Cofinimmo
together in real estate

Lettre aux Actionnaires

MARS 2018

PERFORMANCE P. 2

RÉALISATIONS P. 4

POLITIQUE DE DÉVELOPPEMENT ET DE GESTION DURABLE P. 12

GOUVERNANCE D'ENTREPRISE P. 13

BOURSE P. 14

Chers Actionnaires,

Au cours de l'année 2017, Cofinimmo a poursuivi la mise en œuvre de ses objectifs stratégiques, à savoir :

Renforcement des investissements en immobilier de santé

Cofinimmo a poursuivi ses investissements en immobilier de santé en Allemagne et aux Pays-Bas, à travers des acquisitions et des engagements dans ces deux pays pour un montant total de 83 millions EUR. Les principales transactions en Allemagne concernent l'achat de trois maisons de repos et de soins, ainsi que la signature d'un accord pour l'acquisition d'un quatrième actif en construction. Aux Pays-Bas, les investissements ont porté sur cinq centres de consultations médicales et un centre de soins pour personnes atteintes d'un handicap mental. Les travaux de rénovation d'une clinique de revalidation ont par ailleurs été livrés.

En Belgique, le Groupe Cofinimmo a signé un accord pour la réalisation d'importants travaux de rénovation et d'extension d'une maison de repos et de soins, et a procédé à la livraison des travaux de reconversion d'un immeuble de bureaux en maison de repos et de soins.

Gestion des projets de redéveloppement et activité commerciale soutenue dans le portefeuille de bureaux

Cofinimmo redéveloppe les immeubles de bureaux Quartz (anciennement Arts 19H) et Belliard 40, situés au cœur du quartier européen de Bruxelles. Deux baux d'une durée de 15 ans et un bail d'une durée de 9 ans, représentant près de 66 % des surfaces de bureaux de l'immeuble Belliard 40, ont été signés avant même la livraison des travaux. Parallèlement, la commercialisation des cinq immeubles de bureaux acquis en 2016 a été particulièrement fructueuse : le taux d'occupation moyen est passé de 85 % au moment de leur acquisition à 92 % fin 2017. En zone décentralisée bruxelloise et dans la périphérie, le Groupe a élargi son offre de solutions innovantes avec l'ouverture de quatre nouveaux Flex Corners® et d'un Lounge®, afin de répondre à la demande croissante d'espaces flexibles de la part de ses locataires.

Emphytéose sur les immeubles Egmont I et II

Début 2018, Cofinimmo a conclu un accord avec un établissement financier sud-coréen relatif à la signature d'une emphytéose sur les immeubles de bureaux Egmont I et II, situés dans le centre de Bruxelles. La signature de l'acte authentique d'emphytéose et le paiement du premier canon devraient intervenir fin mars 2018.

Confirmation du dividende pour 2017

Le résultat net des activités clés – part du Groupe s'élève à 6,53 EUR pour l'exercice 2017. Lors de la publication de ses résultats annuels 2017, le Groupe a confirmé la proposition de verser un dividende brut de 5,50 EUR par action ordinaire au titre de l'exercice 2017. Cette proposition sera soumise à l'approbation de l'Assemblée Générale Ordinaire qui se tiendra le 09.05.2018. ●

Compte tenu d'un programme d'investissements de 68 millions EUR pour l'année 2018 et de la signature de l'acte authentique d'emphytéose sur les immeubles Egmont I et II en mars 2018, Cofinimmo prévoit, en l'absence d'événements majeurs, un résultat net des activités clés – part du Groupe de 6,56 EUR par action et un dividende brut de 5,50 EUR par action ordinaire au titre de l'année 2018.

Jean-Edouard CARBONNELLE
Chief Executive Officer

PERFORMANCE

RÉSULTATS

(X 1 000 000 EUR)	31.12.2017	31.12.2016
Portefeuille d'immeubles de placement (en juste valeur)	3 507,8	3 366,3
(X 1 000 EUR)	**31.12.2017**	**31.12.2016**
Revenus locatifs bruts	208 524	207 079
Résultat immobilier	209 943	210 659
Résultat d'exploitation avant résultat sur portefeuille	172 047	172 079
Résultat net des activités clés – part du Groupe	139 090	134 260
Résultat sur instruments financiers – part du Groupe	1 063	-38 850
Résultat sur portefeuille – part du Groupe	-2 791	1 983
Résultat net – part du Groupe	137 362	97 393

Le résultat net des activités clés – part du Groupe s'élève à 139,1 millions EUR en 2017, en hausse de 3,6 % par rapport à 2016.

Les revenus locatifs bruts ont augmenté de 0,7 % entre 2016 et 2017 : les investissements réalisés en immobilier de santé aux Pays-Bas et en Allemagne ainsi que les nouvelles locations de surfaces de bureaux ont largement compensé la perte de revenus résultant du départ partiel d'IBM de l'immeuble Bourget 42 fin 2016 et d'AXA Belgium du site Souverain 23-25 en août 2017.

Le niveau moyen de la dette a augmenté de 1 341 millions EUR en 2016 à 1 535 millions EUR en 2017. Son coût moyen a toutefois diminué de 2,4 % en 2016 à 1,9 % en 2017, grâce au refinancement de lignes de crédit et à l'émission d'une nouvelle obligation convertible à des conditions avantageuses.

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

Le résultat net – part du Groupe, s'élève quant à lui 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. Pour rappel, le résultat net avait été impacté négativement en 2016 par la restructuration des Interest Rate Swaps.

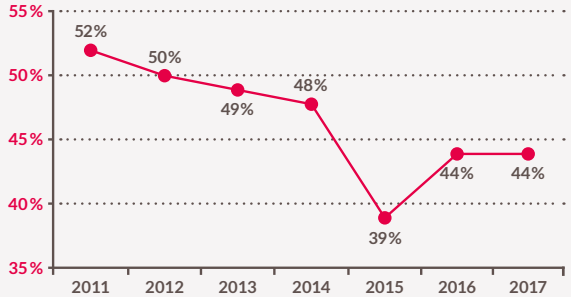
Le ratio d'endettement du Groupe reste stable et s'élève à 43,8 % au 31.12.2017, par rapport à 43,7 % au 31.12.2016. Le Groupe dispose ainsi de la flexibilité financière nécessaire pour poursuivre sa stratégie de croissance dans le segment de l'immobilier de santé et pour financer son programme de redéveloppement d'immeubles de bureaux.

Compte tenu d'un programme d'investissements de 68 millions EUR pour l'année 2018 et de la signature de l'acte authentique d'emphytéose sur les immeubles Egmont I et II en mars 2018, Cofinimmo prévoit, en l'absence d'événements majeurs, un résultat net des activités clés – part du Groupe de 6,56 EUR par action et un dividende brut de 5,50 EUR par action ordinaire au titre de l'année 2018.

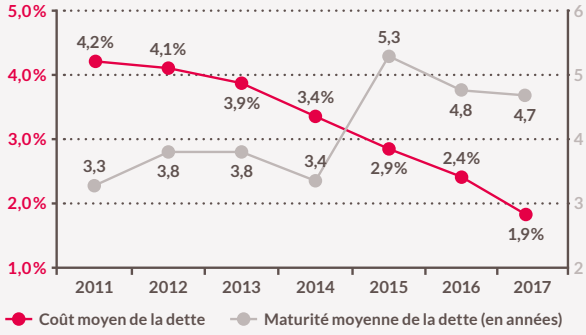
DETTE

	31.12.2017	31.12.2016
Niveau moyen de la dette (en millions EUR)	1 535,1	1 341,3
Ratio d'endettement	43,8 %	43,7 %
Coût moyen de la dette	1,9 %	2,4 %
Maturité moyenne de la dette (en années)	4,7	4,8

ÉVOLUTION DU TAUX D'ENDETTEMENT



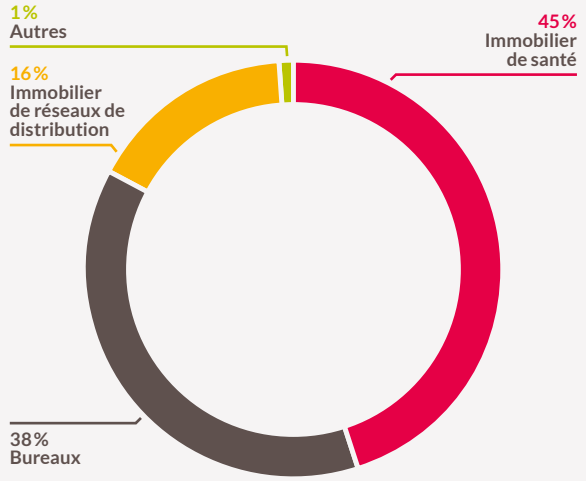
ÉVOLUTION DU COÛT MOYEN ET DE LA MATURITÉ MOYENNE DE LA DETTE



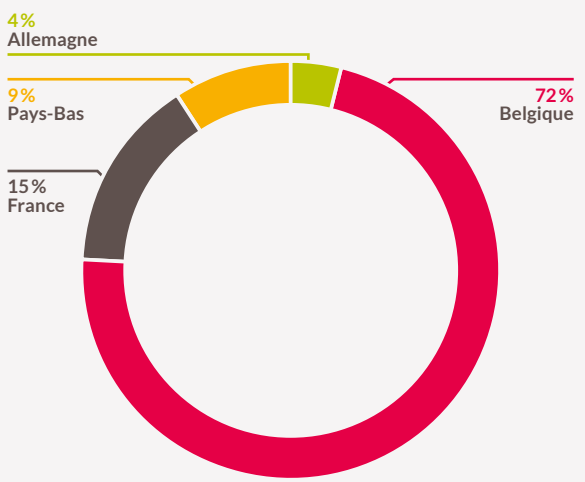
PERFORMANCE

INDICATEURS OPÉRATIONNELS AU 31.12.2017

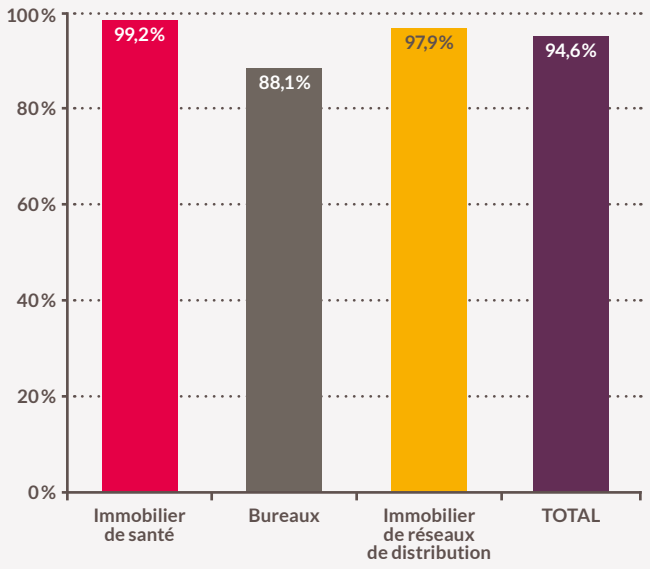
RÉPARTITION DU PORTEFEUILLE PAR SEGMENT



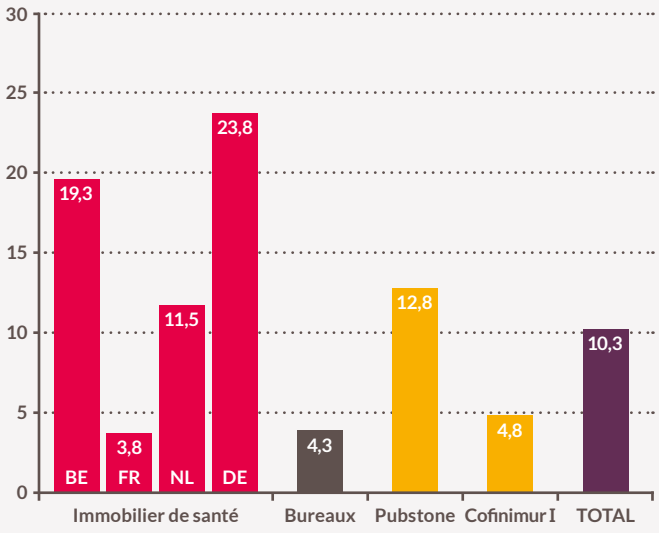
RÉPARTITION DU PORTEFEUILLE PAR PAYS



TAUX D'OCCUPATION PAR SEGMENT



DURÉE PONDÉRÉE MOYENNE RÉSIDUELLE DES BAUX[1] PAR SEGMENT (EN ANNÉES)



[1] *Jusqu'à la première option de résiliation possible par le locataire.*

RÉALISATIONS

IMMOBILIER DE SANTÉ : PÔLE DE CROISSANCE

Stratégie du Groupe Cofinimmo dans le segment de l'immobilier de santé :

Acquisitions et projets de développement dans des 'nouveaux' marchés (Allemagne et Pays-Bas).

Projets de (re)développement et arbitrage d'actifs dans des marchés plus mûrs (Belgique et France).

Poursuite de la diversification par pays, par opérateur et par spécialité de soins.

Au 31.12.2017, le patrimoine immobilier de santé du Groupe compte 145 actifs, représentant une superficie de 750 000 m² hors-sol et un total de 12 800 lits répartis dans quatre pays : l'Allemagne, la Belgique, la France et les Pays-Bas. Le taux d'occupation s'élève à 99,2 %.

RENFORCEMENT DU PORTEFEUILLE IMMOBILIER DE SANTÉ AUX PAYS-BAS

Au 31.12.2017, le portefeuille immobilier de santé aux Pays-Bas représente 182 millions EUR, soit 11 % du portefeuille de santé du Groupe. En 2017, Cofinimmo a investi 37 millions EUR en immobilier de santé aux Pays-Bas.

Le Groupe a acquis cinq centres de consultations médicales et un centre de soins pour personnes atteintes d'un handicap mental, et a finalisé les travaux de rénovation d'une clinique de revalidation et les travaux de construction d'un centre de soins pour personnes souffrant de démence. ●

CENTRE DE CONSULTATIONS MÉDICALES OISTERWIJK KLINIEK
Tilburg (NL)

Avril-juillet 2017 :
Acquisition de cinq centres de consultations médicales

CENTRE DE SOINS POUR PERSONNES SOUFFRANT DE DÉMENCE
Bavel (NL)

Mars 2017 :
Livraison des travaux de construction

Superficie hors-sol :
2 142 m²

Nombre de lits :
22

Investissement :
4,3 millions EUR

Exploitant :
Martha Flora

Bail :
20 ans – 'double net'

CENTRE DE SOINS POUR PERSONNES ATTEINTES D'UN HANDICAP MENTAL
Alphen aan den Rijn (NL)

Avril 2017 :
Acquisition du centre nouvellement construit

Superficie hors-sol :
3 967 m²

Nombre de lits :
45

Investissement :
9,3 millions EUR

Exploitant :
Gemiva

Bail :
20 ans – 'double net'

Nom de l'établissement	Oisterwijk Kliniek	De Voorste Stroom	Oosterstraat	De Driesten	ECT
Localisation	Oisterwijk (Tilburg)	Oisterwijk (Tilburg)	Baarn (Utrecht)	Eemnes (Utrecht)	Tiel (Gueldre)
Superficie	1 768 m²	1 571 m²	1 423 m²	1 055 m²	3 951 m²
Année de construction / rénovation	2007	2008	2005 / 2011	2011	2007 / 2009
Taux d'occupation	100 %	100 %	100 %	93 %	100 %
Durée moyenne pondérée résiduelle des baux à l'acquisition	8,0 ans	5,2 ans	4,3 ans	3,4 ans	5,2 ans
Prix d'acquisition	4,1 millions EUR	3,3 millions EUR	2,7 millions EUR	2,4 millions EUR	7,6 millions EUR

RÉALISATIONS

CLINIQUE DE REVALIDATION 'PLATAAN' SITUÉE À HEERLEN

Début septembre 2017, le Groupe Cofinimmo a livré les travaux de rénovation de la clinique de revalidation 'Plataan' située sur un site hospitalier à Heerlen, une commune de 90 000 habitants près de Maastricht. L'immeuble avait été acquis par Cofinimmo pour 3,7 millions EUR en décembre 2015. Depuis lors, il a fait l'objet d'une rénovation lourde pour un budget total de 11,1 millions EUR. La clinique rénovée compte 127 lits répartis sur une superficie hors-sol de 14 700 m². Cet actif est exploité par le groupe néerlandais Sevagram avec lequel Cofinimmo a signé un bail de type 'triple net' d'une durée de 15 ans, renouvelable pour une durée de dix ans.

STATUT FBI AUX PAYS-BAS

Aux Pays-Bas, Cofinimmo bénéficie du statut fiscal transparent de 'Fiscale Beleggingsinstelling' (FBI) via sa filiale Superstone, dont les conditions sont liées, entre autres, aux activités exercées et à l'actionnariat. L'administration fiscale néerlandaise a informé Cofinimmo qu'elle devra se soumettre, en tant qu'actionnaire de Superstone, à un nouveau test d'actionnaire dans le cadre duquel elle pourrait elle-même être qualifiée de FBI. Cofinimmo estime pouvoir passer le test d'actionnaire et aboutir à un accord raisonnable avec l'administration fiscale néerlandaise, permettant de maintenir le statut FBI de Superstone.

Début octobre 2017, le gouvernement néerlandais a indiqué son intention d'abolir le statut immobilier de FBI à partir de 2020, dans le cadre de la suppression générale de l'impôt sur les dividendes. Cofinimmo évalue l'impact de cette décision sur ses activités via l'intermédiaire de conseillers fiscaux et d'associations du secteur. Elle tiendra le marché informé de tout élément pertinent en temps utile.

POURSUITE DES INVESTISSEMENTS EN IMMOBILIER DE SANTÉ EN ALLEMAGNE

Au 31.12.2017, le portefeuille immobilier de santé en Allemagne représente 149 millions EUR, soit 9 % du portefeuille de santé du Groupe.

Au cours de l'année 2017, Cofinimmo a acquis trois maisons de repos et de soins et s'est engagé pour l'acquisition d'un quatrième actif de ce type en construction, pour un montant total de 46 millions EUR. ●

MAISON DE REPOS ET DE SOINS AZURIT SENIORENZENTRUM
Riesa (DE)

Décembre 2017 :
Signature d'un accord pour l'acquisition de l'actif en construction

Superficie hors-sol :
6 450 m²

Nombre de lits :
138

Investissement :
15,1 millions EUR

Exploitant :
Azurit Rohr

Bail :
25 ans – 'double net'

MAISON DE REPOS ET DE SOINS CHRISTINENHOF
Lüneburg (DE)

Juin 2017 :
Acquisition

Superficie hors-sol :
6 100 m²

Nombre de lits :
140

Investissement :
12,6 millions EUR

Exploitant :
Casa Reha (Groupe Korian)

Bail :
17 ans – 'double net'

MAISON DE REPOS ET DE SOINS BISMARCKPARK
Gelsenkirchen (DE)

Décembre 2017 :
Acquisition

Superficie hors-sol :
6 466 m²

Nombre de lits :
109

Investissement :
11,4 millions EUR

Exploitant :
Curanum AG München (Groupe Korian)

Bail :
17 ans – 'double net'

MAISON DE REPOS ET DE SOINS 'VILLA SONNENMOND' SITUÉE À NEUSTADT

La maison de repos et de soins 'Villa Sonnenmond', acquise par Cofinimmo en septembre 2017 pour 6,1 millions EUR et située à Neustadt im Westerwald, dans le land de Rhénanie-Palatinat, offre un concept de 'village dans l'immeuble' basé sur l'idée du souvenir, qui est particulièrement adapté aux personnes âgées désorientées. L'établissement peut accueillir 71 résidents et a été aménagé comme un village intérieur coloré, avec des rues éclairées portant des noms tels que 'chemin forestier' ou 'sentier de Westerwald', et comprend des places aménagées avec des arbres et des bancs, une maison communale, un bureau de poste et un salon de coiffure. Avant sa reconversion en maison de repos en 2012, ce site de 2 940 m² a été exploité comme hôtel.

IMMOBILIER DE SANTÉ EN BELGIQUE ET EN FRANCE : RÉNOVATION ET EXTENSION DE SITES EXISTANTS

Les marchés immobilier de santé belge et français sont considérés depuis quelques années comme des marchés matures. On y observe une concurrence accrue de par les caractéristiques des baux qu'on y signe (baux long terme, de type 'triple net'[1]). Côté opérateurs, une vague de consolidation a fait apparaître des groupes importants, parfois cotés, qui dominent le marché. Ceci a entraîné une diminution des taux de rendement pour les investisseurs, par rapport à des pays tels que l'Allemagne ou les Pays-Bas. Dès lors, la stratégie poursuivie par Cofinimmo en Belgique et en France, consiste à accompagner ses opérateurs locataires dans le (re)développement d'actifs existants.

Belgique :

En 2017, Cofinimmo a signé un accord avec son opérateur-locataire Senior Living Group (SLG) pour la réorganisation de la maison de repos et de soins Zonneweelde située à Rijmenam, près de Malines. Le projet comporte deux phases : la première concerne la construction d'une extension sur un terrain adjacent au site existant ; la seconde consiste à rénover le bâtiment actuel. Entre les deux phases, les occupants de l'ancien bâtiment seront transférés vers la nouvelle extension.

L'acquisition de la nouvelle parcelle de terrain et le budget estimé des travaux représentent un investissement de 14,5 millions EUR et permettront d'étendre la surface de la maison de repos et de soins de 5 427 m², pour atteindre une surface totale de 15 071 m². La capacité d'accueil passera de 32 lits et 21 résidences-services à 160 lits et 35 résidences-services. À la livraison des travaux, prévue fin 2020, Cofinimmo signera avec SLG un bail pour une durée de 20 ans.

Ce projet de redéveloppement est le troisième partenariat conclu entre Cofinimmo et SLG. Pour rappel, Cofinimmo a signé en 2016 un accord pour la rénovation de deux maisons de repos et de soins gérées par l'opérateur SLG situées respectivement à Aartselaar, dans la région d'Anvers, et à Keerbergen, dans la région de Malines. Le budget estimé pour le redéveloppement de ces trois projets atteint 23,3 millions EUR.

France :

Cofinimmo réalise les travaux de rénovation et d'extension de la clinique de Soins de Suite et de Réadaptation (SSR) Domaine de Vontes située à Esvres-sur-Indre. Les travaux, dont le budget s'élève à 8,5 millions EUR, permettront l'accueil de 60 résidents supplémentaires, soit 165 au total. À la livraison des travaux, prévue dans le courant du troisième trimestre de 2018, Cofinimmo signera un nouveau bail d'une durée de 12 ans avec l'opérateur Inicéa. ●

RÉGLEMENTATION DU MARCHÉ DES MAISONS DE REPOS ET DE SOINS EN BELGIQUE ET EN FRANCE

Compte tenu de l'intervention du secteur public dans le financement des soins de santé en Belgique et en France, ces marchés sont fortement réglementés. En particulier, l'ouverture ou l'extension d'une maison de repos et de soins nécessite l'autorisation préalable des autorités publiques, en vue d'opérer un certain nombre de lits. L'octroi de ces autorisation aux opérateurs des maisons de repos et de soins est couplé à l'octroi de subsides. Ceux-ci représentent jusqu'à 50 % des revenus des opérateurs en Belgique, et jusque 30 % en France. Le nombre d'autorisations octroyées est limité par zone géographique. Le développement d'un nouveau site ou l'extension d'un site existant par Cofinimmo en Belgique ou en France se fait dès lors toujours après la signature d'un accord avec un opérateur de santé qui dispose des autorisations nécessaires pour opérer des lits dans la zone géographique concernée.

MAISON DE REPOS ET DE SOINS VIVALYS SITUÉE À BRUXELLES

L'ancien immeuble de bureaux 'Woluwe 106-108' situé à Woluwe-Saint-Lambert nécessitait d'importants travaux de rénovation lors du départ de son locataire en 2014. Compte tenu de la situation difficile sur le marché des bureaux en zone décentralisée bruxelloise et de la proximité des Cliniques Universitaires Saint-Luc, les équipes de développement de Cofinimmo ont choisi de reconvertir l'immeuble en maison de repos et de soins. Les travaux ont débuté en novembre 2016 et ont été livrés fin 2017. Leur montant s'est élevé à 12,4 millions EUR. Cofinimmo a signé un bail d'une durée de 27 ans avec l'exploitant Vivalto Home qui exploitera cette maison de repos et de soins, renommée Vivalys, à partir du mois de mars 2018. L'établissement dispose d'une capacité de 151 lits et offre une surface hors-sol de 8 033 m².

[1] *Un bail de type triple net implique que les frais de maintenance, d'assurance ainsi que les taxes sont à charge du locataire.*

BUREAUX : CRÉATION DE VALEUR

Stratégie du Groupe Cofinimmo dans le segment des bureaux :

Gestion opérationnelle et commerciale locale et proactive

Développement durable et socialement responsable

Dans des localisations centrales : acquisitions, rénovations ou reconstructions pour maintenir un portefeuille de qualité

Dans des localisations décentralisées : reconversions en usages alternatifs (maisons de repos, immeubles à appartements)

Réalisation d'arbitrages dans un portefeuille maintenu à une taille critique

Au 31.12.2017, le patrimoine immobilier de bureaux du Groupe compte 85 actifs, représentant une superficie de 663 000 m² hors-sol, situés principalement à Bruxelles. Le taux d'occupation s'élève à 88,1 %.

RECONSTRUCTION ET COMMERCIALISATION DE L'IMMEUBLE DE BUREAUX BELLIARD 40

Le projet de démolition / reconstruction de l'immeuble de bureaux Belliard 40 (Quartier Léopold de Bruxelles), qui avait été initié en 2015, a été finalisé en mars 2018. L'immeuble offre désormais 18 700 m² de bureaux et 1 370 m² aménagés en 17 unités de logement, que Cofinimmo mettra en location. Le budget des travaux s'est élevé à 44 millions EUR.

Ce projet contribue à la mutation profonde de la rue Belliard à Bruxelles. Son architecture, œuvre de l'architecte Pierre Lallemand et du bureau Art & Build, est audacieuse : la structure s'articule autour d'un volume posé sur deux autres, et un atrium transparent sur cinq étages permet de voir depuis la rue Belliard un jardin intérieur situé à l'arrière du bâtiment. La construction est partiellement érigée en retrait de la rue Belliard, laissant la place à un espace vert et aéré le long du trottoir, et changeant ainsi considérablement la physionomie de cette artère très fréquentée de Bruxelles. Par ailleurs, les matériaux utilisés et les équipements techniques installés en font un immeuble de très haute qualité environnementale.

Étant donné le faible taux de vacance locative dans des immeubles de qualité dans le centre de Bruxelles, la commercialisation des espaces de bureaux du Belliard 40 est d'ores et déjà un succès. En effet, plus de 66 % des surfaces de bureaux sont louées :

Locataire	Superficie	Date de début du bail	Durée du bail
Aedifica	1 357 m²	01.06.2018	9 ans
Workplace Group	4 355 m²	01.10.2018	15 ans
CEFIC / Plastics Europe	6 737 m²	01.01.2019	15 ans

RÉALISATIONS

FLEX CORNER® & THE LOUNGE® BY COFINIMMO

Cofinimmo a développé deux concepts novateurs répondant au besoin croissant de flexibilité des entreprises : depuis 2016, le Groupe a implanté huit Flex Corner® et deux Lounge® dans son parc immobilier de bureaux. Ces concepts ont permis non seulement d'améliorer le taux d'occupation des immeubles de bureaux de Cofinimmo en zone décentralisée bruxelloise, mais également d'attirer un nouveau type de clientèle.

FLEX CORNER® BY COFINIMMO

Le **Flex Corner®** permet aux locataires à la recherche de petites surfaces de louer un espace privatif dans un ensemble de bureaux équipés d'infrastructures communes partagées (zones de restauration, salles de réunion) et de bénéficier d'une flexibilité quant à la durée du bail, avec une durée minimum d'un an.
À ce jour, les **Flex Corner®** représentent une surface totale de 6 601 m², dont près de 60 % sont déjà loués. Ce concept a permis d'attirer 22 nouveaux locataires.

THE LOUNGE® BY COFINIMMO

The Lounge® offre aux locataires du Groupe Cofinimmo, ainsi qu'à leurs clients, l'accès à des espaces partagés modernes, équipés de zones de restauration, de réunion, de networking et de détente. L'ensemble de ces espaces est géré sur place par un 'Community Manager' de Cofinimmo. Ce concept est installé dans deux immeubles de bureaux de Cofinimmo.

COMMERCIALISATION ACTIVE DES IMMEUBLES DE BUREAUX ACQUIS EN 2016

Le potentiel de création de valeur identifié lors de l'acquisition en 2016 de cinq immeubles de bureaux, dont quatre situés dans le Quartier Léopold de Bruxelles, s'est d'ores et déjà matérialisé. En 2016, ces immeubles présentaient un taux d'occupation moyen de 85 %. Au cours de l'année 2017, les équipes commerciales de Cofinimmo ont signé des baux pour des nouvelles locations et des extensions de surfaces permettant d'atteindre un taux d'occupation moyen de 92 % fin 2017. Le taux de rendement interne de ces actifs depuis leur acquisition atteint 7,8 %.

REDÉVELOPPEMENT DES SITES SOUVERAIN 23-25 ET TENREUKEN

Au terme d'un bail de 18 ans, les immeubles de bureaux du site Souverain 23-25 (Bruxelles décentralisé) ont été libéré au début du mois d'août 2017 par leur locataire AXA Belgium.

Le Groupe Cofinimmo et le Département d'État américain étudient depuis avril 2016 le déménagement éventuel des ambassades des États-Unis auprès du Royaume de Belgique et de l'Union européenne sur ce site. Cependant, le gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale a entamé en 2017 une procédure d'inscription de l'immeuble Souverain 25 et du site sur une liste de sauvegarde. En septembre 2017, Cofinimmo a introduit un recours en annulation auprès du Conseil d'État contre cette procédure. Ce recours concerne uniquement l'inscription du bâtiment existant Souverain 25 comme 'monument' sur cette liste de sauvegarde et est fondé sur des éléments importants de nature technique, environnementale et économique, qui ne semblent pas avoir été pris en considération lors du lancement de la procédure par la Région de Bruxelles-Capitale. La procédure de sauvegarde du site, à savoir la conservation du parc et des étangs et la protection de la flore et de la faune, n'est quant à elle nullement contestée et s'inscrit parfaitement dans le projet de redéveloppement envisagé par le Département d'État américain.

L'immeuble Souverain 23 n'est pas concerné par les procédures d'inscriptions décrites ci-dessus. Le Groupe Cofinimmo a introduit une demande de permis en octobre 2016 afin de redévelopper cet immeuble en un projet résidentiel neuf portant sur la construction de 220 appartements. Le début des travaux est prévu en 2019 pour une livraison estimée au cours de l'année 2022.

Le terrain Tenreuken est également destiné au développement d'un projet résidentiel neuf avec des appartements de standing. Dans le cadre de la procédure d'obtention des permis, le projet initial a été jugé trop dense par la commune de Watermael-Boitsfort. Par conséquent, le Groupe Cofinimmo réévalue les différentes options afin d'assurer une intégration parfaite du projet sur ce site exceptionnel.

Les appartements développés sur le site Souverain 23 et sur le terrain Tenreuken sont destinés à la vente. ●

SIGNATURE D'UNE EMPHYTÉOSE 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 369,25 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 Étrangères, 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 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 369,25 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.

QU'EST-CE QU'UNE EMPHYTÉOSE ?

L'emphytéose est régie par la Loi du 10.01.1824 et est définie comme un droit réel qui consiste à avoir la pleine jouissance d'un immeuble appartenant à autrui, sous la condition de lui payer une redevance annuelle (appelée 'canon'), soit en argent, soit en nature, en reconnaissance de son droit de propriété. Le droit de propriété du bien est partagé entre, d'une part, 'l'emphytéote' qui possède le droit de jouissance sur le bien de manière étendue, et, d'autre part, le propriétaire que l'on appelle 'le tréfoncier'. La durée d'une emphytéose est de minimum 27 ans et de maximum 99 ans.

RÉALISATIONS

PIPELINE D'INVESTISSEMENTS 2018-2020

Sur base des engagements pris en date du 31.12.2017, les investissements programmés sur les années 2018 à 2020 s'élèvent à un montant de 193,1 millions EUR dont :

- 74,9 millions EUR en immobilier de santé ;
- 105,5 millions EUR en bureaux, dont :
  - > 47,6 millions EUR pour des reconstructions / rénovations importantes ;
  - > 57,9 millions EUR pour des conversions en résidentiel (appartement destinés à la vente) ;
- 12,7 millions EUR en immobilier de réseaux de distribution.

"L'ensemble des établissements de santé du Groupe Cofinimmo à construire, à étendre ou à rénover sont pré-loués."

Le programme d'investissements engagés en immobilier de santé pour la période allant du 01.01.2018 au 31.12.2020 comporte les projets suivants :

Bâtiment	Opérateur	Type de travaux	Nombre de lits	Superficie	Fin des travaux (attendue)
Belgique					
De Nootelaer *Keerbergen*	Senior Living Group (Groupe Korian)	Rénovation et extension	+5	+500 m²	T1 2019
Zonnewende *Aartselaar*	Senior Living Group (Groupe Korian)	Rénovation et extension	+13 résidences-services	+3 500 m²	T1 2018
Zonneweelde *Rijmenam*	Senior Living Group (Groupe Korian)	Rénovation et extension	+32 lits +21 résidences-services	+5 430 m²	T1 2021
France					
Domaine de Vontes *Esvres-sur-Indre*	Inicéa	Rénovation et extension	+60	+2 214 m²	T3 2018
Pays-Bas					
Gorinchem	Philadelphia Zorg	Construction d'un centre de soins pour personnes atteintes d'un handicap mental	36	2 365 m²	T1 2019
Allemagne					
Bismarckpark *Gelsenkirchen*	Curanum (Groupe Korian)	Rénovation	109	6 466 m²	T4 2018

"La vente des appartements résultant de conversion d'immeubles de bureaux devrait rapporter 48,6 millions EUR sur la période 2018-2020."

Le programme d'investissements engagés en bureaux pour la période allant du 01.01.2018 au 31.12.2020 se présente comme suit :

Bâtiment	Reconstruction / rénovation	Superficie	Fin des travaux (attendue)
Belliard 40	Démolition et reconstruction de bureaux	20 320 m²	T1 2018
Bourget 40	Rénovation	14 250 m²	T3 2020
Quartz (anciennement Arts 19H)	Démolition et reconstruction de bureaux	9 052 m²	T4 2019
Serenitas	Rénovation complète immeuble B et partielle immeuble C	14 905 m²	T2 2020
The Gradient	Rénovation étage +6 et locaux techniques spécialisés	1 546 m²	T2 2018
Bâtiment	**Conversion en résidentiel**	**Superficie**	**Fin des travaux (attendue)**
Souverain 23	Reconversion en résidentiel	22 800 m²	T1 2022
Tenreuken	Construction d'appartements	À déterminer	T2 2021

RÉALISATIONS

RÉSEAUX DE DISTRIBUTION : REVENUS STABLES À LONG TERME

Cofinimmo et AB InBev fêtent le dixième anniversaire de leur partenariat.

Fin 2007, Cofinimmo a acquis dans le cadre d'une transaction de 'sale & lease back' la totalité d'un portefeuille de cafés/restaurants appartenant à une filiale du groupe brassicole AB InBev, dénommée Pubstone SA. Le Groupe Cofinimmo lui loue l'entièreté du réseau, composé au 31.12.2017 de 984 cafés/restaurants, dont 752 situés en Belgique et 232 aux Pays-Bas. Fin 2017, la juste valeur du portefeuille Pubstone s'élève à 428,0 millions EUR, son taux d'occupation atteint 98,4 % et la durée résiduelle du bail est de 12,8 années (23,0 ans à l'origine).

Au cours de ces dix années de partenariat, Cofinimmo a réalisé 5 465 interventions techniques et a entrepris 2 917 projets de rénovation sur l'ensemble du portefeuille. Depuis 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. Dans ce contexte, AB InBev a déjà libéré 98 cafés, dont six ont été reloués et 65 ont été vendus, générant une plus-value moyenne pour Cofinimmo de près de 20 %.

Le portefeuille Pubstone permet à AB InBev de distribuer ses boissons à travers un réseau de points de ventes bien établi, mais également de lancer et de tester de nouveaux produits, tels que les 'crafts beers', ou des bières plus exclusives. Le réseau immobilier de distribution Pubstone s'inscrit parfaitement dans la stratégie de Cofinimmo, de par les revenus stables à long terme qu'il génère, la granularité du risque qu'il représente, et son potentiel de reconversion à l'échéance du bail. ●

POLITIQUE DE DÉVELOPPEMENT ET DE GESTION DURABLE

CHAÎNE DE VALEUR

En 2017, Cofinimmo a mis en place une démarche dénommée 'analyse de cycle de vie'.

Il s'agit d'une réflexion dès la phase de conception ou de réaffectation d'un bâtiment qui permet d'effectuer des choix durables sur le programme des travaux (réutilisation des éléments d'intérieur), sur les principes constructifs (démolition ou rénovation), ainsi que sur les matériaux utilisés. Cette démarche tient aussi compte du potentiel d'évolution d'un bâtiment et du besoin intrinsèque de construire, ou de rénover, des bâtiments durables et flexibles. Cette méthode est soutenue par la certification BREEAM et par la norme ISO 14001.

Pour formaliser ses réalisations environnementales, Cofinimmo possède un système de gestion environnementale, certifié ISO 14001, pour l'ensemble des activités durant l'entièreté du cycle de vie de son patrimoine.

Cofinimmo a également établi un programme visant la certification BREEAM pour les rénovations et BREEAM In-Use pour l'exploitation de ses immeubles de bureaux. Au moyen de ce système de certification, le Groupe Cofinimmo poursuit un double objectif : d'une part, améliorer en continu les performances environnementales de ses immeubles, et, d'autre part, favoriser leur compétitivité commerciale. En 2017, Cofinimmo a obtenu le certificat BREEAM 'Very Good' pour son immeuble Guimard 10-12, situé au cœur du quartier Léopold de Bruxelles. ●

GREEN AND SOCIAL BONDS

L'entièreté des fonds récoltés, à savoir 55 millions EUR, en décembre 2016 dans le cadre de l'émission d'obligations 'vertes et sociales', a été alloué au cours de 2017 à des projets contribuant au développement durable, dans une proportion de 50 % à des bureaux bénéficiant d'une certification BREEAM ou BREEAM In-Use (niveau 'Very Good' au minimum), et de 50 % à des actifs de santé dédiés à l'hébergement de personnes vulnérables ou dépendantes nécessitant des soins spécifiques. ●

GOUVERNANCE D'ENTREPRISE

CHANGEMENTS AU SEIN DU COMITÉ DE DIRECTION DU GROUPE COFINIMMO

Un nouveau 'Chief Executive Officer' pour Cofinimmo à partir de mai 2018

Monsieur Jean-Edouard Carbonnelle, actuel 'Chief Executive Officer' de Cofinimmo, n'a pas souhaité demander le renouvellement de son mandat d'Administrateur Délégué qui prendra fin lors de l'Assemblée Générale Ordinaire qui se tiendra le 09.05.2018. Monsieur Jean-Edouard Carbonnelle a rejoint le Groupe Cofinimmo en novembre 1998 en tant que 'Chief Financial Officer'. Il a occupé cette fonction pendant près de 14 années, avant de devenir 'Chief Executive Officer' du Groupe en 2012. Le Conseil d'Administration et l'ensemble des membres du personnel de Cofinimmo le remercient d'ores et déjà pour sa contribution majeure au développement du Groupe ainsi qu'à la réalisation des objectifs stratégiques, parmi lesquels la diversification du portefeuille immobilier.

Le Conseil d'Administration de Cofinimmo proposera lors de l'Assemblée Générale du 09.05.2018, la nomination de Monsieur Jean-Pierre Hanin comme Administrateur du Groupe Cofinimmo. Sous réserve de cette nomination et de l'approbation de la FSMA, il sera désigné par le Conseil comme 'Chief Executive Officer' et comme Président du Comité de Direction. À partir du 01.03.2018 et jusqu'à l'Assemblée Générale Ordinaire du 09.05.2018, Monsieur Jean-Pierre Hanin agira en tant que Conseiller Spécial du Président du Conseil d'Administration.

Monsieur Jean-Pierre Hanin est licencié en droit de l'Université Catholique de Louvain (KUL) et est détenteur d'une Maîtrise en gestion fiscale de l'école de commerce Solvay, ainsi que d'un LL.M obtenu à l'Université de Georgetown. Il a débuté sa carrière en tant qu'avocat d'affaires. Il a ensuite exercé des fonctions financières et managériales variées dont 'Chief Financial Officer' et 'Chief Executive Officer' au sein du Groupe Lhoist, le leader mondial en chaux et dolomie, et plus récemment, 'Chief Financial Officer' et ensuite responsable de la division 'Building Performance' au sein du Groupe de matériaux de construction Etex. Monsieur Jean-Pierre Hanin dispose d'une expérience internationale de 20 ans au cours de laquelle il a exercé des activités de consolidation et de développement. ●

Jean-Pierre HANIN

Démission de Monsieur Jérôme Descamps, 'Chief Financial Officer'

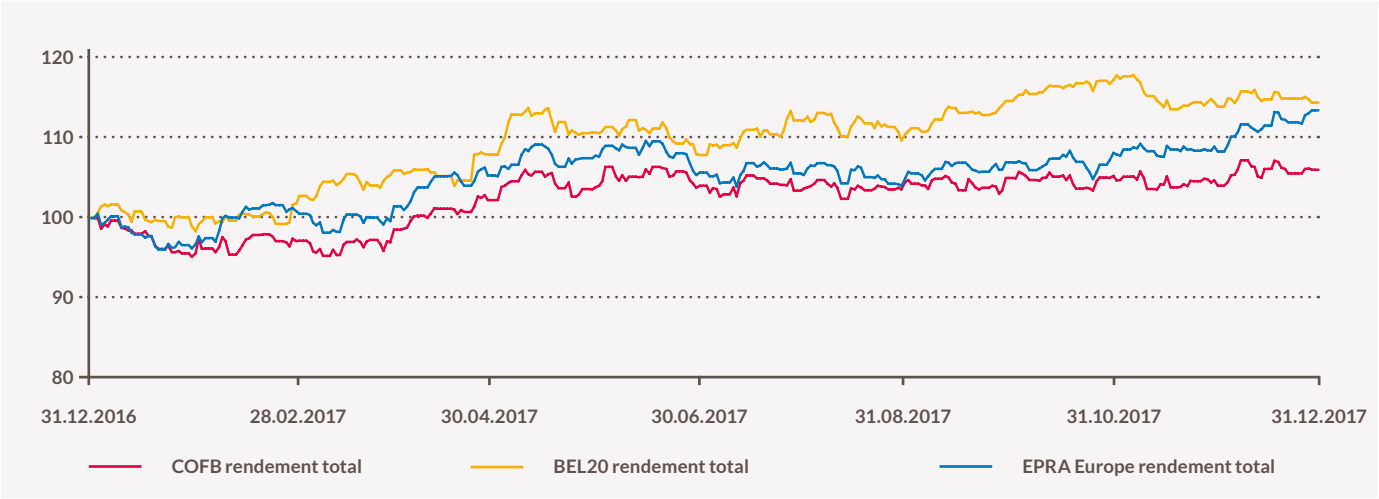
Lors de la séance du Conseil d'Administration du 09.11.2017, Monsieur Jérôme Descamps, 'Chief Financial Officer' de Cofinimmo, a présenté sa démission, pour des raisons personnelles, de son mandat d'Administrateur du Groupe. Cette démission est effective depuis le 08.02.2018. La supervision des opérations et des équipes financières a été confiée à Monsieur Jean-Edouard Carbonnelle en attendant la nomination d'un nouveau 'Chief Financial Officer'. ●

BOURSE

PERFORMANCE BOURSIÈRE

Compte tenu de la proportion élevée du bénéfice distribué annuellement sous forme de dividendes (84,2 % pour l'année 2017), la performance de l'action Cofinimmo doit s'apprécier en 'total return', c'est-à-dire en supposant le réinvestissement des dividendes bruts versés, et se comparer à des indices reflétant également le 'total return' des actions les composant.

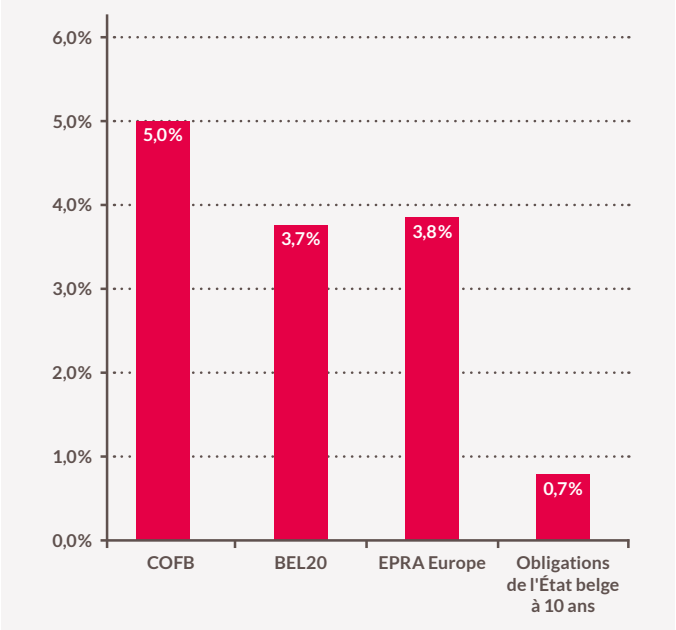
L'action Cofinimmo a offert un rendement en 'total return' de +6,1 % sur l'exercice 2017. Les indices BEL20 et EPRA Europe ont, quant à eux, enregistré un rendement de respectivement +14,4 % et +13,4 % sur la même période.



RENDEMENT EN DIVIDENDE

Le rendement en dividende se calcule ici en divisant le dividende brut de l'action par son cours de bourse au 31.12.2017.

L'action Cofinimmo offre un rendement en dividende de 5,01 % au 31.12.2017, contre 3,68 % et 3,82 % pour les indices BEL20 et EPRA Europe. Les obligations de l'État Belge à 10 ans offrent un rendement de 0,65 % à cette date.



SITUATION DE L'ACTIONNARIAT

Les 08.11.2017 et 24.11.2017, Cofinimmo a été notifiée respectivement par BlackRock Inc. et le Groupe Crédit Agricole de leur participation de plus de 5 % dans le capital de la société.

L'actionnariat de Cofinimmo se présente donc comme suit :

Société	Nombre d'actions (droits de vote)	%
BlackRock, Inc.	1 182 102	5,5 %
Groupe Crédit Agricole	1 068 707	5,0 %
Groupe Cofinimmo	42 172	0,20 %
Free float	19 057 893	89,3 %
Nombre total d'actions émises	21 350 874	100 %

BOURSE

FICHE SIGNALÉTIQUE

Capitalisation boursière au 31.12.2017 :
2,3 milliards EUR

Nombre d'actions en circulation au 31.12.2017 :
21 350 874

Place de cotation :
Euronext Brussels

Code ISIN de l'action ordinaire :
BE0003593044

Code Euronext de l'action ordinaire :
COFB

Code Bloomberg de l'action ordinaire :
COFB BB

Principaux indices :
BEL20, Euronext 150, EPRA Europe, GPR250

NOTATION STANDARD & POOR'S

En mars 2017, l'agence de notation Standard & Poor's a confirmé les diverses notations du Groupe Cofinimmo :

Notation 'liquidité' : forte

Notation 'crédit' long terme : BBB

Notation 'crédit' court terme : A-2

Perspective : stable

CALENDRIER FINANCIER

06.04.2018
Publication du Rapport Financier Annuel 2017
Publication du Rapport de Développement Durable 2017

26.04.2018
Déclaration intermédiaire : résultats au 31.03.2018

09.05.2018
Assemblée Générale Ordinaire pour 2017

11.05.2018
Date de détachement de coupon (Ex date)[1]

14.05.2018
Date d'arrêté (Record date)[2]

À partir du 15.05.2018
Date de paiement du dividende

26.07.2018
Déclaration intermédiaire : résultats au 30.06.2018

08.11.2018
Déclaration intermédiaire : résultats au 30.09.2018

07.02.2019
Communiqué annuel : résultats au 31.12.2018

CONTACT

L'équipe relations investisseurs de Cofinimmo est à votre disposition pour tout renseignement :
- relatif à vos actions nominatives : shareholders@cofinimmo.be ;
- relatif à la société : egrauls@cofinimmo.be ou bmathieu@cofinimmo.be.

Veuillez également consulter notre site internet : **www.cofinimmo.com**

Suivez-nous sur

[1] *Date à partir de laquelle la négociation en bourse s'effectue sans droit au versement du dividende à venir.*
[2] *Date à laquelle les positions sont arrêtées afin d'identifier les actionnaires ayant droit au dividende.*