

PIONNIERS EN INNOVATION

NOTRE HISTOIRE

RAPPORT D'ACTIVITÉ 2017



IMMOBILIER DE SANTÉ

Répondre aux besoins d'hébergement et de soin de personnes vulnérables



BUREAUX

Offrir des lieux de travail modernes, agréables et multifonctionnels



IMMOBILIER DE RÉSEAUX DE DISTRIBUTION

Optimiser les réseaux de points de vente de nos locataires-partenaires

Belliard 40

La reconstruction de l'immeuble de bureaux Belliard 40, au cœur de Bruxelles, démontre comment audace architecturale et technologies durables de pointe mènent au succès commercial. Près de 60 % des surfaces de bureaux sont prélouées avant la réception des travaux.

YELIZ BICICI,
HEAD OF DEVELOPMENT

Groupe de réflexion sur l'innovation

Notre cellule interne de réflexion sur l'innovation, qui regroupe des collaborateurs de différents départements, est à l'origine d'initiatives telles que les Flex Corners® ou les Lounges®, qui répondent aux profondes mutations que connaît le monde du travail.

JEAN VAN BUGGENHOUT,
HEAD OF PROPERTY
SERVICES & CSR



COFINIMMO EN QUELQUES MOTS

Nous sommes la plus importante société immobilière belge cotée. Nous sommes membre du BEL20 et bénéficions du régime fiscal avantageux de REIT ↓.

Nous sommes spécialisés dans l'immobilier de location. Notre portefeuille est composé d'établissements de santé, de bureaux et d'actifs de réseaux de distribution, situés en Belgique, en France, aux Pays-Bas et en Allemagne.

Notre mission s'inscrit à la fois dans la stabilité et dans l'innovation, afin de satisfaire au mieux les besoins de nos actionnaires, de nos locataires, de nos employés et de la communauté au sens large.

Nous vous présentons ici nos activités et nos résultats des douze derniers mois.

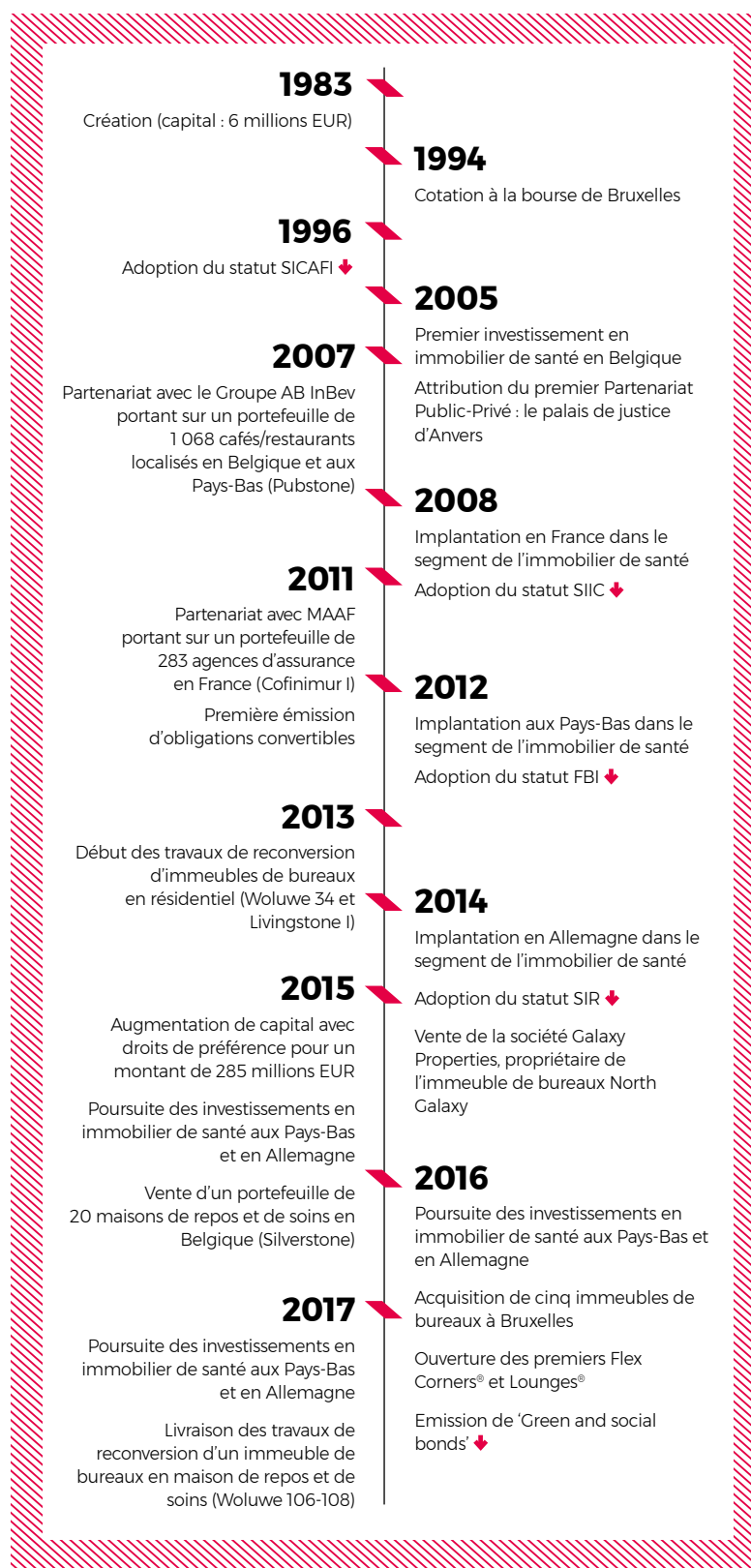


TABLE DES MATIÈRES



UNE DÉMARCHE SANTÉ TONIQUE

Notre démarche dans le segment de la santé est proactive et anticipe les besoins futurs. Elle s'étend au-delà du secteur des maisons de repos et de soins.



DES BUREAUX À LA CARTE

Nous avons innové avec les Flex Corners® et les Lounges®, des espaces qui répondent à la profonde mutation qui s'opère dans le monde du travail.

UNE OFFRE DE SERVICES INTÉGRÉE

Notre 'service desk' apporte une réponse immédiate à toute question de nos locataires de bureaux qui nécessite une intervention.

DES CHOIX RESPONSABLES

Notre volonté est d'anticiper les normes à venir dans notre métier, mais aussi d'adopter une démarche durable dans nos gestes quotidiens.



Mission	2
Qu'est-ce qui nous différencie?	3
Message aux actionnaires	4
Carnet innovation	8
Chiffres clés	18
Stratégie	20
Synthèse des comptes consolidés	24
Opérations et réalisations en 2017	30
Événements survenus après le 31.12.2017	40
Prévisions 2018	42
Stratégie immobilière en action	46
Immobilier de santé	48
Bureaux	60
Immobilier de réseaux de distribution	70
Partenariats Public-Privé	74
Stratégie financière en action	76
Cofinimmo en bourse	80
Lexique	88

Les sigles explicatifs suivants sont utilisés dans ce Rapport:

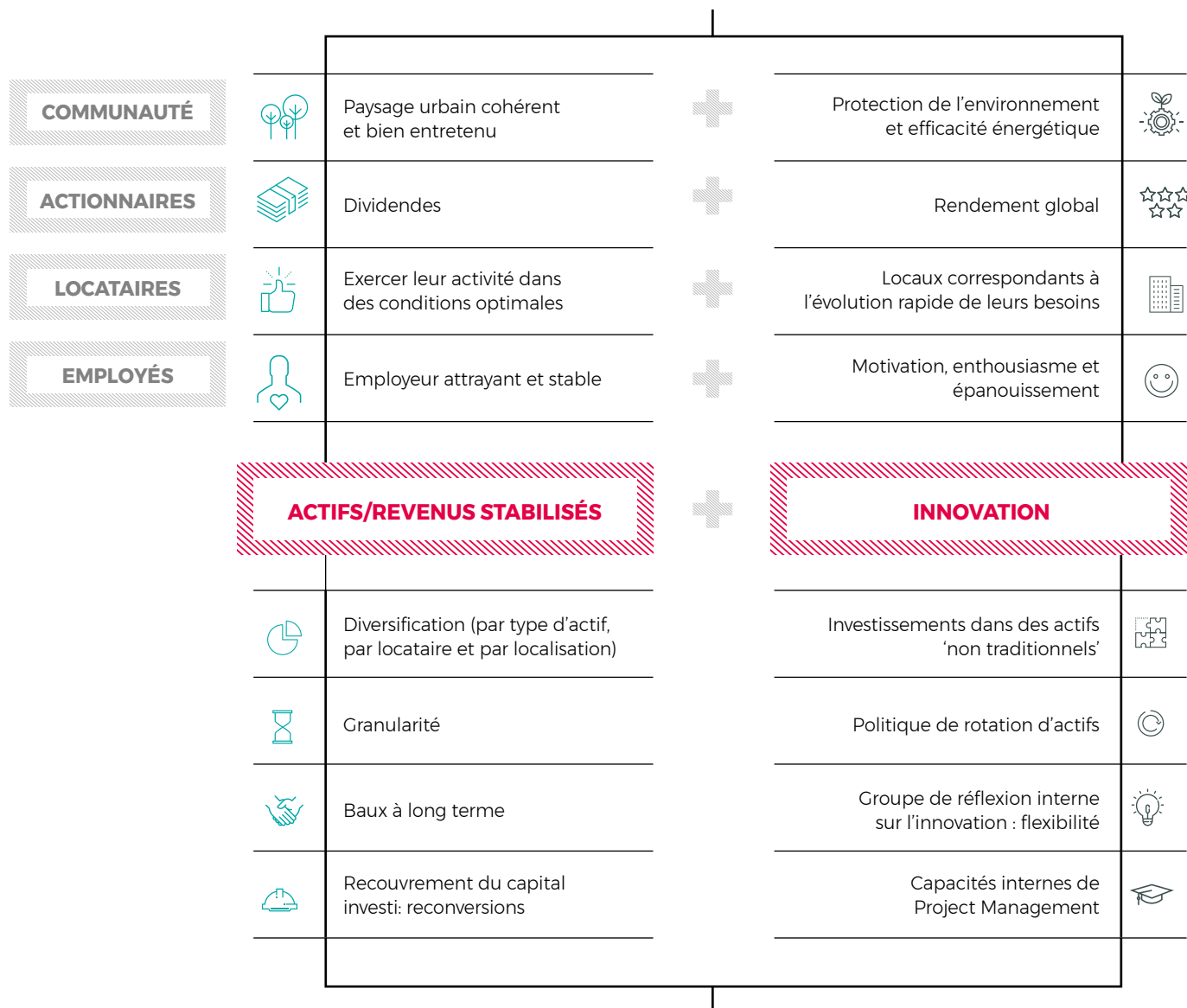
- (↗) renvoi vers page/chapitre
- (↘) terme défini dans le lexique
- (↕) Indicateur Alternatif de Performance (IAP)¹
- 🌐 renvoi vers site internet

¹ La définition et le détail de calcul des IAP sont consultables sur le site internet 🌐 www.cofinimmo.com.

MISSION

NOTRE MISSION CONSISTE À RÉPONDRE AU MIEUX AUX BESOINS DE NOS PARTIES PRENANTES : ACTIONNAIRES, LOCATAIRES, EMPLOYÉS ET COMMUNAUTÉ AU SENS LARGE. POUR Y PARVENIR, NOUS METTONS EN ŒUVRE UNE STRATÉGIE IMMOBILIÈRE NOURRIE PAR L'INNOVATION ET GÉNÉRATRICE DE STABILITÉ.

NOTRE MISSION QUE VEULENT NOS PARTIES PRENANTES?



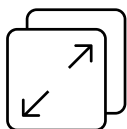
NOTRE STRATÉGIE IMMOBILIÈRE QUE FAISONS-NOUS POUR SATISFAIRE NOS PARTIES PRENANTES ?

QU'EST-CE QUI NOUS DIFFÉRENTIE ?



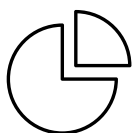
PIONNIERS EN INNOVATION

Nous sommes attentifs à l'évolution des besoins et des styles de vie de nos locataires. Nous achetons, redéveloppons et rénovons des immeubles pour les satisfaire au-delà de leurs attentes.



FORCE DE LA DIVERSIFICATION

Notre portefeuille immobilier est unique dans sa diversité et dans la complémentarité des actifs qui le composent. Nous sommes actifs dans pas moins de quatre segments immobiliers (immobilier de santé, bureaux, immobilier de réseaux de distribution, Partenariats Public-Privé) et quatre pays (Belgique, France, Pays-Bas et Allemagne).



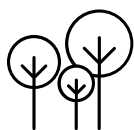
IMPORTANCE DE LA DIFFÉRENTIATION

Nous donnons accès à nos actionnaires à des portefeuilles d'actifs spécifiques et non traditionnels, qui ne peuvent être répliqués individuellement : portefeuille de cafés/restaurants loués à AB InBev, portefeuille d'agences d'assurance loués à la MAAF, et immeubles construits dans le cadre de Partenariats Public-Privé.



SOLIDITÉ FINANCIÈRE

Les relations étroites que nous entretenons avec nos partenaires bancaires et nos appels réguliers aux marchés des capitaux nous permettent de diversifier nos sources de financement tout en optimisant le coût et la maturité de notre dette. Nous nous imposons une discipline stricte consistant à maintenir un taux d'endettement proche de 45 %.



POLITIQUE DE DÉVELOPPEMENT DURABLE ENGAGÉE

Le souci d'un développement responsable et durable fait partie intégrante de notre processus de prise de décision. Il englobe des thèmes aussi variés que l'efficacité énergétique et la protection de l'environnement, le développement urbain et la mobilité, le respect des différences et le bien-être.

MESSAGE AUX ACTIONNAIRES

“NOS CHOIX STRATÉGIQUES S'INSCRIVENT DANS
UNE DYNAMIQUE D'INNOVATION.”

JACQUES VAN RIJCKEVORSEL,
PRÉSIDENT DU CONSEIL D'ADMINISTRATION




JEAN-EDOUARD CARBONNELLE
Chief Executive Officer

JACQUES VAN RIJCKEVORSEL
Président du Conseil d'Administration

Pour Cofinimmo, l'exercice 2017 s'inscrit-il dans un contexte comparable à l'année 2016, où des conditions favorables, comme la faiblesse des taux d'intérêt à long terme, avaient permis à la société de procéder avantageusement à certaines opérations immobilières et financières?


Jean-Edouard Carbonnelle  On note une grande continuité entre 2016 et 2017 au niveau du contexte économique et financier. Les taux d'intérêt sont restés faibles et cela nous a permis de refinancer notre dette dans des conditions avantageuses. Mais le prix des biens immobiliers sur le marché est resté élevé. Notre rythme d'investissement a donc été relativement lent. Par contre, nous avons pu mettre à profit cette période de taux favorables pour accélérer la rénovation de notre patrimoine existant.


L'année a été marquée par l'ouverture d'un bureau Cofinimmo à Paris. La société possède désormais trois centres opérationnels (Bruxelles, Breda et Paris). Ce choix participe-t-il de la volonté de la société d'être toujours plus proche de ses clients ?

J.-E.C.  Nous avons ouvert en 2017 un bureau à Paris pour reprendre la gestion d'un portefeuille d'agences d'assurances. La réflexion a été initiée en 2016. Nous y disposons désormais d'une plateforme de cinq personnes. Notre objectif est de nous rapprocher également des clients du segment des soins de santé, qui est notre premier marché. Les Pays-Bas, où nous sommes présents depuis 2007, sont également un de nos grands axes de développement dans ce secteur. Nous y prospectons de manière très active et notre clientèle y est particulièrement diversifiée.

Jacques van Rijckevorsel  Une présence physique, en France et aux Pays-Bas, nous permet à la fois de nous rapprocher de nos clients et d'être attentifs aux opportunités qui se présentent dans ces pays où nous sommes très investis. A cette fin, nous avons veillé à nous entourer d'Administrateurs locaux qui disposent d'un excellent carnet d'adresses.

La stratégie de la société privilégie une diversification des actifs et une approche audacieuse, notamment dans le segment des bureaux. Innovation et diversification sont-elles les clés du succès de Cofinimmo ?

J.V.R.  Cofinimmo met en œuvre une stratégie de diversification, pas une dispersion. Nous privilégions une juste répartition des risques sur les marchés où nous sommes actifs. L'innovation est au cœur de notre action. Nos choix stratégiques s'inscrivent dans cette dynamique. Le mode opératoire des entreprises a changé. Certains signaux, comme les espaces ouverts et les parois transparentes, présentes maintenant partout, même dans les étages de direction des banques, sont particulièrement parlants. Nous prenons en compte l'évolution des habitudes et mentalités dans l'offre que nous proposons et dans la manière de nous adresser aux candidats locataires. Deux mots clés sont à garder à l'esprit : flexibilité et partage. Ce qui compte aujourd'hui dans les actifs, c'est leur utilisation, pas simplement leur propriété. A l'instar des voitures partagées, c'est une lame de fond qui touche l'immobilier. Nous devons en permanence innover, anticiper les nouvelles tendances. C'est la seule façon de pérenniser notre patrimoine.

J.-E.C.  Nous vivons dans une société en mutation constante. Nous avons, par exemple, assisté dans le secteur des bureaux à la réduction progressive de l'espace dévolu à chaque poste de travail. Notre approche doit donc permettre aux occupants successifs d'un immeuble de pouvoir aménager les lieux selon leurs besoins et de disposer des surfaces comme ils le souhaitent. Le cycle d'existence des sociétés nécessite d'attirer de nouveaux profils de locataires qui recherchent des formules plus souples en termes de durée de bail, de services proposés ou d'espaces de travail.

“NOUS AVONS PU METTRE À PROFIT CETTE PÉRIODE DE TAUX FAVORABLES POUR ACCÉLÉRER LA RÉNOVATION DE NOTRE PATRIMOINE EXISTANT.”
JEAN-EDOUARD CARBONNELLE,
CHIEF EXECUTIVE OFFICER



“DEUX MOTS CLÉS SONT À GARDER À L'ESPRIT : FLEXIBILITÉ ET PARTAGE. CE QUI COMPTE AUJOURD'HUI DANS LES ACTIFS, C'EST LEUR UTILISATION, PAS SIMPLEMENT LEUR PROPRIÉTÉ. À L'INSTAR DES VOITURES PARTAGÉES, C'EST UNE LAME DE FOND QUI TOUCHE L'IMMOBILIER.”
JACQUES VAN RIJCKEVORSEL

Concrètement, comment se traduit cette volonté de Cofinimmo de toujours innover et de rencontrer les attentes des locataires ?

J.-E.C. Les bureaux doivent être connectés, équipés, pour que les locataires puissent occuper les lieux rapidement. La consommation énergétique est, par ailleurs, devenue un critère essentiel dans la sélection opérée par les candidats locataires. Panneaux photovoltaïques, régulation de la température, éclairage led : nous mettons tout en œuvre pour limiter la consommation, en synergie avec l'occupant. Les Flex Corners® sont un bel exemple d'une approche innovante qui rencontre les aspirations d'une nouvelle génération de candidats locataires. Lancés en 2016, nous en comptons maintenant huit, qui totalisent plus de 6 600 m² de bureaux, occupés à 60 %. Les 22 locataires qui y ont emménagé ont un profil atypique. La plupart logeaient auparavant leur société dans un appartement. Ils apprécient la flexibilité de nos baux.

Comment le personnel est-il intégré à la réflexion de la société sur le thème de l'innovation ?

J.-E.C. Tous les deux ans, nous mettons sur pied un groupe de réflexion interne de quinze personnes qui génère de nouvelles idées, telles que les espaces Lounges® ou les Flex Corners®. Aujourd'hui, nous avons entamé une réflexion sur le potentiel commercial des entrées d'immeubles de bureaux. Nous nous efforçons également de poser des gestes forts, avec notamment la reconstruction de l'immeuble de bureaux Belliard 40 dans le quartier Léopold de Bruxelles, en collaboration avec l'architecte Pierre Lallemand et le bureau Art & Build.

La part d'investissements de Cofinimmo en immobilier de santé est particulièrement importante, avec plus de 88,4 millions EUR investis en 2017 dans des établissements, tant en Belgique, en France, aux Pays-Bas et en Allemagne. Ce segment de marché est-il le moteur du développement de la société ?

J.-E.C. L'immobilier de santé est au cœur du déploiement de Cofinimmo. Nous avons fait part précédemment de notre ambition de porter la contribution de ce secteur, dans le patrimoine global de la société, de 45 % à 50 % d'ici fin 2019. Nous nous rapprochons des objectifs fixés avec une diversification géographique qui prend de l'ampleur. Nous avons ouvert de nouvelles niches en 2017, avec notamment les centres de consultations médicales qui rassemblent sous un même toit médecin généraliste, kinésithérapeute, dentiste, pharmacien... Nos locataires y forment une véritable communauté qui fonctionne en symbiose et offre à la patientèle une médecine de première ligne. Les pays limitrophes réservent beaucoup de possibilités de développement alors qu'en Belgique, le cadre législatif, jusqu'à présent, ne nous permet d'être actifs que dans le secteur des maisons de repos.

J.V.R. Cette approche s'intègre particulièrement bien dans l'évolution des soins médicaux où on assiste à une décentralisation. La médecine se redessine. Cofinimmo apporte des réponses immobilières sur mesure à ces nouvelles tendances.

Les résultats 2017 de Cofinimmo ont-ils rencontrés vos attentes ?

J.-E.C. Notre résultat net des activités clés de 6,53 EUR/action est légèrement supérieur à ce qui était prévu. Les charges d'exploitation restent maîtrisées et les frais de personnel sont stables. La majeure partie de nos revenus sont garantis. Le seul risque que nous rencontrons est celui d'une vacance d'immeuble. Mais nous avons douze mois pour l'anticiper. Quand un immeuble devient obsolète, nous le cédon ou effectuons un travail de redéveloppement pour lui donner, le cas échéant, une nouvelle vie.

Comment se profile 2018 pour Cofinimmo ?

J.-E.C. Nous poursuivons notre stratégie d'expansion en veillant à un équilibre et une diversification maîtrisée des pôles 'santé' et 'bureaux'. Notre prévision de résultat net des activités clés pour 2018 est en ligne avec la performance de 2017, à savoir 6,54 EUR/action. Ceci doit nous permettre de verser à nos actionnaires un dividende de 5,50 EUR/action ordinaire au titre de l'exercice 2018.





J.V.R. Nous remercions particulièrement nos équipes, dont les initiatives et le support nous permettent de mener à bien notre politique d'innovation et de développement au quotidien. Nous sommes par ailleurs particulièrement fiers de la confiance dont nous témoignent nos actionnaires dans notre action.

“LES FLEX CORNERS®
SONT UN BEL EXEMPLE
D'UNE APPROCHE
INNOVANTE POUR
RENCONTRER
LES ASPIRATIONS
D'UNE NOUVELLE
GÉNÉRATION
DE CANDIDATS
LOCATAIRES.”
JEAN-EDOUARD
CARBONNELLE





INNOVER EN PERMANENCE EN FONCTION DE NOS CLIENTS: TRAVAILLER ET VIVRE

- 1.**  Le travail fait aujourd'hui partie intégrante de la vie : travailler dans des bâtiments faciles d'accès, avec des commerces, une salle de sport et des possibilités de détente à proximité.
- 2.**  Le travail, de nos jours, est flexible : travailler à la maison aujourd'hui et au bureau demain ; occuper un petit espace pour débiter en tant qu'entrepreneur et l'agrandir en fonction du développement de son activité. Le travail doit désormais être plus intelligent et plus agréable : les espaces de travail doivent stimuler la productivité et permettre d'échanger des idées dans des lounges, patios ou jardins paysagers. Les développeurs d'espaces de bureaux ont non seulement à concevoir un bel espace, mais également un environnement propice à la réussite.
- 3.**  Vivre, pour les personnes âgées, consiste dans de nombreux cas à trouver un environnement de vie agréable et sécurisé où sont prodigués des soins de qualité par un personnel compétent. Celui-ci sera d'autant plus dévoué à sa tâche que l'immeuble est fonctionnel, lumineux et plaisant.
- 4.**  Vivre, pour beaucoup, signifie vivre des expériences, découvrir : tout doit être disponible immédiatement et à proximité. C'est pourquoi des immeubles de bureaux doivent être accessibles en transports en commun et doivent encourager la collaboration dans un espace agréable.

PIONNIERS EN INNOVATION

Pour jouer un rôle de premier plan en immobilier, il faut comprendre comment les gens vivent et travaillent.

À long terme, les principaux changements sociétaux sont liés au vieillissement de la population et à l'intensification de l'urbanisation, mais aussi aux membres de la génération Y, ou Millenials, qui occupent le marché de l'emploi. Ils abordent ce marché différemment, en fonction de leur phase de vie, et associent travail avec vie de famille et loisirs.

Pour Cofinimmo, innover signifie répondre aux tendances changeantes en matière de logement et de travail, en proposant des biens immobiliers qui satisfont aux besoins de nos clients.

Ces tendances et la connaissance de nos clients, partenaires et collaborateurs sont rassemblées dans des propositions qui sont ensuite développées et précisées. Innover, c'est penser de manière latérale et horizontale, avec spontanéité et passion. Collaborateurs, partenaires et clients développent des projets qui rendent travail et loisirs plus agréables.

5.

▀ Vivre, pour la plupart, consiste aujourd'hui à être attentif à sa santé, à consulter dans des centres de santé multidisciplinaires ou des cliniques accueillantes et faciles d'accès, où le personnel soignant collabore et contribue à la santé et au bien-être des patients, comme une alternative de première ligne plus efficace que les hôpitaux. La facilité et le confort déterminent de plus en plus le choix du lieu où les gens se rendent pour se faire soigner.

6.

▀ Vivre, c'est aussi être attentif à l'efficacité : des compteurs intelligents qui mesurent la consommation énergétique, des conseils pour réduire cette consommation, des entretiens réguliers, des rénovations durables, l'utilisation d'espaces libres dans certains bâtiments comme logements ou pour d'autres aménagements, afin de réduire les frais, ce qui profite au final aux clients.

7.

▀ Vivre, c'est également laisser vivre : être attentif à son entourage et à l'environnement. C'est pourquoi les bâtiments qui ont une faible consommation énergétique et qui s'adaptent facilement à l'environnement changeant du travail et de la vie (flexibilité, design vert, espaces intelligents) sont les grands gagnants dès aujourd'hui, et plus encore demain.

INNOVATION

Cofinimmo

UNE DÉMARCHÉ SANTÉ TONIQUE

« DES CRÉNEAUX IMMOBILIERS INNOVANTS. »

En 2005, Cofinimmo a été la première société immobilière en Belgique à investir dans le segment des soins de santé. Nous étudions proactivement la nouvelle affectation que nous donnons à certains de nos immeubles, qui connaissent ainsi une seconde vie, et sommes constamment à la recherche d'exploitants, à qui nous offrons appui et expérience. Nous sommes par ailleurs attentifs à explorer de nouveaux créneaux dans le secteur des soins de santé : cliniques, centres de sport et de bien-être ou centres de consultations médicales par exemple, qui répondent aux évolutions de la société. Nos projets s'inscrivent dans une approche écologique durable, qui anticipe les standards de demain.

MATTHIAS GABRISCH,
Asset & Transaction Manager

Maison de repos et de soins Vivalys
(anciennement Woluwe 106-108) -
Bruxelles Décentralisé (BE)

Le bâtiment situé sur le Boulevard de la Woluwe a été exploité par Cofinimmo comme immeuble de bureaux pendant de nombreuses années. Devenu vacant et nécessitant d'importants travaux de rénovation, nous l'avons reconverti en maison de repos et de soins. Les travaux ont été réceptionnés fin 2017. Nous louons désormais l'immeuble à l'opérateur de santé Vivalto.

2

UNE OFFRE DE SERVICES INTÉGRÉE

« PROCHES DE NOS
LOCATAIRES POUR
UN SERVICE OPTIMAL. »

»

Nous avons mis en place une structure interne, à savoir une équipe hautement qualifiée et des outils informatiques appropriés, qui est dédiée totalement aux occupants de nos immeubles de bureaux. Notre volonté est de leur faciliter la gestion de leur espace de travail en leur faisant bénéficier de notre expertise. Notre 'service desk' apporte une réponse immédiate à toute question qui nécessite une intervention, même pour le simple remplacement d'une ampoule. Nos corps de métiers sont prêts à réagir à toute sollicitation. Ce lien privilégié avec nos locataires nous permet de les fidéliser. Ainsi il n'est pas rare que nos clients eux-mêmes nous présentent des candidats locataires lorsqu'une surface est vacante.

MONA GUENNAOUI,
Property Manager



Immeuble de bureaux Woluwe 58 - Bruxelles Décentralisé (BE)
Siège social de Cofinimmo

INNOVATION

3 DES BUREAUX À LA CARTE

« DES ESPACES CONVIVIAUX, FLEXIBLES. »

Le monde du travail vit une profonde mutation. Même si les bureaux traditionnels gardent la cote, nous avons innové avec les espaces Lounge® et les Flex Corners® qui séduisent une autre clientèle. Ces concepts répondent à la demande croissante de diversité des espaces de vie au travail. Nos Lounges® sont des lieux conviviaux où nos locataires aiment se réunir pour prendre un café ou bénéficier des infrastructures de loisirs. Les Flex Corners® participent de ce même esprit. Nous louons des espaces, parfois modestes, à des micro-entreprises qui bénéficient d'une cuisine ou de salles de réunion communes. Et quand leur entreprise grandit, nous leur offrons des solutions adaptées.

MARC VAN HAELEN,
Commercial Account Manager



The Lounge® - Immeuble de bureaux The Gradient - Bruxelles Décentralisé (BE)

L'immeuble 'The Gradient' abrite le second Lounge® ouvert par Cofinimmo. Les lieux se composent de plusieurs salles de réunion, d'un espace de restauration, d'espaces lounge, d'une bibliothèque participative, d'un babyfoot et d'une zone de rangement. Le concept a permis d'attirer de nouveaux locataires dans l'immeuble, désormais occupé à près de 90 %.

INNOVATION

4

DES CHOIX RESPONSABLES

« TOUT ACTEUR IMMOBILIER A UN RÔLE SOCIAL À JOUER. »

Notre approche en matière d'environnement est globale. Nous agissons bien sûr au niveau des leviers classiques que sont l'isolation et la consommation d'énergie, mais également en matière de mobilité douce, du cycle de vie des immeubles et de la réutilisation des matériaux qui habillent nos bâtiments et de leur mobilier. Notre volonté est à la fois d'anticiper les normes à venir dans notre métier mais aussi d'innover dans nos gestes quotidiens. Nous réfléchissons au futur de nos immeubles à très long terme. En tant qu'acteur immobilier, nous avons un rôle social à jouer. Nos décisions ont un impact sur le développement des villes.

HANNA DE GROOTE,
Environmental Manager

Immeuble de bureaux Belliard
40 - Bruxelles Quartier Léopold
(BE)

L'immeuble de la rue Belliard a été démolé et reconstruit, illustrant l'approche 'cycle de vie' adoptée par Cofinimmo. L'ouverture de la rue Belliard par la création d'une aire de vie devant l'immeuble et l'implantation d'un atrium transparent avec vue sur le jardin intérieur, témoignent de l'audace architecturale du projet, de type passif au niveau de sa consommation énergétique.

CHIFFRES CLÉS

AU 31.12.2017



3,5 milliards EUR

Juste valeur ↓ du portefeuille

+4,2 %
en 2017

210 millions EUR

Résultat immobilier en 2017

-0,3 %
en 2017

6,7 %

Rendement locatif brut ↓
si portefeuille loué à 100 %

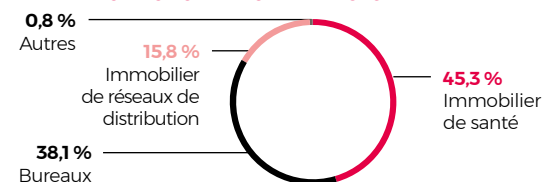
94,6 %

Taux d'occupation ↓

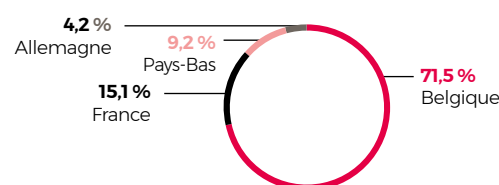
10,3 années

Durée moyenne pondérée
résiduelle des baux

RÉPARTITION DU PORTEFEUILLE PAR SEGMENT



RÉPARTITION DU PORTEFEUILLE PAR PAYS



2,3 milliards EUR

Capitalisation boursière ↓

Membre du **Bel20**

107,82 EUR

Cours de bourse moyen
de l'action ordinaire en 2017

6,1 %

Rendement total de l'action
ordinaire en 2017



6,53 EUR/action

Résultat EPRA ↓ en 2017

93,26 EUR/action

Valeur de l'Actif Net EPRA



43,8 %

Taux d'endettement

1,9 %

Coût moyen de la dette ↓ en 2017

BBB

Notation Standard & Poor's

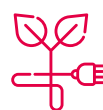


133

collaborateurs



Gestion immobilière
interne



218 kwh/m²

Consommation énergétique
moyenne du portefeuille en 2017



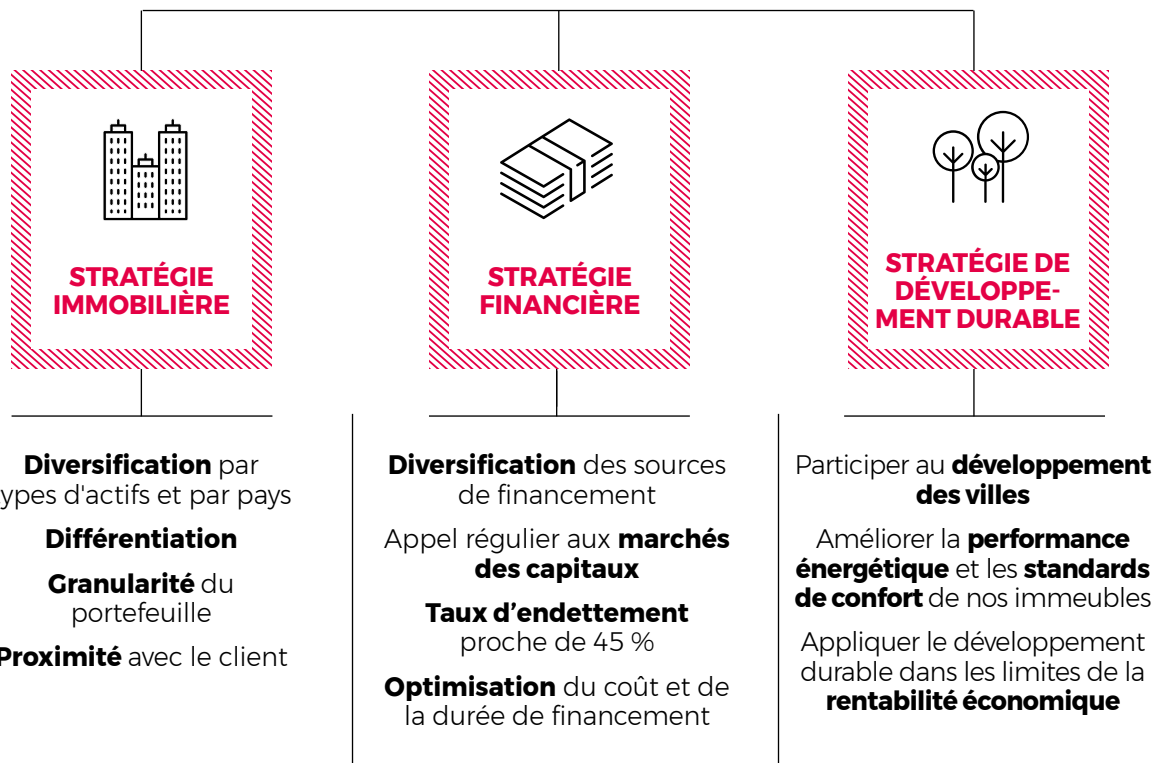
Centre de soins pour personnes souffrant d'un handicap mental - Alphen aan den Rijn (NL)

STRATÉGIE



Immeuble de bureaux The Gradient - Bruxelles Décentralisé (BE)

3 PILLIERS





STRATÉGIE IMMOBILIÈRE

DIVERSIFICATION

Notre portefeuille immobilier est doublement diversifié: à la fois en termes de types d'actifs représentés et en termes de pays dans lesquels nous sommes investis.

En effet, nous sommes propriétaire à la fois d'actifs de santé, d'immeubles de bureaux, d'un réseau de cafés/restaurants, d'un autre réseau d'agences d'assurances et d'immeubles à utilité publique tels que des commissariats de police, un palais de justice ou une prison. Au sein même du segment de la santé, nous détenons des actifs aussi divers que des maisons de repos et de soins, des cliniques psychiatriques, de revalidation ou de soins aigus, des centres de soins pour personnes âgées ou handicapées, des centres de sport et de bien-être et des centres de consultations médicales.

D'un point de vue géographique, notre portefeuille immobilier est réparti sur quatre pays: la Belgique, la France, et, plus récemment, les Pays-Bas et l'Allemagne. De façon plus générale, notre stratégie privilégie une présence dans les pays limitrophes à la Belgique, avec un rythme d'implantation qui permet d'acquérir une bonne connaissance des marchés immobiliers étrangers choisis.

Cette diversification par type d'actifs et par pays contribue à notre profil de risque modéré. Chaque segment et chaque pays s'inscrivent dans un cadre réglementaire, un système de financement, une situation concurrentielle et des habitudes de consommation propres, nous sommes moins vulnérables à des changements intervenants sur l'un de ces éléments dans l'un de nos segments d'activité.

DIFFÉRENCIATION

Notre stratégie de différenciation permet à nos actionnaires d'accéder à des portefeuilles d'actifs spécifiques et non traditionnels, qui ne peuvent pas être répliqués individuellement.

À titre d'exemple, les opérations de 'sale & leaseback' réalisées avec le Groupe AB InBev (portefeuille de cafés/restaurants situés en Belgique et aux Pays-Bas), d'une part, et avec le Groupe MAAF (portefeuille d'agences d'assurance situées en France), d'autre part, sont des transactions peu habituelles à travers lesquelles des portefeuilles composés d'une multitude d'actifs de petite taille sont loués sur le long terme à un locataire unique. De la même façon, les Partenariats Public-Privés se rapportent à des immeubles très spécifiques, construits sur mesure pour répondre à une demande des autorités publiques: palais de justice, caserne de pompiers, prison, etc.



"NOTRE ESPRIT INNOVANT ET PIONNIER NOUS A AMENÉ À NOUS DIVERSIFIER DANS DES SEGMENTS IMMOBILIERS 'NON TRADITIONNELS', TELS QUE L'IMMOBILIER DE SANTÉ, LES RÉSEAUX DE DISTRIBUTION OU LES PARTENARIATS PUBLIC-PRIVÉ, DANS LESQUELS NOUS AVONS DÉVELOPPÉ UNE EXPERTISE UNIQUE."

XAVIER DENIS,
CHIEF OPERATING OFFICER

GRANULARITÉ

Notre portefeuille est composé volontairement d'un grand nombre d'actifs de petite à moyenne taille: il compte 1 493 biens au total, d'une superficie moyenne de 1 230 m².

Les cinq immeubles les plus importants ne représentent que 9,4 % de la valeur totale du portefeuille, les dix les plus importants 15,7 %.

Cette granularité contribue à notre profil de risque modéré, en nous rendant moins vulnérables à des problématiques locatives, techniques ou urbanistiques qui pourraient affecter un immeuble en particulier.

PROXIMITÉ AVEC LE CLIENT

Afin d'assurer la satisfaction de nos clients et de les fidéliser, nous nous efforçons de construire des relations étroites et durables avec eux. La gestion des immeubles est dès lors entièrement internalisée, c'est-à-dire effectuée par nos collaborateurs.

Nos équipes techniques, composées d'ingénieurs industriels et civils, d'architectes et d'architectes d'intérieur, supervisent les travaux de maintenance, de réparation, de redécoration et de rénovation. Nos équipes commerciales sont en contact régulier avec nos clients afin de répondre au mieux à leurs besoins en termes de flexibilité. Nos équipes de gestion administrative et comptable assurent la facturation des loyers et des décomptes de charges et de taxes. Notre département juridique dresse les baux et assure un suivi des éventuels litiges.

À l'étranger, la proximité avec nos clients est assurée par l'implantation de bureaux locaux: à Breda pour le portefeuille d'actifs de santé et le réseau de cafés/restaurants situés aux Pays-Bas, et, plus récemment, à Paris pour le portefeuille d'agences d'assurance situées en France. Seule la mission de Property Management du portefeuille d'actifs de santé situés en Allemagne est externalisée à une tierce partie locale, Treureal, notre portefeuille dans ce pays n'ayant pas encore atteint une taille suffisante pour justifier l'implantation d'une équipe locale.



STRATÉGIE FINANCIÈRE

DIVERSIFICATION DES SOURCES DE FINANCEMENT

Pour éviter une concentration des risques, nous diversifions non seulement le type d'actifs et les pays dans lesquels nous investissons, mais également nos sources de financement. Ainsi, nous avons recours à des crédits bancaires, des obligations 'classiques' (non convertibles), des obligations convertibles, des 'Green and Social Bonds' et des billets de trésorerie à long et court terme pour nous financer. Par ailleurs, nous travaillons étroitement avec une dizaine de partenaires bancaires de qualité.

APPEL RÉGULIER AUX MARCHÉS DES CAPITAUX

Augmentations de capital, dividendes optionnels en actions, ventes d'actions de trésorerie, apports en nature, émissions d'actions privilégiées, mais également émissions d'obligations 'classiques' (non convertibles), d'obligations convertibles et de 'Green and Social Bonds' sont autant de moyens auxquels nous avons eu recours dans le passé pour lever des fonds. Les deux graphes ci-contre reprennent nos différents appels aux marchés des capitaux sur les dix dernières années.

43,8 %

Taux d'endettement au 31.12.2017

1,9 %

Coût moyen de la dette en 2017

TAUX D'ENDETTEMENT PROCHE DE 45 %

Bien que le statut légal de SIR permette un ratio d'endettement ↓ (défini comme les dettes financières et autres, divisées par le total de l'actif du bilan consolidé) de maximum 65 % et que les conventions bancaires nous autorisent un taux de 60 %, nous avons pour politique de maintenir un taux d'endettement proche de 45 %.

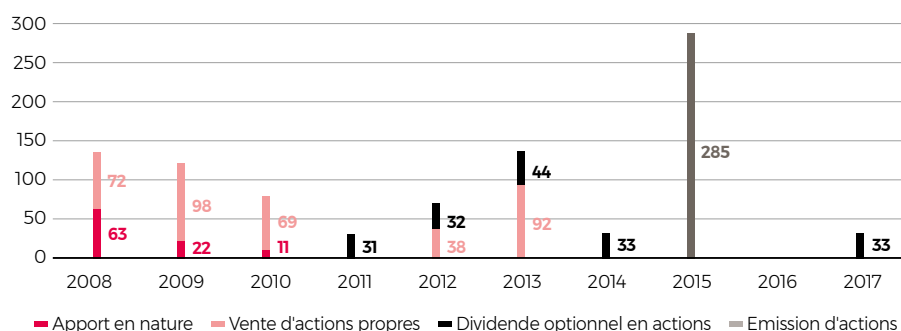
Ce choix n'est pas intervenu par hasard : il tient compte notamment de la longue durée moyenne pondérée résiduelle de nos baux et des rendements immobiliers élevés de nos immeubles, et s'accompagne de mesures prudentes de couverture de taux d'intérêt.

OPTIMISATION DE LA DURÉE ET DU COÛT DE FINANCEMENT

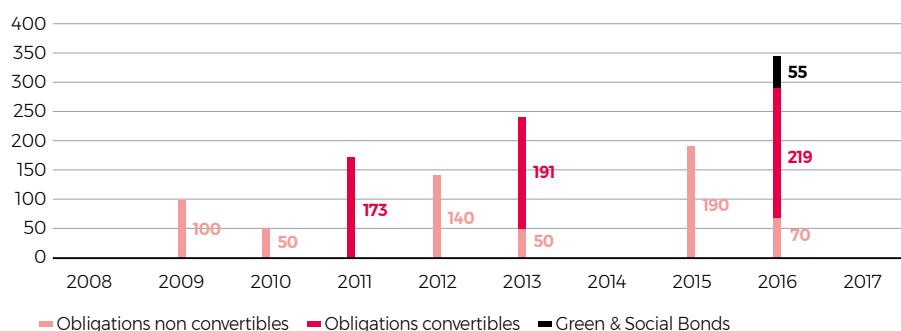
Nous gérons activement nos ressources financières en refinançant, au minimum un an à l'avance, les dettes arrivant à échéance. Dans ce contexte, nous veillons à optimiser le coût de notre endettement, tout en étant attentif à la diversification de nos sources de financement et à la maturité moyenne de notre dette.

Une partie de notre dette étant contractée à taux flottant, nous sommes exposés à un risque de hausse des taux, qui pourrait entraîner une dégradation de notre résultat financier. C'est la raison pour laquelle nous avons recours à une couverture partielle de notre dette à taux flottant par l'utilisation d'IRS ↓. L'objectif consiste à sécuriser au moins 50 % de la dette globale (à taux fixe et flottant) sur les cinq prochaines années.

MARCHÉ DES CAPITAUX : FONDS PROPRES (X 1 000 000 EUR)



MARCHÉS DES CAPITAUX : DETTES (X 1 000 000 EUR)





STRATÉGIE DE DÉVELOPPEMENT DURABLE

Dans notre stratégie de développement durable, nous exprimons la volonté de:

- ▶ **participer au développement des villes** afin d'améliorer le cadre de vie des citoyens, plus particulièrement de nos locataires, en favorisant des quartiers urbains mixtes, socialement durables ;
- ▶ **améliorer la performance énergétique et les standards de confort de nos immeubles**, tout en offrant une réponse environnementale à long terme au cycle de vie de nos immeubles ;
- ▶ **appliquer le développement durable** autant que possible **dans les limites de la rentabilité économique**, afin d'être financièrement rentable.

Les moyens que nous utilisons pour atteindre ces objectifs sont l'innovation, l'investissement et le dialogue avec nos parties prenantes.

➔ **Pour plus de renseignements sur notre politique de Développement Durable, nous vous invitons à consulter notre Rapport de Développement Durable 2017, disponible sur notre site internet** www.cofinimmo.com.



Centre de consultations médicales
Oranjeplein - Goirle (NL)



Centre de consultations
médicales
De Voorste Stroom -
Oisterwijk (NL)

SYNTHÈSE DES COMPTES CONSOLIDÉS

COMPTES DE RÉSULTATS CONSOLIDÉS - SCHÉMA ANALYTIQUE

(x 1 000 EUR)	31.12.2017	31.12.2016
A. RÉSULTAT NET DES ACTIVITÉS CLÉS		
Revenus locatifs, nets des charges relatives à la location ↓	203 862	202 930
Reprises de loyers cédés et escomptés (élément non monétaire)	12 473	11 265
Charges locatives et taxes non récupérées sur immeubles loués ↓	-1 432	-503
Taxes non récupérées sur immeubles en rénovation ↓	-2 113	-1 481
Frais de remise en état, nets d'indemnités pour dégâts locatifs ↓	-2 847	-1 552
Résultat immobilier	209 943	210 659
Frais techniques	-5 396	-5 901
Frais commerciaux	-1 583	-1 508
Charges locatives et taxes sur immeubles non loués	-5 128	-4 469
Résultat d'exploitation des immeubles après charges immobilières directes	197 836	198 781
Frais généraux de la société	-25 789	-26 702
Résultat d'exploitation (avant résultat sur portefeuille)	172 047	172 079
Revenus financiers	5 594	5 207
Charges d'intérêts nettes	-29 926	-32 309
Autres charges financières	-626	-848
Quote-part dans le résultat net des activités clés des entreprises associées et co-entreprises	466	466
Impôts	-3 865	-5 906
Résultat net des activités clés ↓	143 690	138 689
Intérêts minoritaires relatifs au résultat net des activités clés	-4 600	-4 429
Résultat net des activités clés - part du Groupe ↓	139 090	134 260
B. RÉSULTAT SUR INSTRUMENTS FINANCIERS		
Variation de la juste valeur des instruments financiers	13 040	12 126
Frais de restructuration des instruments financiers ↓	-11 362	-50 412
Résultat sur instruments financiers ↓ ↓	1 678	-38 286
Intérêts minoritaires relatifs au résultat sur instruments financiers	-615	-564
Résultat sur instruments financiers - part du Groupe ↓	1 063	-38 850
C. RÉSULTAT SUR PORTEFEUILLE		
Résultat sur vente d'immeubles de placement et autres actifs non financiers	1 443	2 691
Variation de la juste valeur des immeubles de placement	10 261	11 626
Quote-part dans le résultat sur portefeuille des entreprises associées et co-entreprises	739	235
Autre résultat sur portefeuille	-15 890	-12 720
Résultat sur portefeuille ↓ ↓	-3 447	1 832
Intérêts minoritaires relatifs au résultat du portefeuille	656	151
Résultat sur portefeuille - part du Groupe ↓	-2 791	1 983
D. RÉSULTAT NET		
Résultat net ↓	141 921	102 235
Intérêts minoritaires	-4 559	-4 842
Résultat net - part du Groupe	137 362	97 393

NOMBRE D'ACTIONS

	31.12.2017	31.12.2016
Nombre d'actions ordinaires émises (y inclus actions de trésorerie)	20 667 381	20 345 637
Nombre d'actions ordinaires en circulation	20 625 209	20 300 773
Nombre d'actions ordinaires pris en compte dans le calcul du résultat par action	20 625 209	20 300 773
Nombre d'actions privilégiées émises	683 493	685 553
Nombre d'actions privilégiées en circulation	683 493	685 553
Nombre d'actions privilégiées pris en compte dans le calcul du résultat par action	683 493	685 553
Nombre total d'actions émises (y inclus actions de trésorerie)	21 350 874	21 031 190
Nombre total d'actions en circulation	21 308 702	20 986 326
Nombre total d'actions pris en compte dans le calcul du résultat par action	21 308 702	20 986 326

RÉSULTAT PAR ACTION¹ – PART DU GROUPE

(en EUR)	31.12.2017	31.12.2016
Résultat net des activités clés ↓	6,53	6,40
Résultat sur instruments financiers ↓	0,05	-1,85
Résultat sur portefeuille ↓	-0,13	0,09
Résultat net ↓	6,45	4,64

¹ Actions ordinaires et privilégiées.

COMMENTAIRES SUR LES COMPTES DE RÉSULTATS CONSOLIDÉS - SCHÉMA ANALYTIQUE

Les **revenus locatifs nets** s'élevaient à 203,9 millions EUR au 31.12.2017, contre 202,9 millions EUR au 31.12.2016 (+0,5 %). Les investissements réalisés en immobilier de santé en Allemagne et aux Pays-Bas et les nouvelles locations de surfaces de bureaux ont largement compensé la perte de revenus résultant du départ d'IBM de l'immeuble Bourget 42 fin 2016 et d'Axa Belgium du site Souverain 23-25 en août 2017. A composition constante ↕, les revenus locatifs bruts ont légèrement diminué entre le 31.12.2016 et le 31.12.2017 (-0,1 %), suite notamment au départ susmentionné du locataire IBM du Bourget 42 fin 2016.

Les **frais d'exploitation directs** ont augmenté, passant de 15,4 millions EUR à 18,5 millions EUR entre le 31.12.2016 et le 31.12.2017 (+20,1 %) :

- Les **charges locatives et taxes non récupérées sur immeubles loués** ont augmenté de 0,9 million EUR. Cette augmentation s'explique par l'accroissement du portefeuille aux Pays-Bas et l'installation de deux Lounges® dans des immeubles de bureaux bruxellois, actifs sur lesquels certaines taxes ne sont pas refacturées.
- La fin de l'exploitation et le début de la phase de redéveloppement des immeubles de bureaux Souverain 23-25 et Quartz (anciennement Arts 19H), quoique partiellement compensés par la récupération de taxes sur l'immeuble de bureaux Belliard 40, ont eu pour conséquence une augmentation de 0,6 million EUR des **taxes non récupérées sur immeubles en rénovation**.
- Les **frais de remise en état, nets d'indemnités pour dégâts locatifs** ont augmenté de 1,3 million EUR, principalement suite aux travaux de remise en état réalisés dans l'immeuble de bureaux Bourget 42 après le départ du locataire IBM fin 2016.
- L'augmentation de 0,7 million EUR des **charges locatives et taxes sur immeubles non loués** résulte elle-aussi du départ d'IBM de l'immeuble de bureaux Bourget 42, mais également de l'acquisition en 2016 de cinq immeubles de bureaux dans lesquels certaines surfaces sont inoccupées et de l'achèvement des travaux de rénovation de l'immeuble de bureaux Souverain 24.

Les **frais d'exploitation indirects**, c'est-à-dire les frais généraux de la société, quant à eux, ont diminué de 0,9 million EUR entre le 31.12.2016 et le 31.12.2017 (-3,4 %). Un certain nombre de frais non-récurrents (dépenses et provisions dans le cadre de l'étude de divers dossiers d'investissement) avaient en effet impacté les résultats en 2016.

Les **charges d'intérêts nettes** s'élevaient à -29,9 millions EUR au 31.12.2017, à comparer à -32,3 millions EUR au 31.12.2016 (-7,4 %). Si le niveau moyen de la dette a augmenté de 1 341 millions EUR en 2016 à 1 535 millions EUR en 2017, le coût moyen de la dette, quant à lui, est passé de 2,4 % à 1,9 % entre ces deux années.

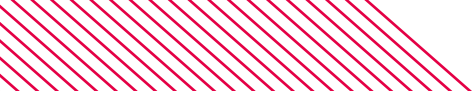
Les **impôts** ont diminué de 2,0 millions EUR entre le 31.12.2016 et le 31.12.2017, des provisions pour divers risques fiscaux ayant été comptabilisées en 2016.

Le **résultat net des activités clés - part du Groupe** s'élevait à 139,1 millions EUR au 31.12.2017, à comparer à 134,3 millions EUR au 31.12.2016 (+3,6 %). Par action, ces chiffres s'établissent à 6,53 EUR au 31.12.2017 et 6,40 EUR au 31.12.2016.

Au niveau du résultat sur instruments financiers, la rubrique '**Frais de restructuration des instruments financiers**' s'établit à -11,4 millions EUR au 31.12.2017, à comparer à -50,4 millions EUR au 31.12.2016. Cette rubrique reprend le recyclage en comptes de résultats des instruments financiers pour lesquels la relation au risque couvert a pris fin. En 2016, elle comprenait également des coûts de 44,5 millions EUR relatifs à la restructuration des Interest Rate Swaps.

Au sein du résultat sur portefeuille, la **variation de juste valeur des immeubles de placement** s'établit à 10,3 millions EUR au 31.12.2017, à comparer à 11,6 millions EUR au 31.12.2016. L'appréciation de valeur des actifs de santé, ainsi que la revalorisation positive de l'immeuble de bureaux en rénovation Belliard 40 (pré-loué à près de 60 %), ont largement compensé la dépréciation de valeur de certains autres immeubles de bureaux. A composition constante, la juste valeur des immeubles de placement est en légère hausse par rapport au 31.12.2016 (+0,3 %). La rubrique '**Autre résultat sur portefeuille**', quant à elle, s'élevait à -15,9 millions EUR au 31.12.2017. Ceci est le résultat d'un impairment sur les goodwill de la filiale belge Pubstone SA (détenant le portefeuille de cafés/restaurants en Belgique), de la filiale néerlandaise Pubstone Properties BV (détenant le portefeuille de cafés/restaurants aux Pays-Bas) et de la filiale française CIS SA (détenant des actifs de santé en France).

Le **résultat net - part du Groupe** s'élevait à 137,4 millions EUR au 31.12.2017, contre 97,4 millions EUR au 31.12.2016 (+ 41,1%). Par action, ces chiffres s'établissent à 6,45 EUR au 31.12.2017 et 4,64 EUR au 31.12.2016.



Coffee Corner® - Immeuble de bureaux Souverain 36 - Bruxelles Décentralisé (BE)

BILAN CONSOLIDÉ

(x 1 000 EUR)	31.12.2017	31.12.2016
Actifs non courants	3 689 016	3 547 181
Goodwill	85 156	99 256
Immobilisations incorporelles	826	751
Immeubles de placement	3 506 981	3 363 636
Autres immobilisations corporelles	926	635
Actifs financiers non courants	871	758
Créances de location-financement	85 148	75 718
Créances commerciales et autres actifs non courants	1 370	29
Impôts différés	448	
Participations dans des entreprises associées et co-entreprises	7 290	6 398
Actifs courants	93 566	114 101
Actifs détenus en vue de la vente	800	2 695
Créances de location-financement	1 826	1 795
Créances commerciales	23 698	25 642
Créances fiscales et autres actifs courants	19 917	20 446
Trésorerie et équivalents de trésorerie	22 532	41 271
Comptes de régularisation	24 793	22 252
TOTAL DE L'ACTIF	3 782 582	3 661 282
Capitaux propres	1 986 440	1 919 459
Capitaux propres attribuables aux actionnaires de la société mère	1 903 160	1 852 923
Capital	1 141 904	1 124 628
Primes d'émission	520 655	504 544
Réserves	103 239	126 358
Résultat net de l'exercice	137 362	97 393
Intérêts minoritaires	83 280	66 536
Passif	1 796 142	1 741 823
Passifs non courants	1 222 857	1 074 668
Provisions	25 886	16 890
Dettes financières non courantes	1 112 890	970 604
Autres passifs financiers non courants	43 729	49 971
Impôts différés	40 352	37 203
Passifs courants	573 285	667 156
Dettes financières courantes	462 810	558 167
Autres passifs financiers courants	4 544	12 949
Dettes commerciales et autres dettes courantes	81 362	72 280
Comptes de régularisation	24 569	23 759
TOTAL DES CAPITAUX PROPRES ET DU PASSIF	3 782 582	3 661 282

COMMENTAIRES SUR LE BILAN CONSOLIDÉ

La **valeur d'investissement** du portefeuille immobilier¹, telle qu'établie par les experts immobiliers indépendants, s'élève à 3 654,4 millions EUR au 31.12.2017, à comparer à 3 505,0 millions EUR au 31.12.2016. Sa **juste valeur**, reprise dans le bilan consolidé, par application de la norme IAS 40, s'obtient en déduisant de la valeur d'investissement les frais de transaction. Au 31.12.2017, la juste valeur atteint 3 507,8 millions EUR, à comparer à 3 366,3 millions EUR au 31.12.2016.

La rubrique '**Participations dans des entreprises associées et co-entreprises**' concerne les intérêts de 51 % de Cofinimmo dans Cofinea I SAS (résidences médicalisées en France). La rubrique '**Intérêts minoritaires**' inclut les obligations remboursables en actions émises par la filiale Cofinimur I SA (réseau de distribution MAAF/GMF en France), ainsi que les intérêts minoritaires des filiales Aspria Machsee BV, Aspria Uhlenhorst BV, Pubstone SA, Pubstone Group SA, Pubstone Properties BV et Rheastone SA. L'augmentation de 16,7 millions EUR de cette rubrique entre le 31.12.2016 et le 31.12.2017 est due principalement à un alignement de la méthode de valorisation des obligations remboursables en actions (ORA **♦**) avec les autres intérêts minoritaires du Groupe. Jusqu'en 2016, la juste valeur des ORA était estimée à la valeur historique. En 2017, cette position a été revue : la juste valeur des ORA est désormais estimée à la valeur de marché. Cofinimmo dispose d'une option d'achat des ORA à valeur de marché à partir de la fin du mois de janvier 2019.

VALEUR INTRINSÈQUE DE L'ACTION²

(en EUR)	31.12.2017	31.12.2016
Valeur intrinsèque de l'action		
Actif net réévalué ♦ par action en juste valeur ♦ après répartition du dividende de l'exercice 2016	89,31	82,73
Actif net réévalué par action en valeur d'investissement ♦ après répartition du dividende de l'exercice 2016	93,65	86,81
Valeur intrinsèque diluée de l'action		
Actif net dilué réévalué par action en juste valeur après répartition du dividende de l'exercice 2016	89,16	82,56
Actif net dilué réévalué par action en valeur d'investissement après répartition du dividende de l'exercice 2016	93,49	86,63

COMMENTAIRES SUR LA VALEUR INTRINSÈQUE DE L'ACTION

Conformément aux normes IAS/IFRS **♦** applicables, les 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 réévalué par action au 31.12.2017 et au 31.12.2016 car elles auraient eu un impact relatif. A l'inverse, 36 175 actions propres du stock option plan ont été prises en compte dans le calcul de l'indicateur susmentionné au 31.12.2017 (41 965 au 31.12.2016) car elles ont un impact dilutif.

¹ Y compris les immeubles à usage propre et les projets de développement.

² Actions ordinaires et privilégiées.

OPÉRATIONS ET RÉALISATIONS EN 2017

Janvier

Reprise en interne de la gestion du portefeuille d'agences d'assurances louées à la MAAF.

Mai

Nomination d'un nouveau **Président du Conseil d'Administration**, M. Jacques van Rijckevorsel.

Juillet

Tiel (NL) : Acquisition d'un neuvième centre de consultations médicales – 7,6 millions EUR.

Rijmenam (BE) : Signature d'un accord relatif à la rénovation et l'extension d'une maison de repos et de soins – 14,5 millions EUR.

Septembre

Neustadt (DE) : Acquisition d'une maison de repos et de soins – 6,1 millions EUR.

Heerlen (NL) : Livraison des travaux de rénovation d'une clinique de revalidation – 11,1 millions EUR.

Novembre

Bruxelles, quartier Léopold : Signature du premier bail relatif à l'immeuble de bureaux Belliard 40, en cours de construction – 7 000 m².

Bruxelles, Centre : Livraison des travaux de restauration du bâtiment historique Cheval Marin du portefeuille de cafés/restaurants loués à AB InBev – 1,9 millions EUR.

Avril

Alphen aan den Rijn (NL) : Acquisition d'un centre de soins pour personnes souffrant d'un handicap mental – 9,3 millions EUR.

Juin

Païement de 41 % des coupons de dividendes sous forme d'**actions nouvelles** – 33,2 millions EUR.

Bruxelles Décentralisé : Ouverture d'un Lounge® dans l'immeuble de bureaux The Gradient.

Lüneburg (DE) : Acquisition d'une maison de repos et de soins – 12,6 millions EUR.

Août

Bruxelles, quartier Léopold : Début des travaux de démembrement de l'immeuble de bureaux Quartz (anciennement Arts 19H).

Octobre

Remboursement des obligations émises en 2013 et arrivées à échéance – 50 millions EUR.

Décembre

Gelsenkirchen et Riesa (DE) : Acquisition d'une maison de repos et de soins et signature d'un accord pour l'acquisition d'une deuxième maison de ce type en construction – 26,5 millions EUR.

Bruxelles Décentralisé : Livraison des travaux de reconversion de l'immeuble de bureaux Woluwe 106-108 en maison de repos et de soins – 12,4 millions EUR.

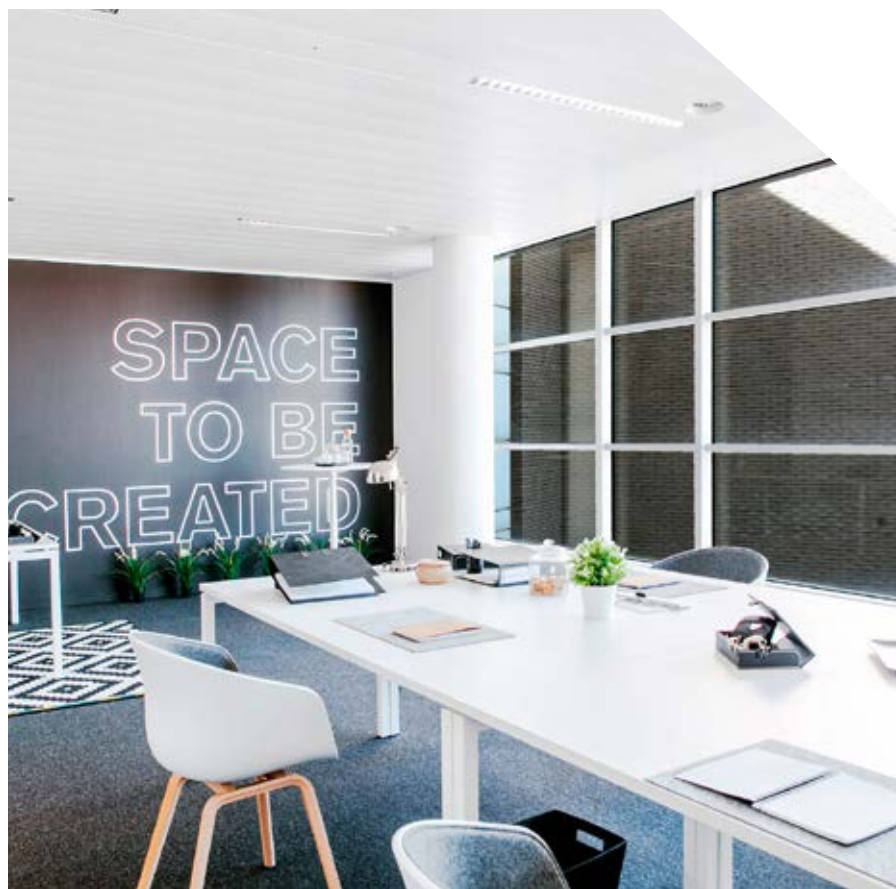
COMPOSITION DU PORTEFEUILLE CONSOLIDÉ

Au 31.12.2017, notre portefeuille immobilier consolidé compte 1 493 immeubles, représentant une surface totale hors sol de 1 838 470 m². Sa juste valeur s'élève à 3 507,8 millions EUR, soit 3 654,4 millions EUR en valeur d'investissement.

Notre portefeuille est caractérisé par une diversification, à la fois en termes de segments immobiliers et en termes de géographies représentés, qui en diminue le profil de risque.

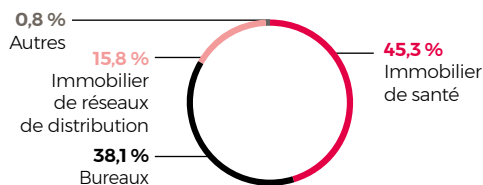
Il est composé :

- en Belgique** : d'actifs de santé, de bureaux, d'un réseau de cafés/restaurants et de Partenariats Public-Privé ;
- en France** : d'actifs de santé et d'un réseau d'agences d'assurances ;
- aux Pays-Bas** : d'actifs de santé et d'un réseau de cafés/restaurants ;
- en Allemagne** : d'actifs de santé.

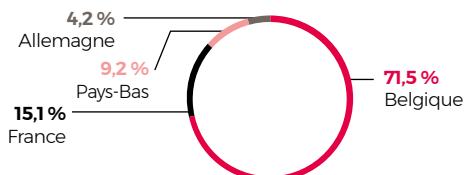


Flex Corner® - Immeuble de bureaux Omega Court - Bruxelles Décentralisé (BE)

RÉPARTITION DU PORTEFEUILLE CONSOLIDÉ PAR SEGMENT IMMOBILIER AU 31.12.2017 - EN JUSTE VALEUR



RÉPARTITION DU PORTEFEUILLE CONSOLIDÉ PAR PAYS AU 31.12.2017 - EN JUSTE VALEUR



ÉVOLUTION DU PORTEFEUILLE CONSOLIDÉ

ÉVOLUTION DE 1996 A 2017

En 1996, Cofinimmo a obtenu son agrément comme Sicafi (aujourd'hui SIR). La valeur d'investissement de notre portefeuille consolidé s'élevait à 608,6 millions EUR au 31.12.1995. Au 31.12.2017, elle s'élève à 3 654,4 millions EUR.

Du 31.12.1995 au 31.12.2017, notre Groupe a effectué :

- des investissements (acquisitions, constructions et rénovations) pour un montant total de 4 770,3 millions EUR ;
- des ventes pour un montant total de 2 040,5 millions EUR.

En moyenne, lors des cessions, nous avons réalisé, avant déduction des rétributions des intermédiaires et autres frais divers, une plus-value nette de 9,3 % par rapport aux dernières expertises annuelles précédant ces cessions, en valeur d'investissement. Ces chiffres n'incluent pas les plus- et moins-values réalisées sur la vente d'actions de sociétés détentrices d'immeubles, ces montants étant comptabilisés comme plus- et moins-values sur cessions de valeurs mobilières.

Le graphe sur cette page reprend la répartition par segment immobilier des investissements de 4 770,3 millions EUR réalisés entre 1996 et 2017.

Immeuble de bureaux Quartz (anciennement Arts 19H) - Bruxelles Quartier Léopold (BE)

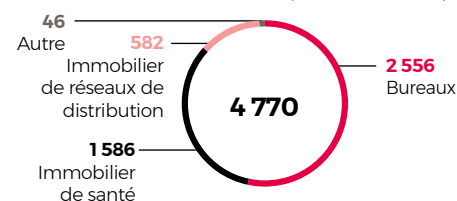
Le bâtiment existant, vacant depuis fin janvier 2017, est en cours de démolition.

Le nouveau projet, qui a fait l'objet d'un concours d'architectes, prévoit des façades entièrement vitrées, avec notamment une vue sur le jardin intérieur depuis la rue Joseph II. Il offrira 8 600 m² de bureaux modernes et modulables sur huit étages, et sera doté d'équipements techniques de pointe. Une terrasse sera aménagée en toiture. La réception des travaux est prévue fin 2019.

ÉVOLUTION DE LA VALEUR D'INVESTISSEMENT DU PORTEFEUILLE CONSOLIDÉ DE 1996 À 2017 (X 1 000 000 EUR)

Valeur d'investissement du portefeuille au 31.12.1995	609
Acquisitions	3 929
Constructions et rénovations	841
Valeur nette de réalisation	-2 192
Plus- et moins-values réalisées par rapport à la dernière valeur estimative annuelle	151
Reprises de loyers cédés	191
Variation de la valeur d'investissement	125
Valeur d'investissement du portefeuille au 31.12.2017	3 654

RÉPARTITION DES INVESTISSEMENTS PAR SEGMENT IMMOBILIER DE 1996 À 2017 - EN VALEUR D'INVESTISSEMENT (X 1 000 000 EUR)



ÉVOLUTION EN 2017

La valeur d'investissement de notre portefeuille consolidé a évolué de 3 505,0 millions EUR au 31.12.2016 à 3 654,4 millions EUR au 31.12.2017. En juste valeur, ces chiffres correspondent à 3 366,3 millions EUR au 31.12.2016 et 3 507,8 millions EUR au 31.12.2017.

En 2017, notre Groupe a effectué :

- des investissements (acquisitions, constructions et rénovations) pour un montant total de 136,7 millions EUR ;
- des ventes pour un montant total de 18,5 millions EUR.

Les ventes intervenues en 2017 concernent principalement un actif de santé aux Pays-Bas et des cafés/restaurants du réseau de distribution Pubstone. Lors des cessions, nous avons réalisé en moyenne, avant déduction des rétributions des intermédiaires et autres frais divers, une plus-value nette de 7,2 % par rapport aux dernières expertises annuelles précédant ces cessions, en valeur d'investissement.

Le graphe sur cette page reprend la répartition par segment immobilier des investissements de 136,7 millions EUR réalisés en 2017.

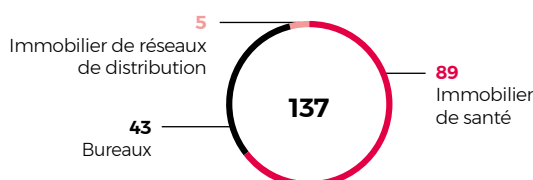
La variation de juste valeur de notre portefeuille consolidé s'est élevée à 10,3 millions EUR en 2017 (18,7 millions EUR en valeur d'investissement), soit une augmentation de 0,3 %. Le tableau ci-contre reprend la variation de juste valeur de notre portefeuille en 2017 par segment immobilier et par zone géographique.

L'appréciation de valeur des actifs de santé, ainsi que la revalorisation positive de l'immeuble de bureaux en rénovation et pré-loué à 60 % Belliard 40, ont compensé la dépréciation de valeur de certains autres immeubles de bureaux, démontrant les avantages d'une politique de diversification des actifs.

ÉVOLUTION DE LA VALEUR D'INVESTISSEMENT DU PORTEFEUILLE CONSOLIDÉ EN 2017 (X 1 000 000 EUR)

Valeur d'investissement du portefeuille au 31.12.2016	3 505
Acquisitions	62
Constructions et rénovations	75
Valeur nette de réalisation	-20
Plus- et moins-values réalisées par rapport à la dernière valeur estimative annuelle	1
Reprises de loyers cédés	12
Variation de la valeur d'investissement	19
Valeur d'investissement du portefeuille au 31.12.2017	3 654

RÉPARTITION DES INVESTISSEMENTS PAR SEGMENT IMMOBILIER EN 2017 - EN VALEUR D'INVESTISSEMENT (X 1 000 000 EUR)



VARIATION DE JUSTE VALEUR DU PORTEFEUILLE CONSOLIDÉ PAR SEGMENT IMMOBILIER ET PAR ZONE GÉOGRAPHIQUE EN 2017

Segment immobilier et zone géographique	Variation de juste valeur	Part dans le portefeuille consolidé
Immobilier de santé	0,7 %	45,3 %
Belgique	2,8 %	24,4 %
France	-2,8 %	11,5 %
Pays-Bas	-0,1 %	5,2 %
Allemagne	0,2 %	4,2 %
Bureaux	-0,5 %	38,1 %
Anvers	0,2 %	1,9 %
Bruxelles Centre/Nord	12,0 %	3,5 %
Bruxelles Décentralisé	-9,4 %	13,0 %
Bruxelles Léopold/Louise	7,6 %	12,7 %
Bruxelles Périphérie/Satellites	-5,9 %	3,6 %
Autres	3,6 %	3,4 %
Immobilier de réseaux de distribution	0,5 %	15,8 %
Pubstone Belgique	0,8 %	8,2 %
Pubstone Pays-Bas	-0,6 %	4,0 %
Cofinimur I	1,0 %	3,6 %
Autres	11,9 %	0,8 %
TOTAL	0,3 %	100 %

SITUATION LOCATIVE DU PORTEFEUILLE CONSOLIDÉ

La gestion commerciale de notre portefeuille est entièrement internalisée : la proximité avec le client permet de construire une relation de confiance sur le long terme, un élément essentiel pour assurer un taux d'occupation élevé, une longue maturité des baux et des locataires de qualité.

TAUX D'OCCUPATION

Le taux d'occupation de notre portefeuille consolidé, calculé sur base des loyers contractuels ↴ pour les surfaces louées et des valeurs locatives estimées par les experts immobiliers indépendants pour les surfaces inoccupées, s'élève à 94,6 % au 31.12.2017.

Il se présente comme suit pour chaque segment immobilier :

Segment immobilier et pays	Taux d'occupation	Commentaire
Immobilier de santé	99,2 %	
Belgique	100 %	<ul style="list-style-type: none"> ↴ Les actifs que nous détenons sont loués dans leur intégralité à des opérateurs de santé, avec lesquels nous concluons des baux d'une durée initiale de 27 ans. ↴ Les actifs que nous développons sont tous pré-loués.
France	97,4 %	<ul style="list-style-type: none"> ↴ Les actifs que nous détenons sont loués dans leur intégralité à des opérateurs de santé, généralement sous des baux d'une durée initiale de 12 ans. ↴ Nous avons repris les baux existants de certains actifs au moment de leur acquisition, de sorte que la durée résiduelle moyenne des baux est de 3,8 ans à fin 2017. ↴ Les baux de trois actifs sont déjà arrivés à échéance depuis notre implantation sur le marché immobilier de santé français (2008) : au 31.12.2017, deux actifs ont été vendus et un est vide. Une plus-value moyenne de 6,6 % a été réalisée sur les ventes. ↴ Les actifs que nous développons sont tous pré-loués.
Pays-Bas	99,5 %	<ul style="list-style-type: none"> ↴ La majorité des actifs que nous détenons sont loués dans leur intégralité à des opérateurs de santé, avec lesquels nous concluons généralement des baux d'une durée initiale de 15 ans. ↴ Nous détenons neuf centres de consultations médicales loués directement à des professionnels de soins de santé, qui y reçoivent leurs patients. Au 31.12.2017, le taux d'occupation de ces neuf établissements s'élevait à 98,8 %. ↴ Les actifs que nous développons sont tous pré-loués.
Allemagne	100 %	<ul style="list-style-type: none"> ↴ Les actifs que nous acquérons sont loués dans leur intégralité à des opérateurs de santé, avec lesquels nous concluons généralement des baux d'une durée initiale de 25 à 30 ans.
Bureaux	88,1 %	
		<ul style="list-style-type: none"> ↴ La grande majorité des baux que nous concluons dans ce segment sont de type 3/6/9 ans. ↴ Le risque de vacance locative auquel notre Groupe fait face chaque année représente en moyenne 10 % à 15 % de notre portefeuille de bureaux. En 2017, 59 % de ce risque a été sécurisé par des résiliations non exercées, des renégociations et des renouvellements de baux. Ce pourcentage de rétention des locataires atteint 72 % si les nouvelles locations conclues et entrant en vigueur dans l'année sont également prises en compte. ↴ À titre de comparaison, le taux d'occupation moyen sur le marché des bureaux bruxellois s'élève à 90,9 % au 31.12.2017 (source: Cushman & Wakefield).
Immobilier de réseaux de distribution	97,9 %	
Pubstone Belgique	98,5 %	<ul style="list-style-type: none"> ↴ Depuis la septième année du bail (2014), AB InBev a la possibilité de renoncer chaque année à des cafés/restaurants représentant jusqu'à 1,75 % des revenus locatifs annuels du portefeuille total de Pubstone. Le groupe brassicole a ainsi libéré 75 actifs depuis 2014 : au 31.12.2017, six d'entre eux ont été reloués, 52 ont été vendus et 17 sont vides.
Pubstone Pays-Bas	98,2 %	<ul style="list-style-type: none"> ↴ Depuis la septième année du bail et à chaque quinquennat du bail de sous-location conclu entre AB InBev et l'exploitant d'un café/restaurent, AB InBev a la possibilité de renoncer à cet établissement, sachant que les baux résiliés au cours d'une même année ne peuvent représenter plus de 1,75 % des revenus locatifs annuels du portefeuille total de Pubstone. Le groupe brassicole a ainsi libéré 23 actifs depuis 2014 : au 31.12.2017, 13 ont été vendus et 10 sont vides.
Cofinimur I	95,8 %	<ul style="list-style-type: none"> ↴ Au moment de l'acquisition du portefeuille d'agences d'assurances loué à MAAF (2011), dix agences étaient soit vides, soit louées sous un bail d'une durée résiduelle de moins d'un an. Au 31.12.2017, de ces dix actifs, neuf ont été vendus et un est partiellement vide. ↴ Les autres actifs que nous détenons sont loués sous des baux d'une durée initiale de 3, 6, 9 ou 12 ans. Les baux de 25 agences sont ainsi déjà arrivés à échéance depuis l'acquisition du portefeuille : au 31.12.2017, huit d'entre eux ont été reloués et 17 sont vides.
Autres	99,6 %	Ce segment comprend principalement un commissariat de police loué dans son intégralité à une autorité publique pour une durée initiale de 18 ans.
TOTAL	94,6 %	

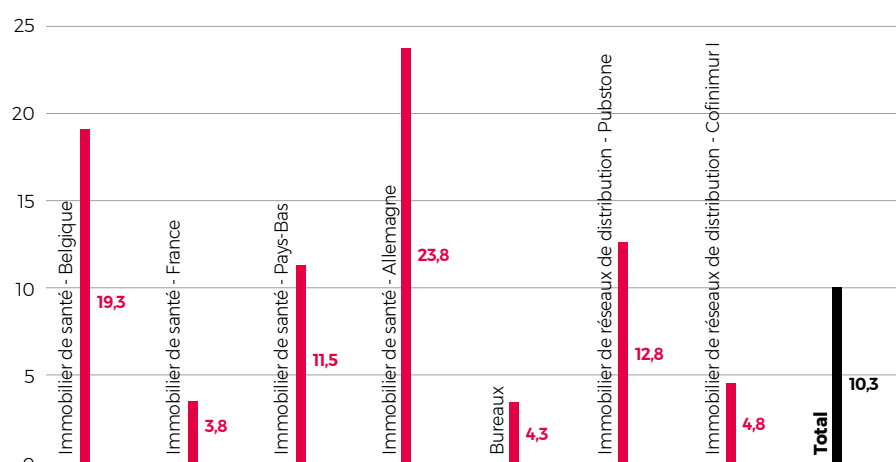
MATURITÉ DES BAUX

La durée moyenne pondérée résiduelle des baux s'élève à 10,3 années au 31.12.2017, dans le cas où chaque locataire mettrait fin à son bail à la première option de résiliation possible. Le graphe ci-dessous reprend la maturité des baux par segment immobilier au 31.12.2017.

La maturité moyenne des baux augmenterait à 11,3 années si aucune option de résiliation n'était exercée, c'est-à-dire si tous les locataires continuaient à occuper leurs surfaces jusqu'à la fin contractuelle des baux.

Par ailleurs, au 31.12.2017, plus de 50 % des baux conclus par notre Groupe ont une maturité supérieure à neuf ans (voir tableau ci-dessous).

DURÉE MOYENNE PONDÉRÉE RÉSIDUELLE DES BAUX PAR SEGMENT IMMOBILIER JUSQU'À LA PREMIÈRE OPTION DE RÉILIATION POSSIBLE AU 31.12.2017 - EN NOMBRE D'ANNÉES



RÉPARTITION DU PORTEFEUILLE CONSOLIDÉ EN FONCTION DE LA MATURITÉ DES BAUX AU 31.12.2017 - EN LOYERS CONTRACTUELS

94,6 %
Taux d'occupation

10,3 années
Durée moyenne pondérée résiduelle des baux

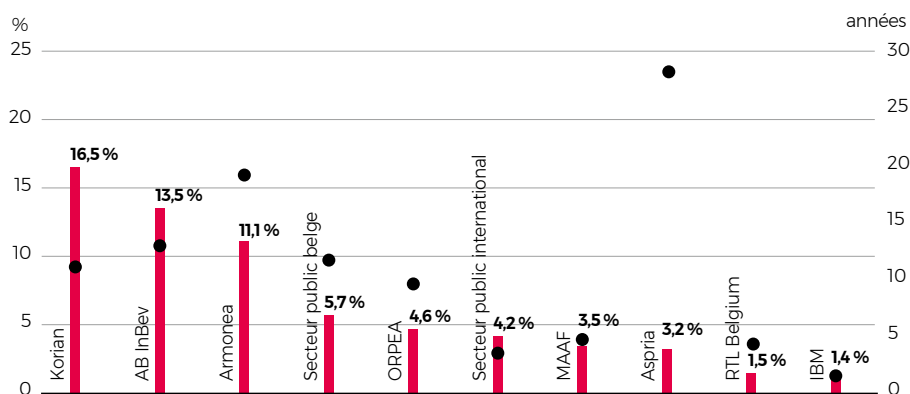
Maturité des baux	Part du portefeuille consolidé
Baux > 9 ans	51,4 %
Immobilier de santé	32,5 %
Immobilier de réseaux de distribution - Pubstone	13,5 %
Bureaux - secteur public	4,3 %
Autres	0,6 %
Bureaux - secteur privé	0,5 %
Baux 6-9 ans	3,8 %
Bureaux	2,2 %
Immobilier de santé	1,3 %
Autres	0,2 %
Immobilier de réseaux de distribution - Cofinimur I	0,1 %
Baux < 6 ans	44,8 %
Bureaux	29,6 %
Immobilier de santé	11,7 %
Immobilier de réseaux de distribution - Cofinimur I	3,5 %
TOTAL	100 %

LOCATAIRES

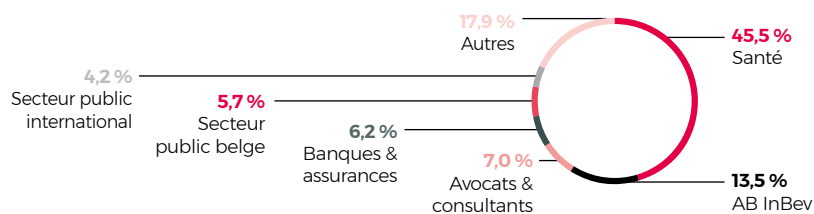
Notre portefeuille consolidé compte 555 locataires issus de secteurs d'activités variés, une diversification qui contribue à notre profil de risque modéré.

Le groupe français coté Korian, spécialisé dans la santé, est le principal locataire de notre Groupe. Il est suivi par AB InBev, qui loue le portefeuille de cafés/restaurants Pubstone.

TOP 10 DES PRINCIPAUX LOCATAIRES AU 31.12.2017 - EN LOYERS CONTRACTUELS ET DURÉE MOYENNE PONDERÉE RÉSIDUELLE DES BAUX JUSQU'À LA PREMIÈRE OPTION DE RÉSILIATION POSSIBLE AU 31.12.2017 - EN NOMBRE D'ANNÉES



RÉPARTITION DU PORTEFEUILLE CONSOLIDÉ PAR SECTEUR D'ACTIVITÉ DU LOCATAIRE AU 31.12.2017 - EN LOYERS CONTRACTUELS



Flex Corner® - Immeuble de bureaux Park Hill - Bruxelles Décentralisé (BE)

Lounge® - Immeuble de bureaux The Gradient - Bruxelles Décentralisé (BE)



ÉVOLUTION DES REVENUS LOCATIFS

Les revenus locatifs bruts ont augmenté de 207,1 millions EUR en 2016 à 208,5 millions EUR en 2017, soit une hausse de 0,7 %. À périmètre constant ('like-for-like'), la baisse des revenus locatifs bruts s'élève à 0,1 %. Le tableau sur cette page reprend la variation à périmètre constant des revenus locatifs bruts par segment immobilier et par pays en 2017.

À périmètre constant, les indexations et les nouvelles locations ont contribué à une hausse des revenus locatifs bruts de 1,4 % et 1,8 % respectivement en 2017, alors que les départs et les renégociations de baux ont fait diminuer les revenus locatifs bruts de 2,9 % et 0,4 % respectivement.

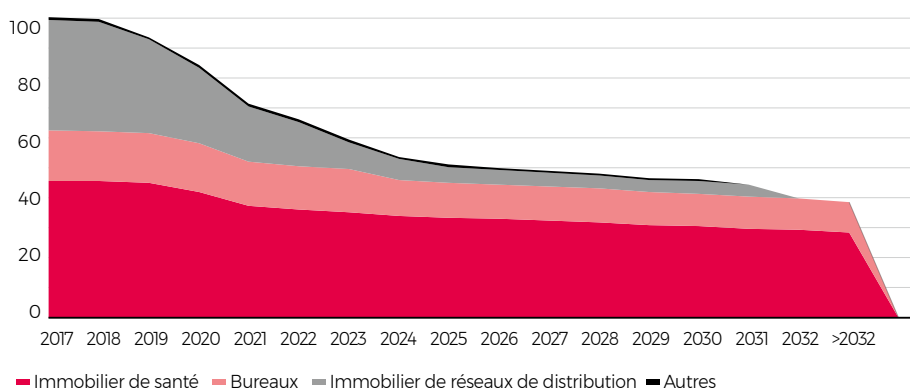
VARIATION À PÉRIMÈTRE CONSTANT DES REVENUS LOCATIFS BRUTS PAR SEGMENT IMMOBILIER ET PAR PAYS EN 2017

Segment immobilier et pays	Variation des revenus locatifs bruts à portefeuille constant	Part dans le portefeuille consolidé
Immobilier de santé	+ 1,5 %	45,3%
Belgique	+ 2,0 %	24,4%
France	+ 0,6 %	11,5%
Pays-Bas	+ 0,5 %	5,2%
Allemagne	+ 1,9 %	4,2%
Bureaux	- 1,9 %	38,1%
Immobilier de réseaux de distribution	+ 0,1 %	15,8%
Pubstone Belgique	+ 0,1 %	8,2%
Pubstone Pays-Bas	- 0,5 %	4,0%
Cofinimur I	+ 0,7 %	3,6%
Autres	+ 0,1 %	0,8%
TOTAL	- 0,1 %	100%

REVENUS LOCATIFS GARANTIS

Grâce à notre stratégie de diversification du portefeuille et à une gestion commerciale active, nous sommes en mesure de sécuriser nos revenus à long terme. Ainsi, plus de 71 % de nos revenus locatifs sont contractuellement assurés jusqu'en 2021. Ce pourcentage atteint 77 % dans le cas où aucune option de résiliation ne serait exercée et où tous nos locataires resteraient dans leurs surfaces jusqu'à la fin contractuelle des baux.

REVENUS LOCATIFS GARANTIS AU 31.12.2017 - EN LOYERS CONTRACTUELS (EN %)

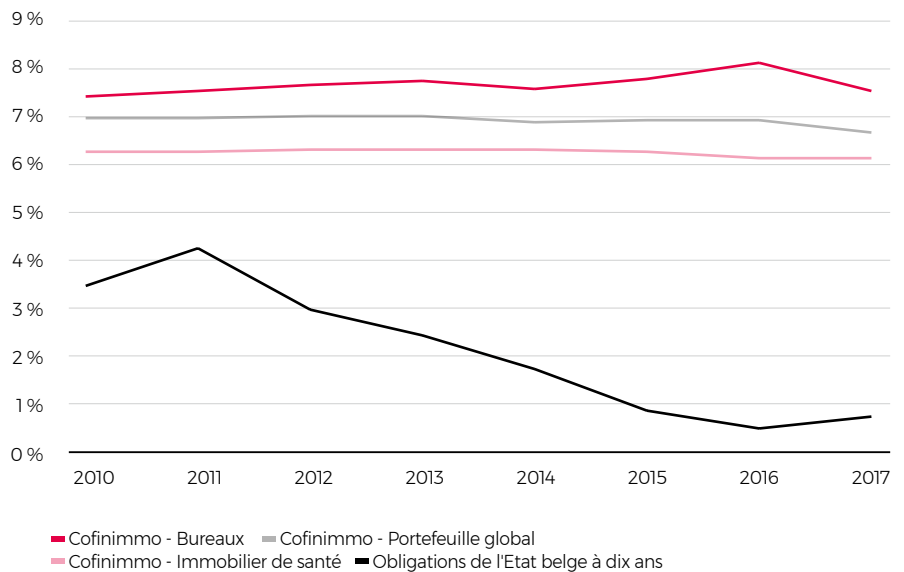


RENDEMENT LOCATIF

Le rendement locatif est défini comme les loyers pour les surfaces louées et les valeurs locatives estimées pour les surfaces vides, divisés par les valeurs des immeubles à dire d'expert. Ce rendement locatif est aussi le taux de capitalisation des revenus locatifs appliqué au patrimoine immobilier. La diversification de notre portefeuille en termes de segments immobiliers et en termes de géographies, a permis de garantir la stabilité de nos rendements locatifs au fil du temps.

La différence entre les rendements locatifs bruts et nets correspond aux coûts directs : frais techniques (maintenance, réparations, etc.), frais commerciaux (commissions d'agents, frais de marketing, etc.) et charges et taxes sur les surfaces vides. Dans le segment de l'immobilier de santé, la grande majorité des baux sont de type 'triple net' ♦, ce qui implique que les frais de maintenance et d'assurance, ainsi que les taxes, sont à charge du locataire. Ainsi, dans ce segment, les rendements locatifs bruts et nets sont pratiquement identiques.

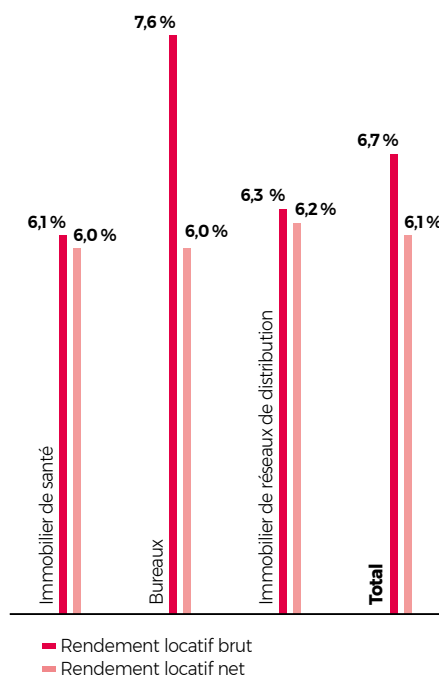
TAUX DE CAPITALISATION APPLIQUÉS AU PORTEFEUILLE DE COFINIMMO ET RENDEMENT DES OBLIGATIONS DE L'ÉTAT BELGE À DIX ANS AU 31.12.2017



"DANS LE CONTEXTE ACTUEL DE TAUX D'INTÉRÊT PARTICULIÈREMENT BAS, NOUS OBSERVONS UNE COMPRESSION DES RENDEMENTS LOCATIFS D'IMMEUBLES LOUÉS SUR LE LONG TERME, TANT DANS LE SEGMENT IMMOBILIER DE SANTÉ, QUE DANS LE SEGMENT DES BUREAUX."

STÉPHANIE LEMPEREUR,
HEAD OF CORPORATE FINANCE

RENDEMENTS BRUTS/NETS PAR SEGMENT IMMOBILIER AU 31.12.2017





1. Centres de consultations médicales
Oosterstraat - Baarn (NL)

2. Centres de consultations médicales
De Driesten - Eemnes (NL)

Nous avons acquis cinq centres de consultations médicales aux Pays-Bas en 2017. Nous sommes actifs dans ce segment depuis 2016 et possédons au total neuf établissements de ce type à ce jour. Ils sont occupés par plusieurs professionnels de soins (médecins, dentistes, pharmaciens, kinésithérapeutes, psychologues,...), tous nos locataires. La gestion commerciale de ces actifs est confiée à un gestionnaire néerlandais spécialisé, qui a pour mission de maintenir le taux d'occupation à un niveau optimal sur le long terme, en veillant à la complémentarité des professions représentées dans chaque centre, au bénéfice des patients et des prestataires de soins de santé qui y travaillent.

INFORMATION SECTORIELLE

Segment immobilier et pays	Nombre d'immeubles	Superficie (en m ²)	Age moyen (en années)	Juste valeur (x1 000 000 EUR)	Part du portefeuille consolidé en juste valeur (en %)	Loyers contractuels (x1 000 000 EUR)	Part du portefeuille consolidé en loyers contractuels (en %)
Immobilier de santé	145	754 739	12	1 588,9	45,3 %	99 852,4	45,5 %
Belgique	57	387 467	10	856,2	24,4 %	51 583,6	23,5 %
France	50	215 977	+ de 15	402,5	11,5 %	25 779,7	11,8 %
Pays-Bas	29	86 161	8	181,6	5,2 %	12 339,5	5,6 %
Allemagne	9	65 134	8	148,6	4,2 %	10 149,6	4,6 %
Bureaux	85	665 680	15	1 335,1	38,1 %	80 478,7	36,7 %
Immobilier de réseaux de distribution	1 260	402 221	+ de 15	555,2	15,8 %	37 272,9	17,0 %
Pubstone Belgique	752	297 776	+ de 15	287,6	8,2 %	19 671,2	9,0 %
Pubstone Pays-Bas	232	45 367	+ de 15	140,1	4,0 %	9 898,0	4,5 %
Cofinimur I	276	59 078	+ de 15	127,5	3,6 %	7 703,7	3,5 %
Autres	3	15 830	7	28,6	0,8 %	1 871,0	0,8 %
TOTAL	1 493	1 838 470	14	3 507,8	100 %	219 475,0	100 %

ÉVÉNEMENTS SURVENUS APRÈS LE 31.12.2017

EXTENSION DU PROGRAMME DE BILLETS DE TRÉSORERIE

En janvier 2018, Cofinimmo a étendu son programme de billets de trésorerie de 500 millions EUR à 650 millions EUR.

NOMINATION D'UN NOUVEAU CEO

Le mandat d'Administrateur délégué de Jean-Edouard Carbonnelle se terminera à l'issue de la prochaine Assemblée Générale Ordinaire, qui se tiendra le 09.05.2018. Jean-Edouard Carbonnelle a choisi de ne pas en solliciter le renouvellement.

Sous réserve de l'approbation de la FSMA ♦, le Conseil d'Administration a coopté le 08.02.2018, avec effet immédiat, Jean-Pierre Hanin comme Administrateur du Groupe. Lors de l'Assemblée Générale du 09.05.2018, le Conseil d'Administration proposera la nomination de Jean-Pierre Hanin comme Administrateur. Sous réserve de cette nomination et de l'approbation de la FSMA, il sera désigné par le Conseil comme *Chief Executive Officer* et *Managing Director*, et, à ce titre, comme Président du Comité de Direction. A partir du 01.03.2018 et jusqu'à l'Assemblée Générale Ordinaire du 09.05.2018, Jean-Pierre Hanin agira comme Conseiller Spécial du Président du Conseil d'Administration.

Jean-Pierre Hanin est licencié en droit de la KUL et détenteur d'une Maîtrise en Gestion Fiscale de l'École de Commerce Solvay et d'un LL.M de Georgetown University. Il a débuté sa carrière comme avocat d'affaires. Il a ensuite rejoint des groupes internationaux pour y exercer successivement des fonctions financières et managériales variées, dont *Chief Financial Officer* et *Chief Executive Officer* du Groupe Lhoist, leader mondial en chaux et dolomie, et, au cours des dernières années, *Chief Financial Officer* puis responsable de la division 'Building Performance' du Groupe de matériaux de construction Etex. Ses fonctions l'ont amené à opérer dans de nombreuses régions du monde depuis plus de 20 ans, et d'y exercer tant des activités de consolidation que de développement.

DÉPART DU CFO

Lors de la séance du Conseil d'Administration du 09.11.2017, Monsieur Jérôme Descamps, *Chief Financial Officer* de Cofinimmo, a présenté sa démission, pour des raisons personnelles, de son mandat d'Administrateur du Groupe. Cette démission a pris effet le 08.02.2018. Jean-Edouard Carbonnelle, *Chief Executive Officer* de Cofinimmo, supervise depuis ce jour les équipes et les opérations financières en attendant la désignation d'un nouveau *Chief Financial Officer*.

CONCESSION D'UNE EMPHYTÉOSE DE 99 ANS SUR LES IMMEUBLES DE BUREAUX EGMONT I ET II

Le 13.02.2018, Cofinimmo et la société de droit luxembourgeois EGMONT LUXEMBURG SARL ont conclu une convention sous seing privé conférant à cette dernière une emphytéose de 99 ans portant sur les immeubles de bureaux Egmont I et II, et donnant lieu au versement d'un canon de 369,54 millions EUR à Cofinimmo à la signature de l'acte. La société EGMONT LUXEMBURG SARL est un véhicule d'investissement constitué par un établissement financier sud-coréen.

Pour rappel, les immeubles de bureaux Egmont I (36 616 m²) et Egmont II (16 262 m²), situés dans le centre de Bruxelles (Central Business District), ont été érigés en 1997 et en 2006 respectivement pour abriter le Service Public Fédéral Affaires Etrangères, Commerce Extérieur et Coopération au Développement. Cofinimmo a acquis l'immeuble Egmont I en 2004 et a construit l'immeuble Egmont II en 2005-2006 pour un montant total de 225,8 millions EUR. Elle a signé avec la Régie des Bâtiments un bail portant sur la totalité du complexe de bureaux, courant jusqu'au 31.05.2031. En 2009, elle a cédé 96 % des loyers futurs du bail avec la Régie à BNP Paribas Fortis (Fortis Banque à l'époque).

Le 13.02.2018, Cofinimmo a racheté les loyers futurs du bail avec la Régie qu'elle avait cédés à BNP Paribas Fortis en 2009. Elle a ensuite signé une convention avec EGMONT LUXEMBURG SARL portant sur la constitution d'un **droit d'emphytéose** ♦ d'une



Immeubles de bureaux Egmont I et II - Bruxelles Centre (BE)

durée de 99 ans sur les immeubles Egmont I et II. L'emphytéose est concédée moyennant le paiement à Cofinimmo d'un premier canon de 369,54 millions EUR, hors droits, à la signature de l'acte. Ce montant est supérieur à la juste valeur des deux actifs au bilan de Cofinimmo au 31.12.2017, augmentée du prix de rachat des créances de loyer. Une redevance annuelle de 20 000 EUR sera également versée par l'emphytéote à Cofinimmo pendant toute la durée de l'emphytéose. Cofinimmo gardera le tréfonds des immeubles à l'actif de son bilan.

Sous réserve de l'accord d'autorités administratives de la Corée du Sud permettant le transfert des fonds, la signature de l'acte authentique d'emphytéose et le paiement du canon devraient intervenir fin mars 2018, à défaut de quoi Cofinimmo bénéficierait d'une importante indemnité.

Cette transaction permettra à Cofinimmo non seulement de réduire le risque de vide locatif en cas de fin de bail, mais également de se rapprocher de son objectif de voir la part d'immobilier de santé dans son portefeuille global croître jusque 50 % d'ici fin 2019. Tenant compte de cette transaction et sauf survenance d'événements majeurs, Cofinimmo prévoit un résultat net courant des activités clés - part du Groupe de 6,56 EUR/action, un cash flow courant de 5,97 EUR/action et un dividende brut de 5,50 EUR/action ordinaire au titre de l'exercice 2018.

ANNULATION DE DEUX OPTIONS DE VENTE D'UNE DEVISE ÉTRANGÈRE EN EUROS

Le 15.02.2018, Cofinimmo a annulé les deux options de vente d'une devise étrangère en euros qu'elle avait contractées en 2016. En effet, l'objet de la couverture, à savoir la vente d'un immeuble en devise étrangère, avait perdu toute probabilité de survenir avant l'échéance de la couverture en raison d'une procédure d'inscription dudit immeuble sur une liste de sauvegarde. Cofinimmo a dès lors souhaité tirer profit des conditions actuelles de marché pour annuler à des conditions avantageuses les options contractées. Les primes relatives à celles-ci ayant été déjà largement prises en charge durant les exercices 2016 et 2017, ces annulations dégageront un bénéfice dans les comptes de résultat de l'année 2018.

CONCLUSION D'UNE NOUVELLE LIGNE DE CRÉDIT

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

Aucun autre événement majeur n'est survenu entre le 31.12.2017 et la date d'arrêté du présent Rapport.

PRÉVISIONS 2018

HYPOTHÈSES

VALORISATION DU PATRIMOINE

La juste valeur de notre portefeuille immobilier reprise dans le bilan consolidé prévisionnel du 31.12.2018 correspond à la juste valeur de notre portefeuille global au 31.12.2017, majorée des dépenses de rénovation lourde prévues en 2018.

ENTRETIENS, RÉPARATIONS ET RÉNOVATIONS LOURDES

Nos prévisions, produites par immeuble, incluent les dépenses d'entretien et de réparation qui sont comptabilisées comme charges d'exploitation. Elles comprennent également les dépenses de rénovation lourde qui sont immobilisées et couvertes par autofinancement ou par recours à l'endettement.

Les dépenses de rénovation lourde prises en compte dans notre prévision de 2018 s'élèvent à 17,9 millions EUR pour les immeubles de bureaux et à 6,1 millions EUR pour les cafés/restaurants du portefeuille Pubstone.

INVESTISSEMENTS ET DÉSINVESTISSEMENTS

Les projets d'investissement et de désinvestissement suivants sont pris en compte dans notre prévision de 2018 :

- investissements en immobilier de santé en Belgique, en France, aux Pays-Bas et en Allemagne pour un montant de 43,7 millions EUR, résultant de la livraison de nouvelles unités ou de l'extension d'unités existantes pour lesquelles nous sommes juridiquement engagés ;
- ventes de cafés/restaurants (Pubstone) et d'agences d'assurances (Cofinimur I) pour un montant de 5,3 millions EUR.

→ Les chantiers futurs sont détaillés en pages 53 et 66 de ce Rapport.

LOYERS

Notre prévision de loyers tient compte, pour chaque bail, des hypothèses de départ de nos locataires, analysées au cas par cas. Les contrats en cours sont indexés.

Notre prévision inclut également des frais de remise en état, une période de vide locatif, des charges locatives et des taxes sur les surfaces inoccupées qui s'appliquent en cas de départ d'un locataire, ainsi que des commissions d'agents au moment de la relocation. Nos prévisions en matière de location se réfèrent à la situation actuelle du marché, sans anticiper une reprise éventuelle, ni une détérioration de celui-ci.

Le résultat immobilier comprend également les reprises de loyers cédés et escomptés relatives à la reconstitution progressive de la valeur pleine des immeubles dont nous avons cédé les loyers.

Une variation, positive ou négative, de 1 % du taux d'occupation de notre portefeuille de bureaux entraînerait une augmentation ou une diminution cumulative du résultat net des activités clés par action et par an de 0,03 EUR.

INFLATION

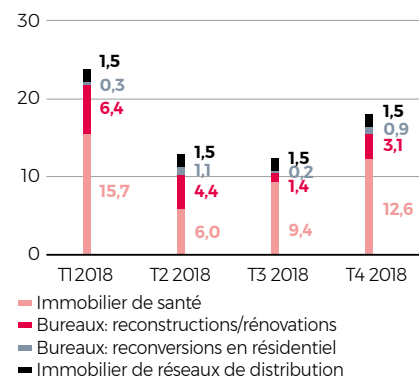
Les contrats en cours sont indexés. Le taux d'inflation utilisé pour l'évolution des loyers est compris entre 1,1 % et 2,2 % selon les pays pour les baux indexés en 2018¹.

La sensibilité de nos prévisions à des variations de taux d'inflation est faible sur la période considérée. Une variation, positive ou négative, de 50 points de base de l'inflation prévue entraînerait une augmentation ou une diminution cumulative du résultat net des activités clés par action et par an de 0,02 EUR.



Immeuble de bureaux Guimard 10-12
Bruxelles Quartier Léopold (BE)

PROGRAMME DE RÉNOVATIONS ET D'INVESTISSEMENTS EN 2018 (X 1 000 000 EUR)



¹ Donnée externe.

CHARGES

Les frais techniques sont estimés par immeubles, en fonction des besoins identifiés et de l'âge des bâtiments. Ces frais devraient augmenter entre 2017 et 2018 suite aux récentes acquisitions en immobilier de santé aux Pays-Bas et en Allemagne, où les responsabilités de maintenance à charge du propriétaire sont plus importantes que dans les autres pays.

Les frais généraux sont évalués par catégorie de frais en fonction de l'évolution du Groupe envisagée pour l'exercice. Leur évolution positive entre 2017 et 2018 est principalement liée à des charges non-récurrentes comptabilisées en 2017.

Le calcul de nos charges financières s'appuie sur l'hypothèse d'une évolution des taux d'intérêt telle qu'anticipée par la courbe des taux futurs¹ et sur nos contrats d'emprunts bancaires et obligataires actuellement en cours. Compte tenu des instruments de couverture que nous avons mis en place, le coût total de la dette en 2018, marges incluses, devrait être inférieur à 2,0 %.

Aucune hypothèse de variation de valeur des instruments financiers due à l'évolution des taux n'est prise en compte dans nos prévisions de 2018, tant au bilan que dans les comptes de résultats.

La prévision de la charge d'impôt reprend, d'une part, l'estimation de la charge fiscale récurrente par société, et, d'autre part, une anticipation de l'évolution des risques fiscaux identifiés.

COMPTES DE RÉSULTATS CONSOLIDÉS

Une projection des valeurs de marché futures de nos immeubles est incertaine. Il serait dès lors hasardeux de proposer une prévision chiffrée du résultat non réalisé sur portefeuille. Celui-ci dépendra en effet de la tendance des loyers de marché, de l'évolution des taux de capitalisation de ceux-ci, ainsi que des frais anticipés de rénovation de nos immeubles.

L'évolution de nos capitaux propres dépendra du résultat net des activités clés, du résultat sur instruments financiers et du résultat sur portefeuille, ainsi que de la distribution de dividendes. Nos capitaux propres tiennent compte du paiement du dividende relatif à l'exercice 2017 et sont présentés avant distribution du dividende relatif à l'exercice 2018.

RÉSULTAT NET DES ACTIVITÉS CLÉS PAR ACTION

Sur la base des anticipations actuelles et en l'absence d'événements majeurs et imprévus, nous prévoyons d'atteindre un résultat net des activités clés - part du Groupe de 6,54 EUR par action pour l'exercice 2018, stable par rapport à celui de l'exercice 2017 (6,53 EUR par action).

Cette hypothèse nous permet de conserver un ratio d'endettement bien inférieur à 50 % au 31.12.2018.

Pour rappel, le résultat net des activités clés - part du Groupe ne comprend ni le résultat sur instruments financiers - part du Groupe, ni le résultat sur portefeuille - part du Groupe.

CAVEAT

Les bilan et comptes de résultats consolidés prévisionnels constituent des projections dont la réalisation effective dépend, notamment, de l'évolution des marchés immobiliers et financiers. Ils ne constituent pas un engagement dans notre chef et ne font pas l'objet d'une certification révisoriale.

Toutefois, notre Commissaire, Deloitte Reviseurs d'Entreprises SC s.f.d. SCRL, représentée par Monsieur Rik Neckebroeck, a confirmé que nos prévisions sont adéquatement établies sur la base indiquée et que la base comptable utilisée aux fins de cette prévision est conforme aux méthodes comptables que nous appliquons dans le cadre de la préparation de nos comptes consolidés, établis en utilisant des méthodes comptables conformes au référentiel IFRS, tel qu'exécuté par l'Arrêté Royal belge du 13.07.2014.

Nous nous conformerons le cas échéant à la disposition de l'Article 24 de l'Arrêté Royal du 13.07.2014, qui prévoit l'obligation d'élaborer un plan financier accompagné d'un calendrier d'exécution décrivant les mesures destinées à éviter que le taux d'endettement consolidé ne dépasse 65 % des actifs consolidés. Ce plan doit être adressé à la FSMA.

DIVIDENDE PAR ACTION

Notre Conseil d'Administration prévoit de proposer à nos actionnaires un dividende brut par action ordinaire de 5,50 EUR pour l'exercice 2018, soit un pay-out ratio \blacklozenge consolidé de 84,2 %.

Le niveau de dividende proposé de 5,50 EUR pour l'exercice 2018 correspond à un rendement brut de 5,1 % par rapport au cours de bourse moyen de l'action ordinaire sur l'exercice 2017, et à un rendement brut de 6,2 % par rapport à la valeur d'actif net de l'action au 31.12.2017 (en juste valeur). Ces rendements sont nettement supérieurs au rendement moyen des sociétés foncières européennes.

Cette proposition devra respecter le prescrit de l'Article 13 de l'Arrêté Royal du 13.07.2014 \blacklozenge , en ce sens que le montant du dividende distribué devra être supérieur au minimum requis de 80 % du produit net de Cofinimmo SA (non consolidé) projeté pour 2018. Cet article prévoit dans certains cas une absence d'obligation de distribuer. Nous utiliserons néanmoins en ces circonstances la faculté de le faire si le résultat net et le prescrit de l'Article 617 du Code des Sociétés le permettent.

6,54 EUR/action

Prévision de résultat net des activités clés - part du Groupe de 2018

5,50 EUR/action ordinaire

Prévision de dividende brut de 2018, payable en 2019

¹ Donnée externe.

COMPTES DE RÉSULTATS CONSOLIDÉS

COMPTES DE RÉSULTATS CONSOLIDÉS PRÉVISIONNELS 2018 - SCHÉMA ANALYTIQUE

(x 1 000 EUR)	31.12.2018	31.12.2017
RÉSULTAT NET DES ACTIVITÉS CLÉS		
Revenus locatifs, nets des charges relatives à la location	203 210	203 862
Reprises de loyers cédés et escomptés (élément non monétaire)	13 731	12 473
Charges locatives et taxes non récupérées sur immeubles loués	-1 650	-1 432
Taxes non récupérées sur immeubles en rénovation	-4 655	-2 113
Frais de remise en état, nets d'indemnités pour dégâts locatifs	-2 459	-2 847
Résultat immobilier	208 177	209 943
Frais techniques	-7 268	-5 396
Frais commerciaux	-1 515	-1 583
Charges locatives et taxes sur immeubles non loués	-4 499	-5 128
Résultat immobilier après frais directs des immeubles	194 895	197 836
Frais généraux de la société	-24 736	-25 789
Résultat d'exploitation (avant résultat sur portefeuille)	170 159	172 047
Revenus financiers	5 398	5 594
Charges d'intérêts nettes	-30 872	-29 926
Autres charges financières	-438	-626
Quote-part dans le résultat net des activités clés des entreprises associées et co-entreprises	470	466
Impôts	-452	-3 865
Résultat net des activités clés	144 265	143 690
Intérêts minoritaires relatifs au résultat net des activités clés	-4 858	-4 600
Résultat net des activités clés - part du Groupe	139 407	139 090
Nombre d'actions ayant jouissance dans le résultat de la période	21 308 702	21 308 702
Résultat net des activités clés par action - part du Groupe	6,54	6,53

BILAN CONSOLIDÉ

BILAN CONSOLIDÉ PRÉVISIONNEL 2018

(x 1 000 EUR)	31.12.2018	31.12.2017
Actifs non courants	3 754 275	3 689 016
Goodwill	85 156	85 156
Immeubles de placement	3 553 956	3 506 981
Créances de location-financement	102 963	85 148
Autres actifs non courants	4 440	4 441
Participations dans des entreprises associées et co-entreprises	7 760	7 290
Actifs courants	93 698	93 566
Actifs détenus en vue de la vente	0	800
Créances de location-financement	1 899	1 826
Trésorerie et équivalents de trésorerie	22 531	22 532
Autres actifs courants	69 268	68 408
TOTAL DE L'ACTIF	3 847 973	3 782 582
Capitaux propres	1 999 673	1 986 440
Capitaux propres attribuables aux actionnaires de la société mère	1 914 512	1 903 160
Intérêts minoritaires	85 161	83 280
Passif	1 848 300	1 796 142
Passifs non courants	1 226 493	1 222 857
Dettes financières non courantes	1 116 526	1 112 890
Autres dettes non courantes	109 967	109 967
Passifs courants	621 807	573 285
Dettes financières courantes	510 000	462 810
Autres dettes courantes	111 807	110 475
TOTAL DES CAPITAUX PROPRES ET DU PASSIF	3 847 973	3 782 582

STRATÉGIE IMMOBILIÈRE EN ACTION

LES ÉLÉMENTS CLÉS DE NOTRE STRATÉGIE IMMOBILIÈRE SONT LA DIVERSIFICATION PAR TYPE D'ACTIFS ET PAR PAYS, LA DIFFÉRENTIATION, LA GRANULARITÉ DU PORTEFEUILLE ET LA PROXIMITÉ AVEC LE CLIENT (→ **VOIR CHAPITRE 'STRATÉGIE' DE CE RAPPORT**). CONCRÈTEMENT, NOUS INVESTISSONS DANS QUATRE SEGMENTS IMMOBILIERS : L'IMMOBILIER DE SANTÉ, LES BUREAUX, L'IMMOBILIER DE RÉSEAUX DE DISTRIBUTION ET LES PARTENARIATS PUBLIC-PRIVÉ.

IMMOBILIER DE SANTÉ

Nous avons été une des premières sociétés immobilières européennes à acquérir, développer et redévelopper des actifs de santé à grande échelle. Nous sommes aujourd'hui un des plus importants investisseurs en immobilier de santé en Europe Continentale. Ce segment constitue actuellement notre vecteur de croissance, l'objectif que nous nous sommes fixé étant que ce type d'actifs représente 50 % de notre portefeuille global d'ici 2019.

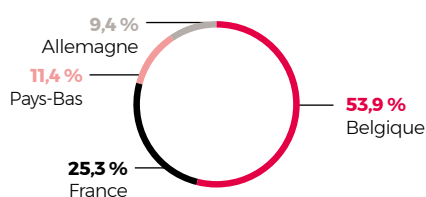
45,3 %
du portefeuille global

1 589 MEUR
Juste valeur du portefeuille

99 %
Taux d'occupation

6,13 %
Rendement locatif brut

RÉPARTITION DU PORTEFEUILLE IMMOBILIER DE SANTÉ PAR PAYS AU 31.12.2017 - EN JUSTE VALEUR



ÉVÉNEMENTS CLÉS EN 2017 :

- Acquisition de quatre maisons de repos et de soins en Allemagne
- Acquisition de cinq centres de consultations médicales aux Pays-Bas
- Acquisition d'un centre de soins pour personnes atteintes d'un handicap mental à Alphen aan den Rijn (NL)
- Réception des travaux de rénovation d'une clinique de revalidation à Heerlen (NL)
- Réception des travaux de reconversion d'un immeuble de bureaux en maison de repos et de soins à Bruxelles (BE)
- Travaux de rénovation et d'extension de trois maisons de repos et de soins en Belgique

BUREAUX

Actifs dans le segment immobilier des bureaux depuis plus de 30 ans, nous avons anticipé les changements dans ce secteur en proposant des solutions nouvelles, comme la mise à disposition de Flex Corners® et de Lounges®, et en mettant l'accent sur la performance énergétique de nos immeubles, devant dans la mesure du possible les prescriptions légales. Nous effectuons régulièrement des arbitrages d'actifs de bureaux, afin de maintenir un portefeuille de qualité.

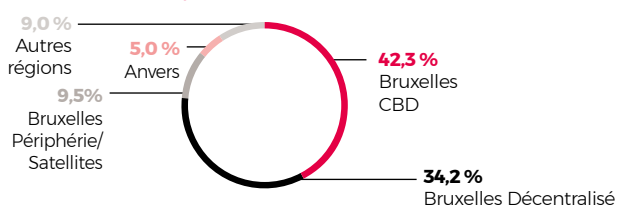
38,1 %
du portefeuille global

1 335 MEUR
Juste valeur du portefeuille

88 %
Taux d'occupation

7,57 %
Rendement locatif brut

RÉPARTITION DU PORTEFEUILLE DE BUREAUX PAR ZONE GÉOGRAPHIQUE AU 31.12.2017 - EN JUSTE VALEUR



ÉVÉNEMENTS CLÉS EN 2017 :

- Travaux de reconstruction de l'immeuble Bel-liard 40 (Bruxelles CBD)
- Début des travaux de démolition/reconstruction de l'immeuble Quartz (anciennement Arts 19H - Bruxelles CBD)
- Ouverture d'un Lounge® dans l'immeuble The Gradient (Bruxelles Décentralisé)
- Ouverture de quatre nouveaux Flex Corners®
- Commercialisation active des espaces vacants, notamment dans les cinq immeubles acquis en 2016
- Recours en annulation introduit auprès du Conseil d'Etat et relatif à la demande de mise de l'immeuble Souverain 25 (Bruxelles Décentralisé) sur une liste de sauvegarde

IMMOBILIER DE RÉSEAUX DE DISTRIBUTION

Nous possédons et gérons deux réseaux immobiliers de distribution acquis dans le cadre de transactions de 'sale & leaseback'. Le premier consiste en un portefeuille de cafés/restaurants loué à AB InBev (portefeuille Pubstone) et le second en un portefeuille d'agences d'assurances loué au Groupe MAAF (portefeuille Cofinimur I). Ces réseaux d'actifs génèrent des revenus stables à long terme.

PARTENARIATS PUBLIC-PRIVÉ

Nous avons participé en tant que partenaire privé à différents Partenariats Public-Privé destinés à construire sur-mesure et à entretenir des immeubles à usage spécifique, tels qu'une prison, un palais de justice, une caserne de pompiers ou encore des résidences pour étudiants. Ces immeubles sont loués sur le long terme à des locataires publics, qui en deviennent propriétaires au terme du bail : il s'agit donc de contrats de location-financement.

15,8 %
du portefeuille global

555 MEUR
Juste valeur
du portefeuille

7
Nombre d'actifs

148 500 m²
Superficie hors-sol

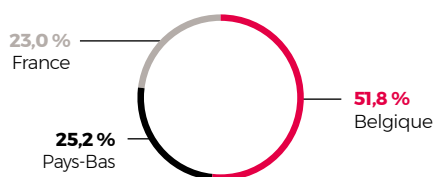
98 %
Taux d'occupation

6,31 %
Rendement
locatif brut

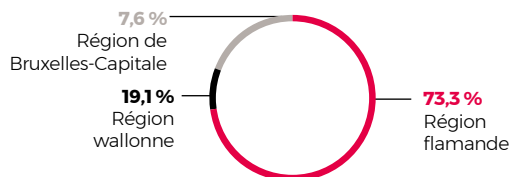
100 %
Taux d'occupation

6,9 %
Taux de rendement
interne

RÉPARTITION DU PORTEFEUILLE IMMOBILIER DE RÉSEAUX DE DISTRIBUTION PAR PAYS AU 31.12.2017 - EN JUSTE VALEUR



RÉPARTITION DU PORTEFEUILLE DE PARTENARIATS PUBLIC-PRIVÉ PAR RÉGION AU 31.12.2017 - EN SUPERFICIE HORS-SOL



ÉVÉNEMENTS CLÉS EN 2017 :

- Réception des travaux de restauration de l'immeuble historique Cheval Marin (Bruxelles CBD) loué à AB InBev
- Vente de 22 cafés/restaurants du portefeuille Pubstone
- Travaux de construction d'une nouvelle agence d'assurances en France
- Vente de trois agences d'assurance du portefeuille Cofinimur I



IMMOBILIER DE SANTÉ : NOTRE PÔLE DE CROISSANCE

AVEC UN PORTEFEUILLE RÉPARTI SUR QUATRE PAYS ET COMPOSÉ DE 145 ACTIFS AUSSI VARIÉS QUE DES MAISONS DE REPOS ET DE SOINS, DES CENTRES DE CONSULTATIONS MÉDICALES, DES CLINIQUES DE SOINS AIGUS OU DE REVALIDATION ET DES CENTRES DE SPORT ET DE BIEN-ÊTRE, NOUS SOMMES AUJOURD'HUI L'UN DES INVESTISSEURS MAJEURS EN IMMOBILIER DE SANTÉ EN EUROPE CONTINENTALE, UNE POSITION QUE NOUS ENTENDONS RENFORCER DANS LES PROCHAINES ANNÉES.

CARACTÉRISTIQUES DU MARCHÉ¹

Le marché immobilier de santé se caractérise par un fort potentiel de croissance, un environnement légal favorable, et des baux à long terme avec les exploitants.

FORT POTENTIEL DE CROISSANCE

Tendances démographiques et évolution des modes de vie : vieillissement de la population, besoin croissant d'établissements d'accueil spécialisés

Le vieillissement de la population est une tendance qui s'accroît dans la plupart des pays européens. Ainsi, en Europe, les personnes de plus de 80 ans devraient représenter environ 10 % de la population totale en 2050. Si, au sein de cette catégorie, le nombre de seniors autonomes est en hausse, le vieillissement de la population s'accompagnera néanmoins d'une hausse considérable du nombre de personnes âgées dépendantes. Cette situation engendrera simultanément un besoin croissant d'établissements d'accueil spécialisés, et, par conséquent, de lits. En Belgique, on estime une croissance de 45 000 lits supplémentaires à l'horizon 2025-2030. En Allemagne et en France, on observe la même tendance avec des croissances estimées respectives de 250 000 et 30 000 lits supplémentaires. À ceux-ci s'ajoutent également des immeubles obsolètes à reconstruire comptant plus de 100 000 et 110 000 lits respectivement.

¹ Sources : Cushman & Wakefield, Degroof Petercam, Eurostat, Real Capital Analytics.



45,3 %
du portefeuille global



1 589
MEUR
Juste valeur du portefeuille



99 %
Taux d'occupation



145
Nombre d'actifs



12 846
Nombre de lits



755 000 m²
Superficie hors-sol



1. Maison de repos et de soins Henri Dunant - Bruxelles (BE)

2. Maison de repos et de soins Seniorenresidenz Calau - Calau (DE)

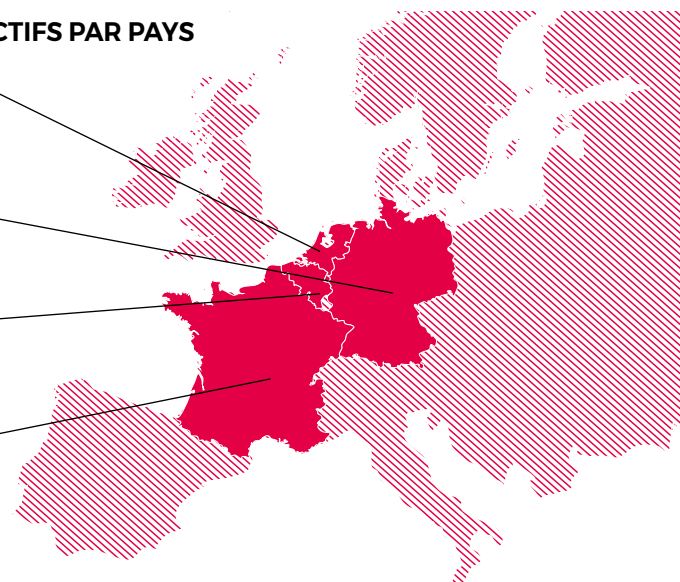
NOMBRE D'ACTIFS PAR PAYS

29
Pays-Bas


9
Allemagne

57
Belgique

50
France



Contraintes budgétaires : recherches de solutions moins coûteuses pour la société

Parallèlement, les dépenses dans le secteur de la santé représentent une part croissante du PIB : en Belgique, en France, aux Pays-Bas et en Allemagne, cette part se situe entre 10 % et 12 % selon le pays. Dans un contexte de restrictions budgétaires, les acteurs privés sont de plus en plus souvent amenés à prendre le relais du secteur public. On observe par ailleurs une tendance à rediriger les patients de longue durée ou les cas moins complexes vers des établissements moins techniques et moins coûteux. Ainsi, le segment des ZBC , ou cliniques privées de taille moyenne spécialisées dans des disciplines médicales peu complexes (dermatologie, ophtalmologie, orthopédie, etc.), est en plein essor aux Pays-Bas.

Professionnalisation des opérateurs

Il existe trois types d'opérateurs dans le secteur de la santé : les opérateurs publics, les opérateurs du secteur non marchand et les opérateurs privés. La répartition des parts de marché entre ces différents types d'acteurs varie d'un pays à l'autre. Dans le segment des maisons de repos et de soins, la Belgique offre la situation la plus équilibrée : chaque type d'exploitant y représente un tiers du marché. À l'inverse, aux Pays-Bas, le secteur non marchand occupe une position de quasi-monopole. L'Allemagne et la France présentent des situations intermédiaires.

Dans le secteur privé, on constate une fragmentation importante, de nombreux acteurs exploitant un seul établissement. En Belgique et en France, et plus récemment aussi en Allemagne, on observe toutefois une tendance à la consolidation. L'exemple le plus emblématique concerne la fusion en 2014 de Korian et Medica, deux opérateurs français, suivie d'acquisitions à l'étranger, ce qui a donné naissance à un ensemble qui exploite plus de 72 000 lits répartis sur 715 sites dans quatre pays. La consolidation assure notamment aux exploitants une meilleure répartition des risques, un accès plus aisé au financement, une relation plus fréquente avec les autorités publiques et certaines économies d'échelle.

ENVIRONNEMENT LÉGAL FAVORABLE

Comme le secteur public intervient dans le financement des soins de santé, ce marché est fortement réglementé. C'est notamment le cas du marché des maisons de repos et de soins. En Belgique et en France, par exemple, l'ouverture ou l'extension d'une maison de repos et de soins nécessite l'obtention préalable d'une autorisation en vue d'opérer un certain nombre de lits. Cette autorisation est délivrée par les autorités publiques. Comme ces dernières financent jusqu'à 50 % des frais d'hébergement et de soins, le nombre d'autorisations octroyées par zone géographique est limité, compte tenu des besoins dans chaque zone et du budget disponible. Si, dans un contexte de restrictions budgétaires, ceci limite le potentiel de croissance de certains acteurs, cette restriction constitue également une barrière à l'entrée et donc une protection pour les opérateurs déjà actifs sur le marché.

BAUX À LONG TERME AVEC LES EXPLOITANTS

Une des caractéristiques principales du marché immobilier de santé, et un de ces principaux attraits pour les investisseurs, est la longue durée des baux conclus avec les opérateurs. En France, la durée initiale des baux s'élève en général à 12 ans, aux Pays-Bas à 15 ou 20 ans, en Allemagne à 25 ans et en Belgique à 27 ans. Les loyers sont fixes (c. à d. qu'ils ne dépendent pas du taux d'occupation de l'établissement), et indexés. La plupart du temps, l'indexation est annuelle et se base sur l'indice des prix à la consommation. Toutefois, en Allemagne, il arrive que l'indexation ne se fasse qu'à partir d'un certain seuil d'évolution de l'indice et/ou selon un pourcentage de celui-ci.



"NOUS INVESTISSONS DANS DES ACTIFS DE SANTÉ DANS QUATRE PAYS, QUI SE TROUVENT À DES STADES DE MATURITÉ DIFFÉRENTS. EN BELGIQUE, EN FRANCE, ET, DANS UNE MOINDRE MESURE, EN ALLEMAGNE, ACTEURS IMMOBILIERS, COMPAGNIES D'ASSURANCES ET FONDS D'INVESTISSEMENTS SE PARTAGENT LE MARCHÉ. AUX PAYS-BAS, NOUS RENCONTRONS MOINS DE CONCURRENCE, ET LES TYPES D'ÉTABLISSEMENTS DANS LESQUELS NOUS POUVONS INVESTIR SONT PLUS VARIÉS."

SÉBASTIEN BERDEN,
HEAD OF HEALTHCARE

LE MARCHÉ IMMOBILIER DE SANTÉ À L'INVESTISSEMENT

Compte tenu des éléments exposés précédemment, l'immobilier de santé attire un nombre croissant d'investisseurs. Plus de 21 milliards EUR ont été investis (constructions ou achats) en immobilier de santé en Europe entre 2007 et 2016. Cette tendance s'inscrit à la hausse avec toutefois des différences importantes de prix et de rendement en fonction des pays observés.

Dans le Benelux, la grande majorité des investissements en immobilier de santé a porté sur des maisons de repos et de soins. En Allemagne et en France, les autres actifs de santé (cliniques de réhabilitation, cliniques psychiatriques, hôpitaux, etc.) représentent la plus grande part des investissements.

La répartition entre opérations de 'sale and leaseback' et investissements classiques a évolué au cours des sept dernières années : en 2007, les deux types de transactions représentaient des parts égales du marché des investissements, alors qu'en 2016, la grande majorité des transactions étaient de type 'investissement classique'.

L'appétit croissant des investisseurs pour l'immobilier de santé se traduit par une compression des rendements locatifs: entre 2014 et 2017, par exemple, les rendements moyens ont baissé de 5,5 % à moins de 5,0 % en Belgique, de 5,8 % à 4,7 % en France, et de 7,0 % à 5,8 % en Allemagne. Aux Pays-Bas, la baisse des rendements est moins marquée, avec une évolution de 7,0 % à 6,5 % entre 2016 et 2017.



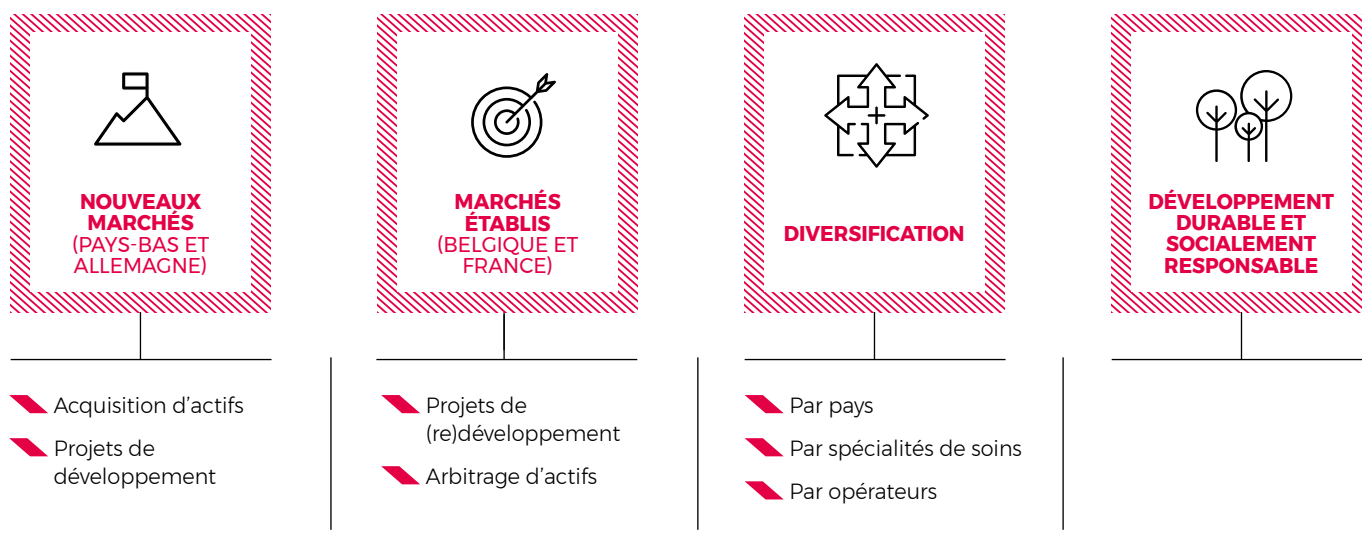
1. Maison de repos et de soins Christinenhof - Lüneburg (DE)

2. Centre de consultations médicales De Waterlinie - Uithoorn (NL)

3. Clinique de réhabilitation Plataan - Heerlen (NL)

STRATÉGIE EN IMMOBILIER DE SANTÉ

Notre objectif prioritaire consiste à étendre notre portefeuille immobilier de santé à un rythme compatible avec la possibilité d'obtenir des rendements d'un niveau suffisant et avec celle d'acquérir ou de faire construire des bâtiments fonctionnels et d'excellente qualité technique. Concrètement, compte tenu des opportunités observées sur le marché, nous prévoyons que ce segment immobilier représente 50 % de notre portefeuille total d'ici fin 2019.



Les quatre pays dans lesquels nous sommes investis en actifs de santé se situent à des stades différents de développement.

■ Côté opérateurs, les marchés belge et français, par exemple, ont vu le développement de grands groupes exploitants ces dernières années, avec une présence internationale. Aux Pays-Bas et en Allemagne, les opérateurs sont en général de taille plus modeste, et assurent la gestion d'un ou de quelques établissements. La concentration s'accélère toutefois en Allemagne depuis cinq ans.

■ Côté investissements, les actifs de santé ont fait l'objet d'un engouement en Belgique, en France et, plus récemment, en Allemagne, induisant une compression des rendements immobiliers initiaux. Aux Pays-Bas, la concurrence est moins marquée, surtout pour les actifs de petite taille, et de nombreux exploitants relèvent de fondations sans but lucratif.

Dans les 'nouveaux' marchés que nous abordons, tels que l'Allemagne et les Pays-Bas, notre stratégie consiste à

acquérir des actifs et à en développer pour le compte d'opérateurs. Dans **des marchés plus matures** tels que la Belgique et la France, notre stratégie consiste, d'une part, à développer ou redévelopper des actifs existants et, d'autre part, à tirer profit de l'appétit d'investisseurs pour ce type d'actifs pour effectuer des arbitrages. Parallèlement, nous cherchons activement à **diversifier notre portefeuille**, afin d'en améliorer le profil de risque. Enfin, tous les investissements en immobilier de santé se font dans le cadre d'**une approche durable et socialement responsable**.

ACQUISITIONS D'ACTIFS

En dehors des examens de due diligence habituels, chaque actif immobilier de santé que nous étudions fait l'objet d'un rating sur base de différents facteurs :

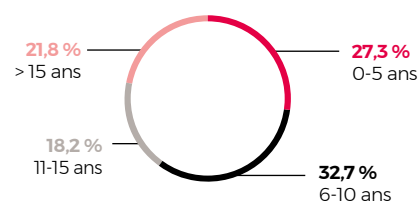
- qualités intrinsèques :** taille des chambres et autres espaces, terrasse ou jardin, luminosité, fonctionnalité pour les résidents/patients et le personnel soignant, etc. ;
- performance énergétique :** installations techniques, isolation, etc. ;
- opérateur-locataire :** niveau d'expérience, réputation de qualité dans les soins, solidité financière, ambitions de croissance, etc. ;
- localisation :** accès automobile, transports en commun, niveau des taxes locales, etc. ;
- environnement :** présence de commerces, vue agréable, niveau de vie des habitants de la région, offre de soins similaires dans les alentours, évolution future de la démographie, etc.

PROJETS DE (RE)DÉVELOPPEMENT

Grâce à notre expertise immobilière et notre approche intégrée, nous sommes capables d'accompagner les opérateurs de santé dans leur croissance. L'offre de services que nous leur proposons va du simple financement à des projets de plus grande envergure englobant la conception, la construction et la livraison de nouveaux immeubles. Nous disposons en effet d'une équipe expérimentée composée de profils financiers, techniques et juridiques, au fait des derniers développements en matière d'immobilier de santé.

En dix ans, nous avons ainsi accompagné des exploitants d'établissements de santé dans plus de 50 projets de rénovation, de construction ou d'extension d'actifs. Outre le fait de fidéliser les opérateurs-locataires, cette activité de (re)développement assure le maintien d'un certain niveau de qualité des actifs et est de surcroît créatrice de valeur.

RÉPARTITION DU PORTEFEUILLE CONSOLIDÉ PAR ÂGE DES IMMEUBLES AU 31.12.2017 - EN JUSTE VALEUR



PROGRAMME D'INVESTISSEMENTS ENGAGÉS EN IMMOBILIER DE SANTÉ¹ AU 31.12.2017

Bâtiment	Opérateur	Type de travaux	Nombre de lits (suppl.)	Superficie (suppl.)	Fin des travaux (attendue)
Belgique					
De Nootelaer Keerbergen	Senior Living Group (Groupe Korian)	Rénovation et extension	+ 5	+ 500 m ²	T1 2019
Zonneweelde Rijmenam	Senior Living Group (Groupe Korian)	Rénovation et extension	+ 32 lits + 21 résidences-services	+ 5 430 m ²	T1 2021
Zonnewende Aartselaar	Senior Living Group (Groupe Korian)	Rénovation et extension	+ 13 résidences-services	+ 3 500 m ²	T1 2018
France					
Domaine de Vontes Esvres-sur-Indre	Inicéa	Rénovation et extension	+ 60	+ 2 214 m ²	T3 2018
Pays-Bas					
Gorinchem	Philadelphia Zorg	Construction d'un centre de soins pour personnes atteintes d'un handicap mental	36	2 365 m ²	T1 2019
Allemagne					
Bismarckpark Gelsenkirchen	Curanum (Groupe Korian)	Rénovation	109 lits	6 466 m ²	T4 2018

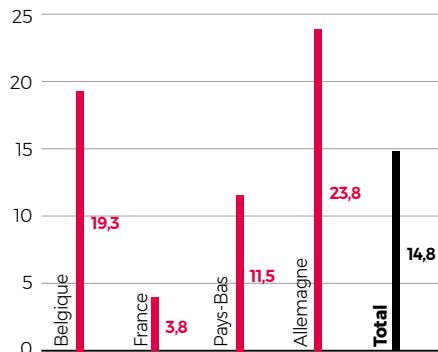
¹ Tous ces projets sont pré-loués et ont été pris en compte dans le cadre de l'établissement des prévisions pour 2018 (→ voir le chapitre 'Prévisions' de ce Rapport).

ARBITRAGE D'ACTIFS

Depuis quatre ans, nous avons initié une politique sélective d'arbitrage d'actifs dans des marchés plus matures, tels que la Belgique et la France. Cette politique consiste à vendre des immeubles non stratégiques et à réinvestir les fonds récoltés dans d'autres actifs qui correspondent mieux à notre vision. Cela permet de tirer profit de l'appétit croissant de certains investisseurs pour ce type de biens, tout en optimisant la composition de notre portefeuille.

Les principaux critères pris en compte dans la décision de vente sont la taille de l'actif, son âge, sa localisation, son exploitation opérationnelle et la durée résiduelle du bail.

DURÉE MOYENNE PONDÉRÉE RÉSIDUELLE DES BAUX PAR PAYS JUSQU'À LA PREMIÈRE OPTION DE RÉSILIATION POSSIBLE AU 31.12.2017 - EN NOMBRE D'ANNÉES



SUIVI DE LA PERFORMANCE FINANCIÈRE DES SITES ACQUIS

Nous recevons périodiquement de nos exploitants un reporting sur les données financières d'exploitation de chaque site que nous possédons. Ceci nous permet d'évaluer le caractère financièrement soutenable de l'exploitation et, plus particulièrement, de la couverture du loyer par le cash-flow d'exploitation et/ou le cash-flow libre du site. Un comparatif des prix payés par les résidents/patients pour l'hébergement et les soins permet de situer l'exploitation par rapport à des sites voisins et d'apprécier le risque attaché à l'acquisition de nouvelles unités.

DIVERSIFICATION

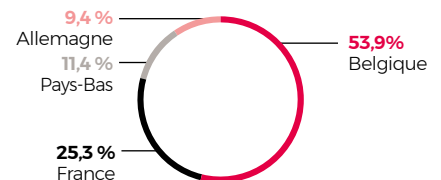
Afin de mitiger les risques liés à nos investissements en immobilier de santé, nous cherchons activement à diversifier notre portefeuille.

Cette diversification se fait à trois niveaux :

- par pays :** Nous détenons actuellement des actifs de santé en Belgique, en France, aux Pays-Bas et en Allemagne ;
- par opérateur-locataire :** Nous comptons près de 30 opérateurs de santé dans notre base de clients-locataires ;
- par type d'actif :** notre portefeuille immobilier de santé est composé de maisons de repos et de soins, de résidences-services, de cliniques de révalidation, de cliniques psychiatriques, de centres de consultations médicales, de centres de soins pour personnes âgées ou handicapées, de cliniques de soins aigus et de centres de sport et de bien-être.

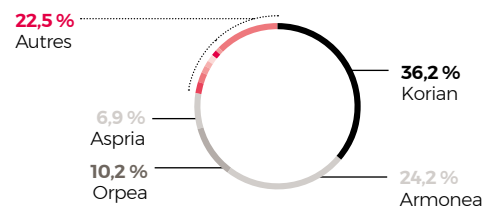
Nous évitons ainsi une dépendance trop importante à un système de financement ou de sécurité sociale particulier.

RÉPARTITION DU PORTEFEUILLE CONSOLIDÉ PAR PAYS AU 31.12.2017 - EN JUSTE VALEUR



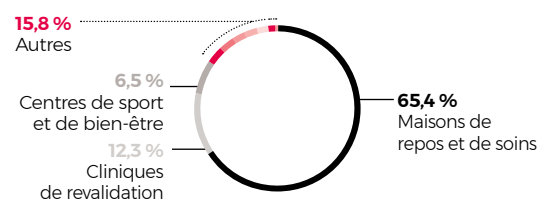
RÉPARTITION DU PORTEFEUILLE CONSOLIDÉ PAR OPÉRATEUR-LOCATAIRE AU 31.12.2017 - EN LOYERS CONTRACTUELS

- 2,2 % Kaiser Karl Klinik
- 1,9 % Inicéa
- 1,4 % Bergman Clinics
- 1,3 % Vivalto
- 1,2 % Le Noble Âge
- 1,1 % Sevagram
- 1,0 % ECR
- 12,4 % Autres



RÉPARTITION DU PORTEFEUILLE CONSOLIDÉ PAR TYPE D'ACTIF AU 31.12.2017 - EN JUSTE VALEUR

- 3,6 % Cliniques psychiatriques
- 2,8 % Centres de soins pour personnes âgées
- 2,7 % Centres de consultations médicales
- 2,4 % Résidences-services
- 2,3 % Cliniques de soins aigus
- 1,3 % Centres de soins pour personnes handicapées
- 0,7 % Parking d'un hôpital



DÉVELOPPEMENT DURABLE

Le rôle que nous pouvons jouer en termes de développement durable dans la gestion quotidienne de nos actifs de santé est relativement limité. En effet, la plupart de ces actifs sont gérés de façon quasi autonome par les opérateurs-locataires, qui décident notamment du type de travaux de maintenance et d'entretien à effectuer. Nous nous efforçons toutefois d'intégrer les données relatives à la consommation énergétique de nos immeubles dans notre système de comptabilité analytique, afin d'y sensibiliser les exploitants.

À l'inverse, dans la gestion des projets de (re)développement en immobilier de santé, les décisions et actions que nous prenons peuvent avoir un impact important sur le développement durable. D'abord, parce que nous nous attachons à répondre au mieux aux besoins évolutifs d'hébergement et de soins des personnes vulnérables ou dépendantes, en développant sur mesure des immeubles innovants et confortables. Ensuite, parce que nous veillons à l'insertion dans le tissu urbain, en accordant une attention particulière à l'esthétique et à la mixité des quartiers. Enfin, parce que nous favorisons l'utilisation de techniques modernes et de matériaux durables pour réduire l'empreinte carbone des immeubles que nous développons. Nous entendons ainsi assumer pleinement notre responsabilité sociale et environnementale.



**Maison de repos et de soins Vivalys
(anciennement Woluwe 106-108) - Bruxelles (BE)**

2017 RÉALISATIONS EN ALLEMAGNE



31,2
MILLIONS EUR
Investissements en 2017



Entre
5,7 %
et
6,2 %
Rendements locatifs
bruts initiaux

1. MAISON DE REPOS ET DE SOINS CHRISTINENHOF

Lüneburg

Acquisition de la maison de repos et de soins Christinenhof



Année de construction/ rénovation :	2001
Superficie hors-sol :	6 100 m ²
Nombre de lits :	140
Opérateur-locataire :	Casa Reha (Groupe Korian)
Durée et type de bail :	17 ans – Dach und Fach ↓
Prix d'acquisition :	12,6 millions EUR

2. MAISON DE REPOS ET DE SOINS VILLA SONNENMOND

Neustadt

Acquisition de la maison de repos et de soins Villa Sonnenmond



Année de construction/ rénovation (extension) :	1999 (2012)
Superficie hors-sol :	2 940 m ²
Nombre de lits :	71
Opérateur-locataire :	Convivo
Durée et type de bail :	25 ans – Dach und Fach
Prix d'acquisition :	6,1 millions EUR

3. MAISON DE REPOS ET DE SOINS BISMARCKPARK

Gelsenkirchen

Acquisition de la maison de repos et de soins Bismarckpark, à rénover partiellement



Année de construction (rénovation) :	1998 (2018)
Superficie hors-sol après travaux :	6 466 m ²
Nombre de lits après travaux :	109
Opérateur-locataire :	Curanum (Groupe Korian)
Durée et type de bail :	17 ans – Dach und Fach
Prix d'acquisition (budget des travaux) :	11,4 millions EUR (1,0 millions EUR)

4. MAISON DE REPOS ET DE SOINS RIESA

Riesa

Accord pour l'acquisition de la maison de repos et de soins Riesa, en construction

Timing des travaux :	T1 2017 – T2 2018
Superficie hors-sol :	6 450 m ²
Nombre de lits :	138
Opérateur-locataire :	Azurit
Durée et type de bail :	25 ans – Dach und Fach
Prix d'acquisition :	15,1 millions EUR

2017 RÉALISATIONS AU PAYS-BAS



36,6
MILLIONS EUR
Investissements en 2017

10,5
MILLIONS EUR
Désinvestissements en 2017



Entre
6,4 %
et
8,1 %

Rendements locatifs
bruts initiaux

1. CENTRE DE SOINS POUR PERSONNES ATTEINTES D'UN HANDICAP MENTAL

Alphen aan den Rijn

Acquisition d'un centre de soins pour personnes atteintes d'un handicap mental



Année de construction/ rénovation :	2017
Superficie hors-sol :	3 967 m ²
Nombre de places :	45
Opérateur-locataire :	Gemiva
Durée et type de bail :	20 ans - double net ↓
Prix d'acquisition :	9,3 millions EUR

2. CENTRE DE SOINS POUR PERSONNES ATTEINTES DE DÉMENCE

Bavel

Livraison des travaux de construction d'un centre de soins pour personnes atteintes de démence



Timing des travaux	T3 2016 - T1 2017
Superficie hors-sol :	2 142 m ²
Nombre de lits :	22
Opérateur-locataire :	Martha Flora
Durée et type de bail :	20 ans - double net
Budget des travaux :	4,3 millions EUR

3. CENTRE DE SOINS POUR PERSONNES ÂGÉES DE TWEESPRONG

Oosterhout

Vente du centre de soins pour personnes âgées De Tweesprong, en vue d'une reconversion en résidentiel



Année de construction/ rénovation :	2014
Superficie hors-sol :	6 061 m ²
Nombre de lits :	55
Prix de vente :	10,5 millions EUR

4. CENTRES DE CONSULTATIONS MÉDICALES

Baarn, Eemnes, Oisterwijk (2) et Tiel

Acquisition de cinq centres de consultations médicales



Superficie totale hors-sol :	9 768 m ²
Locataires	différentes professions (para)médicales
Taux d'occupation moyen au 31.12.2017 :	99,1 %
Durée moyenne pondérée résiduelle des baux au 31.12.2017 et type :	5,4 ans - double net
Prix d'acquisition :	20,1 millions EUR

5. CLINIQUE DE REVALIDATION PLATAAN

Heerlen

Livraison des travaux de rénovation de la clinique de revalidation Plataan



Timing des travaux :	T1 2016 - T3 2017
Superficie hors-sol après travaux :	14 700 m ²
Nombre de lits après travaux :	127
Opérateur-locataire :	Sevagram
Durée et type de bail :	15 ans - triple net
Budget des travaux :	11,1 millions EUR

6. CENTRE DE SOINS POUR PERSONNES ATTEINTES D'UN HANDICAP MENTAL

Gorinchem

Acquisition d'un terrain pour la construction d'un centre de soins pour personnes atteintes d'un handicap mental



Timing des travaux :	T1 2018 - T1 2019
Superficie hors-sol :	2 365 m ²
Nombre de lits :	36
Opérateur-locataire :	Philadelphia Zorg
Durée et type de bail :	15 ans - double net
Prix d'acquisition (budget des travaux) :	0,4 million EUR (3,9 millions EUR)

2017 RÉALISATIONS EN FRANCE



2,9
MILLION EUR
Investissements en 2017

1. CLINIQUE DE SOINS DE SUITE ET DE RÉADAPTATION (SSR) DOMAINE DE VONTES

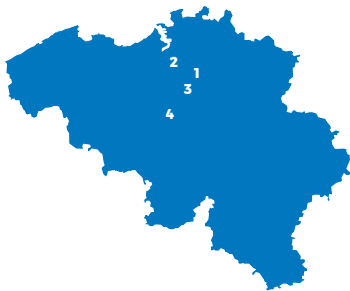
Evres-sur-Indre

Travaux de rénovation et d'extension de la clinique de Soins de Suite et de Réadaptation (SSR) Domaine de Vontes



Timing des travaux :	T4 2016 - T3 2018
Superficie hors-sol après travaux :	8 566 m ²
Nombre de lits après travaux :	165
Opérateur-locataire :	Inicéa
Durée et type de bail :	12 ans - double net
Budget des travaux :	8,5 millions EUR

2017 RÉALISATIONS EN BELGIQUE



17,7
MILLION EUR
Investissements en 2017



Entre
5,9 %
et
6,5 %

Rendements locatifs
bruts initiaux

1. MAISON DE REPOS ET DE SOINS DE NOOTELAER

Keerbergen

Travaux de rénovation et d'extension de la maison de repos et de soins De Nootelaer



Timing des travaux :	T3 2016 - T1 2019
Superficie hors-sol après travaux :	2 028 m ²
Nombre de lits après travaux :	43
Opérateur-locataire :	Senior Living Group (Groupe Korian)
Durée et type de bail :	27 ans - triple net
Budget des travaux :	2,5 millions EUR

2. MAISON DE REPOS ET DE SOINS ZONNEWENDE

Aartselaar

Travaux de rénovation et d'extension de la maison de repos et de soins Zonnewende



Timing des travaux :	T1 2017 - T1 2018
Superficie hors-sol après travaux :	13 189 m ²
Nombre de lits après travaux :	168 + 22 résidences-services
Opérateur-locataire :	Senior Living Group (Groupe Korian)
Durée et type de bail :	20 ans - triple net
Budget des travaux :	6,3 millions EUR

3. MAISON DE REPOS ET DE SOINS ZONNEWEELE

Rijmenam

Travaux de rénovation et d'extension de la maison de repos et de soins Zonneweelde



Timing des travaux :	T3 2017 - T1 2021
Superficie hors-sol après travaux :	15 071 m ²
Nombre de lits après travaux :	160 + 35 résidences-services
Opérateur-locataire :	Senior Living Group (Groupe Korian)
Durée et type de bail :	27 ans - triple net
Budget des travaux :	14,5 millions EUR

4. MAISON DE REPOS ET DE SOINS VIVALYS

(Anciennement Woluwe 106-108)
Bruxelles

Livraison des travaux de reconversion d'un immeuble de bureaux en maison de repos et de soins



Timing des travaux :	T3 2016 - T4 2017
Superficie hors-sol :	8 033 m ²
Nombre de lits :	151
Opérateur-locataire :	Vivalto
Durée et type de bail :	27 ans - triple net
Budget des travaux :	12,4 millions EUR



BUREAUX : **GESTION DYNAMIQUE DES** **ESPACES DE TRAVAIL**

**ACTEUR MAJEUR DANS LE SECTEUR
DES BUREAUX À BRUXELLES
DEPUIS PLUS DE 30 ANS, NOUS
TIRONS PROFIT DE L'EXPÉRIENCE
ACCUMULÉE DANS CE SEGMENT
POUR GÉRER NOTRE PORTEFEUILLE
DE 85 IMMEUBLES DE BUREAUX
DE FAÇON PROACTIVE ET
DYNAMIQUE: GESTION LOCATIVE,
AMÉNAGEMENTS ADAPTÉS
AUX 'NOUVELLES MÉTHODES
DE TRAVAIL', PROGRAMME
DE RÉNOVATIONS ET DE
RECONVERSIONS, ET ARBITRAGES
D'ACTIFS SONT OPÉRÉS DANS UNE
PERSPECTIVE ANTICIPATRICE À
LONG TERME.**

CARACTÉRISTIQUES DU MARCHÉ¹

LES SOUS-SEGMENTS DU MARCHÉ BRUXELLOIS DE BUREAUX

Le marché bruxellois des bureaux se compose de plusieurs sous-segments. Les quatre premiers sont souvent regroupés sous l'appellation 'Central Business District' (CBD).

- Bruxelles Centre : cœur historique de la ville**
Occupants : autorités publiques belges et sociétés privées belges de moyenne ou grande taille.
- Quartier Léopold : quartier européen de la ville**
Occupants : institutions européennes et délégations ou associations collaborant avec elles.
- Bruxelles Nord : zone d'affaires**
Occupants : autorités publiques belges et régionales, sociétés semi-publiques et sociétés privées de grande taille.
- Quartier Louise : quartier de prestige, zone mixte (résidentiel et bureaux)**
Occupants : cabinets d'avocats, ambassades et sociétés privées de taille moyenne.
- Bruxelles Décentralisé : reste du territoire des 19 communes de la Région de Bruxelles-Capitale, zone principalement résidentielle**
Occupants : sociétés privées de moyenne ou grande taille.
- Bruxelles Périphérie & Satellites : zone située à proximité immédiate de la Région de Bruxelles-Capitale, du Ring et de l'aéroport national**
Occupants : sociétés privées de toutes tailles.



38 %
du portefeuille global



1 335
MEUR
Juste valeur du portefeuille



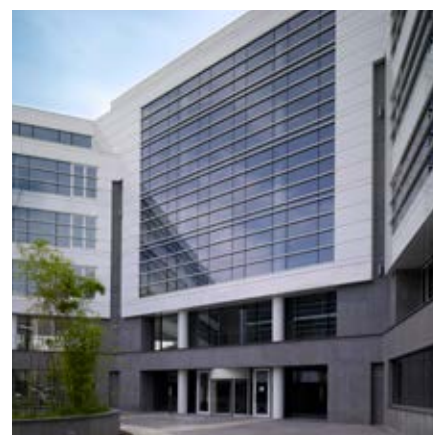
88 %
Taux d'occupation



85
Nombre d'actifs



665 700 m²
Superficie hors-sol



1. Immeuble de bureaux Loi 34 - Bruxelles Quartier Léopold (BE)

2. Immeuble de bureaux Omega Court - Bruxelles Décentralisé (BE)

NOMBRE D'ACTIFS PAR ZONE GÉOGRAPHIQUE

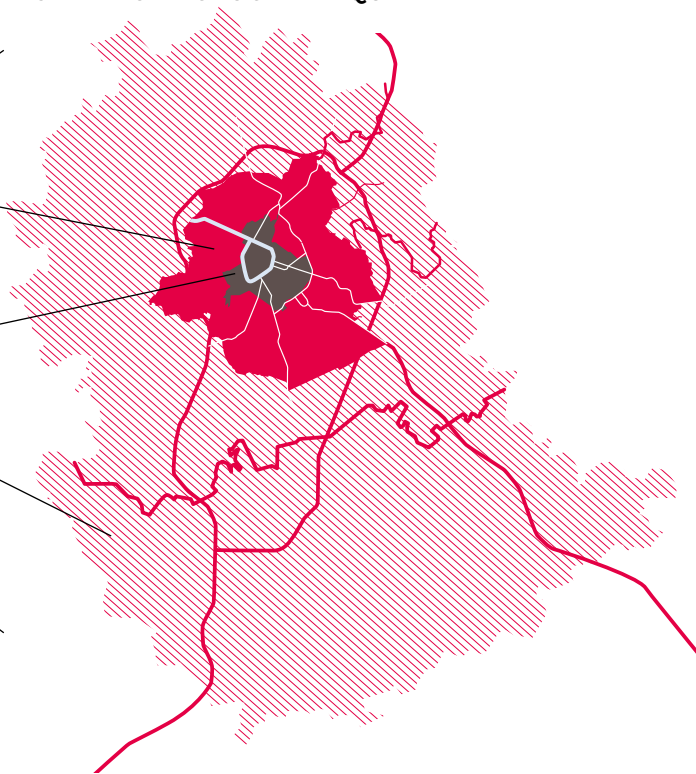
9
Anvers

33
Bruxelles
Décentralisé

19
Bruxelles
CBD

21
Bruxelles
Périphérie et
Satellites

3
Autres



¹ Sources : CBRE, Cushman & Wakefield, Jones Lang LaSalle.

LE MARCHÉ LOCATIF DES BUREAUX À BRUXELLES

DEMANDE

La demande locative sur le marché des bureaux bruxellois a atteint 397 000 m² en 2017. Bien qu'elle soit en baisse par rapport à l'année précédente (454 000 m²), elle est très proche de la performance moyenne de la dernière décennie (400 000 m²).

Les transactions avec les autorités publiques (belges et européennes) à elles seules ont représenté plus de 40 % du 'take-up' ♦. Parmi les locations les plus importantes de l'année 2017 figurent celle de la STIB dans l'immeuble Belgoise (12 000 m²), celle de la Représentation Permanente de la Roumanie auprès de l'Union Européenne dans l'immeuble Da Vinci dans le quartier Léopold (7 635 m²), celle de la Région Bruxelles-Capitale dans l'immeuble Poincaré dans la zone Bruxelles Décentralisé (8 000 m²) et la pré-location par CEFIC dans l'immeuble en construction Belliard 40 (7 000 m²) de Cofinimmo dans le quartier Léopold.

OFFRE

Au cours de l'exercice 2017, seuls 18 000 m² de nouvelles constructions de type spéculatif ont été livrés sur le marché bruxellois. Actuellement, 470 000 m² de bureaux sont en construction, dont 160 000 m² sur une base spéculative.

Les projets de développement les plus importants sont le Manhattan Center et la Gare Maritime dans le quartier Nord, le Spectrum dans le quartier Léopold et le PassPort dans la zone Bruxelles Périphérie. Cofinimmo livrera 18 700 m² de bureaux (dont 60 % déjà préloqués en 2017) dans l'immeuble Belliard 40 (quartier Léopold) fin février 2018 et redéveloppera également le Quartz (anciennement Arts 19H), un immeuble de bureaux de 8 600 m² situé dans le quartier Léopold, dont la livraison est prévue fin 2019.

VACANCE

Fin 2017, le marché des bureaux bruxellois comptait un vide locatif moyen de 8,7 %. Cette légère baisse par rapport à l'année précédente (9,2 %) s'explique par la faible quantité de nouveaux immeubles mis sur le marché sur une base spéculative, d'une part, et par la conversion croissante d'immeubles de bureaux en usages alternatifs dans les quartiers Louise et Bruxelles Décentralisé, d'autre part. L'explosion d'espaces flex et de co-working dans les immeubles de bureaux à Bruxelles, en ligne avec les tendances dans les autres villes européennes, réduit également le vide locatif.

Le marché des bureaux bruxellois est encore toujours caractérisé par une dynamique diversifiée. Le taux de vacance dans les quartiers Louise et Bruxelles Nord, qui s'élevait en 2016 à respectivement 12 % et 8 %, s'est amélioré et s'approche peu à peu de celui des quartiers Centre et Léopold (respectivement 6,2 % et 5,4 %), alors que le taux de vacance de la zone de l'aéroport et de la périphérie de Bruxelles reste inchangé (15 % à 20 %).

LE MARCHÉ BRUXELLOIS DES BUREAUX À L'INVESTISSEMENT

En 2017, 1,4 milliard EUR ont été investis dans le segment des bureaux à Bruxelles, un niveau comparable à celui des années précédentes. Les transactions les plus importantes ont porté sur les immeubles Zuiderpoort, Engie Towers, Brederode et Meeus 8, ainsi que le Corporate Village et le Nerviens 85.

Les cash flows sécurisés à long terme et les prix moins élevés du marché bruxellois, en comparaison à ceux de Londres, Paris ou Francfort, ont attiré des investisseurs du monde entier. Bien que les investisseurs belges représentaient encore 36 % du volume total investi, le marché était dominé en 2017 par les investisseurs étrangers, notamment asiatiques (32 %), américains et australiens.

Les rendements 'prime' pour les bureaux à Bruxelles ont continué à baisser : fin 2017, ils s'élevaient à 4,40 % dans le quartier CBD et à 3,65 % pour des actifs loués à long terme.

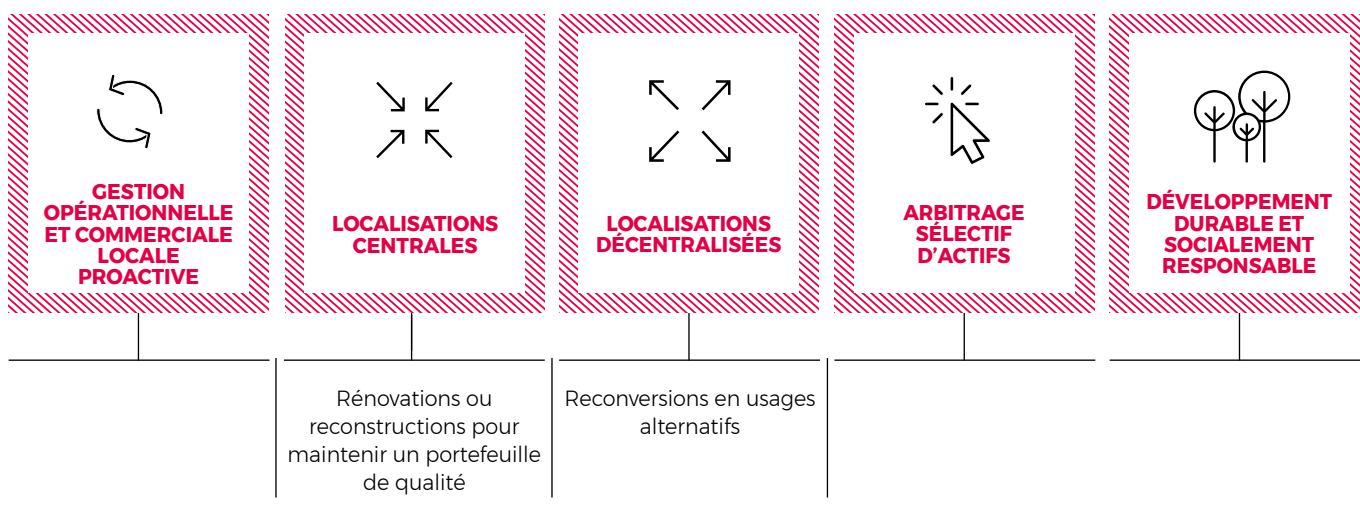


"LE NIVEAU DE VACANCE DANS LES IMMEUBLES DE GRADE A EST PARTICULIÈREMENT FAIBLE À BRUXELLES. C'EST DANS CE CONTEXTE QUE NOUS AVONS DÉCIDÉ DE LANCER SUR UNE BASE SPÉCULATIVE LES PROJETS DE DÉMOLITION/RECONSTRUCTION DE DEUX DE NOS IMMEUBLES SITUÉS DANS LE QUARTIER LÉOPOLD DE BRUXELLES : LE BELLIARD 40 ET LE QUARTZ (ANCIENNEMENT ARTS 19H). DANS LE CAS DU BELLIARD 40, LE PROJET LE PLUS AVANCÉ DES DEUX, 60 % DES SURFACES DE BUREAUX ONT ÉTÉ PRÉLOUÉS AVANT LA LIVRAISON DES TRAVAUX."

DIRK HUYSMANS, HEAD OF OFFICES

STRATÉGIE EN BUREAUX

Notre objectif dans le segment des bureaux consiste à rencontrer les besoins de nos occupants par une gestion locative proactive tenant compte des 'nouvelles méthodes de travail', un programme anticipatif de rénovations et de reconversions et une politique d'arbitrage judicieuse. Concrètement, le Groupe souhaite optimiser la composition de son portefeuille en termes d'âge, de taille et de localisation des actifs.



Nous nous efforçons de construire des relations durables avec nos locataires. La gestion des immeubles de bureaux est dès lors **entièrement internalisée**. Notre équipe commerciale, en particulier, est responsable de la gestion locative du portefeuille, qui est dynamisée par la mise en place de solutions innovantes pour répondre au mieux aux besoins actuels des locataires, notamment Flex Corners® et Lounges®.

Le marché bruxellois des bureaux est un marché à double vitesse. Les **localisations centrales** sont prisées, tant par les locataires que par les investisseurs. Au 31.12.2017, le taux de vacance locative s'élève à 6,1 % dans le CBD, et les rendements atteignent 4,4 % pour des immeubles loués dans le cadre de baux 3/6/9. Dans les **localisations décentralisées**, en revanche, le taux de vacance locative oscille entre 10 % et 20 % selon les zones, et la demande d'investisseurs est plus faible. Dans ce contexte, nous adaptons notre stratégie selon les quartiers.

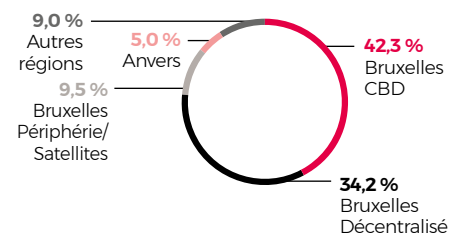
➤ Dans les localisations centrales, rénovations et reconstructions visent à optimiser la composition de notre portefeuille et à répondre à la forte demande locative.

➤ Dans les zones décentralisées, nous mettons en place des solutions innovantes pour attirer des locataires et, lorsqu'un immeuble de bureaux est vacant et en fin de vie technique, nous envisageons une reconversion en usage alternatif.

Nous appliquons par ailleurs une **politique sélective d'arbitrage d'actifs**, afin de tirer profit de l'appétit d'investisseurs pour certains types d'actifs et/ou optimiser la composition de notre portefeuille.

Enfin, en tant qu'acteur majeur sur le marché des bureaux bruxellois, nous nous efforçons de montrer l'exemple en gérant notre portefeuille de bureaux de façon **durable et socialement responsable**.

RÉPARTITION DU PORTEFEUILLE CONSOLIDÉ PAR ZONE GÉOGRAPHIQUE AU 31.12.2017 - EN JUSTE VALEUR (EN %)



**Immeuble de bureaux Arts 46 - Bruxelles
Quartier Léopold (BE)**



1. Immeuble de bureaux Loi 34 - Bruxelles Quartier Léopold (BE)
2. Immeuble de bureaux Montoyer 10 - Bruxelles Quartier Léopold (BE)
3. Immeuble de bureaux Science 41 - Bruxelles Quartier Léopold (BE)

Nous avons acquis mi-2016 cinq immeubles de bureaux de taille moyenne, situés pour la plupart dans le Quartier Léopold de Bruxelles : l'Arts 46, le Loi 34, le Montoyer 10, le Science 41 et le Souverain 280. Leur commercialisation a été particulièrement encourageante. En 18 mois, grâce à un marketing actif et des aménagements appropriés, leur taux de vacance moyen est passé de 15 % à 8 %.

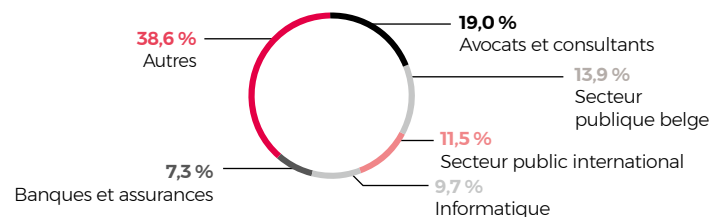


PROXIMITÉ AVEC LE CLIENT

Afin d'assurer la satisfaction de nos locataires et de les fidéliser, nous nous efforçons de construire des relations étroites et durables avec eux. La gestion des immeubles est dès lors entièrement internalisée, c'est-à-dire effectuée par nos collaborateurs. La taille de notre portefeuille de bureaux, supérieure à un milliard EUR, nous permet de disposer d'une plateforme de gestion complète, humaine et technique, et d'en supporter le coût.

Nos équipes techniques, composées d'ingénieurs industriels et civils, d'architectes et d'architectes d'intérieur, supervisent les travaux d'aménagement, de maintenance et de rénovation. Notre Service Desk, accessible 24/24 et 7/7, se charge d'organiser les demandes de dépannage et de réparation. Nos équipes commerciales sont en contact régulier avec nos clients afin de répondre au mieux à leurs besoins en termes de flexibilité. Nos équipes de gérance administrative et comptable effectuent la facturation des loyers et des décomptes de charges et de taxes. Notre département juridique dresse les baux et assure un suivi des éventuels litiges

RÉPARTITION DU PORTEFEUILLE CONSOLIDÉ PAR SECTEUR D'ACTIVITÉ DU LOCATAIRE AU 31.12.2017 - EN LOYERS CONTRACTUELS (EN %)



GESTION LOCATIVE PROACTIVE

Le risque de vacance locative auquel Cofinimmo fait face chaque année représente en moyenne 10 % à 15 % de notre portefeuille de bureaux. La stratégie commerciale axée sur la proximité avec le client concourt au maintien d'un taux d'occupation élevé et à une évolution favorable de la marge opérationnelle \blacklozenge . Cette stratégie commerciale est complétée par la mise en place de solutions innovantes destinées à répondre au mieux aux besoins des locataires en termes de flexibilité, de mobilité et de diversité des espaces de vie au travail. Le développement des concepts de Flex Corners[®] et de Lounges[®] en sont des exemples.

FLEX CORNER[®] BY COFINIMMO

Ce concept novateur propose aux clients à la recherche de petites surfaces de bureaux, de louer un espace privatif dans un ensemble de bureaux équipés d'infrastructures communes partagées (kitchenette, espace lounge, salles de réunion). La location est proposée moyennant un montant mensuel qui inclut le loyer, les taxes et les charges, tant de la zone privative que des zones partagées. Les contrats sont conclus sur base d'une durée correspondant aux besoins du client. Une formule de location sous le principe 'Custom your lease' est également proposée, donnant la possibilité au locataire de fixer lui-même la durée de son bail, suivant des conditions contractuelles adaptées.

Initié en 2016, le concept est aujourd'hui décliné dans huit immeubles de notre portefeuille dans lesquels des surfaces étaient vacantes. Fin 2017, le taux d'occupation de nos Flex Corners dépasse 60 %.

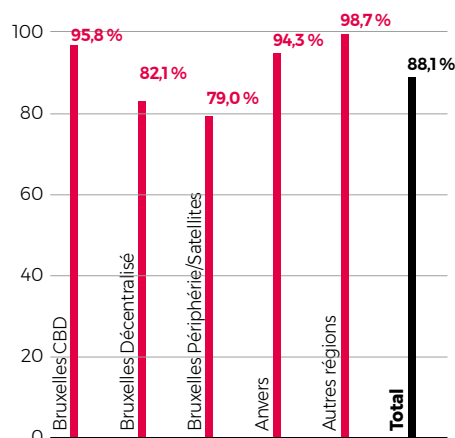
THE LOUNGE[®] BY COFINIMMO

En 2017, nous avons finalisé le second 'Lounge[®] by Cofinimmo' dans l'immeuble The Gradient à Bruxelles (Woluwé-Saint-Pierre). Pour rappel, un premier Lounge[®] avait été inauguré en 2016 au Park Lane à Diegem.

Nous y mettons à disposition de nos locataires et de leurs visiteurs des espaces partagés modernes, inspirants et agréables, équipés de zones de restauration, de réunion, de networking et de détente. L'ensemble des espaces est géré sur place par notre 'Community Manager'. Ce concept permet de répondre au besoin croissant de diversité des espaces de vie au travail.

Le taux d'occupation du portefeuille de bureaux de Cofinimmo s'élève à 88,1 % au 31.12.2017, à comparer à 90,9 % sur le marché des bureaux bruxellois¹.

TAUX D'OCCUPATION PAR ZONE GÉOGRAPHIQUE AU 31.12.2017



Dans le courant de 2017, des renégociations et des nouvelles locations ont été signées pour plus de 67 600 m² de bureaux au total. Les transactions les plus importantes concernent les immeubles Belliard 40 et Noordkustlaan 16. La durée moyenne pondérée résiduelle² du portefeuille de bureaux de Cofinimmo s'élève à 4,3 années au 31.12.2017.

Par ailleurs, 72 % du risque de vide locatif a été sécurisé. Plus précisément, sur les 99 280 m² qui étaient susceptibles de devenir vacants en 2017 :

- \blacklozenge 40 % n'ont ni été libérés, ni fait l'objet d'une renégociation ;
- \blacklozenge 19 % n'ont pas été libérés mais ont fait l'objet d'une renégociation ;
- \blacklozenge 13 % ont été libérés puis reloués.

La réversion moyenne des loyers observée en 2017 dans le cadre de renégociations et de nouvelles locations s'élève à -9 %.

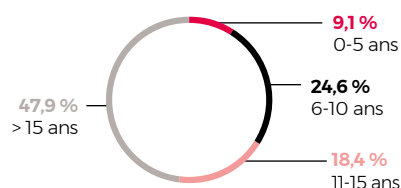
¹ Source : Cushman & Wakefield.

² Jusqu'à la première option de résiliation possible.

PROJET DE REDÉVELOPPEMENT

Nos équipes techniques internes, composées d'ingénieurs industriels et civils, d'architectes et d'architectes d'intérieur, sont responsables des projets de redéveloppement : rénovations, reconstructions et reconversions. Ceux-ci s'inscrivent dans un programme à long terme qui permet d'optimiser la composition de notre portefeuille, de créer de la valeur et, de façon plus large, de transformer de façon responsable le tissu urbain.

RÉPARTITION DU PORTEFEUILLE CONSOLIDÉ PAR ÂGE DES IMMEUBLES AU 31.12.2017 - EN JUSTE VALEUR



Immeuble de bureaux Belliard 40 - Bruxelles Quartier Léopold (BE)

L'immeuble Belliard 40 est en phase de reconstruction. Le projet est ambitieux : amener des espaces verts et aérés dans l'autoroute urbaine qu'est la rue Belliard, par la création d'une piazza devant l'immeuble, et la construction d'un atrium transparent sur cinq étages, offrant une vue sur le jardin à l'arrière de l'immeuble. D'un point de vue technique, le bâtiment sera doté d'installations de pointe et sera entièrement passif. La réception des travaux est prévue pour mars 2018. La commercialisation est d'ores et déjà un succès : près de 60 % des surfaces de bureaux sont pré-louées.

PROGRAMME D'INVESTISSEMENTS ENGAGÉS EN BUREAUX AU 31.12.2017

Bâtiment	Type de travaux	Superficie	Fin des travaux (attendue)
Belliard 40	Démolition et reconstruction de bureaux	20 320 m ²	T1 2018
Bourget 40	Rénovation	14 250 m ²	T3 2020
Quartz (anciennement Arts 19H)	Démolition et reconstruction de bureaux	9 052 m ²	T4 2019
Serenitas	Rénovation complète immeuble B et partielle immeuble C	14 905 m ²	T2 2020
Souverain 23	Reconversion en résidentiel	22 800 m ²	T1 2022
Tenreuken	Construction d'appartements	à déterminer	T2 2021
The Gradient	Rénovation étage +6 et locaux techniques spécialisés	1 546 m ²	T2 2018



ARBITRAGE SÉLECTIF D'ACTIFS

Nous pratiquons une politique sélective d'arbitrages d'immeubles de bureaux, tout en maintenant notre portefeuille à une taille supérieure à un milliard EUR, compatible avec la nécessité d'une plateforme de gestion complète. L'objectif recherché est soit de tirer profit de l'appétit d'investisseurs pour certains types d'actifs (correspondant actuellement à des actifs localisés dans des zones centrales et loués sur le long terme), soit d'optimiser la composition de notre portefeuille en termes d'âge, de taille, de localisation et de situation locative des immeubles. Les fonds récoltés sont alors réinvestis dans des actifs pour lesquels nous estimons pouvoir créer de la valeur par un meilleur niveau d'occupation, par des aménagements appropriés et, à plus long terme, par des rénovations lourdes suivies de remises en location.



"NOUS ADOPTONS UNE APPROCHE 'CYCLE DE VIE' DANS LA GESTION TECHNIQUE DE NOS BÂTIMENTS. LORSQU'UN IMMEUBLE DE BUREAUX ARRIVE EN FIN DE VIE, NOUS LE 'RECYCLONS'. DANS LES LOCALISATIONS CENTRALES DE BRUXELLES, OÙ LA DEMANDE DE BUREAUX EST FORTE, NOUS LE RÉNOVONS EN PROFONDEUR. DANS LES LOCALISATIONS PLUS DÉCENTRALISÉES, NOUS ÉTUDIONS LA POSSIBLE RECONVERSION EN D'AUTRES USAGES."

DOMIEN SZEKÉR,
HEAD OF PROJECT MANAGEMENT

DÉVELOPPEMENT DURABLE

Un de nos objectifs prioritaires dans la gestion quotidienne de notre portefeuille de bureaux consiste à adopter une démarche durable d'un point de vue environnemental.

La sensibilisation de nos locataires à leur consommation énergétique et la signature d'accords avec des fournisseurs d'énergie verte ont pour objectif de réduire l'empreinte écologique de nos immeubles. Nous utilisons depuis quelques années un logiciel de gestion des données énergétiques, qui reprend les données de consommation de l'ensemble des espaces communs de bureaux que nous gérons, ainsi que les consommations privatives fournies par nos différents locataires sur base volontaire. L'utilisation de cet outil permet d'identifier les sources possibles d'économies et de mesurer l'impact des investissements effectués. Nous avons poursuivi en 2017 l'installation de compteurs énergétiques relevables à distance, portant à 55 le nombre total d'immeubles connectés en temps réel au logiciel de comptabilité énergétique.

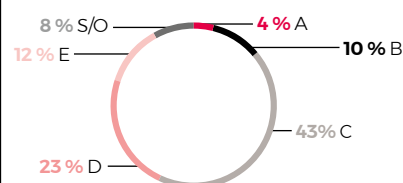
Nous avons fait établir pour 13 de nos immeubles de bureaux, soit 22 % (en termes de surfaces) de notre portefeuille de bureaux sous gestion, un certificat de Performance Énergétique du Bâtiment (PEB \blacklozenge). Celui-ci reprend les coefficients de performance énergétique et d'émissions de CO₂ d'un immeuble. Ces certificats sont établis par des sociétés agréées au fur et à mesure des ventes ou locations d'actifs. Parmi les immeubles certifiés à Bruxelles, 80 % enregistrent une performance énergétique meilleure que la moyenne des immeubles à Bruxelles, qui se situe actuellement entre D et E.

Par ailleurs, nous poursuivons notre politique de certification BREEAM, en privilégiant les immeubles en cours de commercialisation. L'obtention d'une certification environnementale répond à un double objectif : d'une part, favoriser la compétitivité commerciale des immeubles

et, d'autre part, mettre en place un processus d'amélioration continue des performances environnementales du patrimoine. BREEAM \blacklozenge certifie la durabilité de bâtiments neufs et existants. Les caractéristiques techniques analysées ne se limitent pas seulement à la performance énergétique mais incluent également des aspects comme la santé et le bien-être. Au 31.12.2017, 106 474 m² de bureaux de Cofinimmo sont certifiés BREEAM, soit 13 % de notre portefeuille de bureaux et Partenariats Public-Privé.

Les décisions et actions que nous prenons dans la gestion des projets de (re) développement peuvent également avoir un impact significatif sur le développement durable. Nous nous attachons à répondre au mieux aux besoins évolutifs des utilisateurs de bureaux en termes de flexibilité, de mobilité et de diversité des espaces de vie au travail. Par ailleurs, nous nous efforçons de transformer le paysage urbain de façon responsable, en accordant une attention particulière à l'esthétique et à la mixité des quartiers. Enfin, nous favorisons non seulement l'utilisation de techniques modernes et de matériaux durables pour réduire l'empreinte carbone des immeubles que nous développons, mais nous nous efforçons également de recycler les déchets de nos chantiers.

RÉPARTITION DES IMMEUBLES DE BUREAUX DE COFINIMMO AYANT FAIT L'OBJET D'UNE CERTIFICATION PEB PAR COTATION OBTENUE AU 31.12.2017



3. OMEGA COURT, PAEPSEM BUSINESS PARK, PARK HILL ET SOUVERAIN 36

Ouverture de quatre 'Flex Corners® by Cofinimmo'



Superficie hors-sol :	3 020 m ²
Taux d'occupation moyen de l'ensemble des Flex Corners® au 31.12.2017 :	60 %

4. THE GRADIENT

Ouverture d'un 'Lounge® by Cofinimmo'



Timing des travaux :	T2 2016 - T2 2017
Superficie hors-sol :	1 050 m ²
Budget des travaux :	2,3 millions EUR
Taux d'occupation de l'immeuble The Gradient au 31.12.2017 :	89 % (vs. 64 % au 31.12.2015)

5. ARTS 46, LOI 34, MONTOYER 10, SCIENCE 41 ET SOUVERAIN 280

Commercialisation active des immeubles acquis en 2016



Superficie totale hors-sol :	34 600 m ²
Taux d'occupation moyen au 31.12.2017 :	92 % ¹ (vs. 85 % à l'acquisition)
Taux de rendement interne entre la date d'acquisition et le 31.12.2017 :	7,8 %

6. EGMONT I & II

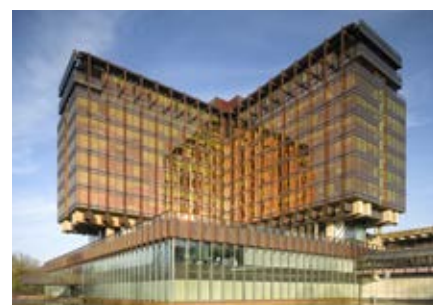
Négociations en cours portant sur la concession d'une emphytéose sur les deux immeubles



Superficie totale hors-sol :	53 000 m ²
Taux d'occupation :	100 %

7. SOUVERAIN 25

Négociations en cours portant sur la vente de l'immeuble et du parc qui l'entoure



Départ du locataire AXA début août 2017
Poursuite des négociations relatives à une éventuelle vente du site au Département d'Etat américain
Recours en annulation introduit auprès du Conseil d'Etat et relatif à la demande de mise de l'immeuble sur une liste de sauvegarde

8. SOUVERAIN 23

Procédure d'obtention des permis en cours pour une reconversion en résidentiel

Timing des travaux :	2018 - 2022
Nombre d'appartements :	222
Superficie hors-sol :	22.800 m ²
Budget des travaux :	63 millions EUR

9. TENREUKEN

Procédure d'obtention des permis en cours pour un développement résidentiel

Timing des travaux :	2019 - 2021
Nombre d'appartements :	à déterminer
Superficie hors-sol :	à déterminer
Budget des travaux :	à déterminer

¹ En tenant compte des baux signés mais pas encore entrés en vigueur au 31.12.2017.



IMMOBILIER DE RÉSEAUX DE DISTRIBUTION

NOTRE PORTEFEUILLE IMMOBILIER DE RÉSEAUX DE DISTRIBUTION EST CONSTITUÉ, D'UNE PART, D'UN PORTEFEUILLE DE CAFÉS/ RESTAURANTS LOUÉS AU GROUPE BRASSICOLE AB INBEV (PUBSTONE), ET, D'AUTRE PART, D'UN PORTEFEUILLE D'AGENCES DE SERVICES FINANCIERS LOUÉS À LA COMPAGNIE D'ASSURANCE MAAF (COFINIMUR I). CES PORTEFEUILLES ONT ÉTÉ ACQUIS DANS LE CADRE DE TRANSACTIONS DE 'SALE & LEASEBACK' ET GÉNÈRENT DES REVENUS STABLES SUR LE LONG TERME.

CARACTÉRISTIQUES DU MARCHÉ

Puisque nous les louons en masse à un seul locataire, les actifs qui constituent notre portefeuille immobilier de réseaux de distribution ne peuvent être assimilés à des actifs commerciaux classiques. Il n'existe donc pas de 'marché' à proprement parler pour ce type de portefeuilles, acquis dans le cadre de transactions de 'sale & leaseback'.

1. **Café/restaurant La Vignette - Louvain (BE)**
2. **Agence d'assurance MAAF - Villejuif (FR)**



STRATÉGIE

Les caractéristiques principales que nous recherchons dans les portefeuilles de réseaux de distribution sont leur prix d'acquisition avantageux dans le cadre de transactions de 'sale & leaseback', leur utilité comme réseau de vente pour le locataire, la granularité du risque qu'ils représentent et la possibilité d'optimiser leur composition au fil du temps.

TRANSACTIONS DE 'SALE & LEASE BACK'

Le prix de vente par mètre carré demandé par le vendeur est généralement raisonnable étant donné qu'il s'agit d'immeubles que nous donnons en location à leur vendeur. Celui-ci devra donc en supporter le loyer après la vente.

OPTIMISATION DU RÉSEAU DE POINTS DE VENTE POUR L'ACTIVITÉ DU LOCATAIRE

Les immeubles sont nécessaires à l'activité du locataire en raison de leur localisation et sont pris en location sur une longue durée. Pour la plupart d'entre eux, la probabilité de relocation à l'issue du bail est donc élevée.

GRANULARITÉ DU RISQUE EN CAPITAL

En cas de départ du locataire, une partie importante de ces biens peut être vendue comme espaces commerciaux ou logements auprès d'investisseurs locaux, professionnels ou non, étant donné que les montants à investir sont souvent à la portée de tels investisseurs.

ACCOMPAGNEMENT DU LOCATAIRE DANS LA GESTION, LE DÉVELOPPEMENT ET LA RÉNOVATION DES ACTIFS

Nous entretenons un dialogue permanent avec l'occupant/locataire dans le but de faire évoluer la géographie de son réseau de vente. Les immeubles dont le bail ne sera pas renouvelé à l'échéance ou qui nécessitent une rénovation à moyen terme peuvent ainsi être identifiés anticipativement. De même, nous pouvons acquérir de nouveaux immeubles que le locataire voudrait intégrer dans son réseau.

PUBSTONE : CAFÉS ET RESTAURANTS

Dans le cadre d'un partenariat immobilier, nous avons acquis, fin 2007, la totalité d'un portefeuille de cafés et restaurants détenu jusqu'alors par Immobrew SA, filiale d'AB InBev, rebaptisée entretemps Pubstone SA. Nous lui louons le réseau par bail commercial pour une durée initiale moyenne de 23 ans. AB InBev sous-loue les établissements aux exploitants et conserve un intérêt indirect de 10 % dans la structure de Pubstone. Nous n'assumons aucun risque lié à l'exploitation commerciale des cafés et restaurants mais prenons en charge l'entretien structurel des toits, des murs, des façades et des menuiseries extérieures. À l'issue du bail, AB InBev peut soit renouveler la location aux mêmes conditions, soit restituer les espaces libres de toute occupation.

En Belgique, notre équipe interne Pubstone rassemble, hors services de support, huit personnes impliquées dans la gestion du portefeuille (Property et Project Management). Aux Pays-Bas, elle en compte trois.



"NOUS AVONS FÊTÉ, EN DÉCEMBRE 2017, LES DIX ANS DE NOTRE PARTENARIAT AVEC AB INBEV. NOTRE PORTEFEUILLE PUBSTONE EST GÉRÉ DANS UNE PERSPECTIVE DE TRÈS LONGUE DURÉE : NOUS DIALOGUONS DE FAÇON RÉGULIÈRE AVEC AB INBEV AFIN D'OPTIMISER LE RÉSEAU DE LEURS PRODUITS. C'EST LA CLÉ DE LA RÉUSSITE DE CE PARTENARIAT."

JIMMY GYSELS,
HEAD OF BUSINESS UNIT PUBSTONE

RÉALISATIONS EN 2017

VENTE DE 22 CAFÉS/ RESTAURANTS

En 2017, nous avons vendu, via nos filiales Pubstone et Pubstone Properties, 22 cafés/restaurants (14 situés en Belgique et 8 situés aux Pays-Bas) qui avaient été libérés par AB InBev, pour un montant total brut de 6,3 millions EUR. Ce montant est supérieur à la valeur d'investissement des biens telle que déterminée par l'expert immobilier indépendant au 31.12.2016.

INTERVENTIONS TECHNIQUES ET PROJETS DE RÉNOVATION

En 2017, nos équipes opérationnelles de Property et Project Management ont supervisé 390 interventions techniques sur le portefeuille de cafés et restaurants (348 en Belgique et 42 aux Pays-Bas). Elles ont par ailleurs géré 242 projets de rénovations (151 en Belgique et 91 aux Pays-Bas), pour un montant total de 5,1 millions EUR. Il s'agit principalement de travaux extérieurs de peinture, de menuiserie et de toiture.



12 %
du portefeuille global



428
millions EUR
Juste valeur du portefeuille



98 %
Taux d'occupation

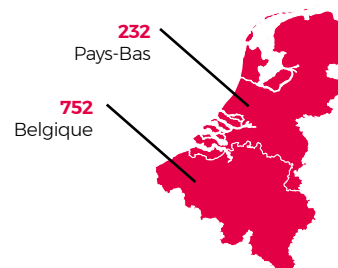


13 ans
Durée résiduelle du bail



343 100 m²
Superficie hors-sol

NOMBRE D'ACTIFS PAR PAYS AU 31.12.2017



PRINCIPAUX PROJETS DE RÉNOVATION EN 2017

Localisation	Type de travaux
Belgique	
Cheval Marin - Rue du Marché aux Porcs 25 - Bruxelles	Restauration complète du bâtiment historique
Place Léopold 9 - Mons	Rénovation complète
Onze-Lieve-Vrouwstraat 2 - Herent	Rénovation complète
Pays-Bas	
Brink 22 - Deventer	Rénovation complète
Napoleonseweg 15 - Ittervoort	Rénovation complète



Fin 2015, nous avons acquis, via notre filiale Pubstone, le bâtiment classé dit Cheval Marin, situé à deux pas de la Place Sainte-Catherine à Bruxelles et datant de 1680. Vide depuis plusieurs années, il a depuis fait l'objet d'une importante restauration : façades, châssis et intérieur ont été remis dans leur état d'origine. AB InBev est locataire du bâtiment rénové, qui accueillera bientôt un café/restaurant.

COFINIMUR I : AGENCES D'ASSURANCE

En décembre 2011, nous avons acquis, pour notre filiale Cofinimur I, un portefeuille d'agences commerciales du groupe d'assurances MAAF situées en France. Afin de financer une partie de l'acquisition des agences, Cofinimur I a émis des obligations remboursables en actions (ORA) (➔ voir page 48 du Rapport Financier Annuel 2011). Ces agences, qui sont opérées par le personnel salarié de MAAF, sont louées à l'assureur pour une durée moyenne initiale de 9,7 années. Nous sommes responsables des missions d'Asset et de Property Management pour l'ensemble du portefeuille.

À Paris, notre équipe interne Cofinimur I rassemble quatre personnes impliquées dans la gestion du portefeuille.

RÉALISATIONS EN 2017

VENTE DE TROIS AGENCES D'ASSURANCE

En 2017, nous avons vendu, via notre filiale Cofinimur I, trois agences d'assurance pour un montant total brut de 0,8 million EUR. Ce montant est supérieur à la valeur d'investissement des biens telle que déterminée par l'expert immobilier indépendant au 31.12.2016.

PROJETS DE RENOVATION ET DE CONSTRUCTION

En 2017, le Groupe MAAF a rénové six agences d'assurance, selon les obligations contractuelles qui lui incombent. Par ailleurs, nos équipes opérationnelles d'Asset et de Property Management ont supervisé la construction d'une nouvelle agence située à Meyzieu. Elle est louée à MAAF/GMF pour une durée ferme de neuf ans au moins. Le montant total de nos investissements s'est élevé à 0,1 million EUR.



4 %

du portefeuille global



128

millions EUR

Juste valeur du portefeuille



96 %

Taux d'occupation



5 ans

Durée résiduelle des baux




59 100 m²

Superficie hors-sol



276

Nombre d'actifs



PARTENARIATS PUBLIC-PRIVE

NOUS INVESTISSONS DANS DES IMMEUBLES À USAGES TRÈS SPÉCIFIQUES EN BELGIQUE, À TRAVERS DES PARTENARIATS PUBLIC-PRIVÉ (PPP). NOUS PARTICIPONS AINSI À LA RÉNOVATION ET À L'AMÉLIORATION DU PATRIMOINE IMMOBILIER PUBLIC ET PARAPUBLIC. À CE JOUR, NOTRE PORTEFEUILLE DE PPP COMPORTE SIX ACTIFS EN EXPLOITATION.

STRATÉGIE

Soucieux de répondre aux besoins spécifiques des autorités publiques, nous apportons notre expertise immobilière et financière dans le cadre de partenariats à long terme avec elles. Ceux-ci font généralement l'objet de marchés publics.

Nous prenons en charge l'étude du cycle de vie économique et technique du projet. Cette analyse permet d'identifier le compromis optimal entre les investissements de départ et les dépenses futures, qu'il s'agisse des frais d'entretien ou des coûts de remplacement et de réparation.

Nous n'assumons pas le risque de construction dans ce type d'investissement immobilier. Celui-ci reste à la charge d'un entrepreneur général désigné, avec lequel nous convenons d'un montant forfaitaire payable à la livraison de l'immeuble. Nous surveillons toutefois la qualité et l'exécution des travaux de construction.

Nous prenons également en charge l'entretien et la maintenance tout au long de la location du bien, qui fait généralement l'objet d'un bail de très longue durée ou d'une emphytéose. Lorsque ceux-ci arrivent à échéance, l'instance publique bénéficie d'une option d'achat ou d'un transfert gratuit de propriété. Nous ne jouissons donc pas de la propriété perpétuelle de ces biens et, en conséquence, ils sont repris sous la rubrique 'créances de location-financement' de notre bilan (87,0 millions EUR au 31.12.2017).

ACTIFS EN EXPLOITATION DANS LE PORTEFEUILLE DE PPP AU 31.12.2017

Immeuble	Superficie (en m ²)
Palais de justice Anvers	72 132
Prison Leuze-en-Hainaut	28 316
Caserne de pompiers Anvers	23 323
Commissariat de police Termonde	9 645
Résidence Nelson Mandela pour étudiants Bruxelles (Ixelles)	8 088
Commissariat de Police Zone HEKLA	3 800
Résidence Depage pour étudiants Bruxelles (Ixelles)	3 196

Commissariat de police - Zone HEKLA (BE)



STRATÉGIE FINANCIÈRE EN ACTION

Notre stratégie financière se caractérise par une diversification de nos sources de financement, un appel régulier aux marchés des capitaux, un taux d'endettement proche de 45 % et une optimisation de la durée et du coût de financement (→ voir chapitre 'Stratégie' de ce Rapport).

Notre dette et nos lignes de crédit confirmées ne sont soumises à aucune clause de remboursement anticipé ou de variation de marge, liée à notre notation financière ↓. Elles sont généralement sujettes à des conditions concernant :

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

Au 31.12.2017 et tout au long de l'année 2017, ces ratios ont été respectés. Par ailleurs, aucun défaut de paiement sur nos contrats d'emprunts et aucune violation des termes de ces mêmes contrats ne sont attendus dans les 12 mois à venir.

Maison de repos et de soins Villa Sonnenmond - Neustadt (DE)

En septembre 2017, nous sommes devenus propriétaires de l'établissement Villa Sonnenmond, dans le land de Rheinland-Pfalz. Le site, qui est constitué d'une immeuble principal et de deux extensions, a été aménagé comme un village intérieur coloré, avec des rues éclairées, des places avec des arbres et des bancs, une maison communale, une poste, un salon de coiffure. Ce concept de 'village dans l'immeuble', où tout est basé sur l'idée du souvenir, est particulièrement adapté aux personnes âgées désorientées. Le concept a été récompensé par le 'bpa-Quality Award 2009'.



STRUCTURE DE LA DETTE

DETTES FINANCIÈRES CONSOLIDÉES

Au 31.12.2017, nos dettes financières consolidées, non courantes et courantes, s'élevaient à 1 575,7 millions EUR. Elles étaient constituées comme suit :

Marché obligataire

399,0 millions EUR de trois emprunts obligataires non convertibles :

Société émettrice	Montant nominal (x1 000 000 EUR)	Prix d'émission	Coupon	Date d'émission	Date de maturité
Cofinimmo SA	140,0	100 %	3,598 %	26.07.2012	07.02.2020
Cofinimmo SA	190,0	100 %	1,929 %	25.03.2015	25.03.2022
Cofinimmo SA	70,0	99,609 %	1,70 %	26.10.2016	26.10.2026

54,9 millions EUR de 'Green and Social Bonds' non convertibles :

Société émettrice	Montant nominal (x1 000 000 EUR)	Prix d'émission	Coupon	Date d'émission	Date de maturité
Cofinimmo SA	55,0	99,941 %	2,00 %	09.12.2016	09.12.2024

214,2 millions EUR d'un emprunt obligataire convertible en actions Cofinimmo :

Société émettrice	Montant nominal (x1 000 000 EUR)	Prix d'émission	Prix de conversion	Coupon	Date d'émission	Date de maturité
Cofinimmo SA	219,3	100 %	143,4843	0,1875 %	15.09.2016	15.09.2021

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

467,5 millions EUR de billets de trésorerie, dont 411,5 millions EUR d'une durée inférieure à un an à l'origine et 56,0 millions EUR d'une durée supérieure à trois ans à l'origine ;

3,1 millions EUR correspondant à la valeur actualisée du coupon minimum des Obligations Remboursables en Actions (ORA) émises par Cofinimur I en décembre 2011 ;

Facilités bancaires

429,8 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 de banques ;

7,2 millions EUR d'autres emprunts et avances (principalement débits en compte et garanties locatives reçues).

CHIFFRES CLÉS AU 31.12.2017



43,8 %

Taux d'endettement



1,9 %

Coût moyen de la dette en 2017



4,7 années

Maturité moyenne de la dette

BBB

Notation Standard & Poor's



"COFINIMMO A ÉTÉ LA PREMIÈRE FONCIÈRE EUROPÉENNE À ÉMETTRE DES 'GREEN & SOCIAL BONDS', POUR (RE)FINANCER, D'UNE PART, DES BUREAUX À HAUTE PERFORMANCE ÉNERGÉTIQUE, ET, D'AUTRE PART, DES ÉTABLISSEMENTS DE SANTÉ DESTINÉS À DES PERSONNES VULNÉRABLES."

VALÉRIE KIBIETA,
HEAD OF TREASURY

DETTES FINANCIÈRES COURANTES

Au 31.12.2017, nos seules dettes financières courantes s'élevaient à 462,8 millions EUR, dont :

- ▶ 411,5 millions EUR de billets de trésorerie d'une durée inférieure à un an, dont 132,0 millions EUR d'une durée supérieure à 95 jours. Les émissions de billets de trésorerie à court terme sont totalement couvertes par les disponibilités sur les lignes de crédit à long terme confirmées. Nous bénéficions 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 ;
- ▶ 50,0 millions EUR pour des tirages sur des lignes de crédits arrivant à échéance au cours de l'année 2018 ;
- ▶ 1,3 millions EUR d'autres emprunts (principalement débits en compte).

Les disponibilités sur nos lignes de crédit confirmées atteignaient 849,6 millions EUR au 31.12.2017. Elles couvrent les billets de trésorerie à court terme en circulation (411,5 millions EUR), le pipeline d'investissements engagés pour la période 2018-2019 (119,0 millions EUR), ainsi que le refinancement intégral des lignes de crédit arrivant à échéance durant les années 2018 (50,0 millions EUR) et 2019 (200,0 million EUR).

RATIOS D'ENDETTEMENT CONSOLIDÉS

Au 31.12.2017, nous respectons les limites des ratios d'endettement financier. Notre ratio d'endettement réglementaire¹ atteint 43,8 % (contre 43,7 % au 31.12.2016). Pour rappel, la limite légale imposée aux SIR est de 65 %.

Notre ratio Loan-to-Value², quant à lui, s'établit au 31.12.2017 à 43,4 %.

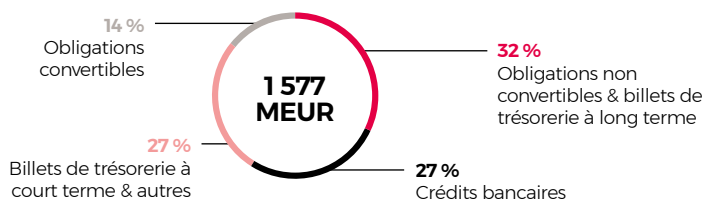
Les conventions de crédit dont nous bénéficions, lorsqu'elles font référence à une limite d'endettement, font référence au ratio réglementaire et le plafonnent à 60 %.

MATURITÉ DE LA DETTE

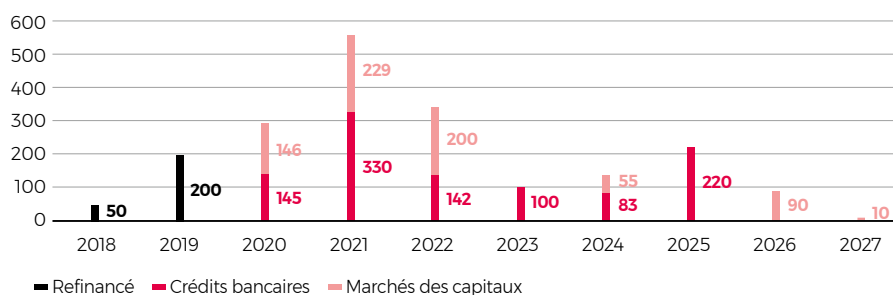
La maturité moyenne pondérée de nos engagements financiers est passée de 4,8 ans au 31.12.2016 à 4,7 ans au 31.12.2017. Ce calcul exclut les échéances à court terme des billets de trésorerie, qui sont entièrement couvertes par des tranches disponibles sur les lignes de crédit à long terme. Il ne tient 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 2 009,0 millions EUR au 31.12.2017, arrivent à échéance de façon homogène et étalée jusqu'en 2027. Un maximum de 27,8 % de cet encours arrive à échéance lors d'une seule et même année, en l'occurrence en 2021.

COMPOSITION DE LA DETTE AU 31.12.2017



ÉCHÉANCIER DES ENGAGEMENTS FINANCIERS À LONG TERME AU 31.12.2017 (X 1 000 000 EUR)



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

2. Ratio défini comme : Dettes financières nettes / Juste valeur du patrimoine et des créances de location financement.

COÛT MOYEN DE LA DETTE ET COUVERTURE DE TAUX D'INTÉRÊT

Le coût moyen de notre dette, y compris les marges bancaires, s'est établi à 1,9 % pour l'exercice 2017, contre 2,4 % pour l'exercice 2016.

Nous avons recours à une couverture partielle de notre dette à taux flottant par l'utilisation d'IRS. L'objectif consiste à sécuriser au moins 50 % de la dette globale sur les cinq prochaines années. Dans ce contexte, nous utilisons une approche globale (couverture macro). Par conséquent, nous ne couvrons pas individuellement les lignes de crédit à taux variable.

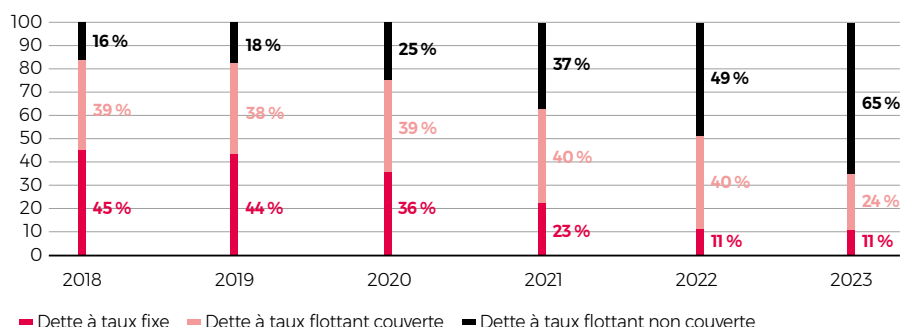
Au 31.12.2017, la répartition de notre dette à taux fixe, de notre dette à taux flottant couverte et de notre dette à taux flottant non couverte se présente comme présenté dans le graphe ci-contre.

Au 31.12.2017, le risque anticipé de taux d'intérêt est couvert à près de 75 % jusque 2020. Le résultat de Cofinimmo reste néanmoins sensible à des variations des taux d'intérêt.

COUVERTURE DU RISQUE DE CHANGE

Nous négocions une transaction de vente d'un immeuble contre paiement en devise étrangère. Afin de nous couvrir contre les fluctuations du cours de change de la devise contre euro, nous avons contracté deux options de vente de cette devise contre euro, ce qui nous garantit un prix minimum pour le bien en euros, sans que le montant en euros ne puisse non plus dépasser un certain plafond. Le risque de perte est ainsi limité et nous pouvons encore profiter partiellement d'une évolution éventuelle du taux de change en notre faveur. La sensibilité de la valeur intrinsèque des deux options à des variations du cours de change n'est pas matérielle¹.

RÉPARTITION DE LA DETTE À TAUX FIXE, DE LA DETTE À TAUX FLOTTANT COUVERTE ET DE LA DETTE À TAUX FLOTTANT NON COUVERTE AU 31.12.2017 - EN %



NOTATION FINANCIÈRE

Depuis 2001, nous bénéficions d'une notation financière à long et court terme délivrée par l'agence de notation Standard & Poor's. En 2017, Standard & Poor's a confirmé la note BBB/perspective stable pour le long terme et A-2 pour le court terme. Notre liquidité a été évaluée comme étant forte, sur base des liquidités élevées disponibles sur nos lignes de crédit.

OPÉRATIONS DE FINANCEMENT EN 2017

En 2017, nous avons continué de renforcer nos ressources financières et la structure de notre bilan, afin d'honorer nos engagements d'investissement. Les opérations de financement intervenues dans le courant de l'exercice nous ont permis de diversifier davantage nos sources de financement, de réduire le coût de notre dette et d'en maintenir la maturité.

DISTRIBUTION DU DIVIDENDE 2016 SOUS FORME D'ACTIONS NOUVELLES

Suite à la proposition de distribution du dividende 2016 sous forme d'actions ordinaires nouvelles, nos actionnaires ont opté pour le réinvestissement de leurs dividendes 2016 en actions ordinaires nouvelles à hauteur de 41 %, permettant d'augmenter notre capital de 33,2 millions EUR. Le prix de souscription des actions nouvelles était fixé à 103,95 EUR.

RENOUVELLEMENT DE LIGNES DE CRÉDIT

Les lignes de crédit suivantes ont été renouvelées en 2017 :

- une ligne de 50 millions EUR, à taux fixe, pour une durée de huit ans ;
- une ligne de 100 millions EUR, à taux variable, pour une durée de huit ans ;
- une ligne de 62 millions EUR, à taux variable, pour une durée de sept ans ;
- une ligne de 21 millions EUR, à taux variable, pour une durée de sept ans ;
- une ligne de 70 millions EUR, à taux variable, pour une durée de huit ans.

EXTENSION DE L'ÉCHEANCE D'UN EMPRUNT SYNDIQUÉ

Fin août 2017, nous avons levé l'option d'extension d'un emprunt syndiqué de 300 millions EUR pour une période d'un an, sous les mêmes conditions. Son échéance est dorénavant fixée au 05.11.2021.

REMBOURSEMENT DES OBLIGATIONS NON CONVERTIBLES ÉMISES EN 2013

Le 23.10.2017, nous avons remboursé les obligations non convertibles émises en 2013 à leur prix d'émission, pour un montant total de 50 millions EUR. Pour rappel, ces obligations donnaient droit à un coupon annuel de 2,78 %.

CONCLUSION DE SWAPS DE TAUX D'INTERETS

De nouveaux IRS (Interest Rate Swaps) ont été conclus en 2017 pour un montant notionnel de 200 millions EUR, couvrant la période 2023-2025. Suite à cette opération, le montant nominal couvert pour cette période s'élève globalement à 400 millions EUR.

1. Le 15.02.2018, Cofinimmo a annulé les deux options de vente de cette devise étrangère contre euros (→ voir le chapitre 'Événements survenus après le 31.12.2017' de ce Rapport).

COFINIMMO EN BOURSE

COFINIMMO PROPOSE QUATRE INSTRUMENTS COTÉS EN BOURSE, QUI PRÉSENTENT CHACUN DES PROFILS DE RISQUE, DE LIQUIDITÉ ET DE RENDEMENT DIFFÉRENTS.

Clinique de revalidation Plataan - Heerlen (NL)

En décembre 2015, nous avons acquis la clinique de revalidation Plataan, située sur le principal site hospitalier de Heerlen, près de Maastricht. Le bâtiment a depuis fait l'objet d'une importante rénovation, dont les travaux ont été réceptionnés en septembre 2017. L'établissement offre désormais 127 lits dans un environnement moderne et convivial, tant pour ses résidents que pour le personnel qui y travaille.



L'ACTION ORDINAIRE

L'action ordinaire de Cofinimmo est cotée sur NYSE Euronext Brussels (ticker : COFB) depuis 1994. Nous sommes la seule société immobilière cotée reprise dans l'indice BEL20. L'action ordinaire de Cofinimmo est également reprise dans l'indice Euronext 150 et dans les indices immobiliers EPRA Europe \blacklozenge et GPR250 \blacklozenge . Au 31.12.2017, Cofinimmo affichait une capitalisation boursière d'actions ordinaires de 2,3 milliards EUR.

CONTEXTE BOURSIER

L'année 2017 a été une année politique intense. L'élection d'Emmanuel Macron en France a concentré l'attention au premier semestre, tandis que le second se caractérisait par des élections allemandes sans issue claire, par l'arrivée tant attendue d'une réforme fiscale aux États-Unis et par les revendications indépendantistes catalanes. Les risques géopolitiques n'ont pas manqué non plus au cours de l'année écoulée, en particulier avec la montée des tensions dans la péninsule coréenne.

Mais cet agenda politique chargé n'a pas entravé la forte reprise économique. De fait, 2017 fut marquée par une croissance dynamique dans la plupart des grands pays. Les banques centrales ont pu soit resserrer très progressivement leur politique monétaire (Fed, notamment) ou bien conserver une posture extrêmement accommodante (BCE, notamment).

La vigueur de la croissance et la politique budgétaire plus souple attendue aux États-Unis ont favorisé une nouvelle année remarquable pour les marchés d'actions. A titre indicatif, les indices BEL20 et EPRA Europe ont terminé l'année sur une hausse respective de 10,3 % et 9,3 %.

ÉVOLUTION DU TITRE

Le premier graphique ci-dessous illustre la performance boursière de l'action Cofinimmo en 2017 (sans appliquer d'ajustement à la date de paiement du dividende 2016) par rapport aux indices BEL20 et EPRA Europe. Le cours de l'action Cofinimmo a oscillé entre 103,40 EUR et 115,25 EUR, avec une moyenne annuelle de 107,82 EUR. Le cours de clôture au 29.12.2017 s'élevait à 109,75 EUR, une amélioration de 1,0 % par rapport à l'année précédente.

Le deuxième graphique ci-dessous montre le cours de bourse de l'action Cofinimmo par rapport à sa valeur intrinsèque (en juste valeur) sur les dix dernières années. L'action affiche une décote moyenne de 0,9 % sur dix ans et une prime moyenne de 17,2 % sur l'année 2017.

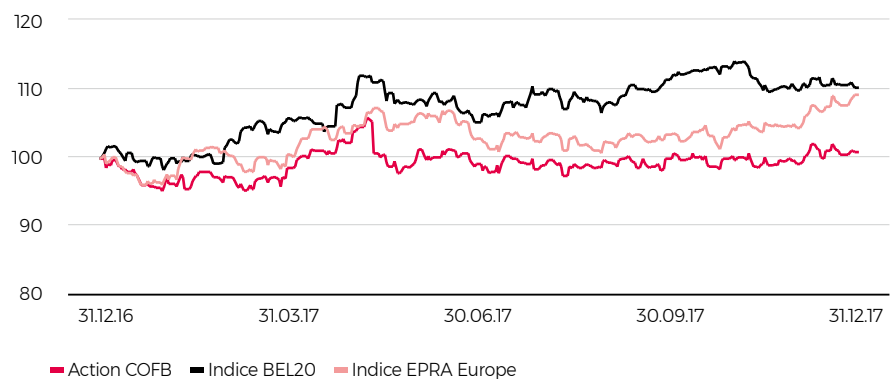
6,1 %

Rendement total de l'action ordinaire en 2017

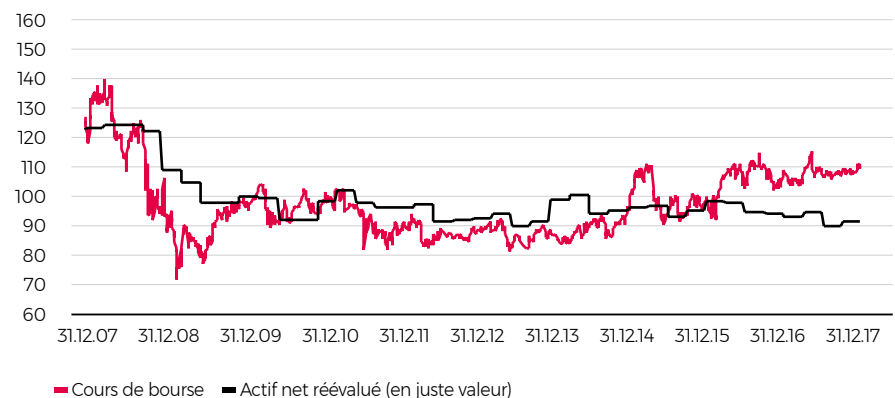
17,2 %

Prime moyenne de l'action ordinaire sur la valeur intrinsèque (en juste valeur) en 2017

PERFORMANCE BOURSÈRE (BASE 100 AU 31.12.2016)



COMPARAISON DU COURS DE BOURSE ET DE L'ACTIF NET RÉÉVALUÉ PAR ACTION (EN EUR)



RENDEMENTS TOTAUX (EN %)

La rentabilité totale pour l'actionnaire est mesurée en fonction de l'évolution du cours de bourse et inclut la distribution du dividende ou toute autre distribution réalisée ou payée. En supposant le réinvestissement du dividende 2016 mis en paiement en juin 2017, l'action Cofinimmo a enregistré un rendement total de 6,1 % sur l'année 2017.

Le graphique ci-dessous illustre les performances de l'action Cofinimmo par rapport aux indices BEL20 et EPRA Europe au cours des dix dernières années, rendement en dividende \blacklozenge inclus. Sur cette période, l'action Cofinimmo a enregistré un rendement total de 63,4 %, ce qui correspond à un rendement annuel moyen de 6,3 %. Les indices BEL20 et EPRA ont enregistré une variation totale de respectivement 40,9 % et 71,4 %, ce qui correspond à des rendements annuels moyens de 4,1 % et 7,1 %.

ACTIONNARIAT/PROFIL DE L'INVESTISSEUR

Cofinimmo compte un large panel d'investisseurs aux profils diversifiés. Il s'agit, d'une part, d'actionnaires individuels, principalement situés en Belgique, et, d'autre part, d'une large base d'investisseurs institutionnels répartis notamment en Belgique, en Allemagne, en France, au Luxembourg, aux Pays-Bas, au Royaume-Uni, en Suisse et en Amérique du Nord.

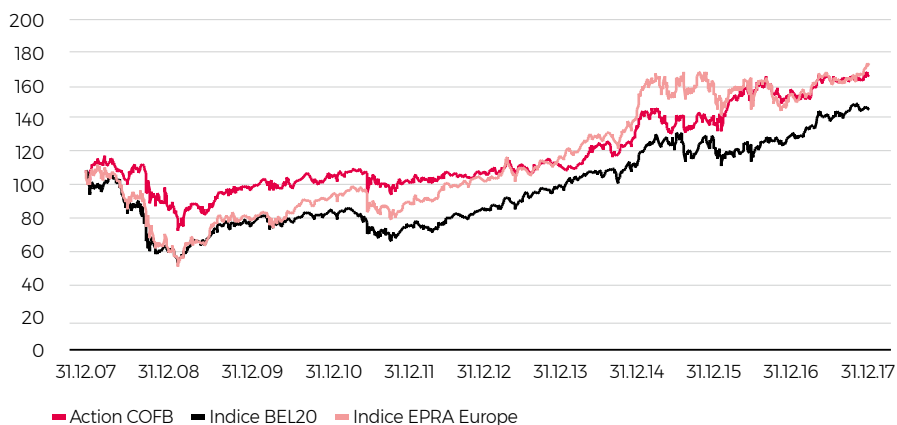
Au 31.12.2017, deux actionnaires franchissent le seuil de détention de 5 % qui entraîne une obligation de notification de dépassement de seuil : il s'agit du groupe d'assurance français Crédit Agricole et du fonds d'investissement BlackRock, qui détiennent respectivement 5,0 % et 5,5 % du capital de Cofinimmo.

LIQUIDITÉ DU TITRE DE COFINIMMO

En 2017, Cofinimmo a poursuivi ses efforts visant à favoriser la liquidité de l'action. La société a participé tout au long de l'année à une trentaine de roadshows et conférences. Cofinimmo a également investi dans des campagnes visant à renforcer sa notoriété, tant auprès des investisseurs institutionnels que individuels.

Avec une capitalisation boursière d'actions ordinaires d'un montant de 2,3 milliards EUR et un volume journalier moyen de 3,6 millions EUR ou un peu plus de 33 670 titres, Cofinimmo dispose d'un niveau de liquidité suffisant pour capter l'attention d'investisseurs institutionnels de premier rang.

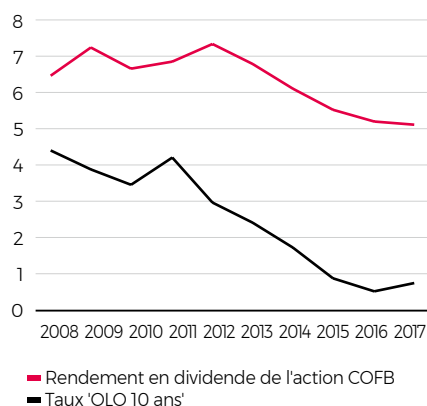
RENDEMENTS TOTAUX (BASE 100 AU 31.12.2007)



"L'ACTION COFINIMMO A OFFERT UN RENDEMENT TOTAL DE 6,1 % EN 2017, UN NIVEAU EN LIGNE AVEC LE RENDEMENT ANNUEL MOYEN DE L'ACTION SUR LES DIX DERNIÈRES ANNÉES, ET SUPÉRIEUR À CELUI DU BEL20."

ELLEN GRAULS, HEAD OF CORPORATE COMMUNICATION & INVESTOR RELATIONS

COMPARAISON DU RENDEMENT EN DIVIDENDE ET DU TAUX 'OLO DIX ANS' (EN %)



DIVIDENDE

Le Conseil d'Administration proposera à l'Assemblée Générale Ordinaire du 09.05.2018 la distribution d'un dividende conforme à la prévision publiée dans le Rapport Financier Annuel 2016, soit 5,50 EUR brut par action ordinaire. Ce dividende correspond à un rendement brut de 5,1 % par rapport au cours de bourse moyen de l'action ordinaire pendant l'exercice 2017 (contre un rendement brut de 5,2 % en 2016).

Le graphique ci-contre illustre le rendement en dividende de l'action Cofinimmo par rapport au taux d'emprunt de l'Etat Belge à dix ans ('OLO 10 ans') au cours des dix dernières années. Sur cette période, l'action Cofinimmo a offert un rendement en dividende moyen de 6,3 %, contre un taux 'OLO 10 ans' moyen de 2,5 %.

PRÉCOMPTE MOBILIER ↓

Depuis le 01.01.2017, le taux du précompte mobilier applicable aux dividendes attribués s'élève à 30 %.

La Loi belge prévoit toutefois des exonérations. Pour pouvoir en profiter, les bénéficiaires de dividendes doivent au préalable remplir certaines conditions. Par ailleurs, les conventions préventives de double imposition prévoient des réductions de retenue à la source sur les dividendes.

ISIN BE0003593044	2017	2016	2015
Cours de bourse (en EUR)			
Le plus élevé	115,25	114,65	110,83
Le plus bas	103,40	92,12	90,15
A la clôture	109,75	108,65	98,41
Moyen	107,82	105,77	99,52
Rendement en dividende¹	5,1 %	5,2 %	5,5 %
Rendement brut² (sur 12 mois)	6,1 %	14,1 %	11,2 %
Dividende³			
Brut	5,50 ⁴	5,50	5,50
Net	3,85 ⁴	3,85	4,02
Volume			
Volume journalier moyen	33 670	46 619	46 900
Volume annuel	8 585 830	12 027 768	12 006 493
Nombre d'actions ayant jouissance dans les résultats consolidés de l'exercice	20 667 381	20 345 637	20 344 378
Capitalisation boursière à la clôture (x 1 000 EUR)	2 268 245	2 210 553	2 002 090
Free Float ↓	90 %	95 %	100 %
Vélocité ↓	41,5 %	59,1 %	59,0 %
Vélocité ajustée ↓	46,2 %	65,7 %	65,6 %
Pay-out ratio⁵	84,2 %	85,9 %	85,1 %

1 Dividende brut sur la moyenne annuelle du cours de bourse.

2 Appréciation du cours de bourse + rendement en dividende.

3 Le précompte mobilier sur les dividendes s'élève à 30 %.

4 Prévision.

5 Dans le résultat net des activités clés - part du Groupe.

LES ACTIONS PRIVILÉGIÉES

Les actions privilégiées sont cotées sur NYSE Euronext Brussels (tickers : COFP1 pour la série émise le 30.04.2004 et COFP2 pour la série émise le 26.05.2004). Il s'agit d'actions nominatives assorties d'un droit de vote. Elles sont en outre convertibles en actions ordinaires depuis le 01.05.2009, selon un ratio de un pour un. Durant l'exercice 2017, 2 060 actions privilégiées ont ainsi été converties en actions ordinaires.

En 2019, Cofinimmo aura la possibilité d'acheter les actions non converties à leur prix d'émission.

Conformément aux Statuts de la société, le dividende des actions privilégiées est fixé à 6,37 EUR brut.

ISIN BE0003811289 (COFP1) - ISIN BE0003813301 (COFP2)	COFP1		COFP2	
	2017	2016	2017	2016
Cours de bourse (en EUR)				
A la clôture	127,00	127,00	100,10	151,00
Moyen	s/o	126,65	102,58	100,11
Rendement en dividende¹	5,0 %	5,0 %	6,2 %	6,4 %
Rendement brut² (sur 12 mois)	5,0 %	5,5 %	-27,5 %	58,9 %
Dividende³				
Brut	6,37 ⁴	6,37	6,37 ⁴	6,37
Net	4,46 ⁴	4,46	4,46 ⁴	4,46
Volume				
Volume journalier moyen ⁵	0	16	62	22
Volume annuel	0	16	802	178
Nombre d'actions ayant jouissance dans les résultats consolidés de l'exercice	395 011	395 048	288 482	290 505
Capitalisation boursière à la clôture (x 1 000 EUR)	50 166	50 171	28 877	43 866

¹ Dividende brut sur la moyenne annuelle du cours de bourse.

² Appréciation du cours de bourse + rendement en dividende.

³ Le précompte mobilier sur les dividendes s'élève à 30 %.

⁴ Prévision.

⁵ Moyenne calculée sur base du nombre de jours de cotation lors desquels un volume a été enregistré.



Maison de repos et de soins Tillens - Bruxelles (BE)



Maison de repos et de soins Henri Dunant - Bruxelles (BE)

L'OBLIGATION CONVERTIBLE

Cofinimmo est émettrice d'une seule obligation convertible (→ voir également le chapitre 'Gestion des ressources financières' de ce Rapport).

ISIN BE0002259282 (Cofinimmo SA 2016-2021)	2017	2016
Cours de bourse (en EUR)		
A la clôture	142,62	141,77
Moyen	141,42	142,34
Rendement moyen jusqu'à l'échéance (moyenne annuelle)	0,8 %	0,8 %
Rendement effectif à l'émission	0,2 %	0,2 %
Coupon d'intérêt (en %)		
Brut (par tranche de 146,00 EUR)	0,19	0,19
Net (par tranche de 146,00 EUR)	0,13	0,13
Nombre de titres	1 502 196	1 502 196
Prix de conversion (en EUR)	143,48	146,00

LES OBLIGATIONS NON CONVERTIBLES

Cofinimmo est émettrice de quatre obligations non convertibles, dont un 'Green and Social Bond' (→ voir également le chapitre 'Gestion des ressources financières' de ce Rapport).

ISIN BE6241505401 (Cofinimmo SA 2012-2020)	2017	2016	2015
Cours de bourse (en %)			
A la clôture	104,49	103,71	105,92
Moyen	103,73	104,39	106,52
Rendement moyen jusqu'à l'échéance (moyenne annuelle)	1,4 %	2,3 %	2,0 %
Rendement effectif à l'émission	3,6 %	3,6 %	3,6 %
Coupon d'intérêt (en %)			
Brut (par tranche de 100 000 EUR)	3,55	3,55	3,55
Net (par tranche de 100 000 EUR)	2,49	2,49	2,59
Nombre de titres	1 400	1 400	1 400

ISIN BE0002224906 (Cofinimmo SA 2015-2022)	2017	2016	2015
Cours de bourse (en %)			
A la clôture	101,44	102,36	99,94
Moyen	101,97	102,23	100,08
Rendement moyen jusqu'à l'échéance (moyenne annuelle)	1,6 %	1,4 %	1,9 %
Rendement effectif à l'émission	1,9 %	1,9 %	1,9 %
Coupon d'intérêt (en %)			
Brut (par tranche de 100 000 EUR)	1,92	1,92	1,92
Net (par tranche de 100 000 EUR)	1,34	1,34	1,40
Nombre de titres	1 900	1 900	1 900

ISIN BE0002267368 (Cofinimmo SA 2016-2026)	2017	2016	2015
Cours de bourse (en %)			
A la clôture	95,95	99,61	s/o
Moyen	96,19	s/o	s/o
Rendement moyen jusqu'à l'échéance (moyenne annuelle)	2,2 %	1,7 %	s/o
Rendement effectif à l'émission	1,7 %	1,7 %	s/o
Coupon d'intérêt (en %)			
Brut (par tranche de 100 000 EUR)	1,70	1,70	s/o
Net (par tranche de 100 000 EUR)	1,19	1,19	s/o
Nombre de titres	700	700	s/o

ISIN BE0002269380 (Cofinimmo SA 2016-2024)	2017	2016	2015
Cours de bourse (en %)			
A la clôture	99,00	100,21	s/o
Moyen	99,49	99,97	s/o
Rendement moyen jusqu'à l'échéance (moyenne annuelle)	2,2 %	2,0 %	s/o
Rendement effectif à l'émission	2,0 %	2,0 %	s/o
Coupon d'intérêt (en %)			
Brut (par tranche de 100 000 EUR)	2,00	2,00	s/o
Net (par tranche de 100 000 EUR)	1,40	1,40	s/o
Nombre de titres	550	550	s/o

STRUCTURE DE L'ACTIONNARIAT AU 31.12.2017¹

Le Conseil d'Administration déclare que les actionnaires ne disposent pas de droits de vote différents.

Société	Nombre d'actions ordinaires	%	Nombres d'actions privilégiées	%	Nombre total d'actions (droits de vote)	%
BlackRock, Inc.	1 182 102	5,7 %	0	0,0 %	1 182 102	5,5 %
Groupe Crédit Agricole.	1 068 707	5,2 %	0	0,0 %	1 068 707	5,0 %
Groupe Cofinimmo	42 172	0,2 %	0	0,0 %	42 172	0,2 %
Free float	18 374 400	88,9 %	683 493	100,0 %	19 057 893	89,3 %
Nombre d'actions émises	20 667 381	100 %	683 493	100 %	21 350 874	100 %

AGENDA DE L'ACTIONNAIRE

Déclaration intermédiaire : résultats au 31.03.2018	26.04.2018
Assemblée Générale Ordinaire relative à 2017	09.05.2018
Mise en paiement du dividende relatif à 2017 (actions ordinaires) ²	
Coupon	31
Date de détachement de coupon (Ex date ↕)	11.05.2018
Date d'arrêté (Record date ↕)	14.05.2018
Date de paiement du dividende	à partir du 15.05.2018
Mise en paiement du dividende relatif à 2017 (actions privilégiées) ²	
Coupons	19 (COFP1) et 18 (COFP2)
Date de détachement de coupon (Ex date)	11.05.2018
Date d'arrêté (Record date)	14.05.2018
Date de paiement du dividende	à partir du 15.05.2018
Rapport Financier Semestriel : résultats au 30.06.2018	26.07.2018
Déclaration intermédiaire : résultats au 30.09.2018	08.11.2018
Communiqué annuel : résultats au 31.12.2018	07.02.2019

¹ Situation sur base des déclarations de transparence reçues en vertu de la Loi du 02.05.2007. Les modifications éventuelles communiquées depuis le 31.12.2017 ont été publiée conformément aux dispositions de ladite Loi et peuvent être consultées sur notre site internet ↕ www.cofinimmo.com.

² Sous réserve d'approbation par l'Assemblée Générale Ordinaire du 09.05.2018.

LEXIQUE

ACTIF NET RÉÉVALUÉ

Valeur nette d'inventaire. Capitaux propres estimés à leur valeur de marché, qui s'obtient par la différence entre les actifs et les passifs de l'entreprise (présentés, pour la plupart, à leur valeur de marché dans le bilan de Cofinimmo). Cette valeur est calculée sur base des informations relatives à la valorisation des immeubles fournies par des experts immobiliers indépendants.

ARRÊTÉ ROYAL DU 13.07.2014

Arrêté Royal relatif aux Sociétés Immobilières Réglementées (SIR).

BREEAM (BUILDING RESEARCH ESTABLISHMENT ENVIRONMENTAL ASSESSMENT METHOD)

Méthode d'évaluation de la performance et de la durabilité environnementale d'un bâtiment (www.breeam.org).

CAPITALISATION BOURSIÈRE

Cours de bourse de clôture multiplié par le nombre total d'actions en circulation à cette date.

CENTRE DE CONSULTATIONS MÉDICALES

Centre dans lequel sont regroupés différents professionnels de soins de santé (médecins, psychologues, dentistes, kinésithérapeutes, pharmaciens...), qui y reçoivent leurs patients/clients.

DACH UND FACH

En Allemagne, se dit de baux qui prévoient que les coûts d'entretien de la toiture et de la structure du bâtiment et, quelquefois, de certains équipements techniques, soient assumés par le propriétaire.

DOUBLE NET

Des contrats de location (baux) ou des rendements dits 'double net' impliquent que les charges des frais d'entretien sont - de manière plus ou moins étendue - à charge du propriétaire (bailleur). Il s'agit notamment des frais d'entretien des toits, murs et façades, installations techniques et électriques, des abords, des adductions d'eau et de l'égouttage. Une partie ou la totalité de ces frais d'entretien peuvent être mises à charge du preneur par les dispositions particulières du bail.

DROIT D'EMPHYTÉOSE

Droit réel temporaire, qui consiste à avoir la pleine jouissance d'un immeuble appartenant à autrui, à charge de payer au propriétaire en reconnaissance de son droit de propriété une redevance annuelle (canon). L'emphytéose ne peut être établie en Belgique pour un terme inférieur à 27 ans ou supérieur à 99 ans.

DUE DILIGENCE

Procédure qui vise à faire un état des lieux complet et certifié d'une société, d'un bien ou d'un portefeuille immobilier (aspects comptables, économiques, juridiques, fiscaux, etc.) avant une opération de financement ou d'acquisition.

EPRA (EUROPEAN PUBLIC REAL ESTATE ASSOCIATION)

Association qui regroupe les sociétés immobilières européennes cotées en bourse, dans le but de promouvoir le secteur (www.epra.com).

EPRA EUROPE

Indice boursier européen du FTSE EPRA/NAREIT Global Real Estate créé par l'EPRA et composé des valeurs foncières représentatives du secteur immobilier coté en Europe.

EX DATE

Date à partir de laquelle la négociation en bourse d'une action s'effectue sans droit au versement de dividende à venir (pour cause de 'détachement du coupon', anciennement représentatif du dividende), c'est-à-dire trois jours ouvrables après l'Assemblée Générale Ordinaire.

FBI (FISCALE BELEGGINGSINSTELLING)

Statut fiscal aux Pays-Bas comparable à celui de SIR.

FREE FLOAT

Pourcentage des actions détenues par le public. Selon les définitions d'EPRA et d'Euronext, il s'agit de tous les actionnaires ayant individuellement moins de 5 % du nombre total d'actions.

FSMA (FINANCIAL SERVICES AND MARKETS AUTHORITY - AUTORITE DES SERVICES ET MARCHES FINANCIERS)

Autorité de régulation autonome des marchés financiers en Belgique.

GPR250 (GLOBAL PROPERTY RESEARCH 250)

Indice boursier des 250 plus grandes sociétés immobilières cotées au niveau mondial.

GREEN AND SOCIAL BONDS

Obligations 'vertes et sociales', dont le produit est destiné à (re)financer des projets contribuant positivement au développement durable, écologique ou sociétal. En décembre 2016, Cofinimmo est devenue la première foncière européenne à émettre des 'Green and Social Bonds'.

IAS/IFRS (INTERNATIONAL ACCOUNTING STANDARDS/INTERNATIONAL FINANCIAL REPORTING STANDARDS)

Normes comptables internationales élaborées par l'International Accounting Standards Board (IASB) pour l'établissement des états financiers.

IRS (INTEREST RATE SWAP)

Contrat d'échange de taux d'intérêt (le plus couramment fixe contre variable ou inversement) conclu entre deux parties pour s'échanger des flux financiers calculés sur un notionnel, une fréquence et une durée déterminés.

JUSTE VALEUR

Valeur de réalisation des immeubles de placement, au sens des normes comptables IAS/IFRS, c'est-à-dire après déduction des frais de transaction, telle que déterminée par les experts immobiliers. Les droits de mutation sont fixés forfaitairement par les experts indépendants à 2,5 % pour les biens sis en Belgique. Toutefois, pour les biens d'une valeur de moins de 2,5 millions EUR, les droits à déduire sont les droits d'enregistrement applicables selon la localisation de l'immeuble (10 % ou 12,5 %). Pour les biens sis en France, aux Pays-Bas et en Allemagne, les droits de mutation déduits sont respectivement de 6,88 %, 4,76 % et 5,25 %.

LOYERS CONTRACTUELS

Loyers tels que définis contractuellement dans les baux à la date de clôture, avant déduction des gratuités d'occupation ou autres avantages consentis aux locataires.

MARGE OPÉRATIONNELLE

Résultat d'exploitation avant résultat sur portefeuille divisé par le résultat immobilier.

NOTATION FINANCIÈRE

Notation attribuée par des agences spécialisées (Standard & Poor's pour Cofinimmo), estimant la solidité financière à court ou à long terme d'une entreprise. Cette notation influence le taux auquel une entreprise pourra se financer.

ORA (OBLIGATION REMBOURSABLE EN ACTIONS)

Instrument d'emprunt qui prévoit, pour le débiteur, la possibilité de rembourser son emprunt à échéance au moyen d'actions. Les détenteurs d'ORA sont qualifiés d'"orataires".

PAY-OUT RATIO

Pourcentage du résultat net des activités clés distribué sous forme de dividendes.

PEB (PERFORMANCE ÉNERGÉTIQUE DU BÂTIMENT)

Indice issu de la Directive européenne 2002/91/CE et exprimant la quantité d'énergie nécessaire pour répondre aux différents besoins liés à une utilisation normale d'un bâtiment. Celle-ci résulte d'un calcul qui prend en compte les différents facteurs qui influencent la demande d'énergie (isolation, ventilation, apports solaires et internes, système de chauffage, etc.).

PPP (PARTENARIAT PUBLIC-PRIVÉ)

Collaboration entre les secteurs public et privé dans le cadre de projets destinés à répondre à une demande collective : rénovation urbaine, travaux d'infrastructure, bâtiments publics, etc.

PRÉCOMPTE MOBILIER

Impôt prélevé par une banque ou par un autre intermédiaire financier lors du paiement d'un dividende.

RATIO D'ENDETTEMENT

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

RECORD DATE

Date à laquelle les positions sont arrêtées afin d'identifier les actionnaires ayant droit au dividende, c'est-à-dire deux jours ouvrables après l'ex date.

REIT (REAL ESTATE INVESTMENT TRUST)

Fonds d'investissement immobilier coté tel qu'il existe aux États-Unis.

RENDEMENT EN DIVIDENDE

Dividende brut divisé par le cours de bourse moyen de l'année.

RENDEMENT LOCATIF (INITIAL) BRUT

Le rapport entre le loyer (initial) d'un bien acquis et la valeur d'acquisition, frais de transaction non déduits.

RÉSIDENCES-SERVICES

Petits appartements offrant de l'hébergement aux personnes âgées (semi-)autonomes, assorti de services ménagers et de restauration.

RÉSULTAT NET

Résultat net des activités clés, plus (+) résultat sur instruments financiers, plus (+) résultat sur portefeuille.

RÉSULTAT NET DES ACTIVITÉS CLÉS

Résultat d'exploitation avant résultat sur portefeuille, plus (+) résultat financier (produits financiers - charges financières), moins (-) impôt sur le résultat.

RÉSULTAT SUR INSTRUMENTS FINANCIERS

Variation de juste valeur des instruments financiers, plus (+) les frais de restructuration des instruments financiers.

RÉSULTAT SUR PORTEFEUILLE

Plus- et moins-values réalisées et non réalisées par rapport à la dernière valorisation donnée par l'expert, plus (+) les montants d'exit tax dûs suite à l'entrée de tout immeuble en régime SIR, SIIC ou FBI.

SICAFI (SOCIÉTÉ D'INVESTISSEMENT À CAPITAL FIXE IMMOBILIER)

Régime créé en 1995 pour promouvoir le placement collectif en immobilier. Les SICAFI sont contrôlées par l'Autorité des Services et Marchés Financiers (FSMA) et soumises à une réglementation spécifique.

SIR (SOCIÉTÉ IMMOBILIÈRE RÉGLEMENTÉE)

Régime créé en 2014 et poursuivant les mêmes objectifs que les structures de Real Estate

Investment Trusts (REIT) mises en place dans différents pays : REIT (USA), SIIC (France) et FBI (Pays-Bas). Les SIR sont contrôlées par l'Autorité des Services et Marchés Financiers (FSMA) et soumises à une réglementation spécifique.

SIIC (SOCIÉTÉ D'INVESTISSEMENTS IMMOBILIERS COTÉE)

Statut fiscal en France comparable au statut SIR.

SSR (CLINIQUE DE SOINS DE SUITE ET DE RÉADAPTATION)

Établissement offrant des soins de rééducation à la suite d'un séjour hospitalier pour une affection médicale ou chirurgicale.

TAKE-UP

Prise en occupation d'espaces locatifs.

TAUX D'OCCUPATION

Calculé en divisant les loyers contractuels des baux en cours (indexés) par la somme de ces loyers contractuels et des Valeurs Locatives Estimées des surfaces vides, ces dernières étant calculées sur base du niveau de loyers courants dans le marché.

TRIPLE NET

Des contrats de location (baux) ou des rendements dits 'triple net' impliquent que les assurances, les taxes et la maintenance sont à charge du locataire. Cela concerne principalement des baux d'établissements de soins de santé en Belgique.

VALEUR D'INVESTISSEMENT

Valeur du portefeuille dont les frais de transaction ne sont pas déduits, telle que déterminée par les experts immobiliers.

VÉLOCITÉ

Paramètre indiquant la vitesse de circulation de l'action et obtenu en divisant le volume total d'actions échangées sur l'exercice par le nombre total d'actions en circulation durant cette période.

VÉLOCITÉ AJUSTÉE

Vélocité multipliée par le pourcentage de free float.

ZBC (ZELFSTANDIG BEHANDELCENTRUM)

Clinique privée indépendante aux Pays-Bas.

COFINIMMO

Boulevard de la Woluwe, 58
B - 1200 Bruxelles
Tél. +32 2 373 00 00
Fax +32 2 373 00 10
RPM de Bruxelles
TVA : BE 0426 184 049
www.cofinimmo.com

ENVOYEZ VOS COMMENTAIRES

info@cofinimmo.be

EDITEURS

Ellen Grauls, Head of External Communication
& Investor Relations
Stéphanie Lempereur, Head of Corporate
Finance

CRÉATION ET RÉALISATION

www.chriscom.eu

PHOTOS

Immeubles : Art and Build Architect
et Pierre Lallemand, Atelier Jahr,
Yvan Glavie, Oilinwater Design Studio,
Adriaan van Dam Fotografie

Portraits : David Plas

