

INFORMATION REGLEMENTEE

Bruxelles, embargo jusqu'au 07.11.2019, 17:40 CET

## Informations trimestrielles

3<sup>ème</sup> trimestre 2019

### Résultats solides :

- Résultat net des activités clés – part du Groupe : 121 millions EUR (107 millions EUR au 30.09.2018)
- Confirmation de la prévision de dividende brut pour l'exercice 2019, payable en 2020 : 5,60 EUR par action ordinaire, en hausse par rapport à 2018

### Investissements en immobilier de santé depuis le 01.07.2019 :

- Extension du portefeuille de santé à l'Espagne avec cinq projets de construction pour un montant total de 45 millions EUR
- Investissements de 91 millions EUR en Allemagne, aux Pays-Bas et en Espagne
- Avec 2,4 milliards EUR, l'immobilier de santé représente 56% du portefeuille, qui atteint 4,3 milliards EUR

### Recentrage du portefeuille de bureaux :

- Signature des actes notariés pour la vente de deux immeubles pour 12 millions EUR et d'un compromis de vente pour 4 millions EUR dans la zone décentralisée de Bruxelles
- Annonce le 18.07.2019 de la vente des immeubles Souverain 23 et 25

### Performances opérationnelles en hausse :

- Revenus locatifs bruts en hausse de 9,1% sur les neuf premiers mois de l'exercice (ou 2,2% à périmètre constant)
- Taux d'occupation élevé : 96,8% (95,8% au 31.12.2018)
- Durée résiduelle des baux particulièrement longue : 12 ans

### Gestion de la structure financière :

- 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 : 42,2% (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 trimestre écoulé se clôture sur de très bons résultats. Il est également marqué par l'extension des activités en immobilier de santé du groupe à l'Espagne conformément à notre stratégie de croissance. 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 07.11.2019, 17:40 CET

1.	Résumé de l'activité depuis le 01.07.2019 .....	3
2.	Chiffres clés consolidés .....	4
2.1.	Données globales .....	4
2.2.	Données par action – part du Groupe .....	4
2.3.	Indicateurs de performance selon le référentiel EPRA .....	5
3.	Evolution du portefeuille .....	6
4.	Principaux événements intervenus dans le courant du troisième trimestre de 2019 .....	7
4.1.	Immobilier de santé en Belgique .....	7
4.2.	Immobilier de santé en Allemagne .....	7
4.3.	Immobilier de santé aux Pays-Bas.....	8
4.4.	Immobilier de santé en France.....	9
4.5.	Immobilier de santé en Espagne .....	10
4.6.	Immobilier de réseaux de distribution.....	11
4.7.	Bureaux.....	12
4.8.	Partenariat Public-Privé .....	13
5.	Événements intervenus après le 30.09.2019 .....	14
6.	Résultats opérationnels .....	15
6.1.	Taux d'occupation (calculé sur base des revenus locatifs) .....	15
6.2.	Durée résiduelle moyenne des baux .....	16
6.3.	Variation des revenus locatifs bruts à portefeuille constant.....	16
7.	Gestion des ressources financières.....	17
7.1.	Opérations de financement depuis le 01.01.2019.....	17
7.2.	Maturité de la dette.....	17
7.3.	Ratio d'endettement consolidé.....	18
7.4.	Coût de la dette.....	18
7.5.	Notation financière .....	19
7.6.	Actions privilégiées .....	19
8.	Compte de résultats consolidé – Schéma analytique (x 1.000 EUR).....	21
9.	Bilan consolidé (x 1.000 EUR) .....	24
10.	Patrimoine immobilier au 30.09.2019 .....	26
11.	Programme d'investissements 2019.....	28
12.	Autres événements .....	30
13.	Principaux risques et incertitudes .....	30
14.	Calendrier de l'actionnaire .....	30

**INFORMATION REGLEMENTEE**

Bruxelles, embargo jusqu'au 07.11.2019, 17:40 CET

## 1. Résumé de l'activité depuis le 01.07.2019

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.

Le troisième trimestre de l'année 2019 a été marqué par l'extension du portefeuille de santé du groupe Cofinimmo à l'Espagne. Le 05.09.2019, Cofinimmo y annonçait son implantation avec un premier programme de cinq projets de construction pour un budget d'investissement total d'environ 45 millions EUR. Ces projets sont déjà pré-loués à l'un des plus grands exploitants en Espagne, CLECE. De plus, durant le trimestre écoulé, Cofinimmo a investi plus de 90 millions EUR dans différents sous-secteurs de l'immobilier de santé, principalement en Allemagne et aux Pays-Bas. Au 30.09.2019, les actifs de santé (2,4 milliards EUR, en croissance de 26% par rapport au 31.12.2018) représentent 56% du portefeuille du Groupe qui atteint 4,3 milliards EUR.

Dans le secteur des bureaux, les actes notariés pour la vente de Colonel Bourg 105 et de Woluwe 102 ont été signés comme prévu lors du troisième trimestre. Et le 18 juillet dernier, Cofinimmo a conclu une convention inconditionnelle sous seing privé relative à la vente des immeubles Souverain 23 et 25 pour un montant de 50 millions EUR. La stratégie en place dans ce secteur 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. Après le 30.09.2019, Cofinimmo a annoncé la cession de l'immeuble de bureaux Corner Building dans la zone décentralisée de Bruxelles, pour plus de 4 millions EUR.

Le financement de la société a aussi connu une transaction majeure depuis le début du second semestre : Cofinimmo 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 (taux d'occupation de 96,8%, revenus locatifs bruts en hausse de 2,2% à périmètre constant, marge d'exploitation à 82,7%), lui ont permis de réaliser un résultat net des activités clés – part du Groupe de 121 millions EUR au 30.09.2019, supérieur aux prévisions<sup>1</sup>, à comparer aux 107 millions EUR qui avaient été réalisés au 30.09.2018. Le résultat net des activités clés – part du Groupe par action s'élève à 5,06 EUR (supérieur aux prévisions, à comparer à 4,89 EUR au 30.09.2018) 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 134 millions EUR (soit 5,56 EUR par action) au 30.09.2019, contre 145 millions EUR (soit 6,62 EUR par action) au 30.09.2018. Cette fluctuation est principalement due à la plus-value réalisée en 2018 sur la concession de l'emphytéose relative aux immeubles Egmont I et II.

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 42,2%, conférant à Cofinimmo une capacité d'investissement pour poursuivre ses ambitions de croissance.

<sup>1</sup> 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 07.11.2019, 17:40 CET

**2. Chiffres clés consolidés**

**2.1. Données globales**

<b>(x 1.000.000 EUR)</b>	<b>30.09.2019</b>	<b>31.12.2018</b>
Portefeuille d'immeubles de placement (en juste valeur)	4.259	3.728
<b>(x 1.000 EUR)</b>	<b>30.09.2019</b>	<b>30.09.2018</b>
Résultat immobilier	171.191	156.250
Résultat d'exploitation avant résultat sur portefeuille	140.458	128.583
Résultat net des activités clés – part du Groupe*	121.350	106.951
Résultat sur instruments financiers – part du Groupe*	-47.443	5.570
Résultat sur portefeuille - part du Groupe*	59.672	32.237
Résultat net - part du Groupe*	133.579	144.758
Marge d'exploitation*	82,7%	82,9%
	<b>30.09.2019</b>	<b>31.12.2018</b>
Frais d'exploitation/valeur moyenne du patrimoine en gestion* <sup>1</sup>	0,98%	1,01%
Durée pondérée résiduelle des baux <sup>2</sup> (en années)	12	11
Taux d'occupation <sup>3</sup>	96,8%	95,8%
Rendement locatif brut si portefeuille loué à 100% <sup>4</sup>	6,2%	6,5%
Rendement locatif net si portefeuille loué à 100% <sup>5</sup>	5,8%	5,9%
Ratio d'endettement <sup>6</sup>	42,2%	43,0%
Coût moyen de la dette* <sup>7</sup>	1,5%	1,9%
Maturité moyenne de la dette (en années)	4	4

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

<b>(en EUR)</b>	<b>30.09.2019</b>	<b>30.09.2018</b>
<b>Résultat net des activités clés – part du Groupe</b>	<b>5,06</b>	<b>4,89</b>
Résultat sur instruments financiers – part du Groupe	-1,98	0,25
Résultat sur portefeuille – part du Groupe	2,49	1,47
<b>Résultat net – part du Groupe</b>	<b>5,56</b>	<b>6,62</b>

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

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

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

<sup>3</sup> Calculé en fonction des loyers réels (hors projets de développement et actifs détenus en vue de la vente) et, pour les espaces inoccupés, de la valeur locative estimée par les experts évaluateurs indépendants.

<sup>4</sup> Loyers passants, augmentés de la valeur locative estimée des surfaces inoccupées, le tout divisé par la valeur d'investissement du portefeuille (frais de transaction non déduits), projets de développement et actifs détenus en vue de la vente exclus.

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

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

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

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

**INFORMATION REGLEMENTEE**

Bruxelles, embargo jusqu'au 07.11.2019, 17:40 CET

Valeur intrinsèque de l'action (en EUR)	30.09.2019	31.12.2018
Actif net réévalué par action en juste valeur <sup>1</sup> après répartition du dividende de l'exercice 2018*	92,33	85,34
Actif net réévalué par action en valeur d'investissement <sup>2</sup> après répartition du dividende de l'exercice 2018*	97,09	90,04

Valeur intrinsèque diluée de l'action (en EUR)	30.09.2019	31.12.2018
Actif net dilué réévalué par action en juste valeur <sup>1</sup> après répartition du dividende de l'exercice 2018	92,22	85,20
Actif net dilué réévalué par action en valeur d'investissement <sup>2</sup> après répartition du dividende de l'exercice 2018	96,98	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 30.09.2019 et au 31.12.2018, car elles auraient eu un impact relatif.

**2.3. Indicateurs de performance selon le référentiel EPRA<sup>3</sup>**

(en EUR par action)	30.09.2019	30.09.2018
EPRA Résultat*	5,06	4,89
EPRA Résultat dilué*	5,05	4,89
(en EUR par action)	30.09.2019	31.12.2018
EPRA Valeur de l'Actif Net (VAN)*	99,21	94,76
EPRA Valeur de l'Actif Net Ajustée (VANNN)*	95,07	92,48
	30.09.2019	31.12.2018
EPRA Rendement Initial Net (RIN)*	5,6%	5,6%
EPRA RIN Ajusté*	5,7%	5,7%
EPRA Taux de vacance locative*	3,2%	4,3%
EPRA Ratio de coûts (frais directs de vacance inclus)*	22,4%	23,2%
EPRA Ratio de coûts (frais directs de vacance exclus)*	17,8%	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 30.09.2019, au 31.12.2018 et au 30.09.2018, elles n'ont pas été prises en compte dans le calcul de l'EPRA Résultat dilué, de l'EPRA VAN et de l'EPRA VANNN à ces dates.

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

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

<sup>3</sup> Données non requises par la réglementation sur les SIR et non soumises à un contrôle de la part des autorités publiques.

**INFORMATION REGLEMENTEE**

Bruxelles, embargo jusqu'au 07.11.2019, 17:40 CET

**3. Evolution du portefeuille**

Secteur	Investissements durant les neuf premiers mois de 2019	Désinvestissements durant les neuf premiers mois de 2019	Investissements durant le troisième trimestre de 2019	Désinvestissements durant le troisième trimestre de 2019	Juste valeur au 30.09.2019	Référence
Immobilier de santé	468 millions EUR <sup>1</sup>	24 millions EUR	91 millions EUR	-	2,4 milliards EUR	4.1 à 4.5
Réseaux de distribution	2 millions EUR	5 millions EUR	1 million EUR	1 million EUR	0,6 milliard EUR	4.6
Bureaux	33 millions EUR	17 millions EUR	4 millions EUR	12 millions EUR	1,3 milliard EUR	4.7
<b>TOTAL</b>	<b>503 millions EUR<sup>2</sup></b>	<b>46 millions EUR</b>	<b>96 millions EUR</b>	<b>13 millions EUR</b>	<b>4,3 milliards EUR</b>	<b>/</b>

<sup>1</sup> Dont 464 millions EUR en immeuble de placement et 4 millions EUR en créances de locations-financement.

<sup>2</sup> Dont 500 millions EUR en immeuble de placement et 4 millions EUR en créances de locations-financement.

**INFORMATION REGLEMENTEE**

Bruxelles, embargo jusqu'au 07.11.2019, 17:40 CET

#### 4. Principaux événements intervenus dans le courant du troisième trimestre de 2019

##### 4.1. Immobilier de santé en Belgique

- Investissements durant les neuf premiers mois de 2019 : 300 millions EUR
- Désinvestissements durant les neuf premiers mois de 2019 : 15 millions EUR
- Portefeuille immobilier de santé en Belgique au 30.09.2019 : 1.206 millions EUR

Le portefeuille d'immobilier de santé de Cofinimmo en Belgique représente une juste valeur de 1,2 milliard EUR. Au cours des neuf premiers mois de 2019, Cofinimmo y a investi 300 millions EUR et a procédé à une cession de 15 millions EUR. Au cours du troisième trimestre 2019, le portefeuille d'immobilier de santé de Cofinimmo en Belgique n'a pas connu de variation de périmètre.

##### 4.2. Immobilier de santé en Allemagne

- Investissements durant les neuf premiers mois de 2019 : 95 millions EUR
- Investissements durant le troisième trimestre de 2019 : 63 millions EUR
- Portefeuille immobilier de santé en Allemagne au 30.09.2019 : 491 millions EUR

Cofinimmo détient un portefeuille d'immobilier de santé d'une juste valeur de 491 millions EUR en Allemagne. Au cours des neuf premiers mois de 2019, Cofinimmo y a investi 95 millions EUR dont 63 millions EUR durant le troisième trimestre.

##### Principales réalisations du troisième trimestre :

- **Acquisition d'un portefeuille de quatre maisons de repos et de soins<sup>1</sup>**

Le 30.04.2019, 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 m<sup>2</sup> et comptent environ 430 lits.

Le 30.07.2019, toutes les conditions ont été levées et le prix d'acquisition a été payé. Une enveloppe de 6 millions EUR était également prévue pour des travaux. Travaux compris, le prix d'acquisition était de l'ordre de 50 millions EUR.

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

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

<sup>1</sup> 'Residenz Am Burgberg' est située à Denklingen dans le Land de Rhénanie du Nord-Westphalie, 'Burg Binsfeld' est située à Nörvenich dans le Land de Rhénanie du Nord-Westphalie, 'Belvedere am Burgberg' est située à Bad Harzburg en Basse-Saxe et 'Am Schloss' est située à Neustadt-Glewe dans l'état de Mecklembourg-Poméranie-Occidentale.

**INFORMATION REGLEMENTEE**

Bruxelles, embargo jusqu'au 07.11.2019, 17:40 CET

#### 4.3. Immobilier de santé aux Pays-Bas

- Investissements durant les neuf premiers mois de 2019 : 65 millions EUR
- Désinvestissements durant les neuf premiers mois de 2019 : 9 millions EUR
- Investissements durant le troisième trimestre de 2019 : 25 millions EUR
- Portefeuille immobilier de santé aux Pays-Bas au 30.09.2019 : 280 millions EUR

Le portefeuille d'immobilier de santé néerlandais de Cofinimmo représente une juste valeur de 280 millions EUR. Au cours des neuf premiers mois de 2019, Cofinimmo y a investi 65 millions EUR, dont 25 millions EUR durant le troisième trimestre, et a procédé à une cession de 9 millions EUR.

#### Principales réalisations du troisième trimestre :

##### - **Acquisition d'un centre de consultations médicales à Weesp**

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 m<sup>2</sup>. 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 net<sup>1</sup> et ont une durée résiduelle moyenne de six 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.

##### - **Acquisition d'un site d'immobilier de santé à Zoetermeer**

Le 21.08.2019, Cofinimmo a acquis, à travers sa filiale Superstone NV, une clinique de réhabilitation, en plein cœur de Zoetermeer, à proximité de La Haye, pour près de 10 millions EUR. La clinique a été construite en 1997 et a été agrandie en 2008 par l'ajout d'un troisième étage. L'établissement compte une superficie hors sol d'environ 9.100 m<sup>2</sup> et abrite plusieurs prestataires de soins. Il bénéficie d'une excellente localisation, à quelques pas d'un arrêt de tram, sur un campus de soins où se situe entre autres l'hôpital 'het Langeland', en cours d'agrandissement (clinique orthopédique et parking). L'immeuble dispose d'un certificat énergétique de niveau A.

Cofinimmo a repris le bail conclu récemment avec WelThuis BV. Il s'agit d'un bail triple net<sup>2</sup> d'une durée résiduelle de 10 ans, indexé annuellement suivant l'indice à la consommation néerlandais. Le rendement initial brut s'élève à plus de 6%.

L'immeuble est loué à WelThuis BV, une filiale à 100% de Stichting Fundis, avec laquelle Cofinimmo entretient déjà une collaboration dans le cadre de la rénovation lourde d'un centre de réhabilitation et la démolition et redéveloppement d'une maison de repos et de soins à Rotterdam<sup>3</sup>. WelThuis BV sous-loue une partie de l'immeuble, notamment à l'hôpital 'het LangeLand', GGZ Rivierduinen et Basalt Revalidatie, et gère sur le même site une grande maison de repos et de soins.

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

<sup>2</sup> Les assurances, impôts et l'entretien sont à charge du locataire.

<sup>3</sup> Voir également communiqué de presse du 20.07.2018.

**INFORMATION REGLEMENTEE**

Bruxelles, embargo jusqu'au 07.11.2019, 17:40 CET

- **Acquisition d'un centre de consultations médicales à Bergeijk**

Le 12.09.2019, Cofinimmo a acquis, par le biais d'une filiale, le futur centre de consultations médicales de Bergeijk, situé à environ 20 km de Eindhoven dans le Brabant-Septentrional, près de la frontière belge, pour un montant de plus de 5 millions EUR.

L'immeuble acquis est une ancienne agence bancaire d'une superficie hors-sols d'environ 3.200 m<sup>2</sup>, construite en 2001 dans le centre de Bergeijk, l'une des municipalités les plus vertes d'Europe<sup>1</sup>. La rénovation comprendra notamment le renouvellement des installations techniques de l'immeuble et l'aménagement de salles de consultation pour les différents prestataires de soins. L'immeuble obtiendra un label énergétique de niveau A.

Partenaire de Cofinimmo depuis 2016<sup>2</sup>, Maron Healthcare, qui s'est occupé de la reconversion et de la vente de l'immeuble, se chargera de l'exécution des travaux. Cofinimmo prendra le financement en charge dans le cadre d'une convention 'turn-key' pour un montant total de plus de 2 millions EUR. Le début des travaux est planifié pour le dernier trimestre de 2019 et la livraison devrait avoir lieu dans le courant du deuxième trimestre de 2020.

Actuellement, 80% de l'immeuble est pré-loué à divers prestataires de soins. Il s'agit de baux de type double net<sup>3</sup> qui ont une durée résiduelle moyenne de 15 ans, annuellement indexés suivant l'indice des prix à la consommation aux Pays-Bas. Le rendement initial brut s'élève à environ 6%.

**4.4. Immobilier de santé en France**

- **Investissements durant les neuf premiers mois de 2019 : 1 million EUR**
- **Portefeuille immobilier de santé en France au 30.09.2019 : 386 millions EUR**

Cofinimmo détient un portefeuille d'immobilier de santé d'une juste valeur de 386 millions EUR en France. Au cours du troisième trimestre 2019, le portefeuille d'immobilier de santé de Cofinimmo en France n'a pas connu de variation de périmètre.

<sup>1</sup> Bergeijk a en effet gagné la médaille d'or dans la compétition européenne 'Entente Florale Europe' en 2013.

<sup>2</sup> Maron Healthcare est un gestionnaire spécialisé, avec lequel Cofinimmo a signé un accord de collaboration depuis 2016. Sa mission est de maintenir le taux d'occupation des différents centres de consultations médicales aux Pays-Bas à un niveau optimal en veillant particulièrement à la complémentarité des professions et services médicaux représentés dans les différents centres.

<sup>3</sup> Les coûts d'entretien de la structure du bâtiment et des équipements techniques sont assumés par le propriétaire.

**INFORMATION REGLEMENTEE**

Bruxelles, embargo jusqu'au 07.11.2019, 17:40 CET

#### 4.5. Immobilier de santé en Espagne

- **Investissements durant les neuf premiers mois de 2019 : 3 millions EUR**
- **Investissements durant le troisième trimestre de 2019 : 3 millions EUR**
- **Portefeuille immobilier de santé en Espagne au 30.09.2019 : 3 millions EUR**

Cofinimmo détient un portefeuille d'immobilier de santé d'une juste valeur de 3 millions EUR en Espagne.

#### Principales réalisations du troisième trimestre :

- **Cofinimmo étend son portefeuille de santé à l'Espagne**

Le 05.09.2019, Cofinimmo annonçait son implantation en Espagne avec un premier programme de cinq projets de construction en immobilier de santé. Le budget d'investissement total pour les terrains et les travaux s'élève à 45 millions EUR. Les projets sont déjà pré-loués à l'un des plus grands exploitants en Espagne.

L'Espagne offre des perspectives intéressantes à Cofinimmo dans le développement de son portefeuille et dans le déploiement de son expertise immobilière. L'Espagne ayant besoin de davantage de maisons de repos et de soins modernes, Cofinimmo a pour ambition de contribuer à répondre à ce besoin en mettant à profit sa longue expérience dans le développement et la rénovation d'établissements dédiés aux soins.

Le groupe Cofinimmo a conclu des accords (via sa filiale Gloria Health Care Properties, S.L.U.) relatifs à l'acquisition d'un premier terrain à Vigo dans la communauté autonome de Galice, dans le nord-ouest de l'Espagne. Une maison de repos et de soins est en cours de construction sur ce terrain.

L'immeuble sera composé d'un rez-de-chaussée et de sept étages. Il offrira 140 lits, répartis sur une superficie hors-sol d'environ 5.000 m<sup>2</sup>. Le budget d'investissement s'élève à presque 8 millions EUR. Les travaux ont débuté en mai et la livraison est prévue pour novembre 2020. Le bail de type double net<sup>1</sup> aura une durée de 20 ans et le rendement brut initial s'élèvera à 6%. Le bail sera indexé annuellement selon l'indice espagnol des prix à la consommation. Construit dans un quartier qui n'en dispose pas encore, cet immeuble complètera le réseau de maisons de repos à Vigo. Il fournira une très haute performance énergétique, de niveau A.

Outre le projet à Vigo, Cofinimmo a déjà identifié quatre autres sites, notamment dans les communautés autonomes de Galice, Valence, Murcie et d'Andalousie. La livraison de la dernière maison de repos et de soins de cette série est actuellement planifiée pour l'été 2021.

L'exploitant CLECE Vitam est une filiale de CLECE, constitué en 1992 ; il est l'un des principaux opérateurs en Espagne. Le Groupe offre un vaste éventail de services, tels que l'entretien, la gestion d'installations, la logistique, la sécurité, le jardinage. Il emploie plus de 74.000 collaborateurs en Espagne, au Portugal et au Royaume-Uni. Son siège social est situé à Madrid. Le Groupe est (totalement ou partiellement) responsable de la gestion de 145 maisons de repos et de soins et de 92 centres de soins de jour à travers toute l'Espagne. Parmi celles-ci, les résidences à caractère privé sont spécifiquement gérées et exploitées par CLECE Vitam.

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

**INFORMATION REGLEMENTEE**

Bruxelles, embargo jusqu'au 07.11.2019, 17:40 CET

**4.6. Immobilier de réseaux de distribution**

- **Investissements durant les neuf premiers mois de 2019 : 2 millions EUR**
- **Désinvestissements durant les neuf premiers mois de 2019 : 5 millions EUR**
- **Investissements durant le troisième trimestre de 2019 : 1 million EUR**
- **Désinvestissements durant le troisième trimestre de 2019 : 1 million EUR**
- **Portefeuille immobilier de réseaux de distribution au 30.09.2019 : 559 millions EUR**

Le portefeuille d'immobilier de réseaux de distribution de Cofinimmo représente une juste valeur de 559 millions EUR. Au cours du troisième trimestre 2019, Cofinimmo y a investi 1 million EUR et a procédé à six cessions pour un montant total de plus de 1 million EUR.

**4.6.1. Pubstone**

- **Vente de trois cafés et restaurants du portefeuille Pubstone**

Au cours du troisième trimestre 2019, le Groupe Cofinimmo a vendu trois cafés et restaurants du portefeuille Pubstone BE pour un montant total d'environ 0,7 million EUR, un montant supérieur à la juste valeur des actifs au 30.06.2019.

**4.6.2. Cofinimur I**

Au cours du troisième trimestre de 2019, le Groupe Cofinimmo a vendu trois agences d'assurance du portefeuille Cofinimur I pour un montant total d'environ 0,7 million EUR ; ce montant est en ligne avec la juste valeur des actifs au 30.06.2019.

**INFORMATION REGLEMENTEE**

Bruxelles, embargo jusqu'au 07.11.2019, 17:40 CET

#### 4.7. Bureaux

- **Investissements durant les neuf premiers mois de 2019 : 33 millions EUR**
- **Désinvestissements durant les neuf premiers mois de 2019 : 17 millions EUR**
- **Investissements durant le troisième trimestre de 2019 : 4 millions EUR**
- **Désinvestissements durant le troisième trimestre de 2019 : 12 millions EUR**
- **Portefeuille de bureaux au 30.09.2019 : 1.333 millions EUR**

Le portefeuille de bureaux de Cofinimmo représente une juste valeur de 1,3 milliard EUR. Au cours du troisième trimestre 2019, Cofinimmo y a investi 4 millions EUR et a procédé à deux cessions pour un montant total de 12 millions EUR.

#### Principales réalisations du troisième trimestre :

##### - **Cession 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 m<sup>2</sup> de bureaux et sont vides depuis le départ d'AXA en août 2017. Le terrain avoisinant ('Tenreuken') ne fait pas partie de la transaction.

##### - **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 a été signé le 20.09.2019.

Le bâtiment offre plus de 2.600 m<sup>2</sup> 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.

##### - **Cession de l'immeuble 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 a été signé le 22.08.2019. Le bâtiment offre plus de 6.400 m<sup>2</sup> d'espace de bureaux et environ 1.600 m<sup>2</sup> d'espace polyvalent, ainsi que 200 places de parking. L'immeuble est majoritairement inoccupé.

**INFORMATION REGLEMENTEE**

Bruxelles, embargo jusqu'au 07.11.2019, 17:40 CET

**4.8. 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 m<sup>2</sup> pourra accueillir simultanément plus de 5.000 participants à diverses manifestations, tels que des congrès internationaux, des spectacles et des réunions. Le centre bénéficiera également de l'implantation d'un hôtel de haut standing (quatre étoiles), d'une superficie d'environ 15.000 m<sup>2</sup> et d'une capacité de 250 chambres. Pour la conception de l'ensemble, le consortium CFE/Cofinimmo a fait appel à l'architecte contemporain français de renommée internationale Jean Nouvel, dont le dernier chef-d'œuvre, le musée national du Qatar, a été inauguré en mars 2019. Le bureau belge MDW Architecture suivra la mise en œuvre du projet.

La signature des contrats, qui devait se produire début 2019, est supposée avoir lieu au quatrième trimestre 2019. Les travaux de construction débuteront après l'obtention des permis, maintenant prévue fin 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 MICE<sup>1</sup> partout en Europe.

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

**INFORMATION REGLEMENTEE**

Bruxelles, embargo jusqu'au 07.11.2019, 17:40 CET

**5. Événements intervenus après le 30.09.2019**

- **Développement de l'équipe Healthcare de Cofinimmo**

Madame María Garbayo García, de nationalité espagnole, a rejoint l'équipe de Cofinimmo le 01.10.2019 pour exercer la fonction de Business Development Manager Spain, et rapportera directement au Chief Operating Officer Healthcare. María dispose d'une expérience de plus de dix ans en M&A, acquise tant à New York qu'à Londres, d'abord chez Lehman Brothers, puis chez Nomura et Stella Advisors. Début 2017, elle s'est spécialisée en M&A international dans le secteur de la santé. Elle a ainsi réalisé une dizaine d'opérations en moins de trois ans, permettant à Armonea de doubler la taille de ses activités internationales.

- **Cession de l'immeuble de bureaux Corner Building**

Cofinimmo a conclu le 10.10.2019 une convention sous seing privé relative à la vente de l'immeuble de bureaux Corner Building dans la zone décentralisée de Bruxelles, pour plus de 4 millions EUR. Ce montant est supérieur à la dernière juste valeur (au 30.06.2019) déterminée par l'expert évaluateur indépendant de Cofinimmo. L'acte notarié devrait être signé prochainement.

Le bâtiment offre près de 3.500 m<sup>2</sup> d'espace de bureaux et 88 places de parking et est actuellement en grande partie loué.

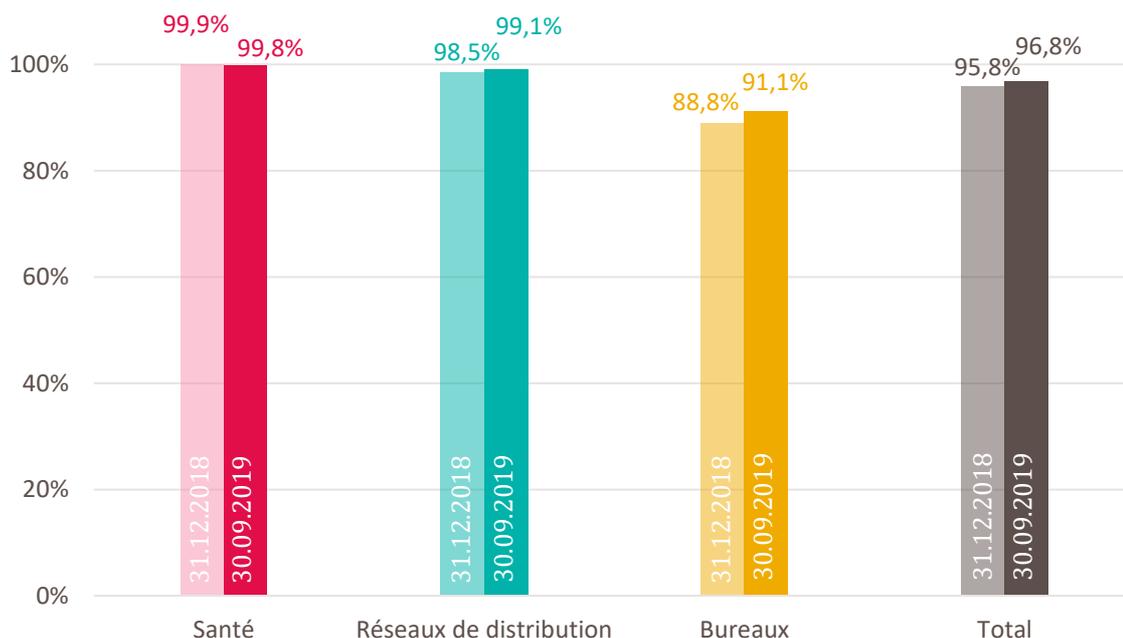
**INFORMATION REGLEMENTEE**

Bruxelles, embargo jusqu'au 07.11.2019, 17:40 CET

**6. Résultats opérationnels**

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

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



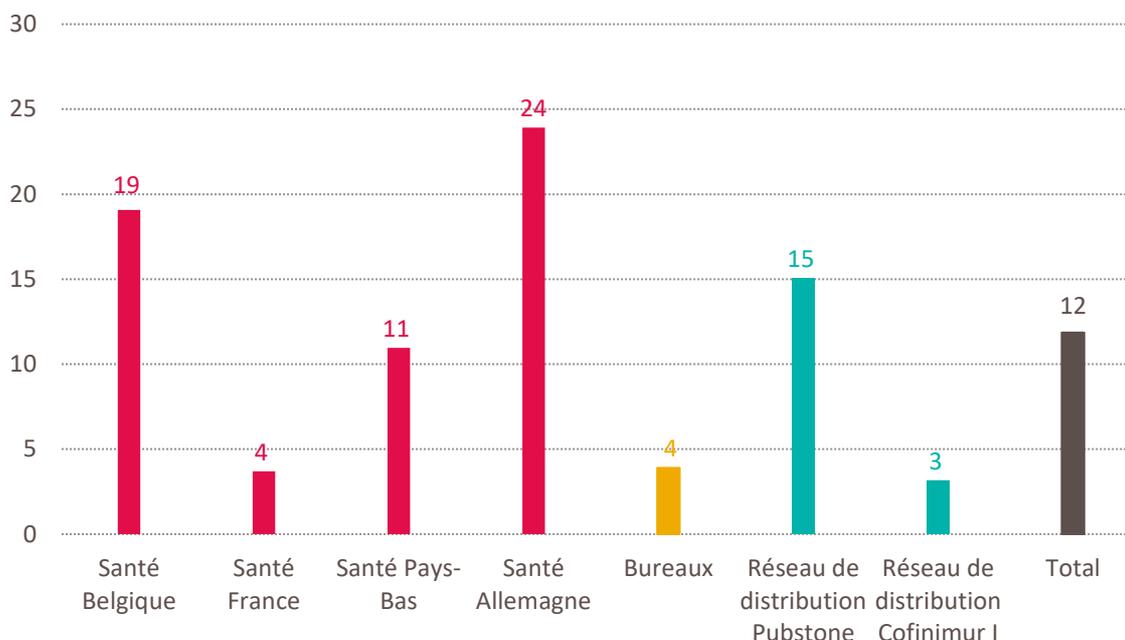
Le secteur 'autres' a été transféré vers le secteur 'bureaux' au 01.01.2019. Le taux d'occupation des bureaux aurait été de 89,1% au 31.12.2018 avec ce transfert.

**INFORMATION REGLEMENTEE**

Bruxelles, embargo jusqu'au 07.11.2019, 17:40 CET

**6.2. Durée résiduelle moyenne des baux**

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



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

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

	Revenus locatifs bruts au 30.09.2019 (x 1.000.000 EUR)	Revenus locatifs bruts au 30.09.2018 (x 1.000.000 EUR)	Variation	Variation à portefeuille constant*
Immobilier de santé	93,9	79,1	+18,7%	+1,4%
Bureaux <sup>1</sup>	53,1	53,6	-0,9%	+3,8%
Immobilier de réseaux de distribution	28,3	28,0	+1,0%	+1,7%
<b>PORTEFEUILLE TOTAL<sup>2</sup></b>	<b>175,3</b>	<b>160,7</b>	<b>+9,1%</b>	<b>+2,2%</b>

A portefeuille constant ('like-for-like'), le niveau des loyers est en hausse (+2,2%) entre les neuf premiers mois de 2018 et les neuf 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 (-2,5%) et des renégociations (-0,4%).

<sup>1</sup> 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 1,5 million EUR au 30.09.2018.

<sup>2</sup> Les revenus locatifs bruts de 159,9 millions EUR au 30.09.2018 publiés dans le communiqué de presse du 18.11.2018 s'entendaient après prise en compte des 'charges relatives à la location' de 0,8 million EUR.

**INFORMATION REGLEMENTEE**

Bruxelles, embargo jusqu'au 07.11.2019, 17:40 CET

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

### **7.1. Opérations de financement depuis le 01.01.2019**

Lors des deux premiers trimestres, 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. Au cours du troisième trimestre, Cofinimmo a continué sur sa lancée avec les opérations décrites ci-dessous.

#### **7.1.1. 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 cinq ans avec deux prolongations possibles d'un an et comprend une option d'augmentation de la taille du syndiqué de 50 millions EUR.

#### **7.1.2. Couverture de taux d'intérêt**

Etant donné la poursuite de la baisse des taux lors du troisième trimestre de 2019, Cofinimmo a procédé à une augmentation de son portefeuille de couvertures sur un horizon de neuf ans. Des IRS portant sur les années 2026, 2027 et 2028 ont été souscrits pour un montant de 300 millions EUR afin d'augmenter la couverture sur ces années.

### **7.2. Maturité de la dette**

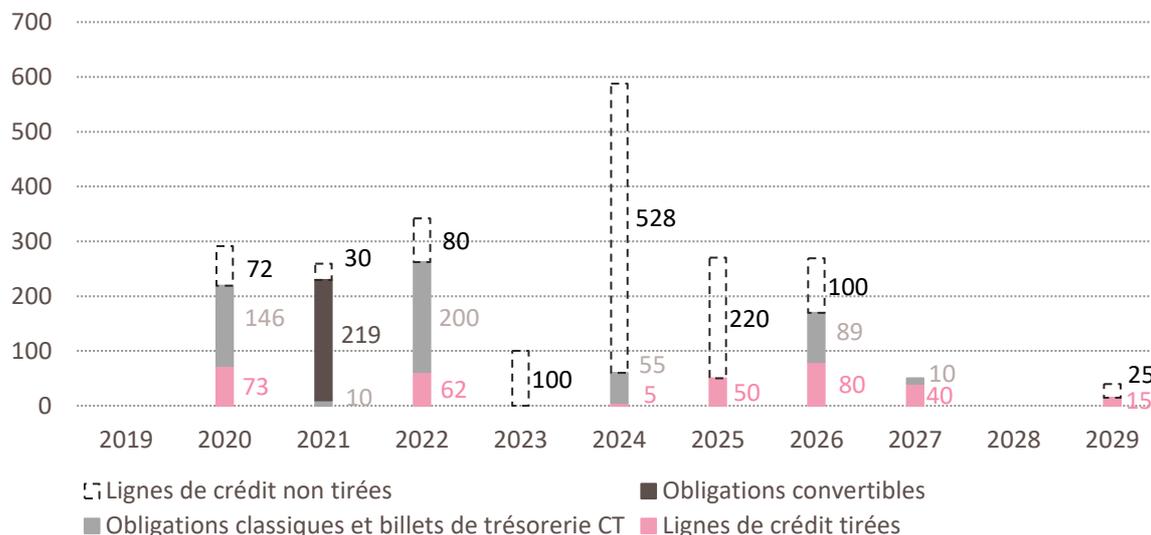
La maturité moyenne pondérée des engagements financiers est restée stable, à quatre ans entre le 31.12.2018 et le 30.09.2019. Ce calcul exclut les échéances à court terme des billets de trésorerie, qui sont entièrement couvertes par des tranches disponibles sur les lignes de crédit à long terme. Il ne 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, arriveront à échéance de façon étalée jusqu'en 2029.

**INFORMATION REGLEMENTEE**

Bruxelles, embargo jusqu'au 07.11.2019, 17:40 CET

Echéancier des engagements financiers à long terme au 30.09.2019 (x 1.000.000 EUR)



**7.3. Ratio d'endettement consolidé**

Au 30.09.2019, 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 42,2% (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%.

**7.4. Coût de la dette**

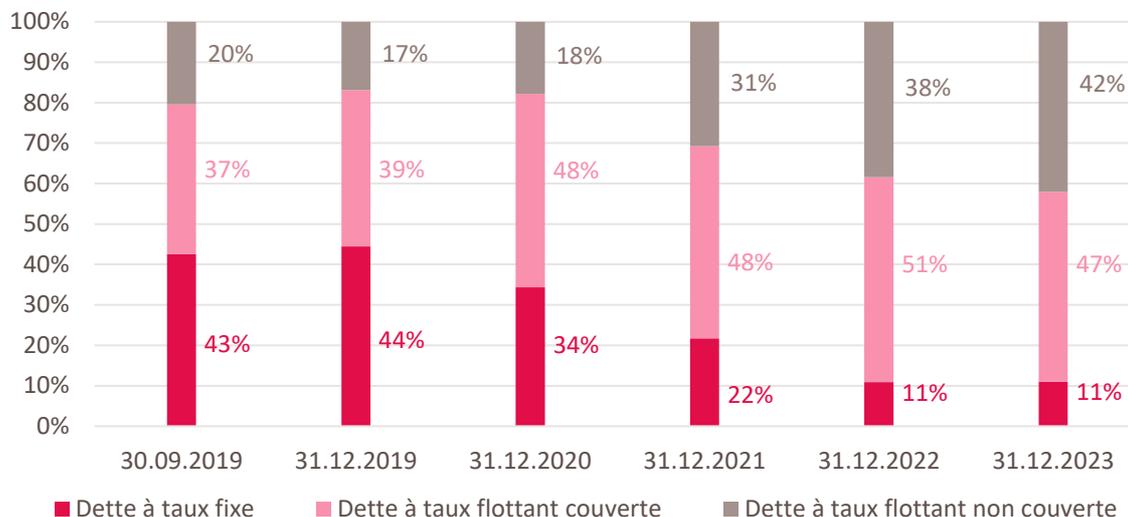
Le coût moyen de la dette, y compris les marges bancaires, s'est établi à 1,5% pour les trois premiers trimestres de l'exercice 2019, contre 1,9% pour l'exercice complet de 2018.

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 30.09.2019, 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 07.11.2019, 17:40 CET



Au 30.09.2019, le risque de taux d'intérêt était couvert à environ 70% jusque fin 2021. Le résultat de Cofinimmo reste néanmoins sensible aux variations de taux d'intérêt.

**7.5. 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.

**7.6. 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 ont été constatées par acte authentique passé devant notaire le 12.07.2019 et ont donné lieu à la création et à la livraison d'un total de 680.603 nouvelles actions ordinaires de la société.

Au total, 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. Faut de conversion, ces actions privilégiées ont été 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 07.11.2019, 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 ont été 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.

**INFORMATION REGLEMENTEE**

Bruxelles, embargo jusqu'au 07.11.2019, 17:40 CET

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

	30.09.2019	30.09.2018
Revenus locatifs, nets des charges relatives à la location*	172.334	156.632
Reprises de loyers cédés et escomptés (élément non monétaire)	6.588	6.775
Charges locatives et taxes non récupérées sur immeubles loués*	-2.796	-1.359
Taxes non récupérées sur immeubles en rénovation <sup>1</sup>	-4.190	-4.472
Frais de remise en état, nets d'indemnités pour dégâts locatifs*	-744	-1.327
<b>Résultat immobilier</b>	<b>171.191</b>	<b>156.250</b>
Frais techniques	-4.420	-3.495
Frais commerciaux	-1.223	-1.302
Charges locatives et taxes sur immeubles non loués	-3.199	-4.076
<b>Résultat d'exploitation des immeubles après charges immobilières directes</b>	<b>162.349</b>	<b>147.377</b>
Frais généraux de la société	-21.891	-18.794
<b>Résultat d'exploitation (avant résultat sur portefeuille)</b>	<b>140.458</b>	<b>128.583</b>
Revenus financiers	7.320	7.460
Charges d'intérêts nettes	-18.270	-22.658
Autres charges financières	-427	-433
Quote-part dans le résultat net des activités clés des entreprises associées et co-entreprises	419	358
Impôts	-4.339	-2.945
<b>Résultat net des activités clés*</b>	<b>125.161</b>	<b>110.365</b>
Intérêts minoritaires relatifs au résultat net des activités clés	-3.811	-3.414
<b>Résultat net des activités clés – part du Groupe*</b>	<b>121.350</b>	<b>106.951</b>
Variation de la juste valeur des instruments financiers	-47.083	4.456
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
<b>Résultat sur instruments financiers*</b>	<b>-47.083</b>	<b>5.910</b>
Intérêts minoritaires relatifs au résultat sur instruments financiers	-360	-339
<b>Résultat sur instruments financiers – part du Groupe*</b>	<b>-47.443</b>	<b>5.570</b>
Résultat sur vente d'immeubles de placement et autres actifs non financiers	2.327	28.166
Variations de la juste valeur des immeubles de placement	69.757	10.287
Quote-part dans le résultat sur portefeuille des entreprises associées et co-entreprises	-488	377
Autre résultat sur portefeuille	-11.748	-6.161
<b>Résultat sur portefeuille*</b>	<b>59.849</b>	<b>32.669</b>
Intérêts minoritaires relatifs au résultat sur portefeuille	-177	-432
<b>Résultat sur portefeuille – part du Groupe*</b>	<b>59.672</b>	<b>32.237</b>
<b>Résultat net</b>	<b>137.927</b>	<b>148.943</b>
Intérêts minoritaires	-4.348	-4.185
<b>Résultat net – part du Groupe</b>	<b>133.579</b>	<b>144.758</b>

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

**INFORMATION REGLEMENTEE**

Bruxelles, embargo jusqu'au 07.11.2019, 17:40 CET

<b>NOMBRE D' ACTIONS</b>	<b>30.09.2019</b>	<b>30.09.2018</b>
Nombre d'actions ordinaires émises (y compris actions propres)	25.849.283	22.310.345
Nombre d'actions ordinaires en circulation	25.796.467	22.268.173
Nombre d'actions ordinaires pris en compte dans le calcul du résultat par action	25.796.467	22.268.173
Nombre d'actions privilégiées émises	0	682.903
Nombre d'actions privilégiées en circulation	0	682.903
Nombre d'actions privilégiées pris en compte dans le calcul du résultat par action	0	682.903
Nombre total d'actions émises (y compris actions propres)	25.849.283	22.993.248
Nombre total d'actions en circulation	25.796.467	22.951.076
<b>Nombre total d'actions pris en compte dans le calcul du résultat par action</b>	<b>24.004.182</b>	<b>21.856.160</b>

**Commentaires sur le compte de résultats consolidé – Schéma analytique**

Les revenus locatifs nets s'élèvent à 172 millions EUR au 30.09.2019, à comparer à 157 millions EUR au 30.09.2018 (+10,0%). Ils sont supérieurs aux prévisions<sup>1</sup>. La perte de revenus liés aux bureaux Egmont I et II (2 millions EUR, élément non récurrent du premier trimestre de 2018) a été plus que compensée par les revenus locatifs générés par les investissements en immobilier de santé en Allemagne, en Belgique et aux Pays-Bas. A composition constante\*, les revenus locatifs bruts sont en hausse (+2,2%) entre le 30.09.2018 et le 30.09.2019 (voir section 6.3).

Au niveau des frais d'exploitation directs, les variations entre le 30.09.2018 et le 30.09.2019 sont conformes aux prévisions. L'évolution des frais généraux sur la même période est en ligne avec celle du premier semestre 2019. La marge d'exploitation s'établit à 82,7%.

Les revenus financiers sont stables à 7 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 3 millions EUR comptabilisés au premier semestre, et 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.

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 30.09.2018. Les charges d'intérêts nettes sont conformes aux prévisions.

Les impôts bien qu'en augmentation de 1 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 121 millions EUR au 30.09.2019, supérieur aux prévisions, à comparer aux 107 millions EUR qui avaient été réalisés au 30.09.2018 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 5,06 EUR (supérieur aux prévisions, à comparer à 4,89 EUR au 30.09.2018) et tient compte de l'émission d'actions lors de l'augmentation de capital en numéraire de

<sup>1</sup> 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 07.11.2019, 17:40 CET

juillet 2018 et 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 21.856.160 à 24.004.182 entre ces deux dates.

Au niveau du résultat sur instruments financiers, la rubrique 'Variation de la juste valeur des instruments financiers' ressort à -47 millions EUR au 30.09.2019, contre +4 millions EUR au 30.09.2018. Cette variation s'explique par l'évolution de la courbe des taux d'intérêt anticipés entre ces deux périodes. Les 'frais de restructuration des instruments financiers' de 2018 (1 million EUR) reflétaient le résultat positif de l'annulation (au cours du premier trimestre 2018) de deux options de vente d'une devise étrangère en euro. Il n'y a pas eu de transaction comparable en 2019.

Au sein du résultat sur portefeuille, le résultat sur vente d'immeubles de placement et autres actifs non financiers s'établit à 2 millions EUR au 30.09.2019, contre 28 millions EUR au 30.09.2018 ; 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 70 millions EUR au 30.09.2019 (10 millions EUR au 30.09.2018) : 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 (+1,9%) sur les neuf premiers mois de 2019. La rubrique 'Autre résultat sur portefeuille', quant à elle, s'élève à -12 millions EUR au 30.09.2019 et comprend notamment l'effet des impôts différés<sup>1</sup>.

Le résultat net – part du Groupe a atteint 134 millions EUR (soit 5,56 EUR par action) au 30.09.2019, contre 145 millions EUR (soit 6,62 EUR par action) au 30.09.2018. Cette fluctuation est principalement due à la plus-value réalisée en 2018 sur la concession de l'emphytéose relative aux immeubles Egmont I et II.

---

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

**INFORMATION REGLEMENTEE**

Bruxelles, embargo jusqu'au 07.11.2019, 17:40 CET

**9. Bilan consolidé (x 1.000 EUR)**

<b>ACTIF</b>	<b>30.09.2019</b>	<b>31.12.2018</b>
Goodwill	71.556	71.556
Immobilisations incorporelles	1.697	922
Immeubles de placement (y compris les actifs détenus en vue de la vente)	4.258.768	3.727.865
Autres immobilisations corporelles	619	810
Actifs financiers non courants	261	9
Créances de location-financement	104.842	101.731
Créances commerciales et autres actifs non courants	1.585	1.379
Impôts différés	1.752	1.383
Participations dans des entreprises associées et co-entreprises	8.564	9.026
Actifs financiers courants	1	0
Créances de location-financement	2.028	1.915
Créances commerciales	18.726	24.091
Créances fiscales et autres actifs courants	27.099	24.167
Trésorerie et équivalents de trésorerie	43.386	27.177
Comptes de régularisation	33.382	29.436
<b>TOTAL DE L'ACTIF</b>	<b>4.574.266</b>	<b>4.021.466</b>

<b>CAPITAUX PROPRES ET PASSIF</b>	<b>30.09.2019</b>	<b>31.12.2018</b>
<b>Capitaux propres</b>	<b>2.465.771</b>	<b>2.166.365</b>
<i>Capitaux propres attribuables aux actionnaires de la société mère</i>	<i>2.381.729</i>	<i>2.082.130</i>
Capital	1.383.316	1.230.014
Primes d'émission	727.127	584.901
Réserves	137.707	121.602
Résultat net de l'exercice	133.579	145.613
<b>Intérêts minoritaires</b>	<b>84.042</b>	<b>84.234</b>
<b>Passif</b>	<b>2.108.494</b>	<b>1.855.102</b>
<b>Passifs non courants</b>	<b>1.036.840</b>	<b>1.140.333</b>
Provisions	22.448	22.447
Dettes financières non courantes	861.393	1.012.290
Autres passifs financiers non courants	107.358	62.600
Impôts différés	45.641	42.996
<b>Passifs courants</b>	<b>1.071.655</b>	<b>714.768</b>
Dettes financières courantes	933.136	613.107
Autres passifs financiers courants	0	0
Dettes commerciales et autres dettes courantes	123.394	88.292
Comptes de régularisation	15.124	13.370
<b>TOTAL DES CAPITAUX PROPRES ET DU PASSIF</b>	<b>4.574.266</b>	<b>4.021.466</b>

**INFORMATION REGLEMENTEE**

Bruxelles, embargo jusqu'au 07.11.2019, 17:40 CET

**Commentaires sur le bilan consolidé**

La valeur d'investissement du portefeuille immobilier<sup>1</sup>, telle qu'établie par les experts évaluateurs indépendants, s'élève à 4.436 millions EUR au 30.09.2019, 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 les frais de transaction de la valeur d'investissement. Au 30.09.2019, la juste valeur atteint 4.259 millions EUR, à comparer à 3.728 millions EUR au 31.12.2018, une croissance de 531 millions EUR (soit +14%) en neuf 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.

---

<sup>1</sup> 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 07.11.2019, 17:40 CET

**10. Patrimoine immobilier au 30.09.2019**

<b>EVOLUTION DU PORTEFEUILLE GLOBAL</b>		
<i>Extrait du rapport des experts évaluateurs indépendants Cushman &amp; Wakefield, Jones Lang LaSalle et PricewaterhouseCoopers sur base de la valeur d'investissement</i>		
<b>(x 1.000.000 EUR)</b>	<b>30.09.2019</b>	<b>31.12.2018</b>
Valeur d'investissement du portefeuille entier	4.436,2	3.889,8
Projets, réserve foncière et actifs détenus en vue de la vente	-171,8	-140,8
<b>Total des immeubles en exploitation</b>	<b>4.264,3</b>	<b>3.749,0</b>
Loyers contractuels	255,9	232,3
<b>Rendement brut sur les immeubles en exploitation</b>	<b>6,0%</b>	<b>6,2%</b>
Loyers contractuels + Valeur locative estimée des immeubles inoccupés à la date d'évaluation	264,3	242,6
Rendement brut si portefeuille loué à 100%	6,2%	6,5%
<b>Taux d'occupation des immeubles en exploitation<sup>1</sup></b>	<b>96,8%</b>	<b>95,8%</b>

Au 30.09.2019, la rubrique 'Projets, réserve foncière et actifs détenus en vue de la vente' comprend principalement :

- le site Souverain 23-25 (Bruxelles Décentralisé),
- les immeubles de bureaux en redéveloppement Quartz et Loi 85 (Bruxelles CBD),
- l'immeuble de bureaux en rénovation Bourget 40 (Bruxelles Décentralisé),
- la construction des immeubles de santé aux Pays-Bas,
- la maison de repos en construction à Vigo (Espagne),
- ainsi que les actifs détenus en vue de la vente (immeubles de bureaux Serenitas, Moulin à Papier).

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

**INFORMATION REGLEMENTEE**

Bruxelles, embargo jusqu'au 07.11.2019, 17:40 CET

**Portefeuille au 30.09.2019**

Secteur	Juste valeur			Résultat immobilier après frais directs	
	(x 1.000 EUR)	(en %)	Variation de la période <sup>1</sup>	(x 1.000 EUR)	(en %)
<b>Immobilier de santé</b>	<b>2.366.222</b>	<b>55,6%</b>	<b>2,3%</b>	<b>91.741</b>	<b>56,5%</b>
Belgique	1.205.622	28,3%	3,9%	43.188	26,6%
France	386.390	9,1%	-2,2%	19.773	12,2%
Pays-Bas	279.920	6,6%	5,7%	10.553	6,5%
Allemagne	490.890	11,5%	0,4%	18.226	11,2%
Espagne	3.400	0,1%	6,6%	0	0,0%
<b>Bureaux</b>	<b>1.333.046</b>	<b>31,3%</b>	<b>1,9%</b>	<b>43.552</b>	<b>26,8%</b>
Bruxelles CBD	574.103	13,5%	5,3%	16.811	10,4%
Bruxelles Décentralisé	421.613	9,9%	-0,4%	10.081	6,2%
Bruxelles Périphérie & Satellites	122.744	2,9%	-3,5%	5.867	3,6%
Anvers	68.713	1,6%	1,9%	3.909	2,4%
Autres Régions	145.873	3,4%	0,2%	6.885	4,2%
<b>Immobilier de réseaux de distribution</b>	<b>559.500</b>	<b>13,1%</b>	<b>0,2%</b>	<b>27.056</b>	<b>16,7%</b>
Pubstone - Belgique	293.650	6,9%	0,5%	14.304	8,8%
Pubstone - Pays-Bas	140.250	3,3%	0,1%	7.001	4,3%
Cofinimur I	125.600	2,9%	-0,3%	5.751	3,5%
<b>PORTEFEUILLE TOTAL</b>	<b>4.258.768</b>	<b>100,0%</b>	<b>1,9%</b>	<b>162.349</b>	<b>100,0%</b>

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

**INFORMATION REGLEMENTEE**

Bruxelles, embargo jusqu'au 07.11.2019, 17:40 CET

**11. 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 en millions d'euros dans le graphique ci-dessous. Le programme d'investissements brut est donc désormais estimé à 535 millions EUR, dont 503 millions EUR déjà réalisés à ce jour. Le tableau de la page suivante détaille les projets en cours.



**INFORMATION REGLEMENTEE**

Bruxelles, embargo jusqu'au 07.11.2019, 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 30.09.2019 (x 1.000.000 EUR)	Total investissements à réaliser avant 31.12.2019 (x 1.000.000 EUR)	Total investissements à réaliser après 2019 (x 1.000.000 EUR)
<b>I. Projets en cours</b>								
<b>Santé</b>								
Zonneweelde – Rijmenam (BE)	Rénovation et extension d'une maison de repos et de soins <sup>1</sup>	200	15.000 m <sup>2</sup>	T1 2021	6	-	-	6
Fundis – Rotterdam (NL)	Démolition/Reconstruction d'une maison de repos et de soins et rénovation d'un centre de revalidation	135	11.000 m <sup>2</sup>	T2 2021	25	8	2	14
Rijswijk (NL)	Construction d'une clinique orthopédique	-	4.000 m <sup>2</sup>	T1 2020	11	7	3	-
Bergeijk (NL)	Construction d'un centre de consultations médicales	-	3.400 m <sup>2</sup>	T2 2020	7	5	-	2
Kaarst (DE)	Construction d'une clinique psychiatrique	70	7.800 m <sup>2</sup>	T2 2020	22	-	-	22
Vigo (ES)	Construction d'une maison de repos	140	6.085 m <sup>2</sup>	T4 2020	8	3	-	4
<b>Bureaux</b>								
Quartz – Bruxelles CBD	Démolition/reconstruction	-	9.200 m <sup>2</sup>	T2 2020	24	14	5	5
<b>II. Acquisitions en cours</b>								
<b>Santé</b>								
Other sites (ES)	Construction de maisons de repos	500	20.400 m <sup>2</sup>	T2 2021	37	-	4	33
<b>III. Total</b>					<b>140</b>	<b>38</b>	<b>15</b>	<b>88</b>

<sup>1</sup> La première phase de la rénovation et l'extension a été livrée au cours du premier trimestre 2019.

**INFORMATION REGLEMENTEE**

Bruxelles, embargo jusqu'au 07.11.2019, 17:40 CET

**12. Autres événements**

Le 11.09.2019, Cofinimmo a obtenu pour la sixième année consécutive le 'EPRA Gold Award Best Practices Recommendations' pour son rapport annuel 2018 et, pour la quatrième année consécutive, le 'EPRA Gold Award Sustainability Best Practices Recommendations' pour la qualité de son Rapport de Développement Durable 2018.

**13. 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.

**14. Calendrier de l'actionnaire**

Événement	Date
Communiqué de presse annuel : résultats au 31.12.2019	13.02.2020
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	28.04.2020
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 07.11.2019, 17:40 CET

**Pour tout renseignement:**

**Lynn Nachtergaele**

Investor Relations Officer

Tel.: +32 (0)2 777 14 08

[lnachtergaele@cofinimmo.be](mailto:lnachtergaele@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, en Allemagne et en Espagne, d'une valeur de plus de 4,2 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 2,4 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 30.09.2019, la capitalisation boursière totale de Cofinimmo s'élevait à 3,4 milliards EUR. La société applique des politiques d'investissement qui cherchent à offrir à ses actionnaires un investissement à long terme socialement responsable, peu risqué et générant un flux de dividendes récurrent, prévisible et croissant.

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

Suivez-nous sur :



**INFORMATION REGLEMENTEE**

Bruxelles, embargo jusqu'au 07.11.2019, 17:40 CET

**Annexe 1 : Résultat global consolidé – Schéma Arrêté Royal du 13.07.2014 (x 1.000 EUR)**

<b>A. RESULTAT NET</b>	<b>30.09.2019</b>	<b>30.09.2018</b>
Revenus locatifs	171.702	157.388
Reprises de loyers cédés et escomptés	6.588	6.775
Charges relatives à la location	632	-755
<b>Résultat locatif net</b>	<b>178.922</b>	<b>163.408</b>
Récupération de charges immobilières	227	-23
Récupération de charges locatives et de taxes normalement assumées par le locataire sur immeubles loués	38.375	37.015
Frais incombant aux locataires et assumés par le propriétaire sur dégâts locatifs et remises en état au terme du bail	-972	-1.303
Charges locatives et taxes normalement assumées par le locataire sur immeubles loués	-45.362	-42.847
<b>Résultat immobilier</b>	<b>171.191</b>	<b>156.250</b>
Frais techniques	-4.420	-3.495
Frais commerciaux	-1.223	-1.302
Charges et taxes sur immeubles non loués	-3.199	-4.076
Frais de gestion immobilière	-15.324	-13.156
<b>Charges immobilières</b>	<b>-24.165</b>	<b>-22.029</b>
<b>Résultat d'exploitation des immeubles</b>	<b>147.025</b>	<b>134.221</b>
Frais généraux de la société	-6.567	-5.638
<b>Résultat d'exploitation avant résultat sur portefeuille</b>	<b>140.458</b>	<b>128.583</b>
Résultat sur vente d'immeubles de placement	2.327	28.166
Résultat sur vente d'autres actifs non financiers	0	0
Variations de la juste valeur des immeubles de placement	69.757	10.287
Autre résultat sur portefeuille	-11.331	-6.206
<b>Résultat d'exploitation</b>	<b>201.210</b>	<b>160.828</b>
Revenus financiers	7.320	7.460
Charges d'intérêts nettes	-18.270	-22.658
Autres charges financières	-427	-433
Variations de la juste valeur des actifs et passifs financiers	-47.083	5.910
<b>Résultat financier</b>	<b>-58.459</b>	<b>-9.721</b>
Quote-part dans le résultat des entreprises associées et co-entreprises	-69	735
<b>Résultat avant impôt</b>	<b>142.682</b>	<b>151.842</b>
Impôts des sociétés	-4.339	-2.945
Exit tax	-416	46
<b>Impôt</b>	<b>-4.755</b>	<b>-2.899</b>
<b>Résultat net</b>	<b>137.927</b>	<b>148.943</b>
Intérêts minoritaires	-4.348	-4.185
<b>Résultat net – part du Groupe</b>	<b>133.579</b>	<b>144.758</b>
<b>Résultat net des activités clés – part du Groupe*</b>	<b>121.350</b>	<b>106.951</b>
<b>Résultat sur instruments financiers – part du Groupe*</b>	<b>-47.443</b>	<b>5.570</b>
<b>Résultat sur portefeuille – part du Groupe*</b>	<b>59.672</b>	<b>32.237</b>

**INFORMATION REGLEMENTEE**

Bruxelles, embargo jusqu'au 07.11.2019, 17:40 CET

<b>B. AUTRES ELEMENTS DU RESULTAT GLOBAL RECYCLABLES EN COMPTE DE RESULTATS</b>	<b>30.09.2019</b>	<b>30.09.2018</b>
Quote-part dans les autres éléments de résultat global des entreprises associées/co-entreprises	0	62
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	-8.421	0
<b>Autres éléments du résultat global recyclables en compte de résultats</b>	<b>-8.421</b>	<b>-516</b>
Intérêts minoritaires	0	0
<b>Autres éléments du résultat global recyclables en compte de résultats – part du Groupe</b>	<b>-8.421</b>	<b>-516</b>

<b>C. RESULTAT GLOBAL</b>	<b>30.09.2019</b>	<b>30.09.2018</b>
<b>Résultat global</b>	<b>129.506</b>	<b>148.427</b>
Intérêts minoritaires	-4.348	-4.184
<b>Résultat global – part du Groupe</b>	<b>125.158</b>	<b>144.243</b>