>3</sup> 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 2,46 EUR par action.

**INFORMATION REGLEMENTEE**

Bruxelles, embargo jusqu'au 08.11.2018, 17:40 CET

**2.3. Indicateurs de performance selon le référentiel EPRA<sup>1</sup>**

| <b>(en EUR par action)</b>                             | <b>30.09.2018</b> | <b>30.09.2017</b> |
|--|-------------------|-------------------|
| EPRA Résultat*   | 4,89              | 4,91              |
| EPRA Résultat dilué*                                   | 4,89              | 4,90              |
| <b>(en EUR par action)</b>                             | <b>30.09.2018</b> | <b>31.12.2017</b> |
| EPRA Valeur de l'Actif Net (VAN)*                      | 94,47             | 93,26             |
| EPRA Valeur de l'Actif Net Ajustée (VANNN)*            | 92,35             | 91,24             |
|  | <b>30.09.2018</b> | <b>31.12.2017</b> |
| EPRA Rendement Initial Net (RIN)*                      | 5,6 %             | 5,6 %             |
| EPRA RIN Ajusté*                                       | 5,7 %             | 5,7 %             |
| EPRA Taux de vacance locative*                         | 5,2 %             | 5,5 %             |
| EPRA Ratio de coûts (frais directs de vacance inclus)* | 22,2 %            | 23,3 %            |
| EPRA Ratio de coûts (frais directs de vacance exclus)* | 18,0 %            | 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 30.09.2017 et au 30.09.2018, 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.

<sup>1</sup> Données non requises par la réglementation sur les SIR et non soumises à un contrôle de la part des autorités publiques.

**INFORMATION REGLEMENTEE**

Bruxelles, embargo jusqu'au 08.11.2018, 17:40 CET

**3. Evolution du portefeuille**

| Secteur                        | Investissements/<br>désinvestissements<br>nets durant les neuf<br>premiers mois de<br>2018 | Investissements/<br>désinvestissements<br>nets durant le<br>troisième trimestre<br>de 2018 | Juste valeur<br>au 30.09.2018 | Référence |
|--------------------------------|--|--|-------------------------------|-----------|
| <b>Immobilier de santé</b>     | 259 millions EUR   | 59 millions EUR  | 1,9 milliard EUR              | 4.1 à 4.4 |
| <b>Réseaux de distribution</b> | -3 millions EUR  | -1 million EUR   | 0,6 milliard EUR              | 4.5       |
| <b>Bureaux</b>                 | -95 millions EUR   | 1 million EUR  | 1,2 milliard EUR              | 4.6       |
| <b>TOTAL</b>                   | 161 millions EUR   | 59 millions EUR  | 3,7 milliards EUR             | /         |

**4. Principaux évènements intervenus dans le courant du troisième trimestre de 2018**

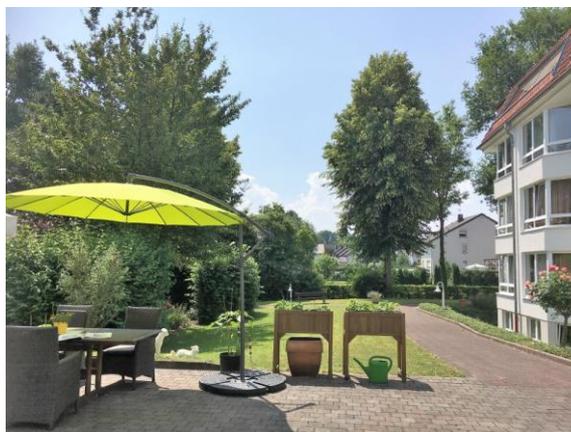
Depuis le 01.07.2018, neuf dossiers d'acquisitions totalisant 131 millions EUR ont été annoncés, dont sept au cours du troisième trimestre (voir sections 4.1 à 4.4 ci-dessous) et deux après le 30.09.2018 (voir section 5 ci-dessous), exclusivement en immobilier de santé.

**4.1. Immobilier de santé en Allemagne**

- Investissements durant les neuf premiers mois de 2018 : 239 millions EUR
- Portefeuille immobilier de santé en Allemagne au 30.09.2018 : 383 millions EUR

**Acquisition d'une maison de repos et de soins située à Bad Sassendorf<sup>1</sup>**

Le 09.07.2018, le Groupe Cofinimmo a signé un accord, sous conditions, relatif à l'acquisition de la maison de repos et de soins 'Seniorenzentrum Bad Sassendorf', située à Bad Sassendorf dans le Land de Rhénanie-du-Nord-Westphalie, une région réputée pour ses centres de cure thermale et cliniques spécialisées. Le prix d'acquisition de 15 millions EUR a été payé au cours du mois d'août 2018, lors de la levée des conditions (principalement de nature administrative).



<sup>1</sup> Voir également le communiqué de presse du 09.07.2018, disponible sur le site internet.

**INFORMATION REGLEMENTEE**

Bruxelles, embargo jusqu'au 08.11.2018, 17:40 CET

Cette maison de repos, construite en 1968, rénovée et étendue en 2013, dispose d'environ 130 lits et 20 résidences-services, répartis sur une superficie hors-sol de près de 11 000 m<sup>2</sup>. 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'<sup>1</sup>, conclu pour une durée ferme de 20 ans.

Le loyer sera indexé annuellement sur base de l'indice des prix à la consommation allemand. Quant au rendement locatif brut initial, celui-ci s'élève à environ 6 %.

**Acquisition d'une maison de repos et de soins située à Riesa<sup>2</sup>**

Le 13.07.2018, Cofinimmo est devenue 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 représentant un investissement d'un peu plus de 15 millions EUR. La maison de repos et de soins offre une superficie hors-sol de près de 6 500 m<sup>2</sup> et dispose 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'<sup>2</sup>, 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.

**Acquisition d'une maison de repos et de soins située à Montabaur<sup>3</sup>**

Le 11.09.2018, le Groupe Cofinimmo a acquis pour un montant de l'ordre de 19 millions EUR la maison de repos et de soins 'Azurit Seniorenzentrum Montabaur' à Montabaur, une ville située dans le Land de Rhénanie-Palatinat, à environ 20 km de Coblenze.

L'établissement, d'une superficie hors-sol d'environ 11 100 m<sup>2</sup>, a été construit en 2003 et partiellement rénové en 2010 et 2015. D'une capacité d'environ 230 lits, il est exploité par le groupe Azurit, avec lequel Cofinimmo a signé un bail de type 'Dach und Fach'<sup>1</sup> d'une durée résiduelle ferme de 24 ans. Le rendement locatif brut initial s'élève à environ 6 %. Le loyer sera indexé sur base de l'indice allemand des prix à la consommation.

**4.2. Immobilier de santé aux Pays-Bas**

- Investissements durant les neuf premiers mois de 2018 : 9 millions EUR
- Portefeuille immobilier de santé aux Pays-Bas au 30.09.2018 : 199 millions EUR

**Acquisition d'un centre de consultations médicales à Oisterwijk<sup>4</sup>**

Le 13.07.2018, Cofinimmo a acquis pour près de 3 millions EUR le centre de consultations médicales MC Oisterwijk, situé à Oisterwijk, près de Tilbourg. Pour rappel, le Groupe détient déjà deux autres actifs acquis en mai 2017 sur le même site, à savoir les centres de consultations médicales De Voorste Stroom et Oisterwijk Kliniek.

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

<sup>2</sup> Voir également les communiqués de presse du 19.12.2017 et du 16.07.2018, disponibles sur le site internet.

<sup>3</sup> Voir également le communiqué de presse du 11.09.2018, disponible sur le site internet.

<sup>4</sup> Voir également le communiqué de presse du 13.07.2018, disponible sur le site internet.

### INFORMATION REGLEMENTEE

Bruxelles, embargo jusqu'au 08.11.2018, 17:40 CET

Initialement un immeuble de bureaux construit en 2002, le centre MC Oisterwijk a été rénové et reconverti en centre médical en 2017. L'actif offre une superficie hors-sol d'environ 1 600 m<sup>2</sup>.

Le centre a récemment ouvert ses portes et était occupé à près de 70 % par plusieurs professionnels de soins lors de l'acquisition. La commercialisation intensive ('ramp up') des surfaces disponibles a été confiée à Maron Healthcare<sup>1</sup> dès l'acquisition.

Les différents locataires ont signé ou signeront individuellement un bail de type 'double net'<sup>2</sup>. 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 était de cinq ans au moment de l'acquisition. Le rendement locatif brut initial s'élèvera à environ 8 % dès l'occupation totale de l'immeuble.

### Acquisition d'un centre de réhabilitation et d'une maison de repos et de soins à Rotterdam<sup>3</sup>

Le 19.07.2018, Cofinimmo a 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 réhabilitation gériatrique datant de 1966 et une maison de repos et de soins datant de 1999.

Cofinimmo financera la rénovation lourde du centre de réhabilitation ainsi que 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 s'élèvent à un montant total de 23 millions EUR. Une continuité des soins sera 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 une surface hors-sol de près de 11 000 m<sup>2</sup>. Ceux-ci disposeront de 27 places en réhabilitation, 60 places en réhabilitation gériatrique et 48 places pour les soins de longue durée.



Situation actuelle avant travaux



Situation future après travaux (Thomas RAU)

Les établissements seront exploités par Fundis, avec lequel Cofinimmo a signé un bail de type 'double net'<sup>4</sup> 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 initial de l'opération après travaux s'élèvera à environ 6 %.

<sup>1</sup> Maron Healthcare est un gestionnaire spécialisé, avec lequel Cofinimmo a signé un accord de collaboration depuis 2016. Sa mission est de maintenir le taux d'occupation des différents centres de consultations médicales aux Pays-Bas à un niveau optimal en veillant particulièrement à la complémentarité des professions et services médicaux représentés dans les différents centres.

<sup>2</sup> Le propriétaire assume principalement les coûts d'entretien de la toiture et de la structure du bâtiment.

<sup>3</sup> Voir également le communiqué de presse du 20.07.2018, disponible sur le site internet.

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

**INFORMATION REGLEMENTEE**

Bruxelles, embargo jusqu'au 08.11.2018, 17:40 CET

**Acquisition d'un centre de consultations médicales à Oud-Beijerland<sup>1</sup>**

Le 27.09.2018, Cofinimmo a acquis le centre de consultations médicales Open Waard à Oud-Beijerland en province de Hollande-Méridionale. Le centre fait partie du projet 'Open Waard', un développement majeur qui a débuté en 2016 et qui consiste en la construction, entre autres, d'un bâtiment de soins, d'un immeuble résidentiel, de magasins et d'établissements Horeca. Le centre de consultations médicales a été achevé très récemment et fait partie de la phase 1 du projet, qui représente une surface d'environ 11 000 m<sup>2</sup>.

Le bâtiment acquis par Cofinimmo pour près de 4 millions d'euros offre une superficie d'environ 1 500 m<sup>2</sup>. On y retrouve plusieurs prestataires de soins professionnels (pharmacie, médecins généralistes, kinésithérapeutes), avec des contrats de location individuels, de type 'double net'<sup>2</sup> et indexés annuellement sur la base de l'indice des prix à la consommation néerlandais. La durée moyenne pondérée résiduelle des baux est de 14 ans. Le rendement locatif brut initial s'élève à plus de 6 %.

**4.3. Immobilier de santé en France**

- **Investissements durant les neuf premiers mois de 2018 : 3 millions EUR**
- **Portefeuille immobilier de santé en France au 30.09.2018 : 405 millions EUR**

**Acquisition d'un hôpital de Soins de Suite et de Réadaptation (SSR) à Chalon-sur-Saône<sup>3</sup>**

Le 01.08.2018, le Groupe Cofinimmo a acquis en état futur d'achèvement les murs d'un hôpital de Soins de Suite et de Réadaptation (SSR) en cours de construction par la Croix-Rouge française (CRF) à Chalon-sur-Saône, en région de Bourgogne-Franche-Comté, dans le cadre de l'acquisition des droits d'un Bail À Construction (BAC) conclu pour une durée de 40 ans. Le prix d'acquisition s'élèvera à environ 20 millions EUR, dont une première tranche a été payée au moment de l'acquisition.

L'établissement est localisé dans une Zone d'Aménagement Concertée, où sont également situés un centre hospitalier, un centre de médecine nucléaire et un centre médical. Au moment de la livraison des travaux, prévue pour la fin du premier trimestre de 2019, l'établissement offrira une capacité d'accueil d'environ 130 lits, répartis sur une surface utile de près de 9 300 m<sup>2</sup>, et comprendra des services de neurologie, pneumologie, cardiologie et neurovégétatif.

Il sera exploité par la Croix-Rouge française dans le cadre d'un Bail en État Futur d'Achèvement (BEFA) de type 'double net'<sup>4</sup> conclu au moment de l'acquisition avec Cofinimmo pour la durée résiduelle du BAC. La redevance annuelle sera due à partir de la livraison des travaux et s'élèvera à environ 1 million EUR. Elle sera indexée annuellement suivant l'Indice de Référence des Loyers (IRL). A la fin du BAC, la propriété des murs de la clinique reviendra automatiquement à la CRF.

<sup>1</sup> Voir également le communiqué de presse du 27.09.2018, disponible sur le site internet.

<sup>2</sup> Le propriétaire assume principalement les coûts d'entretien de la toiture et de la structure du bâtiment.

<sup>3</sup> Voir également le communiqué de presse du 01.08.2018, disponible sur le site internet.

<sup>4</sup> Le propriétaire assumera principalement les frais d'entretien et de réparation des toits, murs et façades.

**INFORMATION REGLEMENTEE**

Bruxelles, embargo jusqu'au 08.11.2018, 17:40 CET

**4.4. Immobilier de santé en Belgique**

- Investissements durant les neuf premiers mois de 2018 : 7 millions EUR
- Portefeuille immobilier de santé en Belgique au 30.09.2018 : 870 millions EUR

**Travaux de rénovation et d'extension de deux maisons de repos et de soins<sup>1</sup>**

Au cours des neuf premiers mois de 2018, Cofinimmo a poursuivi les travaux de rénovation et d'extension de deux 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'<sup>2</sup> 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 <sup>2</sup>      | 15 000 m <sup>2</sup>           |
| Nombre de lits après travaux      | 43                        | 160<br>+ 35 résidences services |
| Fin estimée des travaux           | T1 2019                   | T1 2021                         |
| Budget estimé des travaux         | 3 millions EUR            | 15 millions EUR                 |

**4.5. Immobilier de réseaux de distribution**

- Investissements en 2018 : 1 million EUR
- Désinvestissements en 2018 : 4 millions EUR
- Portefeuille immobilier de réseaux de distribution au 30.09.2018 : 557 millions EUR

**4.5.1. Pubstone**

- Vente de sept cafés/restaurants du portefeuille Pubstone

Au cours du troisième trimestre 2018, le Groupe Cofinimmo a vendu sept cafés/restaurants du portefeuille Pubstone pour un montant total d'environ 2 millions EUR, un montant supérieur à la juste valeur des actifs au 31.12.2017.

**4.5.2. Cofinimur**

- Vente de deux agences d'assurance du portefeuille Cofinimur I

Au cours du troisième trimestre de 2018, le Groupe Cofinimmo a vendu deux agences d'assurance du portefeuille Cofinimur I pour un montant total d'environ 0,6 million EUR, un montant supérieur à la juste valeur des actifs au 31.12.2017.

<sup>1</sup> Voir également le communiqué de presse du 25.07.2016, disponible sur le site internet.

<sup>2</sup> Les assurances, les taxes et la maintenance sont à charge du locataire.

**INFORMATION REGLEMENTEE**

Bruxelles, embargo jusqu'au 08.11.2018, 17:40 CET

#### 4.6. Bureaux

- **Investissements durant les neuf premiers mois de 2018 : 13 millions EUR**
- **Désinvestissements nets durant les neuf premiers mois de 2018 : 107 millions EUR**
- **Portefeuille immobilier de bureaux au 30.09.2018 : 1,2 milliard EUR**

##### 4.6.1. Site Souverain 23-25

Le site situé Boulevard du Souverain 23-25 (Bruxelles Décentralisé) faisait l'objet, depuis avril 2016, d'un intérêt du Département d'Etat américain pour le déménagement éventuel des ambassades des Etats-Unis auprès du Royaume de Belgique et de l'Union européenne. Les négociations entre Cofinimmo et le Département d'Etat américain se sont poursuivies jusqu'à l'été 2018. Le Département d'Etat américain a fait part de sa perte d'intérêt pour le site Souverain 23-25. Ce retrait libère Cofinimmo pour étudier de nouvelles options afin de rétablir une activité sur le site, dans un projet économiquement viable.

Pour rappel, le gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale a entamé en juillet 2017 une procédure d'inscription de l'immeuble Souverain 25 et du site sur une liste de sauvegarde. En septembre 2017, Cofinimmo a introduit un recours en annulation auprès du Conseil d'Etat contre cette procédure. Ce recours, intenté à l'encontre seulement de l'inscription du bâtiment existant (Souverain 25) comme 'monument' sur cette liste de sauvegarde, est justifié par nombre d'éléments importants de nature technique, environnementale et économique, qui ne semblent pas avoir été pris en considération lors du lancement de la procédure par la Région de Bruxelles-Capitale. En ce qui concerne la procédure de sauvegarde du site, à savoir la conservation du parc et des étangs et la protection de la flore et de la faune, celle-ci n'est aucunement contestée.

#### 4.7. Partenariats Public-Privé

**Le consortium CFE/Cofinimmo construira le projet Neo II à Bruxelles, conçu par Jean Nouvel**



En juillet 2018, le marché public Neo II a été attribué au consortium composé de CFE et Cofinimmo. Ce

**INFORMATION REGLEMENTEE**

Bruxelles, embargo jusqu'au 08.11.2018, 17:40 CET

marché public, lancé par la Ville de Bruxelles et la Région de Bruxelles-Capitale en 2013, a pour objet un contrat Design-Build-Finance-Maintain (DBFM) relatif à un centre de conventions complété par un hôtel de haut standing. Le complexe se situera sur le plateau du Heysel, au Nord de Bruxelles, à côté de l'Atomium.

Neo II vise à confirmer Bruxelles dans son rôle de ville de conférence d'envergure internationale. Ce prestigieux centre de conventions d'environ 49 000 m<sup>2</sup> pourra accueillir simultanément plus de 5 000 participants à diverses manifestations, tels que congrès internationaux, spectacles et réunions. Le centre bénéficiera également de l'implantation d'un hôtel de haut standing (quatre étoiles), d'une superficie d'environ 15 000 m<sup>2</sup> et d'une capacité de 250 chambres.

Pour la conception de l'ensemble, le consortium CFE/Cofinimmo a fait appel à l'architecte contemporain français de renommée internationale Jean Nouvel, dont le dernier chef-d'œuvre, le musée du Louvre à Abu Dhabi, a été inauguré en novembre 2017. Le bureau belge MDW Architecture suivra la mise en œuvre du projet.

La signature des contrats aura lieu dans le courant du quatrième trimestre 2018. Les travaux de construction débuteront après l'obtention des permis, prévue en 2020, et devraient durer trois ans. La phase opérationnelle du centre de conventions, d'une durée fixe de 20 ans, débutera à la fin des travaux de construction au moment de la délivrance du certificat de disponibilité. En ce qui concerne l'hôtel, le consortium CFE/Cofinimmo envisage de conclure un accord avec NH Hotel Group. Ce groupe international possède une large expérience en gestion d'infrastructures hôtelières combinées à des infrastructures MICE<sup>1</sup> partout en Europe.

## **5. Evénements intervenus après le 30.09.2018**

### **5.1. Acquisition d'un terrain destiné à la construction d'une clinique orthopédique à Rijswijk<sup>2</sup>**

Le 22.10.2018, une filiale de Cofinimmo a acquis un terrain destiné à la construction d'une clinique orthopédique dans la ville de Rijswijk, située entre Delft et La Haye, pour moins de 2 millions EUR.

Cette construction sera livrée clé en main pour le compte de Cofinimmo, et s'inscrit dans la politique d'extension de la clinique existante, située de l'autre côté de la rue, suivie par l'opérateur Bergman Clinics. Pour rappel, la clinique existante résulte de la reconversion d'un ancien immeuble de bureaux réalisée en 2013 par Cofinimmo. Les deux bâtiments seront reliés par un pont piétonnier.

Cofinimmo investira un montant total de quelque 10 millions EUR dans la nouvelle clinique orthopédique (terrain compris). Le bâtiment disposera de chambres et de salles de consultation, réparties sur une surface hors sol totale de près de 4 000 m<sup>2</sup>, et d'environ 100 places de parking au rez-de-chaussée. Le projet comprend également la construction d'une nouvelle salle d'opération dans la clinique existante. Les travaux de construction débuteront sous peu, et la réception est prévue pour le quatrième trimestre de 2019. Le bâtiment qui se trouve sur le terrain acquis aujourd'hui sera démoli.

Cofinimmo et Bergman Clinics ont signé un bail du type « triple net<sup>3</sup> » d'une durée de 15 ans, qui débutera à la livraison des travaux, avec une option d'extension de dix ans. Le loyer sera indexé annuellement en fonction de l'indice néerlandais des prix à la consommation, et le rendement locatif initial brut sera supérieur à 6 %.

<sup>1</sup> MICE : Meetings, Incentives, Conferences and Exhibitions.

<sup>2</sup> Voir également notre communiqué de presse du 22.10.2018, disponible sur notre site internet.

<sup>3</sup> Les assurances, les taxes et la maintenance sont à charge du locataire.

**INFORMATION REGLEMENTEE**

Bruxelles, embargo jusqu'au 08.11.2018, 17:40 CET

## **5.2. Acquisition d'une clinique psychiatrique en construction située à Kaarst<sup>1</sup>**

Le 23.10.2018, Cofinimmo a signé un accord, sous conditions, relatif à l'acquisition d'une clinique psychiatrique en construction située à Kaarst, une ville idéalement située à 15 km de Düsseldorf et à 45 km de Cologne, dans le Land de Rhénanie-du-Nord-Westphalie.

La clinique, spécialisée dans le traitement et l'accompagnement de patients souffrant de dépression ou de burn-out, s'étendra sur une superficie hors-sol de plus de 7 800 m<sup>2</sup> et comptera environ 70 lits, ainsi que 20 places en clinique de jour. Les travaux de construction viennent de débuter. Leur livraison est prévue au printemps 2020.

L'établissement sera exploité par Oberberg GmbH. Le montant de l'investissement atteindra environ 22 millions EUR et générera un rendement brut initial de l'ordre de 6 %. Le paiement du prix et le transfert de propriété auront lieu au moment de la livraison des travaux.

Le bail avec Oberberg sera de type 'Dach und Fach'<sup>2</sup> d'une durée ferme de 20 ans, avec deux options de prolongation de cinq ans. Le loyer sera indexé sur base de l'indice allemand des prix à la consommation.

## **5.3. Livraison des travaux de construction de la maison de repos et de soins située à Swisttal**

Lors de l'acquisition du portefeuille de 17 maisons de repos et de soins en Allemagne, annoncée le 14.06.2018, une maison de repos et de soins était en construction. La livraison des travaux de cet établissement a eu lieu fin octobre 2018.

L'actif est situé dans la commune de Swisttal, dans le Land de Rhénanie-du-Nord-Westphalie, à environ 20 km au sud-ouest de Bonn. La maison de repos et de soins s'étend sur une superficie hors-sol de plus de 5 000 m<sup>2</sup> et compte environ 80 lits.

Tout comme pour les autres actifs de ce portefeuille allemand, Cofinimmo a conclu avec l'opérateur Stella Vitalis GmbH un bail du type 'Dach und Fach'<sup>2</sup> pour une durée ferme de 30 ans. Le loyer sera indexé selon l'indice des prix à la consommation allemand.

## **6. Gestion des ressources financières**

### **6.1. Augmentation de capital avec droits d'allocation irrédudible pour 155 millions EUR**

Le 20.06.2018, Cofinimmo a lancé une augmentation de capital avec droits d'allocation irrédudible 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 02.07.2018, Cofinimmo a clôturé avec succès cette augmentation de capital. Le même jour, le Groupe Cofinimmo a émis 1 642 374 nouvelles actions à un prix de souscription de 94,50 EUR, soit environ

<sup>1</sup> Voir également le communiqué de presse du 23.10.2018, disponible sur le site internet.

<sup>2</sup> Le propriétaire assume principalement les coûts d'entretien de la toiture et de la structure du bâtiment.

**INFORMATION REGLEMENTEE**

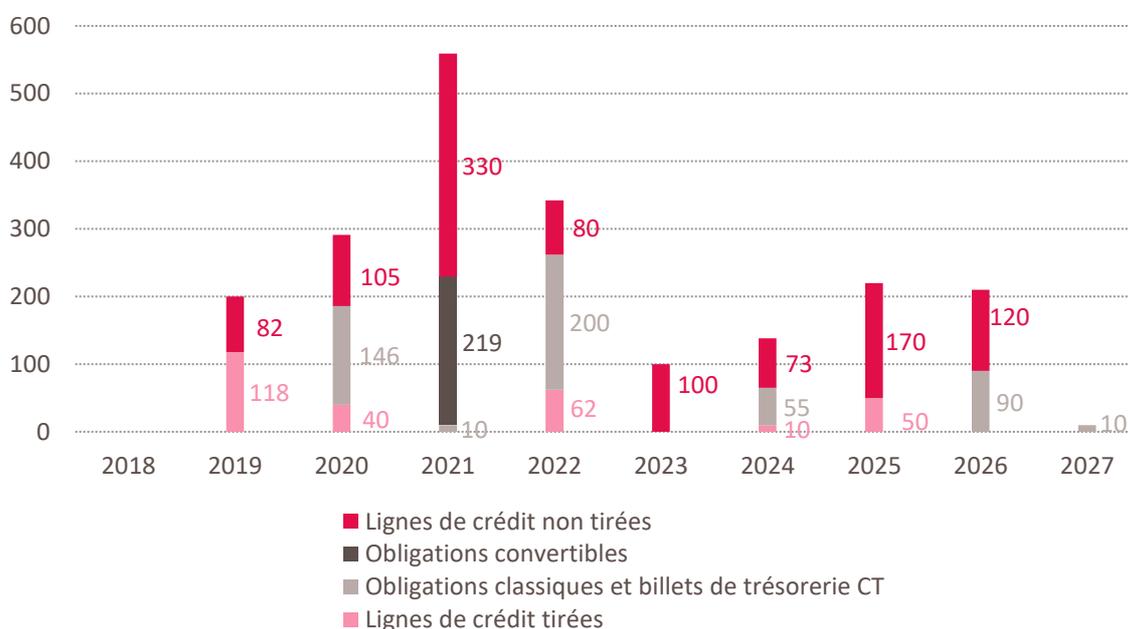
Bruxelles, embargo jusqu'au 08.11.2018, 17:40 CET

155 millions EUR. Ces nouvelles actions ont été immédiatement admises à la cotation et donnent droit au dividende<sup>2</sup> 2018 *pro rata temporis* à compter du 02.07.2018.

**6.2. Conclusion d'une nouvelle ligne de crédit**

En août 2018, Cofinimmo a conclu une nouvelle ligne de crédit pour un montant de 120 millions EUR sur une durée de huit ans.

**6.3. Echancier des engagements financiers à long terme<sup>2</sup> (en millions EUR)**



**6.4. Ratios d'endettement consolidés**

Au 30.09.2018, Cofinimmo respecte les limites des ratios d'endettement financier. Le ratio d'endettement réglementaire<sup>3</sup> de Cofinimmo atteint 42,9 % (contre 43,8 % au 31.12.2017). Pour rappel, la limite légale imposée aux SIR est de 65 %.

Le ratio *Loan-to-Value* d'endettement financier<sup>4</sup>, quant à lui, s'établissait au 30.09.2018 à 41,8 %.

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 %.

<sup>1</sup> Pour rappel, les nouvelles actions émises dans le cadre de l'augmentation de capital clôturée avec succès le 02.07.2018 sont porteuses du coupon n°34 donnant droit au dividende 2018 *pro rata temporis* pour la période allant du 02.07.2018 au 31.12.2018.

<sup>2</sup> Cet échéancier reprend le capital des engagements financiers et exclut le paiement des intérêts (généralement sur une base mensuelle ou trimestrielle).

<sup>3</sup> Ratio légal calculé conformément à la réglementation sur les SIR comme : Dettes financières et autres / Total de l'actif.

<sup>4</sup> Ratio défini comme : Dettes financières nettes / Juste valeur du patrimoine et des créances de location financement.

**INFORMATION REGLEMENTEE**

Bruxelles, embargo jusqu'au 08.11.2018, 17:40 CET

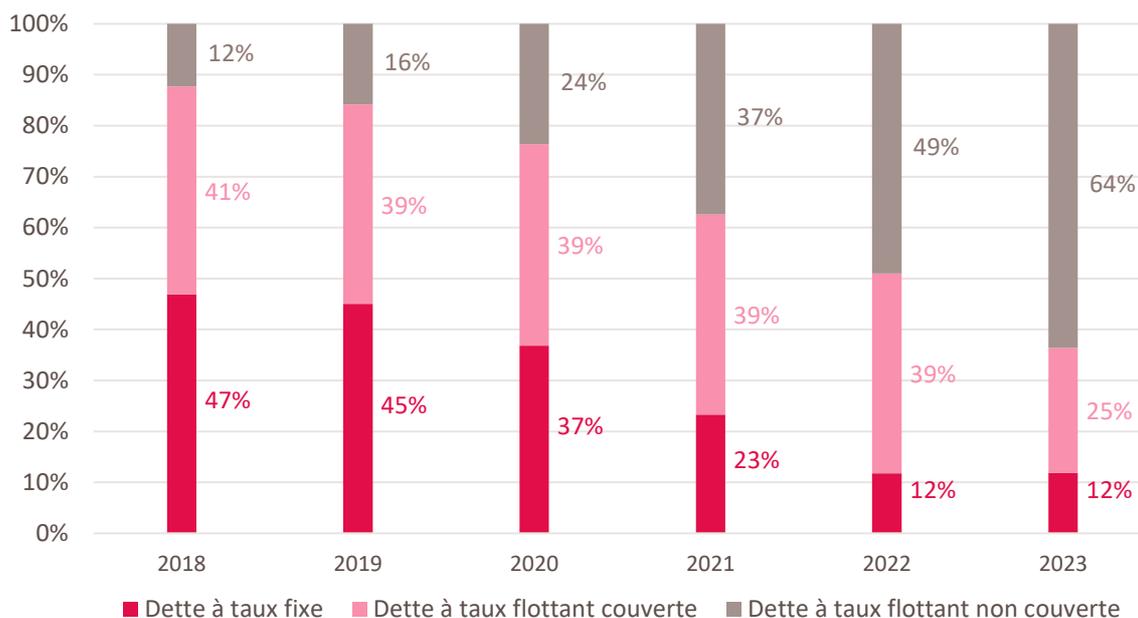
**6.5. Maturité de la dette**

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 30.09.2018.

**6.6. Coût de la dette**

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

Pour les années futures, à niveau d'endettement stable, 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 :



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

**6.7. 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 08.11.2018, 17:40 CET

## **7. Gouvernance d'entreprise**

Le 26.07.2018, le Conseil d'Administration de Cofinimmo a nommé Monsieur Sébastien Berden et Madame Yeliz Bicici comme membres du Comité de Direction. Ces nominations ont entre-temps été approuvées par la FSMA.

### **7.1. Nomination d'un Chief Operating Officer Offices**

Depuis le 01.08.2018, Madame Yeliz Bicici porte le titre de Chief Operating Officer Offices. Elle est responsable du portefeuille de bureaux, mais également des réseaux de distribution et des Partenariats Public-Privé, ainsi que de l'ensemble du Project Management du Groupe.

Madame Bicici a rejoint Cofinimmo en 2008. Elle y a exercé les fonctions de *Property Manager*, *Area Manager* et *Development Manager*, ensuite *Head of Development*, une fonction qu'elle occupait depuis 2014.

### **7.2. Nomination d'un Chief Operating Officer Healthcare**

Depuis le 01.08.2018, Monsieur Sébastien Berden porte le titre de *Chief Operating Officer Healthcare*. Il est responsable du Business Development, de l'Asset Management et du Property Management du portefeuille immobilier de santé du Groupe.

Monsieur Berden a rejoint Cofinimmo en 2004, d'abord comme *Investor Relations Officer*, puis comme *Development Manager Healthcare*, puis comme *Head of Healthcare*, une fonction qu'il occupait depuis 2011.

### **7.3. Nouvelle représentante personne physique en charge de l'expertise chez Jones Lang LaSalle en France**

Depuis le 30.09.2018, Madame Elodie Dumoulin officie en qualité de nouvelle représentante personne physique de Jones Lang Lasalle Expertises SAS (France) et ce jusqu'à l'expiration du mandat actuel prenant fin le 31.12.2019. Pour rappel, l'expertise de l'immobilier de santé en France est confiée à Jones Lang LaSalle Expertises SAS (ayant son siège social aux 40-42 rue de la Boétie, 75008 Paris, France). Elle est inscrite au Registre de Commerce et des Sociétés de Paris sous le numéro 444 628 150 et était représentée jusqu'à présent par Madame Aurélie Valencia dont le mandat s'est achevé le 30.09.2018.

**INFORMATION REGLEMENTEE**

Bruxelles, embargo jusqu'au 08.11.2018, 17:40 CET

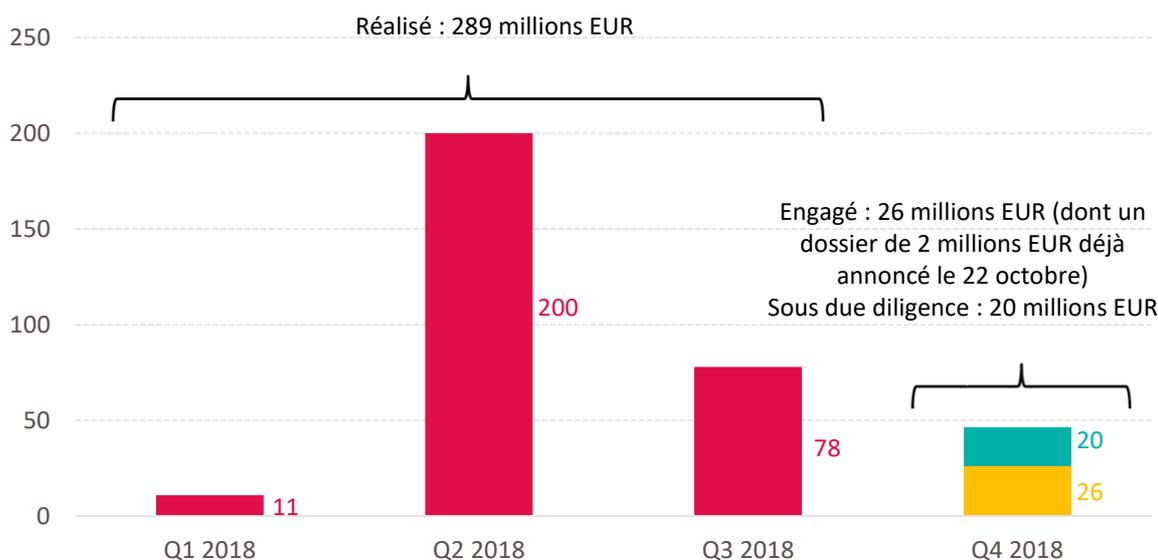
**8. Programme d'investissements du 01.10.2018 – 31.12.2018**

Depuis le 01.07.2018, neuf dossiers d'acquisitions totalisant 131 millions EUR ont été annoncés, dont sept au cours du troisième trimestre (voir sections 4.1 à 4.4 ci-dessus) et deux après le 30.09.2018 (voir section 5 ci-dessus), exclusivement en immobilier de santé.

Le programme d'investissements engagés et sous due diligence de Cofinimmo pour le dernier trimestre de l'exercice totalise 46 millions EUR, dont :

- 19 millions EUR dans le segment de la santé ;
- 25 millions EUR dans le segment des bureaux ;
- 2 millions EUR dans le segment des réseaux de distribution.

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



Des 26 millions EUR engagés au 30.09.2018, un dossier en immobilier de santé, pour un montant total de 10 millions EUR, a déjà fait l'objet d'un communiqué de presse (le 22.10.2018 pour la construction d'une clinique orthopédique à Rijswijk aux Pays-Bas dont le terrain a déjà été acquis pour environ 2 millions EUR). Les investissements engagés pour la période allant du 01.10.2018 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 | Total investissements (x 1 000 000 EUR) | Total investissements au 30.09.2018 (x 1 000 000 EUR) | Total investissements T4 2018 (x 1 000 000 EUR) | Total investissements à réaliser après 2018 (x 1 000 000 EUR) |
|---|---|------------------------------|-----------------------|-----------------|---|---|---|---|
| <b>I. Projets en cours</b>                |   |                              |                       |                 |   |   |   |   |
| <b>Santé</b>                              |   |                              |                       |                 |   |   |   |   |
| De Nootelaer – Keerbergen (BE)            | Rénovation et extension d'une maison de repos et de soins                       | 40                           | 2 000 m <sup>2</sup>  | T1 2019         | 3                                       | 2   | 0   | 1   |
| Zonneweelde – Rijmenam (BE)               | Rénovation et extension d'une maison de repos et de soins                       | 200                          | 15 100 m <sup>2</sup> | T1 2021         | 14                                      | 5   | 3   | 6   |
| Autres (BE)                               |   |                              |                       |                 | 1                                       | -   | 1   | -   |
| Domaine de Vontes – Esvres-sur-Indre (FR) | Rénovation et extension d'une clinique de Soins de Suite et de Réadaptation     | 170                          | 8 600 m <sup>2</sup>  | T4 2018         | 9                                       | 6   | 3   | -   |
| Croix-Rouge – Chalons-sur-Saône (FR)      | Acquisition d'une clinique de Soins de Suite et de Réadaptation                 | 130                          | 9300 m <sup>2</sup>   | T1 2019         | 21                                      | 16  | -   | 5   |
| Wijkoperstraat 90-94 - Gorinchem (NL)     | Construction d'un centre de soins pour personnes atteintes d'un handicap mental | 40                           | 2 400 m <sup>2</sup>  | T1 2019         | 4                                       | 3   | 1   | 0   |
| Rijswijk (NL)                             | Construction d'une clinique orthopédique  |                              | 4 000 m <sup>2</sup>  | T4 2019         | 10                                      | -   | 2   | 8   |
| Kaarst (DE)                               | Construction d'une clinique psychiatrique                                       | 70                           | 7 800 m <sup>2</sup>  | T2 2020         | 22                                      | -   | -   | 22  |
| Autres (DE)                               |   |                              |                       |                 | 1                                       | -   | 1   | -   |
| <b>Bureaux</b>                            |   |                              |                       |                 |   |   |   |   |
| Quartz – Bruxelles CBD                    | Démolition/reconstruction   |                              | 9 100 m <sup>2</sup>  | T4 2019         | 25                                      | 5   | 3   | 18  |
| Autres                                    |   |                              |                       |                 | 2                                       | -   | 2   | -   |
| <b>Réseau de distribution</b>             |   |                              |                       |                 |   |   |   |   |
| Autres                                    |   |                              |                       |                 | 2                                       | -   | 2   | 0   |
| <b>II. Investissements engagés</b>        |   |                              |                       |                 |   |   |   |   |
| <b>Santé</b>                              |   |                              |                       |                 |   |   |   |   |
| Fundis – Rotterdam (NL)                   |   |                              |                       |                 | 24                                      | -   | 8   | 16  |
| <b>III. Total</b>                         |   |                              |                       |                 | <b>137</b>                              | <b>37</b>   | <b>26</b>                                       | <b>75</b>   |

**INFORMATION REGLEMENTEE**

Bruxelles, embargo jusqu'au 08.11.2018, 17:40 CET

**9. Autres évènements**

Le 05.09.2018, Cofinimmo a obtenu pour la cinquième année consécutive le 'EPRA Gold Award Best Practices Recommendations' pour son rapport annuel 2017 et, pour la quatrième année consécutive, le 'EPRA Gold Award sustainability Best Practices Recommendations' pour la qualité de son Rapport de Développement Durable 2017.

Le 25.10.2018, Cofinimmo a obtenu le prix des meilleurs communiqués de presse financiers en 2018 lors de la cérémonie de remise des prix de la communication financière organisée par l'Association Belge des Analystes Financiers (ABAF/BVFA).

**10. Principaux risques et incertitudes**

Le conseil d'administration considère que les principaux facteurs de risque synthétisés en pages 2 à 5 du rapport financier annuel 2017 restent pertinents pour les mois restants de l'exercice 2018.

**INFORMATION REGLEMENTEE**

Bruxelles, embargo jusqu'au 08.11.2018, 17:40 CET

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

|  | 30.09.2018     | 30.09.2017     |
|--|----------------|----------------|
| Revenus locatifs, nets des charges relatives à la location*  | 156 632        | 154 587        |
| Reprises de loyers cédés et escomptés (élément non monétaire)                                      | 6 775          | 9 355          |
| Charges locatives et taxes non récupérées sur immeubles loués*                                     | -1 359         | -1 407         |
| Taxes non récupérées sur immeubles en rénovation <sup>1</sup>                                      | -4 472         | -2 124         |
| Frais de remise en état, nets d'indemnités pour dégâts locatifs*                                   | -1 327         | -1 071         |
| <b>Résultat immobilier</b>   | <b>156 250</b> | <b>159 340</b> |
| Frais techniques   | -3 495         | -5 132         |
| Frais commerciaux  | -1 302         | -1 255         |
| Charges locatives et taxes sur immeubles non loués   | -4 076         | -4 658         |
| <b>Résultat d'exploitation des immeubles après charges immobilières directes</b>                   | <b>147 377</b> | <b>148 295</b> |
| Frais généraux de la société <sup>2</sup>  | -18 794        | -19 486        |
| <b>Résultat d'exploitation (avant résultat sur portefeuille)</b>                                   | <b>128 583</b> | <b>128 809</b> |
| Revenus financiers   | 7 460          | 4 131          |
| Charges d'intérêts nettes  | -22 658        | -22 552        |
| Autres charges financières   | -433           | -457           |
| Quote-part dans le résultat net des activités clés des entreprises associées et co-entreprises     | 358            | 348            |
| Impôts   | -2 945         | -2 324         |
| <b>Résultat net des activités clés*</b>  | <b>110 365</b> | <b>107 955</b> |
| Intérêts minoritaires relatifs au résultat net des activités clés                                  | -3 414         | -3 409         |
| <b>Résultat net des activités clés – part du Groupe*</b>   | <b>106 951</b> | <b>104 546</b> |
| Variation de la juste valeur des instruments financiers  | 4 456          | 12 688         |
| Frais de restructuration des instruments financiers*   | 1 454          | -8 542         |
| Quote-part dans le résultat sur instruments financiers des entreprises associées et co-entreprises | 0              | 0              |
| <b>Résultat sur instruments financiers*</b>  | <b>5 910</b>   | <b>4 146</b>   |
| Intérêts minoritaires relatifs au résultat sur instruments financiers                              | -339           | -455           |
| <b>Résultat sur instruments financiers – part du Groupe*</b>                                       | <b>5 570</b>   | <b>3 691</b>   |
| Résultat sur vente d'immeubles de placement et autres actifs non-financiers                        | 28 166         | 714            |
| Variations de la juste valeur des immeubles de placement   | 10 287         | -10 019        |
| Quote-part dans le résultat sur portefeuille des entreprises associées et co-entreprises           | 377            | 525            |
| Autre résultat sur portefeuille  | -6 161         | -3 407         |
| <b>Résultat sur portefeuille*</b>  | <b>32 669</b>  | <b>-12 187</b> |
| Intérêts minoritaires relatifs au résultat sur portefeuille  | -432           | -167           |
| <b>Résultat sur portefeuille – part du Groupe*</b>   | <b>32 237</b>  | <b>-12 354</b> |
| <b>Résultat net</b>  | <b>148 943</b> | <b>99 914</b>  |
| Intérêts minoritaires  | -4 185         | -4 031         |
| <b>Résultat net – part du Groupe</b>   | <b>144 758</b> | <b>95 883</b>  |

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

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

**INFORMATION REGLEMENTEE**

Bruxelles, embargo jusqu'au 08.11.2018, 17:40 CET

| <b>NOMBRE D' ACTIONS</b>   | <b>30.09.2018</b> | <b>30.09.2017</b> |
|--|-------------------|-------------------|
| Nombre d'actions ordinaires émises (y inclus actions de trésorerie)                | 22 310 345        | 20 667 343        |
| Nombre d'actions ordinaires en circulation   | 22 268 173        | 20 625 171        |
| Nombre d'actions ordinaires pris en compte dans le calcul du résultat par action   | 22 268 173        | 20 625 171        |
| Nombre d'actions privilégiées émises   | 682 903           | 683 531           |
| Nombre d'actions privilégiées en circulation                                       | 682 903           | 683 531           |
| Nombre d'actions privilégiées pris en compte dans le calcul du résultat par action | 682 903           | 683 531           |
| Nombre total d'actions émises (y inclus actions de trésorerie)                     | 22 993 248        | 21 350 874        |
| Nombre total d'actions en circulation  | 22 951 076        | 21 308 702        |
| <b>Nombre total d'actions pris en compte dans le calcul du résultat par action</b> | <b>21 856 160</b> | <b>21 308 702</b> |

**Commentaires sur les comptes de résultats consolidés – Schéma analytique**

Les revenus locatifs nets s'élèvent à 157 millions EUR au 30.09.2018, à comparer à 155 millions EUR au 30.09.2017 (+1,6 %). La perte de revenus résultant du départ d'AXA Belgium du site Souverain 23-25 en août 2017 a été entièrement 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 (+1,3 %) entre le 30.09.2017 et le 30.09.2018 : l'effet positif des nouvelles locations (+2,7 %) et de l'indexation des baux (+1,4 %) ont largement compensé l'effet négatif des départs (-2,2 %) et des négociations (-0,6 %).

La rubrique 'Reprise de loyers cédés et escomptés' (élément non monétaire) a diminué de 9 millions EUR au 30.09.2017 à 7 millions EUR au 30.09.2018, 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 30.09.2017 et le 30.09.2018.
- Les frais techniques s'élèvent à -3 millions EUR au 30.09.2018 par rapport à -5 millions EUR au 30.09.2017. 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 (au 1<sup>er</sup> trimestre 2018) d'une garantie totale sur les immeubles de bureaux Souverain 23-25 (élément non récurrent).
- L'amélioration du taux d'occupation des cinq immeubles de bureaux acquis en 2016 et de l'immeuble 'The Gradient' (Bruxelles Décentralisé) a provoqué une baisse de moins d'un million EUR des charges locatives et taxes sur immeubles non loués entre le 30.09.2017 et le 30.09.2018.

Les revenus financiers ont augmenté de 3 millions EUR entre le 30.09.2017 et le 30.09.2018. Cette augmentation s'explique principalement par l'extourne (au 1<sup>er</sup> trimestre 2018) 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.

**INFORMATION REGLEMENTEE**

Bruxelles, embargo jusqu'au 08.11.2018, 17:40 CET

Les impôts s'élevaient à -3 millions EUR au 30.09.2018 par rapport à -2 millions EUR au 30.09.2017. L'effet favorable de la diminution du taux d'impôt des sociétés belges (29,58 % vs. 33,99 %) n'a pas totalement compensé l'effet des récentes acquisitions en Allemagne et la variation des éléments non récurrents entre 2017 et 2018.

Le résultat net des activités clés – part du Groupe s'élève à 107 millions EUR au 30.09.2018, à comparer à 105 millions EUR au 30.09.2017. Par action, le résultat net des activités clés – part du Groupe est en ligne avec les prévisions et ressort à 4,89 EUR par action au 30.09.2018, contre 4,91 EUR par action au 30.09.2017. Le nombre d'actions ayant jouissance dans le résultat de la période est passé de 21 308 702 à 21 856 160 entre ces deux dates, principalement à la suite de l'effet (pro rata temporis) de l'augmentation de capital lancée le 20.06.2018, clôturée avec succès le 02.07.2018.

Au niveau du résultat sur instruments financiers, la rubrique 'Variation de la juste valeur des instruments financiers' ressort à 4 millions EUR au 30.09.2018, contre 13 millions EUR au 30.09.2017. 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'élevaient à 1 million EUR au 30.09.2018, alors qu'ils s'élevaient à -9 millions EUR au 30.09.2017. Les chiffres de 2018 reflètent le résultat positif de l'annulation (au cours du 1<sup>er</sup> trimestre) de deux options de vente d'une devise étrangères en euro. 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 30.09.2018 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 10 millions EUR au 30.09.2018 : 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 (+0,7 %) sur les neuf premiers mois de 2018. La rubrique 'Autre résultat sur portefeuille', quant à elle, s'élève à -6 millions EUR au 30.09.2018 et comprend notamment l'effet des impôts différés<sup>1</sup>.

Le résultat net – part du Groupe s'élève à 145 millions EUR au 30.09.2018, contre 96 millions EUR au 30.09.2017 (soit une croissance de 51 %). Par action, ces chiffres s'établissent à 6,62 EUR au 30.09.2018 et 4,50 EUR au 30.09.2017.

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

**INFORMATION REGLEMENTEE**

Bruxelles, embargo jusqu'au 08.11.2018, 17:40 CET

**12. Bilan consolidé (x 1 000 EUR)**

| <b>ACTIF</b>  | <b>30.09.2018</b> | <b>31.12.2017</b> |
|---|-------------------|-------------------|
| <b>Actifs non courants</b>                                      | <b>3 889 430</b>  | <b>3 689 016</b>  |
| Goodwill  | 85 156            | 85 156            |
| Immobilisations incorporelles                                   | 919               | 826               |
| Immeubles de placement  | 3 690 182         | 3 506 981         |
| Autres immobilisations corporelles                              | 880               | 926               |
| Actifs financiers non courants                                  | 1 043             | 871               |
| Créances de location-financement                                | 101 449           | 85 148            |
| Créances commerciales et autres actifs non courants             | 1 337             | 1 370             |
| Impôts différés   | 768               | 448               |
| Participations dans des entreprises associées et co-entreprises | 7 696             | 7 290             |
| <b>Actifs courants</b>  | <b>121 182</b>    | <b>93 566</b>     |
| Actifs détenus en vue de la vente                               | 800               | 800               |
| Créances de location-financement                                | 1 898             | 1 826             |
| Créances commerciales   | 23 003            | 23 698            |
| Créances fiscales et autres actifs courants                     | 29 308            | 19 917            |
| Trésorerie et équivalents de trésorerie                         | 37 457            | 22 532            |
| Comptes de régularisation                                       | 28 716            | 24 793            |
| <b>TOTAL DE L'ACTIF</b>   | <b>4 010 612</b>  | <b>3 782 582</b>  |

| <b>CAPITAUX PROPRES ET PASSIF</b>  | <b>30.09.2018</b> | <b>31.12.2017</b> |
|--|-------------------|-------------------|
| <b>Capitaux propres</b>  | <b>2 165 079</b>  | <b>1 986 440</b>  |
| <b>Capitaux propres attribuables aux actionnaires de la société mère</b> | <b>2 080 599</b>  | <b>1 903 160</b>  |
| Capital  | 1 229 916         | 1 141 904         |
| Primes d'émission  | 584 837           | 520 655           |
| Réserves   | 121 087           | 103 239           |
| Résultat net de l'exercice   | 144 759           | 137 362           |
| <b>Intérêts minoritaires</b>   | <b>84 480</b>     | <b>83 280</b>     |
| <b>Passif</b>  | <b>1 845 533</b>  | <b>1 796 142</b>  |
| <b>Passifs non courants</b>  | <b>1 105 353</b>  | <b>1 222 857</b>  |
| Provisions   | 24 256            | 25 886            |
| Dettes financières non courantes   | 991 400           | 1 112 890         |
| Autres passifs financiers non courants                                   | 46 570            | 43 729            |
| Impôts différés  | 43 127            | 40 352            |
| <b>Passifs courants</b>  | <b>740 180</b>    | <b>573 285</b>    |
| Dettes financières courantes   | 623 581           | 462 810           |
| Autres passifs financiers courants                                       | 0                 | 4 544             |
| Dettes commerciales et autres dettes courantes                           | 99 856            | 81 362            |
| Comptes de régularisation  | 16 743            | 24 569            |
| <b>TOTAL DES CAPITAUX PROPRES ET DU PASSIF</b>                           | <b>4 010 612</b>  | <b>3 782 582</b>  |

**INFORMATION REGLEMENTEE**

Bruxelles, embargo jusqu'au 08.11.2018, 17:40 CET

**Commentaires sur le bilan consolidé**

La valeur d'investissement du portefeuille immobilier<sup>1</sup>, telle qu'établie par les experts immobiliers indépendants, s'élève à 3 852 millions EUR au 30.09.2018, 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 30.09.2017, la juste valeur atteint 3 691 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.

---

<sup>1</sup> Y compris les immeubles à usage propre et les projets de développement.

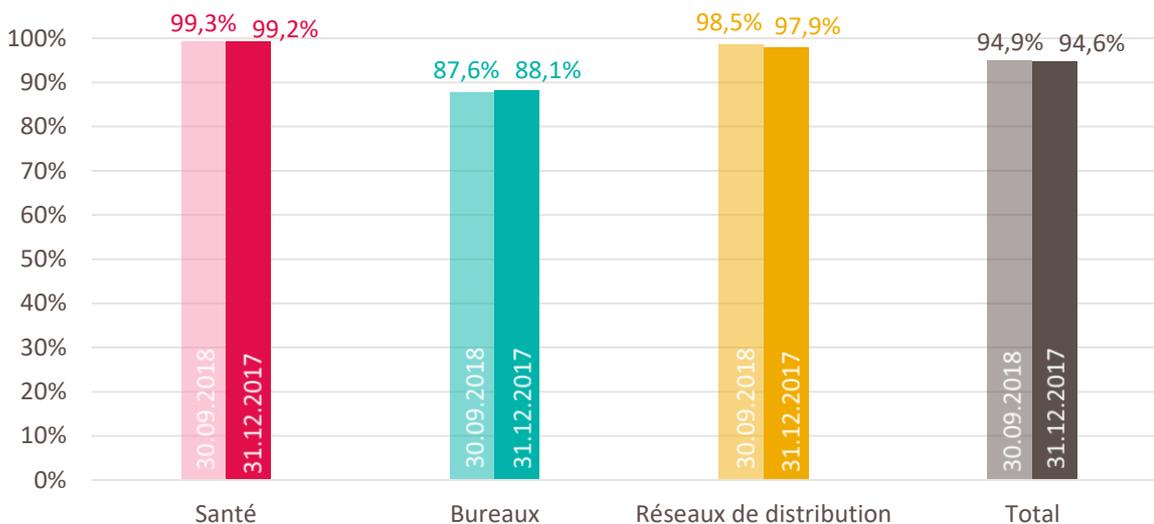
**INFORMATION REGLEMENTEE**

Bruxelles, embargo jusqu'au 08.11.2018, 17:40 CET

**13. Résultats opérationnels**

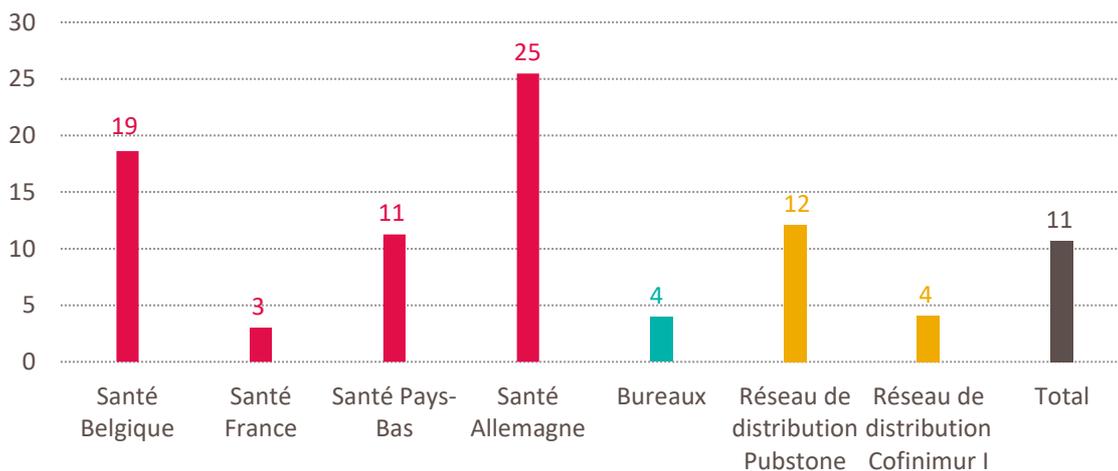
**13.1. Taux d'occupation (calculé sur base des revenus locatifs)**

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



**13.2. Durée résiduelle moyenne des baux**

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



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

**INFORMATION REGLEMENTEE**

Bruxelles, embargo jusqu'au 08.11.2018, 17:40 CET

**13.3. Variation des revenus locatifs bruts**

|                                       | Revenus locatifs bruts au 30.09.2018 (x 1 000 EUR) | Revenus locatifs bruts au 30.09.2017 (x 1 000 EUR) | Variation     | Variation à portefeuille constant* |
|---------------------------------------|--|--|---------------|------------------------------------|
| Immobilier de santé BE                | 38 956   | 37 266   | +4,5 %        | +2,0 %                             |
| Immobilier de santé DE                | 11 272   | 6 586  | +71,1 %       | +1,5 %                             |
| Immobilier de santé FR                | 19 437   | 19 327   | +0,6 %        | +0,6 %                             |
| Immobilier de santé NL                | 9 095  | 8 123  | +11,9 %       | -3,2 %                             |
| Bureaux                               | 51 718   | 56 936   | -9,2 %        | +2,0 %                             |
| Immobilier de réseaux de distribution | 27 959   | 28 005   | -0,2 %        | +0,7 %                             |
| Autres                                | 1 491  | 1 456  | +2,4 %        | +2,5 %                             |
| <b>PORTEFEUILLE TOTAL</b>             | <b>159 928</b>                                     | <b>157 699</b>                                     | <b>+1,4 %</b> | <b>+1,3 %</b>                      |

A portefeuille constant ('like-for-like'), le niveau des loyers est légèrement en hausse (+1,3 %) entre les neuf premiers mois de 2017 et les neuf premiers mois de 2018 : l'effet positif des nouvelles locations (+2,7 %) et de l'indexation (+1,4 %) ont largement compensé l'effet négatif des départs (-2,2 %) et des renégociations (-0,6 %).

Bien que négative en raison d'un litige en cours concernant un immeuble, la variation à portefeuille constant ('like-for-like') du secteur de l'immobilier de santé aux Pays-Bas est supérieure à celle prise en compte dans les prévisions publiées dans la note d'opération de l'augmentation de capital lancée le 20.06.2018.

**INFORMATION REGLEMENTEE**

Bruxelles, embargo jusqu'au 08.11.2018, 17:40 CET

**14. Patrimoine immobilier au 30.09.2018**

| <b>EVOLUTION DU PORTEFEUILLE GLOBAL</b>   |                   |                   |
|---|-------------------|-------------------|
| <i>Extrait du rapport des experts immobiliers indépendants Cushman &amp; Wakefield, Jones Lang LaSalle et PricewaterhouseCoopers sur base de la valeur d'investissement</i> |                   |                   |
| <b>(x 1 000 000 EUR)</b>  | <b>30.09.2018</b> | <b>31.12.2017</b> |
| Valeur d'investissement du portefeuille entier  | 3 852             | 3 654             |
| Projets et réserve foncière   | -121              | -175              |
| <b>Total des immeubles en exploitation</b>  | <b>3 730</b>      | <b>3 479</b>      |
| Loyers contractuels   | 232               | 219               |
| <b>Rendement brut sur les immeubles en exploitation</b>   | <b>6,2 %</b>      | <b>6,3 %</b>      |
| Loyers contractuels + Valeur locative estimée des immeubles inoccupés à la date d'évaluation  | 244               | 232               |
| Rendement brut si portefeuille loué à 100 %   | 6,6 %             | 6,7 %             |
| <b>Taux d'occupation des immeubles en exploitation<sup>1</sup></b>  | <b>94,9 %</b>     | <b>94,6 %</b>     |

Au 30.09.2018, 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 situé à Rijmenam (Belgique).

<sup>1</sup> Calculé sur base des revenus locatifs.

**INFORMATION REGLEMENTEE**

Bruxelles, embargo jusqu'au 08.11.2018, 17:40 CET

**Portefeuille au 30.09.2018**

| Segment                              | Juste valeur     |              |                                      | Résultat immobilier après frais directs |              |
|--------------------------------------|------------------|--------------|--------------------------------------|---|--------------|
|                                      | (x 1 000 EUR)    | (en %)       | Variation de la période <sup>1</sup> | (x 1 000 EUR)                           | (en %)       |
| <b>Santé</b>                         |                  |              |                                      |   |              |
| Belgique                             | 870 142          | 24 %         | +0,8 %                               | 38 745                                  | 26 %         |
| France                               | 404 450          | 11 %         | -0,3 %                               | 19 246                                  | 13 %         |
| Pays-Bas                             | 198 920          | 5 %          | +4,6 %                               | 7 927                                   | 6 %          |
| Allemagne                            | 382 600          | 10 %         | +2,2 %                               | 10 834                                  | 7 %          |
| <b>Total santé</b>                   | <b>1 856 112</b> | <b>50 %</b>  | <b>+1,2 %</b>                        | <b>76 752</b>                           | <b>52 %</b>  |
| <b>Bureaux</b>                       |                  |              |                                      |   |              |
| Bruxelles Quartiers Léopold/Louise   | 473 668          | 13 %         | +3,7 %                               | 13 385                                  | 9 %          |
| Bruxelles Centre/Nord                | 15 360           | 1 %          | +5,4 %                               | 2 742                                   | 2 %          |
| Bruxelles Décentralisé               | 450 550          | 12 %         | -2,6 %                               | 11 587                                  | 8 %          |
| Bruxelles Périphérie & Satellites    | 123 161          | 3 %          | -3,3 %                               | 5 311                                   | 4 %          |
| Anvers                               | 65 839           | 2 %          | -2,1 %                               | 3 393                                   | 2 %          |
| Autres Régions                       | 120 947          | 3 %          | +0,2 %                               | 5 728                                   | 4 %          |
| <b>Total bureaux</b>                 | <b>1 249 525</b> | <b>34 %</b>  | <b>+0,0 %</b>                        | <b>42 146</b>                           | <b>29 %</b>  |
| <b>Réseaux de distribution</b>       |                  |              |                                      |   |              |
| Pubstone - Belgique                  | 289 590          | 8 %          | +1,0 %                               | 14 447                                  | 10 %         |
| Pubstone - Pays-Bas                  | 140 590          | 4 %          | +0,9 %                               | 6 841                                   | 4 %          |
| Cofinimur I - France                 | 126 540          | 3 %          | +0,1 %                               | 5 581                                   | 4 %          |
| <b>Total réseaux de distribution</b> | <b>556 720</b>   | <b>15 %</b>  | <b>+0,7 %</b>                        | <b>26 869</b>                           | <b>18 %</b>  |
| <b>Autres</b>                        | <b>28 625</b>    | <b>1 %</b>   | <b>+0,3 %</b>                        | <b>1 610</b>                            | <b>1 %</b>   |
| <b>PORTEFEUILLE TOTAL</b>            | <b>3 690 982</b> | <b>100 %</b> | <b>+0,7 %</b>                        | <b>147 377</b>                          | <b>100 %</b> |

<sup>1</sup> Hors effet initial des variations de périmètre.

**INFORMATION REGLEMENTEE**

Bruxelles, embargo jusqu'au 08.11.2018, 17:40 CET

**15. Calendrier de l'actionnaire**

| <b>Evénement</b>                                       | <b>Date</b> |
|--|-------------|
| 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 08.11.2018, 17:40 CET

### Pour tout renseignement:

#### Ellen Grauls

Head of External Communication &  
Investor Relations  
Tel.: +32 2 373 94 21  
[egrauls@cofinimmo.be](mailto:egrauls@cofinimmo.be)

#### Benoît Mathieu

Investor Relations Officer  
Tel.: +32 2 373 60 42  
[bmathieu@cofinimmo.be](mailto: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 3,7 milliards EUR, représentant une superficie totale de près de 2 000 000 m<sup>2</sup>. 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 31.10.2018, 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](http://www.cofinimmo.com)



**INFORMATION REGLEMENTEE**

Bruxelles, embargo jusqu'au 08.11.2018, 17:40 CET

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

| <b>A. RESULTAT NET</b>  | <b>30.09.2018</b> | <b>30.09.2017</b> |
|---|-------------------|-------------------|
| Revenus locatifs  | 157 388           | 154 462           |
| Reprises de loyers cédés et escomptés   | 6 775             | 9 355             |
| Charges relatives à la location   | -755              | 125               |
| <b>Résultat locatif net</b>   | <b>163 408</b>    | <b>163 942</b>    |
| Récupération de charges immobilières  | -23               | 1 719             |
| Récupération de charges locatives et de taxes normalement assumées par le locataire sur immeubles loués               | 37 015            | 38 680            |
| Frais incombant aux locataires et assumés par le propriétaire sur dégâts locatifs et remises en état au terme du bail | -1 303            | -2 790            |
| Charges locatives et taxes normalement assumées par le locataire sur immeubles loués                                  | -42 847           | -42 211           |
| <b>Résultat immobilier</b>  | <b>156 250</b>    | <b>159 340</b>    |
| Frais techniques  | -3 495            | -5 132            |
| Frais commerciaux   | -1 302            | -1 255            |
| Charges et taxes sur immeubles non loués  | -4 076            | -4 658            |
| Frais de gestion immobilière  | -13 156           | -13 640           |
| <b>Charges immobilières</b>   | <b>-22 029</b>    | <b>-24 686</b>    |
| <b>Résultat d'exploitation des immeubles</b>  | <b>134 221</b>    | <b>134 655</b>    |
| Frais généraux de la société  | -5 638            | -5 846            |
| <b>Résultat d'exploitation avant résultat sur portefeuille</b>  | <b>128 583</b>    | <b>128 809</b>    |
| Résultat sur vente d'immeubles de placement et autres actifs non-financiers   | 28 166            | 714               |
| Variations de la juste valeur des immeubles de placement  | 10 287            | -10 019           |
| Autre résultat sur portefeuille   | -6 206            | -3 238            |
| <b>Résultat d'exploitation</b>  | <b>160 828</b>    | <b>116 266</b>    |
| Revenus financiers  | 7 460             | 4 131             |
| Charges d'intérêts nettes   | -22 658           | -22 552           |
| Autres charges financières  | -433              | -457              |
| Variations de la juste valeur des actifs et passifs financiers  | 5 910             | 4 146             |
| <b>Résultat financier</b>   | <b>-9 721</b>     | <b>-14 732</b>    |
| Quote-part dans le résultat des entreprises associées et co-entreprises   | 735               | 873               |
| <b>Résultat avant impôt</b>   | <b>151 842</b>    | <b>102 407</b>    |
| Impôts des sociétés   | -2 945            | -2 324            |
| Exit tax  | 46                | -169              |
| <b>Impôt</b>  | <b>-2 899</b>     | <b>-2 493</b>     |
| <b>Résultat net</b>   | <b>148 943</b>    | <b>99 914</b>     |
| Intérêts minoritaires   | -4 185            | -4 031            |
| <b>Résultat net – part du Groupe</b>  | <b>144 758</b>    | <b>95 883</b>     |

**INFORMATION REGLEMENTEE**

Bruxelles, embargo jusqu'au 08.11.2018, 17:40 CET

| <b>B. AUTRES ELEMENTS DU RESULTAT GLOBAL RECYCLABLES EN COMPTES DE RESULTATS</b>  | <b>30.09.2018</b> | <b>30.09.2017</b> |
|---|-------------------|-------------------|
| Quote-part dans les autres éléments de résultat global des entreprises associées/co-entreprises                                   | 62                | 57                |
| Impact du recyclage en comptes de résultats des instruments de couvertures pour lesquels la relation au risque couvert a pris fin | -578              | 8 461             |
| <b>Autres éléments du résultat global recyclables en comptes de résultats</b>   | <b>-516</b>       | <b>8 518</b>      |
| Intérêts minoritaires   |                   |                   |
| <b>Autres éléments du résultat global recyclables en compte de résultats – part du Groupe</b>                                     | <b>-516</b>       | <b>8 518</b>      |

| <b>C. RESULTAT GLOBAL</b>               | <b>30.09.2018</b> | <b>30.09.2017</b> |
|---|-------------------|-------------------|
| <b>Résultat global</b>                  | <b>148 427</b>    | <b>108 432</b>    |
| Intérêts minoritaires                   | -4 184            | -4 031            |
| <b>Résultat global – part du Groupe</b> | <b>144 243</b>    | <b>104 401</b>    |