

Rapport Financier Semestriel 2015

Résultats financiers et opérationnels solides – Renforcement du bilan

Résultats financiers au 30.06.2015 :

- Résultat net courant (hors impact IAS 39) – part du Groupe : 3,35 EUR par action (contre 3,39 EUR au 30.06.2014)
- Résultat net – part du Groupe : 3,04 EUR par action (contre -3,42 EUR au 30.06.2014)
- Revenus locatifs bruts : +3,0 % (-0,4 % à périmètre constant)

Résultats opérationnels du premier semestre :

- Répartition du patrimoine au 30.06.2015 : 43,4 % immobilier de santé et 39,5 % bureaux
- Valorisation du patrimoine par rapport au 31.12.2014 : +2,3 % (-0,3 % à composition égale)
- Amélioration du taux d'occupation : 95,5 % au 30.06.2015

Poursuite des investissements en immobilier de santé :

- Acquisition de deux centres de sport et de bien-être en Allemagne pour 53,6 millions EUR
- Acquisition de trois centres médicaux et de soins aux Pays-Bas pour 9,0 millions EUR
- Signature d'un bail emphytéotique de 27 ans relatif à l'immeuble de bureaux Woluwe 106-108 (Bruxelles) à reconverter en maison de repos
- Livraisons de deux chantiers d'extension/de rénovation de maisons de repos situées en Belgique

Succès des opérations de reconversion des immeubles de bureaux Woluwe 34 et Livingstone I en résidentiel : vente de la totalité des appartements

Optimisation de la structure financière et renforcement de la flexibilité du bilan :

- Augmentation de capital de 285,4 millions EUR
- Emission d'obligations, d'une durée de sept ans, pour 190 millions EUR
- Réduction du ratio d'endettement : 43,5 % au 30.06.2015
- Réduction du coût de la dette: 2,8 % au premier semestre de 2015
- Amélioration de la notation financière S&P : BBB pour le long terme et A-2 pour le court terme

INFORMATION REGLEMENTEE

Bruxelles, embargo jusqu'au 31.07.2015, 07:40 CET

Table des matières

1. Rapport de gestion intermédiaire	p. 3
1.1. Résumé des activités	p. 3
1.2. Chiffres clés consolidés	p. 4
1.3. Evolution du portefeuille	p. 6
1.4. Gestion des ressources financières	p. 13
1.5. Résultats commerciaux	p. 18
1.6. Patrimoine immobilier	p. 21
1.7. Programme d'investissements 2015-2017	p. 23
1.8. Information relative aux actions et obligations	p. 24
1.9. Gouvernance d'entreprise	p. 28
1.10. Politique de développement et de gestion durable	p. 28
1.11. Gestion des risques	p. 29
1.12. Evénements survenus après le 30.06.2015	p. 31
2. Etats financiers résumés	p. 32
2.1. Résultat global consolidé – Schéma Arrêté Royal du 13.07.2014	p. 33
2.2. Comptes de résultats consolidés – Schéma analytique	p. 35
2.3. Bilan consolidé	p. 38
2.4. Calcul du ratio d'endettement consolidé	p. 39
2.5. Tableau des flux de trésorerie	p. 40
2.6. Etat consolidé des variations des capitaux propres	p. 41
2.7. Notes sur les comptes consolidés	p. 46
3. Déclaration de conformité	p. 68
4. Annexes	p. 70
4.1. Rapport des experts immobiliers	p. 70
4.2. Rapport du Commissaire	p.71
4.3. Résultat global consolidé – Schéma Arrêté Royal du 13.07.2014 (chiffres au 30.06.2014 retraités pour tenir compte de la norme IFRIC 21)	p.72
4.4. Résultat global consolidé – Schéma analytique (chiffres au 30.06.2014 retraités pour tenir compte de la norme IFRIC 21)	p.74
4.5. Résultat par action (chiffres au 30.06.2014 retraités pour tenir compte de la norme IFRIC 21)	p. 75

INFORMATION REGLEMENTEE

Bruxelles, embargo jusqu'au 31.07.2015, 07:40 CET

1. Rapport de gestion intermédiaire

1.1. Résumé des activités

Cofinimmo a pu tirer profit des conditions favorables sur les marchés des capitaux durant le premier semestre de 2015 pour renforcer ses fonds propres à hauteur de 285,4 millions EUR. Le Groupe dispose ainsi au 30.06.2015 d'une capacité d'investissement de plus de 500 millions EUR, à déployer sur les prochaines années.

La société a poursuivi en 2015 la mise en œuvre de ses objectifs stratégiques, à savoir :

- Un renforcement de ses activités en immobilier de santé en Allemagne et aux Pays-Bas, à travers des acquisitions dans ces deux pays pour un montant total de 62,6 millions EUR;
- Une gestion proactive de son portefeuille de bureaux, par la finalisation de deux chantiers de reconversion d'immeubles de bureaux en appartements, par la signature d'un accord relatif à la reconversion d'un troisième immeuble en maison de repos et par la gestion de divers projets de rénovation de bureaux,
- Un renforcement de sa structure d'endettement, traduit par un placement privé d'obligations pour 190 millions EUR et le renouvellement de diverses lignes de crédit pour un montant total de 297 millions EUR.

Le résultat net courant (hors impact IAS 39) – part du Groupe s'élève à 63,0 millions EUR au 30.06.2015, à comparer à 61,0 millions EUR au 30.06.2014, soit une amélioration de 3 %. Par action, ces chiffres s'établissent à 3,35 EUR au 30.06.2015 et 3,39 EUR au 30.06.2014. Le cash flow courant – part du Groupe atteint 57,4 millions EUR au 30.06.2015, contre 49,3 millions EUR au 30.06.2014, soit une amélioration de 16 %. Ces chiffres correspondent à 3,06 EUR par action au 30.06.2015 et 2,74 EUR par action au 30.06.2014. Le résultat net, quant à lui, s'élève à 57,1 millions EUR au 30.06.2015, à comparer à -61,5 millions EUR au 30.06.2014, soit 3,04 EUR par action au 30.06.2015 et -3,42 EUR par action au 30.06.2014.

Suite à l'augmentation de capital intervenue en mai, la prévision d'un résultat net courant de 6,85 EUR par action pour l'ensemble de l'exercice 2015, publiée à l'occasion des résultats annuels le 06.02.2015 et dans le Rapport Financier Annuel 2014, a été revue. En raison de l'accroissement du nombre d'actions en circulation, elle s'élève désormais à 6,26 EUR par action¹. La prévision du dividende pour l'exercice 2015 telle que publiée dans le Rapport Financier Annuel 2014 est, quant à elle, maintenue. Elle s'élève à 5,50 EUR brut (4,125 EUR net²) par action ordinaire.

¹ Ce chiffre se serait élevé à 5,93 EUR par action si les 3 004 318 nouvelles actions ordinaires émises en mai 2015 participaient au résultat de l'exercice 2015 à partir du 01.01.2015, et non à partir du 12.05.2015.

² Sous réserve de l'application du taux modifié de précompte mobilier tel qu'annoncée récemment par le Gouvernement fédéral.

INFORMATION REGLEMENTEE

Bruxelles, embargo jusqu'au 31.07.2015, 07:40 CET

1.2. Chiffres clés consolidés

Données globales

(en millions EUR)	30.06.2015	31.12.2014
Portefeuille d'immeubles de placement (en juste valeur)	3 274,1	3 199,2
(en milliers EUR)	30.06.2015	30.06.2014¹
Résultat immobilier	101 199	106 367
Résultat d'exploitation avant résultat sur portefeuille	86 273	90 316
Résultat financier (hors impact IAS 39)	-18 522	-27 689
Impact IAS 39	1 418	-100 893
Résultat net courant - part du Groupe	64 149	-39 740
Résultat sur portefeuille - part du Groupe	-7 082	-21 735
Résultat net - part du Groupe	57 066	-61 475
	30.06.2015	31.12.2014
Frais d'exploitation/valeur moyenne du patrimoine en gestion ²	0,80 %	0,85 %
Marge d'exploitation	86,1 %	85,4 %
Durée pondérée résiduelle des baux ³ (en années)	11,1	11,0
Taux d'occupation ⁴	95,5 %	95,2 %
Rendement locatif brut si portefeuille loué à 100 %	6,9 %	6,9 %
Rendement locatif net si portefeuille loué à 100 %	6,4 %	6,5 %
Ratio d'endettement ⁵	43,5 %	48,1 %
Coût moyen de la dette ⁶	2,8 %	3,4 %
Maturité moyenne de la dette (en années)	4,5	3,4

Données par action⁷

(en EUR)	30.06.2015	30.06.2014¹
Résultat net courant (hors impact IAS 39) - part du Groupe	3,35	3,39
Impact IAS 39	0,07	-5,60
Résultat net courant – part du Groupe	3,42	-2,21
Résultat sur portefeuille	-0,38	-1,21
Résultat net – part du Groupe	3,04	-3,42

¹ Chiffres publiés dans le Rapport Financier Semestriel 2014, non retraités pour tenir compte de la norme IFRIC 21. Les annexes 4.3, 4.4 et 4.5 de ce communiqué de presse reprennent toutefois les résultats au 30.06.2014 retraités pour tenir compte de la norme IFRIC 21.

² Valeur moyenne du patrimoine à laquelle est ajoutée la valeur des créances cédées portant sur les immeubles dont les frais d'entretien à charge du propriétaire sont toujours assumés par le Groupe au travers de primes d'assurances en garantie totale.

³ Jusqu'à la première date de résiliation possible par le locataire.

⁴ Calculé en fonction des loyers réels et, pour les espaces inoccupés, de la valeur locative estimée par les experts immobiliers indépendants.

⁵ Ratio légal calculé conformément à la réglementation sur les SIR comme les dettes financières et autres divisées par le total de l'actif.

⁶ Y compris les marges bancaires.

⁷ Actions ordinaires et privilégiées.

INFORMATION REGLEMENTEE

Bruxelles, embargo jusqu'au 31.07.2015, 07:40 CET

Valeur intrinsèque de l'action (en EUR)	30.06.2015	31.12.2014
Actif net réévalué par action en juste valeur ¹ après répartition du dividende de l'exercice 2014	85,39	80,24
Actif net réévalué par action en valeur d'investissement ² après répartition du dividende de l'exercice 2014	89,14	84,52

Valeur intrinsèque diluée de l'action ³ (en EUR)	30.06.2015	31.12.2014
Actif net dilué réévalué par action en juste valeur ¹ après répartition du dividende de l'exercice 2014	91,06	87,43
Actif net dilué réévalué par action en valeur d'investissement ² après répartition du dividende de l'exercice 2014	94,23	90,96

Indicateurs de performance selon le référentiel EPRA⁴

(en EUR par action)	30.06.2015	30.06.2014 ⁵
EPRA Résultat	3,35	3,39
(en EUR par action)	30.06.2015	31.12.2014
EPRA Valeur de l'Actif Net (VAN)	93,08	96,08
EPRA Valeur de l'Actif Net Ajustée (VANNN)	91,06	92,01
(en %)	30.06.2015	31.12.2014
EPRA Rendement Initial Net (RIN)	6,0 %	6,1 %
EPRA RIN Ajusté	6,0 %	6,0 %
EPRA Taux de vacance locative	4,6 %	4,9 %
EPRA Ratio de coûts (frais directs de vacance inclus)	18,0 %	18,5 %
EPRA Ratio de coûts (frais directs de vacance exclus)	15,6 %	15,9 %

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

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

³ En supposant la conversion théorique des obligations convertibles émises par Cofinimmo, des obligations remboursables en actions émises par Cofinimur I et des options sur actions.

⁴ Données non requises par la réglementation sur les SIR et non soumises à un contrôle de la part du régulateur. Le Commissaire a vérifié que les ratios 'EPRA Résultat', 'EPRA VAN' et 'EPRA VANNN' sont calculés conformément aux définitions reprises dans 'EPRA Best Practices Recommendations' et que les données financières utilisées dans le calcul de ces ratios concordent avec les données comptables telles qu'incluses dans les états financiers consolidés audités.

⁵ Chiffres publiés dans le Rapport Financier Semestriel 2014, non retraités pour tenir compte de la norme IFRIC 21. Les annexes 4.3, 4.4 et 4.5 de ce communiqué de presse reprennent toutefois les résultats au 30.06.2014 retraités pour tenir compte de la norme IFRIC 21.

INFORMATION REGLEMENTEE

Bruxelles, embargo jusqu'au 31.07.2015, 07:40 CET

1.3. Evolution du portefeuille

Acquisition de deux centres de sport et de bien-être en Allemagne pour 53,6 millions EUR

Le 05.06.2015, le Groupe Cofinimmo a acquis deux centres de sport et bien-être haut de gamme en Allemagne.



Le centre Ulhenhorst, situé au sein d'une zone résidentielle de prestige à Hambourg et construit en 2012, compte 7 800 m² et est équipé de salles de remise en forme, de piscines, d'un sauna, de thermes et de terrains de tennis et de hockey.



Le centre Maschee, situé en bordure d'un lac à Hanovre et construit en 2009, compte 10 000 m² et est équipé de salles de remise en forme, de piscines, d'un sauna, de thermes et d'un terrain de beach volley.

Les deux établissements sont loués pour une durée de 30 ans au Groupe Aspria, avec qui le Groupe Cofinimmo a conclu des baux de type 'double net', prévoyant des obligations de maintenance limitées pour Cofinimmo (entretien de la structure, des façades et du toit des immeubles). Les loyers seront indexés annuellement.

Le montant total de l'investissement initial est de 53,6 millions EUR. Le rendement locatif initial brut de cette transaction s'élève à 7,60 %. Par ailleurs, des compléments de prix seraient payables dans le futur, sous certaines conditions, et assortis le cas échéant d'une augmentation de loyer. Le rendement locatif brut pourrait alors atteindre 8 %.

INFORMATION REGLEMENTEE

Bruxelles, embargo jusqu'au 31.07.2015, 07:40 CET

Acquisition de deux centres médicaux aux Pays-Bas pour 5,7 millions EUR

Le 11.02.2015, Cofinimmo, via sa filiale néerlandaise Superstone, a acquis deux centres médicaux aux Pays-Pays pour un montant total de 5,7 millions EUR.

Les actifs sont situés à Almere et Voorschoten et comptent respectivement 2 380 m² et 1 320 m² hors sol. Ils sont exploités par le Groupe néerlandais DC Groep, avec lequel Cofinimmo a signé deux baux de type 'triple net' pour une durée de 15 ans. Les loyers seront indexés annuellement selon l'indice des prix à la consommation. Le rendement initial brut de cette opération s'élève à 7,45 %.



Acquisition d'un centre de soins pour personnes handicapées aux Pays-Bas pour 3,3 millions EUR

Le 25.05.2015, Cofinimmo, via sa filiale néerlandaise Superstone, a acquis un centre de soins pour personnes handicapées situé à Lopik (Pays-Bas) pour 3,3 millions EUR. L'actif fait partie des cinq projets de développement pour lesquels Cofinimmo avait conclu un accord avec Green Real Estate en décembre 2014¹.

Les travaux de construction du centre ont été finalisés en mai. L'établissement compte 33 appartements et trois chambres communes, répartis sur 2 883 m². Il est loué à l'opérateur Philadelphia Zorg dans le cadre d'un bail de type 'double net' pour une durée de 15 ans. Le loyer sera indexé annuellement suivant l'indice des prix à la consommation. Le rendement initial brut de cette transaction s'élève à 6,85 %.



¹ Voir également notre communiqué de presse du 17.12.2014, disponible sur notre site internet.

INFORMATION REGLEMENTEE

Bruxelles, embargo jusqu'au 31.07.2015, 07:40 CET

Signature d'un bail emphytéotique relatif à l'immeuble de bureaux Woluwe 106-108 à reconvertir en maison de repos et de soins

Le 28.04.2015, Cofinimmo a signé avec l'opérateur de santé Vivalto une convention d'emphytéose¹ relative à l'immeuble Woluwe 106-108 situé à Bruxelles. Cet immeuble de bureau, d'une superficie de 8 500 m², va être reconverti en maison de repos et de soins. Les travaux seront entamés dès que les permis nécessaires au redéveloppement du bâtiment auront été délivrés. Leur budget s'élève à 13 millions EUR. La convention avec Vivalto Home, d'une durée de 27 ans, entrera en vigueur au moment de la livraison des travaux.

Livraisons des travaux d'extension/de rénovation de deux maisons de repos en Belgique

Dans le courant du premier semestre de 2015, deux chantiers d'extension/de rénovation de maisons de repos et de soins ont été réceptionnés en Belgique. Les actifs sont loués à des opérateurs de santé pour une durée de 27 ans, dans le cadre de baux 'triple net'. Les loyers seront indexés annuellement.

Bâtiment	Opérateur	Type de travaux	Nombre de lits (suppl.)	Superficie (suppl.)	Fin des travaux
Den Brem - Rijkevoorsel	Armonea	Extension	+ 36	+ 1 325 m ²	T1 2015
Maison Saint-Ignace – Laeken (Bruxelles)	Senior Assist	Rénovation	142	8 345 m ²	T2 2015

Livraison des travaux de reconversion des immeubles de bureaux Woluwe 34 et Livingstone I en appartements et vente de la totalité des appartements

Les travaux de reconversion de l'immeuble de bureaux Woluwe 34 (Bruxelles Décentralisé) en appartements ont été réceptionnés dans le courant du premier semestre de 2015. Le budget total des travaux s'est élevé à 13 millions EUR. La commercialisation du projet avait débuté au moment du démarrage du chantier, à savoir en juillet 2013. Au 30.06.2015, la totalité des appartements ont été vendus.



¹ Sous condition suspensive d'obtention des permis requis pour la reconversion de l'immeuble.

INFORMATION REGLEMENTEE

Bruxelles, embargo jusqu'au 31.07.2015, 07:40 CET

Les travaux de reconversion de l'immeuble de bureaux Livingstone I (Bruxelles Léopold) en appartements ont également été réceptionnés dans le courant du premier semestre de 2015. Pour ce projet, le risque lié à la vente des appartements avait été transféré à l'entrepreneur général Cordeel, Cofinimmo percevant de ce dernier un prix fixe de 24 millions EUR au fur et à mesure de la vente des unités et au plus tard fin 2017. Au 30.06.2015, la totalité des appartements ont été vendus, ainsi que cinq des sept espaces commerciaux.



Vente de l'immeuble de bureaux 'La Parabole' pour 5,5 millions EUR

En janvier 2015, Cofinimmo a vendu l'immeuble 'La Parabole', situé rue Philippe Le Bon 2-4 à 1000 Bruxelles. Ce petit immeuble, lieu de séminaire et de réception, faisait partie du site Livingstone occupé par Belfius jusque fin 2011. Le prix de vente brut s'est élevé à 5,5 millions EUR, supérieur à la valeur d'investissement déterminée par l'expert immobilier indépendant au 31.12.2014.

INFORMATION REGLEMENTEE

Bruxelles, embargo jusqu'au 31.07.2015, 07:40 CET

Autres constructions et rénovations

Au cours du premier semestre de 2015, le Groupe Cofinimmo a investi dans des chantiers de construction et de rénovation pour un montant total de 34,1 millions EUR, dont :

- 19,0 millions EUR dans le secteur de l'immobilier de santé,
- 14,2 millions EUR dans le secteur des bureaux,
- 0,9 millions EUR dans le secteur de l'immobilier des réseaux de distribution.

Les principaux chantiers gérés par le département Project Management de Cofinimmo sont présentés ci-dessous.

Immobilier de santé :

Bâtiment	Opérateur	Type de travaux	Nombre de lits (supplémentaires)	Superficie (supplémentaire)	Fin des travaux (attendue)
Chantiers entamés avant 2015					
Belgique					
De Nieuwe Seigneurie - Rumbeke	Armonea	Extension	+ 31 lits	+ 1 688 m ²	T2 2015
Den Brem - Rijkevorsel	Armonea	Extension	+ 36 lits	+ 1 325 m ²	T1 2015
Maison Saint-Ignace – Laeken (Bruxelles)	Senior Assist	Rénovation	/	/	T2 2015
Noordduin – Coxyde	Armonea	Nouvelle construction	87 lits	6 440 m ²	T2 2015
Susanna Wesley – Uccle (Bruxelles)	Armonea	Nouvelle construction	84 lits	4 900 m ²	T4 2015
France					
Les Lubérons – Le Puy Sainte Réparate	Korian-Medica	Rénovation et extension	+ 25 lits	+ 1 400 m ²	T3 2015
William Harvey – Saint Martin d'Aubigny	Korian-Medica	Rénovation et extension	+ 10 lits	+ 670 m ²	T4 2015

INFORMATION REGLEMENTEE

Bruxelles, embargo jusqu'au 31.07.2015, 07:40 CET

Bâtiment	Opérateur	Type de travaux	Nombre de lits (supplémentaires)	Superficie (supplémentaire)	Fin des travaux (attendue)
Chantiers entamés en 2015					
Belgique					
7 Voyes – Vedrin (phase 2)	Senior Assist	Rénovation	/	/	T4 2017
7 Voyes – Vedrin (phase 3)	Senior Assist	Rénovation	/	/	T1 2019
Brise d'Automne & Chêne (phase 2)	Senior Assist	Rénovation et extension	+ 16 lits et 6 résidences-services	+ 3 088 m ²	T2 2016
Brise d'Automne & Chêne (phase 3)	Senior Assist	Rénovation et extension	+ 16 lits et 6 résidences-services	+ 3 088 m ²	T4 2017
Les Charmilles	Senior Assist	Extension	+ 48 lits	+ 1 684 m ²	T1 2017
Pays-Bas					
Alphen aan de Rijn	Philadelphia	Nouvelle construction	24	1 976 m ²	T3 2016
Bavel	Martha Flora	Nouvelle construction	22	2 198 m ²	T3 2016
Enschede	Sozorg	Nouvelle construction	21	1 309 m ²	T3 2016
Lopik	Philadelphia	Nouvelle construction	33	2 798 m ²	T2 2015
SGE – Eindhoven	SGE	Nouvelle construction	/	2 237 m ²	T4 2015

Bureaux :

Bâtiment	Type de travaux	Superficie	Fin des travaux (attendue)
Chantiers entamés avant 2015			
Guimard 10-12	Rénovation	10 800 m ²	T3 2015
Woluwe 34	Reconversion immeuble de bureaux en appartements	6 680 m ²	T2 2015
Chantiers entamés en 2015			
Belliard 40	Démolition et reconstruction de bureaux	20 000 m ²	T3 2017
Souverain 24	Rénovation moyenne	3 900 m ²	T4 2015
Tervuren 270-272	Rénovation hall d'entrée et parkings	550 m ²	T4 2015

INFORMATION REGLEMENTEE

Bruxelles, embargo jusqu'au 31.07.2015, 07:40 CET

Vente de six cafés/restaurants du portefeuille Pubstone pour 0,9 millions EUR

Durant le premier semestre de 2015, le Groupe Cofinimmo a vendu six cafés/restaurants du portefeuille Pubstone pour un montant total de 0,9 millions EUR. Une plus-value moyenne de 14,6 % a été réalisée sur ces ventes, par rapport à la valeur d'investissement des actifs au 31.12.2014.

Pour rappel, le bail qui lie le Groupe Cofinimmo et AB InBev et qui se rapporte au portefeuille Pubstone, prévoit la possibilité pour le locataire, à partir de la septième année du bail (soit à partir de novembre 2013), de quitter jusque 1,75 % des cafés/restaurants du portefeuille, sur base annuelle. Depuis fin 2013, le groupe brassicole a ainsi résilié les baux relatifs à 27 cafés/restaurants. De ces 27 cafés/restaurants, 18 ont d'ores et déjà été vendus.

Depuis l'acquisition du portefeuille Pubstone fin 2007, 37 des 1 068 cafés/restaurants ont été vendus. La plus-value moyenne réalisée sur ces ventes s'élève à 26,4 %, par rapport à la dernière valeur d'investissement des actifs telle que déterminée par l'expert immobilier indépendant.

Acquisition d'un café/restaurant en Belgique pour 0,2 millions EUR

Le 09.03.2015, Cofinimmo, via sa filiale Pubstone, a acquis un café/restaurant situé à Uccle (Bruxelles) pour 0,2 millions EUR. L'actif est loué à AB InBev jusque fin 2030 au minimum, sur base d'un rendement initial brut de 8,05 %.

Vente d'une agence d'assurances du portefeuille Cofinimur I pour 0,1 millions EUR

Le 20.01.2015, le Groupe Cofinimmo a vendu une agence d'assurances du portefeuille Cofinimur I pour un montant de 0,1 millions EUR, en ligne avec la valeur d'investissement de l'actif telle que déterminée par l'expert immobilier indépendant.

Pour rappel, lors de l'acquisition par Cofinimmo du portefeuille Cofinimur I fin 2011, cinq des 265 agences acquises étaient vides et cinq autres avaient un bail précaire d'un an¹. Au 30.06.2015, de ces dix actifs à risque, huit ont d'ores et déjà été vendus. La plus-value moyenne réalisée sur ces ventes s'élève à 4,5 %, par rapport à la dernière valeur d'investissement des actifs telle que déterminée par l'expert immobilier indépendant.

Acquisition d'une agence d'assurance en France pour 0,3 millions EUR

Le 28.05.2015, Cofinimmo, via sa filiale française Cofinimur I, a acquis une agence d'assurances située à Meyzieu (France) pour 0,3 millions EUR. L'actif est loué à GMF² pour une durée ferme de neuf ans, sur base d'un rendement initial brut de 8,5 %.

¹ Voir également notre communiqué de presse du 21.12.2011, disponible sur notre site internet.

² Filiale du groupe d'assurance français Covéa. Le Groupe Cofinimmo avait déjà acquis, en décembre 2011, un portefeuille de 263 agences de services d'assurance, louées à MAAF, une autre filiale du Groupe Covéa. Voir également notre communiqué de presse du 21.12.2011, disponible sur notre site internet.

INFORMATION REGLEMENTEE

Bruxelles, embargo jusqu'au 31.07.2015, 07:40 CET

1.4. Gestion des ressources financières

1.4.1. Financement

Augmentation de capital avec droits de préférence pour 285,4 millions EUR

Le 22.04.2015, Cofinimmo a lancé une augmentation de capital avec droits de préférence pour un montant brut de 285,4 millions EUR, avec pour objectifs (i) de financer son programme d'investissements engagés pour la période 2015-2017 (s'élevant à 250 millions EUR) et (ii) de renforcer sa structure bilantaire afin de poursuivre sa croissance dans le contexte des priorités stratégiques que le Groupe s'est fixées.

Le 12.05.2015, Cofinimmo a émis 3 004 318 nouvelles actions à un prix de souscription de 95,00 EUR, soit 285,4 millions EUR. Ces nouvelles actions ont été immédiatement admises à la cotation et donnent droit à un dividende prorata temporis à compter du 12.05.2015.

Suite à cette opération, la prévision d'un résultat net courant de 6,85 EUR par action pour l'ensemble de l'exercice 2015, publiée à l'occasion des résultats annuels le 06.02.2015 et dans le Rapport Financier Annuel 2014, a été revue. Compte tenu de l'émission de 3 004 318 nouvelles actions participant au résultat de l'exercice 2015 à partir du 12.05.2015, et compte tenu de la réduction temporaire des charges financières suite au remboursement partiel des tirages sur les lignes des crédits bancaires, la prévision s'élève désormais à 6,26 EUR par action¹. La prévision du dividende pour l'exercice 2015 telle que publiée dans le Rapport Financier Annuel 2014 est, quant à elle, maintenue. Elle s'élève à 5,50 EUR brut (4,125 EUR net²) par action ordinaire.

Placement privé d'obligations pour 190 millions EUR

Fin mars 2015, Cofinimmo a clôturé avec succès le placement privé d'obligations d'une durée de sept ans, pour un montant de 190 millions EUR, assorties d'un coupon fixe de 1,929 %. Compte tenu d'une légère prime d'émission, le rendement moyen de ce placement privé s'élève à 1,92 %.

Les obligations ont été placées auprès d'un nombre limité d'investisseurs institutionnels belges et européens. Elles sont cotées sur Alternext Brussels.

Extension de plusieurs lignes de crédit pour un montant total de 297 millions EUR

En janvier 2015, Cofinimmo a prolongé trois lignes de crédit :

- une ligne de 50 millions EUR, arrivant à échéance en 2018, a été prolongée pour cinq ans ;
- une ligne de 55 millions EUR et une autre de 7 millions EUR, arrivant à échéance en 2016, ont été prolongées pour sept ans.

En mars 2015, des lignes additionnelles ont été prorogées :

- une ligne de 30 millions EUR, arrivant à échéance en mars 2015, a été prolongée pour six ans ;
- une ligne de 30 millions EUR, arrivant à échéance en mars 2015, a été prolongée pour sept ans ;
- une ligne de 55 millions EUR, arrivant à échéance en octobre 2015, a été prolongée pour cinq ans (prise d'effet en novembre 2015) ;
- une ligne de 70 millions EUR, arrivant à échéance en mars 2018, a été prolongée pour six ans.

¹ Ce chiffre se serait élevé à 5,93 EUR par action si les 3 004 318 nouvelles actions ordinaires émises en mai 2015 participaient au résultat de l'exercice 2015 à partir du 01.01.2015.

² Sous réserve de l'application du taux modifié de précompte mobilier tel qu'annoncée récemment par le Gouvernement fédéral.

INFORMATION REGLEMENTEE

Bruxelles, embargo jusqu'au 31.07.2015, 07:40 CET

1.4.2. Endettement

Structure de la dette

Au 30.06.2015, les dettes financières consolidées du Groupe Cofinimmo s'élevaient à 1 463,8 millions EUR. Elles étaient constituées de :

- 379,4 millions EUR de trois emprunts obligataires non convertibles :

Société émettrice	Montant nominal (en millions 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	50,0	100 %	2,78 %	23.10.2013	23.10.2017
Cofinimmo SA	190,0	100 %	1,929 %	25.03.2015	25.03.2022

- 389,6 millions EUR de deux emprunts obligataires convertibles en actions de Cofinimmo :

Société émettrice	Montant nominal (en millions)	Prix d'émission	Prix de conversion	Coupon	Date d'émission	Date de maturité
Cofinimmo SA	173,3	100 %	114,284 EUR	3,125 %	28.04.2011	28.04.2016
Cofinimmo SA	190,8	100 %	100,440 EUR	2,00 %	20.06.2013	20.06.2018

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

- 234,1 millions EUR de billets de trésorerie, dont 203,1 millions EUR d'une durée inférieure à un an à l'origine et 31,0 millions EUR d'une durée supérieure à trois ans à l'origine ;
- 440,5 millions EUR de crédits bancaires bilatéraux à moyen et long terme, d'une durée de trois à dix ans à l'origine;
- 4,1 millions EUR correspondant à la valeur actualisée du coupon minimum des obligations remboursables en actions émises par Cofinimur I en décembre 2011 ;
- 16,1 millions EUR d'autres emprunts et avances (débits en compte et garanties reçues).

Au 30.06.2015, les seules dettes financières courantes consolidées de Cofinimmo s'élevaient à 426,2 millions EUR, dont :

- 177,6 millions EUR d'emprunts obligataires convertibles en actions de Cofinimmo ;
- 208,1 millions EUR de billets de trésorerie, dont 203,1 millions EUR d'une durée inférieure à un an à l'origine et 5,0 millions EUR d'une durée supérieure à trois ans à l'origine;
- 30,4 millions EUR de dettes arrivant à échéance dans l'année ;

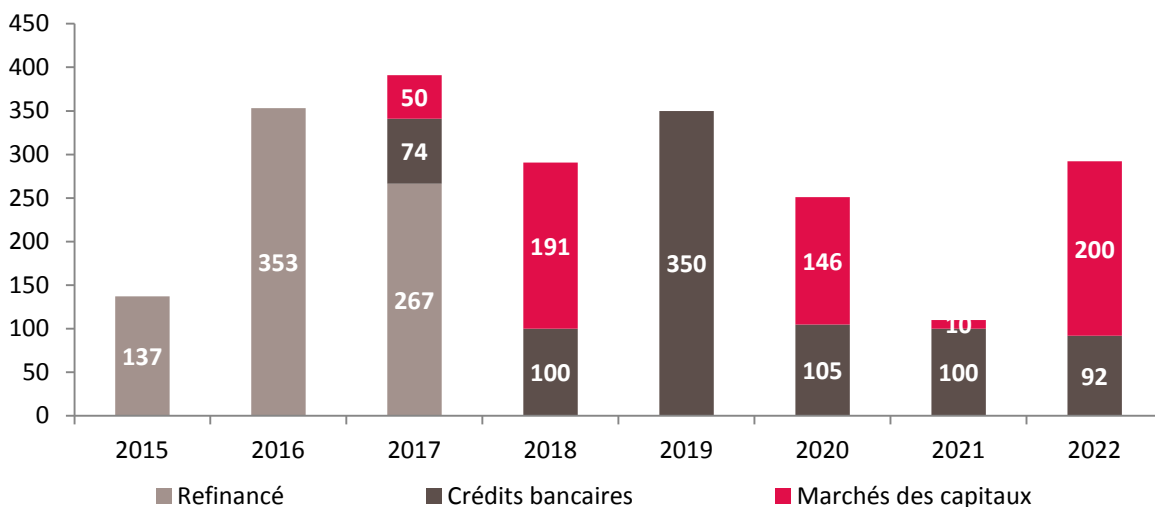
INFORMATION REGLEMENTEE

Bruxelles, embargo jusqu'au 31.07.2015, 07:40 CET

– 10,1 millions EUR de comptes en débit.

L'ensemble de ces dettes financières courantes de 426,2 millions EUR est intégralement couvert par les disponibilités sur les lignes de crédit confirmées à long terme qui totalisent 756,8 millions EUR au 30.06.2015.

Echéancier des engagements financiers à long terme¹ (en millions EUR)



Les engagements financiers à long terme arrivent à échéance de façon étalée jusqu'en 2022. Les dettes arrivant à échéance en 2015 et en 2016 sont entièrement refinancées, ainsi que 68 % de celles arrivant à échéance en 2017.

Maturité de la dette

La maturité moyenne de l'endettement de Cofinimmo (en excluant 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) est passée de 3,4 ans au 31.12.2014 à 4,5 ans au 30.06.2015.

Coût de la dette

Le coût moyen de la dette de Cofinimmo, y compris les marges bancaires, s'établit à 2,8 % pour le premier semestre de 2015, contre 3,4 % en 2014.

¹ Cet échéancier reprend le capital des engagements financiers et exclut le paiement des intérêts (généralement sur une base mensuelle ou trimestrielle).

INFORMATION REGLEMENTEE

Bruxelles, embargo jusqu'au 31.07.2015, 07:40 CET

Ratios d'endettement consolidés

Au 30.06.2015, Cofinimmo respecte les limites des ratios d'endettement financier. Le ratio d'endettement réglementaire¹ de Cofinimmo atteint 43,5 % (contre 48,1 % au 31.12.2014). Pour rappel, la limite légale imposée aux SIR est de 65 %.

Le ratio *Loan-to-Value* d'endettement financier², quant à lui, s'établissait au 30.06.2015 à 43,6 %.

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

1.4.3. Couverture de taux d'intérêt

En complément des positions de couvertures annulées en mai 2014, Cofinimmo a annulé au mois de janvier 2015 des options FLOOR:

- assorties d'un taux strike à 3 %,
- pour un montant notionnel de 200 millions EUR,
- maturité à fin 2017.

En mai 2015, Cofinimmo a annulé des options CAP :

- assorties d'un taux strike à 4,25 %,
- pour un montant notionnel de 200 millions EUR,
- maturité à fin 2015.

L'annulation des options FLOOR en 2015 entraînera une baisse des charges d'intérêt dans les années futures. Son coût s'est élevé à 17,7 millions EUR et sera étalé en 2015, 2016 et 2017 en rubrique IAS 39, conformément aux règles comptables applicables.

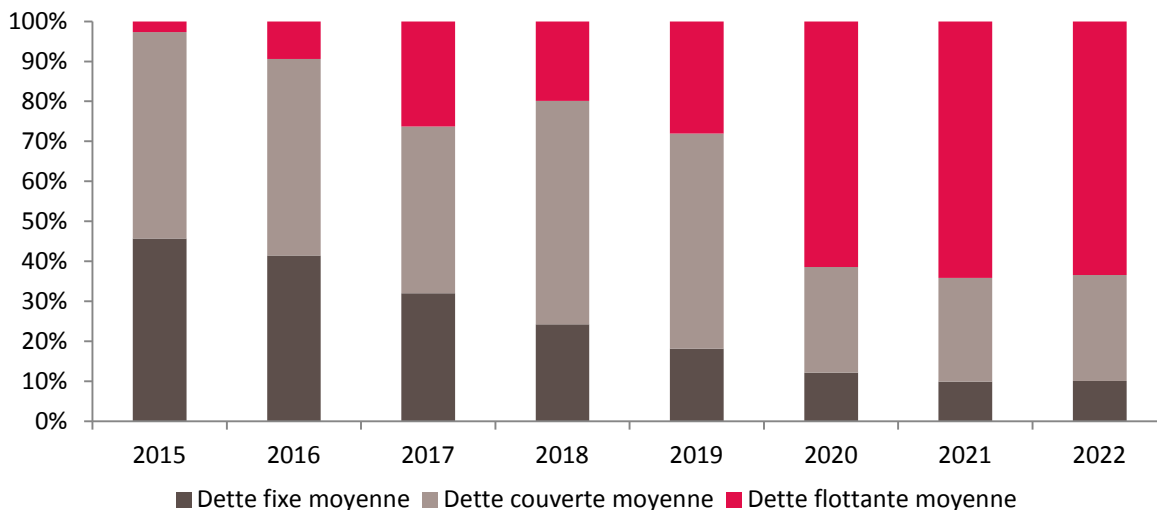
¹ Ratio légal calculé conformément à la réglementation sur les SIR comme : Dettes financières et autres / Total de l'actif.

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

INFORMATION REGLEMENTEE

Bruxelles, embargo jusqu'au 31.07.2015, 07:40 CET

Situation des couvertures du risque de taux d'intérêt pour les années futures



A endettement constant, le risque de taux d'intérêt¹ est couvert à plus de 70 % jusqu'à fin 2019.

1.4.4. Notation financière

Le 15.05.2015, l'agence de notation Standard & Poor's a relevé la notation financière de Cofinimmo de BBB- à BBB (perspective stable) pour le long terme et de A-3 à A-2 pour le court terme.

Selon S&P, cette nouvelle notation reflète, d'une part, la réduction significative du niveau d'endettement du Groupe suite à l'augmentation de capital clôturée avec succès au mois de mai, et, d'autre part, la volonté du Groupe de maintenir un ratio d'endettement en dessous de 50 %. L'agence de notation a par ailleurs souligné la solidité de la performance opérationnelle de Cofinimmo, caractérisée par un patrimoine diversifié, une durée résiduelle des baux longue, une régularité des revenus locatifs à long terme et un taux d'occupation stable et élevé.

¹ Calculé sur base des instruments dérivés « in-the-money » : IRS et FLOOR vendues.

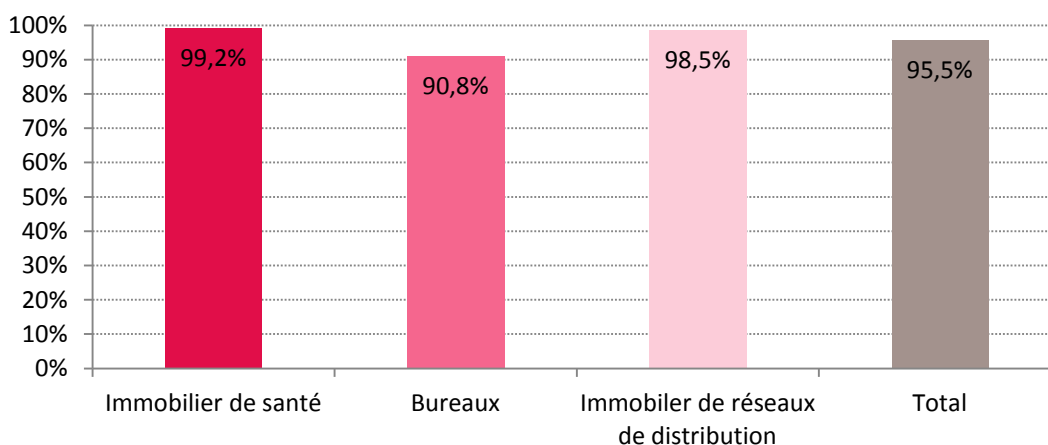
INFORMATION REGLEMENTEE

Bruxelles, embargo jusqu'au 31.07.2015, 07:40 CET

1.5. Résultats commerciaux¹

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

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



A titre de comparaison, le taux d'occupation sur le marché des bureaux bruxellois s'élevait à 89,9 % au 30.06.2015 (source : DTZ).

1.5.2. Locataires principaux

Locataires	Loyers contractuels	Durée moyenne résiduelle des baux (en années)
Korian - Medica	15,5 %	12,7
AB InBev	13,8 %	15,3
Armonea	9,7 %	20,5
Secteur public belge	5,8 %	12,2
Groupe AXA	5,4 %	2,1
Top 5 des locataires	50,2 %	13,8
Secteur public international	4,7 %	7,8
ORPEA	4,2 %	10,9
Senior Assist	3,7 %	22,7
MAAF	3,6 %	6,8
Aspria	2,9 %	23,0
Top 10 des locataires	69,3 %	13,7
Top 20 des locataires	79,0 %	12,6
Autres locataires	21,0 %	5,5
TOTAL	100 %	11,1

¹ Au 30.06.2015, le centre de sport et de bien-être La Rasante, situé Rue Sombre à Bruxelles, a été transféré de la rubrique 'Autres' vers la rubrique 'Immobilier de santé'.

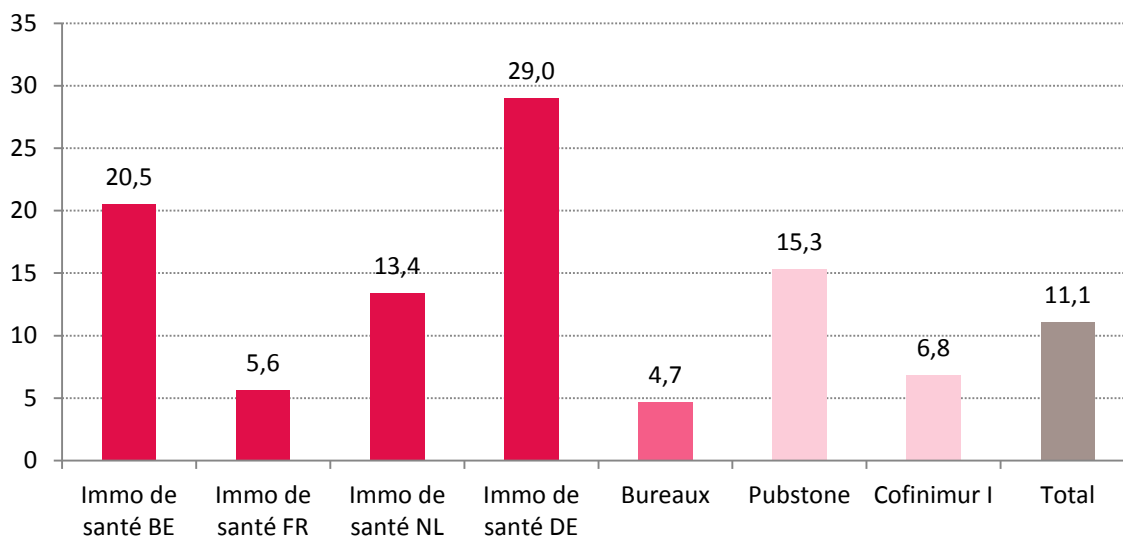
INFORMATION REGLEMENTEE

Bruxelles, embargo jusqu'au 31.07.2015, 07:40 CET

Dans le secteur des bureaux, les locataires publics représentent 24,6 % du portefeuille, assurant ainsi une grande stabilité des revenus locatifs.

1.5.3. Durée résiduelle moyenne des baux

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



Si aucune option de break n'était exercée, c'est-à-dire si tous les locataires devaient rester dans leurs surfaces jusqu'à la fin contractuelle des baux, la durée résiduelle moyenne des baux s'élèverait à 12,0 ans.

1.5.4. Maturité du portefeuille

Baux > 9 ans	49,9 %
Immobilier de santé	30,2 %
Bureaux (secteur public)	4,9 %
Bureaux (secteur privé)	0,5 %
Immobilier de réseaux de distribution Pubstone	13,7 %
Autres	0,6 %
Baux 6-9 ans	8,8 %
Immobilier de santé	2,0 %
Bureaux	4,8 %
Immobilier de réseaux de distribution Cofinimur I	2,0 %
Baux < 6 ans	41,3 %
Immobilier de santé	9,3 %
Bureaux	30,2 %
Immobilier de réseaux de distribution Cofinimur I	1,5 %
Autres	0,3 %

Près de 50 % des baux sont conclus à long terme (plus de neuf ans).

INFORMATION REGLEMENTEE

Bruxelles, embargo jusqu'au 31.07.2015, 07:40 CET

1.5.5. Variation des revenus locatifs bruts à portefeuille constant

	Revenus locatifs bruts au 30.06.2015 (en milliers EUR)	Revenus locatifs bruts au 30.06.2014 (en milliers EUR)	Variation	Variation à portefeuille constant
Bureaux	38 669	38 684	-0,0 %	-0,8 %
Immobilier de santé BE	26 669	25 314	+5,4 %	+0,5 %
Immobilier de santé DE	690	0	s/o	s/o
Immobilier de santé FR	12 446	13 823	-10,0 %	-0,1 %
Immobilier de santé NL	3 131	592	+428,9 %	+0,9 %
Immobilier de réseaux de distribution	18 870	19 136	-1,4 %	-1,1 %
Autres	1 018	1 010	+0,8 %	+0,8 %
PORTEFEUILLE TOTAL	101 493	98 559	+3,0 %	-0,4 %

A périmètre constant, le niveau des loyers a baissé de 0,4 % sur les 12 derniers mois : l'effet négatif des départs (-1,6 %) et des renégociations (-0,5 %) a été atténué par l'effet positif de l'indexation des baux (+0,5 %) et des nouvelles locations (+1,2 %). La réversion négative, à périmètre constant, dans le segment de l'immobilier des réseaux de distribution s'explique par le fait que certains actifs (cafés et agences d'assurance) ont été libérés et sont en cours de vente. A périmètre courant, les revenus locatifs bruts ont augmenté de 3,0 % entre le 30.06.2014 et le 30.06.2015.

INFORMATION REGLEMENTEE

Bruxelles, embargo jusqu'au 31.07.2015, 07:40 CET

1.6. Patrimoine immobilier¹

EVOLUTION DU PORTEFEUILLE GLOBAL		
<i>Extrait du rapport des experts immobiliers indépendants DTZ, Jones Lang LaSalle et PricewaterhouseCoopers sur base de la valeur d'investissement</i>		
(en millions EUR)	30.06.2015	31.12.2014
Valeur d'investissement du portefeuille entier	3 405,8	3 329,2
Projets et réserve foncière	-112,5	-91,4
Total des immeubles en exploitation	3 293,3	3 237,8
Loyers contractuels	216,6	211,9
Rendement brut sur les immeubles en exploitation	6,6 %	6,5 %
Loyers contractuels + Valeur locative estimée des immeubles inoccupés à la date d'évaluation	226,8	222,6
Rendement brut si portefeuille loué à 100 %	6,9 %	6,9 %
Taux d'occupation des immeubles en exploitation²	95,5 %	95,2 %

Au 30.06.2015, la rubrique *Projets et réserve foncière* comprend principalement les immeubles Belliard 40, Guimard 10-12, Souverain 24 et Woluwe 106-108. Elle inclut également, dans le segment de l'immobilier de santé, des projets ou extensions dont les plus importants sont à Bruxelles, Coxyde (Belgique) et Névile (France).

Immeubles	Superficie en super-structure (en m²)	Loyers contractuels (en milliers EUR)	Taux d'occupation	Loyers + VLE sur inoccupés (en milliers EUR)	Valeur Locative Estimée (VLE) (en milliers EUR)
Bureaux	509 547	76 729	89,6 %	85 629	82 604
Bureaux faisant l'objet de cession de créances	102 725	10 994	99,9 %	11 004	11 169
Sous-total bureaux	612 272	87 723	90,8 %	96 633	93 773
Immobilier de santé	715 734	89 466	99,2 %	90 186	91 193
Pubstone	359 975	29 841	99,0 %	30 141	27 385
Cofinimur I	59 827	7 755	96,5 %	8 039	8 312
Autres	15 830	1 844	100,0 %	1 844	1 636
Sous-total immeubles de placement & immeubles faisant l'objet de cessions de créances	1 763 638	216 629	95,5 %	226 843	222 299
Projets & rénovations	39 584				
Réserve foncière		150		150	177
TOTAL GENERAL DU PORTEFEUILLE	1 803 222	216 779	95,5 %	226 993	222 476

¹ Au 30.06.2015, le centre de sport et de bien-être La Rasante, situé Rue Sombre à Bruxelles, a été transféré de la rubrique 'Autres' vers la rubrique 'Immobilier de santé'.

² Calculé sur base des revenus locatifs.

INFORMATION REGLEMENTEE

Bruxelles, embargo jusqu'au 31.07.2015, 07:40 CET

Segment	Juste valeur			Résultat immobilier après frais directs	
	(en milliers EUR)	(en %)	Variation de la période ¹	(en milliers EUR)	(en %)
Immobilier de santé	1 420 116	43,4 %	+0,7 %	42 522	43,8 %
Allemagne	66 013	2,0 %	+1,7 %	690	0,7 %
Belgique	884 383	27,0 %	+0,8 %	26 459	27,3 %
France	379 872	11,6 %	+0,0 %	12 342	12,7 %
Pays-Bas	89 848	2,8 %	+2,7 %	3 031	3,1 %
Bureaux	1 294 243	39,5 %	-1,4 %	35 549	36,7 %
Bruxelles Quartiers Léopold/Louise	316 584	9,7 %	+0,1 %	7 081	7,3 %
Bruxelles Centre/Nord	114 871	3,5 %	+1,7 %	2 100	2,2 %
Bruxelles Décentralisé	542 591	16,6 %	-3,4 %	17 041	17,6 %
Bruxelles Périphérie & Satellites	140 356	4,3 %	-1,2 %	3 695	3,8 %
Anvers	65 500	2,0 %	+0,0 %	1 960	2,0 %
Autres Régions	114 341	3,4 %	+0,0 %	3 672	3,8 %
Immobilier de réseaux de distribution	533 672	16,3 %	-0,1 %	17 995	18,6 %
Pubstone - Belgique	271 991	8,3 %	-0,2 %	9 514	9,8 %
Pubstone - Pays-Bas	149 061	4,6 %	-0,2 %	4 771	4,9 %
Cofinimur I - France	112 620	3,4 %	+0,5 %	3 710	3,9 %
Autres	26 065	0,8 %	-0,2 %	915	0,9 %
PORTFEUILLE TOTAL	3 274 096	100 %	-0,3 %	96 981	100 %

Rendement par segment	Immo de santé BE + FR	Immo de santé DE + NL	Bureaux	Pubstone	Cofinimur I	Autres	Total
Rendement locatif brut si portefeuille loué à 100 %	6,2 %	6,9 %	7,7 %	6,6 %	6,7 %	7,4 %	6,9 %
Rendement locatif net si portefeuille loué à 100 %	6,2 %	6,9 %	6,7 %	6,3 %	6,5 %	6,6 %	6,4 %

¹ A composition constante («like-for-like»).

INFORMATION REGLEMENTEE

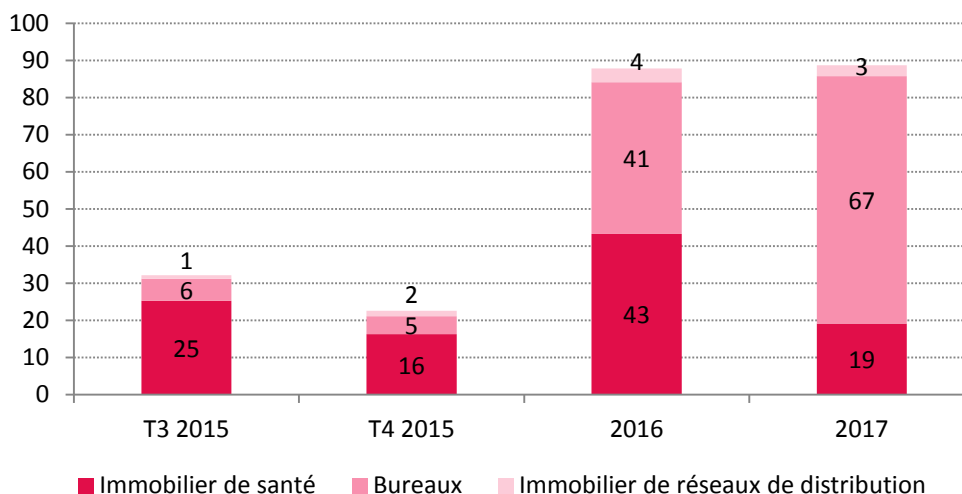
Bruxelles, embargo jusqu'au 31.07.2015, 07:40 CET

1.7. Programme d'investissements 2015-2017

Le programme d'investissements S2 2015 - 2017 de Cofinimmo totalise 231,2 millions EUR, dont :

- 103,9 millions EUR dans le segment de l'immobilier de santé ;
- 118,3 millions EUR dans le segment des bureaux ;
- 9,0 millions EUR dans le segment de l'immobilier des réseaux de distribution.

En millions EUR :



Les investissements dans le segment des bureaux concernent principalement :

- le redéveloppement de l'immeuble Arts 19H : 20,5 millions EUR ;
- le redéveloppement de l'immeuble Belliard 40 : 44,0 millions EUR ;
- la rénovation de l'immeuble Guimard 10-12 : 3,8 millions EUR ;
- le redéveloppement du site Sovereign : 11,2 millions EUR (frais d'étude et charges d'urbanisme), et
- le développement résidentiel Ten Reuken, adjacent au site Sovereign : 23,6 millions EUR.

INFORMATION REGLEMENTEE

Bruxelles, embargo jusqu'au 31.07.2015, 07:40 CET

1.8. Information relative aux actions et obligations

1.8.1. Performance boursière

L'action ordinaire (COFB)

	30.06.2015	31.12.2014	31.12.2013
Cours de bourse (sur 6/12 mois, en EUR)			
Le plus élevé	110,83	97,8	93,5
Le plus bas	90,15	84,7	82,2
A la clôture	92,71	96,0	89,8
Moyen	102,25	89,8	88,3
Rendement en dividende¹	5,4 %	6,7 %	7,4 %
Return brut² (sur 6/12 mois)	4,8 %	14,3 %	7,5 %
Volume (sur 6/12 mois, en nombre de titres)			
Volume journalier moyen	56 575	33 883	37 975
Volume total	7 298 195	8 844 025	9 911 464
Nombre d'actions ordinaires en circulation à la clôture³	20 344 218	17 339 423	16 954 002
Capitalisation boursière à la clôture (en milliers EUR)	1 875 127	1 664 064	1 521 570
Zone de free float⁴	90 %	90 %	90 %

Les actions privilégiées (COFP1 & COFP2)

	COFP1 30.06.2015	COFP1 31.12.2014	COFP2 30.06.2015	COFP2 31.12.2014
Cours de bourse (sur 6/12 mois, en EUR)				
A la clôture	126,40	95,0	78,00	90,8
Moyen	105,22	94,8	96,13	86,2
Rendement en dividende¹	6,1 %	6,7 %	6,6 %	7,4 %
Return brut² (sur 6/12 mois)	39,1 %	6,7 %	-7,5 %	23,8 %
Volume (sur 6/12 mois, en nombre de titres)				
Volume journalier moyen ⁵	16	9	71	48
Volume total	16	9	1 000	871
Nombre d'actions	395 048	395 048	290 960	291 437
Capitalisation boursière à la clôture (en milliers EUR)	49 934	37 530	22 695	26 457

¹ Dividende brut sur la moyenne du cours de Bourse.

² Appréciation du cours de Bourse + rendement en dividende.

³ Hors actions ordinaires propres.

⁴ Selon la méthode d'Euronext.

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

INFORMATION REGLEMENTEE

Bruxelles, embargo jusqu'au 31.07.2015, 07:40 CET

Les obligations

	Cofinimmo SA 140 millions EUR – 2012-2020 ISIN BE6241505401		Cofinimmo SA 50 millions EUR – 2013-2017 ISIN BE6258604675	
	30.06.2015	31.12.2014	30.06.2015	31.12.2014
Cours de bourse (sur 6/12 mois, en % du nominal)				
A la clôture	106,0	106,9	102,4	102,3
Moyen	107,0	104,3	102,5	101,7
Rendement moyen jusqu'à l'échéance (moyenne annuelle)	2,2 %	2,6 %	1,7 %	2,1 %
Rendement effectif à l'émission	3,6 %	3,6 %	2,8 %	2,8 %
Coupon d'intérêt (en %)				
Brut	3,6	3,6	2,8	2,8
Net	2,7	2,7	2,1	2,1
Nombre de titres	1 400	1 400	500	500

	Cofinimmo SA 190 millions EUR – 2015-2022 ISIN BE0002224906	
	30.06.2015	31.12.2014
Cours de bourse (sur 6/12 mois, en % du nominal)		
A la clôture	99,2	s/o
Moyen	98,9	s/o
Rendement moyen jusqu'à l'échéance (moyenne annuelle)	2,1 %	s/o
Rendement effectif à l'émission	1,9 %	s/o
Coupon d'intérêt (en %)		
Brut	1,9	s/o
Net	1,4	s/o
Nombre de titres	1 900	s/o

INFORMATION REGLEMENTEE

Bruxelles, embargo jusqu'au 31.07.2015, 07:40 CET

Les obligations convertibles

	Cofinimmo SA 173,3 millions EUR – 2011-2016 ISIN BE0002176429		Cofinimmo SA 190,8 millions EUR – 2013-2018 ISIN BE6254178062	
	30.06.2015	31.12.2014	30.06.2015	31.12.2014
Cours de bourse (sur 6/12 mois)				
A la clôture	102,3 %	103,1 %	120,0 EUR	114,9 EUR
Moyen	103,7 %	103,6 %	120,1 EUR	113,1 EUR
Rendement moyen jusqu'à l'échéance (moyenne annuelle)	0,4 %	0,4 %	-1,7 %	0,5 %
Rendement effectif à l'émission	3,1 %	3,1 %	2,0 %	2,0 %
Coupon d'intérêt (en %)				
Brut	3,1	3,1	2,0	2,0
Net	2,3	2,3	1,5	1,5
Nombre de titres	1 486 332	1 486 332	1 764 268	1 764 268
Prix de conversion (en EUR)	114,284	116,60	100,44	104,23

1.8.2. Dividende de l'exercice 2015

Sauf survenance d'événements imprévus, la prévision du dividende pour l'exercice 2015 telle que publiée dans le Rapport Financier Annuel 2014 est maintenue. Elle s'élève à 5,50 EUR brut (4,125 EUR net¹) par action ordinaire et à 6,37 EUR brut (4,7775 EUR net¹) par action privilégiée.

1.8.3. Conversion d'actions privilégiées

Conformément à l'Article 8.2 des Statuts, deux nouvelles fenêtres de conversion des actions privilégiées Cofinimmo en actions ordinaires Cofinimmo ont été ouvertes pendant le premier semestre de 2015. Lors de ces périodes, des demandes de conversion totalisant 477 actions privilégiées ont été reçues. Ainsi, depuis le début de l'ouverture de la procédure de conversion (01.05.2009), 813 758 actions privilégiées ont été converties en actions ordinaires. Le nombre d'actions privilégiées encore en circulation est de 686 008.

1.8.4. Actionnariat

Au 30.06.2015, aucun actionnaire ne dépasse le seuil de déclaration de transparence, fixé à 5 %. Le Groupe Cofinimmo détient 0,2 % de ses propres actions.

Société	Actions ordinaires	Actions privilégiées	Nombre total d'actions (droits de vote)	%
Groupe Cofinimmo	50 814	0	50 814	0,2 %
Nombre total d'actions émises	20 344 218	686 008	21 030 226	100 %

¹ Sous réserve de l'application du taux modifié de précompte mobilier tel qu'annoncée récemment par le Gouvernement fédéral.

INFORMATION REGLEMENTEE

Bruxelles, embargo jusqu'au 31.07.2015, 07:40 CET

1.8.5. Agenda de l'actionnaire

Evènement	Date
Déclaration intermédiaire : résultats au 30.09.2015	06.11.2015
Communiqué annuel : résultats au 31.12.2015	04.02.2016
Publication du Rapport Financier Annuel 2015	08.04.2016
Publication du Rapport de Développement Durable 2015	08.04.2016
Déclaration intermédiaire : résultats au 31.03.2016	28.04.2016
Assemblée Générale Ordinaire pour 2015	11.05.2016
Rapport Financier Semestriel : résultats au 30.06.2016	28.07.2016
Déclaration intermédiaire : résultats au 30.09.2016	10.11.2016
Communiqué annuel : résultats au 31.12.2016	09.02.2017

INFORMATION REGLEMENTEE

Bruxelles, embargo jusqu'au 31.07.2015, 07:40 CET

1.9. Gouvernance d'entreprise

En matière de gouvernance d'entreprise, Cofinimmo veille à appliquer les normes les plus strictes et évalue en permanence ses méthodes par rapport aux principes, pratiques et exigences en ce domaine. La pratique de gouvernance d'entreprise de Cofinimmo est en complète conformité avec le Code belge en la matière¹.

Une description détaillée des différents Comités, leurs rôles et leurs membres respectifs est reprise dans le chapitre «Déclaration de gouvernance d'entreprise» du Rapport Financier Annuel 2014.

L'Assemblée Générale Ordinaire du 13.05.2015 a nommé, avec effet immédiat, en qualité d'Administrateur, Monsieur Jérôme Descamps, jusqu'à l'issue de l'Assemblée Générale Ordinaire qui se tiendra en 2019.

La même Assemblée Générale a nommé, avec effet immédiat, en qualité d'Administrateur, Madame Kathleen Van den Eynde, jusqu'à l'issue de l'Assemblée Générale Ordinaire qui se tiendra en 2019, et constate son indépendance conformément à l'Article 526ter du Code des sociétés, dès lors qu'elle respecte l'ensemble des critères énoncés par cet article.

Enfin, l'Assemblée Générale Ordinaire du 13.05.2015 a renouvelé, avec effet immédiat, le mandat en qualité d'Administrateur de Monsieur Xavier Denis, jusqu'à l'issue de l'Assemblée Générale Ordinaire qui se tiendra en 2019.

1.10. Politique de développement et de gestion durable



Le 30.04.2015, Cofinimmo a publié pour la première fois un rapport de développement durable séparé du Rapport Financier Annuel, suivant les lignes directrices du GRI G4². Ce rapport décrit tous les aspects liés à sa stratégie environnementale, ainsi que la matrice de matérialité et les enjeux de Responsabilité Sociétale d'Entreprise les plus significatifs qui sont le résultat du dialogue proactif que l'entreprise a engagé avec ses parties prenantes.

Au même moment, Cofinimmo a publié, sur base des indicateurs de performance prônés par EPRA³, les résultats relatifs aux consommations d'électricité, de gaz et d'eau, ainsi qu'aux déchets. Les données sont collectées et intégrées dans un logiciel spécifique. Elles concernent les surfaces utilisées en tant que bureaux et, pour la première fois, un échantillon des surfaces utilisées comme immeubles de santé.

Durant le premier semestre de 2015, deux projets ont été livrés dans le secteur de l'immobilier de santé en Belgique. Il s'agit de l'extension de la maison de repos Den Brem à Rijkevorsel et de la rénovation de la Maison Saint-Ignace à Bruxelles. Une attention particulière a été apportée durant les travaux à la qualité thermique de l'enveloppe des immeubles, ce qui a permis d'améliorer considérablement la performance énergétique de ces établissements.

¹ Voir notre Charte de Gouvernance d'entreprise, disponible sur notre site internet.

² Lignes directrices de reporting en termes de durabilité suivant Global Reporting Initiative (www.globalreporting.org).

³ EPRA: European Public Real Estate Association.

INFORMATION REGLEMENTEE

Bruxelles, embargo jusqu'au 31.07.2015, 07:40 CET

1.11. Gestion des risques

Ci-dessous sont présentés les principaux risques auxquels Cofinimmo est exposé dans le cadre de ses activités. Pour un examen plus approfondi de la gestion des risques, référence est faite au Rapport Financier Annuel 2014, pages 2 à 7.

Risque lié à la conjoncture économique

Les activités de Cofinimmo sont partiellement liées à la conjoncture économique générale. Une baisse de la croissance économique influence indirectement le taux d'occupation des bureaux par le secteur privé ainsi que les loyers. Elle peut aussi augmenter le risque de défaut des locataires.

L'impact sur les résultats de Cofinimmo est cependant atténué par la durée des contrats de location (au 30.06.2015, la durée moyenne jusqu'à la première option de résiliation est de 11,1 ans pour l'ensemble du portefeuille), la diversification du portefeuille de locataires (396 clients) et la présence de près de 25 % de locataires de bureaux appartenant au secteur public. Grâce à la diversification vers des secteurs moins cycliques comme l'immobilier de santé et aux opérations de *sale and lease back* avec AB InBev et MAAF, le portefeuille est moins soumis à la conjoncture économique générale.

Risque de vacance locative

Depuis quelque sept ans, le marché bruxellois des immeubles de bureaux est confronté à une importante vacance locative. Au 30.06.2015, le pourcentage de vacance locative à Bruxelles atteint un niveau de 10,1 % (source : DTZ). Pour le portefeuille de bureaux de Cofinimmo, la vacance s'élève à 9,2 % au 30.06.2015. Cofinimmo gère sa clientèle de manière active afin de limiter l'inoccupation et la rotation des locataires dans le secteur des bureaux. Une équipe interne est responsable de la gestion des bâtiments et chargée de résoudre rapidement les plaintes des locataires. L'équipe commerciale entretient des contacts réguliers avec les clients existants et recherche activement de nouveaux locataires.

L'immobilier de santé est quant à lui loué à long terme, en général pour une durée initiale de 12 ans en France, de 15 ans aux Pays-Bas, de 25 ou 30 ans en Allemagne et de 27 ans en Belgique. Au 30.06.2015, la durée résiduelle moyenne est de 5,6 ans en France, de 13,4 ans aux Pays-Bas, de 20,5 ans en Belgique et 29,0 ans en Allemagne.

Au 30.06.2015, 99,0 % des cafés/restaurants sont loués à AB InBev pour une durée résiduelle moyenne minimum de 15,3 ans. Par ailleurs, 96,5 % des agences de services d'assurance sont louées à MAAF ou GMF pour une durée résiduelle moyenne de 6,8 ans.

Risque d'insolvabilité des locataires

Cofinimmo est exposée au risque de défaillance de ses locataires. Au 30.06.2015, le top cinq des plus importants clients couvre 50,1 % des revenus locatifs. Dans le top trois des plus importants locataires de bureaux, deux proviennent du secteur public.

Une avance ou une garantie bancaire correspondant à six mois de loyer est généralement demandée aux locataires n'appartenant pas au secteur public.

INFORMATION REGLEMENTEE

Bruxelles, embargo jusqu'au 31.07.2015, 07:40 CET

Risque lié à l'activité d'investissement et de développement

Cofinimmo mène une activité limitée de développement pour compte propre, la limite étant fixée à 10 % maximum de la juste valeur du portefeuille.

Lorsqu'elle examine des dossiers d'investissement, Cofinimmo fait certaines estimations relatives aux conditions économiques, celles du marché et autres, y compris des estimations relatives à la valeur ou la valeur potentielle d'un bien immobilier ainsi que son retour sur investissement potentiel. Ces estimations peuvent se révéler inexactes, ce qui rendrait la politique d'investissement de Cofinimmo inappropriée, menant à des conséquences négatives pour les revenus de Cofinimmo, ses résultats opérationnels, conditions financières et perspectives.

Avant toute acquisition d'immeuble, Cofinimmo réalise une évaluation interne afin de déterminer un prix pour le bâtiment dans une perspective d'exploitation à long terme. En outre, un expert immobilier indépendant évalue chaque acquisition ou vente d'un bien immobilier.

Risque lié à la dégradation des immeubles et aux gros travaux

Cofinimmo entretient et rénove régulièrement ses immeubles afin qu'ils restent attractifs pour les locataires. L'évolution actuelle en faveur d'une augmentation de la durabilité et des économies d'énergie, tant dans la construction que dans l'utilisation des bâtiments, peut requérir des investissements supplémentaires.

Risque lié à la variation de la juste valeur des bâtiments

Le patrimoine immobilier est valorisé trimestriellement par des experts immobiliers indépendants. Une variation de valeur de 1 % du patrimoine immobilier produirait un impact de l'ordre de 32,7 millions EUR sur le résultat net et de 1,56 EUR sur la valeur intrinsèque par action. Elle aurait également un impact d'environ 0,50 % sur le taux d'endettement.

Risque de liquidité et de financement

Une diversification des sources de financement, un pool bancaire stable et étendu, doté de bonnes notations financières (Cofinimmo compte dix partenaires bancaires) et une répartition équilibrée dans le temps des échéances des crédits permettent d'obtenir les conditions financières les plus favorables.

Cofinimmo est également limitée dans sa capacité d'emprunt par le ratio d'endettement maximum autorisé par la réglementation sur les SIR (65 %) et par la limite convenue avec ses banquiers dans la documentation des crédits en relation avec ce même ratio (60 %). Au 30.06.2015, le ratio d'endettement réglementaire consolidé s'élève à 43,5 %.

Cofinimmo dispose d'un plan financier à moyen terme revu complètement au printemps de chaque année et mis à jour en cours d'année à l'occasion de chaque acquisition ou cession significative de biens immobiliers. Ce plan a notamment pour but de positionner le ratio d'endettement consolidé réglementaire de Cofinimmo à un niveau approprié en fonction d'une appréciation posée par le Conseil d'Administration des risques inhérents aux caractéristiques du patrimoine et du portefeuille des baux en cours.

INFORMATION REGLEMENTEE

Bruxelles, embargo jusqu'au 31.07.2015, 07:40 CET

Risque de taux d'intérêt

Cofinimmo contracte une partie importante de ses dettes financières à un taux d'intérêt flottant. Pour couvrir les charges financières y afférentes contre les hausses de taux et s'assurer que les taux d'intérêt restent fixés dans une marge entre un taux minimum et un taux maximum, des instruments dérivés ont été souscrits. Ces instruments incluent plus exactement des *Interest Rate Swaps* et des options CAP partiellement financés par la souscription d'options FLOOR.

Sur la base des mécanismes de couverture existants et d'un niveau d'endettement constant, une hausse ou une baisse des taux d'intérêt de 0,50 % n'entraînerait aucune modification significative de la charge d'intérêts de l'année en cours.

Les instruments dérivés sur les intérêts sont évalués à la valeur du marché au terme de chaque trimestre. Les futures variations de taux exercent donc un impact sur la valeur de l'actif net et sur le résultat de la période.

1.12. Evénements survenus après le 30.06.2015

Dans le courant du mois de juillet 2015, les lignes de crédit suivantes, arrivant à échéance cette année, ont été renouvelées :

- une ligne de 40 millions EUR, étendue pour une période de cinq ans ;
- une ligne de 50 millions EUR, étendue pour une période de sept ans ;
- une ligne de 62 millions EUR, étendue pour une période de sept ans.

Suite à ces refinancements, la maturité moyenne de la dette s'élève à 5,0 ans.

Aucun autre évènement majeur n'est survenu entre le 30.06.2015 et la date de publication du présent communiqué de presse.

INFORMATION REGLEMENTEE

Bruxelles, embargo jusqu'au 31.07.2015, 07:40 CET

2. Etats financiers résumés

Le jeu d'états financiers résumés a été établi en utilisant des méthodes comptables conformes au référentiel IFRS et en particulier à la norme IAS 34 relative à l'information financière intermédiaire.

Les principes et méthodes comptables adoptés pour l'établissement des états financiers intermédiaires sont identiques à ceux utilisés dans les états financiers annuels relatifs à l'exercice 2014, sauf en ce qui concerne la comptabilisation des droits de mutation et celle du précompte immobilier et des taxes foncières.

- Comptabilisation des droits de mutation

Selon la méthode comptable appliquée jusqu'en 2014, lors d'une acquisition ou lors d'un investissement, les droits de mutation appliqués lors d'une hypothétique cession ultérieure étaient directement comptabilisés dans les fonds propres. Toute variation de juste valeur des immeubles en cours d'exercice était reconnue en compte de résultats. Depuis le 01.01.2015, les droits de mutation lors d'une acquisition ou d'un investissement, ainsi que toute variation de juste valeur des immeubles au cours de l'exercice, sont reconnus directement en compte de résultats¹. Cofinimmo a opté pour ce changement de méthode comptable en vue (i) de simplifier la méthode comptable de reconnaissance des droits de mutation et (ii) de s'aligner sur les pratiques d'autres REIT (Real Estate Investment Trust) en Belgique et à l'étranger.

- Comptabilisation du précompte immobilier et des taxes foncières (IFRIC 21)

Selon la méthode comptable appliquée jusqu'en 2014, le précompte immobilier et les taxes foncières dus par le Groupe étaient comptabilisés dans les comptes consolidés pro rata temporis au cours de l'exercice. Depuis 2015, ils sont intégralement reconnus dans les états financiers au 1^{er} janvier². Ce changement de méthode comptable résulte de l'application de la norme IFRIC 21, relative à la date de comptabilisation des droits et taxes. Cette comptabilisation ne peut plus être étalée dans les comptes intermédiaires, sauf à ce que le fait générateur intervienne progressivement. Pour Cofinimmo, l'effet de cette norme porte essentiellement sur la part non refacturable du précompte immobilier et des taxes foncières. Elle est sans impact sur les comptes annuels mais modifie le rythme de reconnaissance de la marge locative au cours des publications intermédiaires.

¹ Les droits de mutation comptabilisés avant le 01.01.2015 selon l'ancienne méthode n'ont pas été retraités.

² Les chiffres au 30.06.2014 repris dans ce Rapport Financier Semestriel n'ont pas été retraités. Les annexes 4.3, 4.4 et 4.5 de ce document reprennent toutefois les résultats au 30.06.2014 retraités pour tenir compte de la norme IFRIC 21.

INFORMATION REGLEMENTEE

Bruxelles, embargo jusqu'au 31.07.2015, 07:40 CET

2.1. Résultat global consolidé – Schéma Arrêté Royal du 13.07.2014

A. RESULTAT NET (en milliers EUR)	Notes	T2 2015	T2 2014	30.06.2015	30.06.2014
Revenus locatifs	5	49 956	48 965	99 561	97 385
Reprises de loyers cédés et escomptés	5	2 553	4 426	5 107	11 333
Charges relatives à la location		47	-22	31	-30
Résultat locatif net	4; 5	52 556	53 369	104 699	108 688
Récupération de charges immobilières			-95	-2	180
Récupération de charges locatives et de taxes normalement assumées par le locataire sur immeubles loués		10 972	10 938	31 652	23 597
Frais incombant aux locataires et assumés par le propriétaire sur dégâts locatifs et remises en état au terme du bail		-184	-217	-428	-662
Charges locatives et taxes normalement assumées par le locataire sur immeubles loués		-12 197	-12 074	-34 723	-25 436
Résultat immobilier		51 147	51 921	101 198	106 367
Frais techniques		-863	-1 842	-1 518	-2 644
Frais commerciaux		-218	-236	-399	-462
Charges et taxes sur immeubles non loués		-421	-879	-2 300	-2 126
Frais de gestion immobilière		-3 225	-3 353	-6 921	-7 230
Charges immobilières		-4 727	-6 310	-11 138	-12 462
Résultat d'exploitation des immeubles		46 420	45 611	90 060	93 905
Frais généraux de la société		-1 814	-1 721	-3 787	-3 589
Résultat d'exploitation avant résultat sur portefeuille		44 606	43 890	86 273	90 316
Résultat sur vente d'immeubles de placement et autres actifs non-financiers		798	-22 620	1 956	-22 236
Variations de la juste valeur des immeubles de placement		-1 765	6 004	-8 740	-572
Autre résultat sur portefeuille		313	313	-134	335
Résultat d'exploitation		43 952	27 587	79 355	67 843
Revenus financiers	6	1 352	1 449	2 909	2 844
Charges d'intérêts nettes	7	-10 922	-13 888	-21 488	-30 315
Autres charges financières	8	34	-223	57	-218
Variations de la juste valeur des actifs et passifs financiers	9	30 998	-76 493	1 418	-100 892
Résultat financier		21 462	-89 155	-17 104	-128 581
Quote-part dans le résultat des entreprises associées et co-entreprises		111	485	230	827
Résultat avant impôt		65 525	-61 083	62 481	-59 911
Impôts des sociétés		-1 662	-192	-2 628	-162
Exit tax		27	40	-76	802
Impôt		-1 635	-152	-2 704	640
Résultat net		63 890	-61 235	59 777	-59 271
Intérêts minoritaires		-1 551	-994	-2 711	-2 204
Résultat net – part du Groupe		62 339	-62 229	57 066	-61 475
Résultat net courant – part du Groupe		63 111	-45 954	64 149	-39 740
Résultat sur portefeuille – part du Groupe		-772	-16 275	-7 083	-21 735

INFORMATION REGLEMENTEE

Bruxelles, embargo jusqu'au 31.07.2015, 07:40 CET

B. AUTRES ELEMENTS DU RESULTAT GLOBAL RECYCLABLES EN COMPTES DE RESULTATS (en milliers EUR)	Notes	T2 2015	T2 2014	30.06.2015	30.06.2014
Impact sur la juste valeur des frais et droits de mutation estimés intervenant lors de l'aliénation hypothétique des immeubles de placement			298		201
Variation de la partie efficace de la juste valeur des instruments de couverture autorisés de flux de trésorerie tels que définis en IFRS		3 463	53 135	11 238	49 116
Autres éléments du résultat global recyclables en comptes de résultats		3 463	53 433	11 238	49 317
Intérêts minoritaires			11		11
Autres éléments du résultat global recyclables en compte de résultats – part du Groupe		3 463	53 444	11 238	49 328

C. RESULTAT GLOBAL (en milliers EUR)	Notes	T2 2015	T2 2014	30.06.2015	30.06.2014
Résultat global		67 353	-7 802	71 015	-9 954
Intérêts minoritaires		-1 551	-983	-2 711	-2 193
Résultat global – part du Groupe		65 802	-8 785	68 304	-12 147

INFORMATION REGLEMENTEE

Bruxelles, embargo jusqu'au 31.07.2015, 07:40 CET

2.2. Comptes de résultats consolidés – Schéma analytique

A. RESULTAT NET COURANT (en milliers EUR)	30.06.2015	30.06.2014
Revenus locatifs, nets des charges relatives à la location	99 592	97 355
Reprises de loyers cédés et escomptés (élément non monétaire)	5 107	11 333
Charges locatives et taxes non récupérées sur immeubles loués	-3 071	-1 839
Frais de remise en état, nets d'indemnités pour dégâts locatifs	-430	-482
Résultat immobilier	101 198	106 367
Frais techniques	-1 518	-2 644
Frais commerciaux	-399	-462
Charges locatives et taxes sur immeubles non loués	-2 300	-2 126
Résultat immobilier après frais directs des immeubles	96 981	101 135
Frais de gestion immobilière	-6 921	-7 230
Résultat d'exploitation des immeubles	90 060	93 905
Frais généraux de la société	-3 787	-3 589
Résultat d'exploitation (avant résultat sur portefeuille)	86 273	90 316
Produits financiers (hors IAS 39) ¹	2 909	2 844
Charges financières (hors IAS 39) ²	-21 431	-30 533
Revalorisation des instruments financiers (IAS 39)	1 418	-100 892
Quote-part dans le résultat des entreprises associées et co-entreprises	230	699
Impôts	-2 628	-162
Résultat net courant	66 771	-37 728
Intérêts minoritaires	-2 622	-2 012
Résultat net courant – part du Groupe	64 149	-39 740

B. RESULTAT SUR PORTEFEUILLE (en milliers EUR)	30.06.2015	30.06.2014
Résultat sur vente d'immeubles de placement et autres actifs non-financiers	1 956	-22 236
Variations de la juste valeur des immeubles de placement	-8 740	-572
Quote-part dans le résultat des entreprises associées et co-entreprises		128
Autre résultat sur portefeuille	-210	1 137
Résultat sur portefeuille	-6 994	-21 543
Intérêts minoritaires	-89	-192
Résultat sur portefeuille – part du Groupe	-7 083	-21 735

C. RESULTAT NET (en milliers EUR)	30.06.2015	30.06.2014
Résultat net	59 777	-59 271
Intérêts minoritaires	-2 711	-2 204
Résultat net – part du Groupe	57 066	-61 475

¹ IAS 39 compris, au 30.06.2015 et au 30.06.2014, les produits financiers s'élèvent à respectivement 2 909 milliers EUR et 2 844 milliers EUR.

² IAS 39 compris, au 30.06.2015 et au 30.06.2014, les charges financières s'élèvent à respectivement -20 013 milliers EUR et -131 425 milliers EUR.

INFORMATION REGLEMENTEE

Bruxelles, embargo jusqu'au 31.07.2015, 07:40 CET

NOMBRE D' ACTIONS	30.06.2015	30.06.2014
Nombre d'actions ordinaires émises (y inclus actions de trésorerie)	20 344 218	17 337 378
Nombre d'actions ordinaires en circulation	20 293 404	17 290 073
Nombre d'actions ordinaires pris en compte dans le calcul du résultat par action	18 097 941 ¹	17 290 073
Nombre d'actions privilégiées émises	686 008	688 530
Nombre d'actions privilégiées en circulation	686 008	688 530
Nombre d'actions privilégiées pris en compte dans le calcul du résultat par action	686 008	688 530
Nombre total d'actions émises (y inclus actions de trésorerie)	21 030 226	18 025 908
Nombre total d'actions en circulation	20 979 412	17 978 603
Nombre total d'actions pris en compte dans le calcul du résultat par action	18 783 949¹	17 978 603

RESULTAT PAR ACTION (en EUR)	30.06.2015	30.06.2014
Résultat net courant par action – part du Groupe	3,42	-2,21
Résultat sur portefeuille par action – part du Groupe	-0,38	-1,21
Résultat net par action – part du Groupe	3,04	-3,42

RESULTAT DILUE PAR ACTION (en EUR)²	30.06.2015	30.06.2014
Nombre d'actions dilué	19 621 129 ¹	17 290 073
Résultat net dilué par action – part du Groupe	2,49	-3,81

Commentaires sur les comptes de résultats consolidés – Schéma analytique

Les revenus locatifs nets s'élèvent à 99,6 millions EUR au 30.06.2015, en hausse par rapport au 30.06.2014 (97,4 millions EUR). La rubrique « Reprises de loyers cédés et escomptés » passe de 11,3 millions EUR au 30.06.2014 à 5,1 millions EUR au 30.06.2015, principalement suite à la vente de l'immeuble de bureaux North Galaxy intervenue le 12.05.2014. Le résultat immobilier s'élève à 101,2 millions EUR au 30.06.2015, à comparer à 106,4 millions EUR au 30.06.2014, soit une baisse de 4,9 %. La hausse du poste charges locatives et taxes non récupérées sur immeubles loués est attribuable à l'application de la norme IFRIC 21 qui demande de reconnaître le précompte immobilier et les taxes foncières de l'année au 1^{er} janvier de l'année en cours. Si cette norme avait été appliquée au 30.06.2014, le résultat immobilier à cette date se serait élevé à 105,2 millions EUR.

Les frais d'exploitation directs et indirects représentent 0,80 % de la valeur moyenne du patrimoine sous gestion au 30.06.2015, à comparer à 0,85 % au 31.12.2014. Le résultat d'exploitation (avant résultat sur portefeuille) s'établit à 86,3 millions EUR au 30.06.2015, contre 90,3 millions EUR un an auparavant. Si la norme IFRIC 21 avait été appliquée au 30.06.2014, le résultat d'exploitation (avant résultat sur portefeuille) à cette date se serait élevé à 88,4 millions EUR.

¹ Nombre d'actions calculé pro rata temporis pour tenir compte du fait que les 3 004 318 nouvelles actions ordinaires émises en mai 2015 ne participent au résultat de l'exercice 2015 qu'à partir du 12.05.2015.

² Conformément à l'IAS 33, les éléments qui ont un impact relatif sont exclus du calcul du résultat net dilué – part du Groupe. Ainsi, ont été exclus du calcul :

- au 30.06.2015: les obligations convertibles émises en 2013, les ORA et les options sur actions ;
- au 30.06.2014: les obligations convertibles émises en 2011, celles émises en 2013, les ORA et les options sur actions.

INFORMATION REGLEMENTEE

Bruxelles, embargo jusqu'au 31.07.2015, 07:40 CET

Le résultat financier (hors impact IAS 39) s'élève à -18,5 millions EUR au 30.06.2015, à comparer à -27,7 millions EUR au 30.06.2014. Le coût moyen de la dette baisse de 3,7 % au 30.06.2014 à 2,8 % au 30.06.2015, grâce à l'annulation d'options FLOOR intervenue en janvier 2015 et à des refinancements à des conditions avantageuses. Le niveau moyen de la dette s'établit à 1 526,4 millions EUR au 30.06.2015, contre 1 632,0 millions EUR au 30.06.2014.

La rubrique « Revalorisation des instruments financiers » s'établit à 1,4 millions EUR au 30.06.2015. Elle inclut les frais liés à la restructuration des instruments de couverture et l'effet de la revalorisation des instruments financiers pour 9,6 millions EUR, ainsi que l'effet de la revalorisation des obligations convertibles pour -8,2 millions EUR.

Le résultat net courant – part du Groupe s'élève à 64,1 millions EUR au 30.06.2015, à comparer à -39,7 millions EUR au 30.06.2014. Par action, ces chiffres s'établissent à 3,42 EUR au 30.06.2015 et -2,21 EUR au 30.06.2014. Si la norme IFRIC 21 avait été appliquée au 30.06.2014, le résultat net courant – part du Groupe à cette date se serait élevé à -42,0 millions EUR, soit -2,34 EUR par action.

Au sein du résultat sur portefeuille, le résultat sur vente d'immeubles de placement et autres actifs non-financiers s'élève à 2,0 millions EUR au 30.06.2015, à comparer à -22,2 millions EUR au 30.06.2014.

La variation de juste valeur des immeubles de placement s'établit à -8,7 millions EUR au 30.06.2015, à comparer à -0,6 millions EUR au 30.06.2014. La baisse de valeur des immeubles de bureaux à rénover dans un avenir proche est partiellement compensée par une amélioration de la valeur des actifs de santé. A composition constante, la juste valeur des immeubles de placement est en légère baisse par rapport au 31.12.2014 (-0,3 %).

Le résultat net – part du Groupe s'élève à 57,1 millions EUR au 30.06.2015, contre -61,5 millions EUR au 30.06.2014. Par action, ces chiffres s'établissent à 3,04 EUR au 30.06.2015 et -3,42 EUR au 30.06.2014. Si la norme IFRIC 21 avait été appliquée au 30.06.2014, le résultat net – part du Groupe à cette date se serait élevé à -63,8 millions EUR, soit -3,55 EUR par action.

INFORMATION REGLEMENTEE

Bruxelles, embargo jusqu'au 31.07.2015, 07:40 CET

2.3. Bilan consolidé

ACTIF (en milliers EUR)	Notes	30.06.2015	31.12.2014
Actifs non courants		3 476 610	3 410 050
Goodwill	4	118 356	118 356
Immobilisations incorporelles		605	659
Immeubles de placement	4; 10	3 270 791	3 195 773
Autres immobilisations corporelles		394	411
Actifs financiers non courants		2 785	10 933
Créances de location-financement		77 516	78 018
Créances commerciales et autres actifs non courants		38	38
Participations dans des entreprises associées et co-entreprises		6 125	5 862
Actifs courants		93 426	88 962
Actifs détenus en vue de la vente	4	3 305	3 410
Actifs financiers courants		284	498
Créances de location-financement		1 912	1 618
Créances commerciales		23 271	24 781
Créances fiscales et autres actifs courants		14 697	17 505
Trésorerie et équivalents de trésorerie		24 843	17 117
Comptes de régularisation		25 114	24 033
TOTAL DE L'ACTIF		3 570 036	3 499 012

CAPITAUX PROPRES ET PASSIF (en milliers EUR)	Notes	30.06.2015	31.12.2014
Capitaux propres		1 858 598	1 608 965
Capitaux propres attribuables aux actionnaires de la société mère		1 791 343	1 541 971
Capital	11	1 124 258	963 067
Primes d'émission	11	504 210	384 013
Réserves		105 809	247 562
Résultat net de l'exercice	12	57 066	-52 671
Intérêts minoritaires		67 255	66 994
Passif		1 711 438	1 890 047
Passifs non courants		1 153 113	1 303 250
Provisions		17 162	17 658
Dettes financières non courantes		1 037 577	1 148 023
Autres passifs financiers non courants		62 893	102 041
Impôts différés		35 481	35 528
Passifs courants		558 325	586 797
Dettes financières courantes		426 245	473 499
Autres passifs financiers courants		24 542	24 698
Dettes commerciales et autres dettes courantes		88 092	59 850
Comptes de régularisation		19 446	28 750
TOTAL DES CAPITAUX PROPRES ET DU PASSIF		3 570 036	3 499 012

INFORMATION REGLEMENTEE

Bruxelles, embargo jusqu'au 31.07.2015, 07:40 CET

Commentaires sur le bilan consolidé

La valeur d'investissement du portefeuille immobilier¹, telle qu'établie par les experts immobiliers indépendants, s'élève à 3 405,9 millions EUR au 30.06.2015, à comparer à 3 329,2 millions EUR au 31.12.2014. Sa juste valeur, reprise dans le bilan consolidé, par application de la norme IAS 40, s'obtient en déduisant de la valeur d'investissement les frais de transaction. Au 30.06.2015, la juste valeur atteint 3 274,1 millions EUR, à comparer à 3 199,2 millions EUR au 31.12.2014.

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 Silverstone et Pubstone.

2.4. Calcul du ratio d'endettement consolidé

(en milliers EUR)		30.06.2015	31.12.2014
Dettes financières non courantes		1 037 577	1 148 023
Autres passifs financiers non courants (excepté instruments de couverture)	+	85	76
Dettes financières courantes	+	426 245	473 500
Dettes commerciales et autres dettes courantes	+	88 092	59 850
Dette totale	=	1 551 999	1 681 448
Actif total		3 570 036	3 499 012
Instruments de couverture	-	703	1 500
Actif total (excepté instruments de couverture)	/	3 569 333	3 497 513
RATIO D'ENDETTEMENT	=	43,5 %	48,1 %

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

INFORMATION REGLEMENTEE

Bruxelles, embargo jusqu'au 31.07.2015, 07:40 CET

2.5. Tableau des flux de trésorerie (en milliers EUR)

	30.06.2015	30.06.2014
TRESORERIE ET EQUIVALENTS DE TRESORERIE AU DEBUT DE L'EXERCICE	17 116	15 969

ACTIVITÉS OPÉRATIONNELLES		
Résultat net de la période	57 066	-61 475
Extourne des charges et produits d'intérêts	18 875	25 475
Extourne des plus et moins values sur cession d'actifs immobiliers	-1 957	22 236
Extourne des charges et produits sans effet de trésorerie	3 231	89 151
Variation du besoin en fonds de roulement	8 210	1 127
Flux de trésorerie résultant des activités opérationnelles	85 425	76 514

ACTIVITÉS D'INVESTISSEMENT		
Investissements en immobilisations incorporelles et autres immobilisations corporelles	-168	-52
Acquisitions en immeubles de placement	-10 291	-503
Extensions d'immeubles de placement	-11 399	-18 709
Investissements sur immeubles de placement	-13 199	-6 485
Acquisitions de filiales consolidées	-10 323	-1 555
Cessions d'immeubles de placement	15 019	21 221
Cession d'actifs détenus en vue de la vente	103	1 639
Cession de filiales consolidées		198 506
Paieement de l'exit tax		778
Cession et remboursement de créances de location-financement	859	81 572
Autres flux liés aux activités d'investissement	14 201	635
Flux de trésorerie résultant des activités d'investissement	-15 198	277 047

ACTIVITÉS DE FINANCEMENT		
Augmentation de capital	281 056	
Cessions d'actions propres	331	143
Dividendes payés aux actionnaires	-99 842	-73 399
Coupons payés aux minoritaires	-2 904	-285
Coupons payés aux orataires	-700	-2 702
Augmentation des dettes financières	291 884	66 087
Diminution des dettes financières	-495 727	-253 226
Produits financiers encaissés	2 781	2 568
Charges financières décaissées	-21 655	-28 043
Autres flux liés aux activités de financement	-17 724	-56 311
Flux de trésorerie résultant des activités de financement	-62 500	-345 168

TRESORERIE ET EQUIVALENTS DE TRESORERIE EN FIN DE PERIODE	24 843	24 362
--	---------------	---------------

2.6. Etat consolidé des variations des capitaux propres (en milliers EUR)

	Capital	Primes d'émission	Réserves ¹	Résultat net de l'exercice	Capitaux propres Société mère	Intérêts minoritaires	Capitaux propres
AU 01.01.2014	942 825	372 110	241 265	58 737	1 614 937	66 525	1 681 462
Affectation du résultat net 2013			58 737	-58 737			
Eléments directement reconnus en capitaux propres			48 926	-61 475	-12 549	2 193	-10 356
Couverture des flux de trésorerie			49 116		49 116		49 116
Impact sur la juste valeur des frais et droits de mutation estimés intervenant lors de l'aliénation hypothétique des immeubles de placement			-190		-190	-11	-201
Résultat de la période				-61 475	-61 475	2 204	-59 271
Autres			2 150		2 150	245	2 395
SOUS-TOTAL	942 825	372 110	351 078	-61 475	1 604 538	68 963	1 673 501
Emission d'actions	20 536	12 229			32 765		32 765
Acquisitions/Cessions d'actions propres	87	23	34		144		144
Dividendes			-106 165		-106 165	-2 988	-109 153
AU 30.06.2014	963 448	384 362	244 947	-61 475	1 531 282	65 975	1 597 257
Eléments directement reconnus en capitaux propres			2 663	8 804	11 467	1 167	12 634
Couverture des flux de trésorerie			2 683		2 683		2 683
Impact sur la juste valeur des frais et droits de mutation estimés intervenant lors de l'aliénation hypothétique des immeubles de placement			-20		-20	-7	-27
Résultat de la période				8 804	8 804	1 174	9 978
Autres			-104		-104	-114	-218
SOUS-TOTAL	963 448	384 362	247 506	-52 671	1 542 645	67 028	1 609 673
Acquisitions/Cessions d'actions propres	-381	-349	55		-675		-675
Dividendes/Coupons						-34	-34
AU 31.12.2014	963 067	384 013	247 562	-52 671	1 541 971	66 994	1 608 965

¹ Le détail des réserves est illustré aux pages suivantes.

	Capital	Primes d'émission	Réserves ¹	Résultat net de l'exercice	Capitaux propres Société mère	Intérêts minoritaires	Capitaux propres
AU 01.01.2015	963 067	384 013	247 562	-52 671	1 541 971	66 994	1 608 965
Affectation du résultat net 2014			-52 671	52 671			
Eléments directement reconnus en capitaux propres			11 238	57 066	68 304	2 710	71 014
Couverture des flux de trésorerie			11 238		11 238		11 238
Résultat de la période				57 066	57 066	2 710	59 778
Autres			-437		-437	1 156	719
SOUS-TOTAL	963 067	384 013	205 692	57 066	1 609 838	70 860	1 680 698
Emission d'actions	160 997	120 059			281 056		281 056
Acquisitions/Cessions d'actions propres	193	138			331		331
Dividendes/Coupons			-99 882		-99 882	-3 605	-103 487
AU 30.06.2015	1 124 257	504 210	105 810	57 066	1 791 343	67 255	1 858 598

¹ Le détail des réserves est illustré aux pages suivantes.

Détail des réserves (en milliers EUR)

	Réserve du solde positif/négatif des variations de juste valeur des biens immobiliers	Réserve des frais et droits de mutation estimés intervenant lors de l'aliénation hypothétique des immeubles de placement	Réserve du solde des variations de juste valeur des instruments de couverture autorisés auxquels la comptabilité de couverture telle que définie en IFRS est appliquée	Réserve du solde des variations de juste valeur des instruments de couverture autorisés auxquels la comptabilité de couverture telle que définie en IFRS n'est pas appliquée	Réserve disponible	Réserve indisponible	Réserve immunisée	Réserve légale	TOTAL DES RESERVES
AU 01.01.2014	-144 422	-75 715	-88 745	-37 553	582 928	3 037		1 735	241 265
Affectation du résultat net 2013	16 570	-3 087	4 576	23 702	16 735	241			58 737
Eléments directement reconnus en capitaux propres		-190	49 116						48 926
Couverture des flux de trésorerie			49 116						49 116
Impact sur la juste valeur des frais et droits de mutation estimés intervenant lors de l'aliénation hypothétique des immeubles de placement		-190							-190
Autres	1	5 318			-3 243	1 809			2 150
SOUS-TOTAL	-127 851	-73 674	-35 053	-13 851	596 420	5 087		1 735	351 078
Acquisitions/Cessions d'actions propres					34				34
Dividendes					-106 165				-106 165
AU 30.06.2014	-127 851	-73 674	-35 053	-13 851	490 289	5 087			244 947

	Réserve du solde positif/négatif des variations de juste valeur des biens immobiliers	Réserve des frais et droits de mutation estimés intervenant lors de l'aliénation hypothétique des immeubles de placement	Réserve du solde des variations de juste valeur des instruments de couverture autorisés auxquels la comptabilité de couverture telle que définie en IFRS est appliquée	Réserve du solde des variations de juste valeur des instruments de couverture autorisés auxquels la comptabilité de couverture telle que définie en IFRS n'est pas appliquée	Réserve disponible	Réserve indisponible	Réserve immunisée	Réserve légale	TOTAL DES RESERVES
AU 30.06.2014	-127 851	-73 674	-35 053	-13 851	490 289	5 087			244 947
Eléments directement reconnus en capitaux propres		-20	2 683						2 663
Couverture des flux de trésorerie			2 683						2 683
Impact sur la juste valeur des frais et droits de mutation estimés intervenant lors de l'aliénation hypothétique des immeubles de placement		-20							-20
Autres					-69	-34			-103
SOUS-TOTAL	-127 851	-73 694	-32 370	-13 851	490 220	5 053			247 507
Acquisitions/Cessions d'actions propres					55				55
AU 31.12.2014	-127 851	-73 694	-32 370	-13 851	490 275	5 053			247 562

	Réserve du solde positif/négatif des variations de juste valeur des biens immobiliers	Réserve des frais et droits de mutation estimés intervenant lors de l'aliénation hypothétique des immeubles de placement	Réserve du solde des variations de juste valeur des instruments de couverture autorisés auxquels la comptabilité de couverture telle que définie en IFRS est appliquée	Réserve du solde des variations de juste valeur des instruments de couverture autorisés auxquels la comptabilité de couverture telle que définie en IFRS n'est pas appliquée	Réserve disponible	Réserve indisponible	Réserve immunisée	Réserve légale	TOTAL DES RESERVES
AU 01.01.2015	-127 851	-73 694	-32 370	-13 851	490 275	5 053			247 562
Affectation du résultat net 2014	-29 390	-3 261	-10 512	-71 324	61 499	317			-52 671
Eléments directement reconnus en capitaux propres		534	11 238		-534				11 238
Couverture des flux de trésorerie			11 238						11 238
Impact sur la juste valeur des frais et droits de mutation estimés intervenant lors de l'aliénation hypothétique des immeubles de placement		534			-534				
Autres					-258	-179			-439
SOUS-TOTAL	-157 241	-76 421	-31 644	-85 175	550 982	5 191			205 692
Dividendes					-99 882				-99 882
AU 30.06.2015	-157 241	-76 421	-31 644	-85 175	451 100	5 191			105 810

INFORMATION REGLEMENTEE

Bruxelles, embargo jusqu'au 31.07.2015, 07:40 CET

2.7. Notes sur les comptes consolidés

Note 1. Informations générales

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

Les comptes semestriels consolidés de Cofinimmo SA clôturés au 30.06.2015 comprennent la Société et ses filiales (« le Groupe »). Le périmètre de consolidation a évolué depuis le 31.12.2014 (voir Note 14).

Les comptes consolidés semestriels ont été arrêtés par le Conseil d'Administration du 30.07.2015. Le commissaire Deloitte, Reviseurs d'Entreprises, représenté par Monsieur Frank Verhaegen, a clôturé ses travaux de revue limitée et a confirmé que les informations comptables reprises dans le présent Rapport Financier Semestriel n'appellent aucune réserve de sa part et concordent avec les états financiers arrêtés par le Conseil d'Administration.

Note 2. Méthodes comptables significatives

Les états financiers consolidés semestriels ont été préparés conformément au référentiel IFRS (*International Financial Reporting Standards*) tel qu'adopté dans l'Union européenne, et conformément à la norme IAS 34, *Information Financière Intermédiaire*.

Les principes et méthodes comptables adoptés pour l'établissement des états financiers intermédiaires sont identiques à ceux utilisés dans les états financiers annuels relatifs à l'exercice 2014, sauf en ce qui concerne la comptabilisation des droits de mutation et celle du précompte immobilier et des taxes foncières.

- Comptabilisation des droits de mutation
Selon la méthode comptable appliquée jusqu'en 2014, lors d'une acquisition ou lors d'un investissement, les droits de mutation appliqués lors d'une hypothétique cession ultérieure étaient directement comptabilisés dans les fonds propres. Toute variation de juste valeur des immeubles en cours d'exercice était reconnue en compte de résultats. Depuis le 01.01.2015, les droits de mutation lors d'une acquisition ou d'un investissement, ainsi que toute variation de juste valeur des immeubles au cours de l'exercice, sont reconnus directement en compte de résultats¹. Cofinimmo a opté pour ce changement de méthode comptable en vue (i) de simplifier la méthode comptable de reconnaissance des droits de mutation et (ii) de s'aligner sur les pratiques d'autres REIT (Real Estate Investment Trust) en Belgique et à l'étranger.
- Comptabilisation du précompte immobilier et des taxes foncières (IFRIC 21)
Selon la méthode comptable appliquée jusqu'en 2014, le précompte immobilier et les taxes foncières dus par le Groupe étaient comptabilisés dans les comptes consolidés pro rata temporis au cours de l'exercice. Depuis 2015, ils sont intégralement reconnus dans les états financiers au 1^{er} janvier². Ce changement de méthode comptable résulte de l'application de la norme IFRIC 21, relative à la date de comptabilisation des droits et taxes. Cette comptabilisation ne peut plus être étalée dans les comptes intermédiaires, sauf à ce que le fait générateur intervienne progressivement. Pour Cofinimmo, l'effet de

¹ Les droits de mutation comptabilisés avant le 01.01.2015 selon l'ancienne méthode ne sont pas retraités.

² Les chiffres au 30.06.2014 repris dans ce Rapport Financier Semestriel n'ont pas été retraités. Les annexes 4.3, 4.4 et 4.5 de ce document reprennent toutefois les résultats au 30.06.2014 retraités pour tenir compte de la norme IFRIC 21.

INFORMATION REGLEMENTEE

Bruxelles, embargo jusqu'au 31.07.2015, 07:40 CET

cette norme porte essentiellement sur la part non refacturable du précompte immobilier et des taxes foncières. Elle est sans impact sur les comptes annuels mais modifie le rythme de reconnaissance de la marge locative au cours des publications intermédiaires.

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

Note 3. Gestion du risque opérationnel et financier

Les risques identifiés et décrits dans le Rapport Financier Annuel 2014 restent en substance ceux auxquels est confronté le Groupe au 30.06.2015. La maîtrise de ces risques a été effectuée avec les mêmes moyens et selon les mêmes critères durant le semestre qu'au cours de l'exercice précédent.

Note 4. Information sectorielle (x 1 000 EUR) – Portefeuille global¹

COMPTES DE RESULTATS	Bureaux		Immobilier de santé		Immobilier de réseaux de distribution		Autres		Montants non affectés		TOTAL	
	2015	2014	2015	2014	2015	2014	2015	2014	2015	2014	2015	2014
AU 30.06												
Résultat locatif net	42 149	48 552	42 701	40 013	18 870	19 136	979	986			104 699	108 688
Résultat immobilier après frais directs des immeubles	35 549	42 021	42 522	39 770	17 995	18 432	915	912			96 981	101 135
Frais de gestion immobilière									-6 921	-7 230	-6 921	-7 230
Frais généraux de la société									-3 787	-3 589	-3 787	-3 589
Résultat sur vente d'immeubles de placement et autres actifs non-financiers	1 854	-22 572		-6	102	342					1 956	-22 236
Variations de la juste valeur des immeubles de placement	-18 730	-10 380	10 363	7 528	-325	1 644	-48	636			-8 740	-572
Autre résultat sur portefeuille			67		-47	203			-154	132	-134	335
Résultat d'exploitation											79 355	67 843
Résultat financier									-17 104	-128 581	-17 104	-128 581
Quote-part dans le résultat des entreprises associées et co-entreprises							230	827			230	827
Impôt	-149		6	732	67	70			-2 628	-162	-2 704	640
RESULTAT NET											59 777	-59 271
RESULTAT NET – PART DU GROUPE											57 066	-61 475

BILAN	Bureaux		Immobilier de santé		Immobilier de réseaux de distribution		Autres		Montants non affectés		TOTAL	
	2015	2014	2015	2014	2015	2014	2015	2014	2015	2014	2015	2014
AU 30.06/31.12												
Actif												
Goodwill			26 929	26 929	91 427	91 427					118 356	118 356
Immeubles de placement, dont :	1 294 243	1 311 976	1 417 686	1 325 128	532 797	532 558	26 065	26 111			3 270 791	3 195 773
<i>Projets de développement</i>	70 989	65 701	36 575	21 440	545	200	1 637	1 625			109 746	88 966
<i>Immobilisations à usage propre</i>	8 847	8 875									8 847	8 875
Actifs détenus en vue de la vente			2 430	2 430	875	980					3 305	3 410
Autres actifs									177 584	181 473	177 584	181 473
TOTAL DE L'ACTIF											3 570 036	3 499 012
Capitaux propres et Passif												
Capitaux propres									1 858 598	1 608 965	1 858 598	1 608 965
<i>Capitaux propres attribuables aux actionnaires de la société mère</i>									1 791 343	1 541 971	1 791 343	1 541 971
<i>Intérêts minoritaires</i>									67 256	66 994	67 256	66 994
Passif									1 711 438	1 890 047	1 711 438	1 890 047
TOTAL CAPITAUX PROPRES ET PASSIF											3 570 036	3 499 012

¹ Au 30.06.2015, le centre de sport et de bien-être La Rasante, situé Rue Sombre à Bruxelles, a été transféré de la rubrique 'Autres' vers la rubrique 'Immobilier de santé'. Les chiffres relatifs à 2014 ont également été retraités en ce sens afin de permettre une meilleure comparaison avec les chiffres relatifs à 2015.

Note 4. Information sectorielle (x 1 000 EUR) – Bureaux

COMPTES DE RESULTATS	Bruxelles CBD ¹		Bruxelles Décentralisé		Bruxelles Périphérie		Anvers		Autres Régions		TOTAL	
	2015	2014	2015	2014	2015	2014	2015	2014	2015	2014	2015	2014
AU 30.06												
Résultat locatif net	11 037	16 600	20 375	20 752	4 544	5 264	2 327	2 106	3 866	3 830	42 149	48 552
Résultat immobilier après frais directs des immeubles	9 181	14 937	17 041	16 736	3 695	4 750	1 960	1 760	3 672	3 838	35 549	42 021
Frais de gestion immobilière												
Frais généraux de la société												
Résultat sur vente d'immeubles de placement et autres actifs non-financiers	1 678	-23 042	176	470							1 854	-22 572
Variations de la juste valeur des immeubles de placement	2 169	6 439	-19 197	-19 585	-1 688	1 627	-5	-201	-9	1 340	-18 730	-10 380
Autre résultat sur portefeuille												
Résultat d'exploitation												
Résultat financier												
Quote-part dans le résultat des entreprises associées et co-entreprises												
Impôt	-149										-149	
RESULTAT NET												
RESULTAT NET – PART DU GROUPE												

BILAN	Bruxelles CBD ¹		Bruxelles Décentralisé		Bruxelles Périphérie		Anvers		Autres Régions		TOTAL	
	2015	2014	2015	2014	2015	2014	2015	2014	2015	2014	2015	2014
AU 30.06/31.12												
Actif												
Goodwill												
Immeubles de placement, dont :	431 455	426 669	542 591	564 576	140 356	142 043	65 500	65 410	114 341	113 278	1 294 243	1 311 976
<i>Projets de développement</i>	51 680	47 751	18 484	17 144	349	340	476	464			70 989	65 701
<i>Immobilisations à usage propre</i>			8 847	8 875							8 847	8 875
Actifs détenus en vue de la vente												
Autres actifs												
TOTAL DE L'ACTIF												
Capitaux propres et Passif												
Capitaux propres												
<i>Capitaux propres attribuables aux actionnaires de la société mère</i>												
<i>Intérêts minoritaires</i>												
Passif												
TOTAL CAPITAUX PROPRES ET PASSIF												

¹ Central Business District.

Note 4. Information sectorielle (x 1 000 EUR) – Immobilier de santé

COMPTES DE RESULTATS	Allemagne		Belgique		France		Pays-Bas		TOTAL	
	2015	2014	2015	2014	2015	2014	2015	2014	2015	2014
AU 30.06										
Résultat locatif net	690		26 452	25 298	12 433	14 123	3 126	592	42 701	40 013
Résultat immobilier après frais directs des immeubles	690		26 459	25 175	12 342	14 023	3 031	572	42 522	39 770
Frais de gestion immobilière										
Frais généraux de la société										
Résultat sur vente d'immeubles de placement et autres actifs non-financiers						-6				-6
Variations de la juste valeur des immeubles de placement	1 069		7 059	7 252	-112	639	2 347	-363	10 363	7 528
Autre résultat sur portefeuille					171		-104		67	
Résultat d'exploitation										
Résultat financier										
Quote-part dans le résultat des entreprises associées et co-entreprises										
Impôt					6	732			6	732
RESULTAT NET										
RESULTAT NET – PART DU GROUPE										

BILAN	Allemagne		Belgique		France		Pays-Bas		TOTAL	
	2015	2014	2015	2014	2015	2014	2015	2014	2015	2014
AU 30.06/31.12										
Actif										
Goodwill					26 929	26 929			26 929	26 929
Immeubles de placement, dont :	66 013	11 400	884 383	859 690	377 442	377 017	89 848	77 020	1 417 686	1 325 128
<i>Projets de développement</i>			29 435	16 280	4 530	4 030	2 610	1 130	36 575	21 440
<i>Immobilisations à usage propre</i>										
Actifs détenus en vue de la vente					2 430	2 430			2 430	2 430
Autres actifs										
TOTAL DE L'ACTIF										
Capitaux propres et Passif										
Capitaux propres										
<i>Capitaux propres attribuables aux actionnaires de la société mère</i>										
<i>Intérêts minoritaires</i>										
Passif										
TOTAL CAPITAUX PROPRES ET PASSIF										

Note 4. Information sectorielle (x 1 000 EUR) – Immobilier de réseaux de distribution

COMPTE DE RESULTATS	Pubstone - Belgique		Pubstone - Pays-Bas		Cofinimur I - France		TOTAL	
	2015	2014	2015	2014	2015	2014	2015	2014
AU 30.06								
Résultat locatif net	9 869	9 990	5 138	5 155	3 863	3 991	18 870	19 136
Résultat immobilier après frais directs des immeubles	9 514	9 736	4 771	4 843	3 710	3 853	17 995	18 432
Frais de gestion immobilière								
Frais généraux de la société								
Résultat sur vente d'immeubles de placement et autres actifs non-financiers	202	342	-98		-2		103	342
Variations de la juste valeur des immeubles de placement	-550	1 513	-284	-849	509	980	-325	1 644
Autre résultat sur portefeuille	-2		-45	203			-47	203
Résultat d'exploitation								
Résultat financier								
Quote-part dans le résultat des entreprises associées et co-entreprises								
Impôt			67	70			67	70
RESULTAT NET								
RESULTAT NET – PART DU GROUPE								

BILAN	Pubstone - Belgique		Pubstone - Pays-Bas		Cofinimur I - France		TOTAL	
	2015	2014	2015	2014	2015	2014	2015	2014
AU 30.06/31.12								
Actif								
Goodwill	55 777	55 777	35 650	35 650			91 427	91 427
Immeubles de placement, dont :	271 991	272 202	149 060	149 396	111 746	110 960	532 797	532 558
<i>Projets de développement</i>					545	201	545	200
<i>Immobilisations à usage propre</i>								
Actifs détenus en vue de la vente					875	980	875	980
Autres actifs								
TOTAL DE L'ACTIF								
Capitaux propres et Passif								
Capitaux propres								
<i>Capitaux propres attribuables aux actionnaires de la société mère</i>								
<i>Intérêts minoritaires</i>								
Passif								
TOTAL CAPITAUX PROPRES ET PASSIF								

Note 4. Information sectorielle (x 1 000 EUR) – Autres

COMPTE DE RESULTATS	Bruxelles CBD ¹		Bruxelles Décentralisé		Bruxelles Périphérie		Anvers		Autres Régions		TOTAL	
	2015	2014	2015	2014	2015	2014	2015	2014	2015	2014	2015	2014
AU 30.06												
Résultat locatif net			41	41	302	315	4		633	631	980	987
Résultat immobilier après frais directs des immeubles					301	315	3		611	597	915	912
Frais de gestion immobilière												
Frais généraux de la société												
Résultat sur vente d'immeubles de placement et autres actifs non-financiers												
Variations de la juste valeur des immeubles de placement					-42	-316	1		-8	952	-49	636
Autre résultat sur portefeuille												
Résultat d'exploitation												
Résultat financier												
Quote-part dans le résultat des entreprises associées et co-entreprises									230	827	230	827
Impôt												
RESULTAT NET												
RESULTAT NET – PART DU GROUPE												

BILAN	Bruxelles CBD ¹		Bruxelles Décentralisé		Bruxelles Périphérie		Anvers		Autres Régions		TOTAL	
	2015	2014	2015	2014	2015	2014	2015	2014	2015	2014	2015	2014
AU 30.06/31.12												
Actif												
Goodwill												
Immeubles de placement, dont :					6 354	6 394	154	153	19 557	19 564	26 065	26 111
<i>Projets de développement</i>					1 638	1 625					1 638	1 625
<i>Immobilisations à usage propre</i>												
Actifs détenus en vue de la vente												
Autres actifs												
TOTAL DE L'ACTIF												
Capitaux propres et Passif												
Capitaux propres												
<i>Capitaux propres attribuables aux actionnaires de la société mère</i>												
<i>Intérêts minoritaires</i>												
Passif												
TOTAL CAPITAUX PROPRES ET PASSIF												

¹ Central Business District.

INFORMATION REGLEMENTEE

Bruxelles, embargo jusqu'au 31.07.2015, 07:40 CET

Note 5. Revenus locatifs et charges relatives à la location (x 1 000 EUR)

	30.06.2015	30.06.2014
Revenus locatifs		
Revenu potentiel brut ¹	106 757	104 406
Vacance locative ²	-5 295	-5 816
Loyers³	101 462	98 590
Gratuités locatives	-1 734	-1 544
Concessions accordées aux locataires	-285	-348
Indemnités de rupture anticipée de bail ⁴	118	687
SOUS-TOTAL	99 561	97 385
Reprises de loyers cédés et escomptés	5 107	11 333
Charges relatives à la location		
Loyer à payer sur locaux pris en location	-45	-43
Réductions de valeur sur créances commerciales	76	
Reprises de réductions de valeur sur créances commerciales		13
SOUS-TOTAL	31	-30
TOTAL	104 699	108 688

La méthode de classification et de traitement des revenus et charges locatifs est décrite de manière détaillée dans le Rapport Financier Annuel 2014 à la page 154.

Note 6. Revenus financiers (x 1 000 EUR)

	30.06.2015	30.06.2014
Intérêts et dividendes reçus ⁵	534	508
Redevances de location-financement et similaires	2 375	2 154
Autres revenus financiers		182
TOTAL	2 909	2 844

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

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

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

⁴ Les indemnités de rupture sont comptabilisées en une fois dans les comptes de résultats, conformément à l'IAS 17.50.

⁵ Le montant des dividendes reçus est nul au 30.06.2015.

INFORMATION REGLEMENTEE

Bruxelles, embargo jusqu'au 31.07.2015, 07:40 CET

Note 7. Charges d'intérêts nettes (x 1 000 EUR)

	30.06.2015	30.06.2014
Intérêts nominaux sur emprunts au coût amorti	-12 553	-17 637
Emprunts bilatéraux - taux flottant	-2 932	-3 994
Billets de trésorerie - taux flottant	-594	-439
Crédits d'investissement - taux flottant ou fixe	-306	-320
Obligations - taux fixe	-4 143	-8 306
Obligations convertibles	-4 578	-4 578
Reconstitution du nominal des dettes financières	-361	-426
Charges résultant d'instruments de couverture autorisés	-8 705	-10 481
Instruments de couverture autorisés auxquels la comptabilité de couverture est appliquée	-3 250	-7 817
Instruments de couverture autorisés auxquels la comptabilité de couverture n'est pas appliquée	-5 455	-2 664
Produits résultant d'instruments de couverture autorisés	1 961	
Instruments de couverture autorisés auxquels la comptabilité de couverture est appliquée	51	
Instruments de couverture autorisés auxquels la comptabilité de couverture n'est pas appliquée	1 910	
Autres charges d'intérêts	-1 830	-1 771
TOTAL	-21 488	-30 315

Note 8. Autres charges financières (x 1 000 EUR)

	30.06.2015	30.06.2014
Frais bancaires et autres commissions	-168	-112
Autres	225	-107
Intérêts sur avances	353	-3
Autres	-128	-104
TOTAL	57	-219

INFORMATION REGLEMENTEE

Bruxelles, embargo jusqu'au 31.07.2015, 07:40 CET

Note 9. Variations de la juste valeur des actifs et passifs financiers (x 1 000 EUR)

	30.06.2015	30.06.2014
Instruments de couverture autorisés auxquels la comptabilité de couverture est appliquée	-6 392	-56 509
Variation de la juste valeur des instruments de couverture autorisés auxquels la comptabilité de couverture est appliquée	-46	-320
Impact du recyclage en comptes de résultats des instruments de couverture pour lesquels la relation au risque a pris fin	-6 347	-56 189
Instruments de couverture autorisés auxquels la comptabilité de couverture n'est pas appliquée	4 931	-44 383
Variation de la juste valeur des instruments de couverture autorisés auxquels la comptabilité de couverture n'est pas appliquée	13 091	-34 079
Obligations convertibles	-8 160	-10 304
TOTAL	-1 462	-100 892

Note 10. Immeubles de placement (x 1 000 EUR)

	30.06.2015	31.12.2014
Catégorie d'actifs	Niveau 3 ¹	Niveau 3 ¹
Immeubles disponibles à la location	3 152 197	3 097 932
Projets de développement	109 746	88 966
Immobilisations à usage propre	8 848	8 875
TOTAL²	3 270 791	3 195 773

Immeubles disponibles à la location (x 1 000 EUR)

	30.06.2015	31.12.2014
Catégorie d'actifs	Niveau 3 ¹	Niveau 3 ¹
AU 01.01	3 097 932	3 199 030
Dépenses capitalisées	4 004	15 240
Acquisitions	60 261	66 693
Transferts de/à Projets de développement	-3 172	73 648
Ventes/Cessions (juste valeur des actifs vendus/cédés)	-5 310	-272 274
Reprises de loyers cédés	5 107	15 931
Augmentation/Diminution de la juste valeur	-6 625	-336
AU 30.06/31.12	3 152 197	3 097 932

¹ Selon IFRS 13, la base des évaluations conduisant aux justes valeurs peut être qualifiée de :

Niveau 1 : prix cotés observables sur des marchés actifs ;

Niveau 2 : données observables autres que les prix cotés inclus dans le niveau 1 ;

Niveau 3 : données non observables.

² Y compris la juste valeur des immeubles de placement faisant l'objet de cession de créances.

INFORMATION REGLEMENTEE

Bruxelles, embargo jusqu'au 31.07.2015, 07:40 CET

Projets de développement (x 1 000 EUR)

	30.06.2015	31.12.2014
Catégorie d'actifs	Niveau 3 ¹	Niveau 3 ¹
AU 01.01	88 966	130 533
Investissements	29 229	47 858
Acquisitions	767	4 705
Transferts de/aux Immeubles disponibles à la location	3 172	-73 648
Ventes/Cessions (juste valeur des actifs vendus/cédés)	-14 034	-15 646
Augmentation/Diminution de la juste valeur	1 646	-4 836
AU 30.06/31.12	109 746	88 966

Immobilisations à usage propre (x 1 000 EUR)

	30.06.2015	31.12.2014
Catégorie d'actifs	Niveau 3 ¹	Niveau 3 ¹
AU 01.01	8 875	9 146
Investissements		14
Augmentation/Diminution de la juste valeur	-27	-285
AU 30.06/31.12	8 848	8 875

¹ Selon IFRS 13, la base des évaluations conduisant aux justes valeurs peut être qualifiée de :
Niveau 1 : prix cotés observables sur des marchés actifs ;
Niveau 2 : données observables autres que les prix cotés inclus dans le niveau 1 ;
Niveau 3 : données non observables.

Note 11. Instruments financiers (x 1 000 EUR)

	30.06.2015					
	Désignés dans une relation de couverture	Désignés à la juste valeur par le biais du résultat net	Détenus à des fins de transaction	Prêts, créances et passifs financiers au coût amorti	Juste valeur	Qualification des justes valeurs
Actifs financiers non courants	419			86 046	114 611	
Instruments de couverture	419				419	
CAP	419				419	Niveau 2
FLOOR						
IRS						
Crédits et créances				83 679	111 825	
Prêts à des entreprises associées				6 125	6 125	Niveau 2
Créances non courantes de location-financement				77 516	105 662	Niveau 2
Créances commerciales et autres actifs non courants				38	38	Niveau 2
Autres actifs financiers non courants				2 367	2 367	Niveau 2
Actifs financiers courants			284	64 722	66 518	
Instruments de couverture			284		284	
CAP						
FLOOR						
IRS			284		284	Niveau 2
Crédits et créances				39 879	41 391	
Créances courantes de location-financement				1 912	3 424	Niveau 2
Créances commerciales				23 270	23 270	Niveau 2
Créances fiscales et autres actifs non-courants				14 697	14 697	Niveau 2
Trésorerie et équivalents de trésorerie				24 843	24 843	Niveau 2
TOTAL	419		284	150 768	181 129	

	30.06.2015					
	Désignés dans une relation de couverture	Désignés à la juste valeur par le biais du résultat net	Détenus à des fins de transaction	Prêts, créances et passifs financiers au coût amorti	Juste valeur	Qualification des justes valeurs
Passifs financiers non courants	62 809	211 996		825 664	1 100 469	
Dettes financières non courantes		211 996		821 822	1 033 818	
<i>Obligations</i>				379 376	379 376	Niveau 2
<i>Billets de trésorerie – taux fixe</i>				26 000	26 000	Niveau 2
<i>Obligations convertibles et ORA</i>		211 996			211 996	Niveau 1
<i>Dette bancaire</i>				409 978	409 978	Niveau 2
<i>Garanties locatives reçues</i>				6 468	6 468	Niveau 2
Autres passifs financiers non-courants	62 809			3 842	66 651	
<i>CAP</i>	31				31	Niveau 2
<i>FLOOR</i>	11 789				11 789	Niveau 2
<i>IRS</i>	50 989				50 989	Niveau 2
<i>Autres passifs financiers non courants</i>				3 842	3 842	Niveau 2
Passifs financiers courants	24 542	177 556		336 782	538 870	
Dettes financières courantes		177 556		248 690	426 236	
<i>Obligations convertibles</i>		177 556			177 556	Niveau 1
<i>Billets de trésorerie – taux fix</i>				5 000	5 000	Niveau 2
<i>Billets de trésorerie – taux flottant</i>				203 100	203 100	Niveau 2
<i>Dette bancaire</i>				40 558	40 558	Niveau 2
<i>Location-financement</i>				10		
<i>Autres dettes financières courantes</i>				22	22	Niveau 2
Autres passifs financiers courants	24 542				24 542	
<i>CAP</i>						Niveau 2
<i>FLOOR</i>	3 289				3 289	Niveau 2
<i>IRS</i>	21 253				21 253	Niveau 2
Dettes commerciales et autres dettes courantes				88 092	88 092	Niveau 2
TOTAL	87 351	389 552		1 162 446	1 639 338	

	30.06.2014					
	Désignés dans une relation de couverture	Désignés à la juste valeur par le biais du résultat net	Détenus à des fins de transaction	Prêts, créances et passifs financiers au coût amorti	Juste valeur	Qualification des justes valeurs
Actifs financiers non courants	685			93 957	110 751	
Instruments de couverture	685			10 152	10 837	
<i>CAP</i>	551				551	<i>Niveau 2</i>
<i>FLOOR</i>						
<i>IRS</i>	134				134	<i>Niveau 2</i>
<i>Autres</i>				10 152	10 152	<i>Niveau 2</i>
Crédits et créances				83 805	99 914	
<i>Prêts à des entreprises associées</i>				5 662	5 662	<i>Niveau 2</i>
<i>Créances non courantes de location-financement</i>				78 104	94 213	<i>Niveau 2</i>
<i>Créances commerciales et autres actifs non courants</i>				39	39	<i>Niveau 2</i>
Actifs financiers courants			4 305	50 353	54 994	
Instruments de couverture			4 305		4 305	
<i>CAP</i>						
<i>FLOOR</i>						
<i>IRS</i>			4 305		4 305	<i>Niveau 2</i>
Crédits et créances				50 353	50 689	
<i>Créances courantes de location-financement</i>				1 630	1 966	<i>Niveau 2</i>
<i>Créances commerciales</i>				24 361	24 361	<i>Niveau 2</i>
<i>Trésorerie et équivalents de trésorerie</i>				24 362	24 362	<i>Niveau 2</i>
TOTAL	685		4 305	144 310	165 745	

	30.06.2014					
	Désignés dans une relation de couverture	Désignés à la juste valeur par le biais du résultat net	Détenus à des fins de transaction	Prêts, créances et passifs financiers au coût amorti	Juste valeur	Qualification des justes valeurs
Passifs financiers non courants	67 793	387 391		716 547	1 171 888	
Dettes financières non courantes		387 391		716 547	1 104 095	
<i>Obligations</i>				190 000	190 157	Niveau 2
<i>Billets de trésorerie – taux fixe</i>				5 000	5 000	Niveau 2
<i>Obligations convertibles et ORA</i>		387 391			387 391	Niveau 1
<i>Dettes bancaires</i>				514 655	514 655	Niveau 2
<i>Garanties locatives reçues</i>				6 892	6 892	Niveau 2
Autres passifs financiers non-courants	67 793				67 793	
<i>CAP</i>	285				285	Niveau 2
<i>FLOOR</i>	32 420				32 420	Niveau 2
<i>IRS</i>	35 088				35 088	Niveau 2
Passifs financiers courants	6 192	201 108	20 479	395 335	623 114	
Dettes financières courantes		201 108		318 431	519 539	
<i>Obligations</i>		201 108			201 108	Niveau 2
<i>Billets de trésorerie – taux flottant</i>				177 950	177 950	Niveau 2
<i>Dettes bancaires</i>				140 450	140 450	Niveau 2
<i>Autres</i>				31	31	Niveau 2
Autres passifs financiers courants	6 192		20 479		26 671	
<i>CAP</i>						
<i>FLOOR</i>	6 192				6 192	Niveau 2
<i>IRS</i>			20 479		20 479	Niveau 2
Dettes commerciales et autres dettes courantes				76 904	76 904	Niveau 2
TOTAL	73 985	588 499	20 479	1 111 882	1 795 002	

INFORMATION REGLEMENTEE

Bruxelles, embargo jusqu'au 31.07.2015, 07:40 CET

Catégories d'instruments financiers

La juste valeur est estimée :

- à la valeur comptable pour les créances et dettes commerciales, et les prêts et dettes à taux variable ;
- sur base des cash flows futurs actualisés aux taux de marché adaptés pour les créances de location-financement ;
- par référence à un prix coté sur un marché actif pour les obligations cotées (retail bonds et placements privés).

Instruments financiers désignés comme étant à la juste valeur par le biais du résultat net

Les instruments financiers qui sont évalués, après la comptabilisation initiale, à la juste valeur au bilan, peuvent être présentés selon trois niveaux (1 à 3) correspondant chacun à un degré d'observabilité de la juste valeur :

- Les évaluations de la juste valeur de **niveau 1** sont celles qui sont établies d'après des prix (non ajustés) cotés sur des marchés actifs pour des actifs ou des passifs identiques.
- Les évaluations de la juste valeur de **niveau 2** sont celles qui sont établies d'après des données autres que les prix cotés visés au niveau 1, qui sont observables pour l'actif ou le passif concerné, soit directement (à savoir des prix) ou indirectement (à savoir des données dérivées de prix).
- Les évaluations de la juste valeur de **niveau 3** sont celles qui sont établies d'après des techniques d'évaluation qui comprennent des données relatives à l'actif ou au passif qui ne sont pas basées sur des données observables de marché (données non observables).

Niveau 1

Les obligations convertibles émises par Cofinimmo sont de niveau 1.

Niveau 2

Les actifs et passifs financiers ainsi que les instruments financiers dérivés détenus à la juste valeur par Cofinimmo sont tous de niveau 2, sauf les obligations convertibles émises par Cofinimmo qui sont de niveau 1.

Leur juste valeur est établie de la manière suivante :

- Juste valeur des actifs et passifs financiers
La juste valeur des actifs et des passifs financiers dont les termes et conditions sont standards et qui sont négociés sur des marchés actifs et liquides est établie en fonction des cours du marché.
- Juste valeur des participations dans des entreprises associées et co-entreprises
La juste valeur est déterminée sur base de la quote-part dans la société associée et de laquelle tous les actifs sont valorisés à la juste valeur.
- Juste valeur des instruments financiers dérivés de couverture
La juste valeur des instruments dérivés est calculée en fonction des cours du marché. Lorsque de tels cours ne sont pas disponibles, des analyses des flux de trésorerie actualisés fondées sur la courbe de rendement applicable à l'égard de la durée des instruments sont utilisées en ce qui a trait aux dérivés non optionnels, et des modèles d'évaluation des options sont utilisés en ce qui a trait aux dérivés optionnels. Les swaps de taux d'intérêt sont évalués selon la valeur actualisée des flux de trésorerie estimés et actualisés conformément aux courbes de rendement applicables obtenues à partir des taux d'intérêt du marché.

Niveau 3

Cofinimmo ne détient actuellement aucun instrument financier identifié en tant que niveau 3.

INFORMATION REGLEMENTEE

Bruxelles, embargo jusqu'au 31.07.2015, 07:40 CET

Il n'y a pas eu de transferts d'actifs entre les différentes catégories de juste valeur.

Une description des risques financiers peut être trouvée sous le chapitre '1.11. Gestion des risques' de ce Rapport Financier Semestriel.

Couverture de taux d'intérêt

Cofinimmo a annulé au mois de janvier 2015 des options FLOOR:

- assorties d'un taux strike à 3 %,
- pour un montant notionnel de 200 millions EUR,
- maturité à fin 2017.

En mai 2015, Cofinimmo a annulé des options CAP:

- assorties d'un taux strike à 4,25 %,
- pour un montant notionnel de 200 millions EUR,
- maturité à fin 2015.

Note 12. Capital et primes d'émission

(en nombre)	Actions ordinaires		Actions privilégiées convertibles		TOTAL	
Nombre d'actions (A)	30.06.2015	31.12.2014	30.06.2015	31.12.2014	30.06.2015	31.12.2014
AU 01.01	17 339 423	16 954 002	686 485	688 682	18 025 908	17 642 684
Augmentation de capital	3 004 318				3 004 318	
Augmentation de capital résultant du dividende optionnel		383 224				383 224
Conversion d'actions privilégiées en actions ordinaires	477	2 197	-477	-2 197		
AU 30.06/31.12	20 344 218	17 339 423	686 008	686 485	21 030 226	18 025 908

Nombre d'actions propres détenues par le Groupe (B)	30.06.2015	31.12.2014	30.06.2015	31.12.2014	30.06.2015	31.12.2014
AU 01.01	54 414	48 917			54 414	48 917
Actions propres vendues/acquises – net	-3 600	5 497			-3 600	5 497
AU 30.06/31.12	50 814	54 414			50 814	54 414

Nombre d'actions en circulation (A-B)	30.06.2015	31.12.2014	30.06.2015	31.12.2014	30.06.2015	31.12.2014
AU 01.01	17 285 009	16 905 085	686 485	688 682	17 971 494	17 593 767
AU 30.06/31.12	20 293 404	17 285 009	686 008	686 485	20 979 412	17 971 494

(x 1 000 EUR)	Actions ordinaires		Actions privilégiées convertibles		TOTAL	
Capital	30.06.2015	31.12.2014	30.06.2015	31.12.2014	30.06.2015	31.12.2014
AU 01.01	926 458	906 099	36 609	36 726	963 067	942 825
Actions propres vendues/acquises – net	193	-294			193	-294
Augmentation de capital	160 997				160 997	
Augmentation de capital résultant du dividende optionnel		20 536				20 536
Conversion d'actions privilégiées en actions ordinaires	25	117	-25	-117		
AU 30.06/31.12	1 087 674	926 458	36 584	36 609	1 124 257	963 067

Primes d'émission	30.06.2015	31.12.2014	30.06.2015	31.12.2014	30.06.2015	31.12.2014
AU 01.01	347 818	335 799	36 195	36 311	384 013	372 110
Actions propres vendues/acquises – net	139	-326			139	-326
Augmentation de capital	120 059				120 059	
Augmentation de capital résultant du dividende optionnel		12 229				12 229
Conversion d'actions privilégiées en actions ordinaires	25	116	-25	-116		
AU 30.06/31.12	468 041	347 818	36 170	36 195	504 210	384 013

INFORMATION REGLEMENTEE

Bruxelles, embargo jusqu'au 31.07.2015, 07:40 CET

Note 13. Résultat par action

(x 1 000 EUR)	30.06.2015	30.06.2014
Résultat net courant attribuable aux actions ordinaires et privilégiées	64 149	-39 740
Résultat net courant de la période	66 771	-37 728
Intérêts minoritaires	-2 622	-2 012
Résultat sur portefeuille attribuable aux actions ordinaires et privilégiées	-7 083	-21 735
Résultat sur portefeuille de la période	-6 994	-21 543
Intérêts minoritaires	-89	-192
Résultat net attribuable aux actions ordinaires et privilégiées	57 066	-61 475
Résultat net de la période	59 777	-59 271
Intérêts minoritaires	-2 711	-2 204
Résultat net dilué attribuable aux actions ordinaires et privilégiées	48 846	-65 861
Résultat net dilué de la période	51 557	-63 657
Intérêts minoritaires	-2 711	-2 204

Résultat par action (en EUR)	30.06.2015	30.06.2014
Nombre d'actions ordinaires et privilégiées pris en compte dans le calcul du résultat par action	18 783 949 ¹	17 978 603
Résultat net courant par action – part du Groupe	3,42	-2,21
Résultat sur portefeuille par action – part du Groupe	-0,38	-1,21
Résultat net par action – part du Groupe	3,04	-3,42

Résultat dilué par action (en EUR) ²	30.06.2015	30.06.2014
Nombre dilué d'actions ordinaires et privilégiées pris en compte dans le calcul du résultat dilué par action	19 621 129 ¹	17 290 073
Résultat net courant dilué par action – part du Groupe	2,85	-2,55
Résultat sur portefeuille dilué par action – part du Groupe	-0,36	-1,26
Résultat net dilué par action – part du Groupe	2,49	-3,81

¹ Nombre d'actions calculé pro rata temporis pour tenir compte du fait que les 3 004 318 nouvelles actions ordinaires émises en mai 2015 ne participent au résultat de l'exercice 2015 qu'à partir du 12.05.2015.

² Conformément à l'IAS 33, les éléments qui ont un impact relatif sont exclus du calcul du résultat net dilué – part du Groupe. Ainsi, ont été exclus du calcul :

- au 30.06.2015: les obligations convertibles émises en 2013, les ORA et les options sur actions ;
- au 30.06.2014: les obligations convertibles émises en 2011, celles émises en 2013, les ORA et les options sur actions.

INFORMATION REGLEMENTEE

Bruxelles, embargo jusqu'au 31.07.2015, 07:40 CET

Note 14. Critères et périmètre de consolidation

Périmètre de consolidation

Nom et adresse du siège social des filiales détenues à 100 % par le Groupe (consolidation globale)	TVA ou numéro national (NN)	Participation directe et indirecte et droits de vote (en %)
BELLIARD III-IV PROPERTIES SA Boulevard de la Woluwe 58, 1200 Bruxelles	non assujetti BE 475 162 121	100,00
BOLIVAR PROPERTIES SA Boulevard de la Woluwe 58, 1200 Bruxelles	non assujetti BE 878 423 981	100,00
COFINIMMO INVESTISSEMENTS ET SERVICES SA Avenue de l'Opéra 27, 75001 Paris (France)	FR 88 487 542 169	100,00
SAS IS II Avenue de l'Opéra 27, 75001 Paris (France)	FR 74 393 097 209	100,00
SCI AC NAPOLI Avenue de l'Opéra 27, 75001 Paris (France)	FR 71 428 295 695	100,00
SCI BEAULIEU Avenue de l'Opéra 27, 75001 Paris (France)	FR 50 444 644 553	100,00
SCI CHAMTOU Avenue de l'Opéra 27, 75001 Paris (France)	FR 11 347 555 203	100,00
SCI CUXAC II Avenue de l'Opéra 27, 75001 Paris (France)	FR 18 343 262 341	100,00
SCI DE L'ORBIEU Avenue de l'Opéra 27, 75001 Paris (France)	FR 14 383 174 380	100,00
SA DOMAINE DE VONTES Avenue de l'Opéra 27, 75001 Paris (France)	FR 67 654 800 135	100,00
SCI DU DONJON Avenue de l'Opéra 27, 75001 Paris (France)	FR 06 377 815 386	100,00
SNC DU HAUT CLUZEAU Avenue de l'Opéra 27, 75001 Paris (France)	FR 39 319 119 921	100,00
SARL HYPOCRATE DE LA SALETTE Avenue de l'Opéra 27, 75001 Paris (France)	non assujetti 388 117 988	100,00
SCI LA NOUVELLE PINÈDE Avenue de l'Opéra 27, 75001 Paris (France)	FR 78 331 386 748	100,00
SCI PRIVATEL INVESTISSEMENT Avenue de l'Opéra 27, 75001 Paris (France)	FR 13 333 264 323	100,00
SCI RESIDENCE FRONTENAC Avenue de l'Opéra 27, 75001 Paris (France)	FR 80 348 939 901	100,00
SCI SOCIBLANC Avenue de l'Opéra 27, 75001 Paris (France)	non assujetti 328 781 844	100,00
COFINIMMO LUXEMBOURG SA Boulevard Grande-Duchesse Charlotte 65, 1331 Luxembourg (Grand-Duché du Luxembourg)	non assujetti 100 044	100,00
COFINIMMO SERVICES SA Boulevard de la Woluwe 58, 1200 Bruxelles	BE 437 018 652	100,00
FPR LEUZE SA Boulevard de la Woluwe 58, 1200 Bruxelles	BE 839 750 279	100,00

INFORMATION REGLEMENTEE

Bruxelles, embargo jusqu'au 31.07.2015, 07:40 CET

LEOPOLD SQUARE SA Boulevard de la Woluwe 58, 1200 Bruxelles	non assujetti BE 465 387 588	100,00
LIVINGSTONE II SA Boulevard de la Woluwe 58, 1200 Bruxelles	non assujetti BE 544 336 086	100,00
RHEASTONE SA Boulevard de la Woluwe 58, 1200 Bruxelles	BE 893 787 296	100,00
SUPERSTONE BV Claudius Prinsenlaan 128, 4818 CP Breda (Pays-Bas)	NL 85.07.32.554.B.01	100,00
WELLNESSTONE SA Rue Eugène Rupert 6, 2453 Luxembourg (Grand-Duché du Luxembourg)	non assujetti 197 443	100,00
W34 SA Boulevard de la Woluwe 58, 1200 Bruxelles	BE 536 269 745	100,00

Nom et adresse du siège social des filiales détenues par le Groupe mais ayant des intérêts minoritaires (consolidation globale)	TVA ou numéro national (NN)	Participation directe et indirecte et droits de vote (en %)
ASPRIA MASCHSEE BV Jan Van Goyenkade 12, 1075 HP Amsterdam (Pays-Bas)	NL 81.89.06.108.B.01	94,90
ASPRIA UHLENHORST BV Jan Van Goyenkade 12, 1075 HP Amsterdam (Pays-Bas)	NL 81.89.06.182.B.01	94,90
COFINIMUR I SA Avenue George V 10, 75008 Paris (France)	FR 74 537 946 824	97,65
PUBSTONE GROUP SA Boulevard de la Woluwe 58, 1200 Bruxelles	non assujetti BE 878 010 643	90,00
PUBSTONE SA Boulevard de la Woluwe 58, 1200 Bruxelles	BE 405 819 096	99,99
PUBSTONE PROPERTIES BV Claudius Prinsenlaan 128, 4818 CP Breda (Pays-Bas)	NL 81.85.89.723.B.01	90,00
SILVERSTONE SA Boulevard de la Woluwe 58, 1200 Bruxelles	BE 452 711 074	95,00

Nom et adresse du siège social des co-entreprises (consolidation par mise en équivalence)	TVA ou numéro national (NN)	Participation directe et indirecte et droits de vote (en %)
COFINEA I SAS Avenue de l'Opéra 27, 75001 Paris (France)	FR 74 538 144 122	51,00

Critères de consolidation

Les critères de consolidation publiés dans le Rapport Financier Annuel 2014 n'ont pas été modifiés et sont dès lors toujours les critères utilisés par le Groupe Cofinimmo.

INFORMATION REGLEMENTEE

Bruxelles, embargo jusqu'au 31.07.2015, 07:40 CET

Note 15. Transactions entre parties liées

Durant le premier semestre de 2015, il n'y a pas eu de transactions entre parties liées au sens des Articles 18 § 1 et 31 § 2 de l'Arrêté Royal du 07.12.2010.

INFORMATION REGLEMENTEE

Bruxelles, embargo jusqu'au 31.07.2015, 07:40 CET

3. Déclaration de conformité

Le Conseil d'Administration de Cofinimmo SA assume la responsabilité du contenu de ce Rapport Financier Semestriel 2015, sous réserve de l'information fournie par des tiers, y compris les rapports du commissaire et des experts immobiliers.

Monsieur André Bergen, en qualité de Président du Conseil d'Administration, Mesdames Inès Reinmann-Toper, Françoise Roels et Kathleen Van den Eynde et Messieurs Jean-Edouard Carbonnelle, Xavier de Walque, Xavier Denis, Christophe Demain, Jérôme Descamps, Vincent Doumier, Gaëtan Hannecart, Alain Schockert et Baudouin Velge, en qualité d'Administrateurs,

déclarent qu'à leur connaissance :

1. le Rapport Financier Semestriel 2015 contient un exposé fidèle des événements importants et, le cas échéant, des principales transactions entre parties liées survenues au cours du semestre, et de leur incidence sur le jeu des états financiers ;
2. le Rapport Financier Semestriel 2015 ne comporte aucune omission qui serait de nature à altérer significativement la portée d'une quelconque déclaration qu'il contient ;
3. le jeu d'états financiers, établi conformément aux normes comptables applicables et ayant fait l'objet d'une revue limitée par le commissaire réviseur, donne une image fidèle du patrimoine, de la situation financière et des résultats de Cofinimmo et des filiales comprises dans la consolidation, le Rapport de Gestion Intermédiaire comportant par ailleurs une perspective pour le résultat de l'année prochaine ainsi qu'un commentaire sur les risques et incertitudes auxquels est confrontée l'entreprise (voir pages 2 à 7 du Rapport Financier Annuel 2014, et pages 29 à 31 de ce Rapport Financier Semestriel 2015).

INFORMATION REGLEMENTEE

Bruxelles, embargo jusqu'au 31.07.2015, 07:40 CET

Pour tout renseignement:

Valérie Kibieta

Head of External Communication and
Investor Relations
Tel.: +32 2 373 60 36
vkibieta@cofinimmo.be

Ellen Grauls

Investor Relations Manager
Tel.: +32 2 373 94 21
egrauls@cofinimmo.be

A propos de Cofinimmo:

Fondée en 1983, Cofinimmo est aujourd'hui la première société immobilière belge cotée spécialisée en immobilier de location et un important acteur sur le marché européen.

La société possède un portefeuille diversifié, implanté en Belgique, en France, aux Pays-Bas et en Allemagne, d'une valeur de près de 3,3 milliards EUR, représentant une superficie totale de plus de 1 800 000 m². Attentive aux tendances démographiques, ses principaux secteurs d'activité sont l'immobilier de santé (43 %), les bureaux (40 %) et l'immobilier de réseaux de distribution (16 %). Société indépendante appliquant les normes les plus strictes en matière de gouvernance d'entreprise et de durabilité, Cofinimmo offre des services à ses locataires et gère son patrimoine à travers une équipe de plus de 110 personnes à Bruxelles.

Cofinimmo est cotée sur Euronext Brussels (BEL20) et bénéficie du statut fiscal de REIT en Belgique (SIR), en France (SIIC) et aux Pays-Bas (FBI). Ses activités sont contrôlées par l'Autorité des Services et des Marchés Financiers, le régulateur belge.

Au 30.06.2015, la capitalisation boursière totale de Cofinimmo s'élevait à 1,9 milliards EUR. La société applique des politiques d'investissement qui cherchent à offrir un rendement en dividende élevé et une protection du capital sur le long terme, et s'adressent à des investisseurs institutionnels et particuliers.

www.cofinimmo.com

Suivez nous sur:



4. Annexes

4.1. Rapport des experts immobiliers



Bruxelles, le 10 juillet 2015

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

Concerne : Evaluation au 30 juin 2015

Contexte

Cofinimmo nous a mandatés pour procéder à la valorisation de son patrimoine immobilier au **30 juin 2015** dans le cadre de la préparation de ses états financiers à cette date.

DTZ Winssinger et Associés (DTZ), la société PwC Entreprise Advisory cvba/srcl (PwC) et JLL sprl/bvba évaluent, séparément, une partie du portefeuille de bureaux et autres¹.

Le portefeuille santé en Belgique est évalué, séparément, pour partie par DTZ Winssinger et pour partie par la société PwC.

Le portefeuille santé en France est évalué, séparément, pour partie par DTZ Eurexi et pour partie par JLL France.

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

Le portefeuille santé en Allemagne est évalué par PwC Allemagne.

Les portefeuilles de cafés en Belgique et aux Pays-Bas sont évalués respectivement par DTZ Winssinger et DTZ Zadelhof.

Les portefeuilles des Agences d'Assurances en France sont évalués par DTZ Eurexi.

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

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

¹ Autres : semi industriel, commerce, résidentiel.

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

Opinion

Nous confirmons que notre valorisation a été effectuée en conformité avec les normes et pratiques nationales et internationales (International Valuation Standards éditées par l'International Valuation Standard Council et inclus dans l'évaluation RICS – Normes Professionnelles Janvier 2014, le « Red Book » édité par le Royal Institute of Chartered Surveyors).

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

Méthode d'Évaluation

Notre méthodologie d'évaluation repose principalement sur les méthodes suivantes:

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

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

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

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

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

LA MÉTHODE DE LA VALEUR RÉSIDUELLE

La valeur d'un projet est déterminée en définissant ce qui peut/va être développé sur le site. Ceci implique que la destination du projet est connue ou prévisible de manière qualitative (planification) et quantitative

(nombre de m2 qui peuvent être développés, loyers futurs...). La valeur est obtenue en déduisant les coûts à l'achèvement du projet de sa valeur anticipée.

LA MÉTHODE DES COMPARABLES DE MARCHÉ

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

Frais transactionnels

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

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

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

Actifs sous cession de créance

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

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

Tenant compte des trois opinions, la valeur d'investissement (frais d'acquisition non déduits) du patrimoine immobilier de Cofinimmo au 30 juin 2015 s'établit à 3.405.856.000 EUR.

Tenant compte des trois opinions, la juste valeur (frais d'acquisition déduits) du patrimoine immobilier de Cofinimmo au 30 juin 2015, correspondant à la « Fair Value », au sens du référentiel IAS/IFRS, s'établit à 3.274.096.000 EUR.

Sur cette base, les rendements sur loyers perçus ou contractuels, y compris actifs sous cession de créances, hors projets, terrains et immeubles en cours de rénovation et après application d'un loyer fictif sur locaux occupés par Cofinimmo, s'établissent à 6,58% de la valeur d'investissement.

En supposant les immeubles entièrement loués, le rendement passerait à 6,89% de la valeur d'investissement.

Les immeubles de placements ont un taux d'occupation de 95,50%.

La moyenne du niveau des loyers contractuels et la valeur locative sur les espaces vides (hors projets et immeubles en rénovation et actifs ayant fait l'objet de cession de créances) est supérieure de 2,17% à la valeur locative normale estimée pour le patrimoine à ce jour.

Le patrimoine est réparti comme suit :

	Valeur d'investissement	Juste valeur	% de la juste valeur
Bureaux	1.326.600.000	1.294.243.000	39,5%
Immobilier de santé	1.472.459.000	1.420.116.000	43,4%
Immobilier de réseaux de distribution	580.081.000	533.672.000	16,3%
Autres	26.716.000	26.065.000	0,8%
TOTAL	3.405.856.000	3.274.096.000	100%

Opinion de PwC

PwC estime, pour la part du patrimoine immobilier de Cofinimmo qu'elle évalue au 30 juin 2015, la valeur d'investissement à 871.449.000 EUR et la juste valeur (frais transactionnels déduits) à 850.026.000 EUR.



Jean-Paul DUCARME FRICS
Director PwC



Ann SMOLDERS
Partner PwC

Opinion de DTZ

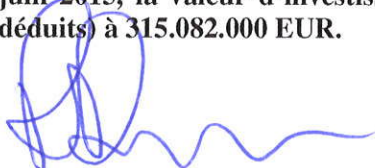
DTZ estime, pour la part du patrimoine immobilier de Cofinimmo qu'elle évalue et celle qui est évaluée par JLL en France au 30 juin 2015, la valeur d'investissement à 2.211.448.000 EUR et la juste valeur (frais transactionnels déduits) à 2.108.988.000 EUR.



Christophe Ackermans*, MRICS
DTZ Director

Opinion de JLL

JLL estime, pour la part du patrimoine immobilier de Cofinimmo qu'elle évalue en Belgique au 30 juin 2015, la valeur d'investissement à 322.959.000 EUR et la juste valeur (frais transactionnels déduits) à 315.082.000 EUR.



Roderick Scrivener, FRICS
JLL Director

PRICEWATERHOUSECOOPERS *Entreprise Advisory*

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

* Sprl / bvba

DTZ- WINSSINGER & ASSOCIES

Société Anonyme Géomètres - Experts
Chaussée de La Hulpe 166
1170 Brussels - Belgium
Tel: +32 (0)2 629 02 90/91
Fax: +32 (0)2 648 79 89
www.dtz.com

JLL

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

4.2. Rapport du Commissaire

Cofinimmo SA

**Rapport d'examen limité
sur l'information financière intermédiaire
consolidée pour le semestre clôturé
le 30 juin 2015**

Cofinimmo SA

Rapport d'examen limité sur l'information financière intermédiaire consolidée pour le semestre clôturé le 30 juin 2015

Au conseil d'administration

Dans le cadre de notre mandat de commissaire, nous vous faisons rapport sur l'information financière intermédiaire consolidée. Cette information financière intermédiaire consolidée comprend le bilan consolidé résumé clôturé le 30 juin 2015, l'état consolidé résumé du résultat global, l'état consolidé résumé des variations des capitaux propres et le tableau consolidé résumé des flux de trésorerie pour le semestre clôturé à cette date, ainsi que les notes sélectives 1 à 15.

Rapport sur l'information financière intermédiaire consolidée

Nous avons effectué l'examen limité de l'information financière intermédiaire consolidée de Cofinimmo SA (la «société») et ses filiales (conjointement le «groupe»), préparée conformément au référentiel IFRS tel qu'exécuté par l'arrêté royal belge du 13 juillet 2014 relatif aux sociétés immobilières réglementées et conformément à la norme internationale d'information financière IAS 34 – *Information financière intermédiaire* telle qu'adoptée dans l'Union Européenne.

Le total de l'actif mentionné dans le bilan consolidé résumé s'élève à 3.570 millions EUR et le bénéfice consolidé (part du groupe) de la période s'élève à 57 millions EUR.

Le conseil d'administration est responsable de l'établissement et de la présentation sincère de cette information financière intermédiaire consolidée conformément au référentiel IFRS tel qu'exécuté par l'arrêté royal belge du 13 juillet 2014 relatif aux sociétés immobilières réglementées et conformément à IAS 34 – *Information financière intermédiaire* telle qu'adoptée dans l'Union Européenne. Notre responsabilité est d'exprimer une conclusion sur cette information financière intermédiaire consolidée sur la base de notre examen limité.

Etendue de l'examen limité

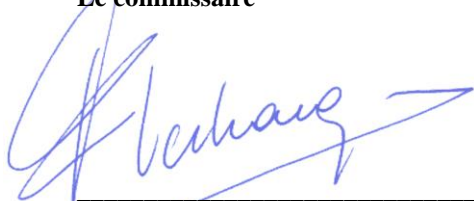
Nous avons effectué notre examen limité selon la norme internationale ISRE 2410 – *Examen limité d'informations financières intermédiaires effectué par l'auditeur indépendant de l'entité*. Un examen limité d'informations financières intermédiaires consiste en des demandes d'informations, principalement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

Conclusion

Sur la base de notre examen limité, nous n'avons pas relevé de faits qui nous laissent à penser que l'information financière intermédiaire consolidée de Cofinimmo SA n'est pas établie, à tous les égards importants, conformément au référentiel IFRS tel qu'exécuté par l'arrêté royal belge du 13 juillet 2014 relatif aux sociétés immobilières réglementées et conformément à IAS 34 – *Information financière intermédiaire* telle qu'adoptée dans l'Union Européenne.

Diegem, le 30 juillet 2015

Le commissaire



DELOITTE Reviseurs d'Entreprises
SC s.f.d. SCRL
Représentée par Frank Verhaegen

INFORMATION REGLEMENTEE

Bruxelles, embargo jusqu'au 31.07.2015, 07:40 CET

4.3. Comptes de résultats consolidés – Schéma Arrêté Royal du 13.07.2014 (chiffres au 30.06.2014 retraités pour tenir compte de la norme IFRIC 21)

A. RESULTAT NET (en milliers EUR)	Note	30.06.2015 avec IFRIC	30.06.2014 avec IFRIC	30.06.2014 sans IFRIC
Revenus locatifs	5	99 561	97 385	97 385
Reprises de loyers cédés et escomptés	5	5 107	11 333	11 333
Charges relatives à la location		31	-30	-30
Résultat locatif net	4; 5	104 699	108 688	108 688
Récupération de charges immobilières		-2	180	180
Récupération de charges locatives et de taxes normalement assumées par le locataire sur immeubles loués		31 652	35 377	23 597
Frais incombant aux locataires et assumés par le propriétaire sur dégâts locatifs et remises en état au terme du bail		-428	-662	-662
Charges locatives et taxes normalement assumées par le locataire sur immeubles loués		-34 723	-38 338	-25 436
Résultat immobilier		101 198	105 245	106 367
Frais techniques		-1 518	-2 644	-2 644
Frais commerciaux		-399	-462	-462
Charges et taxes sur immeubles non loués		-2 300	-2 854	-2 126
Frais de gestion immobilière		-6 921	-7 328	-7 230
Charges immobilières		-11 138	-13 288	-12 462
Résultat d'exploitation des immeubles		90 060	91 957	93 905
Frais généraux de la société		-3 787	-3 589	-3 589
Résultat d'exploitation avant résultat sur portefeuille		86 273	88 368	90 316
Résultat sur vente d'immeubles de placement et autres actifs non-financiers		1 956	-22 236	-22 236
Variations de la juste valeur des immeubles de placement		-8 740	-572	-572
Autre résultat sur portefeuille		-134	335	335
Résultat d'exploitation		79 355	65 895	67 843
Revenus financiers	6	2 909	2 844	2 844
Charges d'intérêts nettes	7	-21 488	-30 315	-30 315
Autres charges financières	8	57	-218	-218
Variations de la juste valeur des actifs et passifs financiers	9	1 418	-100 892	-100 892
Résultat financier		-17 104	-128 581	-128 581
Quote-part dans le résultat des entreprises associées et co-entreprises		230	827	827
Résultat avant impôt		62 481	-61 859	-59 911
Impôts des sociétés		-2 628	-500	-162
Exit tax		-76	802	802
Impôt		-2 704	302	640
Résultat net		59 777	-61 557	-59 271
Intérêts minoritaires		-2 711	-2 204	-2 204
Résultat net – part du Groupe		57 066	-63 761	-61 475
Résultat net courant – part du Groupe		64 149	-42 026	-39 740
Résultat sur portefeuille – part du Groupe		-7 083	-21 735	-21 735

INFORMATION REGLEMENTEE

Bruxelles, embargo jusqu'au 31.07.2015, 07:40 CET

B. AUTRES ELEMENTS DU RESULTAT GLOBAL RECYCLABLES EN COMPTES DE RESULTATS (en milliers EUR)	Note	30.06.2015 avec IFRIC	30.06.2014 avec IFRIC	30.06.2014 sans IFRIC
Impact sur la juste valeur des frais et droits de mutation estimés intervenant lors de l'aliénation hypothétique des immeubles de placement			201	201
Variation de la partie efficace de la juste valeur des instruments de couverture autorisés de flux de trésorerie tels que définis en IFRS		11 238	49 116	49 116
Autres éléments du résultat global recyclables en comptes de résultats		11 238	49 317	49 317
Intérêts minoritaires			11	11
Autres éléments du résultat global recyclables en compte de résultats – part du Groupe		11 238	49 328	49 328

C. RESULTAT GLOBAL (en milliers EUR)	Note	30.06.2015 avec IFRIC	30.06.2014 avec IFRIC	30.06.2014 sans IFRIC
Résultat global		71 015	-12 240	-9 954
Intérêts minoritaires		-2 711	-2 193	-2 193
Résultat global – part du Groupe		68 304	-14 433	-12 147

INFORMATION REGLEMENTEE

Bruxelles, embargo jusqu'au 31.07.2015, 07:40 CET

4.4. Comptes de résultats consolidés – Schéma analytique (chiffres au 30.06.2014 retraités pour tenir compte de la norme IFRIC 21)

A. RESULTAT NET COURANT (en milliers EUR)	30.06.2015 avec IFRIC	30.06.2014 avec IFRIC	30.06.2014 sans IFRIC
Revenus locatifs, nets des charges relatives à la location	99 592	97 355	97 355
Reprises de loyers cédés et escomptés (élément non monétaire)	5 107	11 333	11 333
Charges locatives et taxes non récupérées sur immeubles loués	-3 071	-2 961	-1 839
Frais de remise en état, nets d'indemnités pour dégâts locatifs	-430	-482	-482
Résultat immobilier	101 198	105 245	106 367
Frais techniques	-1 518	-2 644	-2 644
Frais commerciaux	-399	-462	-462
Charges locatives et taxes sur immeubles non loués	-2 300	-2 854	-2 126
Résultat immobilier après frais directs des immeubles	96 981	99 285	101 135
Frais de gestion immobilière	-6 921	-7 328	-7 230
Résultat d'exploitation des immeubles	90 060	91 957	93 905
Frais généraux de la société	-3 787	-3 589	-3 589
Résultat d'exploitation (avant résultat sur portefeuille)	86 273	88 368	90 316
Produits financiers (hors IAS 39)	2 909	2 844	2 844
Charges financières (hors IAS 39)	-21 431	-30 533	-30 533
Revalorisation des instruments financiers (IAS 39)	1 418	-100 892	-100 892
Quote-part dans le résultat des entreprises associées et co-entreprises	230	699	699
Impôts	-2 628	-500	-162
Résultat net courant	66 771	-40 014	-37 728
Intérêts minoritaires	-2 622	-2 012	-2 012
Résultat net courant – part du Groupe	64 149	-42 026	-39 740

B. RESULTAT SUR PORTEFEUILLE (en milliers EUR)	30.06.2015 avec IFRIC	30.06.2014 avec IFRIC	30.06.2014 sans IFRIC
Résultat sur vente d'immeubles de placement et autres actifs non-financiers	1 956	-22 236	-22 236
Variations de la juste valeur des immeubles de placement	-8 740	-572	-572
Quote-part dans le résultat des entreprises associées et co-entreprises		128	128
Autre résultat sur portefeuille	-210	1 137	1 137
Résultat sur portefeuille	-6 994	-21 543	-21 543
Intérêts minoritaires	-89	-192	-192
Résultat sur portefeuille – part du Groupe	-7 083	-21 735	-21 735

C. RESULTAT NET (en milliers EUR)	30.06.2015 avec IFRIC	30.06.2014 avec IFRIC	30.06.2014 sans IFRIC
Résultat net	59 777	-61 557	-59 271
Intérêts minoritaires	-2 711	-2 204	-2 204
Résultat net – part du Groupe	57 066	-63 761	-61 475

INFORMATION REGLEMENTEE

Bruxelles, embargo jusqu'au 31.07.2015, 07:40 CET

4.5. Résultat par action (chiffres au 30.06.2014 retraités pour tenir compte de la norme IFRIC 21)

(en EUR)	30.06.2015 avec IFRIC	30.06.2014 avec IFRIC	30.06.2014 sans IFRIC
Résultat net courant (hors impact IAS 39) - part du Groupe	3,35	3,26	3,39
Impact IAS 39	0,07	-5,60	-5,60
Résultat net courant – part du Groupe	3,42	-2,34	-2,21
Résultat sur portefeuille	-0,38	-1,21	-1,21
Résultat net – part du Groupe	3,04	-3,55	-3,42