

INFORMATION REGLEMENTEE

Bruxelles, embargo jusqu'au 28.04.2016, 17:40 CET

## Activités et résultats du premier trimestre de 2016

### Résultats financiers solides :

- A périmètre constant, revenus locatifs bruts en hausse de 0,4 % par rapport au 31.03.2015
- Résultat net courant (hors impact IAS 39) – part du Groupe (Résultat EPRA) : 1,27 EUR par action (1,71 EUR au 31.03.2015) – impact de certains frais à caractère non récurrent et de la hausse de 16,7 % du nombre d'actions ayant jouissance dans le résultat
- Confirmation de la prévision de résultat net courant (hors impact IAS 39) – part du Groupe (Résultat EPRA) pour l'ensemble de l'année 2016 : 6,19 EUR par action
- Confirmation de la prévision de dividende brut pour l'exercice 2016, payable en 2017 : 5,50 EUR par action ordinaire
- Résultat sur portefeuille – part du Groupe : 0,35 EUR par action (-0,35 EUR au 31.03.2015)
- Résultat net – part du Groupe : 0,02 EUR par action (-0,29 EUR au 31.03.2015)
- Valeur de l'Actif Net Ajustée (EPRA NNNAV) : 94,06 EUR par action (90,93 EUR au 31.12.2015)

### Indicateurs opérationnels résilients :

- A périmètre constant, valorisation du patrimoine en hausse de 0,2 % par rapport au 31.12.2015
- Taux d'occupation : 95,1 % (94,9 % au 31.12.2015)
- Durée résiduelle des baux : 10,4 ans (10,5 ans au 31.12.2015)

### Conditions de financement optimales et importante capacité d'investissement :

- Coût moyen de la dette : 2,9 % (2,9 % en 2015)
- Maturité moyenne de la dette : 5,0 ans (5,3 ans au 31.12.2015)
- Ratio d'endettement : 38,8 % (38,6 % au 31.12.2015)

### Prochaine Assemblée Générale Ordinaire :

Le mercredi 11.05.2016 à 15h30 au 58 Boulevard de la Woluwe, 1200 Bruxelles

Le **Rapport Financier Annuel 2015** et le **Rapport de Développement Durable 2015** sont désormais disponibles sur le site internet [www.cofinimmo.com](http://www.cofinimmo.com).

**INFORMATION REGLEMENTEE**

Bruxelles, embargo jusqu'au 28.04.2016, 17:40 CET

**1. Chiffres clés consolidés**

**1.1. Données globales**

<b>(en millions EUR)</b>	<b>31.03.2016</b>	<b>31.12.2015</b>
Portefeuille d'immeubles de placement (en juste valeur)	3 184,2	3 134,4
<b>(en milliers EUR)</b>	<b>31.03.2016</b>	<b>31.03.2015</b>
Résultat immobilier	49 319	50 051
Résultat d'exploitation avant résultat sur portefeuille	37 228	41 667
Résultat financier (hors impact IAS 39)	-7 798	-8 986
Impact IAS 39	-33 532	-29 580
Résultat net courant - part du Groupe	-6 913	1 038
Résultat sur portefeuille - part du Groupe	7 331	-6 310
Résultat net - part du Groupe	418	-5 272
	<b>31.03.2016</b>	<b>31.12.2015</b>
Frais d'exploitation/valeur moyenne du patrimoine en gestion <sup>1</sup>	1,09 %	0,93 %
Marge d'exploitation	81,3 %	84,0 %
Durée pondérée résiduelle des baux <sup>2</sup> (en années)	10,4	10,5
Taux d'occupation <sup>3</sup>	95,1 %	94,9 %
Rendement locatif brut si portefeuille loué à 100 %	6,9 %	6,9 %
Rendement locatif net si portefeuille loué à 100 %	6,2 %	6,4 %
Ratio d'endettement <sup>4</sup>	38,8 %	38,6 %
Coût moyen de la dette <sup>5</sup>	2,9 %	2,9 %
Maturité moyenne de la dette (en années)	5,0	5,3

**1.2. Données par action<sup>6</sup>**

<b>(en EUR)</b>	<b>31.03.2016</b>	<b>31.03.2015</b>
<b>Résultat net courant (hors impact IAS 39) – part du Groupe</b>	<b>1,27</b>	<b>1,71</b>
Impact IAS 39	-1,60	-1,65
<b>Résultat net courant – part du Groupe</b>	<b>-0,33</b>	<b>0,06</b>
Résultat sur portefeuille – part du Groupe	0,35	-0,35
<b>Résultat net – part du Groupe</b>	<b>0,02</b>	<b>-0,29</b>

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

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

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

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

<sup>5</sup> Y compris les marges bancaires.

<sup>6</sup> Actions ordinaires et privilégiées.

**INFORMATION REGLEMENTEE**

Bruxelles, embargo jusqu'au 28.04.2016, 17:40 CET

Valeur intrinsèque de l'action (en EUR)	31.03.2016	31.12.2015
Actif net réévalué par action en juste valeur <sup>1</sup> après répartition du dividende de l'exercice 2014	88,76	88,66
Actif net réévalué par action en valeur d'investissement <sup>2</sup> après répartition du dividende de l'exercice 2014	92,48	92,24

Valeur intrinsèque diluée de l'action (en EUR)	31.03.2016	31.12.2015
Actif net dilué réévalué par action en juste valeur <sup>1</sup> après répartition du dividende de l'exercice 2014	88,59 <sup>3</sup>	88,49 <sup>3</sup>
Actif net dilué réévalué par action en valeur d'investissement <sup>2</sup> après répartition du dividende de l'exercice 2014	92,31 <sup>3</sup>	92,06 <sup>3</sup>

**1.3. Indicateurs de performance selon le référentiel EPRA<sup>4</sup>**

(en EUR par action)	31.03.2016	31.03.2015
EPRA Résultat	1,27	1,71
EPRA Résultat dilué	1,44 <sup>5</sup>	2,36 <sup>6</sup>
(en EUR par action)	31.03.2016	31.12.2015
EPRA Valeur de l'Actif Net (VAN)	97,48 <sup>5</sup>	93,34 <sup>7</sup>
EPRA Valeur de l'Actif Net Ajustée (VANNN)	94,06 <sup>5</sup>	90,93 <sup>7</sup>
	31.03.2016	31.12.2015
EPRA Rendement Initial Net (RIN)	6,0 %	6,0 %
EPRA RIN Ajusté	5,9 %	5,9 %
EPRA Taux de vacance locative	5,0 %	5,2 %
EPRA Ratio de coûts (frais directs de vacance inclus)	24,7 %	20,1 %
EPRA Ratio de coûts (frais directs de vacance exclus)	21,8 %	17,7 %

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

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

<sup>3</sup> Conformément aux normes IAS/IFRS applicables, les ORA émises en 2011 et les obligations convertibles émises en 2011 et 2013 n'ont pas été prises en compte dans le calcul de l'actif net dilué réévalué par action au 31.03.2016 et au 31.12.2015 car elles auraient eu un impact relatif. Les options sur actions, quant à elles, ont été prises en compte dans le calcul de l'actif net dilué réévalué par action au 31.03.2016 et au 31.12.2015 car elles ont un impact dilutif.

<sup>4</sup> Données non requises par la réglementation sur les SIR et non soumises à un contrôle de la part des autorités publiques.

<sup>5</sup> Conformément aux « EPRA Best Practice Recommendations », les ORA et les obligations convertibles émises en 2011 étant « out-of-the-money » au 31.03.2016, elles n'ont pas été prises en compte dans le calcul de l'EPRA Résultat dilué, de l'EPRA VAN et de l'EPRA VANNN à cette date. Les obligations convertibles émises en 2013 étant « in-the-money » au 31.03.2016, elles ont été prises en compte dans le calcul de l'EPRA Résultat dilué, de l'EPRA VAN et de l'EPRA VANNN à cette date.

<sup>6</sup> Conformément aux « EPRA Best Practice Recommendations », les ORA et les obligations convertibles émises en 2011 étant « out-of-the-money » au 31.03.2015, elles n'ont pas été prises en compte dans le calcul de l'EPRA Résultat dilué à cette date. Les obligations convertibles émises en 2013 étant « in-the-money » au 31.03.2015, elles ont été prises en compte dans le calcul de l'EPRA Résultat dilué à cette date.

<sup>7</sup> Conformément aux « EPRA Best Practice Recommendations », les ORA émises en 2011 et les obligations convertibles émises en 2011 et 2013 étant « out-of-the-money » au 31.12.2015, elles n'ont pas été prises en compte dans le calcul de l'EPRA VAN et de l'EPRA VANNN à cette date.

**INFORMATION REGLEMENTEE**

Bruxelles, embargo jusqu'au 28.04.2016, 17:40 CET

**2. Principaux évènements intervenus dans le courant du premier trimestre de 2016**

**2.1. Acquisition d'une clinique de revalidation à Bonn (Allemagne) pour 30 millions EUR**

Le 01.03.2016, le Groupe Cofinimmo est devenu propriétaire de la clinique de revalidation Kaiser Karl située à Bonn (Allemagne), toutes les conditions suspensives prévues dans l'accord signé avec le vendeur en décembre 2015 ayant été levées.

Cet établissement de 15 500 m<sup>2</sup>, 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.

Le Groupe Cofinimmo a acheté l'actif pour 30,0 millions EUR<sup>1</sup> et le loue 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, à la hausse uniquement. Le rendement locatif brut initial s'élève à 7,32 %.

**2.2. Finalisation de la commercialisation de l'immeuble de bureaux rénové Guimard 10-12 (Bruxelles CBD)**

Dans le courant du premier trimestre de 2016, Cofinimmo a signé un bail relatif au solde des surfaces encore vacantes (10 %) de l'immeuble de bureaux Guimard 10-12 (Bruxelles CBD). L'immeuble est donc désormais occupé à 100 %.

Pour rappel, suite au départ de la Commission Européenne en automne 2014, l'immeuble a subi une importante rénovation : aménagement d'un nouveau hall d'entrée sur deux étages, renouvellement des aménagements intérieurs, isolation complète des façades et toitures, mises aux normes actuelles des installations techniques. Les travaux, dont le budget s'est élevé à 14,8 millions EUR, ont été finalisés dans le courant du troisième trimestre de 2015.

**2.3. Emission de billets de trésorerie pour 20 millions EUR et renouvellement d'une ligne de crédit pour 100 millions EUR**

Dans le courant du premier trimestre de 2016, Cofinimmo a effectué deux placements de billets de trésorerie :

- un premier placement de 10 millions EUR à 10,5 ans à un taux fixe de 2,15 % ;
- un second placement de 10 millions EUR à 10 ans à un taux flottant de Euribor 3 mois + 148 pbs.

Par ailleurs, une ligne de crédit de 100 millions EUR a été renouvelée pour une durée de sept ans.

Suite à ces opérations, le coût moyen de la dette s'élève à 2,9 % et sa maturité moyenne à 5,0 années.

<sup>1</sup> Frais d'acquisition (droits d'enregistrement, etc.) de 2,5 millions EUR inclus.

**INFORMATION REGLEMENTEE**

Bruxelles, embargo jusqu'au 28.04.2016, 17:40 CET

**2.4. Confirmation de la notation financière de Cofinimmo par S&P**

Fin mars 2016, l'agence de notation S&P a confirmé la notation BBB pour le long terme (perspective stable) et A-2 pour le court terme de Cofinimmo.

**INFORMATION REGLEMENTEE**

Bruxelles, embargo jusqu'au 28.04.2016, 17:40 CET

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

<b>A. RESULTAT NET COURANT</b>	<b>31.03.2016</b>	<b>31.03.2015</b>
Revenus locatifs, nets des charges relatives à la location	49 256	49 590
Reprises de loyers cédés et escomptés (élément non monétaire)	2 816	2 554
Charges locatives et taxes non récupérées sur immeubles loués	-2 515	-1 847
Frais de remise en état, nets d'indemnités pour dégâts locatifs	-238	-246
<b>Résultat immobilier</b>	<b>49 319</b>	<b>50 051</b>
Frais techniques	-1 182	-655
Frais commerciaux	-252	-181
Charges locatives et taxes sur immeubles non loués	-2 245	-1 875
<b>Résultat immobilier après frais directs des immeubles</b>	<b>45 640</b>	<b>47 340</b>
Frais de gestion immobilière	-5 227	-3 699
<b>Résultat d'exploitation des immeubles</b>	<b>40 413</b>	<b>43 641</b>
Frais généraux de la société	-3 185	-1 974
<b>Résultat d'exploitation (avant résultat sur portefeuille)</b>	<b>37 228</b>	<b>41 667</b>
Produits financiers (hors IAS 39) <sup>1</sup>	1 286	1 557
Charges financières (hors IAS 39) <sup>2</sup>	-9 084	-10 542
Revalorisation des instruments financiers (IAS 39)	-33 532	-29 580
Quote-part dans le résultat des entreprises associées et co-entreprises	118	118
Impôts	-1 746	-967
<b>Résultat net courant</b>	<b>-5 730</b>	<b>2 253</b>
Intérêts minoritaires	-1 183	-1 215
<b>Résultat net courant – part du Groupe</b>	<b>-6 913</b>	<b>1 038</b>

<b>B. RESULTAT SUR PORTEFEUILLE</b>	<b>31.03.2016</b>	<b>31.03.2015</b>
Résultat sur vente d'immeubles de placement et autres actifs non-financiers	194	1 159
Variations de la juste valeur des immeubles de placement	7 581	-6 975
Quote-part dans le résultat des entreprises associées et co-entreprises	311	
Autre résultat sur portefeuille	-552	-550
<b>Résultat sur portefeuille</b>	<b>7 534</b>	<b>-6 366</b>
Intérêts minoritaires	-203	56
<b>Résultat sur portefeuille – part du Groupe</b>	<b>7 331</b>	<b>-6 310</b>

<b>C. RESULTAT NET</b>	<b>31.03.2016</b>	<b>31.03.2015</b>
<b>Résultat net</b>	<b>1 804</b>	<b>-4 113</b>
Intérêts minoritaires	-1 386	-1 159
<b>Résultat net – part du Groupe</b>	<b>418</b>	<b>-5 272</b>

<sup>1</sup> IAS 39 compris, au 31.03.2016 et au 31.03.2015, les produits financiers s'élèvent à respectivement 1 286 milliers EUR et 1 557 milliers EUR.

<sup>2</sup> IAS 39 compris, au 31.03.2016 et au 31.03.2015, les charges financières s'élèvent à respectivement -42 616 milliers EUR et -40 122 milliers EUR.

**INFORMATION REGLEMENTEE**

Bruxelles, embargo jusqu'au 28.04.2016, 17:40 CET

<b>NOMBRE D' ACTIONS</b>	<b>31.03.2016</b>	<b>31.03.2015</b>
Nombre d'actions ordinaires émises (y inclus actions de trésorerie)	20 344 479	17 339 462
Nombre d'actions ordinaires en circulation	20 294 565	17 285 048
Nombre d'actions ordinaires pris en compte dans le calcul du résultat par action	20 294 565	17 285 048
Nombre d'actions privilégiées émises	685 747	686 446
Nombre d'actions privilégiées en circulation	685 747	686 446
Nombre d'actions privilégiées pris en compte dans le calcul du résultat par action	685 747	686 446
Nombre total d'actions émises (y inclus actions de trésorerie)	21 030 226	18 025 908
Nombre total d'actions en circulation	20 980 312	17 971 494
<b>Nombre total d'actions pris en compte dans le calcul du résultat par action</b>	<b>20 980 312</b>	<b>17 971 494</b>

**Commentaires sur les comptes de résultats consolidés – Schéma analytique**

Les revenus locatifs nets s'élèvent à 49,3 millions EUR au 31.03.2016, contre 49,6 millions EUR au 31.03.2015. Cette baisse, qui résulte principalement de la vente d'actifs en 2015 (immeuble de bureaux Livingstone II et portefeuille de maisons de repos et de soins Silverstone), a été partiellement compensée par des investissements réalisés en immobilier de santé en Allemagne et aux Pays-Bas et par la location de l'immeuble de bureaux Guimard 10-12 en 2015. A composition constante, les revenus locatifs bruts ont augmenté de 0,4 % entre le 31.03.2015 et le 31.03.2016.

Les frais d'exploitation directs et indirects ont sensiblement augmenté entre le 31.03.2015 et le 31.03.2016 pour des motifs non récurrents. Plus précisément, l'augmentation des frais techniques résulte d'une charge unique sur un immeuble du portefeuille. Celle des frais de gestion immobilière correspond aux dépenses encourues dans l'étude d'un dossier d'investissement de grande taille qui ne sera pas réalisé, ainsi qu'à la baisse des facturations de commissions d'asset management débitées à une tierce partie. Enfin, celle des frais généraux de la société s'explique par la prise en charge au premier trimestre 2016 de la totalité de la taxe d'abonnement de l'exercice, qui était précédemment répartie sur les quatre trimestres (application de la norme IFRIC 21).

Le résultat financier (hors impact IAS 39) s'élève à -7,8 millions EUR au 31.03.2016, à comparer à -9,0 millions EUR au 31.03.2015. Le niveau moyen de la dette a en effet baissé de 1 587 millions EUR au 31.03.2015 à 1 220 millions EUR au 31.03.2016.

La rubrique « Revalorisation des instruments financiers » s'établit à -33,5 millions EUR au 31.03.2016, contre -29,6 millions EUR au 31.03.2015. Elle inclut une charge liée à la restructuration des instruments de couverture de taux d'intérêts pour -1,7 millions EUR, l'effet de la revalorisation des instruments de couverture n'ayant pas fait l'objet d'une restructuration pour -27,3 millions EUR, ainsi que l'effet de la revalorisation des obligations convertibles pour -4,3 millions EUR.

Le résultat net courant – part du Groupe s'élève à -6,9 millions EUR au 31.03.2016, à comparer à 1,0 millions EUR au 31.03.2015. Par action, ces chiffres s'établissent à -0,33 EUR au 31.03.2016 et 0,06 EUR au 31.03.2015. Le nombre d'actions ayant jouissance dans le résultat de la période est passé de

**INFORMATION REGLEMENTEE**

Bruxelles, embargo jusqu'au 28.04.2016, 17:40 CET

17 971 494 à 20 980 312 entre ces deux dates, suite à l'augmentation de capital intervenue en mai 2015.

Au sein du résultat sur portefeuille, la variation de juste valeur des immeubles de placement s'établit à 7,6 millions EUR au 31.03.2016, à comparer à -7,0 millions EUR au 31.03.2015. L'appréciation de valeur des actifs de santé, ainsi que la revalorisation positive de l'immeuble de bureaux rénové Guimard 10-12 ont compensé la dépréciation de valeur de certains immeubles de bureaux à rénover dans un avenir proche. A composition constante, la juste valeur des immeubles de placement est en légère hausse par rapport au 31.12.2015 (+0,2 %).

Le résultat net – part du Groupe s'élève à 0,4 millions EUR au 31.03.2016, contre -5,3 millions EUR au 31.03.2015. Par action, ces chiffres s'établissent à 0,02 EUR au 31.03.2016 et -0,29 EUR au 31.03.2015.



**INFORMATION REGLEMENTEE**

Bruxelles, embargo jusqu'au 28.04.2016, 17:40 CET

**4. Bilan consolidé (en milliers EUR)**

<b>ACTIF</b>	<b>31.03.2016</b>	<b>31.12.2015</b>
<b>Actifs non courants</b>	<b>3 375 795</b>	<b>3 325 414</b>
Goodwill	111 256	111 256
Immobilisations incorporelles	705	565
Immeubles de placement	3 181 315	3 131 483
Autres immobilisations corporelles	341	364
Actifs financiers non courants	0	20
Créances de location-financement	75 682	75 652
Créances commerciales et autres actifs non courants	41	41
Participations dans des entreprises associées et co-entreprises	6 455	6 033
<b>Actifs courants</b>	<b>92 104</b>	<b>87 066</b>
Actifs détenus en vue de la vente	2 865	2 870
Actifs financiers courants	0	14
Créances de location-financement	1 644	1 656
Créances commerciales	20 076	19 801
Créances fiscales et autres actifs courants	7 697	17 363
Trésorerie et équivalents de trésorerie	25 863	22 040
Comptes de régularisation	33 959	23 322
<b>TOTAL DE L'ACTIF</b>	<b>3 467 899</b>	<b>3 412 480</b>

<b>CAPITAUX PROPRES ET PASSIF</b>	<b>31.03.2016</b>	<b>31.12.2015</b>
<b>Capitaux propres</b>	<b>1 928 046</b>	<b>1 924 615</b>
Capitaux propres attribuables aux actionnaires de la société mère	<b>1 862 187</b>	<b>1 860 099</b>
Capital	1 124 306	1 124 295
Primes d'émission	504 250	504 240
Réserves	233 213	127 597
Résultat net de l'exercice	418	103 967
<b>Intérêts minoritaires</b>	<b>65 859</b>	<b>64 516</b>
<b>Passif</b>	<b>1 539 853</b>	<b>1 487 865</b>
<b>Passifs non courants</b>	<b>1 028 083</b>	<b>926 891</b>
Provisions	17 447	17 636
Dettes financières non courantes	882 431	809 313
Autres passifs financiers non courants	92 676	64 656
Impôts différés	35 529	35 286
<b>Passifs courants</b>	<b>511 770</b>	<b>560 974</b>
Dettes financières courantes	388 389	445 676
Autres passifs financiers courants	20 030	20 572
Dettes commerciales et autres dettes courantes	73 035	62 865
Comptes de régularisation	30 316	31 861
<b>TOTAL DES CAPITAUX PROPRES ET DU PASSIF</b>	<b>3 467 899</b>	<b>3 412 480</b>

**INFORMATION REGLEMENTEE**

Bruxelles, embargo jusqu'au 28.04.2016, 17:40 CET

**Commentaires sur le bilan consolidé**

La valeur d'investissement du portefeuille immobilier<sup>1</sup>, telle qu'établie par les experts immobiliers indépendants, s'élève à 3 315,2 millions EUR au 31.03.2016, à comparer à 3 262,3 millions EUR au 31.12.2015. 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 31.03.2016, la juste valeur atteint 3 184,2 millions EUR, à comparer à 3 134,4 millions EUR au 31.12.2015.

La rubrique « Participations dans des entreprises associées et co-entreprises » concerne les intérêts de 51 % de Cofinimmo dans Cofinea I SAS (résidences médicalisées en France). La rubrique « Intérêts minoritaires » inclut les obligations remboursables en actions émises par la filiale Cofinimur I SA (réseau de distribution MAAF/GMF en France), ainsi que les intérêts minoritaires des filiales Aspria Maschsee, Aspria Uhlenhorst, Pubstone, Pubstone Group, Pubstone Properties et Rheastone.

---

<sup>1</sup> Y compris les immeubles à usage propre et les projets de développement.

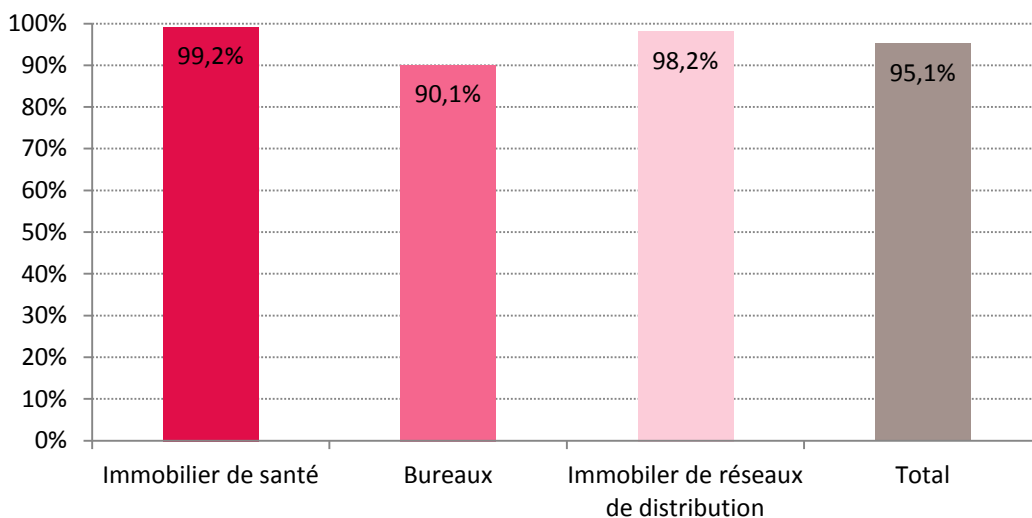
**INFORMATION REGLEMENTEE**

Bruxelles, embargo jusqu'au 28.04.2016, 17:40 CET

**5. Résultats opérationnels**

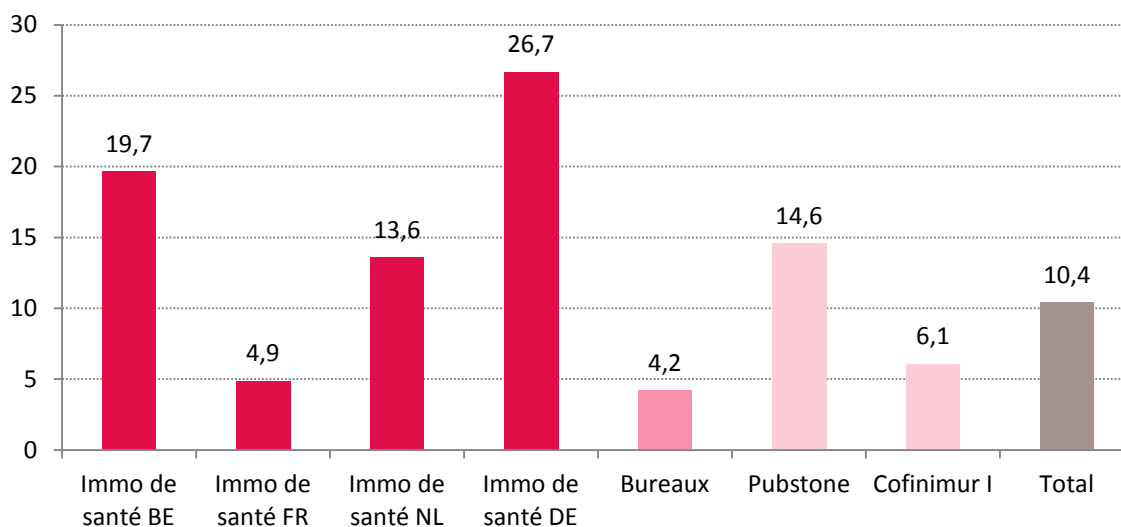
**5.1. Taux d'occupation (calculé sur base des revenus locatifs)**

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



**5.2. Durée résiduelle moyenne des baux**

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



**INFORMATION REGLEMENTEE**

Bruxelles, embargo jusqu'au 28.04.2016, 17:40 CET

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 11,3 ans.

**5.3. Variation des revenus locatifs bruts à portefeuille constant<sup>1</sup>**

	Revenus locatifs bruts au 31.03.2016 (en milliers EUR)	Revenus locatifs bruts au 31.03.2015 (en milliers EUR)	Variation	Variation à portefeuille constant
Immobilier de santé BE	12 066	12 650	-4,6 %	+1,0 %
Immobilier de santé DE	1 379	208	+563,0 %	+0,0 %
Immobilier de santé FR	6 224	6 222	+0,1 %	+0,1 %
Immobilier de santé NL	1 773	1 472	+20,4 %	+0,5 %
Bureaux	19 026	19 349	-1,7 %	+0,1 %
Immobilier de réseaux de distribution	9 409	9 399	+0,1 %	+0,5 %
Autres	511	1 125	-54,6 %	+0,3 %
<b>PORTEFEUILLE TOTAL</b>	<b>50 388</b>	<b>50 425</b>	<b>-0,1 %</b>	<b>+0,4 %</b>

A portefeuille constant (« like-for-like »), le niveau des loyers est en hausse (+0,4 %) sur les 12 derniers mois : l'effet négatif des départs (-1,9 %) et des renégociations (-0,1 %) a été compensé par l'effet positif de l'indexation des baux (+0,9 %) et des nouvelles locations (+1,5 %).

**6. Patrimoine immobilier au 31.03.2016**

<b>EVOLUTION DU PORTEFEUILLE GLOBAL</b>		
<i>Extrait du rapport des experts immobiliers indépendants Cushman &amp; Wakefield, Jones Lang LaSalle et PricewaterhouseCoopers sur base de la valeur d'investissement</i>		
(en millions EUR)	31.03.2016	31.12.2015
Valeur d'investissement du portefeuille entier	3 315,2	3 262,3
Projets et réserve foncière	-72,2	-63,1
<b>Total des immeubles en exploitation</b>	<b>3 243,0</b>	<b>3 199,2</b>
Loyers contractuels	214,0	210,1
<b>Rendement brut sur les immeubles en exploitation</b>	<b>6,6 %</b>	<b>6,6 %</b>
Loyers contractuels + Valeur locative estimée des immeubles inoccupés à la date d'évaluation	225,0	221,4
Rendement brut si portefeuille loué à 100 %	6,9 %	6,9 %
<b>Taux d'occupation des immeubles en exploitation<sup>2</sup></b>	<b>95,1 %</b>	<b>94,9 %</b>

Au 31.03.2016, la rubrique « Projets et réserve foncière » comprend principalement les immeubles de bureaux Belliard 40 et Souverain 24. Elle inclut également, dans le segment de l'immobilier de santé,

<sup>1</sup> Entre le 31.03.2015 et le 31.03.2016, 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'.

<sup>2</sup> Calculé sur base des revenus locatifs.

**INFORMATION REGLEMENTEE**

Bruxelles, embargo jusqu'au 28.04.2016, 17:40 CET

des projets ou extensions dont les plus significatifs sont à Bruxelles (Woluwe 106-108), à Heerlen (Pays-Bas) et à Néville (France).

**Portefeuille au 31.03.2016 :**

Segment	Juste valeur			Résultat immobilier après frais directs	
	(en milliers EUR)	(en %)	Variation de la période	(en milliers EUR)	(en %)
<b>Immobilier de santé</b>	<b>1 382 455</b>	<b>43,4 %</b>	<b>+1,4 %</b>	<b>21 101</b>	<b>46,2 %</b>
Allemagne	99 574	3,1 %	+2,8 %	1 304	2,9 %
Belgique	784 328	24,6 %	+1,2 %	11 947	26,2 %
France	386 462	12,1 %	+0,7 %	6 264	13,7 %
Pays-Bas	112 091	3,6 %	+3,8 %	1 586	3,4 %
<b>Bureaux</b>	<b>1 235 501</b>	<b>38,8 %</b>	<b>-1,0 %</b>	<b>15 863</b>	<b>34,8 %</b>
Bruxelles Quartiers Léopold/Louise	284 568	9,0 %	+2,4 %	2 965	6,5 %
Bruxelles Centre/Nord	111 528	3,5 %	-5,2 %	1 165	2,6 %
Bruxelles Décentralisé	519 911	16,3 %	-2,3 %	7 183	15,7 %
Bruxelles Périphérie & Satellites	138 313	4,3 %	-0,6 %	1 524	3,3 %
Anvers	65 669	2,1 %	-0,7 %	1 078	2,4 %
Autres Régions	115 512	3,6 %	+0,1 %	1 948	4,3 %
<b>Immobilier de réseaux de distribution</b>	<b>539 357</b>	<b>17,0 %</b>	<b>+0,3 %</b>	<b>8 859</b>	<b>19,4 %</b>
Pubstone - Belgique	276 066	8,7 %	+0,8 %	4 838	10,6 %
Pubstone - Pays-Bas	146 551	4,6 %	-0,4 %	2 134	4,7 %
Cofinimur I - France	116 740	3,7 %	-0,2 %	1 887	4,1 %
<b>Autres</b>	<b>26 867</b>	<b>0,8 %</b>	<b>+0,3 %</b>	<b>-183</b>	<b>-0,4 %</b>
<b>PORTEFEUILLE TOTAL</b>	<b>3 184 180</b>	<b>100 %</b>	<b>+0,2 %</b>	<b>45 640</b>	<b>100 %</b>

**INFORMATION REGLEMENTEE**

Bruxelles, embargo jusqu'au 28.04.2016, 17:40 CET

**7. Corporate Governance**

L'Assemblée Générale Extraordinaire du 06.01.2016 a conféré au Conseil d'Administration une nouvelle autorisation, valable cinq ans à dater de la publication du 03.02.2016 aux annexes du Moniteur belge du procès-verbal de l'Assemblée Générale Extraordinaire, d'augmenter le capital social souscrit, en une ou plusieurs fois, à concurrence d'un montant maximal de :

- a) 1 100 000 000 EUR si l'augmentation de capital à réaliser est une augmentation de capital par souscription en espèces avec possibilité d'exercice du droit de souscription préférentielle des actionnaires de la société ;
- b) 220 000 000 EUR pour toutes autres formes d'augmentation de capital non visées au point a) ci-dessus

étant entendu qu'en tout cas, le capital social ne pourra jamais être augmenté dans le cadre du capital autorisé au-delà de 1 100 000 000 EUR au total, pendant la période de cinq ans à compter de la publication de la décision.

**8. Evènements intervenus après le 31.03.2016**

Le 21.04.2016, Cofinimmo et un état étranger ont conclu un accord qui, sous réserve de l'approbation préalable par les autorités belges compétentes des demandes de permis d'urbanisme et autres permis, résulterait en la vente de la propriété actuellement détenue par Cofinimmo au Boulevard du Souverain 25 à 1170 Bruxelles, Belgique, au dit état étranger.

Cofinimmo conservera la propriété de l'immeuble adjacent Souverain 23 et a l'intention de convertir cette partie du complexe en appartements résidentiels.

L'acheteur et le vendeur coopéreront afin de préserver la qualité exceptionnelle de l'entièreté du site qui sera libéré par son occupant actuel AXA Belgium à la fin de son bail en août 2017.

**INFORMATION REGLEMENTEE**

Bruxelles, embargo jusqu'au 28.04.2016, 17:40 CET

**9. Calendrier de l'actionnaire**

Evènement	Date
<b>Assemblée Générale Ordinaire relative à 2015</b>	11.05.2016
<b>Mise en paiement du dividende relatif à la période allant du 01.01.2015 au 11.05.2015 (actions ordinaires)<sup>1</sup></b>	
- Coupon	n°27
- Date de détachement de coupon (Ex date) <sup>2</sup>	22.04.2015
- Date d'arrêté (Record date) <sup>3</sup>	23.04.2015
- Date de paiement du dividende	À partir du 17.05.2016
<b>Mise en paiement du dividende relatif à la période allant du 12.05.2015 au 31.12.2015 (actions ordinaires)<sup>1</sup></b>	
- Coupon	n°28
- Date de détachement de coupon (Ex date) <sup>2</sup>	13.05.2016
- Date d'arrêté (Record date) <sup>3</sup>	16.05.2016
- Date de paiement du dividende	À partir du 17.05.2016
<b>Mise en paiement du dividende relatif à 2015 (actions privilégiées)<sup>1</sup></b>	
- Coupon	n°16 (COFP1) et n°15 (COFP2)
- Date de détachement de coupon (Ex date) <sup>2</sup>	13.05.2016
- Date d'arrêté (Record date) <sup>3</sup>	16.05.2016
- Date de paiement du dividende	À partir du 17.05.2016
<b>Rapport Financier Semestriel : résultats au 30.06.2016</b>	28.07.2016
<b>Déclaration intermédiaire : résultats au 30.09.2016</b>	10.11.2016
<b>Communiqué annuel : résultats au 31.12.2016</b>	09.02.2017

<sup>1</sup> Sous réserve d'approbation par l'Assemblée Générale Ordinaire du 11.05.2016.

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

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

**INFORMATION REGLEMENTEE**

Bruxelles, embargo jusqu'au 28.04.2016, 17:40 CET

**Pour tout renseignement:**

**Valérie Kibieta**

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

**Ellen Grauls**

Investor Relations Manager  
Tel.: +32 2 373 94 21  
[egrauls@cofinimmo.be](mailto: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 3,2 milliards EUR, représentant une superficie totale de plus de 1 700 000 m<sup>2</sup>. Attentive aux tendances démographiques, ses principaux secteurs d'activité sont l'immobilier de santé (43 %), les bureaux (39 %) 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 31.03.2016, la capitalisation boursière totale de Cofinimmo s'élevait à 2,3 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](http://www.cofinimmo.com)

Suivez nous sur:





**INFORMATION REGLEMENTEE**

Bruxelles, embargo jusqu'au 28.04.2016, 17:40 CET

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

<b>A. RESULTAT NET</b>	<b>31.03.2016</b>	<b>31.03.2015</b>
Revenus locatifs	49 263	49 605
Reprises de loyers cédés et escomptés	2 816	2 554
Charges relatives à la location	-7	-15
<b>Résultat locatif net</b>	<b>52 072</b>	<b>52 144</b>
Récupération de charges immobilières	13	-2
Récupération de charges locatives et de taxes normalement assumées par le locataire sur immeubles loués	14 477	20 679
Frais incombant aux locataires et assumés par le propriétaire sur dégâts locatifs et remises en état au terme du bail	-251	-244
Charges locatives et taxes normalement assumées par le locataire sur immeubles loués	-16 992	-22 526
<b>Résultat immobilier</b>	<b>49 319</b>	<b>50 051</b>
Frais techniques	-1 182	-655
Frais commerciaux	-252	-181
Charges et taxes sur immeubles non loués	-2 245	-1 875
Frais de gestion immobilière	-5 227	-3 699
<b>Charges immobilières</b>	<b>-8 906</b>	<b>-6 410</b>
<b>Résultat d'exploitation des immeubles</b>	<b>40 413</b>	<b>43 641</b>
Frais généraux de la société	-3 185	-1 974
<b>Résultat d'exploitation avant résultat sur portefeuille</b>	<b>37 228</b>	<b>41 667</b>
Résultat sur vente d'immeubles de placement et autres actifs non-financiers	194	1 159
Variations de la juste valeur des immeubles de placement	7 581	-6 975
Autre résultat sur portefeuille	-466	-448
<b>Résultat d'exploitation</b>	<b>44 537</b>	<b>35 403</b>
Revenus financiers	1 286	1 557
Charges d'intérêts nettes	-8 851	-10 565
Autres charges financières	-233	23
Variations de la juste valeur des actifs et passifs financiers	-33 532	-29 580
<b>Résultat financier</b>	<b>-41 330</b>	<b>-38 565</b>
Quote-part dans le résultat des entreprises associées et co-entreprises	429	118
<b>Résultat avant impôt</b>	<b>3 636</b>	<b>-3 044</b>
Impôts des sociétés	-1 746	-967
Exit tax	-86	-102
<b>Impôt</b>	<b>-1 832</b>	<b>-1 069</b>
<b>Résultat net</b>	<b>1 804</b>	<b>-4 113</b>
Intérêts minoritaires	-1 386	-1 159
<b>Résultat net – part du Groupe</b>	<b>418</b>	<b>-5 272</b>
<b>Résultat net courant – part du Groupe</b>	<b>-6 913</b>	<b>1 038</b>
<b>Résultat sur portefeuille – part du Groupe</b>	<b>7 331</b>	<b>-6 310</b>

**INFORMATION REGLEMENTEE**

Bruxelles, embargo jusqu'au 28.04.2016, 17:40 CET

<b>B. AUTRES ELEMENTS DU RESULTAT GLOBAL RECYCLABLES EN COMPTES DE RESULTATS</b>	<b>31.03.2016</b>	<b>31.03.2015</b>
Variation de la partie efficace de la juste valeur des instruments de couverture autorisés de flux de trésorerie tels que définis en IFRS	1 718	7 775
<b>Autres éléments du résultat global recyclables en comptes de résultats</b>	<b>1 718</b>	<b>7 775</b>
Intérêts minoritaires	0	0
<b>Autres éléments du résultat global recyclables en compte de résultats – part du Groupe</b>	<b>1 718</b>	<b>7 775</b>

<b>C. RESULTAT GLOBAL</b>	<b>31.03.2016</b>	<b>31.03.2015</b>
<b>Résultat global</b>	<b>3 522</b>	<b>3 662</b>
Intérêts minoritaires	-1 386	-1 159
<b>Résultat global – part du Groupe</b>	<b>2 136</b>	<b>2 503</b>