

Résultats annuels 2015

Activité immobilière soutenue et renforcement de la structure financière

Résultats financiers solides et confirmation du dividende 2015

- Résultat net courant (hors impact IAS 39) – part du Groupe : 6,46 EUR par action, supérieur à la prévision de 6,26 EUR
- Cash flow net courant : 5,92 EUR par action (5,74 EUR au 31.12.2014)
- Résultat sur portefeuille : 0,32 EUR par action (-2,06 EUR au 31.12.2014)
- Résultat net – part du Groupe : 5,23 EUR par action (-2,93 EUR au 31.12.2014)
- Confirmation du dividende brut pour l'exercice 2015, payable en 2016 : 5,50 EUR par action ordinaire

Fortes performances opérationnelles

- Revenus locatifs bruts en hausse de 3,8 % sur les 12 derniers mois (-0,7 % à périmètre constant)
- Taux d'occupation stable, à un niveau toujours élevé : 94,9 %
- Durée résiduelle des baux particulièrement longue : 10,5 ans
- Valeur du portefeuille (3 134,4 millions EUR en juste valeur) résiliente : -0,3 % à périmètre constant
- Valeur de l'Actif Net EPRA stable : 98,35 EUR par action (98,52 EUR au 31.12.2014)¹

Activité d'investissement soutenue

- Investissements réalisés en 2015 : 131,1 millions EUR, dont 103,9 millions EUR en immobilier de santé, principalement à l'étranger (Allemagne et Pays-Bas)
- Nouveaux investissements et engagements en immobilier de santé contractés depuis l'augmentation de capital du mois de mai : 115,8 millions EUR

Gestion active du passif

- Renouvellement de crédits bancaires bilatéraux et syndiqués pour 749 millions EUR
- Placement privé d'obligations pour 190 millions EUR
- Restructuration des instruments de couverture de taux d'intérêts
- Réduction du coût de la dette : 2,9 % (3,4 % au 31.12.2014)
- Extension de la maturité de la dette : 5,3 années (3,4 années au 31.12.2014)
- Amélioration de la notation financière S&P : BBB pour le long terme et A-2 pour le court terme

Capacité d'investissement significative au 31.12.2015

- Augmentation de capital avec droits de préférence pour 285,4 millions EUR
- Vente d'actifs pour 225,0 millions EUR, montant supérieur à leur valeur d'investissement
- Ratio d'endettement : 38,6 % (48,1 % au 31.12.2014)

Perspectives 2016

- Résultat net courant (hors impact IAS 39) – part du groupe : 6,19 EUR par action, compte tenu d'un pipeline d'investissements engagés sur 2016-2018 de 249 millions EUR
- Dividende brut pour l'exercice 2016, payable en 2017 : 5,50 EUR par action ordinaire

*** Découvrez notre nouveau site internet : www.cofinimmo.com ***

¹ Le calcul de la VAN EPRA a été revu fin 2015 pour tenir compte des créances de location-financement, conformément aux « EPRA Best Practices Recommendations 2015 ». La VAN EPRA au 31.12.2014 a été recalculée pour tenir compte de cet élément.

INFORMATION REGLEMENTEE

Bruxelles, embargo jusqu'au 04.02.2016, 17:40 CET

Table des matières	
1. Résumé des activités et chiffres clés consolidés	p. 3
1.1. Résumé des activités	p. 3
1.2. Chiffres clés consolidés	p. 4
2. Prévisions 2016	p. 6
2.1. Pipeline d'investissements	p. 6
2.2. Résultat net courant (hors impact IAS 39) et dividende par action	p. 8
3. Revue des activités 2015	p. 9
3.1. Evolution du portefeuille	p. 9
3.2. Résultats commerciaux	p. 19
3.3. Gestion des ressources financières	p. 22
3.4. Politique de développement et de gestion durable	p. 27
4. Synthèse des résultats et des comptes consolidés au 31.12.2015	p. 29
4.1. Comptes de résultats consolidés – Schéma analytique	p. 30
4.2. Bilan consolidé	p. 33
5. Patrimoine immobilier au 31.12.2015	p. 35
6. Evénements survenus après le 31.12.2015	p. 36
7. Information relative aux actions et obligations	p. 37
7.1. Performance boursière	p. 37
7.2. Dividende de l'exercice 2015	p. 39
7.3. Conversion d'actions privilégiées	p. 39
7.4. Actionnariat	p. 39
8. Corporate Governance	p. 40
9. Agenda 2016 de l'actionnaire	p. 41
Annexe : Résultat global consolidé – Schéma Arrêté Royal du 13.07.2014	p. 43

INFORMATION REGLEMENTEE

Bruxelles, embargo jusqu'au 04.02.2016, 17:40 CET

1. Résumé des activités et chiffres clés consolidés

1.1. Résumé des activités

Dans le courant de l'année 2015, les équipes opérationnelles et financières de Cofinimmo ont démontré leur savoir-faire et leur proactivité à plusieurs niveaux :

- Gestion du portefeuille et des engagements existants :
Le Groupe a mené à bien divers chantiers de construction en immobilier de santé (maisons de repos Noordduin à Coxyde et Résidence Tillens à Uccle), de même que différents chantiers de rénovation (Guimard 10-12) et de reconversion (Woluwe 34 et Livingstone I) d'immeubles de bureaux. Le redéveloppement d'autres actifs du portefeuille (notamment les immeubles de bureaux Woluwe 106-108 et Belliard 40 et le site Tenreuken) ont également fait l'objet d'une attention particulière. Plusieurs actifs arrivés à maturité ont par ailleurs été vendus (immeuble de bureaux Livingstone II et portefeuille de maisons de repos Silverstone principalement), générant des plus-values de 22,4 millions EUR.
- Nouveaux engagements conclus en immobilier de santé à l'étranger :
Depuis l'augmentation de capital intervenue dans le courant du mois de mai, Cofinimmo a conclu de nouveaux accords en immobilier de santé en Allemagne et aux Pays-Bas pour 115,8 millions EUR. Les actifs concernés sont variés (centres de sport et de bien-être, polycliniques, centres de réhabilitation,...), renforçant ainsi la diversification du portefeuille immobilier de santé. Les rendements locatifs bruts initiaux se situent entre 7,2 % et 8,3 %.
- Gestion active de la dette :
En 2015, le Groupe a profité, dans un environnement financier volatile, de conditions de marché favorables pour refinancer des crédits bancaires bilatéraux et syndiqués (pour un montant total de 749 millions EUR) et pour émettre un placement privé d'obligations (pour 190 millions EUR). Les instruments de couverture de taux d'intérêt ont été restructurés : les derniers COLLARs ont été annulés et de nouveaux Interest Rate Swaps ont été conclus. Par conséquent, le coût moyen de la dette a baissé de 3,4 % au 31.12.2014 à 2,9 % au 31.12.2015 et sa maturité a été allongée de 3,4 à 5,3 années entre ces deux dates. Par ailleurs, S&P a amélioré la notation financière de Cofinimmo à BBB pour le long terme et A-2 pour le court terme.

Le résultat net courant (hors impact IAS 39) – part du Groupe s'élève à 128,5 millions EUR en 2015, à comparer à 120,5 millions EUR en 2014 (+6,7 %). Par action, ce résultat s'établit à 6,46 EUR pour l'exercice 2015 et 6,70 EUR pour l'exercice 2014. Le nombre d'actions participant au résultat est en effet passé de 17 971 494 à 19 888 379 entre ces deux dates. Le résultat net – part du Groupe, quant à lui, s'élève à 5,23 EUR par action au 31.12.2015, contre -2,93 EUR par action au 31.12.2014. Ces résultats permettent de confirmer le dividende brut de 5,50 EUR par action ordinaire pour l'exercice 2015, payable en 2016.

Grâce à l'augmentation de capital de 285,4 millions EUR réalisée en mai 2015 et à la vente de divers actifs pour 225,0 millions EUR, le ratio d'endettement consolidé du Groupe Cofinimmo s'élève à 38,6 % au 31.12.2015. Le Groupe dispose donc d'une capacité d'investissement significative à la fin de l'année 2015, lui permettant de financer sa stratégie de croissance en immobilier de santé à l'étranger et son programme de redéveloppement de bureaux. Sauf survenance d'événements imprévus, la prévision du résultat net courant (hors impact IAS 39) – part du Groupe pour l'exercice 2016 s'élève à 6,19 EUR par action, et celle du dividende brut payable en 2017, à 5,50 EUR par action ordinaire.

INFORMATION REGLEMENTEE

Bruxelles, embargo jusqu'au 04.02.2016, 17:40 CET

1.2. Chiffres clés consolidés

Données globales

(en millions EUR)	31.12.2015	31.12.2014
Portefeuille d'immeubles de placement (en juste valeur)	3 134,4	3 199,2
(en milliers EUR)	31.12.2015	31.12.2014
Résultat immobilier	207 534	208 074
Résultat d'exploitation avant résultat sur portefeuille	174 341	177 742
Résultat financier (hors impact IAS 39)	-37 235	-51 432
Impact IAS 39	-30 403	-136 143
Résultat net courant - part du Groupe	97 706	-15 655
Résultat sur portefeuille - part du Groupe	6 261	-37 016
Résultat net - part du Groupe	103 967	-52 671
	31.12.2015	31.12.2014
Frais d'exploitation/valeur moyenne du patrimoine en gestion ¹	0,93 %	0,85 %
Marge d'exploitation	84,0 %	85,4 %
Durée pondérée résiduelle des baux ² (en années)	10,5	11,0
Taux d'occupation ³	94,9 %	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 ⁴	38,6 %	48,1 %
Coût moyen de la dette ⁵	2,9 %	3,4 %
Maturité moyenne de la dette (en années)	5,3	3,4

Données par action⁶

(en EUR)	31.12.2015	31.12.2014
Résultat net courant – part du Groupe – hors impact IAS 39	6,46	6,70
Impact IAS 39	-1,55	-7,57
Résultat net courant – part du Groupe	4,91	-0,87
Résultat sur portefeuille	0,32	-2,06
Résultat net – part du Groupe	5,23	-2,93

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

² Jusqu'à la première date de résiliation possible par le locataire.

³ Calculé en fonction des loyers réels et, pour les espaces inoccupés, de la valeur locative estimée par les experts immobiliers indépendants.

⁴ Ratio légal calculé conformément à la réglementation sur les SIR comme les dettes financières et autres divisées par le total de l'actif.

⁵ Y compris les marges bancaires.

⁶ Actions ordinaires et privilégiées.

INFORMATION REGLEMENTEE

Bruxelles, embargo jusqu'au 04.02.2016, 17:40 CET

Valeur intrinsèque de l'action (en EUR)	31.12.2015	31.12.2014
Actif net réévalué par action en juste valeur ¹ après répartition du dividende de l'exercice 2014	88,66	80,24
Actif net réévalué par action en valeur d'investissement ² après répartition du dividende de l'exercice 2014	92,24	84,52

Valeur intrinsèque diluée de l'action ³ (en EUR)	31.12.2015	31.12.2014
Actif net dilué réévalué par action en juste valeur ¹ après répartition du dividende de l'exercice 2014	94,29	87,43
Actif net dilué réévalué par action en valeur d'investissement ² après répartition du dividende de l'exercice 2014	97,32	90,96

Indicateurs de performance selon le référentiel EPRA⁴

(en EUR par action)	31.12.2015	31.12.2014
EPRA Résultat net récurrent	6,46	6,70
EPRA Valeur de l'Actif Net (VAN) ⁵	98,35	98,52
EPRA Valeur de l'Actif Net Ajustée (VANNN) ⁵	96,31	94,46
	31.12.2015	31.12.2014
EPRA Rendement Initial Net (RIN)	6,0 %	6,1 %
EPRA RIN Ajusté	5,9 %	6,0 %
EPRA Taux de vacance locative	5,2 %	4,9 %
EPRA Ratio de coûts (frais directs de vacance inclus)	20,1 %	18,5 %
EPRA Ratio de coûts (frais directs de vacance exclus)	17,7 %	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 des autorités publiques. 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 2015 » 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 Le calcul des VAN et VANNN EPRA a été revu fin 2015 pour tenir compte des créances de location-financement, conformément aux « EPRA Best Practices Recommendations 2015 ». Les VAN et VANNN EPRA au 31.12.2014 ont été recalculées pour tenir compte de cet élément.

INFORMATION REGLEMENTEE

Bruxelles, embargo jusqu'au 04.02.2016, 17:40 CET

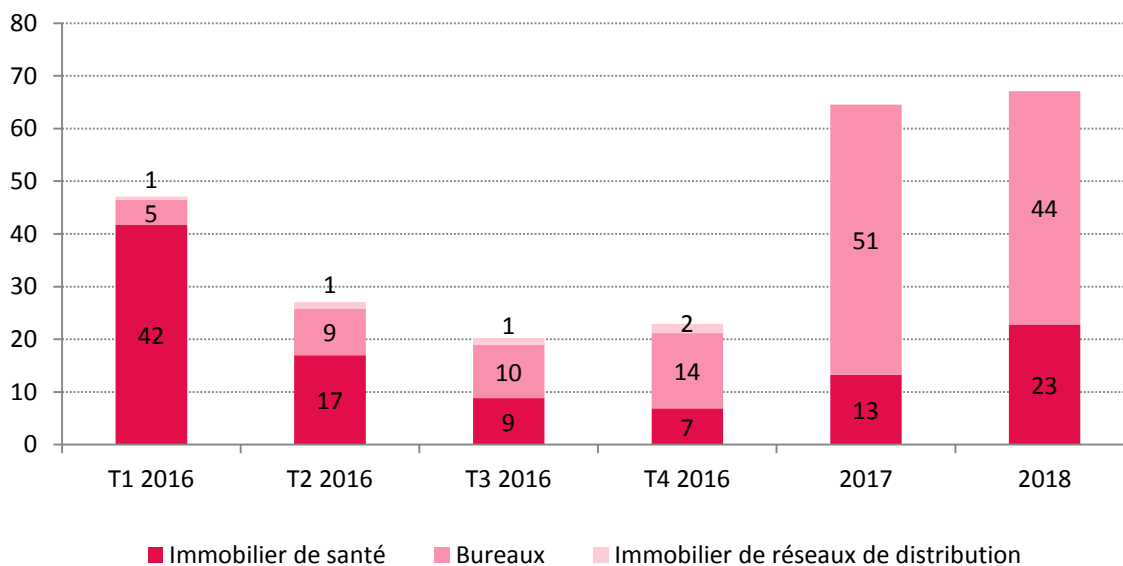
2. Prévisions 2016

2.1. Pipeline d'investissements

Les investissements programmés pour les années 2016 à 2018, sur base des engagements pris à ce jour et hors nouvelles acquisitions potentielles, s'élèvent à un montant global de 248,9 millions EUR, dont :

- 110,4 millions EUR dans le segment de la santé ;
- 133,7 millions EUR dans le segment des bureaux ;
- 4,8 millions EUR dans le segment des réseaux de distribution.

En millions EUR :



Les principaux chantiers pour la période 2016-2018 sont présentés dans les deux tableaux ci-après.

INFORMATION REGLEMENTEE

Bruxelles, embargo jusqu'au 04.02.2016, 17:40 CET

Immobilier de santé :

Tous les établissements de santé à construire/étendre/rénover sont pré-loués. Le prix d'acquisition de la Kaiser Karl Klinik à Bonn (30 millions EUR) sera déboursé dans le courant du premier trimestre de 2016 et est inclus dans le pipeline.

Bâtiment	Opérateur	Type de travaux	Nombre de lits (suppl.)	Superficie (suppl.)	Fin des travaux (attendue)
Belgique					
Aspria Roosevelt – Bruxelles	Aspria	Construction d'un centre de sports et de loisirs	s/o	15 188 m ²	T4 2018
Woluwe 106-108 - Bruxelles	Vivalto	Reconversion d'un immeuble de bureau en maison de repos et de soins	151	8 422 m ²	T3 2017
France					
Caux du Littoral - Néville	Handra	Rénovation et extension	+ 24	+ 1 939 m ²	T1 2016
Les Lubérons – Le Puy Sainte Réparate	Korian-Medica	Rénovation et extension	+ 25	+ 1 400 m ²	T1 2016
William Harvey – Saint Martin d'Aubigny	Korian-Medica	Rénovation et extension	+ 10	+ 670 m ²	T1 2016
Pays-Bas					
Alphen aan den Rijn	Philadelphia	Nouvelle construction	24	1 976 m ²	T3 2016
Parking Amphia - Breda	Amphia	Nouvelle construction	s/o	24 610 m ²	T3 2016
Bavel	Martha Flora	Nouvelle construction	22	2 198 m ²	T4 2016
Plataan - Heerlen	Sevagram	Rénovation	133	14 700 m ²	T2 2017

Bureaux :

Bâtiment	Type de travaux	Superficie	Fin des travaux (attendue)
Souverain 24	Rénovation moyenne	3 900 m ²	T1 2016
Tervuren 270-272	Rénovation hall d'entrée et parkings	550 m ²	T2 2016
Tervuren 270-272	Création d'une zone de co-working	1 050 m ²	T4 2016
Tervuren 270-272	Rénovation étage +4	2 900 m ²	T1 2017
Belliard 40	Démolition et reconstruction de bureaux	20 000 m ²	T3 2017
Tenreuken	Construction d'appartements	11 800 m ²	T2 2018
Arts 19H	Démolition et reconstruction de bureaux	8 600 m ²	T1 2019
Bourget 40	Rénovation moyenne	14 250 m ²	T2 2019
Souverain 23-25	Redéveloppement du site	57 000 m ²	2021

INFORMATION REGLEMENTEE

Bruxelles, embargo jusqu'au 04.02.2016, 17:40 CET

2.2. Résultat net courant (hors impact IAS 39) et dividende par action

Sur base de ses anticipations actuelles et en l'absence d'événements majeurs et imprévus, le Groupe prévoit :

- un résultat net courant (hors impact IAS 39) - part du Groupe de **6,19 EUR** par action pour l'année 2016, et
- une distribution de dividende brut de **5,50 EUR** par action ordinaire pour l'exercice 2016 (payable à partir de fin mai 2017), soit un niveau équivalent à celui de l'exercice 2015. Cette proposition respectera le prescrit de l'Article 27 de l'Arrêté Royal du 13.07.2014, en ce sens que le montant distribué serait supérieur au minimum requis de 80 % du produit net de Cofinimmo SA (non consolidé) projeté pour 2016.

INFORMATION REGLEMENTEE

Bruxelles, embargo jusqu'au 04.02.2016, 17:40 CET

3. Revue des activités 2015

3.1. Evolution du portefeuille

Immobilier de santé :

- Investissements en 2015 : **103,9 millions EUR**
- Désinvestissements en 2015 : **134,5 millions EUR**
- Portefeuille immobilier de santé au **31.12.2015 : 1 328,3 millions EUR**

Immobilier de santé aux Pays-Bas : expansion du portefeuille

- Investissements en 2015 : **23,9 millions EUR**
- Rendements initiaux : entre **6,6 % et 8,3 %**
- Portefeuille immobilier de santé aux Pays-Bas au **31.12.2015 : 105,0 millions EUR**

Principales réalisations :

Février 2015 : Acquisition de deux polycliniques 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' d'une durée de 15 ans.



Polyclinique DC Klinieken - Almere



Centre de soins Philadelphia - Lopik

Mai 2015 : Acquisition pour 3,3 millions EUR d'un centre de soins pour personnes handicapées nouvellement construit à Lopik¹. 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' d'une durée de 15 ans.

¹ Le centre de soins pour personnes handicapées de Lopik fait partie des cinq projets de développement pour lesquels Cofinimmo avait conclu un accord avec Green Real Estate en décembre 2014. Voir également notre communiqué de presse du 17.12.2014, disponible sur notre site internet.

INFORMATION REGLEMENTEE

Bruxelles, embargo jusqu'au 04.02.2016, 17:40 CET

Octobre 2015 : Signature d'un accord¹ relatif au développement d'un parking sur le site de l'hôpital Amphia à Breda. L'opérateur Stichting Amphia signe au même moment un bail emphytéotique avec Cofinimmo relatif au terrain sur lequel le parking sera construit. La construction de ce parking fait partie d'un programme de redéveloppement de l'entièreté du site. Avec cinq étages hors-sol, le parking offrira 900 places de stationnement aux patients et aux visiteurs de l'hôpital. Cofinimmo financera les travaux de construction de 9,7 millions EUR, qui devraient débuter en février 2016 et se terminer dans le courant du troisième trimestre de 2016. A la livraison des travaux, Stichting Amphia signera un bail de type 'double net' avec Cofinimmo, d'une durée de 30 ans.



Polyclinique SGE - Eindhoven

Novembre 2015 : Livraison des travaux de construction d'une polyclinique de 2 237 m² située à Eindhoven. Pour rappel, le Groupe Cofinimmo avait acquis un terrain pour la construction de cet immeuble en décembre 2014. Le prix d'acquisition du terrain et le budget des travaux se sont élevés à 4,5 millions EUR. L'établissement est exploité par SGE (Stichting Gezondheidscentra Eindhoven), avec qui Cofinimmo a signé un bail de type 'double net' d'une durée de 25 ans.

Décembre 2015 :

- Acquisition de la clinique de revalidation 'Plataan' située à Heerlen, près de Maastricht, pour 3,7 millions EUR. La clinique compte 127 lits, répartis sur 14 700 m². L'immeuble fera l'objet d'une lourde rénovation à partir de début 2016, pour un budget de 11,1 millions EUR. A la livraison des travaux, prévue dans le courant du premier trimestre de 2017, le groupe exploitant néerlandais Sevagram signera un bail de type 'triple net' avec Cofinimmo, d'une durée de 15 ans, renouvelable pour 10 ans.
- Acquisition d'une polyclinique de 4 200 m² située à Arnhem-Zuid, pour 5,0 millions EUR. L'établissement est exploité par la fondation néerlandaise Stichting Rijnstate, avec laquelle Cofinimmo a signé un bail emphytéotique de type 'double net' d'une durée de 20 ans. Stichting Rijnstate est l'opérateur du principal hôpital de la ville d'Arnhem.



Polyclinique Rijnstate – Arnhem-Zuid

¹ Soumis à une condition suspensive de nature administrative.

INFORMATION REGLEMENTEE

Bruxelles, embargo jusqu'au 04.02.2016, 17:40 CET

- Acquisition d'un centre de soins pour personnes handicapées, en développement, situé à Alphen aan den Rijn¹. Le prix d'acquisition du terrain et le budget des travaux s'élève à 2,5 millions EUR. Le futur établissement offrira 24 chambres, réparties sur une superficie de 2 000 m², et sera exploité par la fondation Stichting Philadelphia Zorg. A la livraison des travaux, prévue en octobre 2016, Cofinimmo signera avec Philadelphia Zorg un bail de type « double net » d'une durée de 15 ans.

Tous les loyers seront indexés annuellement selon l'indice des prix à la consommation.

¹ Le centre de soins pour personnes handicapées de Alphen aan den Rijn fait partie des cinq projets de développement pour lesquels Cofinimmo avait conclu un accord avec Green Real Estate en décembre 2014. Voir également notre communiqué de presse du 17.12.2014, disponible sur notre site internet.

INFORMATION REGLEMENTEE

Bruxelles, embargo jusqu'au 04.02.2016, 17:40 CET

Immobilier de santé en Allemagne : poursuite de la pénétration du marché

- Investissements en 2015 : 53,6 millions EUR, et accord signé pour 30,0 millions EUR additionnels
- Rendements initiaux : entre 7,3 % et 7,6 %
- Portefeuille immobilier de santé en Allemagne au 31.12.2015 : 67,1 millions EUR



Centre Ulhenhorst - Hamburg

Juin 2015 : Acquisition de deux centres de sport et de bien-être haut de gamme en Allemagne. Le centre Ulhenhorst (7 800 m²), construit en 2012, est situé au sein d'une zone résidentielle de prestige à Hambourg. Le centre Maschee (10 000 m²), construit en 2009, est situé en bordure d'un lac à Hanovre. Les deux établissements sont équipés de salles de remise en forme, de piscines, d'un sauna, de thermes et de terrains de tennis, de hockey et/ou de beach volley. Ils sont loués pour une durée de 30 ans au Groupe Aspria, avec qui le Groupe Cofinimmo a conclu des baux de type 'double net'. Les loyers seront indexés annuellement. Le montant total de l'investissement initial est de 53,6 millions EUR.

Par ailleurs, des compléments de prix seraient payables dans le futur, sous certaines conditions, et assortis le cas échéant d'une augmentation de loyer.

Décembre 2015 : Acquisition de la clinique de revalidation Kaiser Karl située à Bonn pour 30,0 millions EUR¹. Cet établissement de 15 500 m², construit en 1996 et étendu en 2013, est spécialisé principalement en orthopédie et offre 150 lits, une piscine, des thermes, un restaurant, ainsi que des emplacements de parking souterrains. Cofinimmo loue l'actif à une filiale du groupe exploitant allemand Eifelhöhen-Klinik AG dans le cadre d'un bail de type 'double net' d'une durée de 25 ans. Le loyer sera indexé tous les trois ans.



Clinique Kaiser Karl - Bonn

¹ Acquisition sous conditions suspensives de nature administrative.

INFORMATION REGLEMENTEE

Bruxelles, embargo jusqu'au 04.02.2016, 17:40 CET

Immobilier de santé en Belgique : projets de (re)développements et arbitrage

- **Investissements en 2015 : 25,7 millions EUR**
- **Désinvestissements en 2015 : 134,5 millions EUR**
- **Portefeuille immobilier de santé en Belgique au 31.12.2015 : 772,7 millions EUR**

Principales réalisations :

Avril 2015 : Signature avec l'opérateur de santé Vivalto Home d'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, sera 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.

Octobre 2015 : Acquisition de l'extension de la maison de repos et de soins 'De Nieuwe Seigneurie', située à Rumbeke, pour 3,1 millions EUR. Cofinimmo est déjà propriétaire de l'établissement principal. L'extension, dont les travaux de construction ont été livrés en mai 2015, compte 1 688 m² et 31 lits. L'entièreté du site est exploité par le Groupe Armonea, avec lequel Cofinimmo a signé un bail de type 'triple net' d'une durée de 27 ans. Le loyer sera indexé annuellement selon l'indice des prix à la consommation.



Extension de la maison de repos De Nieuwe Seigneurie - Rumbeke

Décembre 2015 : Vente pour 92,6 millions EUR de la participation de 95 % de Cofinimmo dans Silverstone SA à une société du Groupe Senior Assist. Silverstone SA est propriétaire de 20 maisons de repos et de soins en Belgique, opérées par le Groupe Senior Assist. Compte tenu des autres actifs et passifs de la société cédée, la transaction valorise les immeubles à 134,5 millions EUR, un montant supérieur de 12,7 millions EUR à leur juste valeur telle que déterminée par l'expert immobilier indépendant au 31.12.2014. Pendant sa période de détention des actifs, Cofinimmo a réalisé un taux annuel de rendement interne (IRR) moyen de 8,5 % sur le portefeuille de Silverstone.

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

INFORMATION REGLEMENTEE

Bruxelles, embargo jusqu'au 04.02.2016, 17:40 CET

Par ailleurs, les chantiers de rénovation/extension/construction de maisons de repos et de soins repris dans le tableau ci-après ont été finalisés en 2015. Cofinimmo a signé des baux de type 'triple net' d'une durée de 27 ans avec les opérateurs de ces sites. Les rendements bruts initiaux se situent entre 6,1 % et 6,3 %.

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	Senior Assist	Rénovation	142	8 345 m ²	T2 2015
Noordduin - Coxyde	Armonea	Construction	87	6 440 m ²	T3 2015
Résidence Tillens (anciennement Susanna Wesley) – Uccle	Armonea	Construction	87	4 960 m ²	T4 2015



Maison de repos Noordduin - Coxyde



Maison de repos Résidence Tillens - Uccle

INFORMATION REGLEMENTEE

Bruxelles, embargo jusqu'au 04.02.2016, 17:40 CET

Bureaux : gestion locative active, projets de redéveloppement et arbitrage

- Renégociations et nouvelles locations en 2015 : 67 000 m²
- Investissements en 2015 : 21,7 millions EUR
- Désinvestissements en 2015 : 88,0 millions EUR
- Portefeuille de bureaux au 31.12.2015 : 1 241,1 millions EUR

Principales réalisations :

Janvier 2015 : Vente de l'immeuble 'La Parabole', situé rue Philippe Le Bon 2-4 à 1000 Bruxelles (Bruxelles CBD). 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'élève à 5,5 millions EUR, supérieur à la valeur d'investissement de l'actif telle que déterminée par l'expert immobilier indépendant au 31.12.2014.

Avril 2015 : Livraison des travaux de reconversion de l'immeuble de bureaux Woluwe 34 (Bruxelles Décentralisé) en appartements. Le budget total du chantier s'est élevé à 13 millions EUR. Au moment de la réception des travaux, la totalité des 69 appartements ont été vendus.



Appartements Woluwe 34 - Bruxelles



Appartements Livingstone I - Bruxelles

Mai 2015 : Livraison des travaux de reconversion de l'immeuble de bureaux Livingstone I (Bruxelles CBD) en appartements. 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. Au moment de la réception des travaux, la totalité des 122 appartements ont été vendus.

INFORMATION REGLEMENTEE

Bruxelles, embargo jusqu'au 04.02.2016, 17:40 CET



Guimard 10-12 - Bruxelles

Septembre 2015 : Livraison des travaux de rénovation de l'immeuble de bureaux Guimard 10-12 (Bruxelles CBD). Le budget total des travaux s'est élevé à 14,8 millions EUR. Plus de 90 % des surfaces ont d'ores et déjà été prises en location. La commercialisation des espaces encore vacants est en cours.

Novembre 2015 : Vente de l'ensemble des actions de la société Livingstone II, propriétaire de l'immeuble de bureaux Livingstone II (Bruxelles CBD) pour 60,0 millions EUR. Compte tenu des passifs et actifs autres que l'immobilier, cette transaction valorise l'immeuble à 63,9 millions EUR, un montant supérieur à la valeur d'investissement de l'actif telle que déterminée par l'expert immobilier indépendant au 31.12.2014. Le loyer contractuel rapporté à cette valorisation représente un rendement brut de 4,28 %. Cofinimmo finalise ainsi avec succès le repositionnement de l'entièreté du site Livingstone, acquis en 2002 et occupé par Belfius Insurance jusque fin 2011.



Livingstone II - Bruxelles

INFORMATION REGLEMENTEE

Bruxelles, embargo jusqu'au 04.02.2016, 17:40 CET

Par ailleurs, dans le courant de 2015, des renégociations et des nouvelles locations ont été signées pour plus de 67 000 m² de bureaux au total. Les transactions les plus importantes sont reprises dans le tableau ci-après.

Immeuble	Type de transaction	Surface
Bourget 42 – Bruxelles Décentralisé	Renouvellement	11 404 m ²
Mercurius 30 – Bruxelles Périphérie	Renouvellement	6 124 m ²
Guimard 10-12 – Bruxelles CBD	Location	5 022 m ²
Culliganlaan 2B – Bruxelles Périphérie	Renouvellement	3 489 m ²
Culliganlaan 2A – Bruxelles Périphérie	Renouvellement	3 373 m ²
Veldkant 35 – Anvers	Renouvellement	3 365 m ²
Bourget 44 – Bruxelles Décentralisé	Renouvellement	3 082m ²

En 2015, 75 % du risque de vide locatif a été sécurisé. Plus précisément, sur les 97 700 m² qui étaient susceptibles de devenir vacants en 2015 :

- 42 % n'ont ni été libérés, ni fait l'objet d'une renégociation ;
- 31 % n'ont pas été libérés mais ont fait l'objet d'une renégociation,
- 2 % ont été libérés puis reloués.

La réversion moyenne des loyers observée en 2015 dans le cadre de renégociations et de nouvelles locations s'élève à -10 %.

INFORMATION REGLEMENTEE

Bruxelles, embargo jusqu'au 04.02.2016, 17:40 CET

Réseaux immobiliers de distribution : gestion active des réseaux de points de vente des locataires

- **Investissements en 2015 : 5,5 millions EUR**
- **Désinvestissements en 2015 : 2,5 millions EUR**
- **Portefeuille immobilier de réseaux de distribution au 31.12.2015 : 538,1 millions EUR**

Principales réalisations :

Pubstone :

Ventes : En 2015, le Groupe Cofinimmo a vendu 12 cafés/restaurants du portefeuille Pubstone, pour un montant total de 2,2 millions EUR, en ligne avec la valeur d'investissement des actifs telle que déterminée par l'expert immobilier indépendant. Depuis l'acquisition par Cofinimmo du portefeuille Pubstone fin 2007, 43 cafés/restaurants ont été vendus. La plus-value moyenne réalisée sur ces ventes s'élève à 23,9 % par rapport à la dernière valeur d'expertise.

Achats : Dans le courant de l'année 2015, Cofinimmo, via sa filiale Pubstone, a acquis trois cafés/restaurants situés à Bruxelles, pour un montant total de 1,5 millions EUR. Les actifs sont loués à AB InBev jusque fin 2030 au minimum, sur base de rendements initiaux bruts compris entre 5,8 % et 8,1 %.

Cofinimur I :

Ventes : En 2015, le Groupe Cofinimmo a vendu deux agences d'assurances du portefeuille Cofinimur I, pour un montant total de 0,3 millions EUR, en ligne avec la valeur d'investissement des actifs telle que déterminée par l'expert immobilier indépendant. Depuis l'acquisition par Cofinimmo du portefeuille Cofinimur I fin 2011, neuf agences ont été vendus. La plus-value moyenne réalisée sur ces ventes s'élève à 2,7 % par rapport à la dernière valeur d'expertise.

Achat : Fin mai 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 GMF¹ pour une durée ferme de neuf ans, sur base d'un rendement initial brut de 8,5 %.

¹ Filiale du groupe d'assurance français Covéa. Le Groupe Cofinimmo avait 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.

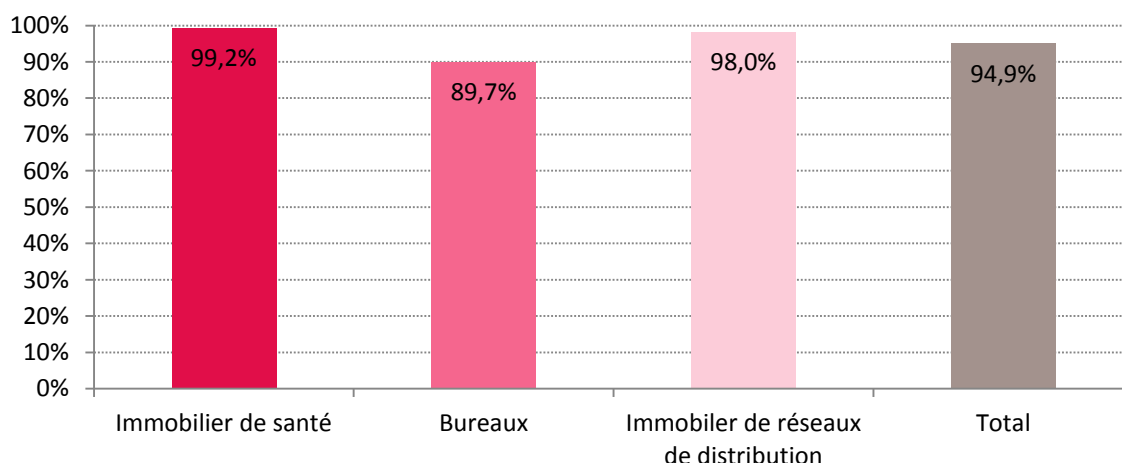
INFORMATION REGLEMENTEE

Bruxelles, embargo jusqu'au 04.02.2016, 17:40 CET

3.2. Résultats commerciaux¹

3.2.1. 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 :



3.2.2. Locataires principaux

Locataires	Loyers contractuels	Durée moyenne résiduelle des baux (en années)
Korian - Medica	16,1 %	12,3
AB InBev	14,2 %	14,8
Armonea	11,1 %	20,6
Secteur public belge	6,0 %	11,9
Groupe AXA	5,6 %	1,6
Top 5 des locataires	52,9 %	13,5
ORPEA	4,4 %	10,4
MAAF	3,7 %	6,3
Secteur public international	3,6 %	5,1
Aspria	3,0 %	22,0
IBM Belgium	2,0 %	2,0
Top 10 des locataires	69,6 %	12,6
Top 20 des locataires	78,4 %	11,9
Autres locataires	21,6 %	5,3
TOTAL	100 %	10,5

Dans le secteur des bureaux, les locataires publics représentent 22 % du portefeuille, assurant ainsi une stabilité des revenus locatifs.

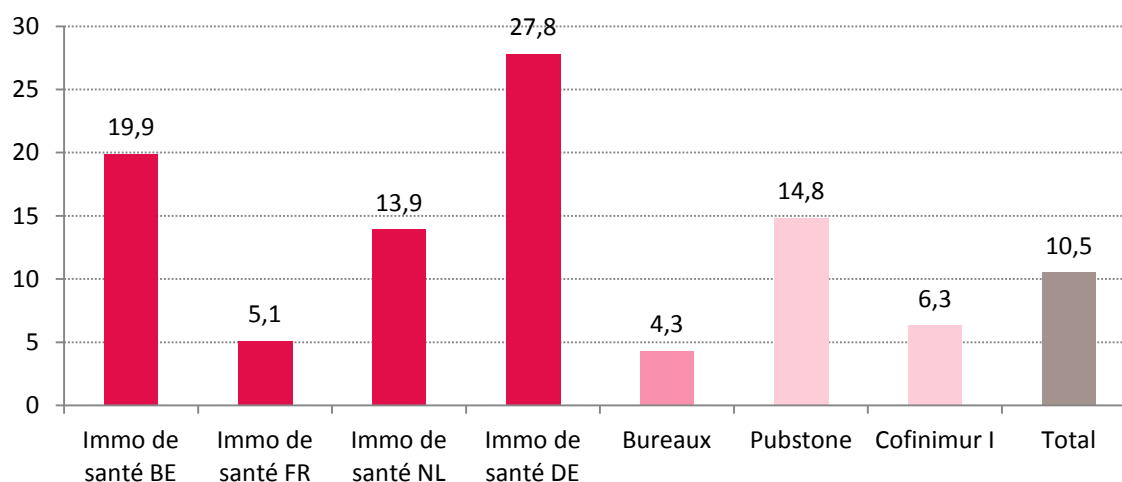
¹ En 2015, le centre de sport et de bien-être La Rasante, situé Rue Sombre à Bruxelles, a été transféré de la rubrique 'Autres' vers la rubrique 'Immobilier de santé'.

INFORMATION REGLEMENTEE

Bruxelles, embargo jusqu'au 04.02.2016, 17:40 CET

3.2.3. 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 11,4 ans.

3.2.4. Maturité du portefeuille

Baux > 9 ans	47,4 %
Immobilier de santé	28,2 %
Bureaux (secteur public)	3,8 %
Bureaux (secteur privé)	0,4 %
Immobilier de réseaux de distribution Pubstone	14,2 %
Autres	0,9 %
Baux 6-9 ans	10,6 %
Immobilier de santé	2,6 %
Bureaux	5,9 %
Immobilier de réseaux de distribution Cofinimur I	2,1 %
Baux < 6 ans	42,0 %
Immobilier de santé	9,6 %
Bureaux	30,8 %
Immobilier de réseaux de distribution Cofinimur I	1,6 %

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

INFORMATION REGLEMENTEE

Bruxelles, embargo jusqu'au 04.02.2016, 17:40 CET

3.2.5. Variation des revenus locatifs bruts à portefeuille constant

	Revenus locatifs bruts au 31.12.2015 (en milliers EUR)	Revenus locatifs bruts au 31.12.2014 (en milliers EUR)	Variation	Variation à portefeuille constant
Immobilier de santé BE	54,2	51,4	+5,5 %	+0,5 %
Immobilier de santé DE	3,1	0,1	s/o	0,0 %
Immobilier de santé FR	24,9	26,8	-7,1 %	+0,2 %
Immobilier de santé NL	6,7	1,5	s/o	+1,0 %
Bureaux	76,7	77,8	-1,5 %	-1,7 %
Immobilier de réseaux de distribution	37,6	38,1	-1,4 %	-1,1 %
Autres	2,0	2,0	+0,3 %	+0,3 %
PORTEFEUILLE TOTAL	205,2	197,7	+3,8 %	-0,7 %

A portefeuille constant (« like-for-like »), le niveau des loyers est en légère baisse (-0,7 %) sur les 12 derniers mois : l'effet positif de l'indexation des baux (+0,5 %) et des nouvelles locations (+1,3 %) a été annulé par l'effet négatif des départs (-2,1 %) et des renégociations (-0,4 %).

INFORMATION REGLEMENTEE

Bruxelles, embargo jusqu'au 04.02.2016, 17:40 CET

3.3. Gestion des ressources financières

3.3.1. Financement

Mars 2015 : Clôture avec succès du 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.

Avril 2015 : Lancement d'une augmentation de capital avec droits de préférence pour un montant brut de 285,4 millions EUR, avec pour objectifs (i) de financer le programme d'investissements engagés du Groupe 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 fixées. Le 12.05.2015, Cofinimmo émet ainsi 3 004 318 nouvelles actions à un prix de souscription de 95,00 EUR, soit 285,4 millions EUR. Ces nouvelles actions sont immédiatement admises à la cotation et donnent droit à un dividende prorata temporis à compter du 12.05.2015.

Novembre 2015 : Renouvellement d'un emprunt syndiqué d'une durée de cinq ans et augmentation de son montant total à 300 millions EUR et du nombre d'établissements bancaires y participant à six.

Par ailleurs, dans le courant de l'année 2015, Cofinimmo a prolongé neuf lignes de crédit bilatérales auprès de quatre institutions financières, pour un montant total de 450 millions EUR. La maturité de ces prolongations varie de cinq à sept ans.

3.3.2. Endettement

Structure de la dette

Au 31.12.2015, les dettes financières consolidées du Groupe Cofinimmo s'élevaient à 1 255,0 millions EUR. Elles étaient constituées de :

- 380 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

INFORMATION REGLEMENTEE

Bruxelles, embargo jusqu'au 04.02.2016, 17:40 CET

- 387,6 millions EUR de deux emprunts obligataires convertibles en actions de Cofinimmo :

Société émettrice	Montant nominal (en millions EUR)	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.

- 246,5 millions EUR de billets de trésorerie, dont 220,5 millions EUR d'une durée inférieure à un an à l'origine et 26,0 millions EUR d'une durée supérieure à trois ans à l'origine ;
- 223,7 millions EUR de crédits bancaires bilatéraux et syndiqués à moyen et long terme, d'une durée de cinq à dix ans à l'origine, contractés auprès de onze banques;
- 3,8 millions EUR correspondant à la valeur actualisée du coupon minimum des obligations remboursables en actions émises par Cofinimur I en décembre 2011 ;
- 13,4 millions EUR d'autres emprunts et avances (principalement débits en compte et garanties locatives reçues).

Au 31.12.2015, les seules dettes financières courantes consolidées de Cofinimmo s'élevaient à 445,7 millions EUR, dont :

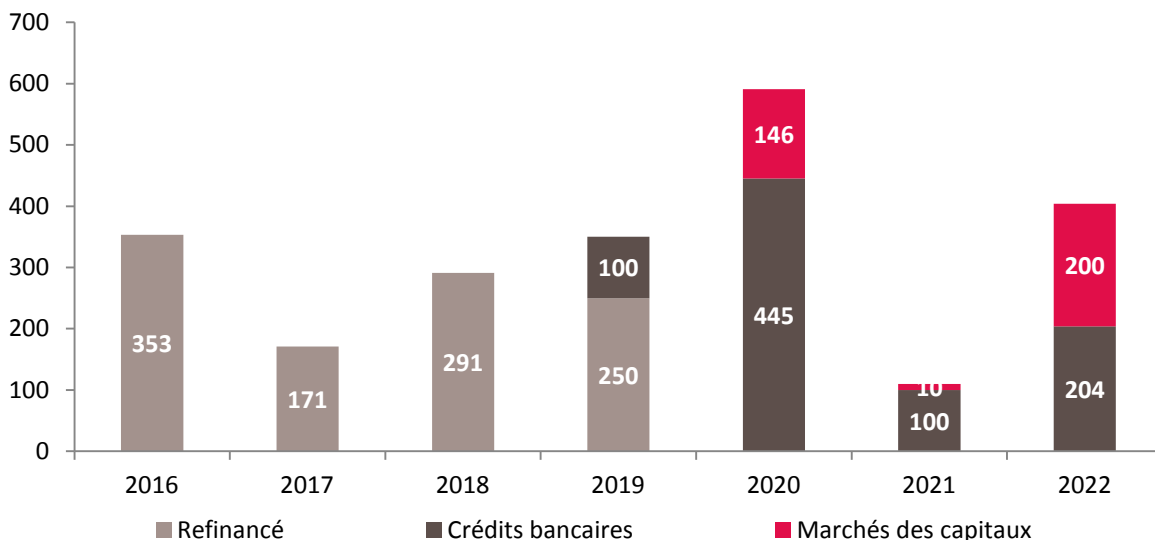
- 220,5 millions EUR de billets de trésorerie d'une durée inférieure à un an;
- 174,8 millions EUR d'emprunts obligataires convertibles en actions de Cofinimmo;
- 43,5 millions EUR pour des tirages sur des lignes de crédit ;
- 6,9 millions EUR d'autres emprunts (principalement débits en compte).

L'ensemble de ces dettes financières courantes de 445,7 millions EUR est intégralement couvert par les disponibilités sur les lignes de crédit confirmées à long terme qui totalisent 1 285,5 millions EUR au 31.12.2015.

INFORMATION REGLEMENTEE

Bruxelles, embargo jusqu'au 04.02.2016, 17:40 CET

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 2016, 2017 et 2018 sont entièrement refinancées, ainsi que 71 % de celles arrivant à échéance en 2019.

Ratios d'endettement consolidés

Au 31.12.2015, Cofinimmo respecte les limites des ratios d'endettement financier. Le ratio d'endettement réglementaire² de Cofinimmo atteint 38,6 % (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 financier³, quant à lui, s'établissait au 31.12.2015 à 39,1 %.

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 %.

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, et en excluant les maturités pour lesquelles le refinancement est déjà en place) est passée de 3,4 ans au 31.12.2014 à 5,3 ans au 31.12.2015.

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

² Ratio légal calculé conformément à la réglementation sur les SIR comme : Dettes financières et autres / Total de l'actif.

³ Ratio défini comme : Dettes financières nettes / Juste valeur du patrimoine et des créances de location financement.

INFORMATION REGLEMENTEE

Bruxelles, embargo jusqu'au 04.02.2016, 17:40 CET

Coût de la dette

Le coût moyen de la dette de Cofinimmo, y compris les marges bancaires, s'établit à 2,9 % pour l'exercice 2015, contre 3,4 % en 2014.

3.3.3. Couverture de taux d'intérêt

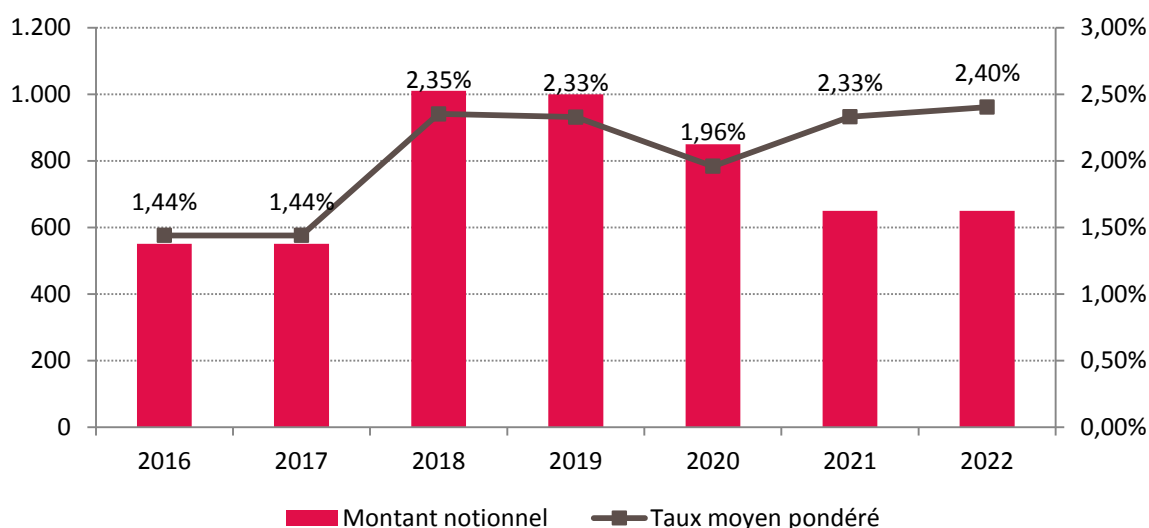
Compte tenu de la persistance des taux d'intérêts bas, Cofinimmo a annulé, dans le courant de l'année 2015, l'ensemble de ses options FLOOR et CAP. Le coût total de cette restructuration s'est élevé à 32,1 millions EUR et sera étalé en 2015, 2016 et 2017 en rubrique IAS 39, conformément aux règles comptables applicables. L'annulation des options FLOOR entraînera une baisse des charges d'intérêt décaissées dans les années futures.

Parallèlement, Cofinimmo a conclu trois nouveaux Interest Rate Swaps :

Montant notionnel (en millions EUR)	Taux 'strike'	Année couverte
350	0,86 %	2020
150	1,00 %	2021
150	1,31 %	2022

Le portefeuille d'instruments de couverture de taux est désormais uniquement composé de Interest rate Swaps.

Situation des couvertures du risque de taux d'intérêt pour les années futures (en millions EUR)



A endettement constant, le risque de taux d'intérêt est couvert à plus de 80 % jusqu'à mi-2020.

INFORMATION REGLEMENTEE

Bruxelles, embargo jusqu'au 04.02.2016, 17:40 CET

3.3.4. 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 particulièrement longue, une régularité des revenus locatifs à long terme et un taux d'occupation stable et élevé.

INFORMATION REGLEMENTEE

Bruxelles, embargo jusqu'au 04.02.2016, 17:40 CET

3.4. Politique de développement et de gestion durable

3.4.1. Gestion des ressources humaines

Dans le courant de l'année 2015, la certification 'Investors in People' de Cofinimmo a été renouvelée. Ce label est attribué à des entreprises qui se démarquent par l'importance qu'elles accordent au développement de leur capital humain. Cofinimmo a obtenu la mention 'Silver'.

3.4.2. Transparence dans la communication

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 G4¹. Ce rapport reprend les actions et initiatives entreprises par le Groupe pour faire face à ses principaux enjeux sociétaux et environnementaux.

Au même moment, Cofinimmo a publié les données relatives à la production de déchets, ainsi qu'aux consommations d'électricité, de gaz et d'eau, dans ses immeubles. Elle a obtenu un label EPRA² 'Gold' pour la publication de ces indicateurs de performance en matière de durabilité.

Cofinimmo a renouvelé en 2015 sa participation à la campagne annuelle du CDP³ pour recueillir les informations sur les émissions de gaz à effet de serre des entreprises et les actions qu'elles entreprennent pour faire face au changement climatique. Cofinimmo a amélioré son score à 96C, à comparer à 89C un an auparavant. Parallèlement, la société a renouvelé sa participation à l'enquête GRESB⁴, benchmark de référence en matière de pratiques RSE⁵ dans le secteur immobilier. Elle a obtenu un score de 57 %, en nette amélioration par rapport à 2014 (27 %).

3.4.3. Consommation énergétique

Dans le courant de l'année 2015, la certification ISO 14001:2004 de Cofinimmo a été renouvelée pour la gestion locative du portefeuille de bureaux et pour la gestion des projets de type travaux lourds du portefeuille global. Cette certification, qui concerne la performance énergétique des immeubles, reflète le souci de Cofinimmo de réduire l'empreinte écologique de son portefeuille immobilier. La rénovation en phases de l'immeuble Tervuren 270-272 à Bruxelles, par exemple, a permis d'améliorer sensiblement l'isolation du bâtiment. Ailleurs (Paepsem Business Parc à Anderlecht), des panneaux photovoltaïques pour la production d'électricité renouvelable ont été installés, portant la production d'énergie renouvelable du portefeuille de bureaux à près de 1 GWh par an.

Parallèlement, les certifications de durabilité BREEAM⁶ In Use des immeubles de bureaux Souverain 36 et Woluwe 58 (siège social) à Bruxelles ont été renouvelées.

¹ Lignes directrices de reporting en termes de durabilité du Global Reporting Initiative.

² EPRA : European Public Real Estate Association.

³ CDP : Carbon Disclosure Project.

⁴ GRESB : Global Real Estate Sustainability Benchmark.

⁵ Responsabilité Sociétale des Entreprises.

⁶ BREEAM : Building Research Establishment Environmental Assessment Method.

INFORMATION REGLEMENTEE

Bruxelles, embargo jusqu'au 04.02.2016, 17:40 CET

En 2015, 15 immeubles de bureaux ont été équipés de compteurs énergétiques relevables à distance, portant à 27 le nombre total d'immeubles connectés en temps réel au logiciel de comptabilité énergétique. Cette comptabilité a d'ailleurs été élargie au portefeuille d'actifs de santé.

Quant au siège social de Cofinimmo, son bilan carbone a été mis à jour dans le courant de 2015, sur base des données de 2014. L'empreinte carbone a augmenté sur les cinq dernières années : elle est passée de 592 tCO₂e à 756 tCO₂e¹. Ceci s'explique en partie par la plus grande diversification géographique du patrimoine. En effet, la part la plus importante des émissions (55 %) provient des déplacements.

3.4.4. Mobilité

En 2015, l'ensemble du patrimoine de bureaux de Cofinimmo a été évalué en matière d'accessibilité en transports en commun. Une méthode d'évaluation a par ailleurs été développée, permettant d'évaluer tout nouveau projet d'acquisition sur ce point.

En partenariat avec BePark², le nombre de places de stationnement partagées a augmenté de 60 à 122. Deux nouvelles bornes de recharge pour voitures électriques ont par ailleurs été installées.

3.4.5. Innovation

Début 2015, un groupe de travail a été mis en place chez Cofinimmo pour réfléchir à des solutions innovantes pour répondre aux besoins de ses différentes parties prenantes.

Deux projets proposés par ce groupe de travail ont d'ores et déjà été concrétisés :

- L'aménagement des espaces extérieurs et des toitures des immeubles, avec un premier projet pilote d'aménagement d'une terrasse sur le toit de l'immeuble de bureaux Guimard 10-12 à Bruxelles. Six autres réalisations sont programmées pour 2016 et 2017.
- La mise à disposition temporaire d'espaces vides, avec des projets pilotes dans l'immeuble vacant Woluwe 106-108 à Bruxelles et aux étages de cinq cafés/restaurants du portefeuille Pubstone aux Pays-Bas, en partenariat avec la société Camelot. Cette initiative permet de répondre à la demande d'un certain type de clients pour un marché de location alternatif offrant des espaces de travail, de vie ou d'activités culturelles à coût réduit. Le projet permet par ailleurs de diminuer les coûts liés au vide locatif et de capter de potentiels nouveaux locataires de bureaux.

3.4.6. Philanthropie

En 2015, Cofinimmo a consacré la quasi-totalité de son budget donations à une seule action philanthropique de fin d'année et a apporté son soutien financier à Convivial, une organisation non-gouvernementale qui bénéficie du soutien de la Fondation Roi Baudouin et qui a pour mission d'accompagner les migrants et demandeurs d'asile dans leur intégration en Belgique. La recherche de logement, l'éducation linguistique et l'orientation professionnelle contribuent ainsi à l'intégration en toute dignité de ces personnes.

¹ tCO₂e : Tonne équivalent CO₂, unité de mesure qui prend en compte l'ensemble des gaz à effet de serre.

² Entreprise mettant à disposition du grand public les emplacements de parking des entreprises.

INFORMATION REGLEMENTEE

Bruxelles, embargo jusqu'au 04.02.2016, 17:40 CET

4. Synthèse des résultats et des comptes consolidés au 31.12.2015

Le Commissaire Deloitte, Réviseurs d'entreprises, représenté par Monsieur Frank Verhaegen, a clôturé ses travaux d'audit plénier et a confirmé que les informations comptables reprises dans ce communiqué n'appellent aucune réserve de sa part et concordent avec les états financiers arrêtés par le Conseil d'Administration.

Les principes et méthodes comptables adoptés pour l'établissement des états financiers 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. En effet, 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.

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

INFORMATION REGLEMENTEE

Bruxelles, embargo jusqu'au 04.02.2016, 17:40 CET

4.1. Comptes de résultats consolidés – Schéma analytique (en milliers EUR)

A. RESULTAT NET COURANT	31.12.2015	31.12.2014
Revenus locatifs, nets des charges relatives à la location	201 903	195 827
Reprises de loyers cédés et escomptés (élément non monétaire)	10 214	15 931
Charges locatives et taxes non récupérées sur immeubles loués	-3 478	-2 756
Frais de remise en état, nets d'indemnités pour dégâts locatifs	-1 105	-928
Résultat immobilier	207 534	208 074
Frais techniques	-5 643	-3 802
Frais commerciaux	-950	-1 137
Charges locatives et taxes sur immeubles non loués	-3 451	-3 922
Résultat immobilier après frais directs des immeubles	197 490	199 213
Frais de gestion immobilière	-15 343	-14 295
Résultat d'exploitation des immeubles	182 147	184 918
Frais généraux de la société	-7 806	-7 176
Résultat d'exploitation (avant résultat sur portefeuille)	174 341	177 742
Produits financiers (hors IAS 39) ¹	5 735	5 577
Charges financières (hors IAS 39) ²	-42 970	-57 009
Revalorisation des instruments financiers (IAS 39)	-30 403	-136 143
Quote- part dans le résultat des entreprises associées et co-entreprises	460	1 180
Impôts	-4 209	-2 493
Résultat net courant	102 954	-11 146
Intérêts minoritaires	-5 248	-4 509
Résultat net courant – part du Groupe	97 706	-15 655

B. RESULTAT SUR PORTEFEUILLE	31.12.2015	31.12.2014
Résultat sur vente d'immeubles de placement et autres actifs non-financiers	22 425	-22 441
Variations de la juste valeur des immeubles de placement	-8 620	-5 455
Quote-part dans le résultat des entreprises associées et co-entreprises		127
Autre résultat sur portefeuille	-8 310	-10 378
Résultat sur portefeuille	5 495	-38 147
Intérêts minoritaires	766	1 131
Résultat sur portefeuille – part du Groupe	6 261	-37 016

C. RESULTAT NET	31.12.2015	31.12.2014
Résultat net	108 449	-49 293
Intérêts minoritaires	-4 482	-3 378
Résultat net – part du Groupe	103 967	-52 671

¹ IAS 39 compris, au 31.12.2015 et au 31.12.2014, les produits financiers s'élèvent à respectivement 5 735 milliers EUR et 5 577 milliers EUR.

² IAS 39 compris, au 31.12.2015 et au 31.12.2014, les charges financières s'élèvent à respectivement -73 373 milliers EUR et -193 152 milliers EUR.

INFORMATION REGLEMENTEE

Bruxelles, embargo jusqu'au 04.02.2016, 17:40 CET

NOMBRE D' ACTIONS	31.12.2015	31.12.2014
Nombre d'actions ordinaires émises (y inclus actions de trésorerie)	20 344 378	17 339 423
Nombre d'actions ordinaires en circulation	20 294 264	17 285 009
Nombre d'actions ordinaires pris en compte dans le calcul du résultat par action	19 202 531	17 285 009
Nombre d'actions privilégiées émises	685 848	686 485
Nombre d'actions privilégiées en circulation	685 848	686 485
Nombre d'actions privilégiées pris en compte dans le calcul du résultat par action	685 848	686 485
Nombre total d'actions émises (y inclus actions de trésorerie)	21 030 226	18 025 908
Nombre total d'actions en circulation	20 980 112	17 971 494
Nombre total d'actions pris en compte dans le calcul du résultat par action	19 888 379¹	17 971 494

Commentaires sur les comptes de résultats consolidés – Schéma analytique

Les revenus locatifs nets s'élèvent à 201,9 millions EUR au 31.12.2015, en hausse par rapport au 31.12.2014 (195,8 millions EUR). Cette amélioration résulte principalement de l'acquisition d'actifs de santé aux Pays-Bas et en Allemagne. La rubrique « Reprises de loyers cédés et escomptés » passe de 15,9 millions EUR au 31.12.2014 à 10,2 millions EUR au 31.12.2015, principalement suite à la vente de l'immeuble de bureaux North Galaxy intervenue le 12.05.2014. Le résultat immobilier s'élève à 207,5 millions EUR au 31.12.2015, à comparer à 208,1 millions EUR au 31.12.2014.

Les frais d'exploitation directs et indirects représentent 0,93 % de la valeur moyenne du patrimoine sous gestion au 31.12.2015, à comparer à 0,85 % au 31.12.2014. Le résultat d'exploitation (avant résultat sur portefeuille) s'établit à 174,3 millions EUR au 31.12.2015, contre 177,7 millions EUR un an auparavant.

Le résultat financier (hors impact IAS 39) s'élève à -37,2 millions EUR au 31.12.2015, à comparer à -51,4 millions EUR au 31.12.2014. Le coût moyen de la dette baisse de 3,4 % au 31.12.2014 à 2,9 % au 31.12.2015, grâce à l'annulation de COLLARs et à des refinancements à des conditions avantageuses. Le niveau moyen de la dette s'établit à 1 459,0 millions EUR au 31.12.2015, contre 1 593,4 millions EUR au 31.12.2014.

La rubrique « Revalorisation des instruments financiers » s'établit à -30,4 millions EUR au 31.12.2015, contre -136,1 millions EUR au 31.12.2014. Elle inclut une charge liée à la restructuration des instruments de couverture de taux d'intérêts pour -19,0 millions EUR, l'effet de la revalorisation des instruments de couverture n'ayant pas fait l'objet d'une restructuration pour -5,3 millions EUR, ainsi que l'effet de la revalorisation des obligations convertibles pour -6,1 millions EUR.

Le montant des impôts passe de -2,5 millions EUR au 31.12.2014 à -4,2 millions EUR au 31.12.2015. Les chiffres de 2014 avaient été impactés positivement par la récupération de certains impôts (élément non-récurrent).

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.

INFORMATION REGLEMENTEE

Bruxelles, embargo jusqu'au 04.02.2016, 17:40 CET

Le résultat net courant – part du Groupe s'élève à 97,7 millions EUR au 31.12.2015, à comparer à -15,7 millions EUR au 31.12.2014. Par action, ces chiffres s'établissent à 4,91 EUR au 31.12.2015 et -0,87 EUR au 31.12.2014.

Au sein du résultat sur portefeuille, le résultat sur vente d'immeubles de placement et autres actifs non-financiers s'élève à 22,4 millions EUR au 31.12.2015, à comparer à -22,4 millions EUR au 31.12.2014. Les chiffres de 2015 reflètent les plus-values réalisées sur les ventes des participations du Groupe dans les sociétés Livingstone et Silverstone. Ceux de 2014, quant à eux, avaient été impactés négativement par la perte comptable engendrée par les droits d'enregistrement payés dans le cadre de la vente de l'immeuble de bureaux North Galaxy.

La variation de juste valeur des immeubles de placement s'établit à -8,6 millions EUR au 31.12.2015, à comparer à -5,4 millions EUR au 31.12.2014. 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 104,0 millions EUR au 31.12.2015, contre -52,7 millions EUR au 31.12.2014. Par action, ces chiffres s'établissent à 5,23 EUR au 31.12.2015 et -2,93 EUR au 31.12.2014.

INFORMATION REGLEMENTEE

Bruxelles, embargo jusqu'au 04.02.2016, 17:40 CET

4.2. Bilan consolidé (en milliers EUR)

ACTIF	31.12.2015	31.12.2014
Actifs non courants	3 325 414	3 410 050
Goodwill	111 256	118 356
Immobilisations incorporelles	565	659
Immeubles de placement	3 131 483	3 195 773
Autres immobilisations corporelles	364	411
Actifs financiers non courants	20	10 933
Créances de location-financement	75 652	78 018
Créances commerciales et autres actifs non courants	41	38
Participations dans des entreprises associées et co-entreprises	6 033	5 862
Actifs courants	87 066	88 962
Actifs détenus en vue de la vente	2 870	3 410
Actifs financiers courants	14	498
Créances de location-financement	1 656	1 618
Créances commerciales	19 801	24 781
Créances fiscales et autres actifs courants	17 363	17 505
Trésorerie et équivalents de trésorerie	22 040	17 117
Comptes de régularisation	23 322	24 033
TOTAL DE L'ACTIF	3 412 480	3 499 012

CAPITAUX PROPRES ET PASSIF	31.12.2015	31.12.2014
Capitaux propres	1 924 615	1 608 965
Capitaux propres attribuables aux actionnaires de la société mère	1 860 099	1 541 971
Capital	1 124 295	963 067
Primes d'émission	504 240	384 013
Réserves	127 597	247 562
Résultat net de l'exercice	103 967	-52 671
Intérêts minoritaires	64 516	66 994
Passif	1 487 865	1 890 047
Passifs non courants	926 891	1 303 250
Provisions	17 636	17 658
Dettes financières non courantes	809 313	1 148 023
Autres passifs financiers non courants	64 656	102 041
Impôts différés	35 286	35 528
Passifs courants	560 974	586 797
Dettes financières courantes	445 676	473 499
Autres passifs financiers courants	20 572	24 698
Dettes commerciales et autres dettes courantes	62 865	59 850
Comptes de régularisation	31 861	28 750
TOTAL DES CAPITAUX PROPRES ET DU PASSIF	3 412 480	3 499 012

INFORMATION REGLEMENTEE

Bruxelles, embargo jusqu'au 04.02.2016, 17:40 CET

Commentaires sur le bilan consolidé

La valeur d'investissement du portefeuille immobilier¹, telle qu'établie par les experts immobiliers indépendants, s'élève à 3 262,3 millions EUR au 31.12.2015, 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 31.12.2015, la juste valeur atteint 3 134,4 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 Pubstone Group, Pubstone et Rhéastone.

Les capitaux propres consolidés ont évolué de 1 609,0 millions EUR à 1 924,6 millions EUR entre fin 2014 et fin 2015 suite à l'augmentation de capital finalisée en mai 2015.

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

INFORMATION REGLEMENTEE

Bruxelles, embargo jusqu'au 04.02.2016, 17:40 CET

5. Patrimoine immobilier¹

EVOLUTION DU PORTEFEUILLE GLOBAL		
<i>Extrait du rapport des experts immobiliers indépendants Cushman & Wakefield, Jones Lang LaSalle et PricewaterhouseCoopers sur base de la valeur d'investissement</i>		
(en millions EUR)	31.12.2015	31.12.2014
Valeur d'investissement du portefeuille entier	3 262,3	3 329,2
Projets et réserve foncière	-63,1	-91,4
Total des immeubles en exploitation	3 199,2	3 237,8
Loyers contractuels	210,1	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	221,4	222,6
Rendement brut si portefeuille loué à 100 %	6,9 %	6,9 %
Taux d'occupation des immeubles en exploitation²	94,9 %	95,2 %

Au 31.12.2015, la rubrique « Projets et réserve foncière » comprend principalement les immeubles Belliard 40 et Souverain 24. Elle inclut également, dans le segment de l'immobilier de santé, des projets ou extensions dont les plus significatifs sont à Bruxelles (Woluwe 106-108), à Heerlen (Pays-Bas) et à 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	504 425	74 850	88,3 %	84 736	81 746
Bureaux faisant l'objet de cession de créances	102 725	11 072	99,9 %	11 080	11 080
Sous-total bureaux	607 150	85 922	89,7 %	95 816	92 826
Immobilier de santé	660 316	84 728	99,2 %	85 448	87 202
Pubstone	357 509	29 850	98,3 %	30 352	27 317
Cofinimur I	59 601	7 766	96,8 %	8 026	8 303
Autres	15 831	1 802	100,0 %	1 802	1 636
Sous-total immeubles de placement & immeubles faisant l'objet de cessions de créances	1 700 407	210 068	94,9 %	221 444	217 284
Projets & rénovations	28 637				
Réserve foncière		152		152	176
TOTAL GENERAL DU PORTEFEUILLE	1 729 044	210 220	94,9 %	221 596	217 460

¹ En 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 04.02.2016, 17:40 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	1 328 287	42,4 %	+ 1,5 %	88 089	44,6 %
Allemagne	67 081	2,1 %	+ 3,4 %	2 952	1,5 %
Belgique	772 720	24,7 %	+ 1,4 %	53 757	27,2 %
France	383 514	12,2 %	+ 0,9 %	24 851	12,6 %
Pays-Bas	104 972	3,4 %	+ 4,1 %	6 529	3,3 %
Bureaux	1 241 149	39,6 %	- 2,4 %	71 203	36,0 %
Bruxelles Quartiers Léopold/Louise	274 770	8,8 %	+ 1,1 %	15 166	7,7 %
Bruxelles Centre/Nord	116 542	3,7 %	+ 1,5 %	3 917	2,0 %
Bruxelles Décentralisé	529 268	16,9 %	- 6,0 %	34 259	17,3 %
Bruxelles Périphérie & Satellites	139 185	4,4 %	- 2,0 %	6 749	3,4 %
Anvers	66 123	2,1 %	+ 0,9 %	3 974	2,0 %
Autres Régions	115 261	3,7 %	+ 0,5 %	7 138	3,6 %
Immobilier de réseaux de distribution	538 124	17,2 %	+ 0,3 %	36 282	18,4 %
Pubstone - Belgique	274 299	8,8 %	- 0,1 %	18 954	9,6 %
Pubstone - Pays-Bas	147 117	4,7 %	- 1,9 %	9 855	5,0 %
Cofinimur I - France	116 708	3,7 %	+ 4,1 %	7 473	3,8 %
Autres	26 793	0,8 %	+ 2,6 %	1 916	1,0 %
PORTFEUILLE TOTAL	3 134 353	100 %	- 0,3 %	197 490	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 %	7,8 %	6,6 %	6,5 %	7,0 %	6,9 %
Rendement locatif net si portefeuille loué à 100 %	6,1 %	6,7 %	6,7 %	6,4 %	6,3 %	6,3 %	6,4 %

6. Evènements survenus après le 31.12.2015

Aucun évènement majeur n'est survenu entre le 31.12.2015 et la date de publication du présent communiqué de presse.

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

INFORMATION REGLEMENTEE

Bruxelles, embargo jusqu'au 04.02.2016, 17:40 CET

7. Information relative aux actions et obligations

7.1. Performance boursière

L'action ordinaire (COFB)

	31.12.2015	31.12.2014	31.12.2013
Cours de bourse (sur 12 mois, en EUR)			
Le plus élevé	110,8	97,8	93,5
Le plus bas	90,2	84,7	82,2
A la clôture	98,4	96,0	89,8
Moyen	99,5	89,8	88,3
Rendement en dividende¹	5,5 %	6,7 %	7,4 %
Return brut² (sur 12 mois)	9,8 %	14,3 %	7,5 %
Volume (sur 12 mois, en nombre de titres) sur Euronext			
Volume journalier moyen	46 900	33 883	37 975
Volume total	12 006 493	8 844 025	9 911 464
Nombre d'actions ordinaires en circulation à la clôture³	20 344 378	17 339 423	16 954 002
Capitalisation boursière à la clôture (en milliers EUR)	2 002 090	1 664 064	1 521 570
Zone de free float⁴	90 %	90 %	90 %

Les actions privilégiées (COFP1 & COFP2)

	COFP1 31.12.2015	COFP1 31.12.2014	COFP2 31.12.2015	COFP2 31.12.2014
Cours de bourse (sur 12 mois, en EUR)				
A la clôture	126,4	95,0	99,0	90,8
Moyen	115,9	94,8	96,8	86,2
Rendement en dividende¹	5,5 %	6,7 %	6,6 %	7,4 %
Return brut² (sur 12 mois)	38,6 %	6,7 %	15,6 %	23,8 %
Volume (sur 12 mois, en nombre de titres)				
Volume journalier moyen ⁵	16	9	361	48
Volume total	16	9	11 546	871
Nombre d'actions	395 048	395 048	290 800	291 437
Capitalisation boursière à la clôture (en milliers EUR)	49 934	37 530	28 789	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 04.02.2016, 17:40 CET

Les obligations

	Cofinimmo SA 140 millions EUR – 2012-2020 ISIN BE6241505401		Cofinimmo SA 50 millions EUR – 2013-2017 ISIN BE6258604675	
	31.12.2015	31.12.2014	31.12.2015	31.12.2014
Cours de bourse (sur 12 mois, en % du nominal)				
A la clôture	105,9	106,9	102,4	102,3
Moyen	106,5	104,3	102,4	101,7
Rendement moyen jusqu'à l'échéance (moyenne annuelle)	2,0 %	2,6 %	1,4 %	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	2,6	2,7	2,0	2,1
Nombre de titres	1 400	1 400	500	500

	Cofinimmo SA 190 millions EUR – 2015-2022 ISIN BE0002224906	
	31.12.2015	31.12.2014
Cours de bourse (sur 12 mois, en % du nominal)		
A la clôture	99,9	s/o
Moyen	100,1	s/o
Rendement moyen jusqu'à l'échéance (moyenne annuelle)	1,9 %	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 04.02.2016, 17:40 CET

Les obligations convertibles

	Cofinimmo SA 173,3 millions EUR – 2011-2016 ISIN BE0002176429		Cofinimmo SA 190,8 millions EUR – 2013-2018 ISIN BE6254178062	
	31.12.2015	31.12.2014	31.12.2015	31.12.2014
Cours de bourse (sur 12 mois)				
A la clôture	100,9 %	103,1 %	120,6 EUR	114,9 EUR
Moyen	102,8 %	103,6 %	120,8 EUR	113,1 EUR
Rendement moyen jusqu'à l'échéance (moyenne annuelle)	0,5 %	0,4 %	-2,6 %	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)	114,28	116,60	100,44	104,23

7.2. 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 (4,015 EUR net) par action ordinaire et à 6,37 EUR brut (4,6501 EUR net) par action privilégiée.

7.3. Conversion d'actions privilégiées

Conformément à l'Article 8.2. des Statuts, quatre nouvelles fenêtres de conversion des actions privilégiées Cofinimmo en actions ordinaires Cofinimmo ont été ouvertes pendant l'exercice 2015. Lors de cette période, des demandes de conversion totalisant 637 actions privilégiées ont été reçues. Ainsi, depuis le début de l'ouverture de la procédure de conversion (01.05.2009), 813 918 actions privilégiées ont été converties en actions ordinaires. Le nombre d'actions privilégiées encore en circulation est de 685 848.

7.4. Actionnariat

Au 31.12.2015, 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	50 114	0	50 114	0,2 %
Nombre total d'actions émises	20 344 378	685 848	21 030 226	100 %

INFORMATION REGLEMENTEE

Bruxelles, embargo jusqu'au 04.02.2016, 17:40 CET

8. Corporate Governance

L'Assemblée Générale Ordinaire du 13.05.2015 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 a constaté son indépendance conformément à l'Article 526ter du Code des sociétés, dès lors qu'elle respecte l'ensemble des critères énoncés par cet article.

La même Assemblée Générale a également 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.

L'Assemblée Générale du 13.05.2015 a aussi 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.

INFORMATION REGLEMENTEE

Bruxelles, embargo jusqu'au 04.02.2016, 17:40 CET

9. Calendrier 2016 de l'actionnaire

Evènement	Date
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 relative à 2015	11.05.2016
Mise en paiement du dividende relatif à la période allant du 01.01.2015 au 12.05.2015 (actions ordinaires) ¹	
- Coupon	n°27
- Date de détachement de coupon (Ex date) ²	22.04.2015
- Date d'arrêté (Record date) ³	23.04.2015
- Date de paiement du dividende	À partir du 17.05.2016
Mise en paiement du dividende relatif à la période allant du 12.05.2015 au 31.12.2015 (actions ordinaires) ¹	
- Coupon	n°28
- Date de détachement de coupon (Ex date) ²	13.05.2016
- Date d'arrêté (Record date) ³	16.05.2016
- Date de paiement du dividende	À partir du 17.05.2016
Mise en paiement du dividende relatif à 2015 (actions privilégiées) ¹	
- Coupon	n°16 (COFP1) et n°15 (COFP2)
- Date de détachement de coupon (Ex date) ²	13.05.2016
- Date d'arrêté (Record date) ³	16.05.2016
- Date de paiement du dividende	À partir du 17.05.2016
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

¹ Sous réserve d'approbation par l'Assemblée Générale Ordinaire du 11.05.2016.

² Date à partir de laquelle la négociation en Bourse s'effectue sans droit au versement de dividende à venir.

³ Date à laquelle les positions sont arrêtées afin d'identifier les actionnaires ayant droit au dividende.

INFORMATION REGLEMENTEE

Bruxelles, embargo jusqu'au 04.02.2016, 17:40 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 plus de 3,1 milliards EUR, représentant une superficie totale de plus de 1 730 000 m². Attentive aux tendances démographiques, ses principaux secteurs d'activité sont l'immobilier de santé (42 %), les bureaux (40 %) et de réseaux de distribution (17 %). 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 31.12.2015, la capitalisation boursière totale de Cofinimmo s'élevait à 2,1 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:



INFORMATION REGLEMENTEE

Bruxelles, embargo jusqu'au 04.02.2016, 17:40 CET

Annexe : Résultat global consolidé – Schéma Arrêté Royal du 13.07.2014 (en milliers EUR)

A. RESULTAT NET	31.12.2015	31.12.2014
Revenus locatifs	202 612	195 918
Reprises de loyers cédés et escomptés	10 214	15 931
Charges relatives à la location	-709	-91
Résultat locatif net	212 117	211 758
Récupération de charges immobilières	329	612
Récupération de charges locatives et de taxes normalement assumées par le locataire sur immeubles loués	41 588	44 756
Frais incombant aux locataires et assumés par le propriétaire sur dégâts locatifs et remises en état au terme du bail	-1 434	-1 540
Charges locatives et taxes normalement assumées par le locataire sur immeubles loués	-45 066	-47 512
Résultat immobilier	207 534	208 074
Frais techniques	-5 643	-3 802
Frais commerciaux	-950	-1 137
Charges et taxes sur immeubles non loués	-3 451	-3 922
Frais de gestion immobilière	-15 343	-14 295
Charges immobilières	-25 387	-23 156
Résultat d'exploitation des immeubles	182 147	184 918
Frais généraux de la société	-7 806	-7 176
Résultat d'exploitation avant résultat sur portefeuille	174 341	177 742
Résultat sur vente d'immeubles de placement et autres actifs non-financiers	22 425	-22 441
Variations de la juste valeur des immeubles de placement	-8 620	-5 455
Autre résultat sur portefeuille	-8 558	-11 304
Résultat d'exploitation	179 588	138 542
Revenus financiers	5 735	5 577
Charges d'intérêts nettes	-42 310	-54 700
Autres charges financières	-660	-2 309
Variations de la juste valeur des actifs et passifs financiers	-30 403	-136 143
Résultat financier	-67 638	-187 575
Quote-part dans le résultat des entreprises associées et co-entreprises	460	1 307
Résultat avant impôt	112 410	-47 726
Impôts des sociétés	-4 209	-2 493
Exit tax	248	926
Impôt	-3 961	-1 567
Résultat net	108 449	-49 293
Intérêts minoritaires	-4 482	-3 378
Résultat net – part du Groupe	103 967	-52 671
Résultat net courant – part du Groupe	97 706	-15 655
Résultat sur portefeuille – part du Groupe	6 261	-37 016

INFORMATION REGLEMENTEE

Bruxelles, embargo jusqu'au 04.02.2016, 17:40 CET

B. AUTRES ELEMENTS DU RESULTAT GLOBAL RECYCLABLES EN COMPTES DE RESULTATS	31.12.2015	31.12.2014
Impact sur la juste valeur des frais et droits de mutation estimés intervenant lors de l'aliénation hypothétique des immeubles de placement		-228
Variation de la partie efficace de la juste valeur des instruments de couverture autorisés de flux de trésorerie tels que définis en IFRS	33 209	51 799
Autres éléments du résultat global recyclables en comptes de résultats	33 209	51 571
Intérêts minoritaires		18
Autres éléments du résultat global recyclables en compte de résultats – part du Groupe	33 209	51 589

C. RESULTAT GLOBAL	31.12.2015	31.12.2014
Résultat global	141 658	2 278
Intérêts minoritaires	-4 482	-3 360
Résultat global – part du Groupe	137 176	-1 082