

Informations trimestrielles

1^{er} trimestre 2019

Résultats supérieurs aux prévisions :

- Résultat net des activités clés – part du Groupe : 30 millions EUR (31 millions EUR au 31.03.2018)
- Confirmation de la prévision de dividende brut pour l'exercice 2019, payable en 2020 : 5,60 EUR par action ordinaire, en hausse par rapport à 2018

Investissements en immobilier de santé depuis le 01.01.2019 :

- Deux acquisitions aux Pays-Bas
- Cinq livraisons de projets de construction, d'extension ou de rénovation en Belgique, en France et aux Pays-Bas

Performances opérationnelles solides :

- Revenus locatifs bruts en hausse de 4,9 % sur les trois premiers mois de l'exercice (ou 1,9 % à périmètre constant)
- Marge d'exploitation en hausse à 82,3 % (82,1 % au 31.12.2018)
- Taux d'occupation élevé : 96,0 % (95,8 % au 31.12.2018)
- Durée résiduelle des baux particulièrement longue : 11 ans
- Conclusion d'un usufruit de 15 ans portant sur la totalité de l'immeuble Quartz actuellement en cours de redéveloppement

Gestion de la structure financière :

- Toutes les lignes de crédit échéant en 2019 ont déjà été refinancées
- Extension à 800 millions EUR du programme de billets de trésorerie (650 millions EUR précédemment)
- Coût moyen de la dette en diminution : 1,6 % (1,9 % au 31.12.2018)
- Ratio d'endettement : 42,0 % (43,0 % au 31.12.2018)

Jean-Pierre Hanin, CEO de Cofinimmo : « L'exercice 2019 débute sur de très bons résultats, supérieurs aux prévisions, et sur une nouvelle augmentation du taux d'occupation. Les nombreuses acquisitions récentes en immobilier de santé contribuent significativement à la performance du Groupe, et compensent les effets de périmètres du premier trimestre de l'exercice 2018 dus à la conclusion de l'emphytéose sur les immeubles de bureaux Egmont I et II. De plus, nous avons continué à optimiser la qualité de notre portefeuille global par la livraison de projets de construction, d'extension ou de rénovation et en réalisant quelques cessions ciblées. »

INFORMATION REGLEMENTEE

Bruxelles, embargo jusqu'au 25.04.2019, 17:40 CET

Prochaine assemblée générale ordinaire :

Mercredi 08.05.2019 à 15h30 au 58 Boulevard de la Woluwe, 1200 Bruxelles.

Le rapport financier annuel 2018 et le rapport de développement durable 2018

sont déjà disponibles sur le site internet www.cofinimmo.com.

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-presentations)).*

INFORMATION REGLEMENTEE

Bruxelles, embargo jusqu'au 25.04.2019, 17:40 CET

1. Résumé de l'activité depuis le 01.01.2019

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 ces derniers mois son leadership en immobilier de santé en Europe.

Dans le courant du premier trimestre de l'exercice 2019, Cofinimmo a concrétisé des réalisations dans différents sous-secteurs de l'immobilier de santé, tant en Belgique qu'en France ou aux Pays-Bas : citons à ce titre l'acquisition d'une maison de repos et de soins à Velp (Pays-Bas), la livraison des travaux de rénovation et d'extension d'une clinique de soins de suite et de réadaptation à Esvres-sur-Indre (France), la livraison des travaux de construction d'un centre de soins pour personnes atteintes d'un handicap mental à Gorinchem (Pays-Bas), ou encore la livraison d'extensions de maisons de repos à Rijmenam et Keerbergen (Belgique). Après la clôture trimestrielle, Cofinimmo a poursuivi sur cette lancée, par la livraison des travaux de construction d'un hôpital de soins de suite et de réadaptation à Chalon-sur-Saône (France), et par l'acquisition d'un centre de consultation médical à Dokkum (Pays-Bas). Par ailleurs, Cofinimmo a procédé en début d'année à la cession de deux actifs périphériques, à Oud-Turnhout (Belgique) et Utrecht (Pays-Bas).

Dans le secteur des bureaux, le premier trimestre 2019 aura quant à lui été marqué par la conclusion d'un usufruit de 15 ans portant sur la totalité de l'immeuble Quartz actuellement en cours de redéveloppement dans le central business district de Bruxelles ('CBD'). Parallèlement, Cofinimmo a procédé à la cession de l'immeuble Souverain 24 (pour lequel un compromis de vente sous seing privé avait été conclu fin 2018), situé dans la zone décentralisée de Bruxelles. Ces deux opérations illustrent la stratégie de Cofinimmo dans le secteur des bureaux. Celle-ci consiste à améliorer l'équilibre global du portefeuille de bureaux en réduisant la part du portefeuille investie dans la zone décentralisée au profit d'immeubles localisés dans le CBD.

Le dynamisme dont le Groupe fait preuve en matière d'investissements et de financements (coût moyen de la dette en baisse à 1,6 %), couplé à une gestion efficace du portefeuille existant (revenus locatifs bruts en hausse de 1,9 % à périmètre constant, marge d'exploitation en hausse à 82,3 %), lui ont permis de réaliser un résultat net des activités clés – part du Groupe de 30 millions EUR au 31.03.2019, supérieur aux prévisions¹, à comparer aux 31 millions EUR qui avaient été réalisés au 31.03.2018 grâce aux effets de périmètres dus à la conclusion de l'emphytéose sur les immeubles de bureaux Egmont I et II. Le résultat net des activités clés – part du Groupe par action s'élève à 1,32 EUR (supérieur aux prévisions, à comparer à 1,47 EUR au 31.03.2018) et tient compte de l'émission d'actions lors de l'augmentation de capital de juillet dernier.

Le résultat net – part du Groupe a atteint 25 millions EUR (soit 1,08 EUR par action) au 31.03.2019, contre 66 millions EUR (soit 3,09 EUR par action) au 31.03.2018. Cette fluctuation est principalement due à la plus-value réalisée en 2018 sur la concession de l'emphytéose relative aux immeubles Egmont I et II et à la variation de juste valeur des instruments de couverture (élément non cash) entre le premier trimestre 2018 et le premier trimestre 2019.

Ces résultats permettent de confirmer la prévision de dividende pour l'exercice 2019 (5,60 EUR brut par action ordinaire, en hausse par rapport à 2018).

Compte tenu des opérations mentionnées ci-dessus, le ratio d'endettement du Groupe s'élève à 42,0 %, conférant à Cofinimmo une capacité d'investissement pour poursuivre ses ambitions de croissance.

¹ C'est-à-dire aux prévisions trimestrielles dérivées des prévisions annuelles présentées dans le rapport financier annuel 2018.

INFORMATION REGLEMENTEE

Bruxelles, embargo jusqu'au 25.04.2019, 17:40 CET

2. Chiffres clés consolidés

2.1. Données globales

(x 1 000 000 EUR)	31.03.2019	31.12.2018
Portefeuille d'immeubles de placement (en juste valeur)	3 720	3 728
(x 1 000 EUR)	31.03.2019	31.03.2018
Résultat immobilier	51 259	49 016
Résultat d'exploitation avant résultat sur portefeuille	38 658	36 811
Résultat net des activités clés – part du Groupe*	30 297	31 252
Résultat sur instruments financiers – part du Groupe*	-14 288	4 178
Résultat sur portefeuille - part du Groupe*	8 783	30 356
Résultat net - part du Groupe*	24 792	65 786
Marge d'exploitation*	82,3 %	81,2 %
	31.03.2019	31.12.2018
Frais d'exploitation/valeur moyenne du patrimoine en gestion* ¹	1,02 %	1,01 %
Durée pondérée résiduelle des baux ² (en années)	11	11
Taux d'occupation ³	96,0 %	95,8 %
Rendement locatif brut si portefeuille loué à 100 % ⁴	6,5 %	6,5 %
Rendement locatif net si portefeuille loué à 100 % ⁵	5,9 %	5,9 %
Ratio d'endettement ⁶	42,0 %	43,0 %
Coût moyen de la dette* ⁷	1,6 %	1,9 %
Maturité moyenne de la dette (en années)	4	4

2.2. Données par action – part du Groupe⁸

(en EUR)	31.03.2019	31.03.2018
Résultat net des activités clés – part du Groupe	1,32	1,47
Résultat sur instruments financiers – part du Groupe	-0,62	0,20
Résultat sur portefeuille – part du Groupe	0,38	1,42
Résultat net – part du Groupe	1,08	3,09

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

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

³ Calculé en fonction des loyers réels (hors actifs détenus en vue de la vente) et, pour les espaces inoccupés, de la valeur locative estimée par les experts immobiliers indépendants.

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

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

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

⁷ Y compris les marges bancaires.

⁸ Actions ordinaires et privilégiées.

INFORMATION REGLEMENTEE

Bruxelles, embargo jusqu'au 25.04.2019, 17:40 CET

Valeur intrinsèque de l'action (en EUR)	31.03.2019	31.12.2018
Actif net réévalué par action en juste valeur ¹ après répartition du dividende de l'exercice 2017*	91,63	90,71
Actif net réévalué par action en valeur d'investissement ² après répartition du dividende de l'exercice 2017*	96,33	95,42

Pour comparer la valeur intrinsèque de l'action au 31.03.2019 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 31.03.2019 ex coupon n°33³ peut être estimée à 89,17 EUR en juste valeur et à 93,87 EUR en valeur d'investissement.

Valeur intrinsèque diluée de l'action (en EUR)	31.03.2019	31.12.2018
Actif net dilué réévalué par action en juste valeur ¹ après répartition du dividende de l'exercice 2017	91,50	90,58
Actif net dilué réévalué par action en valeur d'investissement ² après répartition du dividende de l'exercice 2017	96,19	95,28

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 31.03.2019 et au 31.12.2018, car elles auraient eu un impact relatif.

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

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

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

INFORMATION REGLEMENTEE

Bruxelles, embargo jusqu'au 25.04.2019, 17:40 CET

2.3. Indicateurs de performance selon le référentiel EPRA¹

(en EUR par action)	31.03.2019	31.03.2018
EPRA Résultat*	1,32	1,47
EPRA Résultat dilué*	1,32	1,47
(en EUR par action)	31.03.2019	31.12.2018
EPRA Valeur de l'Actif Net (VAN)*	96,54	94,76
EPRA Valeur de l'Actif Net Ajustée (VANNN)*	93,51	92,48
	31.03.2019	31.12.2018
EPRA Rendement Initial Net (RIN)*	5,6 %	5,6 %
EPRA RIN Ajusté*	5,7 %	5,7 %
EPRA Taux de vacance locative*	4,1 %	4,3 %
EPRA Ratio de coûts (frais directs de vacance inclus)*	23,6 %	23,2 %
EPRA Ratio de coûts (frais directs de vacance exclus)*	19,4 %	19,1 %

Conformément aux 'EPRA Best Practice Recommendations', les ORA émises en 2011 et les obligations convertibles émises en 2016 étant 'out-of-the-money' au 31.03.2019, au 31.12.2018 et au 31.03.2018, elles n'ont pas été prises en compte dans le calcul de l'EPRA Résultat dilué, de l'EPRA VAN et de l'EPRA VANNN à ces dates.

3. Evolution du portefeuille

Secteur	Investissements durant le premier trimestre de 2019	Désinvestissements durant le premier trimestre de 2019	Juste valeur au 31.03.2019	Référence
Immobilier de santé	8 millions EUR	24 millions EUR	1,9 milliard EUR	4.1 à 4.4
Réseaux de distribution	1 million EUR	1 million EUR	0,6 milliard EUR	4.5
Bureaux	2 millions EUR	5 millions EUR	1,3 milliard EUR	4.6
TOTAL	11 millions EUR	30 millions EUR	3,7 milliards EUR	/

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

INFORMATION REGLEMENTEE

Bruxelles, embargo jusqu'au 25.04.2019, 17:40 CET

4. Principaux évènements intervenus dans le courant du premier trimestre de 2019

4.1. Immobilier de santé en Allemagne

Cofinimmo détient un portefeuille d'immobilier de santé d'une juste valeur de 398 millions EUR en Allemagne.

4.2. Immobilier de santé aux Pays-Bas

Le portefeuille d'immobilier de santé néerlandais de Cofinimmo représente une juste valeur de 212 millions EUR. Au cours du premier trimestre 2019, Cofinimmo y a investi 5 millions EUR et a procédé à une cession de 9 millions EUR.

Principales réalisations :

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

Le 01.02.2019, Cofinimmo a acquis, par le biais de sa filiale Superstone N.V., la maison de repos et de soins 'Kastanjehof' pour environ 4 millions EUR. L'établissement est situé dans un quartier résidentiel de Velp, à seulement cinq km de Arnhem, une ville de près de 160 000 habitants, dans la province de Gueldre. Le vendeur est Triodos Vastgoedfonds N.V.

Le bâtiment, construit en 2012, offre une superficie hors-sol d'environ 1 800 m² et accueille 30 résidents. En outre, sa performance énergétique est de niveau A++. L'établissement a été conçu et équipé pour des résidents souffrant de démence et/ou de troubles d'orientation.

Le bâtiment est loué à l'opérateur 'Stichting Attent Zorg en Behandeling' avec lequel Cofinimmo a signé un bail de type 'double net'¹, 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 %.

- **Livraison 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 été livrés le 01.02.2019. Pour rappel, Cofinimmo avait acquis début octobre 2017 un terrain pour la construction de cet actif². Ce centre dispose d'une capacité d'environ 40 lits, répartis sur une superficie hors-sol d'environ 2 500 m². Le budget des travaux s'est élevé à 4 millions EUR. L'établissement est exploité par la fondation néerlandaise Stichting Philadelphia Zorg, avec laquelle 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 %.

- **Vente d'une maison de repos et de soins à Utrecht**

Le 08.03.2019, la maison de repos et de soins 'Keizerhof', située à Utrecht, a été cédée pour environ 9 millions EUR, un montant légèrement supérieur à la dernière juste valeur (au 31.12.2018) déterminée par l'expert indépendant de Cofinimmo.

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

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

INFORMATION REGLEMENTEE

Bruxelles, embargo jusqu'au 25.04.2019, 17:40 CET

4.3. Immobilier de santé en France

Cofinimmo détient un portefeuille d'immobilier de santé d'une juste valeur de 386 millions EUR en France.

Principales réalisations :

- **Livraison des travaux de rénovation et d'extension d'une clinique SSR à Esvres-sur-Indre¹**

Les travaux de rénovation et d'extension de la clinique de soins de suite et de réadaptation du Domaine de Vontes située à Esvres-sur-Indre ont été livrés le 08.02.2019. Pour rappel, Cofinimmo avait signé le 14.06.2016 un accord de collaboration avec l'opérateur Inicéa pour la construction d'une extension de 2 214 m² et la réhabilitation de l'établissement existant. Le budget total des travaux s'est élevé à 8 millions EUR. Au moment de la livraison des travaux, Cofinimmo a signé avec l'opérateur Inicéa un bail de type 'double net'² d'une durée de 12 ans. Le rendement locatif brut initial sur les travaux est de l'ordre de 6 %.

4.4. Immobilier de santé en Belgique

Le portefeuille d'immobilier de santé de Cofinimmo en Belgique représente une juste valeur de 873 millions EUR. Au cours du premier trimestre 2019, Cofinimmo y a investi 1 million EUR et a procédé à une cession de 16 millions EUR.

Principales réalisations :

- **Livraison de l'extension de la maison de repos Zonneweelde à Rijmenam**

La première phase des travaux (extension) concernant la maison de repos Zonneweelde à Rijmenam a été livrée début 2019. Le budget était de moins de 8 millions EUR. Le site compte désormais 15 000 m² hors sol pour environ 200 lits, et est mis à disposition de Senior Living Group (groupe Korian) dans le cadre d'un contrat 'triple net'³ ; le rendement locatif brut initial de l'extension est de l'ordre de 6 %. Une deuxième phase (rénovation partielle du bâtiment initial) devrait être réalisée d'ici le premier trimestre 2021, pour un budget de l'ordre de 6 millions EUR.

- **Livraison de l'extension de la maison de repos De Nootelaer à Keerbergen**

Les travaux d'extension de la maison de repos De Nootelaer à Keerbergen ont été livrés en février 2019. Le budget était de moins de 3 millions EUR. Le site compte désormais 2 500 m² hors sol pour environ 40 lits, et est mis à disposition de Senior Living Group (groupe Korian) dans le cadre d'un contrat 'triple net'³ ; le rendement locatif brut initial de l'extension est de l'ordre de 6,5 %.

- **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.

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

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

³ Les assurances, les taxes et la maintenance sont à charge du locataire.

INFORMATION REGLEMENTEE

Bruxelles, embargo jusqu'au 25.04.2019, 17:40 CET

4.5. Immobilier de réseaux de distribution

Le portefeuille d'immobilier de réseaux de distribution de Cofinimmo représente une juste valeur de 561 millions EUR.

4.5.1. Pubstone

- Acquisition d'un café et vente de cinq cafés et restaurants du portefeuille Pubstone

Au cours du premier trimestre 2019, le Groupe Cofinimmo a acquis un café pour le portefeuille Pubstone BE et a vendu cinq cafés et restaurants du portefeuille Pubstone BE et NL pour un montant total d'environ 1 million EUR, un montant supérieur à la juste valeur des actifs au 31.12.2018.

4.5.2. Cofinimur

Au cours du premier trimestre 2019, Cofinimur I n'a pas connu de variation de périmètre.

4.6. Bureaux

Le portefeuille de bureaux de Cofinimmo représente une juste valeur de 1,3 milliard EUR.

Principales réalisations :

- Conclusion d'un contrat de 15 ans pour le redéveloppement du Quartz



INFORMATION REGLEMENTEE

Bruxelles, embargo jusqu'au 25.04.2019, 17:40 CET

Cofinimmo, l'Association européenne de libre-échange (AELE), l'EFTA Surveillance Authority (ESA) et le Financial Mechanism Office (FMO)¹ ont signé un accord le 20.02.2019 par lequel ces institutions deviendront usufruitiers de la totalité de l'immeuble de bureaux Quartz. L'accord prendra effet après la fin des travaux, prévue pour 2020, et aura une durée de 15 ans.

Le site, situé avenue des Arts dans le centre de Bruxelles ('CBD'), comportait historiquement un bâtiment loué pendant près de 20 ans à la Régie des Bâtiments. Après la libération de l'immeuble en janvier 2017, celui-ci a été démoli pour ériger une nouvelle construction qui occupera une place centrale sur l'Avenue des Arts. Le nouveau projet, pour lequel un concours d'architecture a été organisé, a été entièrement conçu à l'aide du programme de Modélisation des données du Bâtiment ('BIM'). Basé sur une architecture transparente, le bâtiment sera pourvu de façades intégralement vitrées, donnant notamment une vue sur le jardin intérieur depuis la rue Joseph II.

L'immeuble Quartz offrira près de 9 200 m² de bureaux modernes et modulables, offrant des surfaces polyvalentes, répartis sur huit étages. Les étages auront une hauteur inhabituelle (trois mètres), permettant aux utilisateurs de profiter au maximum de la lumière du jour. Une terrasse sera également aménagée sur le toit.

Cofinimmo vise l'obtention d'un certificat BREEAM « Excellent » (déjà obtenu pour la phase de conception de l'immeuble). Le bâtiment respectera non seulement la réglementation sur la performance énergétique de 2015, mais également les exigences supplémentaires en termes de qualité et de durabilité définies par Cofinimmo pour ses projets de construction, de rénovation et de réaménagement. Le coût des travaux est estimé à 24 millions EUR.

– **Signature de l'acte authentique relatif à la vente de l'immeuble de bureaux Souverain 24**

Le 28.03.2019, Cofinimmo a signé l'acte authentique relatif à la cession 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 31.12.2018) déterminée par l'expert indépendant de Cofinimmo. La signature de l'acte sous seing privé² pour la cession de cet actif était intervenue le 21.12.2018.

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.

¹ FMO : le secrétariat, basé à Bruxelles, des 'EEA Grants' et 'Norway Grants', affiliés à l'AELE.

² Voir également le communiqué de presse du 21.12.2018, disponible sur le site internet.

INFORMATION REGLEMENTEE

Bruxelles, embargo jusqu'au 25.04.2019, 17:40 CET

4.7. Partenariat Public-Privé

- **Le marché public NEO II conçu par Jean Nouvel a été attribué au consortium CFE/Cofinimmo**



Pour rappel, 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 m² 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 m² 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'oeuvre, le musée national du Qatar, a été inauguré en mars 2019. Le bureau belge MDW Architecture suivra la mise en oeuvre du projet.

La signature des contrats, qui devait se produire début 2019, devrait maintenant avoir lieu au troisième trimestre 2019. Les travaux de construction débuteront après l'obtention des permis, maintenant prévue en 2021, 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 MICE¹ partout en Europe.

¹ MICE : Meetings, Incentives, Conferences and Exhibitions.

INFORMATION REGLEMENTEE

Bruxelles, embargo jusqu'au 25.04.2019, 17:40 CET

5. Evénements intervenus après le 31.03.2019

- Livraison des travaux de l'hôpital de Soins de Suite et de Réadaptation à Chalon-sur Saône

Le 01.04.2019, les travaux de construction de l'hôpital de soins de suite et de réadaptation à Chalon-sur-Saône ont été livrés comme prévu. Pour rappel, la clinique avait été acquise en août 2018, en état futur d'achèvement, pour un montant d'environ 20 millions EUR. L'établissement offre une capacité d'accueil d'environ 130 lits, répartis sur une surface utile de près de 9 300 m², et comprend des services de neurologie, pneumologie, cardiologie et neurovégétatif exploités par la Croix-Rouge française.

- Acquisition d'un site d'immobilier de santé à Dokkum aux Pays-Bas

Le 09.04.2019, Cofinimmo a acquis le site d'immobilier de santé 'Sionsberg' à Dokkum, dans la province de Frise aux Pays-Bas, pour un montant d'environ 8 millions EUR. Le site comprend deux parties: le bâtiment principal 'Sionskliniek', construit en 1980, qui était à l'origine un hôpital, ainsi que le bâtiment 'Hoed', construit en 2008. En 2015, le site hospitalier a été reconverti en un centre de consultations médicales, offrant une superficie hors-sol de 15 000 m². Le centre est totalement occupé et offre toute une gamme de services de soins professionnels : médecine générale, pharmacie, kinésithérapie, polyclinique, diététique, soins de revalidation, etc.

Cofinimmo et la 'Stichting Vastgoed DC Dokkum' ont signé un bail (masterlease) de type 'double net'¹. Il sera indexé annuellement selon l'indice des prix à la consommation néerlandais. Le bail a une durée de 15 ans. Le budget total des travaux est estimé à moins de 5 millions EUR, dont la majeure partie sera utilisée dans les trois ans à venir. Compte tenu de ce programme d'investissements, le rendement brut du site sera légèrement supérieur à 7 %. Cette acquisition avait été prise en compte dans le pipeline d'investissements sous due diligence pour 2019, publié le 07.02.2019 dans le cadre de l'annonce des résultats annuels 2018.

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

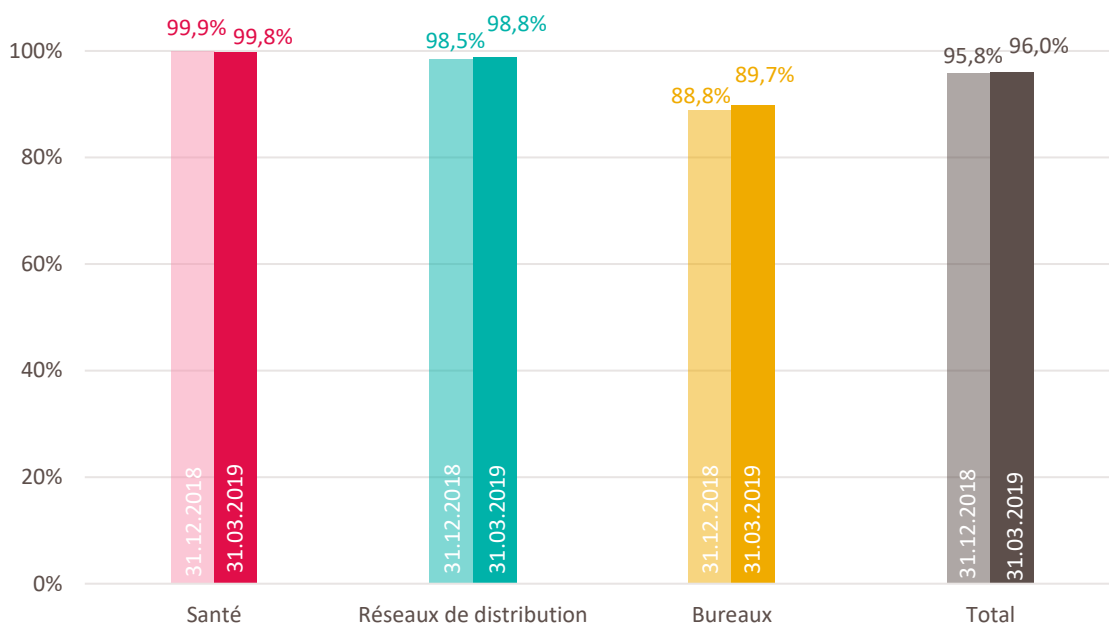
INFORMATION REGLEMENTEE

Bruxelles, embargo jusqu'au 25.04.2019, 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 :



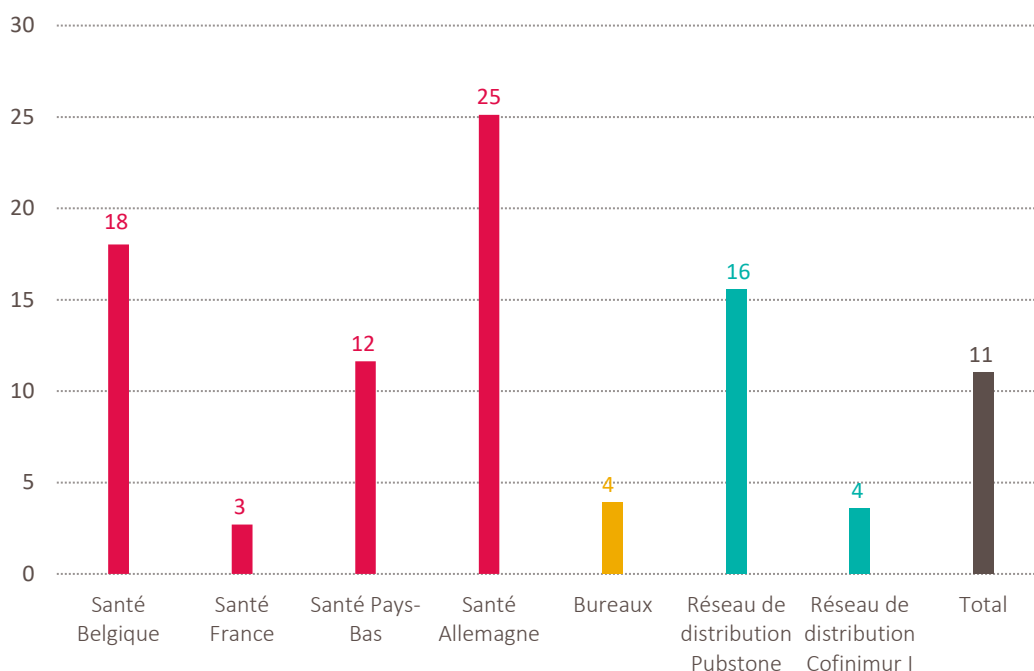
Le secteur 'autres' a été transféré vers le secteur 'bureaux' au 01.01.2019. Le taux d'occupation des bureaux aurait été de 89,1 % au 31.12.2018 avec ce transfert.

INFORMATION REGLEMENTEE

Bruxelles, embargo jusqu'au 25.04.2019, 17:40 CET

6.2. Durée résiduelle moyenne des baux

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



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

6.3. Variation des revenus locatifs bruts à portefeuille constant

	Revenus locatifs bruts au 31.03.2019 (x 1 000 000 EUR)	Revenus locatifs bruts au 31.03.2018 (x 1 000 000 EUR)	Variation	Variation à portefeuille constant*
Immobilier de santé	29,2	24,9	+17,2 %	+1,6 %
Bureaux ¹	17,6	19,4	-8,8 %	+2,6 %
Immobilier de réseaux de distribution	9,4	9,4	+0,6 %	+1,3 %
PORTEFEUILLE TOTAL²	56,3	53,6	+4,9 %	+1,9 %

A portefeuille constant ('like-for-like'), le niveau des loyers est en hausse (+1,9 %) entre les trois premiers mois de 2018 et les trois premiers mois de 2019 : l'effet positif des nouvelles locations (+3,1 %) et de l'indexation (+1,7 %) ont largement compensé l'effet négatif des départs (-2,6 %) et des renégociations (-0,3 %).

¹ Comme indiqué en section 6.1, le secteur 'autres' a été transféré vers le secteur 'bureaux' au 01.01.2019. Les revenus locatifs bruts 'autres' étaient de 0,5 million EUR au 31.03.2018.

² Les revenus locatifs bruts de 53,5 millions EUR au 31.03.2018 publiés dans le communiqué de presse du 24.04.2018 s'entendaient après prise en compte des 'charges relatives à la location' de 0,1 million EUR.

INFORMATION REGLEMENTEE

Bruxelles, embargo jusqu'au 25.04.2019, 17:40 CET

7. Gestion des ressources financières

7.1. Opérations de financement au cours du premier trimestre de 2019

Extension du programme de billets de trésorerie

Vu le succès que connaît son programme de billets de trésorerie, Cofinimmo en a relevé le montant maximum, de 650 millions EUR à 800 millions EUR. Cette augmentation est effective depuis le 28.03.2019.

Conclusion d'un nouveau 'green & social loan'

En mars 2019, Cofinimmo a procédé au refinancement anticipé d'une ligne de crédit qui devait arriver à échéance en 2019, pour un montant de 40 millions EUR. Il s'agissait initialement d'une ligne de crédit classique, refinancée sous forme de 'green & social loan' d'une durée de sept ans et demi. Conformément à sa stratégie de développement durable et à son tableau des performances, le 'green & social loan' sera utilisé par Cofinimmo pour refinancer des projets avec des objectifs à la fois environnementaux et sociaux.

Couverture de taux d'intérêt

Vu la baisse des taux lors du premier trimestre 2019, Cofinimmo a procédé à une augmentation de son portefeuille de couvertures sur un horizon de cinq ans. Des IRS portant sur les années 2022 (150 millions EUR), 2023 (100 millions EUR) et 2024 (50 millions EUR) ont été souscrits afin d'augmenter la couverture sur ces années.

7.2. Maturité de la dette

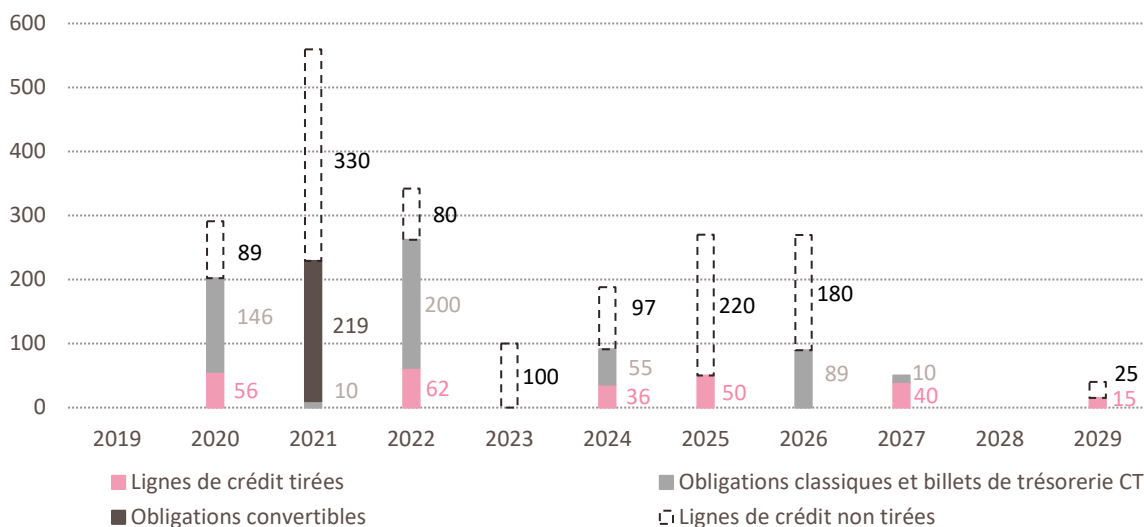
La maturité moyenne pondérée des engagements financiers est restée stable, à 4 ans entre le 31.12.2018 et le 31.03.2019. Ce calcul exclut les échéances à court terme des billets de trésorerie, qui sont entièrement couvertes par des tranches disponibles sur les lignes de crédit à long terme. Il ne tient 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 1 585 millions EUR au 31.03.2019, arrivent à échéance de façon étalée jusqu'en 2029. Un maximum de 26,5 % de cet encours arrive à échéance lors d'une seule et même année, en l'occurrence en 2021.

INFORMATION REGLEMENTEE

Bruxelles, embargo jusqu'au 25.04.2019, 17:40 CET

Echéancier des engagements financiers à long terme au 31.03.2019 (x 1 000 000 EUR)



7.3. Ratios d'endettement consolidés

Au 31.03.2019, Cofinimmo respecte les limites des ratios d'endettement financier. Le ratio d'endettement réglementaire¹ de Cofinimmo atteint 42,0 % (contre 43,0 % au 31.12.2018). Pour rappel, la limite légale imposée aux SIR est de 65 %.

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

7.4. Coût de la dette

Le coût moyen de la dette, y compris les marges bancaires, s'est établi à 1,6 % pour le premier trimestre de l'exercice 2019, contre 1,9 % pour l'exercice 2018.

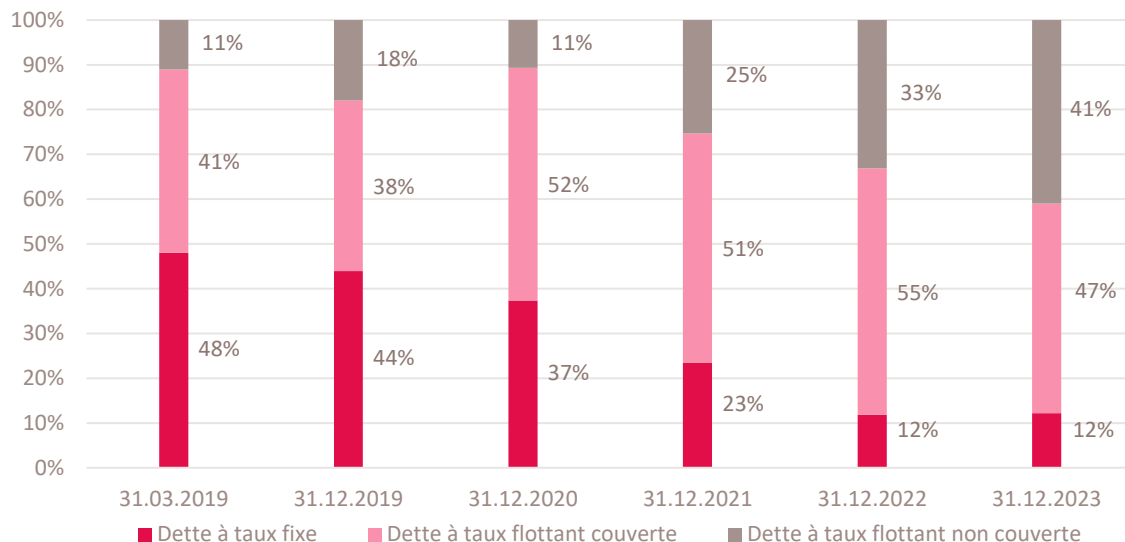
Cofinimmo a recours à une couverture partielle de sa dette à taux flottant par l'utilisation d'IRS et de caps. Cofinimmo mène aussi une politique visant à sécuriser sur un horizon de minimum trois ans les taux d'intérêt relatifs à une proportion de 50 % à 100 % de l'endettement prévisionnel. Dans ce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

Au 31.03.2019, la répartition de la dette prévisionnelle 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 de la page suivante.

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

INFORMATION REGLEMENTEE

Bruxelles, embargo jusqu'au 25.04.2019, 17:40 CET



Au 31.03.2019, le risque anticipé de taux d'intérêt était couvert à près de 75 % jusque 2021. Le résultat de Cofinimmo reste néanmoins sensible à des variations des taux d'intérêt.

7.5. Notation financière

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

7.6. Actions privilégiées

Le Conseil d'Administration du 25 avril 2019 a pris la décision, conformément à l'article 8.3 des statuts de la société, de désigner une filiale de Cofinimmo SA en vue d'exercer la promesse de vente relative aux actions privilégiées I (code ISIN BE0003811289) et II (code ISIN BE0003813301). Cet exercice aura en principe lieu au courant du deuxième trimestre de cette année, en tout état de cause après la mise en paiement du dividende privilégié de l'exercice 2018 prévu à partir du 15 mai 2019.

Le prix de rachat des actions privilégiées est, en vertu des statuts, fixé au prix d'émission des actions, à savoir 107,89 EUR pour les actions privilégiées I et 104,44 EUR pour les actions privilégiées II.

Afin d'éviter le rachat des actions privilégiées au prix d'émission, les détenteurs ont la faculté de demander la conversion de leurs actions privilégiées en actions ordinaires (parité 1 pour 1) pendant un délai d'un mois à compter de l'envoi du courrier de notification d'exercice. Faute de conversion à l'issue de cette période, les actions privilégiées non converties seront rachetées de plein droit par la filiale de Cofinimmo SA 45 jours après la notification d'exercice, au prix d'émission indiqué ci-dessus.

Dès l'exercice de la promesse de vente par sa filiale, la société publiera un communiqué de presse faisant état des modalités pratiques du rachat de plein droit et de la faculté de conversion préalable. Chaque détenteur d'actions privilégiées recevra en outre un courrier à cet effet.

INFORMATION REGLEMENTEE

Bruxelles, embargo jusqu'au 25.04.2019, 17:40 CET

8. Compte de résultats consolidé – Schéma analytique (x 1 000 EUR)

	31.03.2019	31.03.2018
Revenus locatifs, nets des charges relatives à la location*	55 898	52 687
Reprises de loyers cédés et escomptés (élément non monétaire)	2 196	2 696
Charges locatives et taxes non récupérées sur immeubles loués*	-1 982	-1 248
Taxes non récupérées sur immeubles en rénovation ¹	-3 955	-4 671
Frais de remise en état, nets d'indemnités pour dégâts locatifs*	-898	-448
Résultat immobilier	51 259	49 016
Frais techniques	-1 200	-947
Frais commerciaux	-336	-529
Charges locatives et taxes sur immeubles non loués	-2 410	-3 140
Résultat d'exploitation des immeubles après charges immobilières directes	47 313	44 400
Frais généraux de la société	-8 655	-7 589
Résultat d'exploitation (avant résultat sur portefeuille)	38 658	36 811
Revenus financiers	1 412	4 820
Charges d'intérêts nettes	-6 429	-7 697
Autres charges financières	-138	-181
Quote-part dans le résultat net des activités clés des entreprises associées et co-entreprises	134	119
Impôts	-2 049	-1 552
Résultat net des activités clés*	31 587	32 320
Intérêts minoritaires relatifs au résultat net des activités clés	-1 290	-1 068
Résultat net des activités clés – part du Groupe*	30 297	31 252
Variation de la juste valeur des instruments financiers	-14 288	2 879
Frais de restructuration des instruments financiers*	0	1 454
Quote-part dans le résultat sur instruments financiers des entreprises associées et co-entreprises	0	0
Résultat sur instruments financiers*	-14 288	4 333
Intérêts minoritaires relatifs au résultat sur instruments financiers	0	-155
Résultat sur instruments financiers – part du Groupe*	-14 288	4 178
Résultat sur vente d'immeubles de placement et autres actifs non-financiers	2 224	27 522
Variations de la juste valeur des immeubles de placement	8 149	4 072
Quote-part dans le résultat sur portefeuille des entreprises associées et co-entreprises	0	0
Autre résultat sur portefeuille	-1 495	-1 116
Résultat sur portefeuille*	8 878	30 478
Intérêts minoritaires relatifs au résultat sur portefeuille	-94	-122
Résultat sur portefeuille – part du Groupe*	8 783	30 356
Résultat net	26 177	67 131
Intérêts minoritaires	-1 385	-1 345
Résultat net – part du Groupe	24 792	65 786

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

INFORMATION REGLEMENTEE

Bruxelles, embargo jusqu'au 25.04.2019, 17:40 CET

NOMBRE D' ACTIONS	31.03.2019	31.03.2018
Nombre d'actions ordinaires émises (y inclus actions de trésorerie)	22 312 645	20 667 381
Nombre d'actions ordinaires en circulation	22 272 756	20 625 209
Nombre d'actions ordinaires pris en compte dans le calcul du résultat par action	22 272 756	20 625 209
Nombre d'actions privilégiées émises	680 603	683 493
Nombre d'actions privilégiées en circulation	680 603	683 493
Nombre d'actions privilégiées pris en compte dans le calcul du résultat par action	680 603	683 493
Nombre total d'actions émises (y inclus actions de trésorerie)	22 993 248	21 350 874
Nombre total d'actions en circulation	22 953 359	21 308 702
Nombre total d'actions pris en compte dans le calcul du résultat par action	22 953 359	21 308 702

Commentaires sur le compte de résultats consolidé – Schéma analytique

Les revenus locatifs nets s'élèvent à 56 millions EUR au 31.03.2019, à comparer à 53 millions EUR au 31.03.2018 (+6,1 %). Ils sont supérieurs aux prévisions¹. La perte des revenus liés aux bureaux Egmont I et II (2 millions EUR, élément non récurrent du premier trimestre de 2018) a été plus que compensée par les revenus locatifs générés par les investissements en immobilier de santé en Allemagne et aux Pays-Bas. A composition constante*, les revenus locatifs bruts sont en hausse (+1,9 %) entre le 31.03.2018 et le 31.03.2019 : l'effet positif des nouvelles locations (+3,1 %) et de l'indexation des baux (+1,7 %) ont largement compensé l'effet négatif des départs (-2,6 %) et des renégociations (-0,3 %).

Au niveau des frais d'exploitation directs, les variations entre le 31.03.2018 et le 31.03.2019 sont peu perceptibles ligne à ligne, et sont conformes aux prévisions. La variation des frais généraux sur la même période est aussi conforme aux prévisions. La marge d'exploitation s'inscrit en hausse à 82,3 %, contre 81,2 % au 31.03.2018.

Les revenus financiers ont baissé de 3 millions EUR entre le 31.03.2018 et le 31.03.2019 (le montant de l'année passée comprenait un élément non récurrent lié aux bureaux Egmont I et II).

Les charges d'intérêts nettes sont en diminution par rapport à l'année passée, notamment grâce à l'augmentation de capital du 02.07.2018 ; le coût moyen de la dette s'inscrit en baisse à 1,6 %, contre 1,8 % au 31.03.2018. Le résultat financier est conforme aux prévisions.

Les impôts sont en ligne avec l'année passée, et conformes aux prévisions.

Le dynamisme dont le Groupe fait preuve en matière d'investissements et de financements, couplé à une gestion efficace du portefeuille existant, lui ont permis de réaliser un résultat net des activités clés – part du Groupe de 30 millions EUR au 31.03.2019, supérieur aux prévisions, à comparer aux 31 millions EUR qui avaient été réalisés au 31.03.2018 grâce aux effets de périmètres dus à la conclusion de l'emphytéose sur les immeubles de bureaux Egmont I et II. Le résultat net des activités clés – part du Groupe par action s'élève à 1,32 EUR (supérieur aux prévisions, à comparer à 1,47 EUR au 31.03.2018) et tient compte de l'émission d'actions lors de l'augmentation de capital de juillet dernier. Le nombre

¹ C'est-à-dire aux prévisions trimestrielles dérivées des prévisions annuelles présentées dans le rapport financier annuel 2018.

INFORMATION REGLEMENTEE

Bruxelles, embargo jusqu'au 25.04.2019, 17:40 CET

d'actions ayant jouissance dans le résultat de la période est ainsi passé de 21 308 702 à 22 953 359 entre ces deux dates.

Au niveau du résultat sur instruments financiers, la rubrique 'Variation de la juste valeur des instruments financiers' ressort à -14 millions EUR au 31.03.2019, contre +3 millions EUR au 31.03.2018. Cette variation s'explique par l'évolution de la courbe des taux d'intérêt anticipés entre ces deux périodes. Les 'frais de restructuration des instruments financiers' de 2018 (1 million EUR) reflétaient le résultat positif de l'annulation (au cours du premier trimestre 2018) de deux options de vente d'une devise étrangère en euro. Il n'y a pas eu de transaction comparable en 2019.

Au sein du résultat sur portefeuille, le résultat sur vente d'immeubles de placement et autres actifs non-financiers s'établit à 2 millions EUR au 31.03.2019, contre 28 millions EUR au 31.03.2018 ; le montant de l'année passée comprenait principalement la plus-value de 27 millions EUR réalisée sur l'emphytéose concédée sur les immeubles Egmont I et II (élément non récurrent). La rubrique 'Variations de la juste valeur des immeubles de placements' ressort à 8 millions EUR au 31.03.2019 : l'appréciation de valeur des portefeuilles d'immobilier de santé, ainsi que l'effet positif de la commercialisation de l'immeuble de bureaux Quartz, ont largement compensé la dépréciation de valeur de certains immeubles. Hors effet initial de variation du périmètre, la variation de juste valeur des immeubles de placement est positive (+0,2 %) sur les trois premiers mois de 2019. La rubrique 'Autre résultat sur portefeuille', quant à elle, s'élève à -1 million EUR au 31.03.2019 et comprend notamment l'effet des impôts différés¹.

Le résultat net – part du Groupe a atteint 25 millions EUR (soit 1,08 EUR par action) au 31.03.2019, contre 66 millions EUR (soit 3,09 EUR par action) au 31.03.2018. Cette fluctuation est principalement due à la plus-value réalisée en 2018 sur l'emphytéose relative aux immeubles Egmont I et II et à la variation de juste valeur des instruments de couverture (élément non cash) entre le premier trimestre 2018 et le premier trimestre 2019.

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

INFORMATION REGLEMENTEE

Bruxelles, embargo jusqu'au 25.04.2019, 17:40 CET

9. Bilan consolidé (x 1 000 EUR)

ACTIF	31.03.2019	31.12.2018
Actifs non courants	3 878 875	3 881 018
Goodwill	71 556	71 556
Immobilisations incorporelles	1 834	922
Immeubles de placement	3 690 910	3 694 202
Autres immobilisations corporelles	739	810
Actifs financiers non courants	0	9
Créances de location-financement	101 467	101 731
Créances commerciales et autres actifs non courants	1 413	1 379
Impôts différés	1 796	1 383
Participations dans des entreprises associées et co-entreprises	9 160	9 026
Actifs courants	137 710	140 449
Actifs détenus en vue de la vente	28 707	33 663
Actifs financiers courants	19	0
Créances de location-financement	2 027	1 915
Créances commerciales	20 641	24 091
Créances fiscales et autres actifs courants	12 714	24 167
Trésorerie et équivalents de trésorerie	35 064	27 177
Comptes de régularisation	38 539	29 436
TOTAL DE L'ACTIF	4 016 584	4 021 466

CAPITAUX PROPRES ET PASSIF	31.03.2019	31.12.2018
Capitaux propres	2 188 815	2 166 365
Capitaux propres attribuables aux actionnaires de la société mère	2 103 273	2 082 130
Capital	1 230 038	1 230 014
Primes d'émission	584 919	584 901
Réserves	263 523	121 602
Résultat net de l'exercice	24 792	145 613
Intérêts minoritaires	85 542	84 234
Passif	1 827 769	1 855 102
Passifs non courants	981 064	1 140 333
Provisions	22 015	22 447
Dettes financières non courantes	839 773	1 012 290
Autres passifs financiers non courants	75 964	62 600
Impôts différés	43 312	42 996
Passifs courants	846 705	714 768
Dettes financières courantes	744 758	613 107
Autres passifs financiers courants	0	0
Dettes commerciales et autres dettes courantes	87 934	88 292
Comptes de régularisation	14 013	13 370
TOTAL DES CAPITAUX PROPRES ET DU PASSIF	4 016 584	4 021 466

INFORMATION REGLEMENTEE

Bruxelles, embargo jusqu'au 25.04.2019, 17:40 CET

Commentaires sur le bilan consolidé

La valeur d'investissement du portefeuille immobilier¹, telle qu'établie par les experts immobiliers indépendants, s'élève à 3 881 millions EUR au 31.03.2019, à comparer à 3 890 millions EUR au 31.12.2018. 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 31.03.2019, la juste valeur atteint 3 720 millions EUR, à comparer à 3 728 millions EUR au 31.12.2018.

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 51 % 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 six filiales.

10. Patrimoine immobilier au 31.03.2019

EVOLUTION DU PORTEFEUILLE GLOBAL		
<i>Extrait du rapport des experts immobiliers indépendants Cushman & Wakefield, Jones Lang LaSalle et PricewaterhouseCoopers sur base de la valeur d'investissement</i>		
(x 1 000 000 EUR)	31.03.2019	31.12.2018
Valeur d'investissement du portefeuille entier	3 881,3	3 889,8
Projets, réserve foncière et actifs détenus en vue de la vente	-134,4	-140,8
Total des immeubles en exploitation	3 746,9	3 749,0
Loyers contractuels	233,0	232,3
Rendement brut sur les immeubles en exploitation	6,2 %	6,2 %
Loyers contractuels + Valeur locative estimée des immeubles inoccupés à la date d'évaluation	242,7	242,6
Rendement brut si portefeuille loué à 100 %	6,5 %	6,5 %
Taux d'occupation des immeubles en exploitation²	96,0 %	95,8 %

Au 31.03.2019, 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),
- ainsi que les actifs détenus en vue de la vente (immeubles de bureaux Serenitas et Moulin à Papier).

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

² Calculé sur base des revenus locatifs.

INFORMATION REGLEMENTEE

Bruxelles, embargo jusqu'au 25.04.2019, 17:40 CET

Portefeuille au 31.03.2019

Secteur	Juste valeur			Résultat immobilier après frais directs	
	(x 1 000 EUR)	(en %)	Variation de la période ¹	(x 1 000 EUR)	(en %)
Immobilier de santé	1 869 171	50,3 %	+0,2 %	28 520	60,3 %
Belgique	872 911	23,5 %	+0,9 %	12 649	26,7 %
France	386 230	10,4 %	-2,3 %	6 515	13,8 %
Pays-Bas	211 830	5,7 %	+2,2 %	3 676	7,8 %
Allemagne	398 200	10,7 %	+0,0 %	5 681	12,0 %
Bureaux	1 289 649	34,7 %	+0,4 %	10 065	21,3 %
Bruxelles CBD	527 499	14,2 %	+2,6 %	5 057	10,7 %
Bruxelles Décentralisé	424 176	11,4 %	-1,9 %	-356	-0,8 %
Bruxelles Périphérie & Satellites	124 533	3,3 %	-1,7 %	1 863	3,9 %
Anvers	67 522	1,8 %	+1,0 %	1 313	2,8 %
Autres Régions	145 918	3,9 %	+0,6 %	2 188	4,6 %
Immobilier de réseaux de distribution	560 797	15,1 %	+0,1 %	8 727	18,4 %
Pubstone - Belgique	292 864	7,9 %	+0,2%	4 738	10,0 %
Pubstone - Pays-Bas	141 383	3,8 %	-0,1%	2 072	4,4 %
Cofinimur I	126 550	3,4 %	-0,1%	1 917	4,1 %
PORTEFEUILLE TOTAL	3 719 617	100,0 %	+0,2 %	47 313	100,0 %

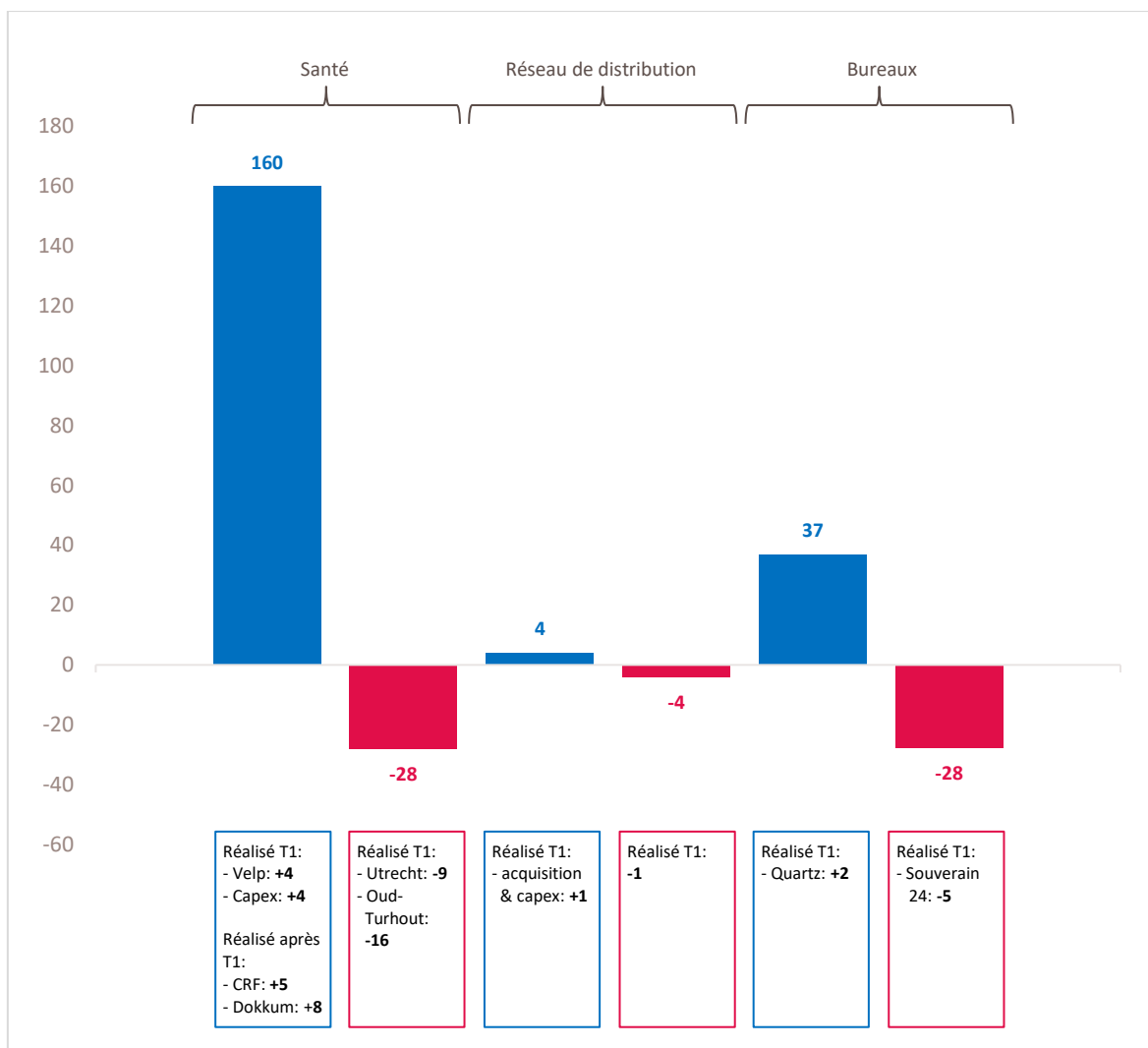
11. Programme d'investissements 2019

L'estimation actuelle des investissements prévus par segment pour l'exercice 2019 et les investissements réalisés jusqu'à ce jour sont présentés dans le graphique ci-dessous, en millions d'euros. Le programme d'investissements brut est donc désormais estimé à 200 millions EUR. Le tableau de la page suivante détaille les projets de développement en cours.

¹ Hors effet initial des variations de périmètre.

INFORMATION REGLEMENTEE

Bruxelles, embargo jusqu'au 25.04.2019, 17:40 CET



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 31.03.2019 (x 1 000 000 EUR)	Total investissements à réaliser avant 31.12.2019 (x 1 000 000 EUR)	Total investissements à réaliser après 2019 (x 1 000 000 EUR)
I. Projets en cours								
Santé								
Zonneweelde – Rijmenam (BE)	Rénovation et extension d'une maison de repos et de soins	200	15 000 m ²	T1 2021	6	-	2	4
Croix-Rouge – Chalon-sur-Saône (FR)	Acquisition d'une clinique de Soins de Suite et de Réadaptation	130	9 300 m ²	T2 2019	21	16	5	-
Fundis – Rotterdam (NL)	Démolition/Reconstruction d'une maison de repos et de soins et rénovation d'un centre de revalidation	135	11 000 m ²	T2 2021	24	7	9	9
Rijswijk (NL)	Construction d'une clinique orthopédique	-	4 000 m ²	T4 2019	10	3	6	-
Kaarst (DE)	Construction d'une clinique psychiatrique	70	7 800 m ²	T2 2020	22	-	-	22
Bureaux								
Quartz – Bruxelles CBD	Démolition/reconstruction	-	9 200 m ²	T2 2020	24	8	12	4
II. Total					107	34	34	39

INFORMATION REGLEMENTEE

Bruxelles, embargo jusqu'au 25.04.2019, 17:40 CET

12. 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 2018 publié le 05.04.2019 restent pertinents pour les mois restant de l'exercice 2019.

13. Gouvernance d'entreprise

13.1. Cooptation et proposition de nomination d'un nouvel administrateur

Le Conseil d'Administration du 25.04.2019 a décidé de coopter Monsieur Benoit Graulich en qualité d'administrateur pour achever le mandat de Monsieur Xavier Denis qui se terminait à l'issue de l'assemblée générale ordinaire du 08.05.2019. Le Conseil d'Administration a proposé à cette même assemblée de le nommer, sous condition d'approbation par la FSMA, en qualité d'administrateur et avec effet immédiat jusqu'à l'issue de l'assemblée générale ordinaire qui se tiendra en 2023, et de constater son indépendance conformément à l'article 526ter du Code des sociétés dès lors qu'il respecte l'ensemble des critères énoncés par cet article.

INFORMATION REGLEMENTEE

Bruxelles, embargo jusqu'au 25.04.2019, 17:40 CET

14. Calendrier de l'actionnaire

Evènement	Date
Assemblée générale ordinaire relative à l'exercice 2018	08.05.2019
Mise en paiement du dividende relatif à la période allant du 01.01.2018 au 01.07.2018 (actions ordinaires) ¹	
Coupons	N°33
Date de détachement de coupon (Ex-date) ²	20.06.2018
Date d'arrêté (Record date) ³	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) ¹	
Coupons	N°34
Date de détachement de coupon (Ex-date) ²	13.05.2019
Date d'arrêté (Record date) ³	14.05.2019
Date de paiement du dividende	A partir du 15.05.2019
Mise en paiement du dividende relatif 2018 (actions privilégiées) ¹	
Coupons	N°21 (COFP1) et N°20 (COFP2)
Date de détachement de coupon (Ex-date) ²	13.05.2019
Date d'arrêté (Record date) ³	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
Informations trimestrielles : résultats au 30.09.2019	07.11.2019
Communiqué de presse annuel : résultats au 31.12.2019	06.02.2020

¹ Sous réserve d'approbation par l'assemblée générale ordinaire du 08.05.2019.

² Date à partir de laquelle la négociation en bourse s'effectue sans droit au versement de dividende à venir.

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

INFORMATION REGLEMENTEE

Bruxelles, embargo jusqu'au 25.04.2019, 17:40 CET

Pour tout renseignement:

Jean Kotarakos

Chief Financial Officer

Tel.: +32 2 373 00 00

shareholders@cofinimmo.be

Kenneth De Kegel

Communication & Shareholder Officer

Tel.: +32 2 373 00 00

shareholders@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 mission de mettre à disposition des espaces de soins, de vie et de travail de haute qualité pour ses partenaires-locataires au bénéfice direct des occupants. « *Caring, Living and Working – Together in Real Estate* » est l'expression de cette mission. 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 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 31.03.2019, la capitalisation boursière totale de Cofinimmo s'élevait à 2,7 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



INFORMATION REGLEMENTEE

Bruxelles, embargo jusqu'au 25.04.2019, 17:40 CET

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

A. RESULTAT NET	31.03.2019	31.03.2018
Revenus locatifs	55 193	52 834
Reprises de loyers cédés et escomptés	2 196	2 696
Charges relatives à la location	705	-147
Résultat locatif net	58 094	55 383
Récupération de charges immobilières	18	-23
Récupération de charges locatives et de taxes normalement assumées par le locataire sur immeubles loués	24 262	31 135
Frais incombant aux locataires et assumés par le propriétaire sur dégâts locatifs et remises en état au terme du bail	-917	-425
Charges locatives et taxes normalement assumées par le locataire sur immeubles loués	-30 199	-37 054
Résultat immobilier	51 259	49 016
Frais techniques	-1 200	-947
Frais commerciaux	-336	-529
Charges et taxes sur immeubles non loués	-2 410	-3 140
Frais de gestion immobilière	-6 059	-5 312
Charges immobilières	-10 005	-9 928
Résultat d'exploitation des immeubles	41 254	39 088
Frais généraux de la société	-2 597	-2 277
Résultat d'exploitation avant résultat sur portefeuille	38 658	36 811
Résultat sur vente d'immeubles de placement et autres actifs non-financiers	2 224	27 522
Variations de la juste valeur des immeubles de placement	8 149	4 072
Autre résultat sur portefeuille	-1 393	-1 115
Résultat d'exploitation	47 638	67 290
Revenus financiers	1 412	4 820
Charges d'intérêts nettes	-6 429	-7 697
Autres charges financières	-138	-181
Variations de la juste valeur des actifs et passifs financiers	-14 288	4 333
Résultat financier	-19 443	1 275
Quote-part dans le résultat des entreprises associées et co-entreprises	134	119
Résultat avant impôt	28 328	68 684
Impôts des sociétés	-2 049	-1 552
Exit tax	-103	-1
Impôt	-2 151	-1 553
Résultat net	26 177	67 131
Intérêts minoritaires	-1 385	-1 345
Résultat net – part du Groupe	24 792	65 786
Résultat net des activités clés – part du Groupe*	30 297	31 252
Résultat sur instruments financiers – part du Groupe*	-14 288	4 178
Résultat sur portefeuille – part du Groupe*	8 783	30 356

INFORMATION REGLEMENTEE

Bruxelles, embargo jusqu'au 25.04.2019, 17:40 CET

B. AUTRES ELEMENTS DU RESULTAT GLOBAL RECYCLABLES EN COMPTE DE RESULTATS	31.03.2019	31.03.2018
Quote-part dans les autres éléments de résultat global des entreprises associées/co-entreprises	0	20
Impact du recyclage en compte de résultats des instruments de couvertures pour lesquels la relation au risque couvert a pris fin	0	-578
Obligations convertibles	-3 734	0
Autres éléments du résultat global recyclables en compte de résultats	-3 734	-558
Intérêts minoritaires	0	0
Autres éléments du résultat global recyclables en compte de résultats – part du Groupe	-3 734	-558

C. RESULTAT GLOBAL	31.03.2019	31.03.2018
Résultat global	22 443	66 574
Intérêts minoritaires	- 1 385	-1 345
Résultat global – part du Groupe	21 058	65 229