

INFORMATION REGLEMENTEE

Bruxelles, embargo jusqu'au 25.07.2019, 17:40 CET

Rapport financier semestriel 2019

Résultats supérieurs aux prévisions :

- Résultat net des activités clés – part du Groupe : 75 millions EUR (68 millions EUR au 30.06.2018)
- 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

Accélération des investissements en immobilier de santé depuis le 01.01.2019 :

- Acquisitions de 20 actifs aux Pays-Bas, en Allemagne et en Belgique, représentant une croissance de 363 millions EUR (soit 20%) en 6 mois
- Livraisons de 5 projets de construction, d'extension ou de rénovation en Belgique, en France et aux Pays-Bas
- Avec 2,3 milliards EUR, l'immobilier de santé représente 54% du portefeuille, qui atteint 4,1 milliards EUR

Recentrage du portefeuille de bureaux :

- Acquisition de deux sociétés détenant chacune un immeuble dans le CBD pour 22 millions EUR
- Signature de deux compromis de vente portant sur deux immeubles dans la zone décentralisée pour 11 millions EUR
- Annonce le 18.07.2019 de la vente des immeubles Souverain 23 et 25, pour 50 millions EUR

Performances opérationnelles solides :

- Revenus locatifs bruts en hausse de 7,7% sur les six premiers mois de l'exercice (ou 2,2% à périmètre constant)
- Taux d'occupation élevé : 96,5% (95,8% au 31.12.2018)
- Durée résiduelle des baux particulièrement longue : 12 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 :

- Augmentations de capital par apports en nature totalisant 295 millions EUR en trois opérations portant la capitalisation boursière à près de 3 milliards EUR
- 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)
- Refinancement anticipé et extension du crédit syndiqué (le 01.07.2019) pour le porter à 400 millions EUR (300 millions EUR précédemment)
- Coût moyen de la dette en diminution : 1,5% (1,9% au 31.12.2018)
- Ratio d'endettement : 42,3% (43,0% au 31.12.2018)
- Conversion de la totalité des actions privilégiées en actions ordinaires finalisée le 12.07.2019

Jean-Pierre Hanin, CEO de Cofinimmo : « Le semestre écoulé se clôture sur de très bons résultats, supérieurs aux prévisions. Depuis le début de l'année, nous avons investi plus de 425 millions EUR dont près de 400 millions EUR exclusivement en immobilier de santé. Nous avons notamment réalisé une opération de grande ampleur réunissant pas moins de 15 maisons de repos pour près de 300 millions EUR en Belgique. De plus, nous poursuivons notre objectif stratégique consistant à optimiser notre portefeuille de bureaux en acquérant des immeubles de bureaux de qualité et idéalement situé dans le Central Business District et à réaliser des ventes sélectives dans la zone décentralisée de Bruxelles ».

INFORMATION REGLEMENTEE

Bruxelles, embargo jusqu'au 25.07.2019, 17:40 CET

Table des matières

1. Rapport de gestion intermédiaire	p.3
1.1. Résumé de l'activité depuis le 01.01.2019	p.3
1.2. Chiffres clés consolidés	p.4
1.3. Evolution du portefeuille	p.6
1.4. Principaux évènements intervenus dans le courant du premier semestre de 2019	p.7
1.5. Evènements intervenu après le 30.06.2019	p.19
1.6. Résultats opérationnels	p.20
1.7. Patrimoine immobilier	p.23
1.8. Programme d'investissements 2019	p.25
1.9. Gestion des ressources financières	p.27
1.10. Information relative aux actions et obligations	p.32
1.11. Politique de développement et de gestion durable	p.35
1.12. Notations non-financières	p.35
1.13. Gouvernance d'entreprise	p.36
1.14. Principaux risques et incertitudes	p.36
1.15. Calendrier de l'actionnaire	p.36
2. Etats financiers résumés	p.37
2.1. Résultat global consolidé – Schéma Arrêté Royal du 13.07.2014	p.37
2.2. Comptes de résultats consolidé – Schéma analytique	p.39
2.3. Bilan consolidé	p.42
2.4. Calcul du ratio d'endettement consolidé	p.43
2.5. Tableau des flux de trésorerie	p.44
2.6. Etat consolidé des variations des capitaux propres	p.45
2.7. Notes sur les états financiers intermédiaires résumés	p.47
3. Déclaration de conformité	p.66
4. Informations sur les déclarations prévisionnelles	p.66
5. Annexes	p.68
Annexe 1 : Rapport des experts évaluateurs indépendants	p.68
Annexe 2 : Rapport du Commissaire	p.73

Les Indicateurs Alternatifs de Performance (Alternative Performance Measures - APM) tels que définis par la European Securities and Markets Authority (ESMA) sont identifiés par un astérisque (*) la première fois qu'ils apparaissent dans le corps de ce communiqué de presse. Leur définition et le détail de leur calcul sont consultables sur le site internet de Cofinimmo (www.cofinimmo.com/investisseurs/rapports-présentations)

INFORMATION REGLEMENTEE

Bruxelles, embargo jusqu'au 25.07.2019, 17:40 CET

1. Rapport de gestion intermédiaire

1.1. 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 semestre de l'exercice 2019, Cofinimmo a une nouvelle fois accéléré ses investissements en immobilier de santé : 20 sites sont entrés en portefeuille au cours du semestre, dont 15 lors de deux opérations qui se sont concrétisées le même jour, le 26.06.2019. De plus, cinq projets de constructions ont été livrés. Ce faisant, la juste valeur des immeubles de placement et le total de bilan ont tous les deux dépassé le cap de 4 milliards EUR, tandis que la part de l'immobilier de santé représente désormais 54% du portefeuille.

Dans le secteur des bureaux, le premier semestre 2019 aura quant à lui d'abord 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'). Et le 18 juillet dernier, Cofinimmo a annoncé la cession des immeubles Souverain 23 et 25 pour un montant de 50 millions EUR. Parallèlement, Cofinimmo a procédé à deux cessions ciblées dans la zone décentralisée de Bruxelles, et a fait l'acquisition de deux sociétés détenant chacune un immeuble de bureaux de qualité et idéalement situé dans le CBD. Ces 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 investie dans la zone décentralisée au profit d'immeubles localisés dans le CBD.

Le financement de la société a aussi connu plusieurs transactions majeures depuis le début de l'exercice : outre les augmentations de capital par apports en nature totalisant près de 300 millions EUR, Cofinimmo a étendu à 800 millions EUR (650 millions EUR précédemment) son programme de billets de trésorerie, et a procédé au refinancement anticipé de son crédit syndiqué, pour le porter à 400 millions EUR (300 millions EUR précédemment) et reporter son échéance à 2024 (2021 précédemment).

Le dynamisme dont le Groupe fait preuve en matière d'investissements et de financements (coût moyen de la dette en baisse à 1,5%), couplé à une gestion efficace du portefeuille existant (revenus locatifs bruts en hausse de 2,2% à périmètre constant, marge d'exploitation à 82,2%), lui ont permis de réaliser un résultat net des activités clés – part du Groupe de 75 millions EUR au 30.06.2019, supérieur aux prévisions¹, à comparer aux 68 millions EUR qui avaient été réalisés au 30.06.2018 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 3,23 EUR (supérieur aux prévisions, à comparer à 3,20 EUR au 30.06.2018) et tient compte de l'émission d'actions lors de l'augmentation de capital en numéraire de juillet 2018, et lors des apports en nature d'avril et juin derniers.

Le résultat net – part du Groupe a atteint 71 millions EUR (soit 3,07 EUR par action) au 30.06.2019, contre 98 millions EUR (soit 4,58 EUR par action) au 30.06.2018. Cette fluctuation est principalement due à la variation de juste valeur des instruments de couverture (élément non cash) entre le premier semestre 2018 et le premier semestre 2019.

Ces résultats permettent de confirmer la prévision de dividende pour l'exercice 2019 (5,60 EUR brut par action, en hausse par rapport à 2018), qui a été annoncée en février dernier sur base d'un résultat net des activités clés budgété à 6,74 EUR par action.

Compte tenu des opérations mentionnées ci-dessus, le ratio d'endettement du Groupe s'élève à 42,3%, conférant à Cofinimmo une capacité d'investissement pour poursuivre ses ambitions de croissance.

¹ C'est-à-dire aux prévisions semestrielles dérivées des prévisions annuelles pour 2019 présentées dans le rapport financier annuel 2018.

INFORMATION REGLEMENTEE

Bruxelles, embargo jusqu'au 25.07.2019, 17:40 CET

1.2. Chiffres clés consolidés

1.2.1. Données globales

(x 1.000.000 EUR)	30.06.2019	31.12.2018
Portefeuille d'immeubles de placement (en juste valeur)	4.139	3.728
(x 1.000 EUR)	30.06.2019	30.06.2018
Résultat immobilier	108.440	101.203
Résultat d'exploitation avant résultat sur portefeuille	86.830	81.558
Résultat net des activités clés – part du Groupe*	74.560	68.214
Résultat sur instruments financiers – part du Groupe*	-32.222	-1.239
Résultat sur portefeuille - part du Groupe*	28.659	30.612
Résultat net - part du Groupe*	70.997	97.587
Marge d'exploitation*	82,2%	82,5%
	30.06.2019	31.12.2018
Frais d'exploitation/valeur moyenne du patrimoine en gestion* ¹	1,01%	1,01%
Durée pondérée résiduelle des baux ² (en années)	12	11
Taux d'occupation ³	96,5%	95,8%
Rendement locatif brut si portefeuille loué à 100% ⁴	6,3%	6,5%
Rendement locatif net si portefeuille loué à 100% ⁵	5,8%	5,9%
Ratio d'endettement ⁶	42,3%	43,0%
Coût moyen de la dette* ⁷	1,5%	1,9%
Maturité moyenne de la dette (en années)	4	4

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 évaluateurs 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.

INFORMATION REGLEMENTEE

Bruxelles, embargo jusqu'au 25.07.2019, 17:40 CET

1.2.2. Données par action – part du Groupe¹

(en EUR)	30.06.2019	30.06.2018
Résultat net des activités clés – part du Groupe	3,23	3,20
Résultat sur instruments financiers – part du Groupe	-1,40	-0,06
Résultat sur portefeuille – part du Groupe	1,24	1,44
Résultat net – part du Groupe	3,07	4,58

Valeur intrinsèque de l'action (en EUR)	30.06.2019	31.12.2018
Actif net réévalué par action en juste valeur ² après répartition du dividende de l'exercice 2018*	90,15	85,34
Actif net réévalué par action en valeur d'investissement ³ après répartition du dividende de l'exercice 2018*	94,72	90,04

Valeur intrinsèque diluée de l'action (en EUR)	30.06.2019	31.12.2018
Actif net dilué réévalué par action en juste valeur ² après répartition du dividende de l'exercice 2018	90,03	85,20
Actif net dilué réévalué par action en valeur d'investissement ³ après répartition du dividende de l'exercice 2018	94,60	89,90

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 30.06.2019 et au 31.12.2018, car elles auraient eu un impact relatif.

¹ Actions ordinaires et privilégiées.

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

³ Valeur d'investissement : avant déduction des frais de transaction.

INFORMATION REGLEMENTEE

Bruxelles, embargo jusqu'au 25.07.2019, 17:40 CET

1.2.3. Indicateurs de performance selon le référentiel EPRA¹

(en EUR par action)	30.06.2019	30.06.2018
EPRA Résultat*	3,23	3,20
EPRA Résultat dilué*	3,23	3,20
(en EUR par action)	30.06.2019	31.12.2018
EPRA Valeur de l'Actif Net (VAN)*	95,95	94,76
EPRA Valeur de l'Actif Net Ajustée (VANNN)*	92,45	92,48
	30.06.2019	31.12.2018
EPRA Rendement Initial Net (RIN)*	5,6%	5,6%
EPRA RIN Ajusté*	5,7%	5,7%
EPRA Taux de vacance locative*	3,6%	4,3%
EPRA Ratio de coûts (frais directs de vacance inclus)*	23,5%	23,2%
EPRA Ratio de coûts (frais directs de vacance exclus)*	18,6%	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 30.06.2019, au 31.12.2018 et au 30.06.2018, elles n'ont pas été prises en compte dans le calcul de l'EPRA Résultat dilué, de l'EPRA VAN et de l'EPRA VANNN à ces dates.

1.3. Evolution du portefeuille

Secteur	Investissements durant le premier semestre de 2019	Désinvestissements durant le premier semestre de 2019	Juste valeur au 30.06.2019	Référence
Immobilier de santé	376 millions EUR ²	24 millions EUR	2,3 milliards EUR	4.1 à 4.4
Réseaux de distribution	1 million EUR	3 millions EUR	0,6 milliard EUR	4.5
Bureaux	30 millions EUR	5 millions EUR	1,3 milliard EUR	4.6
TOTAL	407 millions EUR³	32 millions EUR	4,1 milliards EUR	/

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

² Dont 373 millions EUR en immeuble de placement et 4 millions EUR en créances de locations-financement. Compte tenu de l'acquisition de 'Regionaal Medisch Centrum Tergooi' (Weesp, 7 millions EUR) le 04.07.2019 et de l'acquisition de 'AZURIT Seniorenzentrum Altes Rathaus' (Chemnitz, 14 millions EUR) le 18.07.2019, les investissements en immobilier de santé s'élèvent à ce jour à près de 400 millions EUR.

³ Dont 403 millions EUR en immeuble de placement et 4 millions EUR en créances de locations-financement. Compte tenu de l'acquisition de 'Regionaal Medisch Centrum Tergooi' (Weesp, 7 millions EUR) le 04.07.2019 et de l'acquisition de 'AZURIT Seniorenzentrum Altes Rathaus' (Chemnitz, 14 millions EUR) le 18.07.2019, les investissements en immobilier de santé s'élèvent à ce jour à plus de 425 millions EUR.

INFORMATION REGLEMENTEE

Bruxelles, embargo jusqu'au 25.07.2019, 17:40 CET

1.4. Principaux évènements intervenus dans le courant du premier semestre de 2019

1.4.1. Immobilier de santé en Belgique

- **Investissements durant le premier semestre de 2019 : 300 millions EUR**
- **Désinvestissements durant le premier semestre de 2019 : 15 millions EUR**
- **Portefeuille immobilier de santé en Belgique au 30.06.2019 : 1.186 millions EUR**

Le portefeuille d'immobilier de santé de Cofinimmo en Belgique représente une juste valeur de 1,2 milliard EUR. Au cours du premier semestre 2019, Cofinimmo y a investi 300 millions EUR et a procédé à une cession de 15 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'¹ ; 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'¹ ; 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 Les assurances, les taxes et la maintenance sont à charge du locataire.

INFORMATION REGLEMENTEE

Bruxelles, embargo jusqu'au 25.07.2019, 17:40 CET

- **Acquisition de 15 maisons de repos et de soins en Belgique par apports en nature**

Le 26.06.2019, Cofinimmo a signé des accords concernant l'acquisition de 15 maisons de repos et de soins en Belgique. Cette opération s'est faite, d'une part, via l'apport en nature des actions d'une société détentrice de sept immeubles, d'autre part, et via l'apport en nature des huit autres immeubles. La valeur conventionnelle pour le calcul du prix des actions et la valeur des immeubles s'élèvent à 297 millions EUR. Les apports en nature s'élèvent à 270.446.932 EUR. Dans ce cadre, 2.617.051 nouvelles actions ordinaires ont été émises.

Les sites couvrent une superficie hors-sol totale d'environ 100.000 m². Ils ont une capacité de 1.576 unités, dont 1.480 sont destinées à des personnes âgées très dépendantes et 96 unités sont prévues pour des personnes âgées qui souhaitent vivre de façon autonome, en faisant appel à des soins et services sur demande. Ils sont répartis en Flandre, Wallonie et Bruxelles.

Le portefeuille est composé d'une série d'immeubles très récents : environ la moitié a moins de quatre ans et deux tiers ont moins de dix ans. Ceci résulte en une bonne performance énergétique. Quelques immeubles sont équipés d'un système avancé de ventilation double flux avec pulsion et extraction d'air (système de ventilation D), et un immeuble atteint le niveau passif. Plusieurs immeubles sont équipés d'innovations pour améliorer le confort des résidents. Les actifs sont bien desservis par les transports en commun ; ils sont situés dans des espaces verts ou sont agrémentés d'un jardin.

Cofinimmo accueille cinq nouveaux opérateurs. Care-Ion exploite neuf maisons de repos et de soins en Belgique, offrant 1.123 lits, et emploie 630 collaborateurs. L'objectif du groupe est de développer les infrastructures nécessaires pour différentes entités d'hébergement et de soins en Belgique. Ceci est réalisé par la rénovation et l'extension d'actifs existants, mais également par la construction de nouveaux centres. Vlietoever, 't Hofke et Zwaluw exploitent cinq sites et une crèche, offrant environ 300 unités en maisons de repos et résidence-services. Vulpia est l'un des plus grands acteurs belges dans les services de soins aux personnes âgées. Jusqu'à présent, Cofinimmo ne détenait pas encore d'immeuble exploité par cet opérateur. Les exploitants Senior Living Group (Korian) et Armonea sont, quant à eux, en relation suivie avec Cofinimmo depuis de nombreuses années.

Des contrats de type triple net¹, avec une durée résiduelle moyenne pondérée de 26 ans, ont été conclus avec les exploitants. Les baux sont indexés sur base de l'indice belge des prix à la consommation. Le rendement brut initial s'élève à environ 4,5%, en ligne avec les conditions du marché actuelles et la qualité des maisons de repos et de soins.

¹ Les assurances, les taxes, et l'entretien incombent au locataire.

INFORMATION REGLEMENTEE

Bruxelles, embargo jusqu'au 25.07.2019, 17:40 CET

1.4.2. Immobilier de santé en Allemagne

- **Investissements durant le premier semestre de 2019 : 33 millions EUR**
- **Portefeuille immobilier de santé en Allemagne au 30.06.2019 : 429 millions EUR**

Cofinimmo détient un portefeuille d'immobilier de santé d'une juste valeur de 429 millions EUR en Allemagne. Au cours du premier semestre 2019, Cofinimmo y a investi 33 millions EUR.

Principales réalisations :

- **Acquisition de deux maisons de repos et de soins en Allemagne par apport en nature**

Le Groupe Cofinimmo a acquis, par le biais de sa filiale GECARE 1 SA, deux maisons de repos en Allemagne : 'Matthäus-Stift der Diakonie' à Ingolstadt (dans le land de Bavière) et 'Pfleghowpark Glück im Winkel' à Neunkirchen (dans le land de Bade-Wurtemberg). Un apport en nature des créances résultant de cette opération a été réalisé le 29.04.2019. La valeur conventionnelle des biens s'élevait à environ 29 millions EUR. Dans ce cadre, 238.984 nouvelles actions ordinaires ont été émises.

La première maison de repos et de soins est située à Ingolstadt, une ville qui compte plus de 130.000 habitants et qui abrite le siège d'Audi, à mi-chemin entre Munich et Nuremberg. Il présente une superficie hors-sol de près de 5.900 m² et propose environ 110 lits. Le bâtiment est localisé dans un quartier résidentiel disposant d'une gare et est accessible en transports en commun. Des travaux sont prévus, à charge de l'apporteur, d'un montant d'environ 1 million EUR ; la maison de repos et de soins offrira dès lors près de 125 lits sur environ 6.500 m². L'établissement est loué par l'opérateur 'Diakonie Ingolstadt' jusqu'au 30.04.2021, après quoi un nouveau bail sera conclu avec l'opérateur Domus Cura GmbH pour une durée de 25 ans.

La seconde maison de repos et de soins est située à Neunkirchen, une commune située dans le sud-ouest de l'Allemagne, à mi-chemin entre Stuttgart et Francfort-sur-le-Main. Il présente une superficie hors-sol de plus de 3.500 m² et compte 70 lits. Le bâtiment est équipé d'une chaudière à pellets moderne, tandis que la production d'eau chaude repose sur l'énergie solaire. Des travaux d'extension d'un montant d'environ 4 millions EUR sont prévus, à charge de l'apporteur ; la maison de repos et de soins offrira dès lors 97 lits sur environ 4.500 m². L'établissement est exploité par Pflleghowpark Glück im Winkel Betriebsgesellschaft BmbH, une filiale de Domus Cura GmbH. Le bail de type 'Dach und Fach'¹ a également une durée résiduelle de 25 ans.

- **Acquisition d'un portefeuille de quatre maisons de repos et de soins en Allemagne**

Le groupe Cofinimmo a signé devant notaire un accord soumis à conditions concernant l'acquisition de quatre maisons de repos et de soins. Les sites, répartis en Allemagne, couvrent une superficie hors-sol totale d'environ 29.000 m² et comptent environ 430 lits. Pour tous les actifs, des baux du type 'Dach und Fach'¹ d'une durée de 25 ans ont été conclus avec l'opérateur Curata Care Holding GmbH.

Une enveloppe de 6 millions EUR est également prévue pour des travaux. Travaux compris, le prix d'acquisition sera de l'ordre de 50 millions EUR. Les baux sont indexés sur base de l'indice allemand des prix à la consommation. Après travaux, le rendement brut initial s'élèvera encore à un niveau conforme aux conditions de marché actuelles.

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

INFORMATION REGLEMENTEE

Bruxelles, embargo jusqu'au 25.07.2019, 17:40 CET

	Nom de l'établissement	Land	Ville	Nombre de lits
1.	Seniorenresidenz Am Burgberg	Rhénanie du Nord-Westphalie	Denklingen	96
2.	Seniorenresidenz Burg Binsfeld	Rhénanie du Nord-Westphalie	Nörvenich	109
3.	Seniorenresidenz Belvedere am Burgberg	Basse-Saxe	Bad Harzburg	168
4.	Seniorenresidenz Am Schloss	Mecklembourg-Poméranie-Occidentale	Neustadt-Glewe	60
Total				433

La maison de repos et de soins 'Residenz Am Burgberg' est située à Denklingen, dans le Land de Rhénanie du Nord-Westphalie. Le bassin sanitaire de cet établissement compte plus de 84.000 personnes. Elle a une surface hors sol de plus de 5.800 m² et compte environ 100 lits. Il est prévu un budget de 3 millions EUR pour des travaux.

La maison de repos et de soins 'Burg Binsfeld' est située à Nörvenich, dans le Land de Rhénanie du Nord-Westphalie. Le bassin sanitaire de cet établissement compte plus de 126.000 personnes. Le bâtiment a une surface hors sol de plus de 7.600 m² et offre plus de 100 lits. 'Burg Binsfeld' se dessine sous forme d'un huit avec une agréable cour intérieure. Cofinimmo prévoit des travaux pour un budget de 1 million EUR.

La maison de repos et de soins 'Belvedere am Burgberg' est située à Bad Harzburg, en Basse-Saxe. Cette commune d'environ 20.000 habitants est située juste au nord du parc naturel national du Harz, une réserve naturelle de près de 25.000 hectares. Le bassin sanitaire de cette maison de repos et de soins compte plus de 72.000 personnes ; l'immeuble a une superficie hors sol de plus de 12.000 m² et une capacité d'environ 170 lits. Le site, magnifiquement intégré à l'environnement, est composé de plusieurs bâtiments. Un budget de moins de 2 millions EUR est prévu pour des travaux.

La maison de repos et de soins 'Am Schloss' est située à Neustadt-Glewe, dans l'état de Mecklembourg-Poméranie-Occidentale. Le bassin sanitaire de ce centre compte plus de 25.000 personnes. L'établissement a une superficie totale hors sol d'environ 3.500 m² et compte environ 60 lits. Ici, Cofinimmo prévoit un budget de travaux de moins de 0,5 million EUR.

Avec Curata Care Holding GmbH, Cofinimmo compte un nouvel opérateur. Curata exploite 26 maisons de repos et de soins en Allemagne, d'une capacité de 2.750 lits et emploie 2.100 personnes. Avec une équipe de direction forte et responsable, Curata, consciente de sa responsabilité sociale, souhaite contribuer activement à l'amélioration des prestations sociales tout en favorisant la croissance future.

Les conditions n'ont pas encore été réalisées à ce jour.

INFORMATION REGLEMENTEE

Bruxelles, embargo jusqu'au 25.07.2019, 17:40 CET

– **Acquisition d'un site d'immobilier de santé situé dans le Land de Saxe**

Le 28.05.2019 Cofinimmo a signé un accord, sous conditions, relatif à l'acquisition de la maison de repos et de soins 'AZURIT Seniorenzentrum Altes Rathaus', située à Chemnitz, dans le Land de Saxe. Le prix d'acquisition s'élève à environ 14 millions EUR.

La maison de repos et de soins, rénovée en 2004, dispose d'une superficie hors-sol d'environ 5.500 m² et compte environ 140 lits. Elle est constituée de deux parties: la partie initiale était à l'origine une mairie. Après le déménagement des services municipaux, une deuxième partie a été construite dans le cadre d'un redéveloppement en maison de repos et de soins. L'actif est situé à Chemnitz, une ville de près de 250.000 habitants, dans le Land de Saxe. Le bâtiment est situé en face d'un parc et près d'une pharmacie, d'une banque et de plusieurs supermarchés.

La maison de repos et de soins est exploitée par l'opérateur Azurit Rohr GmbH, avec lequel Cofinimmo a signé un bail de type 'Dach und Fach'¹ pour une durée ferme de 20 ans. Le loyer sera indexé sur base de l'indice allemand des prix à la consommation. Le rendement locatif initial brut s'élève à environ 5,5%. Il s'agit du quatrième actif appartenant à Cofinimmo exploité par Azurit Rohr.

Les conditions ont entretemps été remplies, et l'immeuble a rejoint le portefeuille de Cofinimmo le 18.07.2019.

1.4.3. Immobilier de santé aux Pays-Bas

- **Investissements durant le premier semestre de 2019 : 39 millions EUR**
- **Désinvestissements durant le premier semestre de 2019 : 9 millions EUR**
- **Portefeuille immobilier de santé aux Pays-Bas au 30.06.2019 : 249 millions EUR**

Le portefeuille d'immobilier de santé néerlandais de Cofinimmo représente une juste valeur de 249 millions EUR. Au cours du premier semestre 2019, Cofinimmo y a investi 39 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'², pour une durée résiduelle de neuf ans. Les loyers seront indexés annuellement sur base de l'indice des prix à la consommation aux Pays-Bas. Le rendement locatif brut s'élève à environ 5,5%.

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

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

INFORMATION REGLEMENTEE

Bruxelles, embargo jusqu'au 25.07.2019, 17:40 CET

- **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 actif¹. 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'² 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.

- **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'². 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%.

- **Acquisition d'un site d'immobilier de santé à La Haye**

Cofinimmo a acquis, via une filiale, le campus de soins Nebo à La Haye, construit en 2004, pour un montant d'environ 22 millions EUR. Le campus de soins Nebo se trouve à Benoordenhout, un quartier résidentiel et arboré de la ville de La Haye. Il est situé près de l'ambassade des Etats-Unis et de l'institut Clingendael. La Haye compte plus de 500.000 habitants et fait partie de la Randstad³. L'immeuble a été construit dans un style architectural imposant, en harmonie avec celui des habitations environnantes. Il offre environ 115 lits sur une superficie hors-sol de près de 8.700 m². Nebo est également bien accessible en transport en commun.

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

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

³ Une conurbation réunissant les villes d'Amsterdam, d'Almere, d'Utrecht, de Rotterdam, de Leiden, de La Haye, d'Amersfoort, de Dordrecht, de Hilversum et de Haarlem.

INFORMATION REGLEMENTEE

Bruxelles, embargo jusqu'au 25.07.2019, 17:40 CET

Nebo offre des services de soins aux personnes âgées désorientées, ainsi qu'aux personnes âgées qui ne sont physiquement pas capables de prendre soin d'elles-mêmes. L'établissement offre aussi un programme de revalidation gériatrique dont l'objectif est de faire en sorte que les patients puissent rapidement retourner dans leur foyer.

Cofinimmo a repris, via sa filiale Superstone SA, le bail conclu avec Saffier. Celui-ci est de type 'double net'¹ et a une durée résiduelle de 10 ans. Les loyers sont indexés annuellement sur base de l'indice des prix à la consommation aux Pays-Bas. Le rendement locatif brut s'élève à 5%, un niveau reflétant la qualité de la localisation.

Saffier soutient les personnes (âgées) afin qu'elles puissent continuer à s'épanouir, que ce soit à leur domicile ou dans l'un de ses établissements. Ceux-ci offrent des soins et traitements spécialisés aux personnes dépendantes, notamment à celles souffrant d'affections chroniques telles que l'insuffisance cardiaque, la maladie de Parkinson, la démence, le syndrome de Korsakoff ou découlant de lésion cérébrale acquise. L'organisation travaille avec des équipes indépendantes et met l'accent sur les soins directs tout en confiant un maximum de liberté de choix et de décision aux patients. Saffier offre depuis 1734 des services de soins et d'hébergement aux personnes âgées à La Haye. Il délivre actuellement des soins infirmiers et de revalidation intensifs dans cinq établissements et détient cinq sites dédiés aux soins et l'accompagnement.

1.4.4. Immobilier de santé en France

- **Investissements durant le premier semestre de 2019: 1 million EUR**
- **Portefeuille immobilier de santé en France au 30.06.2019 : 386 millions EUR**

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-Indre²**

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'¹ d'une durée de 12 ans. Le rendement locatif brut initial sur les travaux est de l'ordre de 6%.

- **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.

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 25.07.2016, disponible sur le site internet.

INFORMATION REGLEMENTEE

Bruxelles, embargo jusqu'au 25.07.2019, 17:40 CET

1.4.5. Immobilier de réseaux de distribution

- **Investissements durant le premier semestre 2019 : 1 million EUR**
- **Désinvestissements durant le premier semestre 2019 : 3 millions EUR**
- **Portefeuille immobilier de réseaux de distribution au 30.06.2019: 560 millions EUR**

Le portefeuille d'immobilier de réseaux de distribution de Cofinimmo représente une juste valeur de 560 millions EUR. Au cours du premier semestre 2019, Cofinimmo y a investi 1 million EUR et a procédé à 11 cessions pour un montant total de 3 millions EUR.

1.4.5.1. Pubstone

- **Acquisition d'un café et vente de 11 cafés et restaurants du portefeuille Pubstone**

Au cours du premier semestre 2019, le Groupe Cofinimmo a acquis un café pour le portefeuille Pubstone BE et a vendu 11 cafés et restaurants du portefeuille Pubstone BE et NL pour un montant total d'environ 3 millions EUR, un montant supérieur à la juste valeur des actifs au 30.06.2019.

1.4.5.2. Cofinimur I

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

INFORMATION REGLEMENTEE

Bruxelles, embargo jusqu'au 25.07.2019, 17:40 CET

1.4.6. Bureaux

- **Investissements durant le premier semestre 2019 : 30 millions EUR**
- **Désinvestissements durant le premier semestre 2019 : 5 millions EUR**
- **Portefeuille de bureaux au 30.06.2019: 1.329 millions EUR**

Le portefeuille de bureaux de Cofinimmo représente une juste valeur de 1,3 milliard EUR. Au cours du premier semestre 2019, Cofinimmo y a investi 30 millions EUR et a procédé à une cession d'un montant de 5 millions EUR.

Principales réalisations :

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



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.

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

INFORMATION REGLEMENTEE

Bruxelles, embargo jusqu'au 25.07.2019, 17:40 CET

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 privé¹ pour la cession de cet actif était intervenue le 21.12.2018.

– **Acquisition d'une société détentrice de l'immeuble de bureaux Loi 85**

Le 20.05.2019, Cofinimmo a acquis 100% des actions de la société détentrice de l'immeuble de bureaux Loi 85, situé rue de la Loi, dans le cœur du quartier européen de Bruxelles ('CBD'). La valeur conventionnelle pour le calcul du prix des actions s'élève à environ 6 millions EUR. L'immeuble fera l'objet d'une démolition partielle et d'une rénovation lourde dont la livraison est prévue dans le courant de 2021. Le nouveau bâtiment offrira environ 3.200 m² de bureaux, répartis sur huit étages, et une surface commerciale d'environ 500 m² au niveau de la station de métro.

Après son redéveloppement, l'actif répondra à des normes de qualité environnementale élevées. Cofinimmo vise l'obtention d'un certificat BREEAM 'Excellent', notamment grâce à une faible consommation énergétique et à la création de deux patios arborés. La valeur conventionnelle pour le calcul du prix des actions s'élève à environ 6 millions EUR. Le budget des travaux s'élève à quelques millions EUR.

– **Cession de l'immeuble Colonel Bourg 105**

Le 24.05.2019, Cofinimmo a conclu une convention sous seing privé relative à la vente de l'immeuble de bureaux Colonel Bourg 105 situé dans la zone décentralisée de Bruxelles, pour un montant de plus de 3 millions EUR. Ce montant est supérieur à la dernière juste valeur (au 31.03.2019) déterminée par l'expert évaluateur indépendant de Cofinimmo. L'acte notarié devrait être signé au plus tard en septembre 2019.

Le bâtiment offre plus de 2.600 m² d'espace de bureaux. Il abrite plusieurs locataires et il y a un vide locatif partiel. Dans le cadre des projets Mediapark et E40 Parkway de la ville de Bruxelles, les alentours de l'immeuble seront redéveloppés en un quartier verdoyant et partiellement résidentiel, près de la tour RTBF/VRT. Cet immeuble de bureaux sera également reconverti en immeuble résidentiel par le nouveau propriétaire, la société gantoise Revive.

¹ Voir également le communiqué de presse du 21.12.2018, disponible sur le site internet.

INFORMATION REGLEMENTEE

Bruxelles, embargo jusqu'au 25.07.2019, 17:40 CET

– **Cession de l'immeuble de bureaux Woluwe 102**

Le 06.06.2019, Cofinimmo a conclu une convention sous seing privé relative à la vente de l'immeuble de bureaux Woluwe 102, situé boulevard de la Woluwe, dans la zone décentralisée de Bruxelles pour un montant de plus de 8 millions EUR. Ce montant est en ligne avec la dernière juste valeur (au 31.03.2019) déterminée par l'expert évaluateur indépendant de Cofinimmo. L'acte notarié devrait être signé rapidement. Le bâtiment offre plus de 6.400 m² d'espace de bureaux et environ 1.600 m² d'espace polyvalent, ainsi que 200 places de parking. L'immeuble est majoritairement inoccupé.

– **Acquisition d'une société détentrice d'une emphytéose sur l'immeuble de bureaux Ligne 13**

Le 28.06.2019 Cofinimmo a acquis 100% des actions de la société détentrice d'une emphytéose sur l'immeuble de bureaux 'Ligne 13', situé rue de Ligne, dans le cœur de Bruxelles (pentagone, dans le CBD). L'établissement se trouve à proximité immédiate de la gare centrale, vers laquelle convergent tous les modes de transports en commun, et bénéficie donc d'une excellente accessibilité.

Cofinimmo a acquis 100% des actions de la société détentrice d'une emphytéose d'une durée résiduelle de 84 ans sur l'immeuble de bureaux. La valeur conventionnelle pour le calcul du prix des actions s'élève à moins de 16 millions EUR. Le rendement locatif brut s'élève aujourd'hui à environ 4,5% et pourrait atteindre presque 5% en cas d'occupation totale.

– **Activité commerciale**

Dans le courant de 2019, des renégociations et des nouvelles locations ont été signées pour près de 106.000 m² de bureaux au total comparé à 21.000 m² enregistré au 30.06.2018. Les transactions les plus significatives ont concerné les immeubles Bourget 40 et 42, Woluwe 151, Belliard 40 et le Quartz.

INFORMATION REGLEMENTEE

Bruxelles, embargo jusqu'au 25.07.2019, 17:40 CET

1.4.7. 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 25.07.2019, 17:40 CET

1.5. Evènements intervenus après le 30.06.2019

1.5.1. Acquisition d'un site d'immobilier de Santé à Weesp (Pays-Bas)

Le 04.07.2019, Cofinimmo a acquis, via une filiale, le centre de consultations médicales 'Regionaal Medisch Centrum Tergooi' à Weesp (NL), près d'Amsterdam, pour un montant d'environ 7 millions EUR. L'établissement a une surface hors-sol de 2.900 m². Depuis l'ouverture du tout nouveau centre en avril 2019, la fondation Tergooi en est devenue le principal locataire. Cofinimmo a repris les baux locatifs actuellement en cours. Ils sont de type double net¹ et ont une durée résiduelle moyenne de 6 ans. Ils sont annuellement indexés suivant l'indice des prix à la consommation aux Pays-Bas. Le rendement initial brut s'élève à environ 6%, ce qui est en ligne avec la localisation du bâtiment.

1.5.2. Vente du Site Souverain 23-25

Le 18.07.2019, Cofinimmo a annoncé une convention inconditionnelle sous seing privé relative à la vente des immeubles de bureaux Souverain 23-25, situés Boulevard du Souverain 23-25 dans la zone décentralisée de Bruxelles, pour 50 millions EUR. Ce montant est supérieur à la dernière juste valeur publiée (au 31.03.2019) déterminée par l'expert évaluateur indépendant de Cofinimmo avant l'annonce. L'acte notarié devrait être signé dans les prochains mois après la réalisation de certaines formalités administratives. Le bâtiment Souverain 25 (anciennement connu sous l'appellation « bâtiment AXA ») et son voisin Souverain 23 offrent plus de 57.000 m² de bureaux et sont vides depuis le départ d'AXA en août 2017. Le terrain avoisinant (« Tenreuken ») ne fait pas partie de la transaction.

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

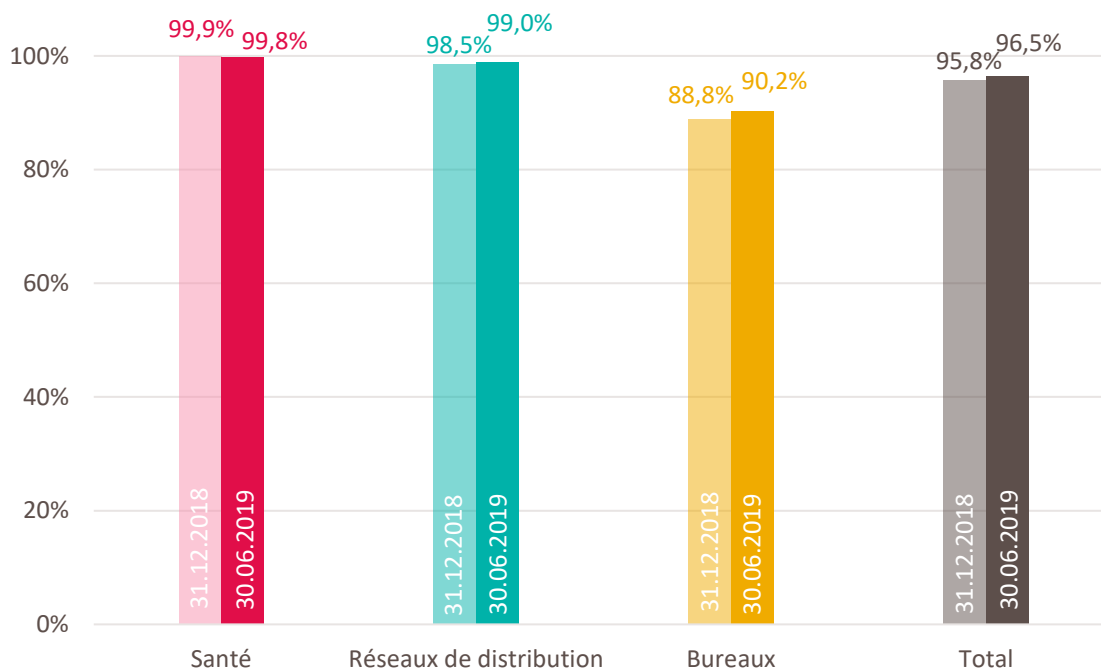
INFORMATION REGLEMENTEE

Bruxelles, embargo jusqu'au 25.07.2019, 17:40 CET

1.6. Résultats opérationnels

1.6.1. 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 évaluateurs 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 25.07.2019, 17:40 CET

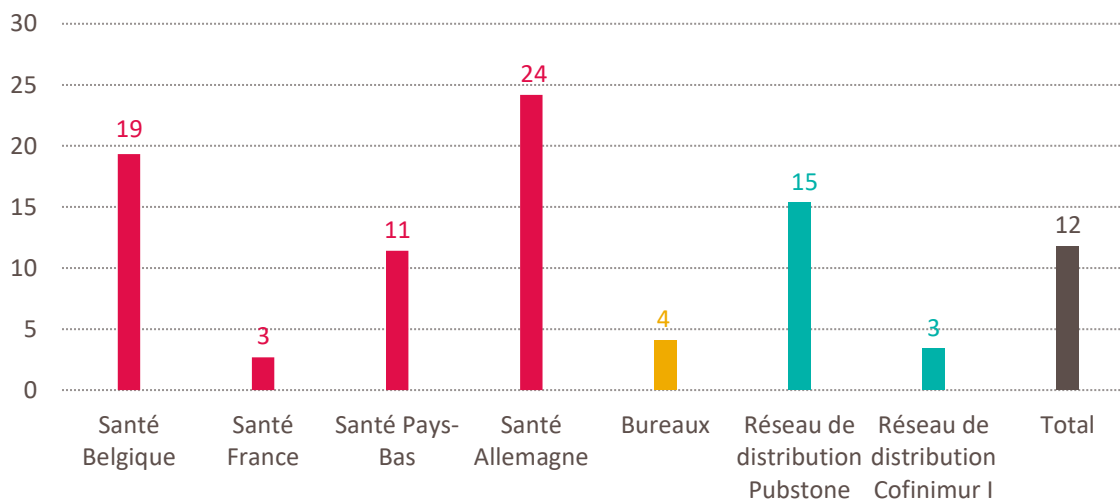
1.6.2. Locataires principaux

Locataires	Loyers contractuels	Durée moyenne résiduelle des baux (en années)
Groupe Korian	16%	10
AB InBev	12%	15
Armonea ¹	10%	18
Secteur Public	7%	6
Orpea	4%	9
Top 5 des locataires	49%	12
Stella Vitalis	4%	29
MAAF	3%	3
Aspria	3%	26
Care-Ion	3%	27
RTL	1%	3
Top 10 des locataires	63%	14
Top 20 des locataires	71%	13
Autres locataires	29%	8
TOTAL	100%	12

¹ Hors 0,2% pour le Groupe Colisée

1.6.3. 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 12 ans.

INFORMATION REGLEMENTEE

Bruxelles, embargo jusqu'au 25.07.2019, 17:40 CET

1.6.4. Maturité du portefeuille

Baux > 9 ans	56,6%
Immobilier de santé	41,3%
Immobilier de réseaux de distribution Pubstone	11,9%
Bureaux (secteur public)	2,1%
Bureaux (secteur privé)	1,4%
Baux 6-9 ans	3,5%
Bureaux	2,4%
Immobilier de santé	1,0%
Immobilier de réseaux de distribution Cofinimur I	0,0%
Baux < 6 ans	40,0%
Bureaux	25,6%
Immobilier de santé	11,2%
Immobilier de réseaux de distribution Cofinimur I	3,1%

Près de 57% des baux sont conclus à long terme (plus de neuf ans).

1.6.5. Variation des revenus locatifs bruts à portefeuille constant

	Revenus locatifs bruts au 30.06.2019 (x 1.000.000 EUR)	Revenus locatifs bruts au 30.06.2018 (x 1.000.000 EUR)	Variation	Variation à portefeuille constant*
Immobilier de santé	59,5	50,6	+17,6%	+2,0%
Bureaux ¹	35,3	36,3	-2,8%	+2,7%
Immobilier de réseaux de distribution	18,9	18,7	+1,0%	+1,7%
PORTEFEUILLE TOTAL²	113,6	105,5	+7,7%	+2,2%

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

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 1 million EUR au 30.06.2018.

² Les revenus locatifs bruts de 105,3 millions EUR au 30.06.2018 publiés dans le communiqué de presse du 26.07.2018 s'entendaient après prise en compte des 'charges relatives à la location' de 0,3 million EUR.

INFORMATION REGLEMENTEE

Bruxelles, embargo jusqu'au 25.07.2019, 17:40 CET

1.7. Patrimoine immobilier au 30.06.2019

EVOLUTION DU PORTEFEUILLE GLOBAL		
<i>Extrait du rapport des experts évaluateurs indépendants Cushman & Wakefield, Jones Lang LaSalle et PricewaterhouseCoopers sur base de la valeur d'investissement</i>		
(x 1.000.000 EUR)	30.06.2019	31.12.2018
Valeur d'investissement du portefeuille entier	4.311,8	3.889,8
Projets, réserve foncière et actifs détenus en vue de la vente	-166,8	-140,8
Total des immeubles en exploitation	4.145,0	3.749,0
Loyers contractuels	250,2	232,3
Rendement brut sur les immeubles en exploitation	6,0%	6,2%
Loyers contractuels + Valeur locative estimée des immeubles inoccupés à la date d'évaluation	259,3	242,6
Rendement brut si portefeuille loué à 100%	6,3%	6,5%
Taux d'occupation des immeubles en exploitation¹	96,5%	95,8%

Au 30.06.2019, 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, Moulin à Papier, Colonel Bourg 105 et Woluwe 102).

Immeubles	Superficie en super-structure (en m²)	Loyers contractuels (x 1.000 EUR)	Taux d'occupation	Loyers + VLE sur inoccupés (x 1.000 EUR)	Valeur Locative Estimée (VLE) (x 1.000 EUR)
Bureaux	467.586	69.813	89,1%	78.351	74.530
Bureaux faisant l'objet de cession de créances	49.861	8.901	100,0%	8.905	8.905
Sous-total bureaux	517.447	78.714	90,2%	87.255	83.435
Immobilier de santé	1.024.956	133.882	99,8%	134.104	136.697
Pubstone	333.092	29.654	99,4%	29.837	27.764
Cofinimur I	58.314	7.921	97,4%	8.131	8.077
Sous-total immeubles de placement & immeubles faisant l'objet de cessions de créances	1.933.810	250.171	96,5%	259.327	255.973
Projets & rénovations	118.120	1.751	0,0%	4.987	4.897
Réserve foncière	0	74	0,0%	74	74
TOTAL GENERAL DU PORTEFEUILLE	2.051.930	251.996	96,5%	264.387	260.944

¹ Calculé sur base des revenus locatifs.

INFORMATION REGLEMENTEE

Bruxelles, embargo jusqu'au 25.07.2019, 17:40 CET

Portefeuille au 30.06.2019

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	2.250.289	54,4%	1,2%	58.347	56,9%
Belgique	1.185.875	28,6%	2,2%	26.639	26,0%
France	386.070	9,3%	-2,3%	13.196	12,9%
Pays-Bas	249.354	6,0%	3,8%	6.930	6,8%
Allemagne	428.990	10,4%	0,2%	11.583	11,3%
Bureaux	1.329.404	32,1%	1,1%	26.215	25,6%
Bruxelles CBD	559.897	13,5%	3,3%	11.509	11,2%
Bruxelles Décentralisé	432.998	10,5%	-0,2%	4.652	4,5%
Bruxelles Périphérie & Satellites	122.835	3,0%	-3,0%	2.964	2,9%
Anvers	68.082	1,6%	1,3%	2.579	2,5%
Autres Régions	145.593	3,5%	0,2%	4.511	4,4%
Immobilier de réseaux de distribution	559.645	13,5%	0,1%	17.911	17,5%
Pubstone - Belgique	293.123	7,1%	0,3%	9.533	9,3%
Pubstone - Pays-Bas	140.388	3,4%	0,3%	4.542	4,4%
Cofinimur I	126.135	3,0%	-0,4%	3.836	3,7%
PORTEFEUILLE TOTAL	4.139.339	100,0%	1,0%	102.474	100,0%

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

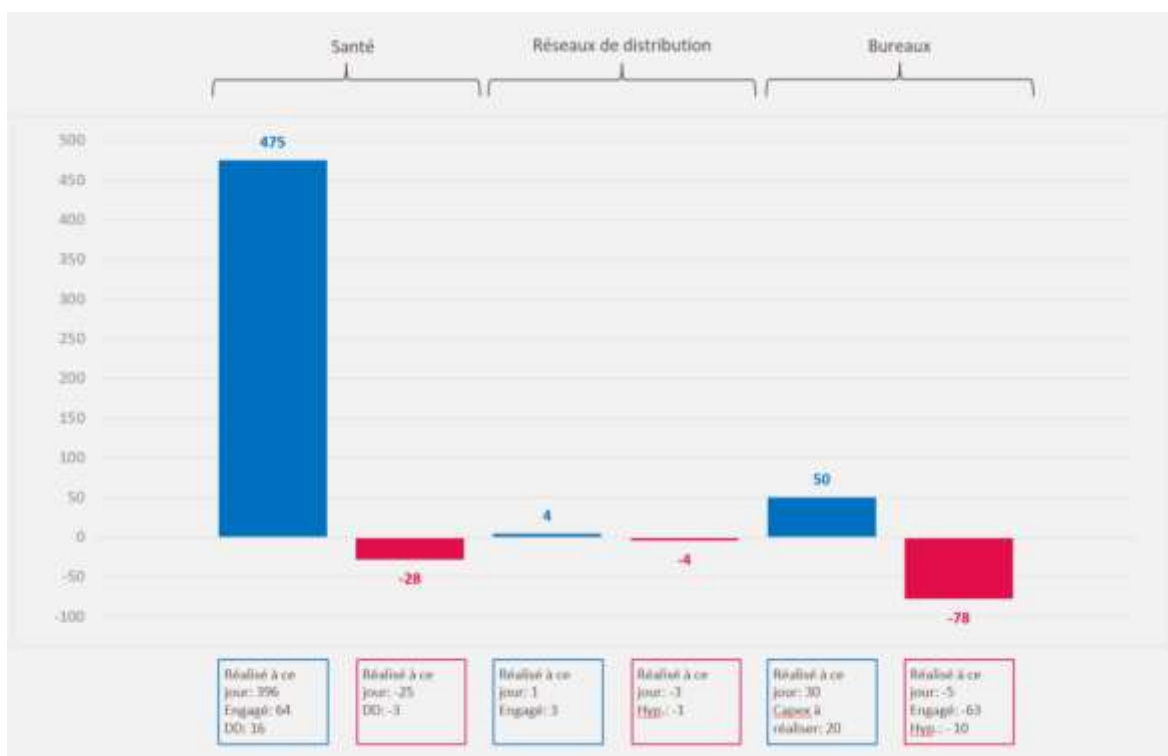
¹ Hors effet initial des variations de périmètre.

INFORMATION REGLEMENTEE

Bruxelles, embargo jusqu'au 25.07.2019, 17:40 CET

1.8. Programme d'investissements 2019

L'estimation actuelle des investissements prévus par secteur 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 525 millions EUR, dont 425 millions EUR déjà réalisés à ce jour. Le tableau de la page suivante détaille les projets en cours.



INFORMATION REGLEMENTEE

Bruxelles, embargo jusqu'au 25.07.2019, 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 30.06.2019 (x 1.000.000 EUR)	Total investissements à réaliser avant 31.12.2019 (x 1.000.000 EUR)	Total investissements à réaliser après 2019
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	-	1	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	25	7	2	15
Rijswijk (NL)	Construction d'une clinique orthopédique	-	4.000 m ²	T4 2019	10	5	4	-
Kaarst (DE)	Construction d'une clinique psychiatrique	70	7.800 m ²	T2 2020	22	0	0	22
Bureaux								
Quartz – Bruxelles CBD	Démolition/reconstruction	-	9.200 m ²	T2 2020	24	12	12	-
II. Acquisitions en cours								
Santé								
Portefeuille de 4 maisons de repos (DE)	Acquisition de 4 maisons de repos acquis par apports en nature	430	29.000 m ²	T3 2019	50		50	
Chemnitz	Acquisition d'une maison de repos	140	5.500 m ²	T3 2019	14		14	
III. Total					151	24	84	43

INFORMATION REGLEMENTEE

Bruxelles, embargo jusqu'au 25.07.2019, 17:40 CET

1.9. Gestion des ressources financières

1.9.1. Opérations de financement depuis le 01.01.2019

Lors du premier semestre, Cofinimmo a renforcé ses ressources financières et la structure de son bilan. Les opérations de financement intervenues dans le courant de l'exercice ont permis au Groupe d'augmenter les financements disponibles, de réduire le coût moyen de sa dette et d'en maintenir la maturité.

1.9.1.1. Conclusion du refinancement anticipé du crédit syndiqué

Afin de maintenir des disponibilités importantes sur les lignes de crédits, Cofinimmo a refinancé anticipativement son crédit syndiqué de 300 millions EUR le 01.07.2019. Le succès rencontré auprès des différents banquiers invités lors du processus de syndication a permis une augmentation du crédit syndiqué de 300 millions EUR à 400 millions EUR avec huit banques participantes et des conditions financières plus intéressantes. Ce nouveau crédit syndiqué a une maturité de 5 ans avec deux prolongations possibles d'un an et comprend une option d'augmentation de la taille du syndiqué de 50 millions EUR.

1.9.1.2. 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. Le programme est utilisé à hauteur de 786 millions EUR à fin juin 2019.

1.9.1.3. 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.

1.9.1.4. Couverture de taux d'intérêt

Vu la baisse des taux lors du premier semestre 2019, Cofinimmo a procédé à une augmentation de son portefeuille de couvertures sur un horizon de neuf ans. Des IRS portant sur les années 2022 (150 millions EUR), 2023 (175 millions EUR), 2024 (125 millions EUR), 2025 (275 millions EUR), 2026 (200 millions EUR), 2027 (200 millions EUR) et 2028 (200 millions EUR) ont été souscrits afin d'augmenter la couverture sur ces années.

INFORMATION REGLEMENTEE

Bruxelles, embargo jusqu'au 25.07.2019, 17:40 CET

1.9.2. Structure de la dette

Au 30.06.2019, les dettes financières consolidées, non courantes et courantes, s'élevaient à 1.756 millions EUR. Elles étaient constituées comme suit :

1.9.2.1. Dettes financières non courantes (880 millions EUR)

Au 30.06.2019, les seules dettes financières non courantes s'élevaient à 880 millions EUR, dont :

1.9.2.1.1. Marché obligataire

- 261 millions EUR de deux 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	190	100%	1,929%	25.03.2015	25.03.2022
Cofinimmo SA	70	99,609%	1,700%	26.10.2016	26.10.2026

- 56 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	99,941%	2,00%	09.12.2016	09.12.2024

- 221 millions EUR d'un emprunt obligataire convertible en actions Cofinimmo :

Société émettrice	Montant nominal (x 1.000.000)	Prix d'émission	Prix de conversion	Coupon	Date d'émission	Date de maturité
Cofinimmo SA	219,3	100%	135,8237 EUR	0,1875%	15.09.2016	15.09.2021

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

- 50 millions EUR de billets de trésorerie à long terme;
- 4 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 25.07.2019, 17:40 CET

1.9.2.1.2. Facilité bancaire

- 279 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 ;
- 8 millions EUR de garanties locatives reçues.

1.9.2.2. Dettes financières courantes (877 millions EUR)

Au 30.06.2019, les seules dettes financières courantes de Cofinimmo s'élevaient à 877 millions EUR, dont :

1.9.2.2.1. Marchés financiers

- 140 millions EUR d'un emprunt obligataire non convertible:

Société émettrice	Montant nominal (x 1 000 000 EUR)	Prix d'émission	Coupon	Date d'émission	Date de maturité
Cofinimmo SA	140	100%	3,598%	26.07.2012	07.02.2020

- 736 millions EUR de billets de trésorerie d'une durée inférieure à un an, dont 168 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.

1.9.2.2.2. Facilité bancaire

- 1 million EUR d'autres emprunts.

1.9.3. Disponibilités

En tenant compte de l'extension du crédit syndiqué intervenu le 01.07.2019, les disponibilités sur les lignes de crédit confirmées atteignent 1.201 millions EUR. Après couverture des émissions de billets de trésorerie, Cofinimmo dispose de 471 millions EUR de disponibilités excédentaires pour financer son activité.

1.9.4. Ratio d'endettement consolidé

Au 30.06.2019, 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 42,3% (contre 43,0% au 31.12.2018). Pour rappel, la limite légale imposée aux SIR est de 65%.

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

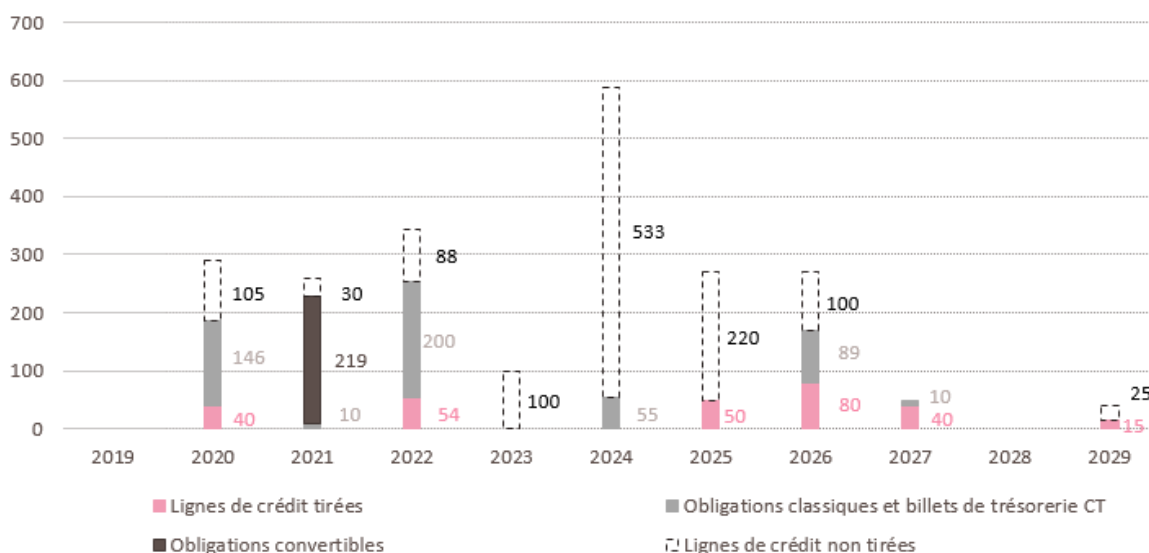
Bruxelles, embargo jusqu'au 25.07.2019, 17:40 CET

1.9.5. Maturité de la dette

La maturité moyenne pondérée des engagements financiers est restée stable, à 4 ans entre le 31.12.2018 et le 30.06.2019. 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 2.210 millions EUR en tenant compte du refinancement du crédit syndiqué du 1^{er} juillet 2019 à hauteur de 400 million EUR, arrivent à échéance de façon étalée jusqu'en 2029.

Echéancier des engagements financiers à long terme au 01.07.2019 (x 1.000.000 EUR)



1.9.6. Coût de la dette

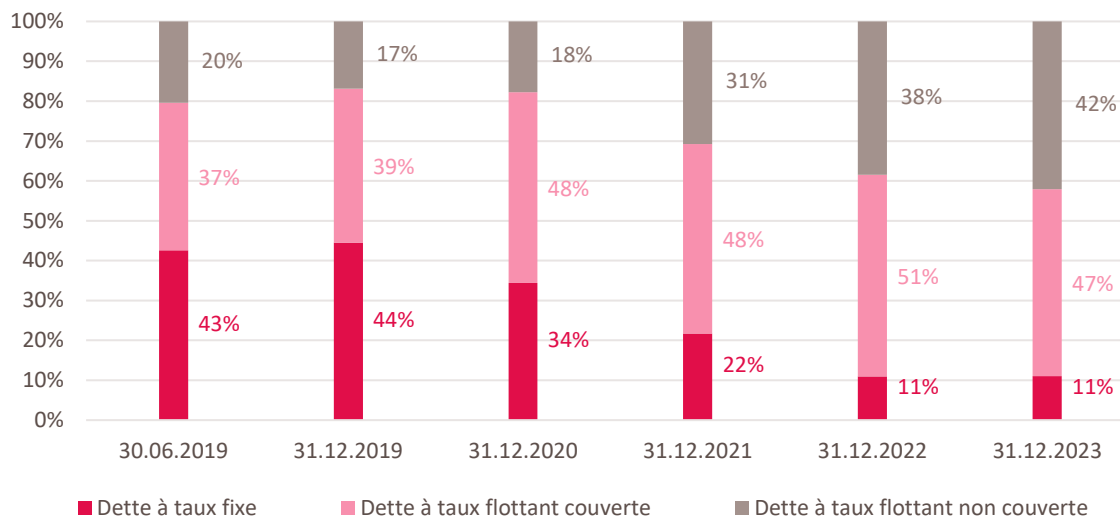
Le coût moyen de la dette, y compris les marges bancaires, s'est établi à 1,5% pour le premier semestre de l'exercice 2019, contre 1,9% pour l'exercice 2018.

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 30.06.2019, 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.

INFORMATION REGLEMENTEE

Bruxelles, embargo jusqu'au 25.07.2019, 17:40 CET



Au 30.06.2019, le risque de taux d'intérêt était couvert à 70% jusque fin 2021. Le résultat de Cofinimmo reste néanmoins sensible à des variations des taux d'intérêt.

1.9.7. Notation financière

Le 27.05.2019, 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 du Groupe Cofinimmo.

1.9.8. Actions privilégiées

Cofinimmo a annoncé le 28.05.2019 sa décision de désigner une de ses filiales – Gestone III SA – en tant que titulaire de l'option d'achat relative aux actions privilégiées I (code ISIN BE0003811289) et II (code ISIN BE0003813301), conformément à l'article 8.3 des statuts, et a fait part de la décision de Gestone III SA d'exercer ladite option d'achat.

Conformément aux statuts de la société, Cofinimmo a offert aux détenteurs d'actions privilégiées la faculté de demander la conversion de leurs actions privilégiées en actions ordinaires (parité 1 pour 1) pendant un délai d'un mois courant du 29.05.2019 au 30.06.2019.

A la suite de cette période de conversion, Cofinimmo a reçu des demandes de conversion en actions ordinaires pour 97,5% des actions privilégiées encore en circulation. Ces conversions seront constatées par acte authentique passé devant notaire le 12.07.2019 et donneront lieu à la création et à la livraison d'un total de 680.603 actions ordinaires nouvelles de la société.

1.257 actions privilégiées I et 15.875 actions privilégiées II n'ont pas fait l'objet d'une demande de conversion au 30.06.2019. Faute de conversion, ces actions privilégiées sont rachetées de plein droit par Gestone III SA. Cette acquisition est intervenue le 12.07.2019.

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

INFORMATION REGLEMENTEE

Bruxelles, embargo jusqu'au 25.07.2019, 17:40 CET

Le prix de rachat des actions privilégiées non converties a été versé le 12.07.2019 aux détenteurs concernés sur le compte mentionné dans le registre (ou à défaut de numéro de compte bancaire valable, les actions privilégiées concernées seront transférées de plein droit à Gestone III SA moyennant consignation du prix de rachat à la Caisse des Dépôts et Consignations).

Gestone III SA a signifié à Cofinimmo une demande de conversion des actions privilégiées acquises par elle. Cette conversion en actions ordinaires a également été constatée le 12.07.2019. Depuis cette date, le capital de Cofinimmo est exclusivement représenté par 25.849.283 actions ordinaires.

1.10. Information relative aux actions et obligations

1.10.1. Performance boursière

L'action ordinaire (COFB)

	30.06.2019	31.12.2018	31.12.2017
Cours de bourse (sur 6/12 mois, en EUR)			
Le plus élevé	121,60	113,00	115,25
Le plus bas	109,00	101,75	103,40
A la clôture	114,71	108,50	109,75
Moyen	114,66	107,27	107,82
Rendement en dividende¹	4,8%	5,1%	5,1%
Return brut² (sur 6/12 mois)	7,8%	7,5%	6,1%
Volume (sur 6/12 mois, en nombre de titres) sur Euronext			
Volume journalier moyen ³	41.999	37.867	33.670
Volume total	5.249.897	9.618.185	8.585.830
Nombre d'actions ordinaires ayant jouissance dans les résultats consolidés de l'exercice	23.094.406	22.311.112	20.667.381
Capitalisation boursière à la clôture (x 1.000 EUR)	2.874.263	2.420.756	2.268.245
Part du capital détenu par des actionnaires ayant une participation inférieure à 5%	94%	90%	90%

¹ Dividende brut sur la moyenne du cours de Bourse.

² Appréciation du cours de Bourse + rendement en dividende.

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

INFORMATION REGLEMENTEE

Bruxelles, embargo jusqu'au 25.07.2019, 17:40 CET

Les actions privilégiées (COFP1 & COFP2)

	COFP1 30.06.2019	COFP1 31.12.2018	COFP2 30.06.2019	COFP2 31.12.2018
Cours de bourse (sur 6/12 mois, en EUR)				
A la clôture	127,0	127,0	97	107
Moyen	127,0	127,0	106,27	87,79
Rendement en dividende¹	5,0%	5,0%	5,9%	7,3%
Return brut² (sur 6/12 mois)	5,0%	5,0%	-4,4%	14,1%
Volume (sur 6/12 mois, en nombre de titres)				
Volume journalier moyen ³	0	0	78	45
Volume total	0	0	312	545
Nombre d'actions	395.011	395.011	285.592	287.125
Capitalisation boursière à la clôture (x 1.000 EUR)	50.166	50.166	27.702	30.722

Les actions privilégiées ont été converties en actions ordinaires le 12.07.2019 (voir section 1.9.8 ci-dessus).

Les obligations

	Cofinimmo SA 140 millions EUR – 2012-2020 ISIN BE6241505401		Cofinimmo SA 190 millions EUR – 2015-2022 ISIN BE0002224906	
	30.06.2019	31.12.2018	30.06.2019	31.12.2018
Cours de bourse (sur 12 mois, en % du nominal)				
A la clôture	101,3	102,3	102,0	101,2
Moyen	101,8	103,5	101,6	101,1
Rendement moyen jusqu'à l'échéance	1,3%	1,4%	1,2%	1,5%
Rendement effectif à l'émission	3,6%	3,6%	1,9%	1,9%
Coupon d'intérêt (en %)				
Brut	3,598	3,598	1,929	1,929
Net	2,519	2,519	1,350	1,350
Nombre de titres	1.400	1.400	1.900	1.900

¹ Dividende brut sur la moyenne du cours de Bourse.

² Appréciation du cours de Bourse + rendement en dividende.

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

INFORMATION REGLEMENTEE

Bruxelles, embargo jusqu'au 25.07.2019, 17:40 CET

	Cofinimmo SA 70 millions EUR – 2016-2026 ISIN BE0002267368		Cofinimmo SA 55 millions EUR – 2016-2024 ISIN BE0002269380	
	30.06.2019	31.12.2018	30.06.2019	31.12.2018
Cours de bourse (sur 12 mois, en % du nominal)				
A la clôture	101,2	97,4	101,7	98,8
Moyen	98,63	95,4	99,7	98,2
Rendement moyen jusqu'à l'échéance	1,5%	2,1%	1,7%	2,2%
Rendement effectif à l'émission	1,7%	1,7%	2,0%	2,0%
Coupon d'intérêt (en %)				
Brut	1,700	1,700	2,000	2,000
Net	1,190	1,190	1,400	1,400
Nombre de titres	700	700	550	550

L'obligation convertible

	Cofinimmo SA 219,3 millions EUR – 2016-2021 ISIN BE0002259282	
	30.06.2019	31.12.2018
Cours de bourse (sur 12 mois, en EUR)		
A la clôture	146,9	143,4
Moyen	145,8	143,6
Rendement moyen jusqu'à l'échéance	-0,1%	0,7%
Rendement effectif à l'émission	0,2%	0,2%
Coupon d'intérêt (en %)		
Brut	0,1875	0,1875
Net	0,1313	0,1313
Nombre de titres	1.502.196	1.502.196
Prix de conversion (en EUR)	135,8	140,1

1.10.2. Dividende de l'exercice 2019

Le Conseil d'Administration prévoit de proposer à l'Assemblée Générale Ordinaire du 13.05.2020 un dividende pour l'exercice 2019 de 5,60 EUR brut (3,92 EUR net) par action ordinaire.

INFORMATION REGLEMENTEE

Bruxelles, embargo jusqu'au 25.07.2019, 17:40 CET

1.10.3. Situation de l'actionariat

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'arrêté du présent communiqué, Cofinimmo n'a reçu aucune déclaration de transparence présentant une situation postérieure à celle du 02.07.2019. Selon la définition d'Euronext, le free float est de 100%.

Société	30.06.2019	02.07.2019
BlackRock, Inc.	5,5%	-
Groupe Crédit Agricole	5,0%	-
Always Care-Ion	-	5,5%
Groupe Cofinimmo	0,2%	0,2%
Autres < 5%	89,3%	94,3%
Total	100%	100%

1.11. Politique de développement et de gestion durable

1.11.1. 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.

Pour plus de renseignements sur la politique de Développement Durable, veuillez consulter le Rapport de Développement Durable 2018, disponible sur le site internet www.cofinimmo.com.

1.12. Notations non-financières

Cofinimmo a été reconfirmé en tant que constituant de l'indice Ethibel Sustainability Index (ESI) Excellence Europe depuis le 22.03.2019.

En mai 2019, Cofinimmo a également maintenu sa place dans l'indice Euronext Vigeo Eiris – Benelux 20. Cet indice, révisé tous les six mois, distingue les 20 entreprises réalisant les performances environnementales, sociales et de gouvernance les plus avancées la région mentionnée.

INFORMATION REGLEMENTEE

Bruxelles, embargo jusqu'au 25.07.2019, 17:40 CET

1.13. Gouvernance d'entreprise

1.13.1. 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, 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. L'assemblée a procédé à la nomination de M. Graulich.

1.14. 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.

1.15. Calendrier de l'actionnaire

Evènement	Date
Informations trimestrielles : résultats au 30.09.2019	07.11.2019
Communiqué de presse annuel : résultats au 31.12.2019	06.02.2020
Publication du Rapport Financier Annuel 2019	10.04.2020
Publication du Rapport du Développement Durable 2019	10.04.2020
Informations trimestrielles : résultats au 31.03.2020	30.04.2020
Assemblée Générale Ordinaire pour 2019	13.05.2020
Rapport financier semestriel : résultats au 30.06.2020	30.07.2020
Informations trimestrielles : résultats au 30.09.2020	19.11.2020
Communiqué de presse annuel : résultats au 31.12.2020	11.02.2021

INFORMATION REGLEMENTEE

Bruxelles, embargo jusqu'au 25.07.2019, 17:40 CET

2. Etats financiers résumés

2.1. Résultat global consolidé – Schéma Arrêté Royal du 13.07.2014 (x 1.000 EUR)

A. RESULTAT NET	30.06.2019	30.06.2018
Revenus locatifs	111.391	103.421
Reprises de loyers cédés et escomptés	4.392	4.736
Charges relatives à la location	678	-278
Résultat locatif net	116.460	107.879
Récupération de charges immobilières	59	-23
Récupération de charges locatives et de taxes normalement assumées par le locataire sur immeubles loués	31.646	31.973
Frais incombant aux locataires et assumés par le propriétaire sur dégâts locatifs et remises en état au terme du bail	-1.255	-762
Charges locatives et taxes normalement assumées par le locataire sur immeubles loués	-38.471	-37.864
Résultat immobilier	108.440	101.203
Frais techniques	-2.383	-1.542
Frais commerciaux	-713	-994
Charges et taxes sur immeubles non loués	-2.870	-3.614
Frais de gestion immobilière	-10.950	-9.447
Charges immobilières	-16.916	-15.597
Résultat d'exploitation des immeubles	91.523	85.606
Frais généraux de la société	-4.693	-4.048
Résultat d'exploitation avant résultat sur portefeuille	86.830	81.558
Résultat sur vente d'immeubles de placement	3.001	27.731
Résultat sur vente d'autres actifs non-financiers	0	0
Variations de la juste valeur des immeubles de placement	35.073	4.901
Autre résultat sur portefeuille	-8.729	-2.045
Résultat d'exploitation	116.175	112.145
Revenus financiers	5.606	6.146
Charges d'intérêts nettes	-12.331	-15.212
Autres charges financières	-281	-332
Variations de la juste valeur des actifs et passifs financiers	-32.222	-928
Résultat financier	-39.228	-10.326
Quote-part dans le résultat des entreprises associées et co-entreprises	-183	394
Résultat avant impôt	76.764	102.213
Impôts des sociétés	-2.983	-1.966
Exit tax	-201	269
Impôt	-3.184	-1.697
Résultat net	73.580	100.516
Intérêts minoritaires	-2.584	-2.929
Résultat net – part du Groupe	70.997	97.587
Résultat net des activités clés – part du Groupe*	74.560	68.214
Résultat sur instruments financiers – part du Groupe*	-32.222	-1.239
Résultat sur portefeuille – part du Groupe*	28.659	30.612

INFORMATION REGLEMENTEE

Bruxelles, embargo jusqu'au 25.07.2019, 17:40 CET

B. AUTRES ELEMENTS DU RESULTAT GLOBAL RECYCLABLES EN COMPTE DE RESULTATS	30.06.2019	30.06.2018
Quote-part dans les autres éléments de résultat global des entreprises associées/co-entreprises	0	41
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	-3.346	0
Autres éléments du résultat global recyclables en compte de résultats	-3.346	-537
Intérêts minoritaires	0	0
Autres éléments du résultat global recyclables en compte de résultats – part du Groupe	-3.346	-537

C. RESULTAT GLOBAL	30.06.2019	30.06.2018
Résultat global	70.234	99.979
Intérêts minoritaires	-2.584	-2.929
Résultat global – part du Groupe	67.651	97.050

INFORMATION REGLEMENTEE

Bruxelles, embargo jusqu'au 25.07.2019, 17:40 CET

2.2. Compte de résultats consolidé – Schéma analytique (x 1.000 EUR)

	30.06.2019	30.06.2018
Revenus locatifs, nets des charges relatives à la location*	112.069	103.143
Reprises de loyers cédés et escomptés (élément non monétaire)	4.392	4.736
Charges locatives et taxes non récupérées sur immeubles loués*	-2.709	-1.408
Taxes non récupérées sur immeubles en rénovation ¹	-4.116	-4.483
Frais de remise en état, nets d'indemnités pour dégâts locatifs*	-1.196	-784
Résultat immobilier	108.440	101.203
Frais techniques	-2.383	-1.542
Frais commerciaux	-713	-994
Charges locatives et taxes sur immeubles non loués	-2.870	-3.614
Résultat d'exploitation des immeubles après charges immobilières directes	102.474	95.053
Frais généraux de la société	-15.643	-13.495
Résultat d'exploitation (avant résultat sur portefeuille)	86.830	81.558
Revenus financiers	5.606	6.146
Charges d'intérêts nettes	-12.331	-15.212
Autres charges financières	-281	-332
Quote-part dans le résultat net des activités clés des entreprises associées et co-entreprises	278	241
Impôts	-2.983	-1.966
Résultat net des activités clés*	77.120	70.434
Intérêts minoritaires relatifs au résultat net des activités clés	-2.559	- 2.220
Résultat net des activités clés – part du Groupe*	74.560	68.214
Variation de la juste valeur des instruments financiers	-32.222	-2.382
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*	-32.222	-928
Intérêts minoritaires relatifs au résultat sur instruments financiers	0	-312
Résultat sur instruments financiers – part du Groupe*	-32.222	-1.239
Résultat sur vente d'immeubles de placement et autres actifs non-financiers	3.001	27.731
Variations de la juste valeur des immeubles de placement	35.073	4.901
Quote-part dans le résultat sur portefeuille des entreprises associées et co-entreprises	-461	153
Autre résultat sur portefeuille	-8.930	-1.776
Résultat sur portefeuille*	28.683	31.009
Intérêts minoritaires relatifs au résultat sur portefeuille	-25	-397
Résultat sur portefeuille – part du Groupe*	28.659	30.612
Résultat net	73.580	100.516
Intérêts minoritaires	-2.584	-2.929
Résultat net – part du Groupe	70.997	97.587

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 25.07.2019, 17:40 CET

NOMBRE D' ACTIONS	30.06.2019	30.06.2018
Nombre d'actions ordinaires émises (y compris actions propres)	25.168.680	20.667.801
Nombre d'actions ordinaires en circulation	25.130.141	20.625.629
Nombre d'actions ordinaires pris en compte dans le calcul du résultat par action	25.130.141	20.625.629
Nombre d'actions privilégiées émises	680.603	683.073
Nombre d'actions privilégiées en circulation	680.603	683.073
Nombre d'actions privilégiées pris en compte dans le calcul du résultat par action	680.603	683.073
Nombre total d'actions émises (y compris actions propres)	25.849.283	21.350.874
Nombre total d'actions en circulation	25.810.744	21.308.702
Nombre total d'actions pris en compte dans le calcul du résultat par action	23.094.406	21.308.702

Commentaires sur le compte de résultats consolidé – Schéma analytique

Les revenus locatifs nets s'élèvent à 112 millions EUR au 30.06.2019, à comparer à 103 millions EUR au 30.06.2018 (+8,7%). Ils sont supérieurs aux prévisions¹. La perte des revenus liés aux bureaux Egmont I et II (2 millions EUR, élément non récurrent du premier semestre de 2018) a été plus que compensée par les revenus locatifs générés par les investissements en immobilier de santé en Allemagne, aux Pays-Bas et en Belgique. A composition constante*, les revenus locatifs bruts sont en hausse (+2,2%) entre le 30.06.2018 et le 30.06.2019 (voir section 1.6.5).

Au niveau des frais d'exploitation directs, les variations entre le 30.06.2018 et le 30.06.2019 sont conformes aux prévisions. La variation des frais généraux sur la même période est aussi conforme aux prévisions. La marge d'exploitation s'établit à 82,2%.

Les revenus financiers sont stables à 6 millions EUR; le montant de l'année passée comprenait un élément non récurrent lié aux bureaux Egmont I et II, tandis que les revenus financiers de 2019 comprennent des produits non récurrents de 2,6 millions EUR détaillés en note 6 des états financiers intermédiaires résumés ci-joints.

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 1,5%, contre 1,9% au 30.06.2018. Les charges d'intérêts nettes sont conformes aux prévisions.

Les impôts bien qu'en augmentation d'un million EUR sont 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 75 millions EUR au 30.06.2019, supérieur aux prévisions, à comparer aux 68 millions EUR qui avaient été réalisés au 30.06.2018 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 3,23 EUR (supérieur aux prévisions, à comparer à 3,20 EUR au 30.06.2018) et tient compte de l'émission d'actions lors de l'augmentation de capital en numéraire de juillet 2018 et

¹ C'est-à-dire aux prévisions trimestrielles dérivées des prévisions annuelles pour 2019 présentées dans le rapport financier annuel 2018.

INFORMATION REGLEMENTEE

Bruxelles, embargo jusqu'au 25.07.2019, 17:40 CET

lors des apports en nature d'avril et juin derniers. Le nombre moyen d'actions ayant jouissance dans le résultat de la période est ainsi passé de 21.308.702 à 23.094.406 entre ces deux dates.

Au niveau du résultat sur instruments financiers, la rubrique 'Variation de la juste valeur des instruments financiers' ressort à -32 millions EUR au 30.06.2019, contre -2 millions EUR au 30.06.2018. 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 semestre 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 3 millions EUR au 30.06.2019, contre 28 millions EUR au 30.06.2018 ; le montant de l'année passée comprenait principalement la plus-value de 28 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 35 millions EUR au 30.06.2019 (5 millions EUR au 30.06.2018) : 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 (+1,0%) sur les six premiers mois de 2019. La rubrique 'Autre résultat sur portefeuille', quant à elle, s'élève à -9 millions EUR au 30.06.2019 et comprend notamment l'effet des impôts différés¹.

Le résultat net – part du Groupe a atteint 71 millions EUR (soit 3,07 EUR par action) au 30.06.2019, contre 98 millions EUR (soit 4,58 EUR par action) au 30.06.2018. Cette fluctuation est principalement due à la variation de juste valeur des instruments de couverture (élément non cash) entre le premier semestre 2018 et le premier semestre 2019.

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

INFORMATION REGLEMENTEE

Bruxelles, embargo jusqu'au 25.07.2019, 17:40 CET

2.3. Bilan consolidé (x 1.000 EUR)

ACTIF	Notes	30.06.2019	31.12.2018
Actifs non courants		4.291.538	3.881.018
Goodwill	4	71.556	71.556
Immobilisations incorporelles		1.759	922
Immeubles de placement	4, 10	4.100.080	3.694.202
Autres immobilisations corporelles		684	810
Actifs financiers non courants		0	9
Créances de location-financement		104.803	101.731
Créances commerciales et autres actifs non courants		2.433	1.379
Impôts différés		1.772	1.383
Participations dans des entreprises associées et co-entreprises		8.450	9.026
Actifs courants		156.775	140.449
Actifs détenus en vue de la vente	4	39.259	33.663
Actifs financiers courants		4	0
Créances de location-financement		2.067	1.915
Créances commerciales		22.862	24.091
Créances fiscales et autres actifs courants		17.551	24.167
Trésorerie et équivalents de trésorerie		39.738	27.177
Comptes de régularisation		35.294	29.436
TOTAL DE L'ACTIF		4.448.313	4.021.466

CAPITAUX PROPRES ET PASSIF	Notes	30.06.2019	31.12.2018
Capitaux propres		2.408.398	2.166.365
<i>Capitaux propres attribuables aux actionnaires de la société mère</i>		2.326.756	2.082.130
Capital	12	1.383.162	1.230.014
Primes d'émission	12	726.984	584.901
Réserves		145.613	121.602
Résultat net de l'exercice	13	70.997	145.613
Intérêts minoritaires		81.643	84.234
Passif		2.039.915	1.855.102
Passifs non courants		1.039.249	1.140.333
Provisions		21.977	22.447
Dettes financières non courantes		879.790	1.012.290
Autres passifs financiers non courants		92.869	62.600
Impôts différés		44.612	42.996
Passifs courants		1.000.665	714.768
Dettes financières courantes		876.644	613.107
Autres passifs financiers courants		0	0
Dettes commerciales et autres dettes courantes		111.782	88.292
Comptes de régularisation		12.240	13.370
TOTAL DES CAPITAUX PROPRES ET DU PASSIF		4.448.313	4.021.466

INFORMATION REGLEMENTEE

Bruxelles, embargo jusqu'au 25.07.2019, 17:40 CET

Commentaires sur le bilan consolidé

La valeur d'investissement du portefeuille immobilier¹, telle qu'établie par les experts évaluateurs indépendants, s'élève à 4.312 millions EUR au 30.06.2019, 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 30.06.2019, la juste valeur atteint 4.139 millions EUR, à comparer à 3.728 millions EUR au 31.12.2018, une croissance de 411 millions EUR (soit +11%) en six mois.

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.

2.4. Calcul du ratio d'endettement

(x 1.000 EUR)		30.06.2019	31.12.2018
Dettes financières non courantes		879.790	1.012.290
Autres passifs financiers non courants (excepté instruments de couverture)	+	13.370	13.622
Dettes financières courantes	+	876.644	613.107
Dettes commerciales et autres dettes courantes	+	111.782	88.292
Dette totale	=	1.881.586	1.727.311
Actif total		4.448.313	4.021.466
Instruments de couverture	-	4	9
Actif total (excepté instruments de couverture)	/	4.448.309	4.021.458
RATIO D'ENDETTEMENT	=	42,30%	42,95%

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

INFORMATION REGLEMENTEE

Bruxelles, embargo jusqu'au 25.07.2019, 17:40 CET

2.5. Tableau des flux de trésorerie

	30.06.2019	30.06.2018
TRESORERIE ET EQUIVALENTS DE TRESORERIE AU DEBUT DE L'EXERCICE	27.177	22.531

ACTIVITÉS OPÉRATIONNELLES	30.06.2019	30.06.2018
Résultat net de la période	70.997	97.587
Extourne des charges et produits d'intérêts	6.955	12.694
Extourne des plus et moins-values sur cession d'actifs immobiliers	-3.001	-27.731
Extourne des plus et moins-values sur cession d'actifs financiers	0	0
Extourne des charges et produits sans effet de trésorerie	876	-9.359
Variation du besoin en fonds de roulement	16.509	-2.374
Flux de trésorerie résultant des activités opérationnelles	92.336	70.818

ACTIVITÉS D'INVESTISSEMENT	30.06.2019	30.06.2018
Investissements en immobilisations incorporelles et autres immobilisations corporelles	-186	-523
Acquisitions en immeubles de placement	-38.418	-251.588
Extensions d'immeubles de placement	-11.102	-12.358
Investissements sur immeubles de placement	-8.459	-15.414
Acquisitions de filiales consolidées	-48.880	-150.876
Cessions d'immeubles de placement	28.303	370.488
Cessions d'immeubles détenus en vue de la vente	5.975	0
Cessions d'autres actifs	23	51
Cession de filiales consolidées	66	0
Paieement de l'exit tax	0	-442
Cession et remboursement de créances de location-financement	-2.386	811
Autres flux liés aux activités d'investissement	0	-4
Flux de trésorerie résultant des activités d'investissement	-75.064	-59.854

ACTIVITÉS DE FINANCEMENT	30.06.2019	30.06.2018
Augmentation de capital	0	0
Acquisitions/cessions d'actions propres	169	0
Dividendes payés aux actionnaires	-123.144	-118.328
Coupons payés aux orataires	-2.843	-2.884
Coupons payés aux minoritaires	-2.282	-1.372
Augmentation des dettes financières	125.072	135.104
Diminution des dettes financières	-252	-1
Produits financiers encaissés	11.550	3.193
Charges financières décaissées	-12.561	-15.496
Autres flux liés aux activités de financement	-420	-103
Flux de trésorerie résultant des activités de financement	-4.711	112

TRESORERIE ET EQUIVALENTS DE TRESORERIE EN FIN DE PERIODE	39.738	33.607
------------------------------------------------------------------	---------------	---------------

INFORMATION REGLEMENTEE

Bruxelles, embargo jusqu'au 25.07.2019, 17:40 CET

2.6. Etat consolidé des variations des capitaux propres (x 1.000 EUR)

(x 1.000 EUR)	Au 01.01.2019	Affectation du résultat net 2018	Dividendes /Coupons	Émission d'actions	Acquisitions/Cessions d'actions propres	Couverture des flux de trésorerie	Transfert entre les réserves disponibles et indisponibles lors de cession d'actif	Autres	Résultat de l'exercice	Au 30.06.2019
Capital	1.230.014			153.051	97					1.383.162
Primes d'émissions	584.901			142.011	72					726.984
Réserves	121.603	145.613	-123.699	0	0		0	2.095	0	145.613
Réserve du solde des variations de juste valeur des biens immobiliers	-156.032	11.388					7.755			-136.889
Réserve des droits de mutations estimés intervenant lors de l'aliénation hypothétique des immeubles de placement	-89.376	-17.918					915			-106.378
Réserve du solde des variations de juste valeur des instruments de couverture autorisés auxquels la comptabilité de couverture telle que définie en IFRS est appliquée	0	0				0	0			0
Réserve du solde des variations de juste valeur des instruments de couverture autorisés auxquels la comptabilité de couverture telle que définie en IFRS n'est pas appliquée	2.491	-3.238					0			-747
Réserve de variation de la juste valeur de l'obligation convertible attribuable au changement du risque de crédit 'propre'	-1.697							-3.346		-5.043
Réserve disponible	361.300	155.355	-123.699			0	-8.670	5.570		389.856
Réserve indisponible	4.918	27						-129		4.816
Résultat net de l'exercice	145.613	-145.613							70.997	70.997
Total des capitaux propres attribuables aux actionnaires de la société-mère	2.082.130	0	-123.699	295.062	169	0	0	2.095	70.997	2.326.756
Intérêts minoritaires	84.234		-5.127					-48	2.584	81.643
Total des capitaux propres	2.166.365	0	-128.826	295.062	169	0	0	2.047	73.580	2.408.398

INFORMATION REGLEMENTEE

Bruxelles, embargo jusqu'au 25.07.2019, 17:40 CET

(x 1.000 EUR)	Au 01.01.2018	Affectation du résultat net 2017	Dividendes /Coupons	Émission d'actions	Acquisitions/Cessions d'actions propres	Couverture des flux de trésorerie	Transfert entre les réserves disponibles et indisponibles lors de cession d'actif	Autres	Résultat de l'exercice	Au 30.06.2018
Capital	1.141.904									1.141.904
Primes d'émissions	520.655			-11						520.644
Réserves	103.239	137.362	-118.071	0	0	-537	0	-1.508	0	120.485
Réserve du solde des variations de juste valeur des biens immobiliers	-169.760	18.809					-8.234			-159.185
Réserve des droits de mutations estimés intervenant lors de l'aliénation hypothétique des immeubles de placement	-83.955	-8.362					2.546			-89.771
Réserve du solde des variations de juste valeur des instruments de couverture autorisés auxquels la comptabilité de couverture telle que définie en IFRS est appliquée	4.969	-2.668				-537	-1.948			-185
Réserve du solde des variations de juste valeur des instruments de couverture autorisés auxquels la comptabilité de couverture telle que définie en IFRS n'est pas appliquée	-19.592	18.942					141			-509
Réserve disponible	366.119	111.099	-118.071			0	7.496	-1.565		365.078
Réserve indisponible	5.457	-457						58		5.058
Résultat net de l'exercice	137.362	-137.362							97.587	97.587
Total des capitaux propres attribuables aux actionnaires de la société-mère	1.903.160	0	-118.071	-11	0	-537	0	-1.508	97.587	1.880.620
Intérêts minoritaires	83.280		-4.256					1.952	2.929	83.905
Total des capitaux propres	1.986.440	0	-122.327	-11	0	-537	0	445	100.516	1.964.525

INFORMATION REGLEMENTEE

Bruxelles, embargo jusqu'au 25.07.2019, 17:40 CET

2.7. Notes sur les états financiers intermédiaires résumés

Note 1. Informations générales

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

Les états financiers intermédiaires résumés de Cofinimmo SA clôturés au 30.06.2019 comprennent la Société et ses filiales (« le Groupe »). Le périmètre de consolidation a évolué depuis le 31.12.2018 (voir Note 14).

Les états financiers intermédiaires résumés ont été arrêtés par le Conseil d'Administration du 25.07.2019. Le commissaire Deloitte, Reviseurs d'Entreprises, représenté par Monsieur Rik Neckebroek, a clôturé ses travaux de revue limitée et a confirmé que les informations comptables reprises dans le présent Rapport Financier Semestriel n'appellent aucune réserve de sa part et concordent avec les états financiers arrêtés par le Conseil d'Administration.

Note 2. Méthodes comptables significatives

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

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

Les principes et méthodes comptables adoptés pour l'établissement des états financiers intermédiaires sont identiques à ceux utilisés dans les états financiers annuels relatifs à l'exercice 2018, sauf en ce qui concerne l'application de la nouvelle norme IFRS 16. Son impact sur les comptes consolidés de Cofinimmo n'est toutefois pas matériel.

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

Note 3. Gestion du risque opérationnel et financier

Les risques identifiés et décrits dans le Rapport Financier Annuel 2018 restent en substance ceux auxquels est confronté le Groupe au 30.06.2019. La maîtrise de ces risques a été effectuée avec les mêmes moyens et selon les mêmes critères durant le semestre qu'au cours de l'exercice précédent.

INFORMATION REGLEMENTEE

Bruxelles, embargo jusqu'au 25.07.2019, 17:40 CET

Note 4. Information sectorielle (x 1.000 EUR) – Portefeuille global

COMPTE DE RESULTATS	Santé	Réseaux de distribution	Bureaux	Montants non affectés	TOTAL
AU 30.06	2019	2019	2019	2019	2019
Résultat locatif net	59.908	19.100	37.453		116.460
Résultat immobilier après frais directs des immeubles	58.347	17.911	26.215		102.474
Frais de gestion immobilière				-10.950	-10.950
Frais généraux de la société				-4.693	-4.693
Résultat sur vente d'immeubles de placement et autres actifs non financiers	1.186	739	1.076		3.001
Variations de la juste valeur des immeubles de placement	19.530	690	14.853		35.073
Autre résultat sur portefeuille	-6.869	770	-2.630		-8.729
Résultat d'exploitation	72.194	20.110	39.515	-15.643	116.175
Résultat financier				-39.228	-39.228
Quote-part dans le résultat des entreprises associées et co-entreprises				-183	-183
Impôt				-3.184	-3.184
Résultat net					73.580
Résultat net – part du Groupe					70.997

COMPTE DE RESULTATS	Santé	Réseaux de distribution	Bureaux	Montants non affectés	TOTAL
AU 30.06	2018	2018	2018	2018	2018
Résultat locatif net	50.020	18.661	39.199	0	107.879
Résultat immobilier après frais directs des immeubles	49.058	17.467	28.527	0	95.053
Frais de gestion immobilière				-9.446	-9.446
Frais généraux de la société				-4.048	-4.048
Résultat sur vente d'immeubles de placement et autres actifs non financiers	0	339	27.393	0	27.731
Variations de la juste valeur des immeubles de placement	1.402	3.601	-102	0	4.901
Autre résultat sur portefeuille	-1.352	-602	-90	0	-2.045
Résultat d'exploitation	49.108	20.805	55.728	-13.495	112.145
Résultat financier				-10.326	-10.326
Quote-part dans le résultat des entreprises associées et co-entreprises				394	394
Impôt				-1.697	-1.697
Résultat net					100.516
Résultat net – part du Groupe					97.587

INFORMATION REGLEMENTEE

Bruxelles, embargo jusqu'au 25.07.2019, 17:40 CET

BILAN	Santé	Réseaux de distribution	Bureaux	Montants non affectés	TOTAL
AU 30.06	2019	2019	2019	2019	2019
Actif					
Goodwill	11.409	60.147	0		71.556
Immeubles de placement	2.250.289	559.645	1.290.146		4.100.080
<i>Dont : Projets de développement</i>	7.335	0	116.252		123.587
<i>Immobilisations à usage propre</i>	0	0	7.307		7.307
Actifs détenus en vue de la vente	0	0	39.259		39.259
Autres actifs	0	0	0	237.418	237.418
TOTAL DE L'ACTIF					4.448.313
Capitaux propres et passifs					
Capitaux propres				2.408.398	2.408.398
<i>Capitaux propres attribuables aux actionnaires de la société mère</i>				2.326.756	2.326.756
<i>Intérêts minoritaires</i>				81.643	81.643
Passif				2.039.915	2.039.915
TOTAL CAPITAUX PROPRES ET PASSIFS					4.448.313

BILAN	Santé	Réseaux de distribution	Bureaux	Montants non affectés	TOTAL
AU 31.12	2018	2018	2018	2018	2018
Actif					
Goodwill	11.409	60.147	0		71.556
Immeubles de placement	1.881.595	560.742	1.251.865		3.694.202
<i>Dont : Projets de développement</i>	20.130	0	83.706		103.836
<i>Immobilisations à usage propre</i>	0	0	7.352		7.352
Actifs détenus en vue de la vente	0	0	33.663		33.663
Autres actifs	0	0	0	222.046	222.046
TOTAL DE L'ACTIF					4.021.466
Capitaux propres et passifs					
Capitaux propres	0	0	0	2.166.365	2.166.365
<i>Capitaux propres attribuables aux actionnaires de la société mère</i>	0	0	0	2.082.130	2.082.130
<i>Intérêts minoritaires</i>	0	0	0	84.234	84.234
Passif	0	0	0	1.855.102	1.855.102
TOTAL CAPITAUX PROPRES ET PASSIFS					4.021.466

INFORMATION REGLEMENTEE

Bruxelles, embargo jusqu'au 25.07.2019, 17:40 CET

Note 4. Information sectorielle (x 1.000 EUR) – Santé

COMPTE DE RESULTATS	Belgique	France	Pays-Bas	Allemagne	TOTAL
AU 30.06	2019	2019	2019	2019	2019
Résultat locatif net	26.606	13.230	7.650	12.422	59.908
Résultat immobilier après frais directs des immeubles	26.639	13.196	6.930	11.583	58.347
Frais de gestion immobilière					0
Frais généraux de la société					0
Résultat sur vente d'immeubles de placement et autres actifs non financiers	1.175		10		1.186
Variations de la juste valeur des immeubles de placement	21.568	-9.238	8.185	-986	19.530
Autre résultat sur portefeuille	-5.429	-357	-167	-916	-6.869
Résultat d'exploitation	43.953	3.601	14.958	9.682	72.194
Résultat financier					0
Quote-part dans le résultat des entreprises associées et co-entreprises					0
Impôt					0
Résultat net					0
Résultat net – part du Groupe					0

COMPTE DE RESULTATS	Belgique	France	Pays-Bas	Allemagne	TOTAL
AU 30.06	2018	2018	2018	2018	2018
Résultat locatif net	25.451	12.942	5.837	5.790	50.020
Résultat immobilier après frais directs des immeubles	25.384	12.822	5.227	5.625	49.058
Frais de gestion immobilière					
Frais généraux de la société					
Résultat sur vente d'immeubles de placement et autres actifs non financiers					0
Variations de la juste valeur des immeubles de placement	3.682	-1.418	6.077	-6.939	1.402
Autre résultat sur portefeuille		-185	277	-1.444	-1.352
Résultat d'exploitation	29.067	11.218	11.581	-2.757	49.108
Résultat financier					
Quote-part dans le résultat des entreprises associées et co-entreprises					
Impôt					
Résultat net					
Résultat net – part du Groupe					

INFORMATION REGLEMENTEE

Bruxelles, embargo jusqu'au 25.07.2019, 17:40 CET

BILAN	Belgique	France	Pays-Bas	Allemagne	TOTAL
AU 30.06	2019	2019	2019	2019	2019
Actif					
Goodwill		11.409			11.409
Immeubles de placement	1.185.875	386.070	249.354	428.990	2.250.289
<i>Dont : Projets de développement</i>	1.005		5.640	690	7.335
<i>Immobilisations à usage propre</i>					0
Actifs détenus en vue de la vente					0
Autres actifs					0
TOTAL DE L'ACTIF					2.261.698
Capitaux propres et passifs					
Capitaux propres					
<i>Capitaux propres attribuables aux actionnaires de la société mère</i>					
<i>Intérêts minoritaires</i>					
Passif					
TOTAL CAPITAUX PROPRES ET PASSIFS					

BILAN	Belgique	France	Pays-Bas	Allemagne	TOTAL
AU 31.12	2018	2018	2018	2018	2018
Actif					
Goodwill		11.409			11.409
Immeubles de placement	879.575	394.230	210.390	397.400	1.881.595
<i>Dont : Projets de développement</i>	13.140		6.990	0	20.130
<i>Immobilisations à usage propre</i>					0
Actifs détenus en vue de la vente					0
Autres actifs					0
TOTAL DE L'ACTIF					1.893.005
Capitaux propres et passifs					
Capitaux propres					
<i>Capitaux propres attribuables aux actionnaires de la société mère</i>					
<i>Intérêts minoritaires</i>					
Passif					
TOTAL CAPITAUX PROPRES ET PASSIFS					

INFORMATION REGLEMENTEE

Bruxelles, embargo jusqu'au 25.07.2019, 17:40 CET

Note 4. Information sectorielle (x 1.000 EUR) – Réseaux de distribution

COMPTE DE RESULTATS	Pubstone Belgique	Pubstone Pays-Bas	Cofinimur I France	TOTAL
AU 30.06	2019	2019	2019	2019
Résultat locatif net	10.056	4.965	4.078	19.100
Résultat immobilier après frais directs des immeubles	9.533	4.542	3.836	17.911
Frais de gestion immobilière				0
Frais généraux de la société				0
Résultat sur vente d'immeubles de placement et autres actifs non financiers	258	481		739
Variations de la juste valeur des immeubles de placement	797	384	-490	690
Autre résultat sur portefeuille	-14	783	0	770
Résultat d'exploitation	10.574	6.190	3.346	20.110
Résultat financier				
Quote-part dans le résultat des entreprises associées et co-entreprises				
Impôt				
Résultat net				
Résultat net – part du Groupe				

COMPTE DE RESULTATS	Pubstone Belgique	Pubstone Pays-Bas	Cofinimur I France	TOTAL
AU 30.06	2018	2018	2018	2018
Résultat locatif net	9.905	4.884	3.872	18.661
Résultat immobilier après frais directs des immeubles	9.398	4.350	3.719	17.467
Frais de gestion immobilière				
Frais généraux de la société				
Résultat sur vente d'immeubles de placement et autres actifs non financiers	176	140	23	339
Variations de la juste valeur des immeubles de placement	2.165	1.300	135	3.601
Autre résultat sur portefeuille	-12	-590		-602
Résultat d'exploitation	11.728	5.200	3.876	20.805
Résultat financier				
Quote-part dans le résultat des entreprises associées et co-entreprises				
Impôt				
Résultat net				
Résultat net – part du Groupe				

INFORMATION REGLEMENTEE

Bruxelles, embargo jusqu'au 25.07.2019, 17:40 CET

BILAN	Pubstone Belgique	Pubstone Pays-Bas	Cofinimur I France	TOTAL
AU 30.06	2019	2019	2019	2019
Actif				
Goodwill	36.127	24.020		60.147
Immeubles de placement	293.123	140.388	126.135	559.645
<i>Dont : Projets de développement</i>				0
<i>Immobilisations à usage propre</i>				0
Actifs détenus en vue de la vente				0
Autres actifs				0
TOTAL DE L'ACTIF				619.792
Capitaux propres et passifs				
Capitaux propres				
<i>Capitaux propres attribuables aux actionnaires de la société mère</i>				
<i>Intérêts minoritaires</i>				
Passif				
TOTAL CAPITAUX PROPRES ET PASSIFS				

BILAN	Pubstone Belgique	Pubstone Pays-Bas	Cofinimur I France	TOTAL
AU 31.12	2018	2018	2018	2018
Actif				
Goodwill	36.127	24.020		60.147
Immeubles de placement	292.016	142.101	126.625	560.742
<i>Dont : Projets de développement</i>				0
<i>Immobilisations à usage propre</i>				0
Actifs détenus en vue de la vente				0
Autres actifs				0
TOTAL DE L'ACTIF				620.888
Capitaux propres et passifs				
Capitaux propres				
<i>Capitaux propres attribuables aux actionnaires de la société mère</i>				
<i>Intérêts minoritaires</i>				
Passif				
TOTAL CAPITAUX PROPRES ET PASSIFS				

INFORMATION REGLEMENTEE

Bruxelles, embargo jusqu'au 25.07.2019, 17:40 CET

Note 4. Information sectorielle (x 1.000 EUR) – Bureaux

COMPTES DE RESULTATS	Bruxelles CBD	Bruxelles Décentralisé	Bruxelles Périphérie	Anvers	Autres régions	TOTAL
AU 30.06	2019	2019	2019	2019	2019	2019
Résultat locatif net	12.750	12.889	4.474	2.662	4.678	37.453
Résultat immobilier après frais directs des immeubles	11.509	4.652	2.964	2.579	4.511	26.215
Frais de gestion immobilière						0
Frais généraux de la société						0
Résultat sur vente d'immeubles de placement et autres actifs non financiers		1.076				1.076
Variations de la juste valeur des immeubles de placement	18.610	-1.079	-3.859	884	297	14.853
Autre résultat sur portefeuille	-2.305	-85	-90	-79	-70	-2.630
Résultat d'exploitation	27.814	4.565	-985	3.384	4.738	39.515
Résultat financier						
Quote-part dans le résultat des entreprises associées et co-entreprises						
Impôt						
Résultat net						
Résultat net – part du Groupe						

COMPTES DE RESULTATS	Bruxelles CBD	Bruxelles Décentralisé	Bruxelles Périphérie	Anvers	Autres régions	TOTAL
AU 30.06	2018	2018	2018	2018	2018	2018
Résultat locatif net	13.552	14.063	4.517	2.404	4.663	39.199
Résultat immobilier après frais directs des immeubles	11.876	5.832	3.745	2.331	4.744	28.527
Frais de gestion immobilière						
Frais généraux de la société						
Résultat sur vente d'immeubles de placement et autres actifs non financiers	26.892	0		500	0	27.393
Variations de la juste valeur des immeubles de placement	15.217	-10.035	-4.146	-1.335	198	-102
Autre résultat sur portefeuille	-90					-90
Résultat d'exploitation	53.894	-4.203	-402	1.497	4.942	55.728
Résultat financier						
Quote-part dans le résultat des entreprises associées et co-entreprises						
Impôt						
Résultat net						
Résultat net – part du Groupe						

INFORMATION REGLEMENTEE

Bruxelles, embargo jusqu'au 25.07.2019, 17:40 CET

BILAN	Bruxelles CBD	Bruxelles Décentralisé	Bruxelles Périphérie	Anvers	Autres régions	TOTAL
AU 30.06	2019	2019	2019	2019	2019	2019
Actif						
Goodwill						0
Immeubles de placement	559.897	402.951	113.623	68.082	145.593	1.290.146
<i>Dont : Projets de développement</i>	57.758	57.627	437	429	0	116.252
<i>Immobilisations à usage propre</i>		7.307				7.307
Actifs détenus en vue de la vente		39.259				39.259
Autres actifs						0
TOTAL DE L'ACTIF						1.329.404
Capitaux propres et passifs						
Capitaux propres						
<i>Capitaux propres attribuables aux actionnaires de la société mère</i>						
<i>Intérêts minoritaires</i>						
Passif						
TOTAL CAPITAUX PROPRES ET PASSIFS						

BILAN	Bruxelles CBD	Bruxelles Décentralisé	Bruxelles Périphérie	Anvers	Autres régions	TOTAL
AU 31.12	2018	2018	2018	2018	2018	2018
Actif						
Goodwill						0
Immeubles de placement	510.535	413.983	115.631	66.855	144.860	1.251.865
<i>Dont : Projets de développement</i>	32.911	49.957	422	415	0	83.706
<i>Immobilisations à usage propre</i>		7.352				7.352
Actifs détenus en vue de la vente		33.663				33.663
Autres actifs						0
TOTAL DE L'ACTIF						1.285.527
Capitaux propres et passifs						
Capitaux propres						
<i>Capitaux propres attribuables aux actionnaires de la société mère</i>						
<i>Intérêts minoritaires</i>						
Passif						
TOTAL CAPITAUX PROPRES ET PASSIFS						

INFORMATION REGLEMENTEE

Bruxelles, embargo jusqu'au 25.07.2019, 17:40 CET

Note 5. Revenus locatifs et charges relatives à la location (x 1.000 EUR)

	30.06.2019	30.06.2018
Revenus locatifs		
Revenu potentiel brut ¹	120.493	112.847
Vacance locative ²	-6.871	- 7.303
Loyers³	113.622	105.544
Gratuités locatives	-2.024	- 1.978
Concessions accordées aux locataires	-374	-286
Indemnités de rupture anticipée de bail ⁴	167	141
Revenus locatifs (schéma Arrêté Royal du 13.07.2014)	111.391	103.421
Charges relatives à la location	678	- 278
Loyer à payer sur locaux pris en location	-1	- 3
Réductions de valeur sur créances commerciales	7	- 275
Reprises de réductions de valeur sur créances commerciales	673	
Revenus locatifs, nets des charges relatives à la location (schéma analytique)	112.069	103.143
Reprises de loyers cédés et escomptés	4.392	4.736
Revenus locatifs, nets des charges relatives à la location, y compris reprises de loyers cédés et escomptés	116.460	107.879

La méthode de classification et de traitement des revenus et charges locatifs est décrite de manière détaillée dans le Rapport Financier Annuel 2018 à la page 174.

Note 6. Revenus financiers (x 1.000 EUR)

	30.06.2019	30.06.2018
Intérêts et dividendes reçus ⁵	217	190
Redevances de location-financement et similaires	2.778	2.614
Autre	2.611	3.342 ⁶
TOTAL	5.606	6.146

Les autres revenus financiers de l'exercice représentent des produits non récurrents liés aux indemnités perçues lors des apports en nature des 29.04.2019 et 26.06.2019 en compensation de l'attribution d'un droit entier au dividende aux nouvelles actions émises ces jours-là.

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

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

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

⁴ Les indemnités de rupture sont comptabilisées en une fois dans les comptes de résultats.

⁵ Le montant des dividendes reçus est nul au 30.06.2019 et au 30.06.2018.

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

INFORMATION REGLEMENTEE

Bruxelles, embargo jusqu'au 25.07.2019, 17:40 CET

Note 7. Charges d'intérêts nettes (x 1.000 EUR)

	30.06.2019	30.06.2018
Intérêts nominaux sur emprunts au coût amorti	-7.359	- 7.970
Emprunts bilatéraux - taux flottant	-1.141	- 1.877
Billets de trésorerie - taux flottant	-158	- 175
Crédits d'investissement - taux flottant ou fixe	-385	- 263
Obligations - taux fixe	-5.471	- 5.451
Obligations convertibles	-204	- 204
Reconstitution du nominal des dettes financières	-385	-387
Charges résultant d'instruments de couverture autorisés	-3.188	- 5.725
Instruments de couverture autorisés auxquels la comptabilité de couverture n'est pas appliquée	-3.188	- 5.725
Produits résultant d'instruments de couverture autorisés	0	0
Instruments de couverture autorisés auxquels la comptabilité de couverture n'est pas appliquée	0	0
Autres charges d'intérêts	-1.399	- 1.130
TOTAL	-12.331	- 15.212

Note 8. Autres charges financières (x 1.000 EUR)

	30.06.2019	30.06.2018
Frais bancaires et autres commissions	-230	- 284
Autres	-51	- 48
Plus/moins-values réalisées sur ventes d'instruments financiers		
Autres	-51	- 48
TOTAL	-281	- 332

Note 9. Variations de la juste valeur des actifs et passifs financiers (x 1.000 EUR)

	30.06.2019	30.06.2018
Instruments de couverture autorisés auxquels la comptabilité de couverture est appliquée	0	578
Variation de la juste valeur des instruments de couverture autorisés auxquels la comptabilité de couverture est appliquée	0	0
Impact du recyclage en comptes de résultats des instruments de couverture pour lesquels la relation au risque a pris fin	0	578
Instruments de couverture autorisés auxquels la comptabilité de couverture n'est pas appliquée	-32.056	-2.806
Variation de la juste valeur des instruments de couverture autorisés auxquels la comptabilité de couverture n'est pas appliquée	-30.532	-452
Obligations convertibles	-1.524	-2.354
Autres	-167	1.300¹
TOTAL	-32.223	-928

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

INFORMATION REGLEMENTEE

Bruxelles, embargo jusqu'au 25.07.2019, 17:40 CET

Note 10. Immeubles de placement (x 1.000 EUR)

	Immeubles disponibles à la location	Projets de développement	Immobilisations à usage propre	Total
Catégorie d'actifs¹	Niveau 3	Niveau 3	Niveau 3	
Au 01.01.2018	3.327.247	170.982	8.752	3.506.981
Investissements	14.408	22.370		36.778
Acquisitions	491.626	12.332		503.958
Transferts de/à projets de développement	53.859			53.859
Transferts de/à projets de développement et actifs détenus en vue de la vente		-87.522		-87.522
Ventes/Cessions (juste valeur des actifs vendus/cédés)	-339.171	-100		-339.271
Reprises de loyers cédés et escomptés	8.815			8.815
Variations de la juste valeur	26.229	-14.226	-1.400	10.603
Au 31.12.2018	3.583.014	103.836	7.352	3.694.202²
Investissements	5.189	11.718		16.907
Acquisitions	368.791	7.833		376.624
Transferts de/à projets de développement		-17.492		-17.492
Transferts de/à projets de développement et actifs détenus en vue de la vente	4.930			4.930
Ventes/Cessions (juste valeur des actifs vendus/cédés)	-26.537			-26.537
Reprises de loyers cédés et escomptés	4.392			4.392
Variations de la juste valeur	29.407	17.691	-45	47.054
Au 30.06.2019	3.969.186	123.587	7.307	4.100.080³

La juste valeur du portefeuille global telle que valorisée par les experts évaluateurs indépendants atteint 4.139.339 KEUR ; elle inclut les immeubles de placement pour 4.100.080 KEUR et les actifs détenus en vue de la vente pour 39.259 KEUR.

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

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

² Y compris la juste valeur des immeubles de placement ayant fait l'objet d'une cession de créances qui s'élève à 138.830 KEUR.

³ Y compris la juste valeur des immeubles de placement ayant fait l'objet d'une cession de créances qui s'élève à 135.991 KEUR.

INFORMATION REGLEMENTEE

Bruxelles, embargo jusqu'au 25.07.2019, 17:40 CET

Note 11. Instruments financiers (x 1.000 EUR)

30.06.2019						
(x 1.000 EUR)	Désignés à la juste valeur par le biais du résultat net	Mesurés obligatoirement à la juste valeur par le biais du résultat net	Actifs ou passifs financiers mesurés au coût amorti	Juste valeur	Intérêts courus non échus	Qualification des justes valeurs
Actifs financiers non courants	0	0	107.236	181.277	0	
Instruments de couverture	0	0	0	0	0	
<i>Instruments dérivés</i>	0	0	0	0	0	Niveau 2
Crédits et créances	0	0	107.236	181.277	0	
<i>Créances non courantes de location-financement</i>	0	0	104.803	178.845	0	Niveau 2
<i>Créances commerciales et autres actifs non courants</i>	0	0	2.433	2.433	0	Niveau 2
Actifs financiers courants	0	4	67.676	69.140	0	
Instruments de couvertures	0	4	0	4	0	
<i>Instruments dérivés</i>	0	4	0	4	0	Niveau 2
Crédits et créances	0	0	27.938	29.398	0	
<i>Créances courantes de location-financement</i>	0	0	2.067	3.527	0	Niveau 2
<i>Créances commerciales</i>	0	0	22.862	22.862	0	Niveau 2
<i>Autres</i>	0	0	3.009	3.009	0	Niveau 2
Trésorerie et équivalents de trésorerie	0	0	39.738	39.738	0	Niveau 2
TOTAL	0	4	174.912	250.417	0	

INFORMATION REGLEMENTEE

Bruxelles, embargo jusqu'au 25.07.2019, 17:40 CET

30.06.2019						
(x 1.000 EUR)	Désignés à la juste valeur par le biais du résultat net	Mesurés obligatoirement à la juste valeur par le biais du résultat net	Actifs ou passifs financiers mesurés au coût amorti	Juste valeur	Intérêts courus non échus	Qualification des justes valeurs
Passifs financiers non courants	224.212	79.500	664.135	980.617	3.787	
Dettes financières non courantes	224.212	0	650.765	887.748	3.585	
Obligations	0	0	314.119	321.827	2.380	Niveau 2
Obligations convertibles	220.597	0	0	220.597	324	Niveau 1
Obligations Remboursables en Actions (ORA)	3.615	0	0	3.615	0	Niveau 2
Etablissements de crédit	0	0	278.560	283.184	745	Niveau 2
Billets de trésorerie long terme	0	0	50.000	50.438	136	Niveau 2
Garanties locatives reçues et autres	0	0	8.087	8.087	0	Niveau 2
Autres passifs financiers non-courants	0	79.500	13.370	92.869	202	
Instruments dérivés	0	79.500	0	79.500	202	Niveau 2
Autres	0	0	13.370	13.370	0	Niveau 2
Passifs financiers courants	0	0	911.955	913.941	2.001	
Dettes financières courantes	0	0	876.644	878.812	2.001	
Billets de trésorerie	0	0	735.500	735.500	0	Niveau 2
Obligations	0	0	140.000	142.169	2.001	Niveau 2
Obligations convertibles	0	0	0	0	0	Niveau 1
Etablissements de crédit	0	0	1.119	1.119	0	Niveau 2
Autres	0	0	24	24	0	Niveau 2
Autres passifs financiers courants	0	0	0	0	0	
Instruments dérivés	0	0	0	0	0	Niveau 2
Dettes commerciales et autres dettes courantes	0	0	35.129	35.129	0	Niveau 2
TOTAL	224.212	79.500	1.575.907	1.894.558	5.788	

INFORMATION REGLEMENTEE

Bruxelles, embargo jusqu'au 25.07.2019, 17:40 CET

31.12.2018						
(x 1.000 EUR)	Désignés à la juste valeur par le biais du résultat net	Mesurés obligatoirement à la juste valeur par le biais du résultat net	Actifs ou passifs financiers mesurés au coût amorti	Juste valeur	Intérêts courus non échus	Qualification des justes valeurs
Actifs financiers non courants	-	9	103.110	152.668	-	
Instruments de couverture	-	9	-	9	-	
<i>Instruments dérivés</i>		9		9	-	Niveau 2
Crédits et créances	-	-	103.110	152.660	-	
<i>Créances non courantes de location-financement</i>	-	-	101.731	151.281	-	Niveau 2
<i>Créances commerciales et autres actifs non courants</i>	-	-	1.379	1.379	-	Niveau 2
Actifs financiers courants	-	-	56.192	57.125	-	
Instruments de couvertures	-	-	-	-	-	
<i>Instruments dérivés</i>	-	-	-	-	-	Niveau 2
Crédits et créances	-	-	29.015	29.948	-	
<i>Créances courantes de location-financement</i>	-	-	1.915	2.848	-	Niveau 2
<i>Créances commerciales</i>	-	-	24.091	24.091	-	Niveau 2
<i>Autres</i>	-	-	3.009	3.009	-	Niveau 2
Trésorerie et équivalents de trésorerie	-	-	27.177	27.177	-	Niveau 2
TOTAL	-	9	159.302	209.793	-	

INFORMATION REGLEMENTEE

Bruxelles, embargo jusqu'au 25.07.2019, 17:40 CET

31.12.2018						
(x 1.000 EUR)	Désignés à la juste valeur par le biais du résultat net	Mesurés obligatoirement à la juste valeur par le biais du résultat net	Actifs ou passifs financiers mesurés au coût amorti	Juste valeur	Intérêts courus non échus	Qualification des justes valeurs
Passifs financiers non courants	218.484	48.974	799.723	1.067.181	9.059	
Dettes financières non courantes	218.484	-	786.097	1.004.581	8.584	
<i>Obligations</i>	-	-	454.033	454.033	7.612	Niveau 2
<i>Obligations convertibles</i>	215.727	-	-	215.727	121	Niveau 1
<i>Obligations Remboursables en Actions (ORA)</i>	2.757	-	-	2.757	-	Niveau 2
<i>Etablissements de crédit</i>	-	-	268.517	268.517	851	Niveau 2
<i>Billets de trésorerie long terme</i>	-	-	56.000	56.000	-	Niveau 2
<i>Garanties locatives reçues et autres</i>	-	-	7.547	7.547	-	Niveau 2
Autres passifs financiers non-courants	-	48.974	13.626	62.600	475	
<i>Instruments dérivés</i>	-	48.974	-	48.974	475	Niveau 2
<i>Autres</i>	-	-	13.626	13.626	-	Niveau 2
Passifs financiers courants	-	-	636.531	636.531	112	
Dettes financières courantes	-	-	613.107	613.107	112	
<i>Billets de trésorerie</i>	-	-	572.500	572.500	-	Niveau 2
<i>Obligations</i>	-	-	-	-	-	Niveau 2
<i>Obligations convertibles</i>	-	-	-	-	-	Niveau 1
<i>Etablissements de crédit</i>	-	-	40.583	40.583	112	Niveau 2
<i>Autres</i>	-	-	24	24	-	Niveau 2
Autres passifs financiers courants	-	-	-	-	-	
<i>Instruments dérivés</i>	-	-	-	-	-	Niveau 2
Dettes commerciales et autres dettes courantes	-	-	23.424	23.424	-	Niveau 2
TOTAL	218.484	48.974	1.436.254	1.703.712	9.172	

INFORMATION REGLEMENTEE

Bruxelles, embargo jusqu'au 25.07.2019, 17:40 CET

Note 12. Capital et primes d'émission

(en nombre)	Total actions	
Nombre d'actions (A)	30.06.2019	31.12.2018
Au 01.01	22.993.248	21.350.874
Augmentation de capital	2.856.035	1.642.374
<i>Augmentation du capital du 02.07.2018</i>		1.642.374
<i>Augmentation du capital du 29.04.2019</i>	238.984	
<i>Augmentation du capital du 26.06.2019 (opération 1)</i>	1.183.737	
<i>Augmentation du capital du 26.06.2019 (opération 2)</i>	1.433.314	
Conversion d'obligations convertibles en actions ordinaires		
Au 30.06/31.12	25.849.283	22.993.248

Nombre d'actions propres détenues par le Groupe (B)	30.06.2019	31.12.2018
Au 01.01	40.347	42.172
Actions propres (vendues/acquises) – net	-1.808	-1.825
Au 30.06/31.12	38.539	40.347

Nombre d'actions en circulation (A-B)	30.06.2019	31.12.2018
Au 01.01	22.952.901	21.308.702
Augmentation de capital	2.856.035	1.642.374
<i>Augmentation du capital du 02.07.2018</i>		1.642.374
<i>Augmentation du capital du 29.04.2019</i>	238.984	
<i>Augmentation du capital du 26.06.2019 (opération 1)</i>	1.183.737	
<i>Augmentation du capital du 26.06.2019 (opération 2)</i>	1.433.314	
Conversion d'obligations convertibles en actions ordinaires		
Actions propres (vendues/acquises) – net	1.808	1.825
Au 30.06/31.12	25.810.744	22.952.901¹

¹ Le nombre d'actions en circulation comprend également les actions privilégiées qui s'élèvent au 30.06.2019 à 680.603 (31.12.2018 : 682.136). La variation s'explique par la conversion de 1.533 actions privilégiées en actions ordinaires au cours des six premiers mois de l'année 2019.

INFORMATION REGLEMENTEE

Bruxelles, embargo jusqu'au 25.07.2019, 17:40 CET

Note 13. Résultat par action

(x 1.000 EUR)	30.06.2019	30.06.2018
Résultat net des activités clés attribuable aux actions ordinaires et privilégiées	74.560	68.214
Résultat net des activités clés de la période	77.120	70.434
Intérêts minoritaires	-2.559	-2.220
Résultat sur instruments financiers attribuable aux actions ordinaires et privilégiées	-32.222	-1.239
Résultat sur instruments financiers de la période	-32.222	-928
Intérêts minoritaires	0	-312
Résultat sur portefeuille attribuable aux actions ordinaires et privilégiées	28.659	30.612
Résultat sur portefeuille de la période	28.683	31.009
Intérêts minoritaires	-25	-397
Résultat net attribuable aux actions ordinaires et privilégiées	70.997	97.587
Résultat net de la période	73.580	100.516
Intérêts minoritaires	-2.584	-2.929

Résultat par action (en EUR)	30.06.2019	30.06.2018
Résultat net – part du Groupe	70.996.675	97.586.784
Nombre d'actions ordinaires et privilégiées pris en compte dans le calcul du résultat par action	23.094.406	21.308.702
Résultat net des activités clés par action – part du Groupe	3,23	3,20
Résultat sur instruments financiers par action – part du Groupe	-1,40	-0,06
Résultat sur portefeuille par action – part du Groupe	1,24	1,44
Résultat net par action – part du Groupe	3,07	4,58

Résultat dilué par action (en EUR)	30.06.2019	30.06.2018
Résultat net dilué – part du Groupe	72.080.518	97.326.847
Nombre d'actions ordinaires ayant jouissance dans le résultat de la période tenant compte de la conversion théorique des obligations convertibles et des options sur actions	24.516.545	22.732.004
Résultat net dilué par action – part du Groupe	2,94¹	4,28²

¹ Conformément à l'IAS 33, les ORA émises en 2011, les obligations convertibles émises en 2016 ainsi que 32.542 actions propres du stock option plan ont été prises en compte dans le calcul du résultat net dilué par action au 30.06.2019 car elles ont un impact dilutif.

² Conformément à l'IAS 33, les ORA émises en 2011, les obligations convertibles émises en 2016 ainsi que 36.175 actions propres du stock option plan ont été prises en compte dans le calcul du résultat net dilué par action au 30.06.2018 car elles ont un impact dilutif.

INFORMATION REGLEMENTEE

Bruxelles, embargo jusqu'au 25.07.2019, 17:40 CET

Note 14. Critères et périmètre de consolidation

Les entités suivantes sont entrées dans le périmètre de consolidation au cours du premier semestre de 2019.

Périmètre de consolidation

Nom et adresse du siège social des filiales détenues à 100% par le Groupe (consolidation globale)	Participation directe et indirecte et droits de vote (en %)
CAREINPRO SA 0663.738.831 Boulevard de la Woluwe 58 1200 Bruxelles	100
CURA INVEST SA 0465.524.972 Boulevard de la Woluwe 58 1200 Bruxelles	100
GECARE 1 SA 0720.629.826 Boulevard de la Woluwe 58 1200 Bruxelles	100
GESTONE V SA 0722.901.804 Boulevard de la Woluwe 58 1200 Bruxelles	100
GESTONE VI SA 0722.902.495 Boulevard de la Woluwe 58 1200 Bruxelles	100
LEX 85 0811.625.031 Boulevard de la Woluwe 58 1200 Bruxelles	100
LIGNE INVEST 0873.682.611 Boulevard de la Woluwe 58 1200 Bruxelles	100
MUZIKANTENWIJK SPRL 0539.837.068 Boulevard de la Woluwe 58 1200 Bruxelles	100
PLOEGDRIES SPRL 0660.852.684 Boulevard de la Woluwe 58 1200 Bruxelles	100
PROFILIA SPRL 0876.135.375 Boulevard de la Woluwe 58 1200 Bruxelles	100
QUATRO BUILD SA 0885.032.255 Boulevard de la Woluwe 58 1200 Bruxelles	100
RUSTHUIS MARTINA SPRL 0677.685.451 Boulevard de la Woluwe 58 1200 Bruxelles	100
STERN FIIS V 0722.900.319 Boulevard de la Woluwe 58 1200 Bruxelles	100

INFORMATION REGLEMENTEE

Bruxelles, embargo jusqu'au 25.07.2019, 17:40 CET

Critères de consolidation

Les critères de consolidation publiés dans le Rapport Financier Annuel 2018 n'ont pas été modifiés et sont dès lors toujours les critères utilisés par le Groupe Cofinimmo.

Note 15. Transactions entre parties liées

Durant le premier semestre de 2019, il n'y a pas eu de transactions entre parties liées au sens de la norme IAS 34 et de l'Article 8 de l'Arrêté Royal du 13.07.2014, autres que celles décrites en note 44 des comptes consolidés au 31.12.2018 (page 232 du Rapport Financier Annuel 2018).

3. Déclaration de conformité

Le Conseil d'Administration de Cofinimmo SA assume la responsabilité du contenu de ce Rapport Financier Semestriel 2019, sous réserve de l'information fournie par des tiers, y compris les rapports du commissaire et des experts immobiliers. Monsieur Jacques van Rijckevorsel, en qualité de Président du Conseil d'Administration, Mesdames Inès Archer-Toper, Diana Monissen, Françoise Roels, Cécile Scalais et Kathleen Van den Eynde et Messieurs Jean-Pierre Hanin, Jean Kotarakos, Olivier Chapelle, Xavier de Walque, Maurice Gauchot et Benoit Graulich, en qualité d'Administrateurs, déclarent qu'à leur connaissance :

1. le Rapport Financier Semestriel 2019 contient un exposé fidèle des événements importants et, le cas échéant, des principales transactions entre parties liées survenues au cours du semestre, et de leur incidence sur le jeu des états financiers ;
2. le Rapport Financier Semestriel 2019 ne comporte aucune omission qui serait de nature à altérer significativement la portée d'une quelconque déclaration qu'il contient ;
3. le jeu d'états financiers, établi conformément aux normes comptables applicables et ayant fait l'objet d'une revue limitée par le commissaire réviseur, donne une image fidèle du patrimoine, de la situation financière et des résultats de Cofinimmo et des filiales comprises dans la consolidation, le Rapport de Gestion Intermédiaire comportant par ailleurs une perspective pour le résultat de l'année prochaine ainsi qu'un commentaire sur les risques et incertitudes auxquels est confrontée l'entreprise (voir pages 2 à 5 du Rapport Financier Annuel 2018).

4. Informations sur les déclarations prévisionnelles

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

INFORMATION REGLEMENTEE

Bruxelles, embargo jusqu'au 25.07.2019, 17:40 CET

Pour tout renseignement:

Gunther De Backer

Head of External Communication & Investor Relations

Tel.: +32 2 373 00 00

shareholders@cofinimmo.be

Kenneth De Kegel

Communication & Shareholder Officer

Tel.: +32 2 373 00 00

shareholders@cofinimmo.be

À 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 plus 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 30.06.2019, la capitalisation boursière totale de Cofinimmo s'élevait à environ 3 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



5. Annexes

Annexe 1 : Rapport des experts évaluateurs indépendants

Rapport de l'expert immobilier



Bruxelles, le 8 juillet 2019

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

Concerne : Evaluation au 30 juin 2019

Contexte

Cofinimmo nous a mandatés pour procéder à la valorisation de son patrimoine immobilier au **30 juin 2019** dans le cadre de la préparation de ses états financiers à cette date.

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

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

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

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

Le portefeuille santé en Allemagne est évalué par PwC Allemagne.

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

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

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

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

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

Opinion

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

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

Méthode d'Evaluation

Notre méthodologie d'évaluation repose principalement sur quatre méthodes :

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

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

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

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

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

LA MÉTHODE DE LA VALEUR RÉSIDUELLE

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

LA MÉTHODE DES COMPARABLES DE MARCHÉ

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

Frais transactionnels

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

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

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

Actifs sous cession de créance

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

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

Tenant compte des trois opinions, la valeur d'investissement (frais d'acquisition non déduits) du patrimoine immobilier de Cofinimmo au 30 juin 2019 s'établit à 4.311.794.000 EUR.

Tenant compte des trois opinions, la juste valeur (frais d'acquisition déduits) du patrimoine immobilier de Cofinimmo au 30 juin 2019, correspondant à la « Fair Value », au sens du référentiel IAS/IFRS, s'établit à 4.139.339.000 EUR.

Sur cette base, les rendements sur loyers perçus ou contractuels, y compris actifs sous cession de créances, hors projets, immeubles en cours de rénovation, terrains et immeubles destinés à la vente et après application d'un loyer fictif sur locaux occupés par Cofinimmo, s'établissent à 6,04 % de la valeur d'investissement.

En supposant les immeubles entièrement loués, le rendement passerait à 6,26% de la valeur d'investissement.

Les immeubles de placements ont un taux d'occupation de 96,47%.

La moyenne du niveau des loyers contractuels et la valeur locative sur les espaces vides (hors projets et immeubles en rénovation, immeubles destinés à la vente et actifs ayant fait l'objet de cession de créances) est supérieure de 1,31% à la valeur locative normale estimée pour le patrimoine à ce jour.

Le patrimoine est réparti comme suit :

	Valeur d'investissement	Juste valeur	% de la juste valeur
Immobilier de santé	2.340.167.000	2.250.289.000	54,36%
Bureaux	1.362.639.000	1.329.404.200	32,12%
Immobilier de réseaux de distribution	608.988.000	559.645.400	13,52%
TOTAL	4.311.794.000	4.139.339.000*	100%

* arrondi au millier

Opinion de PwC

PwC estime, pour la part du patrimoine immobilier de Cofinimmo qu'elle évalue au 30 juin 2019, la valeur d'investissement à 1.557.824.000 EUR et la juste valeur (frais transactionnels déduits) à 1.503.472.000 EUR.



Jean-Paul DUCARME FRICS (**)
Director PwC



Ann SMOLDERS (*)
Partner PwC

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

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

Opinion de C&W

C&W estime, pour la part du patrimoine immobilier de Cofinimmo qu'elle évalue au 30 juin 2019, la valeur d'investissement à 2.299.852.000 EUR et la juste valeur (frais transactionnels déduits) à 2.194.979.000 EUR.



Emeric Inghels, MRICS
C&W Partner

Opinion de JLL

JLL sprl et JLL Expertises estiment, pour la part du patrimoine immobilier de Cofinimmo qu'elle évalue au 30 juin 2019, la valeur d'investissement à 454.118.000 EUR et la juste valeur (frais transactionnels déduits) à 440.888.000 EUR.



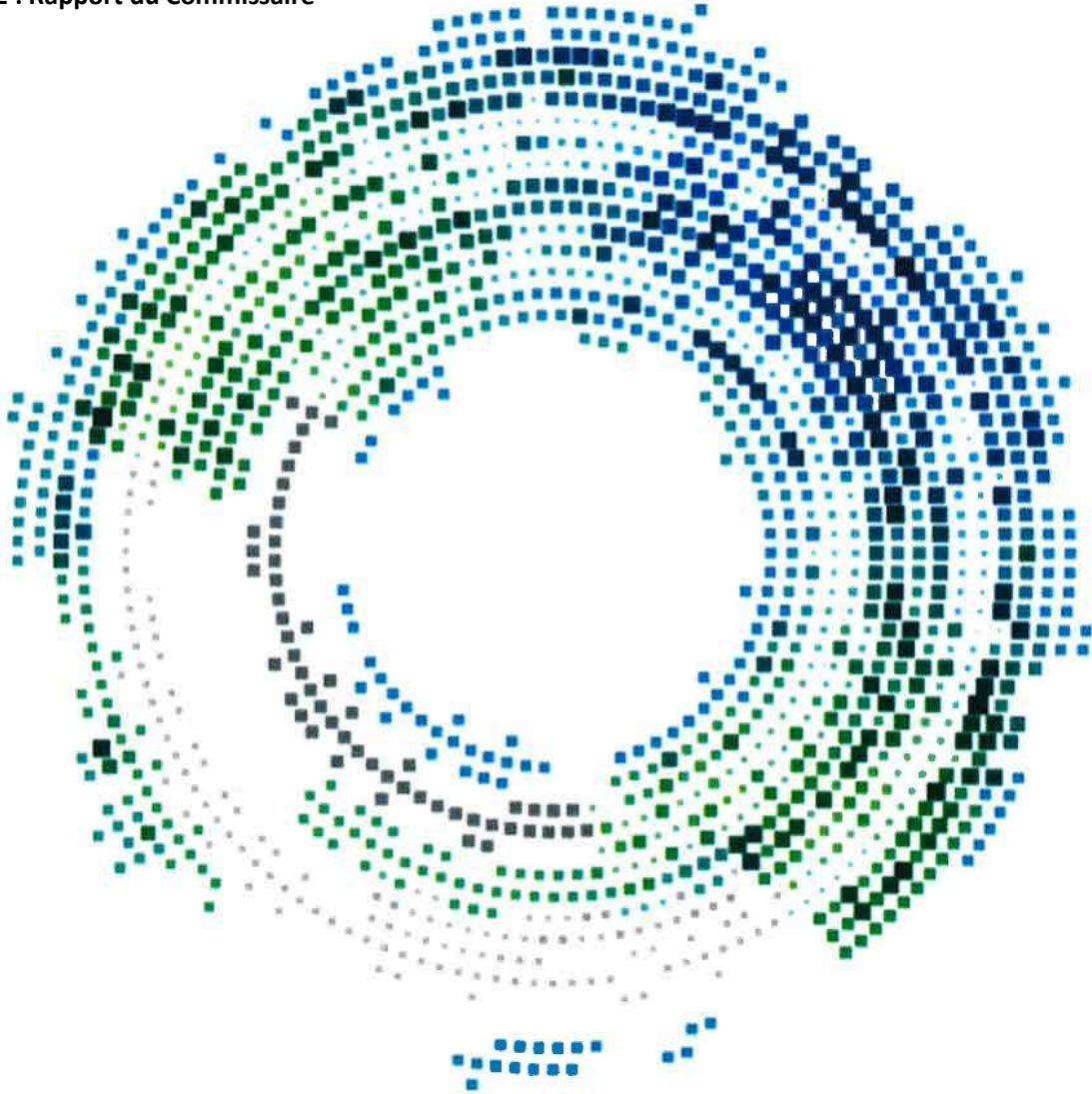
Roderick Scrivener, FRICS
JLL Director

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

Cushman & Wakefield Belgium S.A.
Rue Royale 197
1000 Brussels - Belgium
Tel: +32 (0)2 510 08 34
Fax: +32 (0)2 512 04 42
www.cushmanwakefield.be

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

Annexe 2 : Rapport du Commissaire



Cofinimmo SA

Rapport d'examen limité sur l'information financière intermédiaire consolidée pour le semestre clôturé le 30 juin 2019

Rapport d'examen limité sur l'information financière intermédiaire consolidée de Cofinimmo SA pour le semestre clôturé le 30 juin 2019

Dans le cadre de notre mandat de commissaire, nous vous faisons rapport sur l'information financière intermédiaire consolidée. Cette information financière intermédiaire consolidée comprend le bilan consolidé résumé clôturé le 30 juin 2019, le compte de résultats consolidé résumé, l'état consolidé résumé du résultat global, l'état consolidé résumé des variations des capitaux propres et le tableau consolidé résumé des flux de trésorerie pour le semestre clôturé à cette date, ainsi que les notes sélectives 1 à 15.

Rapport sur l'information financière intermédiaire consolidée

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

Le total de l'actif mentionné dans le bilan consolidé résumé s'élève à 4 448 millions EUR et le bénéfice consolidé (part du groupe) de la période s'élève à 71 millions EUR.

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

Etendue de l'examen limité

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

Conclusion

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

Zaventem, le 25 juillet 2019

Le commissaire



DELOITTE Réviseurs d'Entreprises SCRL

Représentée par Rik Neckebroeck

Deloitte.

Deloitte Bedrijfsrevisoren/Réviseurs d'Entreprises

Coöperatieve vennootschap met beperkte aansprakelijkheid/Société coopérative à responsabilité limitée

Registered Office: Gateway building, Luchthaven Brussel Nationaal 1 J, B-1930 Zaventem

VAT BE 0429.053.863 - RPR Brussel/RPM Bruxelles - IBAN BE 17 2300 0465 6121 - BIC GEBABEBB

Member of Deloitte Touche Tohmatsu Limited