

INFORMATION REGLEMENTEE

Bruxelles, embargo jusqu'au 07.02.2019, 17:40 CET

## Résultats annuels 2018

### Résultat net des activités clés supérieur aux prévisions :

- Résultat net des activités clés – part du Groupe : 145 millions EUR (139 millions EUR au 31.12.2017), soit 6,55 EUR par action (6,53 EUR par action au 31.12.2017), supérieur aux prévisions et à l'exercice précédent, et tenant compte de l'émission d'actions lors de l'augmentation de capital de juillet dernier
- Résultat net – part du Groupe : 146 millions EUR (137 millions EUR au 31.12.2017)
- Confirmation de la prévision de dividende brut pour l'exercice 2018, payable en 2019 : 5,50 EUR par action ordinaire (réparti sur deux coupons)

### Accélération des investissements en immobilier de santé

- 300 millions EUR d'investissements en immobilier de santé
- 50% du portefeuille global investi en immobilier de santé, représentant 1,9 milliard EUR, en croissance de 18 % par rapport au 31.12.2017
- Valeur du portefeuille global en hausse de 6,3 % sur les 12 derniers mois

### Performances opérationnelles solides :

- Revenus locatifs bruts en hausse de 1,5 % sur les 12 derniers mois (à périmètre constant)
- Taux d'occupation en hausse : 95,8 % (94,6% au 31.12.2017), en progression dans tous les secteurs
- 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 de nouvelles lignes de crédit pour plus de 300 millions EUR
- Total bilantaire de plus de 4 milliards EUR
- Ratio d'endettement : 43 % (44 % au 31.12.2017)

### Perspectives 2019 :

- En l'absence d'évènements majeurs :
  - Résultat net des activités clés – part du groupe : 6,74 EUR/action, compte tenu d'un programme d'investissements bruts actuellement estimé à 175 millions EUR pour 2019
  - Dividende brut pour l'exercice 2019, payable en 2020 : 5,60 EUR/action ordinaire

**Jean-Pierre Hanin, CEO de Cofinimmo** : « L'année 2018 s'achève sur des résultats solides, supérieurs aux prévisions, ainsi que sur l'amélioration de notre taux d'occupation. Nous avons notamment réalisé 300 millions EUR d'investissements exclusivement en immobilier de santé, soit environ trois fois ce que Cofinimmo investissait en moyenne chaque année dans ce secteur. Cette accélération illustre notre volonté de consolider notre leadership en immobilier de santé en Europe. En parallèle, nous continuons à optimiser notre portefeuille de bureaux, en cours de recentrage sur le Central Business District de Bruxelles. »

**INFORMATION REGLEMENTEE**

Bruxelles, embargo jusqu'au 07.02.2019, 17:40 CET

<b>Table des matières</b>	
<b>1. Résumé de l'activité depuis le 01.01.2018</b>	<b>p. 3</b>
<b>2. Chiffres clés consolidés</b>	<b>p. 4</b>
<b>3. Evolution du portefeuille</b>	<b>p. 6</b>
<b>4. Principaux évènements intervenus en 2018</b>	<b>p. 7</b>
<b>5. Evénements intervenus après le 31.12.2018</b>	<b>p. 21</b>
<b>6. Résultats opérationnels</b>	<b>p. 22</b>
<b>7. Gestion des ressources financières</b>	<b>p. 25</b>
<b>8. Politique de développement et de gestion durable</b>	<b>p. 31</b>
<b>9. Autres évènements</b>	<b>p. 32</b>
<b>10. Synthèse des résultats et des comptes consolidés au 31.12.2018</b>	<b>p. 33</b>
<b>11. Patrimoine immobilier</b>	<b>p. 39</b>
<b>12. Prévisions 2019</b>	<b>p. 41</b>
<b>13. Information relative aux actions et obligations</b>	<b>p. 43</b>
<b>14. Gouvernance d'entreprise</b>	<b>p. 47</b>
<b>15. Principaux risques et incertitudes</b>	<b>p. 49</b>
<b>16. Calendrier 2019 de l'actionnaire</b>	<b>p. 49</b>
Annexe : Résultat global consolidé – Schéma Arrêté Royal du 13.07.2014	p. 51

**INFORMATION REGLEMENTEE**

Bruxelles, embargo jusqu'au 07.02.2019, 17:40 CET

## 1. Résumé de l'activité depuis le 01.01.2018

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* »). Forte de son expertise, Cofinimmo a consolidé tout au long de l'exercice 2018 son leadership en immobilier de santé en Europe.

Cofinimmo a en effet accéléré sa croissance en immobilier de santé en y investissant 300 millions EUR en une année, ce qui représente environ trois fois le montant moyen de ces derniers exercices.

En Allemagne, outre l'acquisition en juin 2018 d'un portefeuille de 17 maisons de repos et de soins valorisées à plus de 170 millions EUR, Cofinimmo a réalisé une série d'autres opérations à l'unité, dont notamment l'acquisition de cinq maisons de repos et de soins, et la conclusion d'un accord pour l'acquisition d'une clinique psychiatrique en construction. Aux Pays-Bas, les investissements ont porté sur l'acquisition de deux centres de consultations médicales, d'un terrain pour la construction d'une clinique orthopédique, d'un centre de réhabilitation, une maison de repos et de soins ainsi que sur la construction d'un centre de soins pour personnes atteintes d'un handicap mental. En France, Cofinimmo a fait l'acquisition d'un hôpital de Soins de Suite et de Réadaptation en cours de construction qui sera exploité par la Croix-Rouge française.

**Grâce à ces opérations, les actifs de santé (1,9 milliard EUR, en croissance de 18 % par rapport au 31.12.2017) représentent déjà plus de 50 % du portefeuille du Groupe, qui atteint 3,7 milliards EUR.**

En ce qui concerne les bureaux, l'opération majeure a consisté en la concession d'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.

Le Groupe a par ailleurs livré fin mars les travaux de redéveloppement de l'immeuble Belliard 40 (Bruxelles Central Business District ou 'CBD'). L'acquisition de l'immeuble Arts 27 (Bruxelles CBD) ainsi que la conclusion d'une convention pour la vente de l'immeuble Souverain 24 (Bruxelles Décentralisé) couplée avec la cession de droits immobiliers pour les immeubles Serenitas et Moulin à Papier (Bruxelles Décentralisé) illustrent la mise en œuvre de la stratégie en immobilier de bureaux. Celle-ci consiste à réduire la part du portefeuille investie dans la zone décentralisée de Bruxelles au profit d'immeubles localisés dans le CBD.

Concernant les Partenariats Public-Privé, le consortium dont Cofinimmo fait partie avec CFE a été sélectionné pour la réalisation de 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.

Parallèlement à l'exécution des investissements synthétisés ci-dessus, Cofinimmo a renforcé ses capitaux propres via une augmentation de capital publique d'environ 155 millions EUR, clôturée avec succès en juillet 2018, lui conférant une capacité d'investissement additionnelle pour poursuivre ses ambitions de croissance. De plus, de nouvelles lignes de crédit totalisant plus de 300 millions EUR ont été conclues sur l'exercice.

Le dynamisme dont le Groupe a fait preuve au cours de l'exercice en matière d'investissements et de financements, couplée à une gestion efficace du portefeuille existant, lui ont permis de réaliser un résultat net des activités clés – part du Groupe de 145 millions EUR (soit 6,55 EUR par action), à comparer à 139 millions EUR (soit 6,53 EUR par action) au 31.12.2017. Il est supérieur aux prévisions et à l'exercice précédent, et tient compte de l'émission d'actions lors de l'augmentation de capital de juillet dernier. Le résultat net s'élève à 146 millions EUR (soit 6,58 EUR par action) au 31.12.2018, contre 137 millions EUR (soit 6,45 EUR par action) au 31.12.2017.

**INFORMATION REGLEMENTEE**

Bruxelles, embargo jusqu'au 07.02.2019, 17:40 CET

Ces résultats permettent de confirmer que le Conseil d'administration proposera à l'Assemblée Générale Ordinaire des Actionnaires prévue le 08.05.2019 de distribuer un dividende<sup>1</sup> brut de 5,50 EUR par action ordinaire pour l'exercice 2018, payable en mai 2019.

Sauf survenance d'évènements imprévus, la prévision du résultat net des activités clés – part du Groupe pour l'exercice 2019 s'élève à 6,74 EUR par action, et celle du dividende brut payable en 2020, à 5,60 EUR par action ordinaire, compte tenu d'un programme d'investissements bruts actuellement estimé à 175 millions EUR pour 2019.

**2. Chiffres clés consolidés**

**2.1. Données globales**

<b>(x 1 000 000 EUR)</b>	<b>31.12.2018</b>	<b>31.12.2017</b>
Portefeuille d'immeubles de placement (en juste valeur)	3 728	3 508
<b>(x 1 000 EUR)</b>	<b>31.12.2018</b>	<b>31.12.2017</b>
Résultat immobilier	211 729	209 943
Résultat d'exploitation avant résultat sur portefeuille	173 923	172 047
Résultat net des activités clés – part du Groupe	145 004	139 090
Résultat sur instruments financiers – part du Groupe*	- 3 353	1 063
Résultat sur portefeuille - part du Groupe*	3 962	- 2 791
Résultat net - part du Groupe	145 613	137 362
	<b>31.12.2018</b>	<b>31.12.2017</b>
Frais d'exploitation/valeur moyenne du patrimoine en gestion* <sup>2</sup>	1,01 %	1,00 %
Marge d'exploitation*	82,1 %	81,9 %
Durée pondérée résiduelle des baux <sup>3</sup> (en années)	11	10
Taux d'occupation <sup>4</sup>	95,8 %	94,6 %
Rendement locatif brut si portefeuille loué à 100 % <sup>5</sup>	6,5 %	6,7 %
Rendement locatif net si portefeuille loué à 100 % <sup>6</sup>	5,9 %	6,1 %
Ratio d'endettement <sup>7</sup>	43,0 %	43,8 %
Coût moyen de la dette <sup>8</sup>	1,9 %	1,9 %
Maturité moyenne de la dette (en années)	4	5

<sup>1</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 à partir du 15.05.2019.

<sup>2</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>3</sup> Jusqu'à la première date de résiliation possible par le locataire.

<sup>4</sup> Calculé en fonction des loyers réels (hors actifs détenus en vue de la vente) et, pour les espaces inoccupés, de la valeur locative estimée par les experts immobiliers indépendants.

<sup>5</sup> Loyers passants, augmentés de la valeur locative estimée des surfaces inoccupées, le tout divisé par la valeur du portefeuille acte en mains, projets de développement et actifs détenus en vue de la vente exclus.

<sup>6</sup> Loyers passants, augmentés de la valeur locative estimée des surfaces inoccupées et diminués des frais directs, le tout divisé par la valeur du portefeuille acte en mains, projets de développement et actifs détenus en vue de la vente exclus.

<sup>7</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>8</sup> Y compris les marges bancaires.

**INFORMATION REGLEMENTEE**

Bruxelles, embargo jusqu'au 07.02.2019, 17:40 CET

**2.2. Données par action<sup>1</sup>**

(en EUR)	31.12.2018	31.12.2017
<b>Résultat net des activités clés – part du Groupe*</b>	<b>6,55</b>	<b>6,53</b>
Résultat sur instruments financiers – part du Groupe*	- 0,15	0,05
Résultat sur portefeuille – part du Groupe*	0,18	- 0,13
<b>Résultat net – part du Groupe*</b>	<b>6,58</b>	<b>6,45</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)).

Valeur intrinsèque de l'action (en EUR)	31.12.2018	31.12.2017
Actif net réévalué par action en juste valeur <sup>2</sup> après répartition du dividende de l'exercice 2017*	90,71	83,76
Actif net réévalué par action en valeur d'investissement <sup>3</sup> après répartition du dividende de l'exercice 2017*	95,42	88,10

Pour comparer la valeur intrinsèque de l'action au 31.12.2018 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 31.12.2018 ex coupon n°33<sup>4</sup> peut être estimée à 88,25 EUR en juste valeur et à 92,96 EUR en valeur d'investissement.

Valeur intrinsèque diluée de l'action (en EUR)	31.12.2018	31.12.2017
Actif net dilué réévalué par action en juste valeur <sup>1</sup> après répartition du dividende de l'exercice 2017	90,58	83,61
Actif net dilué réévalué par action en valeur d'investissement <sup>2</sup> après répartition du dividende de l'exercice 2017	95,28	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 31.12.2018, car elles auraient eu un impact relatif. A l'inverse, 36 175 actions propres du stock option plan ont été prises en compte dans le calcul de

<sup>1</sup> Actions ordinaires et privilégiées.

<sup>2</sup> Juste valeur : après déduction des frais de transaction (principalement des droits de mutation) de la valeur d'investissement des immeubles de placement.

<sup>3</sup> Valeur d'investissement : avant déduction des frais de transaction.

<sup>4</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 07.02.2019, 17:40 CET

l'indicateur susmentionné en 2017 car elles avaient un impact dilutif. De même, en 2018, 34 350 actions propres du stock option plan ont été prises en compte dans le calcul de l'indicateur susmentionné car elles ont un impact dilutif.

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

(en EUR par action)	31.12.2018 <sup>2</sup>	31.12.2017 <sup>3</sup>
EPRA Résultat*	6,55	6,53
EPRA Résultat dilué*	6,54	6,52
(en EUR par action)	31.12.2018	31.12.2017
EPRA Valeur de l'Actif Net (VAN)*	94,76	93,26
EPRA Valeur de l'Actif Net Ajustée (VANNN)*	92,48	91,24
	31.12.2018	31.12.2017
EPRA Rendement Initial Net (RIN)*	5,6 %	5,6 %
EPRA RIN Ajusté*	5,7 %	5,7 %
EPRA Taux de vacance locative*	4,3 %	5,5 %
EPRA Ratio de coûts (frais directs de vacance inclus)*	23,2 %	23,3 %
EPRA Ratio de coûts (frais directs de vacance exclus)*	19,1 %	19,8 %

**3. Evolution du portefeuille**

Secteur	Investissements/ désinvestissements nets durant l'année 2018	Investissements/ désinvestissements nets durant le quatrième trimestre de 2018	Juste valeur au 31.12.2018	Référence
Immobilier de santé	306 millions EUR <sup>4</sup>	30 millions EUR	1,9 milliard EUR	4.1 à 4.4
Réseaux de distribution	- 2 millions EUR	1 million EUR	0,6 milliard EUR	4.5
Bureaux	- 73 millions EUR	22 millions EUR	1,3 milliard EUR	4.6
<b>TOTAL</b>	230 millions EUR	53 millions EUR	3,7 milliards EUR	/

<sup>1</sup> Le Commissaire a vérifié que les Indicateurs Alternatifs de Performance (APM – Alternative Performance Measures) 'EPRA Résultat', 'EPRA VAN' et 'EPRA VANNN' sont calculés conformément aux définitions reprises dans les 'EPRA Best Practices Recommendations 2015' et que les données financières utilisées dans le calcul de ces indicateurs concordent avec les données comptables telles qu'incluses dans les états financiers consolidés audités.

<sup>2</sup> Conformément aux 'EPRA Best Practice Recommendations', les ORA émises en 2011 et les obligations convertibles émises en 2016 étant 'out-of-the-money' au 31.12.2018, elles n'ont pas été prises en compte dans le calcul de l'EPRA Résultat dilué, de l'EPRA VAN et de l'EPRA VANNN à cette date. 22 650 actions propres du stock option plan étaient 'in-the-money' au 31.12.2018 et ont donc été prises en compte dans le calcul des indicateurs susmentionnés.

<sup>3</sup> Conformément aux 'EPRA Best Practice Recommendations', les ORA émises en 2011 et les obligations convertibles émises en 2016 étant 'out-of-the-money' au 31.12.2017, elles n'ont pas été prises en compte dans le calcul de l'EPRA Résultat dilué, de l'EPRA VAN et de l'EPRA VANNN à cette date. 24 475 actions propres du stock option plan étaient 'in-the-money' au 31.12.2017 et ont donc été prises en compte dans le calcul des indicateurs susmentionnés.

<sup>4</sup> Dont 289 millions EUR en immeubles de placement et 17 millions EUR en créances de locations-financement.

**INFORMATION REGLEMENTEE**

Bruxelles, embargo jusqu'au 07.02.2019, 17:40 CET

**4. Principaux évènements intervenus en 2018**

**4.1. Immobilier de santé en Allemagne :**

- **Investissements en 2018 : 257 millions EUR**
- **Portefeuille immobilier de santé en Allemagne au 31.12.2018 : 397 millions EUR (31 sites)**

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 m<sup>2</sup> 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'<sup>1</sup> 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 'Pflegeheim Seniorenwohnanlage Niebüll-Gath' située à Niebüll, dans le Land de Schleswig-Holstein, près de la frontière danoise. Le montant de l'acquisition s'élève à 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 m<sup>2</sup>. L'actif est exploité par l'opérateur Alloheim Senioren Residenzen, avec lequel Cofinimmo a signé un bail de type 'Dach und Fach'<sup>1</sup>, conclu pour 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'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 plus de 170 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 était en état de construction avancé au moment de l'acquisition et a été livré en octobre 2018. Les 17 actifs sont en exploitation. Le portefeuille total offre une capacité de près de 1 500 lits, répartis sur plus de 75 000 m<sup>2</sup>.

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'<sup>2</sup> d'une durée ferme de 30 ans. Les loyers seront indexés selon l'indice des prix à la consommation allemand.

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

<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 07.02.2019, 17:40 CET

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 m<sup>2</sup>. Stella Vitalis emploie plus de 1 300 de collaborateurs.

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

Fin décembre 2018, Cofinimmo et Stella Vitalis ont conclu un accord visant à aménager les baux relatifs aux 17 maisons de repos et de soins acquises en juin 2018, se traduisant notamment par une augmentation du loyer brut annuel de près de 0,5 million EUR pour l'ensemble des 17 sites, et donnant lieu à un complément de prix d'acquisition des actions des sociétés propriétaires des sites ; le rendement locatif brut après aménagement s'élève à environ 5,5 %, pour une valeur conventionnelle de plus de 170 millions EUR.



Seniorenzentrum Weil am Rhein - Weil am Rhein (DE)



Seniorenzentrum Alsdorf - Alsdorf (DE)



Seniorenzentrum Haus Hüttener Berge - Ascheffel (DE)



Seniorenzentrum Weilerwist - Weilerwist (DE)

**INFORMATION REGLEMENTEE**

Bruxelles, embargo jusqu'au 07.02.2019, 17:40 CET

- **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 thermique 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).



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>2</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>3</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.

<sup>1</sup> Voir également le communiqué de presse du 09.07.2018, 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 les communiqués de presse du 19.12.2017 et du 16.07.2018, disponibles sur le site internet.

**INFORMATION REGLEMENTEE**

Bruxelles, embargo jusqu'au 07.02.2019, 17:40 CET

- **Acquisition d'une maison de repos et de soins située à Montabaur<sup>1</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 Coblenche.

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>2</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.

- **Acquisition d'une clinique psychiatrique en construction située à Kaarst<sup>3</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.

<sup>1</sup> Voir également le communiqué de presse du 11.09.2018, 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 23.10.2018, disponible sur le site internet.

**INFORMATION REGLEMENTEE**

Bruxelles, embargo jusqu'au 07.02.2019, 17:40 CET

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

- **Investissements en 2018 : 17 millions EUR**
- **Portefeuille immobilier de santé aux Pays-Bas au 31.12.2018 : 210 millions EUR (32 sites)**

Principales réalisations :

- **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 de Hollande Méridionale, ont débuté le 01.03.2018. Pour rappel, Cofinimmo avait acquis début octobre 2017 un terrain pour la construction de cet actif<sup>1</sup>. Ce centre, livré début 2019 (voir section 5.3 ci-dessous), dispose d'une capacité d'environ 40 lits, répartis sur une superficie hors-sol d'environ 2 500 m<sup>2</sup>. Le budget des travaux s'élève à 4 millions EUR. L'établissement est 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 %.

- **Acquisition d'un centre de consultations médicales à Oisterwijk<sup>2</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.

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>3</sup> dès l'acquisition.

Les différents locataires ont signé ou signeront individuellement un bail de type 'double net'<sup>4</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.

<sup>1</sup> Voir également le communiqué de presse du 08.02.2018, disponible sur le site internet.

<sup>2</sup> Voir également le communiqué de presse du 13.07.2018, disponible sur le site internet.

<sup>3</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>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 07.02.2019, 17:40 CET

#### - **Acquisition d'un centre de revalidation et d'une maison de repos et de soins à Rotterdam<sup>1</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 revalidation gériatrique datant de 1966 et une maison de repos et de soins datant de 1999. La levée des conditions suspensives a été réalisée le 19.12.2018.

Cofinimmo financera la rénovation lourde du centre de revalidation 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 mi-2021. Les bâtiments neufs offriront une surface hors-sol de près de 11 000 m<sup>2</sup>. Ceux-ci disposeront de 27 places en revalidation, 60 places en revalidation 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>2</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 %.

#### - **Acquisition d'un centre de consultations médicales à Oud-Beijerland<sup>3</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>.

<sup>1</sup> Voir également le communiqué de presse du 20.07.2018, 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 27.09.2018, disponible sur le site internet.

**INFORMATION REGLEMENTEE**

Bruxelles, embargo jusqu'au 07.02.2019, 17:40 CET

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>1</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 %.

- **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 ont débuté début janvier 2019, et la réception est prévue pour le quatrième trimestre de 2019. Le bâtiment qui se trouve actuellement sur le terrain acquis sera démolé.

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

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

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

**INFORMATION REGLEMENTEE**

Bruxelles, embargo jusqu'au 07.02.2019, 17:40 CET

**4.3. Immobilier de santé en Belgique :**

- Investissements en 2018 : 11 millions EUR
- Portefeuille immobilier de santé en Belgique au 31.12.2018 : 880 millions EUR (57 sites)

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 près de 200 lits, répartis sur une superficie hors-sol de plus de 13 000 m<sup>2</sup>. 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'<sup>1</sup> 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 soins<sup>2</sup>**

Au cours de l'année 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>1</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 + 35 résidences services
Fin estimée des travaux	T1 2019	T1 2021
Budget estimé des travaux	3 millions EUR	15 millions EUR

<sup>1</sup> Les assurances, les taxes et la maintenance sont assumées par le locataire.

<sup>2</sup> Voir également le communiqué de presse du 25.07.2016, disponible sur le site internet.

**INFORMATION REGLEMENTEE**

Bruxelles, embargo jusqu'au 07.02.2019, 17:40 CET

**4.4. Immobilier de santé en France :**

- **Investissements en 2018 : 21 millions EUR**
- **Désinvestissements en 2018 : 0,9 million EUR**
- **Portefeuille immobilier de santé en France au 31.12.2018 : 394 millions EUR (49 sites)**

Principales réalisations :

- **Travaux de rénovation et d'extension d'une clinique SSR à Esvres-sur-Indre<sup>1</sup>**

Au cours de l'année 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 premier trimestre de 2019, Cofinimmo signera un bail de type 'double net'<sup>2</sup> d'une durée de 12 ans avec l'opérateur Inicéa. Le rendement locatif brut initial s'élèvera entre 6,0 % et 6,5 %.

- **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>2</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 un 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.

- **Vente de la clinique de Soins de Suite et de Réadaptation (SSR) à Nans-les-pins**

Le 06.11.2018, le Groupe Cofinimmo a cédé l'actif 'Sainte Baume', inoccupé depuis 2014 et situé à Nans-les-pins, pour un montant inférieur à un million EUR, en ligne avec la dernière juste valeur (au 30.09.2018) déterminée par l'expert indépendant de Cofinimmo.

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

<sup>2</sup> Le propriétaire assumera principalement les frais d'entretien et de réparation des toits, murs et façades.

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

**INFORMATION REGLEMENTEE**

Bruxelles, embargo jusqu'au 07.02.2019, 17:40 CET

**4.5. Immobilier de réseaux de distribution :**

- Investissements en 2018 : 5 millions EUR
- Désinvestissements en 2018 : 6 millions EUR
- Portefeuille immobilier de réseaux de distribution au 31.12.2018 : 561 millions EUR

**4.5.1. Pubstone**

- Vente de 22 cafés/restaurants du portefeuille Pubstone

Au cours de l'année 2018, le Groupe Cofinimmo a vendu 22 cafés/restaurants du portefeuille Pubstone pour un montant total d'environ 5 millions EUR, un montant supérieur à la juste valeur des actifs au 31.12.2017

**4.5.2. Cofinimur**

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

Au cours de l'année 2018, le Groupe Cofinimmo a vendu six 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.

**4.6. Bureaux :**

- Investissements en 2018 : 34 millions EUR
- Désinvestissements en 2018 : 107 millions EUR
- Portefeuille de bureaux au 31.12.2018 : 1 257 millions EUR (84 sites)

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 m<sup>2</sup> de bureaux, 200 m<sup>2</sup> 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.

**INFORMATION REGLEMENTEE**

Bruxelles, embargo jusqu'au 07.02.2019, 17:40 CET

- **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 m<sup>2</sup>) et Egmont II (16 262 m<sup>2</sup>), situés dans le centre de Bruxelles (Bruxelles CBD), 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.

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.

- **Cession de droits immobiliers dans la zone décentralisée de Bruxelles :**

Le 14.12.2018, Cofinimmo a conclu des accords lui permettant de constituer, au profit de BPI Real Estate Belgium et au plus tard le 30.06.2020, une emphytéose de 99 ans sur les immeubles de bureaux Serenitas<sup>1</sup> et Moulin à Papier<sup>2</sup>, situés dans la zone décentralisée de Bruxelles, pour un montant total d'environ 27 millions EUR. Ce montant est supérieur à la dernière juste valeur (au 30.09.2018) déterminée par les experts indépendants de Cofinimmo. Acquis au début des années 2000, les immeubles Serenitas et Moulin à Papier représentent près de 23 000 m<sup>2</sup>.

BPI Real Estate Belgium SA est une société du groupe industriel belge CFE. Celui-ci ayant un lien de participation avec des filiales de Cofinimmo SA (BPG CONGRES SA et BPG HOTEL SA) depuis le 13.11.2018, les dispositions des articles 37 § 1 et 49 § 2 de la loi du 12 mai 2014 relative aux sociétés immobilières réglementées ont été appliquées. L'information requise par l'article 37 §2 de cette même loi est disponible dans le communiqué de presse du 24.12.2018, disponible sur le site internet.

<sup>1</sup> Situé Avenue Van Nieuwenhuysse n°2 et 6 à 1160 Auderghem.

<sup>2</sup> Situé Rue du Moulin à Papier n°55 à 1160 Auderghem.

### INFORMATION REGLEMENTEE

Bruxelles, embargo jusqu'au 07.02.2019, 17:40 CET

#### - **Signature d'une convention sous seing privé pour la vente de l'immeuble de bureaux Souverain 24 dans la zone décentralisée de Bruxelles :**

Le 21.12.2018, Cofinimmo a conclu une convention sous seing privé relative à la vente de l'immeuble Souverain 24 situé dans la zone décentralisée de Bruxelles pour un montant total d'environ 6 millions EUR. Ce montant est supérieur à la dernière juste valeur (au 30.09.2018) déterminée par l'expert indépendant de Cofinimmo.

Pour rappel, l'immeuble Souverain 24, construit en 1997 et rénové en 2016, est actuellement inoccupé.

La signature de l'acte authentique devrait intervenir au plus tard fin mars 2019.

#### - **Acquisition d'un immeuble de bureaux dans le quartier européen (Bruxelles CBD) :**



Le 19.12.2018, Cofinimmo a acquis 100 % des actions de la société détentrice de l'immeuble de bureaux Arts 27 situé sur l'avenue des Arts, au cœur du quartier européen de Bruxelles (Bruxelles CBD). L'immeuble, entièrement rénové en 2009, offre une superficie d'environ 3 500 m<sup>2</sup> de bureaux et près de 300 m<sup>2</sup> de surfaces commerciales au rez-de-chaussée. L'immeuble Arts 27 est occupé à 100 % par plusieurs locataires et dispose de la certification BREEAM 'Very Good'.

La valeur conventionnelle prise en compte dans le calcul du prix des actions est de l'ordre de 20 millions EUR. Le rendement locatif brut initial est compris entre 4,5 et 5 %.

#### - **Travaux de redéveloppement de l'immeuble Quartz**

Le bâtiment existant, situé au cœur du quartier CBD de Bruxelles et vacant depuis fin janvier 2017, a été 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 m<sup>2</sup> 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 au cours du premier semestre de 2020. Leur budget est estimé à 24 millions EUR.

#### - **Ouverture de trois nouveaux Flex Corners®**

Au cours de l'année 2018, trois nouveaux Flex Corners® ont été ouverts, dans les immeubles Omega Court (phase II), Colonel Bourg 122 (Bruxelles Décentralisé) et Arts 46 (Bruxelles CBD). Cette solution de location flexible est désormais proposée dans 10 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.

**INFORMATION REGLEMENTEE**

Bruxelles, embargo jusqu'au 07.02.2019, 17:40 CET

- **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 a libéré Cofinimmo pour étudier de nouvelles options afin de rétablir une activité sur le site, dans un projet économiquement viable.

**Activité commerciale**

Dans le courant de 2018, des renégociations et des nouvelles locations ont été signées pour plus de 61.595 m<sup>2</sup> de bureaux au total. Les transactions les plus importantes sont reprises dans le tableau ci-après.

Segment	Nom de l'établissement	Type de transaction	m <sup>2</sup>
Bruxelles Décentralisé	Bourget 42	Renégociation	5 055
Bruxelles Décentralisé	Bourget 42 (C2)	Location	4 169
Bruxelles Décentralisé	Souverain 280	Renégociation	3 654
Bruxelles Périphérie	Culligan 28	Renégociation	3 489
Bruxelles Quartiers Léopold	Loi 227	Renégociation	3 242
Bruxelles Quartiers Léopold	Loi 34	Renégociation	3 122
Bruxelles Quartiers Léopold	Belliard 40	Location	2 916
Bruxelles Périphérie	Culligan 2E	Renégociation	2 675

En 2018, sur les 85 250 m<sup>2</sup> qui étaient susceptibles d'être résiliés :

- 68 % du risque en 2018 de vide locatif a déjà été sécurisé.
- 30 % des surfaces à risque sont en renégociation.
- 2 % des surfaces à risque ont fait l'objet d'une fin de bail, sans être reloués dans la même année.

**INFORMATION REGLEMENTEE**

Bruxelles, embargo jusqu'au 07.02.2019, 17:40 CET

**4.7. Partenariat 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 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 début 2019. 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.

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

**INFORMATION REGLEMENTEE**

Bruxelles, embargo jusqu'au 07.02.2019, 17:40 CET

**5. Evènements intervenus après le 31.12.2018**

**5.1. Vente d'un actif de résidences-services à Oud Turnhout**

Le 10.01.2019, Cofinimmo a cédé l'immeuble de résidences-services adjacent à la maison de repos et de soins sur le site « *t Smeedeshof* » pour un montant de 16 millions EUR, légèrement supérieur à la dernière juste valeur (au 31.12.2018) déterminée par l'expert indépendant de Cofinimmo.

**5.2. Conclusion d'instruments de couverture**

En janvier 2019, Cofinimmo a conclu deux nouveaux IRS de 50 millions EUR chacun portant principalement sur les années 2022 et 2023.

**5.3. Livraison des travaux de construction d'un centre de soins pour personnes atteintes d'un handicap mental à Gorinchem (Pays-Bas)**

Les travaux de construction d'un centre de soins pour personnes atteintes d'un handicap mental situé à Gorinchem, en province de Hollande Méridionale, ont été livré le 01.02.2019 comme prévu (voir section 4.2 ci-dessus).

**5.4. Acquisition d'une maison de repos et de soins à Velp (Pays-Bas)**

Début février 2019, Cofinimmo a acquis, par le biais de sa filiale Superstone NV, la maison de repos et de soins 'Kastanjehof' pour environ 4 millions EUR. Le bâtiment est loué à l'opérateur 'Stichting Attent Zorg en Behandeling' avec lequel Cofinimmo a signé un bail de type 'double net'<sup>1</sup>, pour une durée résiduelle de neuf ans. Les loyers seront indexés annuellement sur base de l'indice des prix à la consommation. Le rendement locatif brut s'élève à environ 5,5 %.

---

<sup>1</sup> Le propriétaire assumera principalement les frais d'entretien et de réparation des toits, murs et façades.

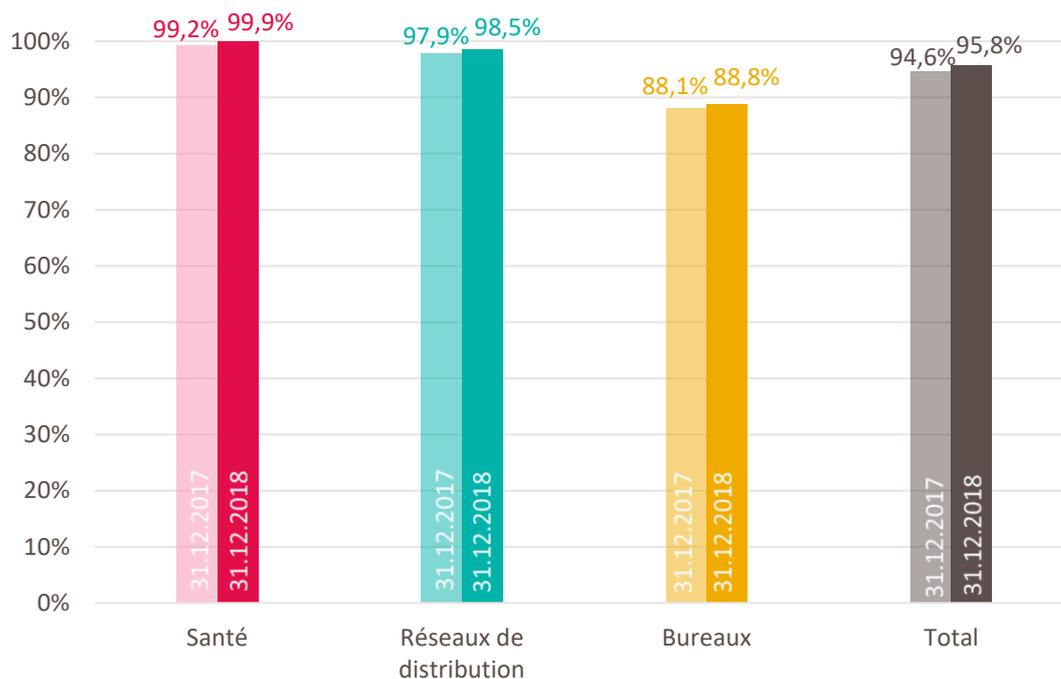
**INFORMATION REGLEMENTEE**

Bruxelles, embargo jusqu'au 07.02.2019, 17:40 CET

**6. Résultats opérationnels**

**6.1. 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 :



**INFORMATION REGLEMENTEE**

Bruxelles, embargo jusqu'au 07.02.2019, 17:40 CET

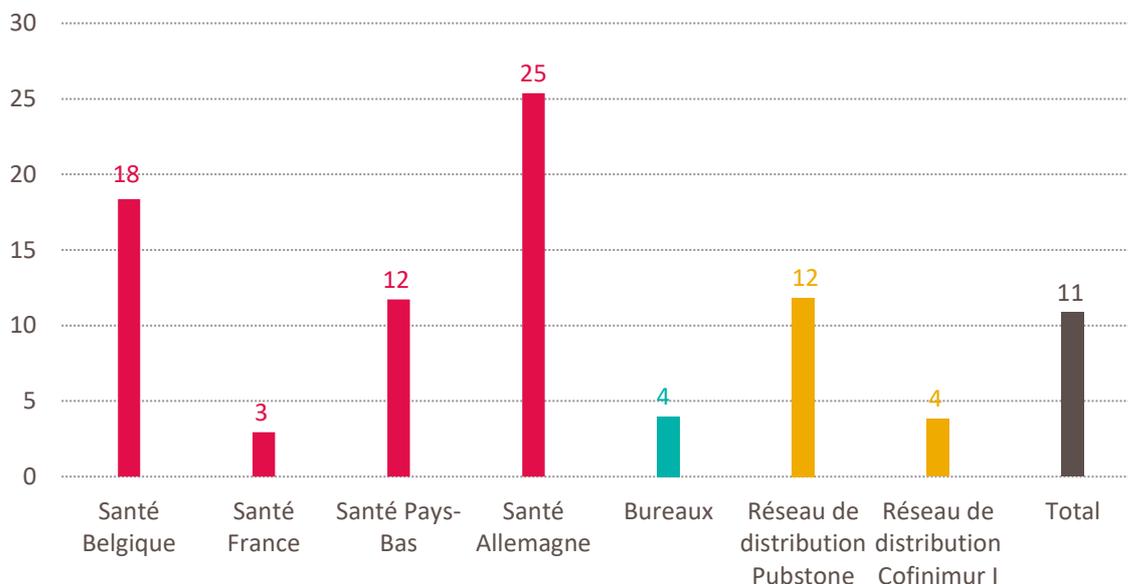
**6.2. Locataires principaux**

Locataires	Loyers contractuels	Durée moyenne résiduelle des baux (en années)
Groupe Korian	16,0 %	10,2
AB InBev	12,8 %	11,8
Armonea	10,6 %	18,1
Secteur public belge	7,2 %	6,1
Stella Vitalis	4,2%	29,5
<b>Top 5 des locataires</b>	<b>50,9 %</b>	<b>13,3</b>
Orpea	3,8 %	8,2
MAAF	3,4 %	3,8
Aspria	3,1 %	26,0
RTL	1,4 %	3,3
Azurit	1,1 %	24,0
<b>Top 10 des locataires</b>	<b>63,7 %</b>	<b>13,1</b>
<b>Top 20 des locataires</b>	<b>71,8 %</b>	<b>12,5</b>
Autres locataires	28,2 %	6,7
<b>TOTAL</b>	<b>100 %</b>	<b>10,9</b>

Dans le secteur des bureaux, les locataires publics représentent 20 % du portefeuille.

**6.3. Durée résiduelle moyenne des baux**

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



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

**INFORMATION REGLEMENTEE**

Bruxelles, embargo jusqu'au 07.02.2019, 17:40 CET

**6.4. Maturité du portefeuille**

<b>Baux &gt; 9 ans</b>	<b>54,3 %</b>
Immobilier de santé	37,7 %
Immobilier de réseaux de distribution Pubstone	12,9 %
Bureaux (secteur public)	1,7 %
Bureaux (secteur privé)	1,5 %
Autres	0,6 %
<b>Baux 6-9 ans</b>	<b>3,6 %</b>
Bureaux	1,9 %
Immobilier de santé	1,4 %
Autres	0,2 %
Immobilier de réseaux de distribution Cofinimur I	0,0 %
<b>Baux &lt; 6 ans</b>	<b>42,1 %</b>
Bureaux	27,6 %
Immobilier de santé	11,2 %
Immobilier de réseaux de distribution Cofinimur I	3,4 %

Plus de 54 % des baux sont conclus à long terme (plus de neuf ans).

**6.5. Variation des revenus locatifs bruts à portefeuille constant**

	Revenus locatifs bruts au 31.12.2018 (x 1 000 000 EUR)	Revenus locatifs bruts au 31.12.2017 (x 1 000 000 EUR)	Variation	Variation à portefeuille constant
Immobilier de santé	107,6	95,8	+ 12,3 %	+ 0,9 %
Bureaux	68,6	73,5	- 6,7 %	+ 2,2 %
Immobilier de réseaux de distribution	37,4	37,2	+ 0,5 %	+ 1,9 %
Autres	2,0	1,9	+ 1,6 %	+ 1,6 %
<b>PORTEFEUILLE TOTAL</b>	<b>215,5</b>	<b>208,5</b>	<b>+ 3,4 %</b>	<b>+ 1,5 %</b>

A portefeuille constant ('like-for-like'), le niveau des loyers est en hausse (+1,5 %) entre le 31.12.2017 et le 31.12.2018 : l'effet positif des nouvelles locations (+2,7 %) et de l'indexation (+1,4 %) ont largement compensé l'effet négatif des départs (-1,9 %) et des renégociations (-0,7 %).

**INFORMATION REGLEMENTEE**

Bruxelles, embargo jusqu'au 07.02.2019, 17:40 CET

## **7. Gestion des ressources financières**

La stratégie financière de Cofinimmo se caractérise par une diversification de ses sources de financement, un appel régulier aux marchés des capitaux, un taux d'endettement proche de 45 % et une optimisation de la durée et du coût de financement.

La dette et les lignes de crédit confirmées du Groupe ne sont soumises à aucune clause de remboursement anticipé ou de variation de marge, liée à sa notation financière. Elles sont généralement sujettes à des conditions concernant :

- le respect de la réglementation SIR ;
- le respect de niveaux de ratio d'endettement et de couverture des charges financières par le cash-flow ;
- la juste valeur du portefeuille immobilier.

Au 31.12.2018 et tout au long de l'année 2018, ces ratios ont été respectés. Par ailleurs, aucun défaut de paiement sur les contrats d'emprunts et aucune violation des termes de ces mêmes contrats ne sont attendus dans les 12 mois à venir.

### **7.1. Opérations de financement en 2018**

En 2018, Cofinimmo a continué de renforcer ses ressources financières et la structure de son bilan. Les opérations de financement intervenues dans le courant de l'exercice ont permis au Groupe de diversifier davantage ses sources de financement, de réduire le coût de sa dette et d'en maintenir la maturité.

#### **Extension du programme de billets de trésorerie**

Le 26.01.2018, Cofinimmo a relevé le montant maximum de son programme de billets de trésorerie de 500 millions EUR à 650 millions EUR. Le montant placé au 31.12.2018 atteint environ 628,5 millions EUR.

#### **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).

**INFORMATION REGLEMENTEE**

Bruxelles, embargo jusqu'au 07.02.2019, 17:40 CET

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.

**Renouvellement de lignes de crédit**

Les lignes de crédit suivantes ont été renouvelées (refinancement anticipé) en 2018 :

- une ligne de 40 millions EUR, à taux variable, pour une durée de sept ans ;
- une ligne de 20 millions EUR, à taux variable, pour une durée de sept ans ;
- une ligne de 50 millions EUR, à taux variable, pour une durée de cinq ans ;
- une ligne de 50 millions EUR, à taux variable, pour une durée de six ans ;

En outre, Cofinimmo a conclu les nouvelles lignes de crédit suivantes :

- une ligne de 120 millions EUR, à taux variable, pour une durée de huit ans ;
- une ligne de 25 millions EUR, à taux variable, pour une durée de dix ans.

Les refinancements anticipés et les additions de lignes de crédit ont donc représenté plus de 300 millions EUR au cours de l'exercice 2018.

**Couverture de taux d'intérêt**

Cofinimmo a saisi des opportunités, dans un environnement de taux faibles mais volatils, pour procéder à la fin du dernier trimestre 2018, à une modification de son portefeuille de couvertures.

Des IRS portant sur 2019 ont fait l'objet d'une translation et ont été allongés, ce qui a permis d'augmenter la couverture de la dette à taux flottant sur les exercices futurs. Des caps (options sur taux d'intérêt avec un niveau maximum de 0 % pour cette opération) ont été souscrits afin de conserver un degré de couverture identique sur l'année 2019.

Ces différentes opérations ont pour conséquence :

- Une diminution du coût des couvertures pour l'année 2019, pour un notionnel couvert inchangé.  
Une augmentation du notionnel couvert de 195 millions EUR en 2020, 195 millions EUR en 2021, 100 millions EUR en 2022, 250 millions EUR en 2023, 250 millions EUR en 2024.

**Couverture du risque de change**

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 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.

**INFORMATION REGLEMENTEE**

Bruxelles, embargo jusqu'au 07.02.2019, 17:40 CET

**7.2. Structure de la dette**

Au 31.12.2018, les dettes financières consolidées, non courantes et courantes, s'élevaient à 1 625,4 millions EUR. Elles étaient constituées comme suit :

**Marché obligataire**

- 406,7 millions EUR de trois emprunts obligataires non convertibles (intérêts courus non échus inclus) :

Société émettrice	Montant nominal (x 1 000 000 EUR)	Prix d'émission	Coupon	Date d'émission	Date de maturité
Cofinimmo SA	140,0	100 %	3,598 %	26.07.2012	07.02.2020
Cofinimmo SA	190,0	100 %	1,929 %	25.03.2015	25.03.2022
Cofinimmo SA	70,0	99,609 %	1,700 %	26.10.2016	26.10.2026

- 55,0 millions EUR de 'Green and Social Bonds' non convertibles (intérêts courus non échus inclus) :

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

- 215,8 millions EUR d'un emprunt obligataire convertible en actions Cofinimmo :

Société émettrice	Montant nominal (x 1 000 000 EUR)	Prix d'émission	Prix de conversion	Coupon	Date d'émission	Date de maturité
Cofinimmo SA	219,3	100 %	140,1072 EUR	0,1875 %	15.09.2016	15.09.2021

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

- 628,5 millions EUR de billets de trésorerie, dont 572,5 millions EUR d'une durée inférieure à un an à l'origine et 56,0 millions EUR d'une durée supérieure à trois ans à l'origine ;
- 2,8 millions EUR correspondant à la valeur actualisée du coupon minimum des Obligations Remboursables en Actions (ORA) émises par Cofinimur I en décembre 2011.

**INFORMATION REGLEMENTEE**

Bruxelles, embargo jusqu'au 07.02.2019, 17:40 CET

**Facilité bancaire**

- 309,1 millions EUR de crédits bancaires bilatéraux et syndiqués à moyen et long terme, d'une durée de cinq à dix ans à l'origine, contractés auprès d'une dizaine d'établissements financiers ;
- 7,5 millions EUR de garanties locatives reçues.

**Dettes financières courantes**

Au 31.12.2018, les seules dettes financières courantes de Cofinimmo s'élevaient à 613,1 millions EUR, dont :

- 572,5 millions EUR de billets de trésorerie d'une durée inférieure à un an, dont 104,0 millions EUR d'une durée supérieure à trois mois. Les émissions de billets de trésorerie à court terme sont totalement couvertes par les disponibilités sur les lignes de crédit à long terme confirmées. Cofinimmo bénéficie ainsi du coût attractif d'un tel programme de financement à court terme, tout en assurant son refinancement dans le cas où le placement de nouveaux billets de trésorerie deviendrait plus coûteux ou impraticable ;
- 40,0 millions EUR pour des tirages sur des lignes de crédits arrivant à échéance au cours de l'année 2019 ;
- 0,6 millions EUR d'autres emprunts.

Les disponibilités sur les lignes de crédit confirmées atteignaient 1 071,0 millions EUR au 31.12.2018. Hors couverture des émissions de billets de trésorerie, Cofinimmo dispose de 498,5 millions EUR de disponibilités excédentaires pour financer son activité.

**7.3. Ratios d'endettement consolidés**

Au 31.12.2018, Cofinimmo respecte les limites des ratios d'endettement financier. Son ratio d'endettement réglementaire (calculé conformément à la réglementation sur les SIR comme : Dettes financières et autres / Total de l'actif) atteint 43,0 % (contre 43,8 % au 31.12.2017). Pour rappel, la limite légale imposée aux SIR est de 65 %.

Le ratio Loan-to-Value (défini comme : Dettes financières nettes / Juste valeur du patrimoine et des créances de location financement), quant à lui, s'établit au 31.12.2018 à 42,2 % (contre 43,4 % au 31.12.2017).

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

**INFORMATION REGLEMENTEE**

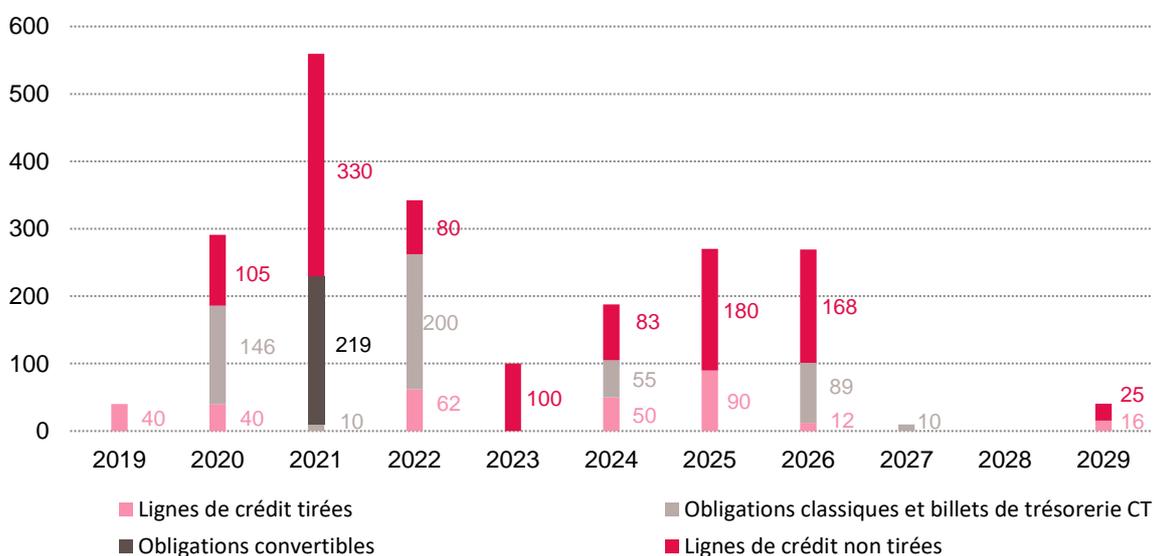
Bruxelles, embargo jusqu'au 07.02.2019, 17:40 CET

**7.4. Maturité de la dette**

La maturité moyenne pondérée des engagements financiers est passée de 5 ans à 4 ans entre le 31.12.2017 et le 31.12.2018. Ce calcul exclut les échéances à court terme des billets de trésorerie, qui sont entièrement couvertes par des tranches disponibles sur les lignes de crédit à long terme. Il ne tient pas compte non plus des maturités pour lesquelles le refinancement est déjà en place.

Les crédits à long terme confirmés (lignes bancaires, obligations, billets de trésorerie à plus d'un an et crédits à terme), dont l'encours total s'élève à 2 110 millions EUR au 31.12.2018, arrivent à échéance de façon étalée jusqu'en 2029. Un maximum de 26,6 % de cet encours arrive à échéance lors d'une seule et même année, en l'occurrence en 2021.

Echéancier des engagements financiers à long terme au 31.12.2018 (x 1 000 000 EUR)



**INFORMATION REGLEMENTEE**

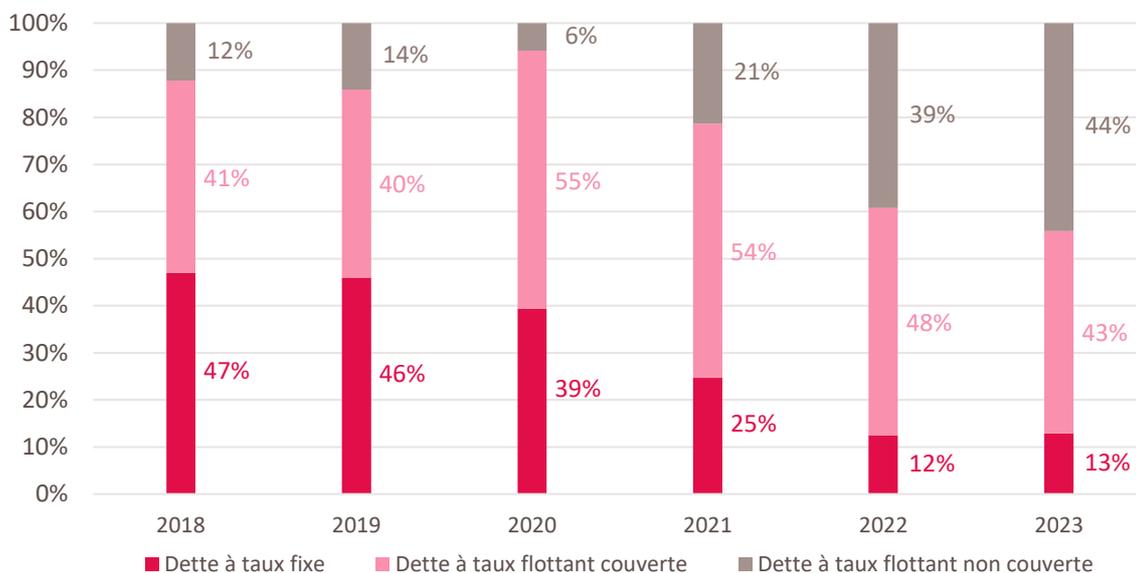
Bruxelles, embargo jusqu'au 07.02.2019, 17:40 CET

**7.5. Coût de la dette**

Le coût moyen de la dette, y compris les marges bancaires, s'est établi à 1,9 % pour l'exercice 2018, contre 1,9 % pour l'exercice 2017.

Cofinimmo a recours à une couverture partielle de sa dette à taux flottant par l'utilisation d'IRS et de caps. Cofinimmo mène aussi une politique visant à sécuriser sur un horizon de minimum trois ans les taux d'intérêt relatifs à une proportion de 50 % à 100 % de l'endettement prévisionnel. Dans ce contexte, le Groupe utilise une approche globale (couverture macro). Par conséquent, il ne couvre pas individuellement les lignes de crédit à taux variable.

Au 31.12.2018, la répartition de la dette à taux fixe, de la dette à taux flottant couverte et de la dette à taux flottant non couverte se présentait comme dans le graphe ci-dessous.



Au 31.12.2018, le risque anticipé de taux d'intérêt était couvert à près de 80 % jusque 2021. Le résultat de Cofinimmo reste néanmoins sensible à des variations des taux d'intérêt.

**7.6. Notation financière**

Depuis 2001, Cofinimmo bénéficie d'une notation financière à long et court terme délivrée par l'agence de notation Standard & Poor's. En 2018, Standard & Poor's a confirmé la note BBB/perspective stable pour le long terme et A-2 pour le court terme. La liquidité du Groupe a été évaluée comme étant forte, sur base des liquidités élevées disponibles sur ses lignes de crédit.

## 8. Politique de développement et de gestion durable

### 8.1. Stratégie de développement durable

Dans sa stratégie de développement durable, Cofinimmo exprime la volonté de:

- Participer à l'amélioration de l'infrastructure des communautés, afin de repenser le cadre de vie des citoyens, et plus particulièrement de ses locataires, en favorisant des quartiers urbains mixtes et socialement durables ;
- Améliorer la performance énergétique et les standards de confort de ses immeubles, tout en offrant une réponse environnementale à long terme au cycle de vie de ses immeubles ;
- Appliquer le développement durable autant que possible dans les limites de la rentabilité économique.

Les moyens utilisés par Cofinimmo pour atteindre ces objectifs sont l'innovation, l'investissement et le dialogue avec ses parties prenantes.

### 8.2. Pacte Mondial des Nations Unies

En Europe, l'immobilier a un impact important sur les émissions de gaz à effets de serre, évalué à 40 % des émissions totales. En 2017, consciente de la responsabilité liée aux choix qu'elle pose et de leur potentielle influence sur le changement climatique, Cofinimmo a intégré les objectifs de développement durable des Nations Unies dans sa propre politique de développement durable.

En 2018, elle a intensifié son engagement en devenant signataire des dix principes du Pacte Mondial des Nations Unies. Par cet acte, Cofinimmo confirme, qu'elle intègre, dans ses valeurs et ses principes de fonctionnement, le respect des responsabilités fondamentales dans les domaines des droits de l'homme, du travail, de l'environnement et de la lutte contre la corruption.

### 8.3. Notations non-financières<sup>1</sup>

Le Groupe Cofinimmo a également participé pour la sixième fois au benchmark GRESB (The ESG Benchmark for Real Assets) Cofinimmo fait partie de la catégorie 'Green Star' compte tenu de son score global de 69 %.

En novembre 2018, Cofinimmo a également maintenu sa place dans l'indice Euronext Vigeo Eiris – Eurozone 120 et Benelux 20. Ces indices, révisés tous les six mois, distinguent les entreprises 120/20 entreprises réalisant les performances environnementales, sociales et de gouvernance les plus avancées la région mentionnée.

### 8.4. Immeubles exemplaires

**Immobilier de santé : Hillegersberg, Rotterdam (NL) : Rénovation d'un centre de révalidation et d'une maison de repos et de soins**

---

<sup>1</sup> ESG : Environmental, Social and Governance.

**INFORMATION REGLEMENTEE**

Bruxelles, embargo jusqu'au 07.02.2019, 17:40 CET

Cette rénovation lourde fera la part belle à la réutilisation des matériaux. L'architecte Thomas Rau a été choisi pour mener à bien ce projet. Thomas Rau est reconnu comme étant à la pointe en matière de réalisation d'immeubles CO<sub>2</sub> neutre voir positifs (qui produisent plus d'énergie qu'il n'en consomme) ainsi que pour l'intégration des principes d'architecture circulaire.

**Immobilier de santé : Kaarst (DE) : Développement d'une clinique psychiatrique sur un ancien site semi-industriel**

Cette clinique se trouve sur l'ancien site d'un dépôt IKEA. Le site s'inscrit dans une vision de développement plus grand de Kaarst-Est, qui a fait l'objet d'un concours d'idée remporté par l'association Scheuven-Wachten et WGF Landschaft. D'un point de vue technique, l'immeuble est construit suivant des prescriptions ambitieuses au niveau environnemental. L'immeuble en maçonnerie avec revêtement en brique et pourvu de châssis en PVC, il comprend également une toiture végétalisée. Il s'inscrit dans un plan d'aménagement extérieur arboré et vert.

**Immobilier de bureaux : QUARTZ (Bruxelles CBD)**

Cet immeuble qui sera livré au début de l'année 2020 sera un immeuble « nearly zero emission building » visant une certification BREEAM Excellent (déjà obtenue pour la phase de Design). Ce projet a fait l'objet d'un concours d'architecture qu'a remporté le bureau d'architectes POLO. En effet, Cofinimmo souhaite que cet immeuble soit esthétiquement remarquable.

**8.5. Gestion des ressources humaines**

Le label 'Investors in People' est extrêmement répandu dans le monde, surtout dans les pays anglo-saxons ou encore en Flandre. Depuis 2006 et comme moins de dix autres sociétés, Cofinimmo l'a obtenu en Région de Bruxelles-Capitale. Aucune entreprise n'a, par contre, encore décroché ce label en Wallonie. Depuis cette date, Cofinimmo est parvenue à un renouvellement tous les trois ans. Ce label met évidemment en évidence le fait que Cofinimmo investit dans ses collaborateurs et qu'elle est à leur écoute. Une telle accréditation permet aussi d'attirer de nouveaux talents, sensibles à la démarche durable.

'Investors in People' revoit régulièrement son approche dans un souci d'être toujours au plus proche du fonctionnement des entreprises et des attentes des travailleurs. En 2018, Cofinimmo a obtenu le renouvellement du label, en augmentant son niveau du Silver vers le niveau Gold.

**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).

**INFORMATION REGLEMENTEE**

Bruxelles, embargo jusqu'au 07.02.2019, 17:40 CET

**10. Synthèse des résultats et des comptes consolidés au 31.12.2018**

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

Les principes et méthodes comptables adoptés pour l'établissement des états financiers sont identiques à ceux utilisés dans les états financiers annuels relatifs à l'exercice 2017, à l'exception de celles relatives aux 'instruments financiers' (IFRS 9) et aux 'produits des activités ordinaires tirés de contrats conclus avec des clients' (IFRS 15) qui n'ont pas eu d'impacts significatifs sur les états financiers 2018.

INFORMATION REGLEMENTEE

Bruxelles, embargo jusqu'au 07.02.2019, 17:40 CET

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

	31.12.2018	31.12.2017
Revenus locatifs, nets des charges relatives à la location*	211 273	203 862
Reprises de loyers cédés et escomptés (élément non monétaire)	8 815	12 473
Charges locatives et taxes non récupérées sur immeubles loués*	-1 419	-1 432
Taxes non récupérées sur immeubles en rénovation*	-4 472	-2 113
Frais de remise en état, nets d'indemnités pour dégâts locatifs*	-2 468	-2 847
<b>Résultat immobilier</b>	<b>211 729</b>	<b>209 943</b>
Frais techniques	-6 421	-5 396
Frais commerciaux	-1 791	-1 583
Charges locatives et taxes sur immeubles non loués	-4 489	-5 128
<b>Résultat d'exploitation des immeubles après charges immobilières directes</b>	<b>199 028</b>	<b>197 836</b>
Frais généraux de la société	- 25 104	-25 789
<b>Résultat d'exploitation (avant résultat sur portefeuille)</b>	<b>173 923</b>	<b>172 047</b>
Revenus financiers	8 959	5 594
Charges d'intérêts nettes	-30 307	-29 926
Autres charges financières	-498	-626
Quote-part dans le résultat net des activités clés des entreprises associées et co-entreprises	463	466
Impôts	-2 806	-3 865
<b>Résultat net des activités clés*</b>	<b>149 734</b>	<b>143 690</b>
Intérêts minoritaires relatifs au résultat net des activités clés	-4 730	-4 600
<b>Résultat net des activités clés – part du Groupe</b>	<b>145 004</b>	<b>139 090</b>
Variation de la juste valeur des instruments financiers	-4 467	13 040
Frais de restructuration des instruments financiers*	1 454	-11 362
Quote-part dans le résultat sur instruments financiers des entreprises associées et co-entreprises	0	0
<b>Résultat sur instruments financiers*</b>	<b>-3 013</b>	<b>1 678</b>
Intérêts minoritaires relatifs au résultat sur instruments financiers	-339	-615
<b>Résultat sur instruments financiers – part du Groupe*</b>	<b>-3 353</b>	<b>1 063</b>
Résultat sur vente d'immeubles de placement et autres actifs non-financiers	28 436	1 443
Variations de la juste valeur des immeubles de placement	-6 259	10 261
Quote-part dans le résultat sur portefeuille des entreprises associées et co-entreprises	377	739
Autre résultat sur portefeuille	-17 823	-15 890
<b>Résultat sur portefeuille*</b>	<b>4 732</b>	<b>-3 447</b>
Intérêts minoritaires relatifs au résultat sur portefeuille	-770	656
<b>Résultat sur portefeuille – part du Groupe*</b>	<b>3 962</b>	<b>-2 791</b>
<b>Résultat net</b>	<b>151 452</b>	<b>141 921</b>
Intérêts minoritaires	-5 839	-4 559
<b>Résultat net – part du Groupe</b>	<b>145 613</b>	<b>137 362</b>

**INFORMATION REGLEMENTEE**

Bruxelles, embargo jusqu'au 07.02.2019, 17:40 CET

<b>NOMBRE D' ACTIONS</b>	<b>31.12.2018</b>	<b>31.12.2017</b>
Nombre d'actions ordinaires émises (y inclus actions de trésorerie)	22 311 112	20 667 381
Nombre d'actions ordinaires en circulation	22 270 765	20 625 209
Nombre d'actions ordinaires pris en compte dans le calcul du résultat par action	22 270 765	20 625 209
Nombre d'actions privilégiées émises	682 136	683 493
Nombre d'actions privilégiées en circulation	682 136	683 493
Nombre d'actions privilégiées pris en compte dans le calcul du résultat par action	682 136	683 493
Nombre total d'actions émises (y inclus actions de trésorerie)	22 993 248	21 350 874
Nombre total d'actions en circulation	22 952 901	21 308 702
<b>Nombre total d'actions pris en compte dans le calcul du résultat par action</b>	<b>22 133 963</b>	<b>21 308 702</b>

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

Les revenus locatifs nets s'élèvent à 211 millions EUR au 31.12.2018, à comparer à 204 millions EUR au 31.12.2017 (+3,6 %). Les revenus locatifs générés par les investissements récents 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), ont plus que compensé la perte de revenus résultant du départ d'AXA Belgium du site Souverain 23-25 en août 2017. A composition constante\*, les revenus locatifs bruts sont en hausse de 1,5 % entre le 31.12.2017 et le 31.12.2018 : l'effet positif des nouvelles locations (+2,7 %) et de l'indexation des baux (+1,4 %) ont largement compensé l'effet négatif des départs (-1,9 %) et des renégociations (-0,7 %).

La rubrique 'Reprise de loyers cédés et escomptés' (élément non monétaire) a diminué de 12 millions EUR au 31.12.2017 à 9 millions EUR au 31.12.2018, 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 en août 2017 a eu pour conséquence une augmentation de 2 millions EUR des taxes non récupérées sur immeubles en rénovation par rapport à l'exercice précédent, qui s'est marquée au premier trimestre de 2018.
- Les frais techniques s'élèvent à -6 millions EUR au 31.12.2018 par rapport à -5 millions EUR au 31.12.2017. 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 (élément non récurrent du premier trimestre 2018) d'une garantie totale sur les immeubles de bureaux Souverain 23-25.
- Grâce à l'amélioration du taux d'occupation des cinq immeubles de bureaux acquis en 2016 et de l'immeuble 'The Gradient' (Bruxelles Décentralisé), les charges locatives et taxes sur immeubles non loués ont diminué de 5 million EUR à 4 million EUR.

**INFORMATION REGLEMENTEE**

Bruxelles, embargo jusqu'au 07.02.2019, 17:40 CET

Les revenus financiers ont augmenté de 3 millions EUR entre le 31.12.2017 et le 31.12.2018. Cette augmentation s'explique principalement par l'extourne (au premier trimestre 2018) d'une provision de maintenance relative aux immeubles de bureaux Egmont I et II, provision devenue superflue à la suite de la signature de l'emphytéose sur ces immeubles (élément non récurrent). Cette provision avait initialement été comptabilisée en résultat financier, lors de la cession de créance en 2009.

Les impôts s'élèvent à -3 millions EUR au 31.12.2018 par rapport à -4 millions EUR au 31.12.2017. Cette diminution s'explique par l'effet favorable de la diminution du taux d'impôt des sociétés belges (29,58 % vs. 33,99 %) ainsi que par des mouvements de provisions.

Le résultat net des activités clés – part du Groupe s'élève à 145 millions EUR au 31.12.2018, à comparer à 139 millions EUR au 31.12.2017. Par action, le résultat net des activités clés – part du Groupe est supérieur aux prévisions et ressort à 6,55 EUR par action au 31.12.2018, contre 6,53 EUR par action au 31.12.2017. Il tient compte du nombre d'actions ayant jouissance dans le résultat de la période, qui est passé de 21 308 702 en 2017 à 22 133 963 en 2018, principalement par 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 31.12.2018, contre +13 millions EUR au 31.12.2017. Cette variation s'explique par une baisse des taux d'intérêt anticipés au cours de l'exercice 2018 ainsi que par l'évolution des marchés financiers sur cette période. Les 'frais de restructuration des instruments financiers' représentent un produit d'un million EUR au 31.12.2018, alors qu'ils s'élevaient à une charge de 11 millions EUR au 31.12.2017. Les chiffres de 2018 reflètent le résultat positif de l'annulation (au cours du premier trimestre) de deux options de vente d'une devise étrangères en euro. Quant aux chiffres de 2017, ceux-ci traduisaient 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 31.12.2018 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 du premier trimestre). La rubrique 'Variations de la juste valeur des immeubles de placements' ressort à -6 millions EUR au 31.12.2018, notamment sous l'effet des entrées de périmètre. Hors effet initial de variation du périmètre, la variation de juste valeur des immeubles de placement est positive (+0,3 %) sur l'année 2018. La rubrique 'Autre résultat sur portefeuille', quant à elle, s'élève à -18 millions EUR au 31.12.2018 et comprend notamment l'effet des impôts différés<sup>1</sup> et les pertes de valeur sur goodwill de 14 millions EUR (16 millions EUR au 31.12.2017). Celles-ci concernent, comme en 2017, la filiale belge Pubstone SA (détenant le portefeuille de cafés et restaurants en Belgique), la filiale néerlandaise Pubstone Properties BV (détenant le portefeuille de cafés et restaurants aux Pays-Bas) et la filiale française CIS SA (détenant des actifs de santé en France).

Le résultat net – part du Groupe s'élève à 146 millions EUR au 31.12.2018, contre 137 millions EUR au 31.12.2017, soit une progression de 6 %. Par action, ces chiffres s'établissent à 6,58 EUR au 31.12.2018 et 6,45 EUR au 31.12.2017.

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

**INFORMATION REGLEMENTEE**

Bruxelles, embargo jusqu'au 07.02.2019, 17:40 CET

**10.2. Bilan consolidé (x 1 000 EUR)**

<b>ACTIF</b>	<b>31.12.2018</b>	<b>31.12.2017</b>
<b>Actifs non courants</b>	<b>3 881 018</b>	<b>3 689 016</b>
Goodwill	71 556	85 156
Immobilisations incorporelles	922	826
Immeubles de placement	3 694 202	3 506 981
Autres immobilisations corporelles	810	926
Actifs financiers non courants	9	871
Créances de location-financement	101 731	85 148
Créances commerciales et autres actifs non courants	1 379	1 370
Impôts différés	1 383	447
Participations dans des entreprises associées et co-entreprises	9 026	7 290
<b>Actifs courants</b>	<b>140 449</b>	<b>93 566</b>
Actifs détenus en vue de la vente	33 663	800
Créances de location-financement	1 915	1 826
Créances commerciales	24 091	23 698
Créances fiscales et autres actifs courants	24 167	19 917
Trésorerie et équivalents de trésorerie	27 177	22 532
Comptes de régularisation	29 436	24 793
<b>TOTAL DE L'ACTIF</b>	<b>4 021 466</b>	<b>3 782 582</b>

<b>CAPITAUX PROPRES ET PASSIF</b>	<b>31.12.2018</b>	<b>31.12.2017</b>
<b>Capitaux propres</b>	<b>2 166 365</b>	<b>1 986 440</b>
<b>Capitaux propres attribuables aux actionnaires de la société mère</b>	<b>2 082 130</b>	<b>1 903 160</b>
Capital	1 230 014	1 141 904
Primes d'émission	584 901	520 655
Réserves	121 602	103 239
Résultat net de l'exercice	145 613	137 362
<b>Intérêts minoritaires</b>	<b>84 234</b>	<b>83 280</b>
<b>Passif</b>	<b>1 855 102</b>	<b>1 796 142</b>
<b>Passifs non courants</b>	<b>1 140 333</b>	<b>1 222 857</b>
Provisions	22 447	25 886
Dettes financières non courantes	1 012 290	1 112 891
Autres passifs financiers non courants	62 600	43 729
Impôts différés	42 996	40 352
<b>Passifs courants</b>	<b>714 768</b>	<b>573 285</b>
Dettes financières courantes	613 107	462 810
Autres passifs financiers courants	0	4 544
Dettes commerciales et autres dettes courantes	88 292	81 362
Comptes de régularisation	13 370	24 569
<b>TOTAL DES CAPITAUX PROPRES ET DU PASSIF</b>	<b>4 021 466</b>	<b>3 782 582</b>

**INFORMATION REGLEMENTEE**

Bruxelles, embargo jusqu'au 07.02.2019, 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 3 890 millions EUR au 31.12.2018, 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 31.12.2018, la juste valeur atteint 3 728 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) ainsi que les intérêts de 50% de Cofinimmo dans les co-entreprises BPG CONGRES SA et BPG HOTEL SA, constituées avec CFE dans le cadre du projet NEO II. 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 07.02.2019, 17:40 CET

**11. Patrimoine immobilier**

<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>31.12.2018</b>	<b>31.12.2017</b>
Valeur d'investissement du portefeuille entier	3 889,8	3 654,4
Projets, réserve foncière et actifs détenus en vue de la vente	-140,8	-175,2
<b>Total des immeubles en exploitation</b>	<b>3 749,0</b>	<b>3 479,2</b>
Loyers contractuels	232,3	219,4
<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	242,6	231,9
Rendement brut si portefeuille loué à 100 %	6,5 %	6,7 %
<b>Taux d'occupation des immeubles en exploitation<sup>1</sup></b>	<b>95,8 %</b>	<b>94,6 %</b>

Au 31.12.2018, la rubrique 'Projets,réserve foncière et actifs détenus en vue de la vente' comprend principalement :

- Le site Souverain 23-25 (Bruxelles Décentralisé),
- L'immeuble de bureaux en redéveloppement Quartz (Bruxelles CBD),
- Une maison de repos et de soins en rénovation située à Rijmenam (Belgique) en cours de rénovation et d'extension,
- Un centre de soins pour personnes atteintes d'un handicap mental situé à Gorinchem (Pays-Bas) en cours de construction,
- Ainsi que les actifs détenus en vue de la vente (immeubles de bureaux Serenitas, Moulin à Papier et Souverain 24).

<b>Immeubles</b>	<b>Superficie en super-structure (en m<sup>2</sup>)</b>	<b>Loyers contractuels (x 1 000 EUR)</b>	<b>Taux d'occupation</b>	<b>Loyers + VLE sur inoccupés (x 1 000 EUR)</b>	<b>Valeur Locative Estimée (VLE) (x 1 000 EUR)</b>
Bureaux	458 560	67 671	87,6 %	77 230	73 929
Bureaux faisant l'objet de cession de créances	49 847	8 275	99,9 %	8 279	8 279
<b>Sous-total bureaux</b>	<b>508 407</b>	<b>75 946</b>	<b>88,8 %</b>	<b>85 510</b>	<b>82 208</b>
Immobilier de santé	894 996	116 721	99,9 %	116 843	118 655
Pubstone	336 730	29 834	98,9 %	30 164	27 704
Cofinimur I	58 314	7 913	97,2 %	8 143	8 108
Autres	15 830	1 906	100 %	1 906	1 602
<b>Sous-total immeubles de placement &amp; immeubles faisant l'objet de cessions de créances</b>	<b>1 814 278</b>	<b>232 321</b>	<b>95,8 %</b>	<b>242 566</b>	<b>238 277</b>
Projets & rénovations	107 424				
Réserve foncière		58		58	58
<b>TOTAL GENERAL DU PORTEFEUILLE</b>	<b>1 921 702</b>	<b>232 379</b>	<b>95,8 %</b>	<b>242 624</b>	<b>238 336</b>

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

INFORMATION REGLEMENTEE

Bruxelles, embargo jusqu'au 07.02.2019, 17:40 CET

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>Immobilier de santé</b>	<b>1 881 595</b>	<b>50,5 %</b>	<b>+ 1,0 %</b>	<b>104 790</b>	<b>52,7 %</b>
Belgique	879 575	23,6 %	+ 1,5 %	51 902	26,1 %
France	394 230	10,6 %	- 2,9 %	25 686	12,9 %
Pays-Bas	210 390	5,6 %	+ 5,7 %	10 565	5,3 %
Allemagne	397 400	10,7 %	+ 1,7 %	16 637	8,4 %
<b>Bureaux</b>	<b>1 256 917</b>	<b>33,7 %</b>	<b>- 1,3 %</b>	<b>56 569</b>	<b>28,4 %</b>
Bruxelles Centre	15 503	0,4 %	+ 6,4 %	2 804	1,4 %
Bruxelles Décentralisé	436 621	11,7 %	- 5,8 %	16 310	8,2 %
Bruxelles Léopold/Louise	495 031	13,3 %	+ 3,4 %	18 662	9,4 %
Bruxelles Périphérie & Satellites	121 556	3,3 %	- 4,7 %	6 836	3,4 %
Anvers	66 689	1,8 %	- 0,9 %	4 298	2,2 %
Autres Régions	121 517	3,3 %	+ 0,5 %	7 659	3,8 %
<b>Immobilier de réseaux de distribution</b>	<b>560 742</b>	<b>15,0 %</b>	<b>+ 1,3 %</b>	<b>35 816</b>	<b>18,0 %</b>
Pubstone - Belgique	292 016	7,8 %	+ 1,5 %	19 108	9,6 %
Pubstone - Pays-Bas	142 101	3,8 %	+ 1,8 %	9 291	4,7 %
Cofinimur I - France	126 625	3,4 %	+ 0,3 %	7 417	3,7 %
<b>Autres</b>	<b>28 611</b>	<b>0,8 %</b>	<b>+ 0,2 %</b>	<b>1 852</b>	<b>0,9 %</b>
<b>PORTFEUILLE TOTAL</b>	<b>3 727 865</b>	<b>100 %</b>	<b>+ 0,3 %</b>	<b>199 028</b>	<b>100 %</b>

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

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

## 12. Prévisions 2019

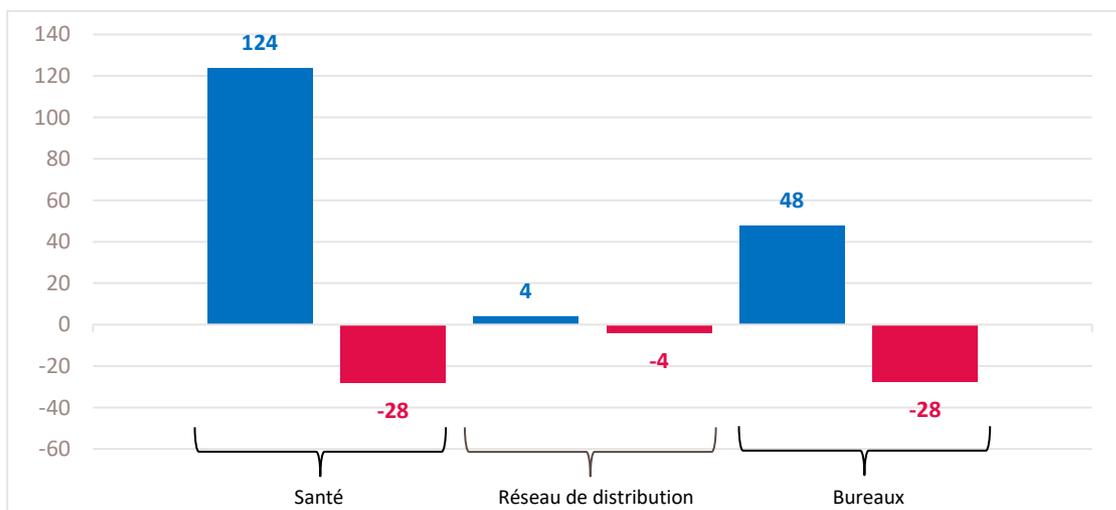
### 12.1. Programme d'investissements

Les éléments suivants sont pris en compte dans les prévisions pour 2019 :

- investissements en immobilier de santé en Belgique, en France, aux Pays-Bas et en Allemagne pour un montant de 124 millions EUR, résultant de la construction de nouvelles unités ou de l'extension d'unités existantes pour lesquelles le groupe Cofinimmo est juridiquement engagé (30 millions EUR en immeubles de placement et 5 millions EUR en créances de location-financement), mais aussi de nouveaux investissements (sous due diligence pour 39 millions EUR et hypothétiques pour 50 millions EUR) ;
- cession de trois sites d'immobilier de santé en Belgique, en France et aux Pays-Bas pour un montant de 28 millions EUR ;
- investissements en immobilier de bureaux pour un montant de 48 millions EUR, résultant de dépenses de rénovation lourde pour 28 millions EUR (dont 18 millions EUR pour le redéveloppement de l'immeuble Quartz) pour lequel le Groupe Cofinimmo est juridiquement engagé, et de nouveaux investissements sous due diligence pour 20 millions EUR ;
- cession de plusieurs immeubles de bureaux pour un montant de 28 millions EUR ;
- investissements en immobilier de réseaux de distribution en Belgique et aux Pays-Bas pour un montant de 4 millions EUR résultant de rénovations lourdes pour les cafés et restaurants du portefeuille Pubstone ;
- cession de plusieurs cafés et restaurants pour un montant de 4 millions EUR.

Le programme d'investissements brut est donc actuellement estimé à 175 millions EUR.

#### Estimation des investissements de l'exercice 2019 par segment (x 1 000 000 EUR)



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 31.12.2018 (x 1 000 000 EUR)	Total investissements à réaliser après le 31.12.2018 (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	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	8	6
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>	T1 2019	8	7	1
Croix-Rouge – Chalon-sur-Saône (FR)	Acquisition d'une clinique de Soins de Suite et de Réadaptation	130	9 300 m <sup>2</sup>	T1 2019	21	16	5
Wijnkoperstraat 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	4	0
Fundis – Rotterdam (NL)	Démolition/reconstruction d'une maison de repos et de soins & rénovation du centre de revalidation	87	11 000 m <sup>2</sup>	T2 2021	24	7	17
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
<b>Bureaux</b>							
Quartz – Bruxelles CBD	Démolition/reconstruction		9 100 m <sup>2</sup>	T2 2020	24	6	18
<b>II. Total</b>					<b>130</b>	<b>51</b>	<b>79</b>

**INFORMATION REGLEMENTEE**

Bruxelles, embargo jusqu'au 07.02.2019, 17:40 CET

**12.2. Résultat net des activités clés et dividende par action**

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

- un résultat net des activités clés - part du Groupe de 6,74 EUR par action pour l'année 2019, compte tenu d'un programme d'investissements bruts de 175 millions EUR au titre de 2019, et
- une distribution de dividende brut de 5,60 EUR par action ordinaire pour l'exercice 2019 (payable à partir de fin mai 2020), en croissance de 2 % par rapport à celui de l'exercice 2018. Cette proposition devra respecter le prescrit de l'Article 27 de l'Arrêté Royal du 13.07.2014, en ce sens que le montant distribué devra être supérieur au minimum requis de 80 % du produit net de Cofinimmo SA (non consolidé) pour 2019.

**13. Information relative aux actions et obligations**

**13.1. Performance boursière**

**L'action ordinaire (COFB)**

	31.12.2018	31.12.2017	31.12.2016
<b>Cours de bourse (sur 12 mois, en EUR)</b>			
Le plus élevé	113,00	115,25	114,7
Le plus bas	101,75	103,40	92,1
A la clôture	108,50	109,75	108,7
Moyen	107,27	107,82	105,8
<b>Rendement en dividende<sup>1</sup></b>	<b>5,1 %</b>	<b>5,1 %</b>	<b>5,2 %</b>
<b>Return brut<sup>2</sup> (sur 12 mois)</b>	<b>7,5 %</b>	<b>6,1 %</b>	<b>14,1 %</b>
<b>Volume (sur 12 mois, en nombre de titres) sur Euronext</b>			
Volume journalier moyen <sup>3</sup>	37 867	33 670	46 619
Volume total	9 618 185	8 585 830	12 027 768
<b>Nombre d'actions ordinaires ayant jouissance dans les résultats consolidés de l'exercice</b>	<b>22 311 112</b>	<b>20 667 381</b>	<b>20 345 637</b>
<b>Capitalisation boursière à la clôture (x 1 000 EUR)</b>	<b>2 420 756</b>	<b>2 268 245</b>	<b>2 210 553</b>
<b>Part du capital détenu par des actionnaires ayant une participation inférieure à 5 %</b>	<b>90 %</b>	<b>90 %</b>	<b>95 %</b>

<sup>1</sup> Dividende brut sur la moyenne du cours de Bourse.

<sup>2</sup> Appréciation du cours de Bourse + rendement en dividende.

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

**INFORMATION REGLEMENTEE**

Bruxelles, embargo jusqu'au 07.02.2019, 17:40 CET

**Les actions privilégiées (COFP1 & COFP2)**

	<b>COFP1 31.12.2018</b>	<b>COFP1 31.12.2017</b>	<b>COFP2 31.12.2018</b>	<b>COFP2 31.12.2017</b>
<b>Cours de bourse (sur 12 mois, en EUR)</b>				
A la clôture	127,0	127,0	107	100,1
Moyen	127,0	127,0	87,79	102,6
<b>Rendement en dividende<sup>1</sup></b>	<b>5,0 %</b>	<b>5,0 %</b>	<b>7,3 %</b>	<b>6,2 %</b>
<b>Return brut<sup>2</sup> (sur 12 mois)</b>	<b>5,0 %</b>	<b>5,0 %</b>	<b>14,1 %</b>	<b>-27,5 %</b>
<b>Volume (sur 12 mois, en nombre de titres)</b>				
Volume journalier moyen <sup>3</sup>	0	0	45	62
Volume total	0	0	545	802
<b>Nombre d'actions</b>	<b>395 011</b>	<b>395 011</b>	<b>287 125</b>	<b>288 482</b>
<b>Capitalisation boursière à la clôture (x 1 000 EUR)</b>	<b>50 166</b>	<b>50 166</b>	<b>30 722</b>	<b>28 877</b>

<sup>1</sup> Dividende brut sur la moyenne du cours de Bourse.

<sup>2</sup> Appréciation du cours de Bourse + rendement en dividende.

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

**INFORMATION REGLEMENTEE**

Bruxelles, embargo jusqu'au 07.02.2019, 17:40 CET

**Les obligations**

	Cofinimmo SA 140 millions EUR – 2012-2020 ISIN BE6241505401		Cofinimmo SA 190 millions EUR – 2015-2022 ISIN BE0002224906	
	31.12.2018	31.12.2017	31.12.2018	31.12.2017
<b>Cours de bourse (sur 12 mois, en % du nominal)</b>				
A la clôture	102,3	104,5	101,2	101,4
Moyen	103,5	103,7	101,8	102,0
<b>Rendement moyen jusqu'à l'échéance</b>	<b>1,4 %</b>	<b>1,4 %</b>	<b>1,5 %</b>	<b>1,6 %</b>
<b>Rendement effectif à l'émission</b>	<b>3,6 %</b>	<b>3,6 %</b>	<b>1,9 %</b>	<b>1,9 %</b>
<b>Coupon d'intérêt (en %)</b>				
Brut	3,6	3,6	1,9	1,9
Net	2,5	2,5	1,3	1,3
<b>Nombre de titres</b>	<b>1 400</b>	<b>1 400</b>	<b>1 900</b>	<b>1 900</b>

	Cofinimmo SA 70 millions EUR – 2016-2026 ISIN BE0002267368		Cofinimmo SA 55 millions EUR – 2016-2024 ISIN BE0002269380	
	31.12.2018	31.12.2017	31.12.2018	31.12.2017
<b>Cours de bourse (sur 12 mois, en % du nominal)</b>				
A la clôture	97,4	95,9	98,8	99,0
Moyen	95,4	96,2	98,2	99,5
<b>Rendement moyen jusqu'à l'échéance</b>	<b>2,1 %</b>	<b>2,2 %</b>	<b>2,2 %</b>	<b>2,2 %</b>
<b>Rendement effectif à l'émission</b>	<b>1,7 %</b>	<b>1,7 %</b>	<b>2,0 %</b>	<b>2,0 %</b>
<b>Coupon d'intérêt (en %)</b>				
Brut	1,7	1,7	2,0	2,0
Net	1,2	1,2	1,4	1,4
<b>Nombre de titres</b>	<b>700</b>	<b>700</b>	<b>550</b>	<b>550</b>

**INFORMATION REGLEMENTEE**

Bruxelles, embargo jusqu'au 07.02.2019, 17:40 CET

**L'obligation convertible**

	Cofinimmo SA 219,3 millions EUR – 2016-2021 ISIN BE0002259282	
	31.12.2018	31.12.2017
<b>Cours de bourse (sur 12 mois, en EUR)</b>		
A la clôture	143,4	142,6
Moyen	143,6	141,4
<b>Rendement moyen jusqu'à l'échéance</b>	<b>0,7 %</b>	<b>0,8 %</b>
<b>Rendement effectif à l'émission</b>	<b>0,2 %</b>	<b>0,2 %</b>
<b>Coupon d'intérêt (en %)</b>		
Brut	0,2	0,2
Net	0,1	0,1
<b>Nombre de titres</b>	<b>1 502 196</b>	<b>1 502 196</b>
<b>Prix de conversion (en EUR)</b>	<b>140,1</b>	<b>143,5</b>

**13.2. Dividende de l'exercice 2018**

Le Conseil d'Administration prévoit de proposer à l'Assemblée Générale Ordinaire du 08.05.2019 un dividende pour l'exercice 2018 de 5,50 EUR brut (3,85 EUR net) par action ordinaire, ce dividende<sup>1</sup> sera réparti sur deux coupons, et de 6,37 EUR brut (4,459 EUR net) par action privilégiée. Cette proposition est conforme à l'indication publiée en juin 2018 dans la note d'opération de l'augmentation de capital.

**13.3. Conversion d'actions privilégiées**

Conformément à l'Article 8.2. des Statuts, quatre nouvelles fenêtres de conversion des actions privilégiées Cofinimmo en actions ordinaires Cofinimmo ont été ouvertes pendant l'exercice 2018. Lors de cette période, des demandes de conversion totalisant 1 357 actions privilégiées ont été reçues. Ainsi, depuis le début de l'ouverture de la procédure de conversion (01.05.2009), 817 630 actions privilégiées ont été converties en actions ordinaires. Le nombre d'actions privilégiées encore en circulation est de 682 136.

<sup>1</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 à partir du 15.05.2019.

**INFORMATION REGLEMENTEE**

Bruxelles, embargo jusqu'au 07.02.2019, 17:40 CET

**13.4. Situation de l'actionariat au 31.12.2018**

Le tableau ci-dessous indique les actionnaires de Cofinimmo détenant plus de 5% du capital. Les déclarations de transparence ainsi que les chaînes de contrôle sont disponibles sur le site web. A la date d'arrêt du présent communiqué, Cofinimmo n'a reçu aucune déclaration de transparence présentant une situation postérieure à celle du 24 novembre 2017. Selon la définition d'Euronext, le free float est de 100%.

Société	%
BlackRock, Inc.	5,5 %
Groupe Crédit Agricole	5,0 %
Groupe Cofinimmo	0,2 %
Autres < 5 %	89,3 %
<b>Total</b>	<b>100 %</b>

**14. 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 matière<sup>1</sup>. 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.

- **Chief Executive Officer**<sup>2</sup>

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.

- **Chief Financial Officer**<sup>3</sup>

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

<sup>1</sup> Voir la Charte de Gouvernance d'entreprise, disponible sur le site internet.

<sup>2</sup> Voir le communiqué de presse du 08.02.2018, disponible sur le site internet.

<sup>3</sup> Voir le communiqué de presse du 29.03.2018, disponible sur le site internet.

**INFORMATION REGLEMENTEE**

Bruxelles, embargo jusqu'au 07.02.2019, 17:40 CET

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.

- **Chief Operating Officer<sup>1</sup>**

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.

- **Chief Operating Officer Offices**

Depuis le 01.08.2018, Madame Yeliz Bici 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 Bici 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.

- **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.

- **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.

---

<sup>1</sup> Voir également notre communiqué de presse du 24.05.2018, disponible sur notre site internet.

**INFORMATION REGLEMENTEE**

Bruxelles, embargo jusqu'au 07.02.2019, 17:40 CET

**15. Principaux risques et incertitudes**

Le conseil d'administration considère que les principaux facteurs de risque synthétisés en page 2 à 5 du rapport financier annuel publié en avril 2018 et de la note d'opération de juin 2018 restent pertinents pour l'exercice 2019. Ils seront mis à jour dans le Rapport Financier Annuel 2018 qui sera publié le 05.04.2019.

**16. Calendrier 2019 de l'actionnaire**

Evènement	Date
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
Mise en paiement du dividende relatif à la période allant du 01.01.2018 au 01.07.2018 (actions ordinaires) <sup>1</sup>	
Coupons	N°33
Date de détachement de coupon (Ex date) <sup>2</sup>	20.06.2018
Date d'arrêté (Record date) <sup>3</sup>	21.06.2018
Date de paiement du dividende	A partir du 15.05.2019
Mise en paiement du dividende relatif à la période allant du 02.07.2018 au 31.12.2018 (actions ordinaires) <sup>1</sup>	
Coupons	N°34
Date de détachement de coupon (Ex date) <sup>2</sup>	13.05.2019
Date d'arrêté (Record date) <sup>3</sup>	14.05.2019
Date de paiement du dividende	A partir du 15.05.2019
Mise en paiement du dividende relatif 2018 (actions privilégiées) <sup>1</sup>	
Coupons	N°21 (COFP1) et N°20 (COFP2)
Date de détachement de coupon (Ex date) <sup>2</sup>	13.05.2019
Date d'arrêté (Record date) <sup>3</sup>	14.05.2019
Date de paiement du dividende	A partir du 15.05.2019
Rapport Financier Semestriel : résultats au 30.06.2019	25.07.2019
Déclaration intermédiaire : résultats au 30.09.2019	07.11.2019
Communiqué de presse annuel : résultats au 31.12.2019	06.02.2020

<sup>1</sup> Sous réserve d'approbation par l'Assemblée Générale Ordinaire du 08.05.2019.

<sup>2</sup> Date à partir de laquelle la négociation en bourse s'effectue sans droit au versement de dividende à venir

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

**INFORMATION REGLEMENTEE**

Bruxelles, embargo jusqu'au 07.02.2019, 17:40 CET

**Pour tout renseignement:**

**Benoît Mathieu**

Investor Relations Manager

Tel.: +32 2 373 60 42

[bmathieu@cofinimmo.be](mailto:bmathieu@cofinimmo.be)

**A propos de Cofinimmo:**

Depuis plus de 35 ans, Cofinimmo investit, développe et gère des immeubles de location. La société possède un patrimoine implanté en Belgique, en France, aux Pays-Bas et en Allemagne, d'une valeur de 4 milliards EUR. 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 qui se traduit à travers ce slogan : « *Caring, Living and Working – Together in Real Estate* ». Forte de son expertise, Cofinimmo a bâti un portefeuille d'immobilier de santé de près de 2 milliards EUR faisant référence en Europe.

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, Breda et Francfort.

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 (FSMA), le régulateur belge.

Au 31.12.2018, la capitalisation boursière totale de Cofinimmo s'élevait à 2,5 milliards EUR. La société applique des politiques d'investissement qui cherchent à offrir à ses actionnaires un investissement à long terme socialement responsable, peu risqué et générant un flux de dividendes récurrent, prévisible et croissant.

[www.cofinimmo.com](http://www.cofinimmo.com)

Suivez nous sur:



**INFORMATION REGLEMENTEE**

Bruxelles, embargo jusqu'au 07.02.2019, 17:40 CET

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

<b>A. RESULTAT NET</b>	<b>31.12.2018</b>	<b>31.12.2017</b>
Revenus locatifs	212 170	204 043
Reprises de loyers cédés et escomptés	8 815	12 473
Charges relatives à la location	- 897	- 181
<b>Résultat locatif net</b>	<b>220 088</b>	<b>216 335</b>
Récupération de charges immobilières	- 6	1 725
Récupération de charges locatives et de taxes normalement assumées par le locataire sur immeubles loués	41 653	43 753
Frais incombant aux locataires et assumés par le propriétaire sur dégâts locatifs et remises en état au terme du bail	- 2 462	- 4 572
Charges locatives et taxes normalement assumées par le locataire sur immeubles loués	- 47 545	- 47 298
<b>Résultat immobilier</b>	<b>211 729</b>	<b>209 943</b>
Frais techniques	- 6 421	- 5 396
Frais commerciaux	- 1 791	- 1 583
Charges et taxes sur immeubles non loués	- 4 489	- 5 128
Frais de gestion immobilière	- 17 573	- 18 052
<b>Charges immobilières</b>	<b>-30 275</b>	<b>- 30 159</b>
<b>Résultat d'exploitation des immeubles</b>	<b>181 455</b>	<b>179 784</b>
Frais généraux de la société	- 7 531	- 7 737
<b>Résultat d'exploitation avant résultat sur portefeuille</b>	<b>173 923</b>	<b>172 047</b>
Résultat sur vente d'immeubles de placement et autres actifs non-financiers	28 436	1 443
Variations de la juste valeur des immeubles de placement	- 6 259	10 261
Autre résultat sur portefeuille	- 18 150	- 15 822
<b>Résultat d'exploitation</b>	<b>177 951</b>	<b>167 929</b>
Revenus financiers	8 958	5 594
Charges d'intérêts nettes	- 30 307	- 29 926
Autres charges financières	- 498	- 626
Variations de la juste valeur des actifs et passifs financiers	-3 013	1 678
<b>Résultat financier</b>	<b>- 24 860</b>	<b>- 23 280</b>
Quote-part dans le résultat des entreprises associées et co-entreprises	841	1 205
<b>Résultat avant impôt</b>	<b>153 932</b>	<b>145 854</b>
Impôts des sociétés	- 2 806	- 3 864
Exit tax	327	- 69
<b>Impôt</b>	<b>- 2 480</b>	<b>- 3 933</b>
<b>Résultat net</b>	<b>151 452</b>	<b>141 921</b>
Intérêts minoritaires	- 5 839	- 4 559
<b>Résultat net – part du Groupe</b>	<b>145 613</b>	<b>137 362</b>
<b>Résultat net des activités clés – part du Groupe</b>	<b>145 004</b>	<b>139 090</b>
<b>Résultat sur instruments financiers – part du Groupe</b>	<b>- 3 353</b>	<b>1 063</b>
<b>Résultat sur portefeuille – part du Groupe</b>	<b>3 962</b>	<b>- 2 791</b>

**INFORMATION REGLEMENTEE**

Bruxelles, embargo jusqu'au 07.02.2019, 17:40 CET

<b>B. AUTRES ELEMENTS DU RESULTAT GLOBAL RECYCLABLES EN COMPTES DE RESULTATS</b>	<b>31.12.2018</b>	<b>31.12.2017</b>
Quote-part dans les autres éléments de résultat global des entreprises associées/co-entreprises	63	78
Variation de la partie efficace de la juste valeur des instruments de couverture autorisés de flux de trésorerie	0	578
Impact du recyclage en comptes de résultats des instruments de couvertures pour lesquels la relation au risque couvert a pris fin	-578	11 281
Obligations convertibles	300	0
<b>Autres éléments du résultat global recyclables en comptes de résultats</b>	<b>-215</b>	<b>11 937</b>
Intérêts minoritaires	0	0
<b>Autres éléments du résultat global recyclables en compte de résultats – part du Groupe</b>	<b>-215</b>	<b>11 937</b>

<b>C. RESULTAT GLOBAL</b>	<b>31.12.2018</b>	<b>31.12.2017</b>
<b>Résultat global</b>	<b>151 237</b>	<b>153 858</b>
Intérêts minoritaires	- 5 839	- 4 559
<b>Résultat global – part du Groupe</b>	<b>145 398</b>	<b>149 299</b>