

INFORMATION REGLEMENTEE

Bruxelles, embargo jusqu'au 28.07.2016, 17:40 CET

Rapport Financier Semestriel 2016

Résultats financiers en ligne avec les prévisions pour l'exercice 2016 :

- Résultat net courant (hors impact IAS 39) – part du Groupe : 2,86 EUR par action (contre 3,35 EUR au 30.06.2015) – Impact de certains éléments non récurrents (-0,25 EUR/action) et de l'augmentation du nombre d'actions ayant jouissance dans les résultats (-0,35 EUR/action)
- Résultat sur portefeuille : 0,58 EUR par action (contre -0,38 EUR au 30.06.2015)
- Résultat net – part du Groupe : 1,65 EUR par action (contre 3,04 EUR au 30.06.2015)
- Confirmation de la prévision de résultat net courant (hors impact IAS 39) – part du Groupe pour l'exercice 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

Performances opérationnelles solides :

- Taux d'occupation stable : 94,9 %
- Durée résiduelle des baux particulièrement longue : 10,2 ans
- Revenus locatifs bruts en hausse de 0,2 % sur les 12 derniers mois (+0,5 % à périmètre constant)
- Valeur du portefeuille en hausse de 3,2 % sur les six derniers mois (+0,4 % à périmètre constant)
- Valeur de l'Actif Net EPRA résiliente : 94,61 EUR par action (93,34 EUR au 31.12.2015)

Poursuite du programme d'investissements :

- Acquisition d'un immeuble de bureaux à Bruxelles pour 31 millions EUR
- Acquisition de deux actifs de santé en Allemagne pour 39 millions EUR¹
- Signature d'un accord pour la rénovation et l'extension de trois actifs de santé en Belgique et en France pour 16 millions EUR
- Investissements réalisés depuis l'augmentation de capital de mai 2015 : 171 millions EUR, dont 120 millions EUR en immobilier de santé et 47 millions EUR en bureaux
- Pipeline d'investissements engagés pour la période 01.07.2016 – 31.12.2018 : 308 millions EUR, dont 117 millions EUR en immobilier de santé et 179 millions EUR en bureaux

Vente conditionnelle de l'immeuble de bureaux Souverain 25 (Bruxelles Décentralisé)

- Transfert de propriété au plus tôt au moment du départ du locataire actuel AXA (août 2017) et sous réserve de l'obtention des permis et autorisations de la part des autorités publiques
- Reconversion par Cofinimmo de l'immeuble voisin Souverain 23 en résidentiel

¹ Dont un accord pour l'acquisition de la maison de repos Calau pour 9 millions EUR, intervenu après le 30.06.2016 et soumis à des conditions suspensives de nature administrative.

INFORMATION REGLEMENTEE

Bruxelles, embargo jusqu'au 28.07.2016, 17:40 CET

Table des matières

1. Rapport de gestion intermédiaire	p. 3
1.1. Résumé des activités	p. 3
1.2. Chiffres clés consolidés	p. 4
1.3. Evolution du portefeuille	p. 6
1.4. Gestion des ressources financières	p. 11
1.5. Résultats commerciaux	p. 15
1.6. Patrimoine immobilier	p. 18
1.7. Programme d'investissements 2016-2018	p. 20
1.8. Information relative aux actions et obligations	p. 22
1.9. Gouvernance d'entreprise	p. 26
1.10. Politique de développement et de gestion durable	p. 27
1.11. Gestion des risques	p. 29
1.12. Evénements survenus après le 30.06.2016	p. 32
2. Etats financiers résumés	p. 33
2.1. Résultat global consolidé – Schéma Arrêté Royal du 13.07.2014	p. 34
2.2. Comptes de résultats consolidés – Schéma analytique	p. 36
2.3. Bilan consolidé	p. 39
2.4. Calcul du ratio d'endettement consolidé	p. 40
2.5. Tableau des flux de trésorerie	p. 41
2.6. Etat consolidé des variations des capitaux propres	p. 42
2.7. Notes sur les comptes consolidés	p. 45
3. Déclaration de conformité	p. 65
4. Annexes	p. 67
4.1. Rapport des experts immobiliers	
4.2. Rapport du Commissaire	

INFORMATION REGLEMENTEE

Bruxelles, embargo jusqu'au 28.07.2016, 17:40 CET

1. Rapport de gestion intermédiaire

1.1. Résumé des activités

Les six premiers mois de 2016 ont vu la concrétisation de plusieurs investissements par le Groupe Cofinimmo dans ses deux principaux segments d'activités. Les réalisations du semestre comprennent l'acquisition de la clinique de réhabilitation Kaiser Karl à Bonn (Allemagne) et de l'immeuble de bureaux Arts 46 à Bruxelles. Dans le courant du mois de juillet, le Groupe a par ailleurs signé un accord relatif à l'acquisition de la maison de repos Calau à Brandenburg (Allemagne)¹. Le montant des investissements réalisés depuis l'augmentation de capital intervenue en mai 2015 est ainsi porté à 171 millions EUR, dont 120 millions EUR en immobilier de santé et 47 millions EUR en bureaux.

Par ailleurs, l'avenir du site Souverain 23-25 à Bruxelles après le départ de son locataire actuel AXA (prévu en août 2017) est activement travaillé : le bâtiment principal Souverain 25 a fait l'objet d'un accord de vente conditionnelle, alors que le bâtiment voisin Souverain 23 sera reconverti en résidentiel. Le terrain adjacent Tenreuken accueillera également des logements, pour lesquels la demande de permis est en cours.

Le résultat net courant (hors impact IAS 39) – part du Groupe s'élève à 60,0 millions EUR au 30.06.2016, à comparer à 63,0 millions EUR au 30.06.2015. La différence tient principalement à une répartition différente sur l'année de certains frais et à des coûts non récurrents, notamment des frais d'étude relatifs à divers dossiers d'investissement. Par action, ces chiffres s'établissent à 2,86 EUR au 30.06.2016 et 3,35 EUR au 30.06.2015, le nombre d'actions ayant jouissance dans le résultat de la période ayant évolué de 18 783 949 à 20 984 249 entre ces deux dates. Le résultat net, quant à lui, s'élève à 34,6 millions EUR au 30.06.2016, à comparer à 57,1 millions EUR au 30.06.2015, soit 1,65 EUR par action au 30.06.2016 et 3,04 EUR par action au 30.06.2015.

Au regard de ces résultats et du caractère non récurrent de certaines charges comptabilisées sur le premier semestre, et tenant compte d'un pipeline d'investissements engagés pour la période 01.07.2016 – 31.12.2018 de 308 millions EUR, le Groupe Cofinimmo confirme les prévisions pour l'exercice 2016 d'un résultat net courant (hors impact IAS 39) – part du Groupe de 6,19 EUR par action et d'un dividende brut de 5,50 EUR par action ordinaire.

¹ Acquisition soumise à des conditions suspensives de nature administrative.

INFORMATION REGLEMENTEE

Bruxelles, embargo jusqu'au 28.07.2016, 17:40 CET

1.2. Chiffres clés consolidés

Données globales

(en millions EUR)	30.06.2016	31.12.2015
Portefeuille d'immeubles de placement (en juste valeur)	3 234,4	3 134,4
(en milliers EUR)	30.06.2016	30.06.2015
Résultat immobilier	101 961	101 199
Résultat d'exploitation avant résultat sur portefeuille	79 833	86 273
Résultat financier (hors impact IAS 39)	-14 940	-18 522
Impact IAS 39	-37 482	1 418
Résultat net courant - part du Groupe	22 493	64 149
Résultat sur portefeuille - part du Groupe	12 113	-7 082
Résultat net - part du Groupe	34 605	57 066
	30.06.2016	31.12.2015
Frais d'exploitation/valeur moyenne du patrimoine en gestion ¹	1,26 %	0,93 %
Marge d'exploitation	79,9 %	84,0 %
Durée pondérée résiduelle des baux ² (en années)	10,2	10,5
Taux d'occupation ³	94,9 %	94,9 %
Rendement locatif brut si portefeuille loué à 100 %	7,0 %	6,9 %
Rendement locatif net si portefeuille loué à 100 %	6,3 %	6,4 %
Ratio d'endettement ⁴	42,1 %	38,6 %
Coût moyen de la dette ⁵	2,7 %	2,9 %
Maturité moyenne de la dette (en années)	4,6	5,3

Données par action⁶

(en EUR)	30.06.2016	30.06.2015
Résultat net courant (hors impact IAS 39) - part du Groupe	2,86	3,35
Impact IAS 39	-1,79	0,07
Résultat net courant – part du Groupe	1,07	3,42
Résultat sur portefeuille – part du Groupe	0,58	-0,38
Résultat net – part du Groupe	1,65	3,04

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 28.07.2016, 17:40 CET

Valeur intrinsèque de l'action (en EUR)	30.06.2016	31.12.2015
Actif net réévalué par action en juste valeur ¹ après répartition du dividende de l'exercice 2015	85,18	83,39
Actif net réévalué par action en valeur d'investissement ² après répartition du dividende de l'exercice 2015	89,01	86,97
Valeur intrinsèque diluée de l'action (en EUR)	30.06.2016	31.12.2015
Actif net dilué réévalué par action en juste valeur ¹ après répartition du dividende de l'exercice 2015	85,01 ³	83,23 ⁴
Actif net dilué réévalué par action en valeur d'investissement ² après répartition du dividende de l'exercice 2015	88,83 ³	86,80 ⁴

Indicateurs de performance selon le référentiel EPRA⁵

(en EUR par action)	30.06.2016	30.06.2015
EPRA Résultat	2,86	3,35
EPRA Résultat dilué	2,84 ⁶	3,35 ⁷
(en EUR par action)	30.06.2016	31.12.2015
EPRA Valeur de l'Actif Net (VAN)	94,61 ⁸	93,34 ⁹
EPRA Valeur de l'Actif Net Ajustée (VANNN)	90,96 ⁸	90,93 ⁹
(en %)	30.06.2016	31.12.2015
EPRA Rendement Initial Net (RIN)	6,0 %	6,0 %
EPRA RIN Ajusté	6,0 %	5,9 %
EPRA Taux de vacance locative	4,9 %	5,2 %
EPRA Ratio de coûts (frais directs de vacance inclus)	24,7 %	20,1 %
EPRA Ratio de coûts (frais directs de vacance exclus)	21,9 %	17,7 %

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 Conformément aux normes IAS/IFRS applicables, les obligations remboursables en actions (ORA) émises en 2011 et les obligations convertibles émises en 2013 n'ont pas été prises en compte dans le calcul de l'actif net dilué réévalué par action au 30.06.2016 car elles auraient eu un impact relatif.

⁴ 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 31.12.2015 car elles auraient eu un impact relatif.

⁵ European Public Real Estate Association. Données non requises par la réglementation sur les SIR et non soumises à un contrôle de la part du régulateur. Le Commissaire a vérifié que les ratios 'EPRA Résultat (dilué)' et 'EPRA VAN(NN)' sont calculés conformément aux définitions reprises dans les 'EPRA Best Practices Recommendations' et que les données financières utilisées dans le calcul de ces ratios concordent avec les données comptables telles qu'incluses dans les états financiers consolidés audités.

⁶ Conformément aux « EPRA Best Practice Recommendations », les ORA émises en 2011 étant « out-of-the-money » au 30.06.2016, elles n'ont pas été prises en compte dans le calcul de l'EPRA Résultat dilué à cette date.

⁷ 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 30.06.2015, elles n'ont pas été prises en compte dans le calcul de l'EPRA Résultat dilué à cette date.

⁸ Conformément aux « EPRA Best Practice Recommendations », les ORA émises en 2011 étant « out-of-the-money » au 30.06.2016, elles n'ont pas été prises en compte dans le calcul de l'EPRA VAN et de l'EPRA VANNN à cette date.

⁹ 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 28.07.2016, 17:40 CET

1.3. Evolution du portefeuille

Immobilier de santé :

- **Investissements durant le premier semestre de 2016 : 44,3 millions EUR**
- **Portefeuille immobilier de santé au 30.06.2016 : 1 419,3 millions EUR**

Principales réalisations :

- **Acquisition d'une clinique de revalidation à Bonn (Allemagne)**

Le 01.03.2016, le Groupe Cofinimmo est devenu propriétaire de la clinique de revalidation Kaiser Karl située à Bonn, toutes les conditions suspensives prévues dans l'accord signé avec le vendeur en décembre 2015 ayant été levées. Cet établissement de 15 500 m², construit en 1996 et étendu en 2013, est principalement spécialisé 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 EUR¹ 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 %.

- **Acquisition d'un centre de soins pour personnes âgées, en construction, à Bavel (Pays-Bas)**

Le 12.05.2016, le Groupe Cofinimmo a acquis un centre de soins pour personnes âgées atteintes de démence, en construction, situé à Bavel. Ce projet fait partie des cinq projets de développement pour lesquels Cofinimmo avait conclu un accord avec Green Real Estate en décembre 2014².

Le prix d'acquisition du terrain et le budget des travaux s'élèvent à 3,4 millions EUR. L'établissement offrira 22 chambres, réparties sur une superficie de 2 140 m², et sera exploité par l'opérateur néerlandais Martha Flora. A la livraison des travaux, prévue début 2017, Cofinimmo signera avec Martha Flora un bail de type 'double net' d'une durée de 20 ans. Le loyer sera indexé annuellement selon l'indice des prix à la consommation. Le rendement locatif brut initial attendu s'élève à 7,9 %.

- **Signature d'un accord pour la rénovation et l'extension de trois actifs de santé en Belgique et en France**

Dans le courant du premier semestre de 2016, Cofinimmo a signé des accords relatifs à des travaux de rénovation et d'extension de deux maisons de repos et de soins en Belgique et d'une clinique de soins de suite et de réhabilitation (SSR) en France, pour un montant total de 16,0 millions EUR.

Au moment de la livraison des travaux, Cofinimmo signera des baux de longue durée avec les opérateurs des établissements : en Belgique, il s'agit de deux baux de type 'triple net' de 20 ans et 27 ans respectivement, et en France, d'un bail de type 'double net' de 12 ans. Les loyers seront indexés annuellement. Les rendements locatifs bruts initiaux se situent entre 6,25 % et 6,5 %.

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

² Voir également notre communiqué de presse du 17.12.2014, disponible sur notre site internet.

INFORMATION REGLEMENTEE

Bruxelles, embargo jusqu'au 28.07.2016, 17:40 CET

Bâtiment	Opérateur	Type de travaux	Nombre de lits (suppl.)	Superficie (suppl.)	Fin des travaux (attendue)
Belgique					
De Nootelaer - Keerbergen	Senior Living Group	Rénovation et extension	+ 2	+ 500 m ²	T1 2018
Zonnewende - Aartselaar	Senior Living Group	Rénovation et extension	+ 13 résidences-services	+ 3 500 m ²	T2 2018
France					
Domaine de Vontes – Esvres-sur-Indre	Inicéa	Rénovation et extension	+ 60	+ 2 214 m ²	T4 2018

- **Livraisons des travaux d'extension de la maisons de repos et de soins Millegem à Ranst (Belgique)**

En mai 2016, les travaux d'extension de la maison de repos et de soins Millegem située à Ranst ont été réceptionnés. Le budget des travaux s'est élevé à 2,7 millions EUR. L'établissement offre désormais 29 lits supplémentaires, répartis sur une surface nouvellement construite de 1 440 m². L'extension a fait l'objet d'un contrat de bail de type 'triple net' d'une durée de 27 ans entre Cofinimmo et l'opérateur Armonéa. Le rendement locatif brut initial se situe entre 6,0 % et 6,5 %.



Clinique de revalidation Kaiser Karl – Bonn (DE)



Maison de repos De Nootelaer – Keerbergen (BE)

INFORMATION REGLEMENTEE

Bruxelles, embargo jusqu'au 28.07.2016, 17:40 CET

Bureaux :

- **Renégociations et nouvelles locations signées durant le premier semestre de 2016 : 11 500 m²**
- **Investissements durant le premier semestre de 2016 : 40,1 millions EUR**
- **Portefeuille immobilier de bureaux au 30.06.2016 : 1 245,7 millions EUR**

Principales réalisations :

- **Vente conditionnelle de l'immeuble Souverain 25 (Bruxelles Décentralisé)**

Le 21.04.2016, Cofinimmo a conclu un accord avec un état étranger relatif à la vente de l'immeuble de bureaux Souverain 25 à 1170 Watermael-Boitsfort. La vente interviendra lorsque les permis et autorisations requis pour le redéveloppement du site auront été octroyés par les autorités compétentes, et au plus tôt le 02.08.2017, date de fin du bail de l'occupant actuel de l'immeuble (Groupe AXA).

Cofinimmo conservera la propriété de l'immeuble voisin Souverain 23 et a l'intention de convertir cette partie du complexe en appartements résidentiels. Le terrain Tenreuken, adjacent au site AXA, accueillera également des logements. Le demande de permis est en cours.

- **Acquisition de l'immeuble de bureaux Arts 46 (Bruxelles CBD)**

Le 26.05.2016, Cofinimmo a acheté l'immeuble de bureaux situé à l'angle de l'avenue des Arts et de la rue Belliard, au cœur du quartier européen de Bruxelles, et adjacent à l'immeuble n° 47-49 de l'avenue des Arts, déjà en sa possession. Le bâtiment acheté compte 11 516 m² de bureaux, 921 m² d'archives et 128 emplacements de parking souterrains, et est occupé pour 83 % par plusieurs locataires. L'immeuble Arts 47-49, qui compte 6 915 m² d'espace locatif, est, quant à lui, entièrement occupé.

Le bien a été acquis pour 31 millions EUR, un montant en ligne avec la valeur d'investissement que lui attribue l'expert immobilier indépendant. Son rendement locatif brut initial s'élève à 6,2 % et pourrait atteindre 7,5 % en pleine occupation.

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

Début 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.

- De façon générale, durant le premier semestre de 2016, des nouveaux baux et des renégociations de baux existants ont été signés pour 11 500 m² de bureaux. Les principales transactions concernent les immeubles The Gradient (anciennement Tervuren 270-272), Garden Square, Cockx 8-10 (Omega Court) et Guimard 10-12.

- **Livraison des travaux de rénovation de l'immeuble de bureaux Souverain 24 (Bruxelles Décentralisé)**

Dans le courant du premier semestre de 2016, Cofinimmo a finalisé les travaux de rénovation de l'immeuble de bureaux Souverain 24 : remplacement des installations techniques, rénovation des parties communes (hall d'entrée, kitchenettes, sanitaires), création d'un espace de réunion avec mezzanine, rénovation et réaménagement des surfaces de bureaux aux étages, avec implémentation d'un concept 'loft' dans certains cas, réaménagement des abords de l'immeuble, notamment pour

INFORMATION REGLEMENTEE

Bruxelles, embargo jusqu'au 28.07.2016, 17:40 CET

faciliter l'accès aux personnes à mobilité réduite. Le budget total des travaux s'est élevé à 1,9 millions EUR. La commercialisation des surfaces est en cours.



Immeuble de bureaux Arts 46 – Bruxelles (BE)



Immeuble de bureaux Souverain 24 – Bruxelles (BE)

INFORMATION REGLEMENTEE

Bruxelles, embargo jusqu'au 28.07.2016, 17:40 CET

Immobilier de réseaux de distribution :

- **Investissements durant le premier semestre de 2016 : 0,4 millions EUR**
- **Désinvestissements durant le premier semestre de 2016 : 3,1 millions EUR**
- **Portefeuille immobilier de réseaux de distribution au 30.06.2016 : 542,2 millions EUR**

Principale réalisation :

Vente de 13 cafés/restaurants du portefeuille Pubstone

Au cours du premier semestre de 2016, le Groupe Cofinimmo a vendu 13 cafés/restaurants du portefeuille Pubstone pour un montant total de 3,1 millions EUR. Une plus-value moyenne de 51,4 % a été réalisée sur ces ventes, par rapport à la valeur d'investissement des actifs au 31.12.2015.

Pour rappel, le bail qui lie le Groupe Cofinimmo et AB InBev et qui se rapporte au portefeuille Pubstone, prévoit la possibilité pour le locataire, à partir de la septième année du bail (soit à partir de novembre 2013), de libérer jusqu'à 1,75 % des cafés/restaurants du portefeuille, sur base annuelle. Depuis fin 2013, le groupe brassicole a ainsi résilié les baux relatifs à 41 cafés/restaurants. De ces 41 cafés/restaurants, 31 ont d'ores et déjà été vendus.

Depuis l'acquisition du portefeuille Pubstone fin 2007, 56 des 1 068 cafés/restaurants ont été vendus. La plus-value moyenne réalisée sur ces ventes s'élève à 28,9 %, par rapport à la dernière valeur d'investissement des actifs telle que déterminée par l'expert immobilier indépendant.

INFORMATION REGLEMENTEE

Bruxelles, embargo jusqu'au 28.07.2016, 17:40 CET

1.4. Gestion des ressources financières

1.4.1. Financement

Principales réalisations dans le courant du premier semestre de 2016 :

- **Emission de billets de trésorerie pour 20 millions EUR**, sous forme de deux placements :
 - 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.
- **Renouvellement d'une ligne de crédit de 100 millions EUR**, pour une durée de sept ans.
- **Conclusion de deux options call** pour couvrir un potentiel risque de change dans le cadre d'une transaction immobilière.
- **Rachat sur le marché de 152 630 obligation convertibles** arrivant à échéance en juin 2018. Les obligations rachetées sont déduites de la dette.

1.4.2. Endettement

Structure de la dette

Au 30.06.2016, les dettes financières consolidées du Groupe Cofinimmo s'élevaient à 1 406,2 millions EUR. Elles étaient constituées de :

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

Société émettrice	Montant nominal (en millions EUR)	Prix d'émission	Coupon	Date d'émission	Date de maturité
Cofinimmo SA	140,0	100 %	3,598 %	26.07.2012	07.02.2020
Cofinimmo SA	50,0	100 %	2,78 %	23.10.2013	23.10.2017
Cofinimmo SA	190,0	100 %	1,929 %	25.03.2015	25.03.2022

- 197,3 millions EUR d'un emprunt obligataire convertible 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	174,3	100 %	97,905 EUR	2,00 %	20.06.2013	20.06.2018

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

INFORMATION REGLEMENTEE

Bruxelles, embargo jusqu'au 28.07.2016, 17:40 CET

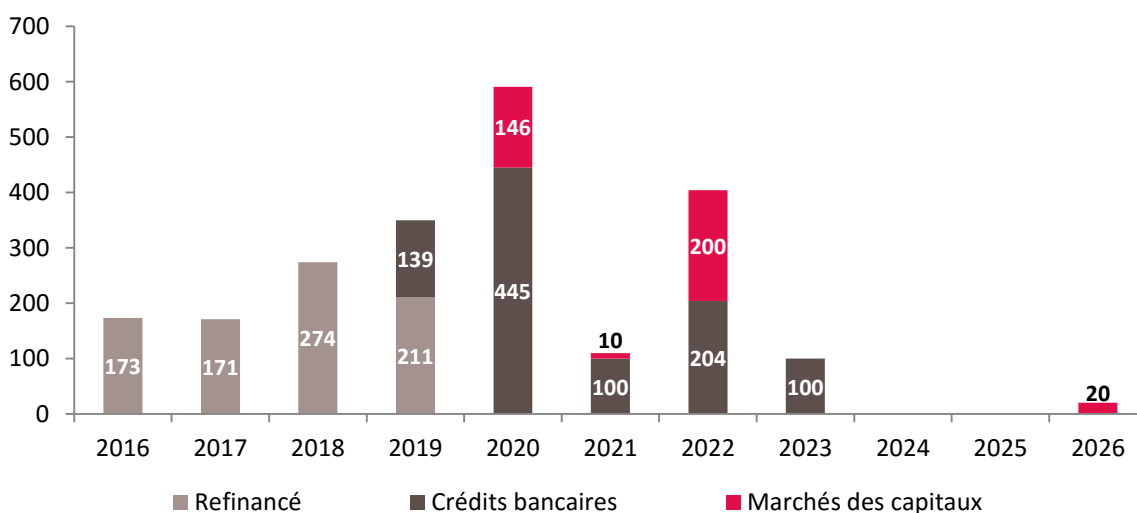
- 336,5 millions EUR de billets de trésorerie, dont 290,5 millions EUR d'une durée inférieure à un an à l'origine et 46,0 millions EUR d'une durée supérieure à trois ans à l'origine ;
- 483,0 millions EUR de crédits bancaires bilatéraux et syndiqués à moyen et long terme, d'une durée de cinq à dix ans à l'origine, contractés auprès de dix banques;
- 3,4 millions EUR correspondant à la valeur actualisée du coupon minimum des obligations remboursables en actions émises par Cofinimur I en décembre 2011 ;
- 6,6 millions EUR d'autres emprunts et avances (principalement débits en compte et garanties locatives reçues).

Au 30.06.2016, les seules dettes financières courantes consolidées de Cofinimmo s'élevaient à 312,0 millions EUR, dont :

- 290,5 millions EUR de billets de trésorerie d'une durée inférieure à un an;
- 21,0 millions EUR pour des tirages sur des lignes de crédit ;
- 0,5 millions EUR d'autres emprunts (principalement débits en compte).

L'ensemble de ces dettes financières courantes de 312,0 millions EUR est intégralement couvert par les disponibilités sur les lignes de crédit confirmées à long terme qui totalisent 930,0 millions EUR au 30.06.2016.

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



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

INFORMATION REGLEMENTEE

Bruxelles, embargo jusqu'au 28.07.2016, 17:40 CET

Les engagements financiers à long terme arrivent à échéance de façon étalée jusqu'en 2022. Les dettes arrivant à échéance en 2016, en 2017 et en 2018 sont entièrement refinancées, ainsi que 60 % de celles arrivant à échéance en 2019.

Maturité de la dette

La maturité moyenne de l'endettement de Cofinimmo (en excluant les échéances à court terme des billets de trésorerie qui sont entièrement couvertes par des tranches disponibles sur les lignes de crédit à long terme) est passée de 5,3 ans au 31.12.2015 à 4,6 ans au 30.06.2016.

Coût de la dette

Le coût moyen de la dette de Cofinimmo, y compris les marges bancaires, s'établit à 2,7 % pour le premier semestre de 2016, contre 2,9 % en 2015.

Ratios d'endettement consolidés

Au 30.06.2016, Cofinimmo respecte les limites des ratios d'endettement financier. Le ratio d'endettement réglementaire¹ de Cofinimmo atteint 42,1 % (contre 38,6 % au 31.12.2015). Pour rappel, la limite légale imposée aux SIR est de 65 %.

Le ratio *Loan-to-Value* d'endettement financier², quant à lui, s'établissait au 30.06.2015 à 40,9 %.

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

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

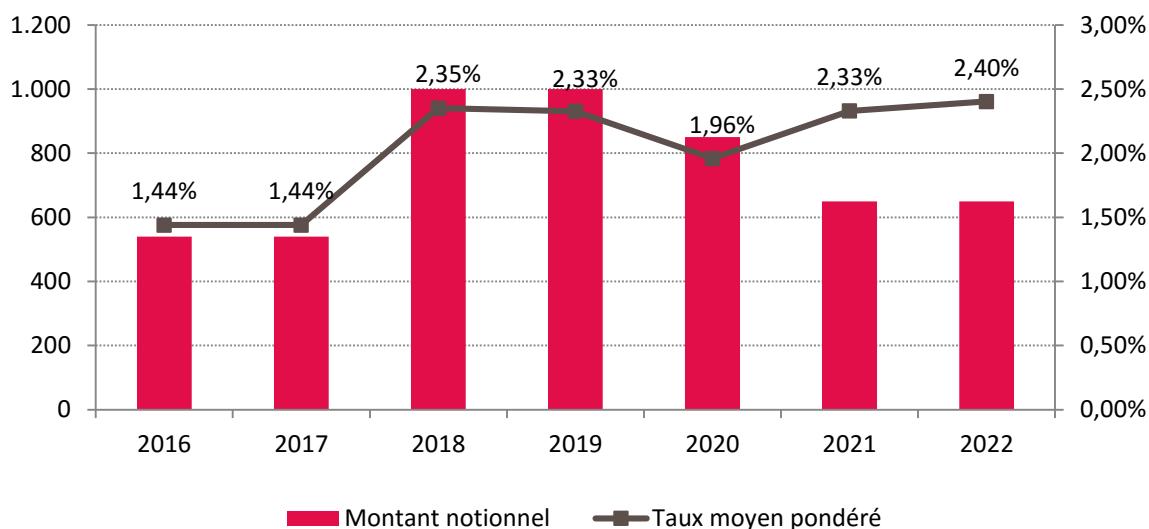
² Ratio défini comme : Dettes financières nettes / Juste valeur du patrimoine et des créances de location financement.

INFORMATION REGLEMENTEE

Bruxelles, embargo jusqu'au 28.07.2016, 17:40 CET

1.4.3. Couverture de taux d'intérêt

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 75 % jusqu'à mi-2020.

1.4.4. Notation financière

Fin mars 2016, l'agence de notation S&P a confirmé la notation de Cofinimmo : BBB pour le long terme (perspective stable) et A-2 pour le court terme. La liquidité du Groupe a été évaluée comme étant forte, sur base des importantes liquidités disponibles sur les lignes de crédit.

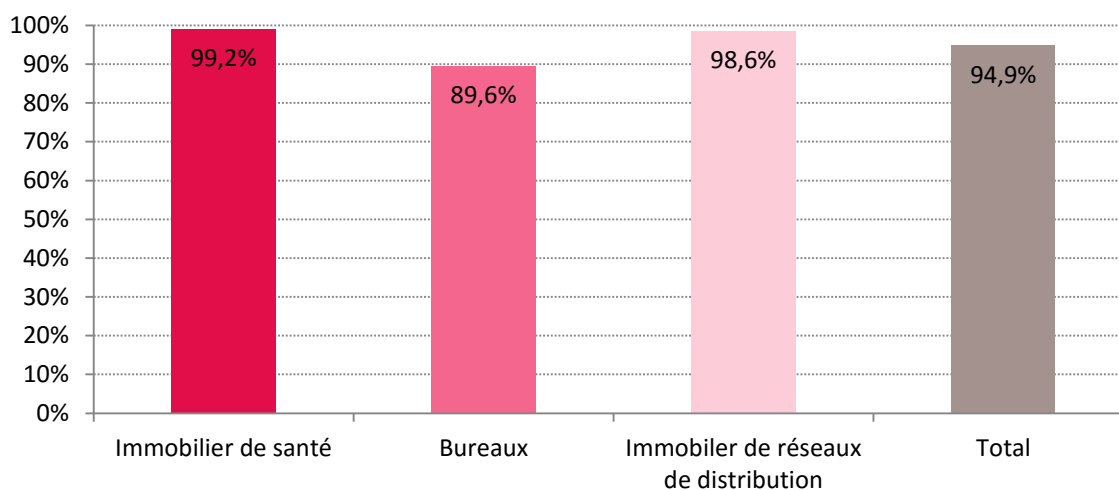
INFORMATION REGLEMENTEE

Bruxelles, embargo jusqu'au 28.07.2016, 17:40 CET

1.5. Résultats commerciaux

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

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



1.5.2. Locataires principaux

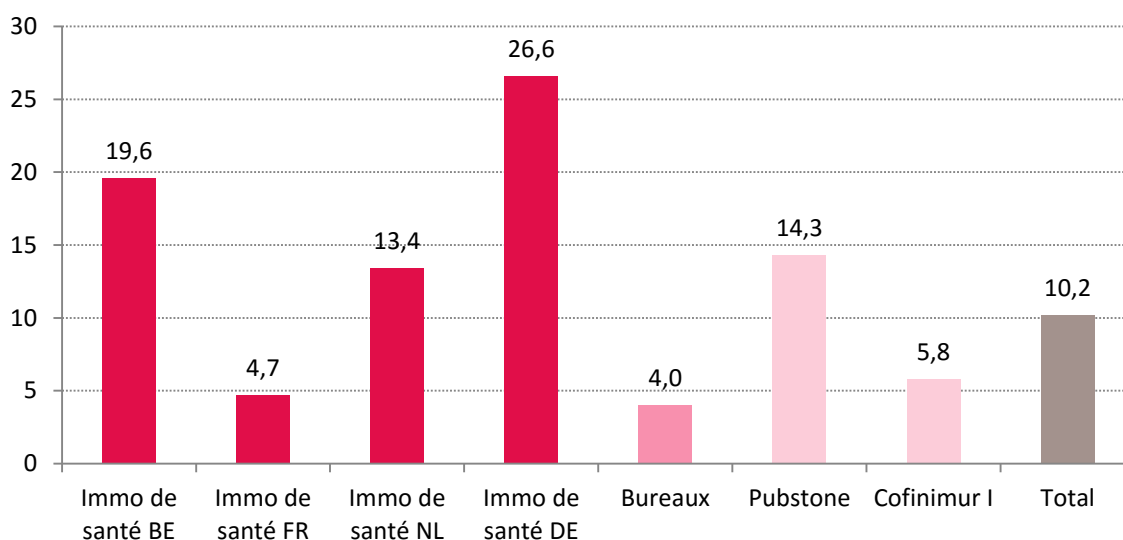
Locataires	Loyers contractuels	Durée moyenne résiduelle des baux (en années)
Korian - Medica	15,5 %	11,8
AB InBev	13,7 %	14,3
Armonea	10,9 %	20,5
Secteur public belge	6,1 %	11,6
Groupe AXA	5,4 %	1,1
Top 5 des locataires	51,6 %	13,2
ORPEA	4,2 %	10,0
Secteur public international	3,7 %	4,8
MAAF	3,6 %	5,8
Aspria	3,1 %	21,9
IBM Belgium	2,0 %	1,9
Top 10 des locataires	68,2 %	12,2
Top 20 des locataires	77,3 %	11,6
Autres locataires	22,7 %	5,3
TOTAL	100 %	10,2

INFORMATION REGLEMENTEE

Bruxelles, embargo jusqu'au 28.07.2016, 17:40 CET

1.5.3. Durée résiduelle moyenne des baux

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



Si aucune option de break n'était exercée, c'est-à-dire si tous les locataires devaient rester dans leurs surfaces jusqu'à la fin contractuelle des baux, la durée résiduelle moyenne des baux s'élèverait à 11,1 ans.

1.5.4. Maturité du portefeuille

Baux > 9 ans	47,4 %
Immobilier de santé	28,4 %
Bureaux (secteur public)	4,0 %
Bureaux (secteur privé)	0,5 %
Immobilier de réseaux de distribution Pubstone	13,7 %
Autres	0,8 %
Baux 6-9 ans	8,0 %
Immobilier de santé	2,8 %
Bureaux	3,1 %
Immobilier de réseaux de distribution Cofinimur I	2,1 %
Baux < 6 ans	44,6 %
Immobilier de santé	9,3 %
Bureaux	33,8 %
Immobilier de réseaux de distribution Cofinimur I	1,5 %

INFORMATION REGLEMENTEE

Bruxelles, embargo jusqu'au 28.07.2016, 17:40 CET

1.5.5. Variation des revenus locatifs bruts à portefeuille constant

	Revenus locatifs bruts au 30.06.2016 (en milliers EUR)	Revenus locatifs bruts au 30.06.2015 (en milliers EUR)	Variation	Variation à portefeuille constant
Immobilier de santé BE	24 199	26 669	-9,3 %	+1,3 %
Immobilier de santé DE	3 153	690	+357,0 %	+0,9 %
Immobilier de santé FR	12 622	12 446	+1,4 %	+0,0 %
Immobilier de santé NL	3 549	3 131	+13,4 %	+0,7 %
Bureaux	38 293	38 669	-1,0 %	+0,2 %
Immobilier de réseaux de distribution	18 824	18 870	-0,2 %	+0,1 %
Autres	1 030	1 018	+1,2 %	+1,2 %
PORTEFEUILLE TOTAL	101 670	101 493	+0,2 %	+0,5 %

A périmètre constant, le niveau des loyers a augmenté de 0,5 % sur les 12 derniers mois : l'effet négatif des départs (-1,8 %) et des renégociations (-0,3 %) a été compensé par l'effet positif de l'indexation des baux (+1,1 %) et des nouvelles locations (+1,5 %).

INFORMATION REGLEMENTEE

Bruxelles, embargo jusqu'au 28.07.2016, 17:40 CET

1.6. Patrimoine immobilier

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)	30.06.2016	31.12.2015
Valeur d'investissement du portefeuille entier	3 367,8	3 262,3
Projets et réserve foncière	-74,1	-63,1
Total des immeubles en exploitation	3 293,7	3 199,2
Loyers contractuels	217,4	210,1
Rendement brut sur les immeubles en exploitation	6,6 %	6,6 %
Loyers contractuels + Valeur locative estimée des immeubles inoccupés à la date d'évaluation	229,1	221,4
Rendement brut si portefeuille loué à 100 %	7,0 %	6,9 %
Taux d'occupation des immeubles en exploitation¹	94,9 %	94,9 %

Au 30.06.2016, la rubrique 'Projets et réserve foncière' comprend principalement l'immeuble de bureaux Belliard 40, ainsi que des projets ou extensions en immobilier de santé, dont les plus importants sont à Bruxelles (Woluwe 106-108), Heerlen (Pays-Bas), Breda (Pays-Bas) et Névile (France).

Immeubles	Superficie en super-structure (en m²)	Loyers contractuels (en milliers EUR)	Taux d'occupation	Loyers + VLE sur inoccupés (en milliers EUR)	Valeur Locative Estimée (VLE) (en milliers EUR)
Bureaux	508 914	77 958	88,2 %	88 374	84 085
Bureaux faisant l'objet de cession de créances	102 725	12 124	99,9 %	12 133	12 341
Sous-total bureaux	611 639	90 082	89,6 %	100 507	96 426
Immobilier de santé	684 146	87 911	99,2 %	88 632	90 307
Pubstone	353 698	29 801	98,9 %	30 132	27 558
Cofinimur I	59 752	7 780	97,3 %	7 995	8 309
Autres	15 830	1 836	100,0 %	1 836	1 636
Sous-total immeubles de placement & immeubles faisant l'objet de cessions de créances	1 725 065	217 410	94,9 %	229 102	224 236
Projets & rénovations	28 637				
Réserve foncière		152		152	177
TOTAL GENERAL DU PORTEFEUILLE	1 753 702	217 562	94,9 %	229 254	224 413

¹ Calculé sur base des revenus locatifs.

INFORMATION REGLEMENTEE

Bruxelles, embargo jusqu'au 28.07.2016, 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	1 419 313	43,9 %	+2,7 %	42 673	44,9 %
Allemagne	100 280	3,1 %	+3,5 %	3 107	3,3 %
Belgique	801 962	24,8 %	+2,0 %	23 653	24,9 %
France	395 489	12,2 %	+3,0 %	12 624	13,3 %
Pays-Bas	121 582	3,8 %	+5,2 %	3 289	3,4 %
Bureaux	1 245 714	38,5 %	-2,4 %	33 560	35,3 %
Bruxelles Quartiers Léopold/Louise	319 547	9,9 %	+1,9 %	4 536	4,8 %
Bruxelles Centre/Nord	106 158	3,3 %	-10,5 %	2 352	2,5 %
Bruxelles Décentralisé	501 118	15,5 %	-4,4 %	17 093	18,0 %
Bruxelles Périphérie & Satellites	137 198	4,2 %	-1,4 %	3 275	3,4 %
Anvers	66 305	2,0 %	+0,3 %	2 440	2,6 %
Autres Régions	115 388	3,6 %	+0,0 %	3 864	4,0 %
Immobilier de réseaux de distribution	542 227	16,8 %	+1,1 %	18 150	19,1 %
Pubstone - Belgique	277 575	8,6 %	+1,8 %	9 704	10,2 %
Pubstone - Pays-Bas	144 731	4,5 %	-1,4 %	4 627	4,9 %
Cofinimur I - France	119 921	3,7 %	+2,6 %	3 819	4,0 %
Autres	27 194	0,8 %	+1,5 %	727	0,7 %
PORTFEUILLE TOTAL	3 234 448	100 %	+0,4 %	95 110	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 %	6,1 %	6,8 %	8,1 %	6,5 %	6,3 %	7,0 %	7,0 %
Rendement locatif net si portefeuille loué à 100 %	6,0 %	6,5 %	6,6 %	6,3 %	6,1 %	6,4 %	6,3 %

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

INFORMATION REGLEMENTEE

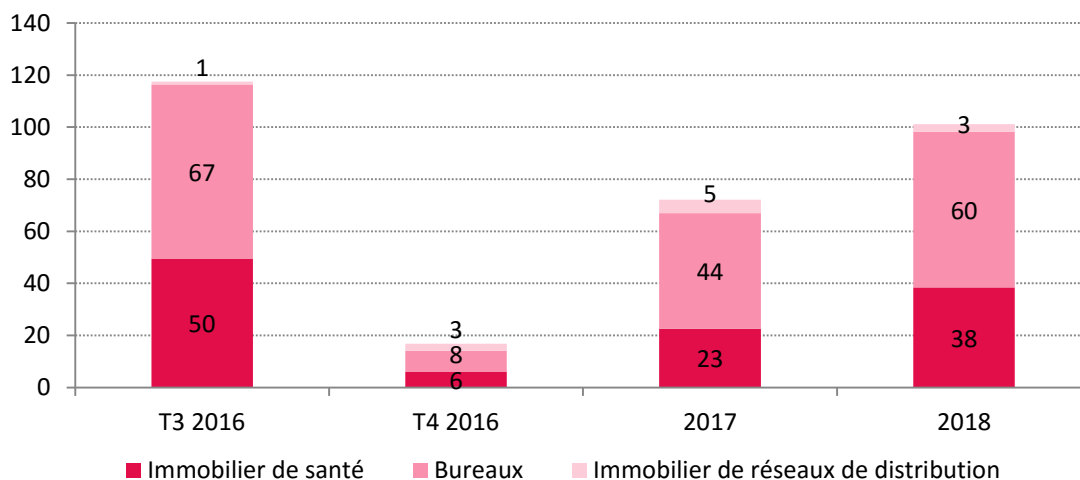
Bruxelles, embargo jusqu'au 28.07.2016, 17:40 CET

1.7. Programme d'investissements 2016-2018

Le programme d'investissements de Cofinimmo pour la période 01.07.2016 – 31.12.2018 totalise 307,7 millions EUR, dont :

- 116,7 millions EUR dans le segment de l'immobilier de santé ;
- 179,1 millions EUR dans le segment des bureaux ;
- 11,9 millions EUR dans le segment de l'immobilier des réseaux de distribution.

En millions EUR :



Ce pipeline comprend le prix d'achat de la maison de repos Calau à Brandenburg (DE). Les principaux chantiers pour la période 01.07.2016 – 31.12.2018 sont présentés dans les deux tableaux ci-après.

Immobilier de santé :

Tous les établissements de santé à construire/étendre/rénover sont pré-loués.

Bâtiment	Opérateur	Type de travaux	Nombre de lits (suppl.)	Superficie (suppl.)	Fin des travaux (attendue)
Belgique					
Woluwe 106-108 - Bruxelles	Vivalto	Reconversion d'un immeuble de bureau en maison de repos	151	8 422 m ²	T4 2017
Pérou 80 – Bruxelles	Aspria	Construction d'un centre de sports et de bien-être	s/o	15 188 m ²	T4 2018
De Nootelaer - Keerbergen	Senior Living Group	Rénovation et extension	+ 2	+ 500 m ²	T1 2018
Zonnewende - Aartselaar	Senior Living Group	Rénovation et extension	+ 13 résidences-services	+ 3 500 m ²	T2 2018

INFORMATION REGLEMENTEE

Bruxelles, embargo jusqu'au 28.07.2016, 17:40 CET

Bâtiment	Opérateur	Type de travaux	Nombre de lits (suppl.)	Superficie (suppl.)	Fin des travaux (attendue)
France					
Caux du Littoral - Néville	Handra	Rénovation et extension	+ 24	+ 1 939 m ²	T3 2016
Les Lubérons – Le Puy Sainte Réparade	Korian-Medica	Rénovation et extension	+ 25	+ 1 400 m ²	T3 2016
William Harvey – Saint Martin d'Aubigny	Korian-Medica	Rénovation et extension	+ 10	+ 670 m ²	T3 2016
Domaine de Vontes – Esvres-sur-Indre	Inicéa	Rénovation et extension	+ 60	+ 2 214 m ²	T4 2018
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	T1 2017
Plataan - Heerlen	Sevagram	Rénovation	133	14 700 m ²	T2 2017

Bureaux :

Bâtiment	Type de travaux	Superficie	Fin des travaux (attendue)
The Gradient (anciennement Tervuren 270-272)	Rénovation hall d'entrée et parkings	550 m ²	T3 2016
The Gradient (anciennement Tervuren 270-272)	Création d'une zone de co-working	1 050 m ²	T1 2017
The Gradient (anciennement Tervuren 270-272)	Rénovation étage +4	2 900 m ²	T1 2017
Belliard 40	Démolition et reconstruction de bureaux	20 000 m ²	T4 2017
Arts 19H	Démolition et reconstruction de bureaux	8 600 m ²	T1 2019
Bourget 40	Rénovation moyenne	14 250 m ²	T2 2019
Tenreuken	Construction d'appartements	11 800 m ²	T2 2019
Souverain 23	Reconversion en résidentiel	23 000 m ²	T4 2020

INFORMATION REGLEMENTEE

Bruxelles, embargo jusqu'au 28.07.2016, 17:40 CET

1.8. Information relative aux actions et obligations

1.8.1. Performance boursière

L'action ordinaire (COFB)

	30.06.2016	31.12.2015	31.12.2014
Cours de bourse (sur 6/12 mois, en EUR)			
Le plus élevé	111,3	110,8	97,8
Le plus bas	92,1	90,2	84,7
A la clôture	105,8	98,4	96,0
Moyen	103,9	99,5	89,8
Rendement en dividende¹	5,3 %	5,5 %	6,7 %
Return brut² (sur 6/12 mois)	11,0 %	11,2 %	14,3 %
Volume (sur 6/12 mois, en nombre de titres)			
Volume journalier moyen	56 927	46 900	33 883
Volume total	7 286 671	12 006 493	8 844 025
Nombre d'actions ordinaires en circulation à la clôture³	20 298 502	20 294 264	17 339 423
Capitalisation boursière à la clôture (en milliers EUR)	2 146 567	1 997 159	1 664 064
Zone de free float⁴	90 %	90 %	90 %

Les actions privilégiées (COFP1 & COFP2)

	COFP1 30.06.2016	COFP1 31.12.2015	COFP2 30.06.2016	COFP2 31.12.2015
Cours de bourse (sur 6/12 mois, en EUR)				
A la clôture	126,4	126,4	84,0	99,0
Moyen	126,4	115,9	95,8	96,8
Rendement en dividende¹	5,0 %	5,5 %	6,6 %	6,6 %
Return brut² (sur 6/12 mois)	5,0 %	38,6 %	-8,5 %	15,6 %
Volume (sur 6/12 mois, en nombre de titres)				
Volume journalier moyen ⁵	0	16	3	361
Volume total	0	16	3	11 546
Nombre d'actions	395 048	395 048	290 699	290 800
Capitalisation boursière à la clôture (en milliers EUR)	49 934	49 934	24 419	28 789

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 28.07.2016, 17:40 CET

Les obligations

	Cofinimmo SA 140 millions EUR – 2012-2020 ISIN BE6241505401	
	30.06.2016	31.12.2015
	Cours de bourse (sur 6/12 mois, en % du nominal)	
A la clôture	104,6	105,9
Moyen	104,9	106,5
Rendement moyen jusqu'à l'échéance (moyenne annuelle)	2,2 %	2,0 %
Rendement effectif à l'émission	3,6 %	3,6 %
Coupon d'intérêt (en %)		
Brut (par tranche de 100 000 EUR)	3,6	3,6
Net (par tranche de 100 000 EUR)	2,6	2,6
Nombre de titres	1 400	1 400

	Cofinimmo SA 50 millions EUR – 2013-2017 ISIN BE6258604675	
	30.06.2016	31.12.2015
	Cours de bourse (sur 6/12 mois, en % du nominal)	
A la clôture	102,1	102,4
Moyen	102,3	102,4
Rendement moyen jusqu'à l'échéance (moyenne annuelle)	1,1 %	1,4 %
Rendement effectif à l'émission	2,8 %	2,8 %
Coupon d'intérêt (en %)		
Brut (par tranche de 100 000 EUR)	2,8	2,8
Net (par tranche de 100 000 EUR)	2,0	2,0
Nombre de titres	500	500

	Cofinimmo SA 190 millions EUR – 2015-2022 ISIN BE0002224906	
	30.06.2016	31.12.2015
	Cours de bourse (sur 6/12 mois, en % du nominal)	
A la clôture	103,2	99,9
Moyen	101,8	100,1
Rendement moyen jusqu'à l'échéance (moyenne annuelle)	1,3 %	1,9 %
Rendement effectif à l'émission	1,9 %	1,9 %
Coupon d'intérêt (en %)		
Brut (par tranche de 100 000 EUR)	1,9	1,9
Net (par tranche de 100 000 EUR)	1,4	1,4
Nombre de titres	1 900	1 900

INFORMATION REGLEMENTEE

Bruxelles, embargo jusqu'au 28.07.2016, 17:40 CET

Les obligations convertibles

	Cofinimmo SA 190,8 millions EUR – 2013-2018 ISIN BE6254178062	
	30.06.2016	31.12.2015
Cours de bourse (sur 6/12 mois, en EUR)		
A la clôture	122,4	102,6
Moyen	122,3	120,8
Rendement moyen jusqu'à l'échéance (moyenne annuelle)	-4,4 %	-2,6 %
Rendement effectif à l'émission	2,0 %	2,0 %
Coupon d'intérêt (en %)		
Brut	2,0	2,0
Net	1,5	1,5
Nombre de titres	1 611 638	1 764 268
Prix de conversion (en EUR)	97,9	100,4

Les obligations convertibles qui venaient à échéance le 28.04.2016 ont été remboursées à leur valeur nominale.

1.8.2. Dividende de l'exercice 2016

Sauf survenance d'événements imprévus, la prévision du dividende pour l'exercice 2016 telle que publiée dans le Rapport Financier Annuel 2015 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.

1.8.3. Conversion d'actions privilégiées

Conformément à l'Article 8.2 des Statuts, deux nouvelles fenêtres de conversion des actions privilégiées Cofinimmo en actions ordinaires Cofinimmo ont été ouvertes pendant le premier semestre de 2016. Lors de ces périodes, des demandes de conversion totalisant 101 actions privilégiées ont été reçues. Ainsi, depuis le début de l'ouverture de la procédure de conversion (01.05.2009), 814 019 actions privilégiées ont été converties en actions ordinaires. Le nombre d'actions privilégiées encore en circulation est de 685 747.

INFORMATION REGLEMENTEE

Bruxelles, embargo jusqu'au 28.07.2016, 17:40 CET

1.8.4. Actionnariat au 30.06.2016

Le 11.05.2016, Cofinimmo a été notifié par le Groupe Crédit Agricole de sa participation de plus de 5 % dans le capital du Groupe.

Société	Actions ordinaires	Actions privilégiées	Nombre total d'actions (droits de vote)	%
Groupe Crédit Agricole	1 058 265	0	1 058 265	5,03 %
Groupe Cofinimmo	46 499	0	46 499	0,22 %
Nombre total d'actions émises	20 345 001	685 747	21 030 748	100 %

1.8.5. Agenda de l'actionnaire

Evènement	Date
Déclaration intermédiaire : résultats au 30.09.2016	10.11.2016
Communiqué annuel : résultats au 31.12.2016	09.02.2017
Publication du Rapport Financier Annuel 2016	07.04.2017
Publication du Rapport de Développement Durable 2016	07.04.2017
Déclaration intermédiaire : résultats au 31.03.2017	27.04.2017
Assemblée Générale Ordinaire pour 2016	10.05.2017
Rapport Financier Semestriel : résultats au 30.06.2017	27.07.2017
Déclaration intermédiaire : résultats au 30.09.2017	09.11.2017
Communiqué annuel : résultats au 31.12.2017	09.02.2018

INFORMATION REGLEMENTEE

Bruxelles, embargo jusqu'au 28.07.2016, 17:40 CET

1.9. Gouvernance d'entreprise

En matière de gouvernance d'entreprise, Cofinimmo veille à appliquer les normes les plus strictes et évalue en permanence ses méthodes par rapport aux principes, pratiques et exigences en ce domaine. La pratique de gouvernance d'entreprise de Cofinimmo est en complète conformité avec le Code belge en la matière¹. Une description détaillée des différents Comités, leurs rôles et leurs membres respectifs est reprise dans le chapitre «Déclaration de gouvernance d'entreprise» du Rapport Financier Annuel 2015.

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.

L'Assemblée Générale Ordinaire du 11.05.2016 a (re)nommé, sous condition suspensive d'approbation de la FSMA, avec effet immédiat, les personnes énumérées ci-après comme membres du Conseil d'Administration de Cofinimmo.

Nom, prénom	Type de mandat	Décision prise par l'AGO	(Nouvelle) Date de fin de mandat
Carbonnelle, Jean-Edouard	Administrateur délégué	Renouvellement de mandat	09.05.2018
Chapelle, Olivier	Administrateur indépendant au sens de l'Article 526ter du Code des Sociétés	Nouveau mandat	13.05.2020
de Walque, Xavier	Administrateur indépendant au sens de l'Article 526ter du Code des Sociétés	Renouvellement de mandat	13.05.2020
Demain, Christophe	Administrateur représentant l'actionnaire Belfius Insurance	Renouvellement de mandat	10.05.2017
Gauchot, Maurice	Administrateur indépendant au sens de l'Article 526ter du Code des Sociétés	Nouveau mandat	13.05.2020
Monissen, Diana	Administrateur indépendant au sens de l'Article 526ter du Code des Sociétés	Nouveau mandat	13.05.2020

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

INFORMATION REGLEMENTEE

Bruxelles, embargo jusqu'au 28.07.2016, 17:40 CET

1.10. Politique de développement et de gestion durable

1.10.1. Publications

Le 08.04.2016, Cofinimmo a publié, pour la seconde fois, un Rapport de Développement Durable séparé du Rapport Financier Annuel. Elle a obtenu une certification externe pour la conformité de ce rapport aux lignes directrices du GRI G4¹, niveau 'Core'.

Au même moment, Cofinimmo a publié sur son site internet les données relatives aux consommations d'électricité et de gaz pour la quasi-totalité de son portefeuille de bureaux et presque la moitié de son portefeuille immobilier de santé, ainsi que des données de consommation d'eau et de production de déchets, le tout suivant les indicateurs de performance prônés par l'EPRA².

1.10.2. Certification et labels environnementaux

L'audit externe sur l'application opérationnelle du système de management n'a soulevé aucune remarque et a de ce fait permis de prolonger la certification ISO 14001:2004.

Le 03.05.2016, Cofinimmo obtenait un certificat final BREEAM 2010 International : Bespoke (fully fitted) avec un rating 'Good' pour la prison de Leuze-en-Hainaut. A ce jour, cette prison est la seule en Belgique à avoir obtenu le certificat BREEAM Final.

1.10.3. Mobilité

Depuis juin 2016, Cofinimmo tente de contribuer à une meilleure mobilité dans l'environnement immédiat de son siège social en mettant à disposition de ses collaborateurs une voiture électrique, un scooter et des vélos électriques partagés, pour leurs déplacements pendant et en dehors des heures de travail. La société espère par cette initiative motiver davantage son personnel pour les modes de transports alternatifs et réduire ainsi la moyenne des émissions de CO₂ de sa flotte de véhicules.

Le 11.06.2016 a eu lieu l'installation de 'Parkbrug' à Anvers. Il s'agit d'une nouvelle passerelle pour piétons et cyclistes avec une forme inhabituelle et remarquable, conçue par Ney & Partners. Cette création en acier de 170 tonnes et de 67 m de long repose d'un côté sur le London Tower, un immeuble du portefeuille de Cofinimmo, et relie 'het Eilandje' et 'Park Spoor Noord'. La société se réjouit ainsi avoir pu contribuer à la mobilité durable de la Ville d'Anvers.

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

² European Public Real Estate Association.

INFORMATION REGLEMENTEE

Bruxelles, embargo jusqu'au 28.07.2016, 17:40 CET

1.10.4. Innovation

Les concepts de Flex Corner® et de l'embellissement des jardins ont été réalisés dans plusieurs immeubles du portefeuille durant le premier semestre de 2016 :

- Deux Flex Corners® ont été aménagés dans des immeubles de bureaux de Cofinimmo : un premier au rez-de-chaussée d'un des immeubles du Paepsem Business Park à 1070 Bruxelles, et un second au deuxième étage de l'immeuble The Gradient (anciennement Tervuren 270-272) à 1150 Bruxelles. Un troisième Flex Corner® est en cours de finalisation au Park Lane à Diegem. La solution offerte consiste à consacrer une surface de l'ordre de 1 000 m² dans un complexe de bureaux à des locataires qui y disposent chacun d'une petite surface privative et partagent par contre un espace commun important (salles de réunions, kitchenettes, espaces de détente), dont ils supportent le loyer et les frais. Dans ce concept novateur, Cofinimmo leur concède également une flexibilité accrue quant à la durée des baux (par rapport aux locataires classiques). La commercialisation s'appuie sur un site internet spécifique.
- Dans le courant du mois de juin 2016, deux nouveaux jardins ont été inaugurés. Les abords des sites Park Hill et Paepsem Business Park comptent désormais des zones de stationnement élargies et des emplacements pour personnes à mobilité réduite, une zone 'foodtruck' et des zones de détente.

1.10.5. Diversité et gestion du personnel

Le 15.02.2016, Cofinimmo a participé à la journée 'Ondernemersdag KULeuven', organisée dans le but de faciliter la rencontre entre les entreprises et les étudiants de troisième et quatrième année d'université en vue d'un futur recrutement ou stage.

Le 01.06.2016, Cofinimmo a participé à la cinquième édition des 'Career Nights'. Le témoignage d'une de ses collaboratrices durant cet événement a permis à des jeunes chercheurs d'emploi de découvrir la fonction de Property Manager, ainsi que les compétences nécessaires à l'exercice de cette fonction.

INFORMATION REGLEMENTEE

Bruxelles, embargo jusqu'au 28.07.2016, 17:40 CET

1.11. Gestion des risques

Ci-dessous sont présentés les principaux risques auxquels Cofinimmo est exposé dans le cadre de ses activités. Pour un examen plus approfondi de la gestion des risques, référence est faite au Rapport Financier Annuel 2015, pages 2 à 11.

Risque lié à la conjoncture économique

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

L'impact sur les résultats de Cofinimmo est cependant atténué par la durée des contrats de location (au 30.06.2016, la durée moyenne jusqu'à la première option de résiliation est de 10,2 ans pour l'ensemble du portefeuille), la diversification du portefeuille de locataires (406 clients) et la présence de près de 23 % de locataires de bureaux appartenant au secteur public. Par ailleurs, grâce à la diversification vers des secteurs moins cycliques comme l'immobilier de santé et aux opérations de *sale and lease back* avec AB InBev et MAAF, le portefeuille est moins soumis à la conjoncture économique générale.

Risque de vacance locative

Le portefeuille immobilier de santé de Cofinimmo est loué à 99,2 %, sur base de baux à long terme : en général, pour une durée initiale de 12 ans en France, de 15 ans aux Pays-Bas, de 25 ou 30 ans en Allemagne et de 27 ans en Belgique. Au 30.06.2016, la durée résiduelle moyenne des baux est de 4,7 ans en France, de 13,4 ans aux Pays-Bas, de 19,6 ans en Belgique et 26,6 ans en Allemagne.

Depuis 2008, le marché bruxellois des immeubles de bureaux est confronté à une importante vacance locative, qui tend toutefois à se réduire lentement. Au 30.06.2016, le pourcentage de vacance locative à Bruxelles atteint 9,7 % (source : CBRE). Pour le portefeuille de bureaux de Cofinimmo, la vacance s'élève à 10,4 % au 30.06.2016. Cofinimmo gère sa clientèle de manière active afin de limiter l'inoccupation et la rotation des locataires dans le secteur des bureaux. Une équipe interne est responsable de la gestion des bâtiments et chargée de résoudre rapidement les plaintes des locataires. L'équipe commerciale entretient des contacts réguliers avec les clients existants et recherche activement de nouveaux locataires.

Au 30.06.2016, 98,9 % des cafés/restaurants sont loués à AB InBev pour une durée résiduelle moyenne de minimum 14,3 ans. Par ailleurs, 97,3 % des agences de services d'assurance sont louées à MAAF ou GMF pour une durée résiduelle moyenne de 5,8 ans.

Risque d'insolvabilité des locataires

Cofinimmo est exposée au risque de défaillance de ses locataires. Au 30.06.2016, le top cinq des plus importants clients couvre 51,6 % des revenus locatifs. Dans le top trois des plus importants locataires de bureaux, deux proviennent du secteur public.

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

INFORMATION REGLEMENTEE

Bruxelles, embargo jusqu'au 28.07.2016, 17:40 CET

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

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

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

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

Risque lié à la dégradation des immeubles et aux gros travaux

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

Risque lié à la variation de la juste valeur des bâtiments

Le patrimoine immobilier est valorisé trimestriellement par des experts immobiliers indépendants. Une variation de valeur de 1 % du patrimoine immobilier produirait un impact de l'ordre de 32,3 millions EUR sur le résultat net et de 1,53 EUR sur la valeur intrinsèque par action. Elle aurait également un impact d'environ 0,4 % sur le taux d'endettement.

Risque de liquidité et de financement

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

Cofinimmo est également limitée dans sa capacité d'emprunt par le ratio d'endettement maximum autorisé par la réglementation sur les SIR (65 %) et par la limite convenue avec ses banquiers dans la documentation des crédits en relation avec ce même ratio (60 %). Au 30.06.2016, le ratio d'endettement réglementaire consolidé s'élève à 42,1 %.

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

INFORMATION REGLEMENTEE

Bruxelles, embargo jusqu'au 28.07.2016, 17:40 CET

Risque de taux d'intérêt

Cofinimmo contracte une partie importante de ses dettes financières à un taux d'intérêt flottant. Pour couvrir les charges financières y afférentes contre les hausses de taux, des instruments dérivés ont été souscrits. Ces instruments incluent plus exactement des *Interest Rate Swaps*.

Sur la base des mécanismes de couverture existants et d'un niveau d'endettement constant, une hausse ou une baisse des taux d'intérêt de 0,5 % n'entraînerait aucune modification significative de la charge d'intérêts de l'année en cours.

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

Risque de taux de change

Cofinimmo a conclu une transaction immobilière qui induit un risque de taux de change. Pour couvrir le risque potentiel, Cofinimmo a conclu deux options du type « call », par lesquelles Cofinimmo peut vendre la devise à un prix déterminé. Le risque à la baisse est ainsi couvert et Cofinimmo peut encore profiter d'une évolution positive du taux de change.

INFORMATION REGLEMENTEE

Bruxelles, embargo jusqu'au 28.07.2016, 17:40 CET

1.12. Evénements survenus après le 30.06.2016

Acquisition de la maison de repos et de soins Calau à Brandenburg (Allemagne)¹

Le 22.07.2016, le Groupe Cofinimmo a acquis la maison de repos et de soins Seniorenresidenz Calau, située dans la région de Brandenburg en Allemagne. Il s'agit d'un actif nouvellement construit de 4 600 m², hébergeant au total 81 lits et 20 places en soin de jour. Le montant de l'investissement est de 9,1 millions EUR².

Cofinimmo loue l'établissement au Groupe opérateur allemand M.E.D. Gesellschaft für Altenpflege mbH, selon un bail de type 'double net' d'une durée ferme de 25 ans, avec une option de prolongation de 5 ans. Le loyer sera indexé suivant l'indice des prix à la consommation allemand. Le rendement locatif initial brut de cette transaction s'élève à 6,14 %.

Aucun autre évènement majeur n'est survenu entre le 30.06.2016 et la date de publication du présent communiqué de presse.

¹ Acquisition sous conditions suspensives de nature administrative.

² Frais d'acquisition (droits d'enregistrement, etc.) inclus.

INFORMATION REGLEMENTEE

Bruxelles, embargo jusqu'au 28.07.2016, 17:40 CET

2. Etats financiers résumés

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

Les principes et méthodes comptables adoptés pour l'établissement des états financiers intermédiaires résumés sont identiques à ceux utilisés dans les états financiers annuels relatifs à l'exercice 2015, sauf en ce qui concerne la comptabilisation des instruments dérivés sur taux d'intérêt.

A dater du 01.01.2016, l'ensemble des instruments dérivés sur taux d'intérêt sont qualifiés d'instruments de trading sous le référentiel IFRS, ce qui signifie que l'entièreté de leur variation de valeur est enregistrée en comptes de résultats, sous la rubrique IAS 39, alors que précédemment, la variation de valeur de certains instruments était, pour sa partie considérée comme efficace au regard du flux de trésorerie futur couvert, différée en capitaux propres jusqu'à la date où l'instrument devenait actif.

INFORMATION REGLEMENTEE

Bruxelles, embargo jusqu'au 28.07.2016, 17:40 CET

2.1. Résultat global consolidé – Schéma Arrêté Royal du 13.07.2014

A. RESULTAT NET (en milliers EUR)	Notes	T2 2016	T2 2015	30.06.2016	30.06.2015
Revenus locatifs	5	50 503	49 956	99 765	99 561
Reprises de loyers cédés et escomptés	5	2 816	2 553	5 633	5 107
Charges relatives à la location		5	47	-2	31
Résultat locatif net	4; 5	53 324	52 556	105 396	104 699
Récupération de charges immobilières		31		44	-2
Récupération de charges locatives et de taxes normalement assumées par le locataire sur immeubles loués		16 016	10 972	30 493	31 652
Frais incombant aux locataires et assumés par le propriétaire sur dégâts locatifs et remises en état au terme du bail		-633	-184	-883	-428
Charges locatives et taxes normalement assumées par le locataire sur immeubles loués		-16 096	-12 197	-33 089	-34 723
Résultat immobilier		52 642	51 147	101 961	101 198
Frais techniques		-2 313	-863	-3 494	-1 518
Frais commerciaux		-212	-218	-465	-399
Charges et taxes sur immeubles non loués		-647	-421	-2 892	-2 300
Frais de gestion immobilière		-5 181	-3 225	-10 409	-6 921
Charges immobilières		-8 353	-4 727	-17 260	-11 138
Résultat d'exploitation des immeubles		44 289	46 420	84 701	90 060
Frais généraux de la société		-1 683	-1 814	-4 868	-3 787
Résultat d'exploitation avant résultat sur portefeuille		42 606	44 606	79 833	86 273
Résultat sur vente d'immeubles de placement et autres actifs non-financiers		1 219	798	1 412	1 956
Variations de la juste valeur des immeubles de placement		4 136	-1 765	11 718	-8 740
Autre résultat sur portefeuille		-298	313	-764	-134
Résultat d'exploitation		47 663	43 952	92 199	79 355
Revenus financiers	6	1 267	1 352	2 553	2 909
Charges d'intérêts nettes	7	-8 010	-10 922	-16 861	-21 488
Autres charges financières	8	-399	34	-632	57
Variations de la juste valeur des actifs et passifs financiers	9	-3 950	30 998	-37 482	1 418
Résultat financier		-11 092	21 462	-52 422	-17 104
Quote-part dans le résultat des entreprises associées et co-entreprises		119	111	548	230
Résultat avant impôt		36 690	65 525	40 326	62 481
Impôts des sociétés		-1 096	-1 662	-2 842	-2 628
Exit tax		-5	27	-92	-76
Impôt		-1 101	-1 635	-2 934	-2 704
Résultat net		35 589	63 890	37 392	59 777
Intérêts minoritaires		-1 402	-1 551	-2 787	-2 711
Résultat net – part du Groupe		34 187	62 339	34 605	57 066
Résultat net courant – part du Groupe		29 405	63 111	22 492	64 149
Résultat sur portefeuille – part du Groupe		4 782	-772	12 113	-7 083

INFORMATION REGLEMENTEE

Bruxelles, embargo jusqu'au 28.07.2016, 17:40 CET

B. AUTRES ELEMENTS DU RESULTAT GLOBAL RECYCLABLES EN COMPTES DE RESULTATS (en milliers EUR)	Notes	T2 2016	T2 2015	30.06.2016	30.06.2015
Variation de la partie efficace de la juste valeur des instruments de couverture autorisés de flux de trésorerie tels que définis en IFRS		1 405	3 463	3 124	11 238
Autres éléments du résultat global recyclables en comptes de résultats		1 405	3 463	3 124	11 238
Intérêts minoritaires					
Autres éléments du résultat global recyclables en compte de résultats – part du Groupe		1 405	3 463	3 124	11 238

C. RESULTAT GLOBAL (en milliers EUR)	Notes	T2 2016	T2 2015	30.06.2016	30.06.2015
Résultat global		36 994	67 353	40 516	71 015
Intérêts minoritaires		-1 402	-1 551	-2 787	-2 711
Résultat global – part du Groupe		35 592	65 802	37 729	68 304

INFORMATION REGLEMENTEE

Bruxelles, embargo jusqu'au 28.07.2016, 17:40 CET

2.2. Comptes de résultats consolidés – Schéma analytique

A. RESULTAT NET COURANT (en milliers EUR)	30.06.2016	30.06.2015
Revenus locatifs, nets des charges relatives à la location	99 763	99 592
Reprises de loyers cédés et escomptés (élément non monétaire)	5 633	5 107
Charges locatives et taxes non récupérées sur immeubles loués	-2 596	-3 071
Frais de remise en état, nets d'indemnités pour dégâts locatifs	-839	-430
Résultat immobilier	101 961	101 198
Frais techniques	-3 494	-1 518
Frais commerciaux	-465	-399
Charges locatives et taxes sur immeubles non loués	-2 892	-2 300
Résultat immobilier après frais directs des immeubles	95 110	96 981
Frais de gestion immobilière	-10 409	-6 921
Résultat d'exploitation des immeubles	84 701	90 060
Frais généraux de la société	-4 868	-3 787
Résultat d'exploitation (avant résultat sur portefeuille)	79 833	86 273
Produits financiers (hors IAS 39)	2 553	2 909
Charges financières (hors IAS 39)	-17 493	-21 431
Revalorisation des instruments financiers (IAS 39)	-37 482	1 418
Quote-part dans le résultat des entreprises associées et co-entreprises	237	230
Impôts	-2 842	-2 628
Résultat net courant	24 806	66 771
Intérêts minoritaires	-2 314	-2 622
Résultat net courant – part du Groupe	22 492	64 149

B. RESULTAT SUR PORTEFEUILLE (en milliers EUR)	30.06.2016	30.06.2015
Résultat sur vente d'immeubles de placement et autres actifs non-financiers	1 412	1 956
Variations de la juste valeur des immeubles de placement	11 718	-8 740
Quote-part dans le résultat des entreprises associées et co-entreprises	312	
Autre résultat sur portefeuille	-856	-210
Résultat sur portefeuille	12 586	-6 994
Intérêts minoritaires	-473	-89
Résultat sur portefeuille – part du Groupe	12 113	-7 083

C. RESULTAT NET (en milliers EUR)	30.06.2016	30.06.2015
Résultat net	37 392	59 777
Intérêts minoritaires	-2 787	-2 711
Résultat net – part du Groupe	34 605	57 066

INFORMATION REGLEMENTEE

Bruxelles, embargo jusqu'au 28.07.2016, 17:40 CET

NOMBRE D' ACTIONS	30.06.2016	30.06.2015
Nombre d'actions ordinaires émises (y inclus actions de trésorerie)	20 345 001	20 344 218
Nombre d'actions ordinaires en circulation	20 298 502	20 293 404
Nombre d'actions ordinaires pris en compte dans le calcul du résultat par action	20 298 502	18 097 941 ¹
Nombre d'actions privilégiées émises	685 747	686 008
Nombre d'actions privilégiées en circulation	685 747	686 008
Nombre d'actions privilégiées pris en compte dans le calcul du résultat par action	685 747	686 008
Nombre total d'actions émises (y inclus actions de trésorerie)	21 030 748	21 030 226
Nombre total d'actions en circulation	20 984 249	20 979 412
Nombre total d'actions pris en compte dans le calcul du résultat par action	20 984 249	18 783 949¹

RESULTAT PAR ACTION (en EUR)	30.06.2016	30.06.2015
Résultat net courant par action – part du Groupe	1,07	3,42
Résultat sur portefeuille par action – part du Groupe	0,58	-0,38
Résultat net par action – part du Groupe	1,65	3,04

RESULTAT DILUE PAR ACTION (en EUR)²	30.06.2016	30.06.2015
Nombre d'actions dilué	20 341 837	19 621 129
Résultat net dilué par action – part du Groupe	1,49	2,49

Commentaires sur les comptes de résultats consolidés – Schéma analytique

Les revenus locatifs nets s'élèvent à 99,8 millions EUR au 30.06.2016, contre 99,6 millions EUR au 30.06.2015. Les investissements réalisés en immobilier de santé en Allemagne et aux Pays-Bas et la location de l'immeuble de bureaux Guimard 10-12 ont permis d'absorber totalement la perte de revenus résultant de la vente d'actifs en 2015 (immeuble de bureaux Livingstone II et portefeuille de maisons de repos et de soins Silverstone). A composition constante, les revenus locatifs bruts ont augmenté de 0,5 % entre le 30.06.2015 et le 30.06.2016, grâce à des nouvelles locations dans le portefeuille de bureaux, d'une part, et à l'indexation des baux, d'autre part. Tous les segments du patrimoine montrent une évolution positive.

Les frais d'exploitation directs (frais techniques) et indirects (frais de gestion immobilière et frais généraux de la société) ont augmenté de 6,5 millions EUR entre le 30.06.2015 et le 30.06.2016. De cette augmentation, 0,8 million EUR seulement correspondent à des charges récurrentes supplémentaires, liées au développement des activités du Groupe.

- L'augmentation des frais techniques résulte d'une répartition différente des travaux de maintenance sur l'ensemble de l'exercice. En 2015, ces travaux avaient en effet été fortement concentrés sur le quatrième trimestre, ce qui n'est pas le cas cette année.
- L'augmentation des frais de gestion immobilière correspond à un accroissement du nombre de collaborateurs en équivalent temps plein, à des dépenses encourues dans l'étude de divers dossiers

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 n'ont participé au résultat de l'exercice 2015 qu'à partir du 12.05.2015.

² Voir également la Note 13. Conformément à l'IAS 33, les éléments qui ont un impact relatif sont exclus du calcul du résultat net dilué – part du Groupe. Ainsi, ont été exclues du calcul au 30.06.2016 et au 30.06.2015 : les ORA émises en 2011 et les obligations convertibles émises en 2013.

INFORMATION REGLEMENTEE

Bruxelles, embargo jusqu'au 28.07.2016, 17:40 CET

d'investissement, ainsi qu'à la baisse des facturations de commissions d'asset management débitées à une tierce partie.

- L'augmentation des frais généraux de la société s'explique par la prise en charge au premier trimestre de 2016 de la totalité de la taxe d'abonnement de l'exercice.

Le résultat financier (hors impact IAS 39) s'élève à -14,9 millions EUR au 30.06.2016, à comparer à -18,5 millions EUR au 30.06.2015. Le niveau moyen de la dette a en effet baissé de 1 526 millions EUR au 30.06.2015 à 1 272 millions EUR au 30.06.2016. Par ailleurs, le coût moyen de la dette est passé de 2,8 % à 2,7 % entre ces deux dates.

La rubrique « Revalorisation des instruments financiers » s'établit à -37,5 millions EUR au 30.06.2016, contre 1,4 millions EUR au 30.06.2015. Elle inclut une charge liée à la restructuration des instruments de couverture de taux d'intérêt pour -3,1 millions EUR, l'effet de la revalorisation des instruments de couverture de taux d'intérêt n'ayant pas fait l'objet d'une restructuration pour -32,0 millions EUR, l'effet de la revalorisation des instruments de couverture de risque de change pour -0,6 millions EUR, ainsi que l'effet de la revalorisation des obligations convertibles pour -1,8 millions EUR.

Le résultat net courant – part du Groupe s'élève à 22,5 millions EUR au 30.06.2016, à comparer à 64,1 millions EUR au 30.06.2015. Par action, ces chiffres s'établissent à 1,07 EUR au 30.06.2016 et 3,42 EUR au 30.06.2015. Le nombre d'actions ayant jouissance dans le résultat de la période est passé de 18 783 949 à 20 984 249 entre ces deux dates, principalement 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 11,7 millions EUR au 30.06.2016, à comparer à -8,7 millions EUR au 30.06.2015. L'appréciation de valeur des actifs de santé, ainsi que la revalorisation positive de l'immeuble de bureaux rénové Guimard 10-12 ont largement compensé la dépréciation de valeur de certains immeubles de bureaux. A composition constante, la juste valeur des immeubles de placement est en légère hausse par rapport au 31.12.2015 (+0,4 %).

Le résultat net – part du Groupe s'élève à 34,6 millions EUR au 30.06.2016, contre 57,1 millions EUR au 30.06.2015. Par action, ces chiffres s'établissent à 1,65 EUR au 30.06.2016 et 3,04 EUR au 30.06.2015.

INFORMATION REGLEMENTEE

Bruxelles, embargo jusqu'au 28.07.2016, 17:40 CET

2.3. Bilan consolidé

ACTIF (en milliers EUR)	Notes	30.06.2016	31.12.2015
Actifs non courants		3 425 886	3 325 414
Goodwill	4	111 256	111 256
Immobilisations incorporelles		804	565
Immeubles de placement	4; 10	3 231 737	3 131 483
Autres immobilisations corporelles		543	364
Actifs financiers non courants			20
Créances de location-financement		75 308	75 652
Créances commerciales et autres actifs non courants		41	41
Participations dans des entreprises associées et co-entreprises		6 197	6 033
Actifs courants		99 180	87 066
Actifs détenus en vue de la vente	4	2 710	2 870
Actifs financiers courants			14
Créances de location-financement		1 767	1 656
Créances commerciales		20 433	19 801
Créances fiscales et autres actifs courants		11 327	17 363
Trésorerie et équivalents de trésorerie		29 616	22 040
Comptes de régularisation		33 327	23 322
TOTAL DE L'ACTIF		3 525 066	3 412 480

CAPITAUX PROPRES ET PASSIF (en milliers EUR)	Notes	30.06.2016	31.12.2015
Capitaux propres		1 852 144	1 924 615
Capitaux propres attribuables aux actionnaires de la société mère		1 787 535	1 860 099
Capital	11	1 124 517	1 124 295
Primes d'émission	11	504 469	504 240
Réserves		123 944	127 597
Résultat net de l'exercice	12	34 605	103 967
Intérêts minoritaires		64 609	64 516
Passif		1 672 922	1 487 865
Passifs non courants		1 246 491	926 891
Provisions		17 183	17 636
Dettes financières non courantes		1 094 126	809 313
Autres passifs financiers non courants		99 578	64 656
Impôts différés		35 604	35 286
Passifs courants		426 431	560 974
Dettes financières courantes		312 037	445 676
Autres passifs financiers courants		18 226	20 572
Dettes commerciales et autres dettes courantes		77 272	62 865
Comptes de régularisation		18 896	31 861
TOTAL DES CAPITAUX PROPRES ET DU PASSIF		3 525 066	3 412 480

INFORMATION REGLEMENTEE

Bruxelles, embargo jusqu'au 28.07.2016, 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 3 367,8 millions EUR au 30.06.2016, 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 30.06.2016, la juste valeur atteint 3 234,4 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.

2.4. Calcul du ratio d'endettement consolidé

(en milliers EUR)		30.06.2016	31.12.2015
Dettes financières non courantes		1 094 126	809 313
Autres passifs financiers non courants (excepté instruments de couverture)	+	126	97
Dettes financières courantes	+	312 037	445 676
Dettes commerciales et autres dettes courantes	+	77 272	62 865
Dette totale	=	1 483 561	1 317 951
Actif total		3 525 066	3 412 480
Instruments de couverture	-		34
Actif total (excepté instruments de couverture)	/	3 525 066	3 412 446
RATIO D'ENDETTEMENT	=	42,1 %	38,6 %

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

INFORMATION REGLEMENTEE

Bruxelles, embargo jusqu'au 28.07.2016, 17:40 CET

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

	30.06.2016	30.06.2015
TRESORERIE ET EQUIVALENTS DE TRESORERIE AU DEBUT DE L'EXERCICE	22 040	17 116
ACTIVITÉS OPÉRATIONNELLES		
Résultat net de la période	34 605	57 066
Extourne des charges et produits d'intérêts	14 530	18 875
Extourne des plus et moins-values sur cession d'actifs immobiliers	-994	-1 957
Extourne des plus et moins-values sur cession d'actifs financiers	-418	
Extourne des charges et produits sans effet de trésorerie	21 698	3 231
Variation du besoin en fonds de roulement	-6 079	8 210
Flux de trésorerie résultant des activités opérationnelles	63 342	85 425
ACTIVITÉS D'INVESTISSEMENT		
Investissements en immobilisations incorporelles et autres immobilisations corporelles	668	-168
Acquisitions en immeubles de placement	-66 148	-10 291
Extensions d'immeubles de placement	-9 104	-11 399
Investissements sur immeubles de placement	-7 420	-13 199
Acquisitions de filiales consolidées		-10 323
Cessions d'immeubles de placement	3 047	15 019
Cession d'actifs détenus en vue de la vente	59	103
Cession de filiales consolidées	418	
Cession et remboursement de créances de location-financement	912	859
Autres flux liés aux activités d'investissement		14 201
Flux de trésorerie résultant des activités d'investissement	-78 905	-15 198
ACTIVITÉS DE FINANCEMENT		
Augmentation de capital	60	281 056
Cessions d'actions propres	392	331
Dividendes payés aux actionnaires	-110 363	-99 842
Coupons payés aux minoritaires	-2 752	-2 904
Coupons payés aux orataires	-371	-700
Augmentation des dettes financières	393 820	291 884
Diminution des dettes financières	-243 531	-495 727
Produits financiers encaissés	2 934	2 781
Charges financières décaissées	-17 078	-21 655
Autres flux liés aux activités de financement	29	-17 724
Flux de trésorerie résultant des activités de financement	23 139	-62 500
TRESORERIE ET EQUIVALENTS DE TRESORERIE EN FIN DE PERIODE	29 616	24 843

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

	Capital	Primes d'émission	Réserves ¹	Résultat net de l'exercice	Capitaux propres Société mère	Intérêts minoritaires	Capitaux propres
AU 01.01.2015	963 067	384 013	247 562	-52 671	1 541 971	66 994	1 608 965
Affectation du résultat net 2014			-52 671	52 671			
Eléments reconnus dans le résultat global			11 238	57 066	68 304	2 710	71 016
Couverture des flux de trésorerie ²			11 238		11 238		11 238
Résultat de la période				57 066	57 066	2 710	59 778
Autres			-437		-437	1 156	719
SOUS-TOTAL	963 067	384 013	205 692	57 066	1 609 838	70 860	1 680 698
Emission d'actions ³	160 997	120 059			281 056		281 056
Acquisitions/Cessions d'actions propres	193	138			331		331
Dividendes/Coupons			-99 882		-99 882	-3 605	-103 487
AU 30.06.2015	1 124 257	504 210	105 810	57 066	1 791 343	67 255	1 858 598
Eléments reconnus dans le résultat global			21 971	46 901	68 872	1 772	70 644
Couverture des flux de trésorerie ²			21 971		21 971		21 971
Résultat de la période				46 901	46 901	1 772	48 673
Acquisitions/ventes d'intérêts minoritaires						-3 623	-3 623
Autres			-185		-185	-844	-1 029
SOUS-TOTAL	1 124 257	504 210	127 596	103 967	1 860 030	64 560	1 924 590
Acquisitions/Cessions d'actions propres	38	30			68		68
Dividendes/Coupons						-44	-44
AU 31.12.2015	1 124 295	504 240	127 596	103 967	1 860 098	64 516	1 924 614
Affectation du résultat net 2015			103 967	-103 967			
Eléments reconnus dans le résultat global			3 124	34 605	37 729	2 787	40 516
Couverture des flux de trésorerie ²			3 124		3 124		3 124
Résultat de la période				34 605	34 605	2 787	37 392
Autres			-101		-101	58	-43
SOUS-TOTAL	1 124 295	504 240	234 586	34 605	1 897 726	67 361	1 965 087
Emission d'actions ³	28	32			60		60
Acquisitions/Cessions d'actions propres	194	197			391		391
Dividendes/Coupons			-110 642		-110 642	-2 752	-113 394
AU 30.06.2016	1 124 517	504 469	123 944	34 605	1 787 535	64 609	1 852 144

¹ Le détail des réserves est illustré aux pages suivantes.

² Y compris le recyclage en comptes de résultats des instruments de couverture pour lesquels la relation au risque couvert a pris fin.

³ Les émissions d'actions en capital et primes d'émission suite à des fusions intra-groupe, sans remise d'actions à des tiers hors Groupe, sont directement éliminées lors de la consolidation. Les émissions d'actions reprises ici sont relatives à une augmentation de capital (2015) et à la conversion d'obligations en actions (2016).

Détail des réserves (en milliers EUR)

	Réserve du solde positif/négatif des variations de juste valeur des biens immobiliers	Réserve des frais et droits de mutation estimés intervenant lors de l'aliénation hypothétique des immeubles de placement	Réserve du solde des variations de juste valeur des instruments de couverture autorisés auxquels la comptabilité de couverture telle que définie en IFRS est appliquée	Réserve du solde des variations de juste valeur des instruments de couverture autorisés auxquels la comptabilité de couverture telle que définie en IFRS n'est pas appliquée	Réserve disponible	Réserve indisponible	Réserve immunisée	Réserve légale	TOTAL DES RESERVES
AU 01.01.2015	-127 851	-73 694	-32 370	-13 851	490 275	5 053			247 562
Affectation du résultat net 2014	-29 390	-3 261	-10 512	-71 324	61 504	312			-52 671
Eléments reconnus dans le résultat global		534	11 238		-534				11 238
Couverture des flux de trésorerie			11 238						11 238
Impact sur la juste valeur des frais et droits de mutation estimés intervenant lors de l'aliénation hypothétique des immeubles de placement		534			-534				
Autres					-258	-179			-437
SOUS-TOTAL	-157 241	-76 421	-31 644	-85 175	550 987	5 186			205 692
Dividendes					-99 882				-99 882
AU 30.06.2015	-157 241	-76 421	-31 644	-85 175	451 105	5 186			105 810

	Réserve du solde positif/négatif des variations de juste valeur des biens immobiliers	Réserve des frais et droits de mutation estimés intervenant lors de l'aliénation hypothétique des immeubles de placement	Réserve du solde des variations de juste valeur des instruments de couverture autorisés auxquels la comptabilité de couverture telle que définie en IFRS est appliquée	Réserve du solde des variations de juste valeur des instruments de couverture autorisés auxquels la comptabilité de couverture telle que définie en IFRS n'est pas appliquée	Réserve disponible	Réserve indisponible	Réserve immunisée	Réserve légale	TOTAL DES RESERVES
AU 30.06.2015	-157 241	-76 421	-31 644	-85 175	451 105	5 186			105 810
Eléments reconnus dans le résultat global		4 751	21 971		-4 751				21 971
Couverture des flux de trésorerie			21 971						21 971
Impact sur la juste valeur des frais et droits de mutation estimés intervenant lors de l'aliénation hypothétique des immeubles de placement		4 751			-4 751				
Autres	-18 576	-56			18 421	26			-185
AU 31.12.2015	-175 817	-71 726	-9 673	-85 175	464 775	5 212			127 596
Affectation du résultat net 2015	-5 221	-3 227	-846	4 387	108 563	311			103 967
Eléments reconnus dans le résultat global		220	3 124		-220				3 124
Couverture des flux de trésorerie			3 124						3 124
Impact sur la juste valeur des frais et droits de mutation estimés intervenant lors de l'aliénation hypothétique des immeubles de placement		220			-220				
Autres					90	-191			-101
SOUS-TOTAL	-181 038	-74 733	-7 395	-80 788	573 208	5 332			234 586
Dividendes					-110 642				-110 642
AU 30.06.2016	-181 038	-74 733	-7 395	-80 788	462 566	5 332			123 944

INFORMATION REGLEMENTEE

Bruxelles, embargo jusqu'au 28.07.2016, 17:40 CET

2.7. Notes sur les comptes consolidés

Note 1. Informations générales

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

Les comptes consolidés semestriels résumés de Cofinimmo SA clôturés au 30.06.2016 comprennent la Société et ses filiales (« le Groupe »). Le périmètre de consolidation a évolué depuis le 31.12.2015 (voir Note 14).

Les comptes consolidés semestriels ont été arrêtés par le Conseil d'Administration du 28.07.2016. Le commissaire Deloitte, Reviseurs d'Entreprises, représenté par Monsieur Frank Verhaegen, a clôturé ses travaux de revue limitée et a confirmé que les informations comptables reprises dans le présent Rapport Financier Semestriel n'appellent aucune réserve de sa part et concordent avec les états financiers arrêtés par le Conseil d'Administration.

Note 2. Méthodes comptables significatives

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

Les principes et méthodes comptables adoptés pour l'établissement des états financiers intermédiaires sont identiques à ceux utilisés dans les états financiers annuels relatifs à l'exercice 2015.

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

Note 3. Gestion du risque opérationnel et financier

Les risques identifiés et décrits dans le Rapport Financier Annuel 2015 restent en substance ceux auxquels est confronté le Groupe au 30.06.2016. La maîtrise de ces risques a été effectuée avec les mêmes moyens et selon les mêmes critères durant le semestre qu'au cours de l'exercice précédent.

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

COMPTES DE RESULTATS	Immobilier de santé		Bureaux		Immobilier de réseaux de distribution		Autres		Montants non affectés		TOTAL	
	2016	2015	2016	2015	2016	2015	2016	2015	2016	2015	2016	2015
AU 30.06												
Résultat locatif net	43 452	42 701	42 115	42 149	18 822	18 870	1 007	979			105 396	104 699
Résultat immobilier après frais directs des immeubles	42 673	42 522	33 560	35 549	18 150	17 995	727	915			95 110	96 981
Frais de gestion immobilière									-10 409	-6 921	-10 409	-6 921
Frais généraux de la société									-4 868	-3 787	-4 868	-3 787
Résultat sur vente d'immeubles de placement et autres actifs non-financiers			418	1 854	994	102					1 412	1 956
Variations de la juste valeur des immeubles de placement	36 775	10 363	-31 207	-18 730	5 748	-325	401	-48			11 718	-8 740
Autre résultat sur portefeuille	-831	67			546	-47			-479	-154	-764	-134
Résultat d'exploitation											92 199	79 355
Résultat financier									-52 422	-17 104	-52 422	-17 104
Quote-part dans le résultat des entreprises associées et co-entreprises							548	230			548	230
Impôt	-11	6		-149	-82	67			-2 841	-2 628	-2 934	-2 704
RESULTAT NET											37 392	59 777
RESULTAT NET – PART DU GROUPE											34 605	57 066

BILAN	Immobilier de santé		Bureaux		Immobilier de réseaux de distribution		Autres		Montants non affectés		TOTAL	
	2016	2015	2016	2015	2016	2015	2016	2015	2016	2015	2016	2015
AU 30.06/31.12												
Actif												
Goodwill	26 929	26 929			84 327	84 327					111 256	111 256
Immeubles de placement, dont :	1 418 324	1 326 106	1 245 714	1 241 151	540 504	537 434	27 195	26 792			3 231 737	3 131 483
<i>Projets de développement</i>	36 575	12 720	33 416	45 525	505	1 648	1 662	1 651			72 158	61 544
<i>Immobilisations à usage propre</i>			9 218	8 625							9 218	8 625
Actifs détenus en vue de la vente	2 000	2 180			710	690					2 710	2 870
Autres actifs									179 363	166 871	179 363	166 871
TOTAL DE L'ACTIF											3 525 066	3 412 480
Capitaux propres et Passif												
Capitaux propres									1 852 144	1 924 615	1 852 144	1 924 615
<i>Capitaux propres attribuables aux actionnaires de la société mère</i>									1 787 535	1 860 099	1 787 535	1 860 099
<i>Intérêts minoritaires</i>									64 609	64 516	64 609	64 516
Passif									1 672 923	1 487 865	1 672 923	1 487 865
TOTAL CAPITAUX PROPRES ET PASSIF											3 525 066	3 412 480

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

COMPTES DE RESULTATS	Allemagne		Belgique		France		Pays-Bas		TOTAL	
	2016	2015	2016	2015	2016	2015	2016	2015	2016	2015
AU 30.06										
Résultat locatif net	3 153	690	24 042	26 452	12 718	12 433	3 540	3 126	43 452	42 701
Résultat immobilier après frais directs des immeubles	3 107	690	23 653	26 459	12 624	12 342	3 290	3 031	42 673	42 522
Frais de gestion immobilière										
Frais généraux de la société										
Résultat sur vente d'immeubles de placement et autres actifs non-financiers										
Variations de la juste valeur des immeubles de placement	3 332	1 069	15 991	7 059	11 453	-112	6 000	2 347	36 775	10 363
Autre résultat sur portefeuille					-596	171	-235	-104	-831	67
Résultat d'exploitation										
Résultat financier										
Quote-part dans le résultat des entreprises associées et co-entreprises										
Impôt					-11	6			-11	6
RESULTAT NET										
RESULTAT NET – PART DU GROUPE										

BILAN	Allemagne		Belgique		France		Pays-Bas		TOTAL	
	2016	2015	2016	2015	2016	2015	2016	2015	2016	2015
AU 30.06/31.12										
Actif										
Goodwill					26 929	26 929			26 929	26 929
Immeubles de placement, dont :	100 280	67 081	802 974	772 719	393 489	381 334	121 582	104 972	1 418 324	1 326 106
<i>Projets de développement</i>			12 374	2 300	5 320	4 690	18 881	5 730	36 575	12 720
<i>Immobilisations à usage propre</i>										
Actifs détenus en vue de la vente					2 000	2 180			2 000	2 180
Autres actifs										
TOTAL DE L'ACTIF										
Capitaux propres et Passif										
Capitaux propres										
<i>Capitaux propres attribuables aux actionnaires de la société mère</i>										
<i>Intérêts minoritaires</i>										
Passif										
TOTAL CAPITAUX PROPRES ET PASSIF										

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

COMPTE DE RESULTATS	Bruxelles CBD ¹		Bruxelles Décentralisé		Bruxelles Périphérie		Anvers		Autres Régions		TOTAL	
	2016	2015	2016	2015	2016	2015	2016	2015	2016	2015	2016	2015
AU 30.06												
Résultat locatif net	11 229	11 037	20 320	20 375	4 104	4 544	2 501	2 327	3 960	3 866	42 115	42 149
Résultat immobilier après frais directs des immeubles	6 888	9 181	17 093	17 041	3 275	3 695	2 441	1 960	3 864	3 672	33 560	35 549
Frais de gestion immobilière												
Frais généraux de la société												
Résultat sur vente d'immeubles de placement et autres actifs non-financiers	418	1 678		176							418	1 854
Variations de la juste valeur des immeubles de placement	-6 436	2 169	-22 986	-19 197	-1 987	-1 688	173	-5	29	-9	-31 207	-18 730
Autre résultat sur portefeuille												
Résultat d'exploitation												
Résultat financier												
Quote-part dans le résultat des entreprises associées et co-entreprises												
Impôt		-149										-149
RESULTAT NET												
RESULTAT NET – PART DU GROUPE												

BILAN	Bruxelles CBD ¹		Bruxelles Décentralisé		Bruxelles Périphérie		Anvers		Autres Régions		TOTAL	
	2016	2015	2016	2015	2016	2015	2016	2015	2016	2015	2016	2015
AU 30.06/31.12												
Actif												
Goodwill												
Immeubles de placement, dont :	425 705	391 313	501 118	529 268	137 198	139 186	66 305	66 123	115 388	115 261	1 245 714	1 241 151
<i>Projets de développement</i>	32 239	27 068	302	17 611	373	358	501	488			33 416	45 525
<i>Immobilisations à usage propre</i>	9 218			8 625							9 218	8 625
Actifs détenus en vue de la vente												
Autres actifs												
TOTAL DE L'ACTIF												
Capitaux propres et Passif												
Capitaux propres												
<i>Capitaux propres attribuables aux actionnaires de la société mère</i>												
<i>Intérêts minoritaires</i>												
Passif												
TOTAL CAPITAUX PROPRES ET PASSIF												

¹ Central Business District.

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

COMPTE DE RESULTATS	Pubstone - Belgique		Pubstone - Pays-Bas		Cofinimur I - France		TOTAL	
	2016	2015	2016	2015	2016	2015	2016	2015
AU 30.06								
Résultat locatif net	9 844	9 869	5 091	5 138	3 887	3 863	18 822	18 870
Résultat immobilier après frais directs des immeubles	9 704	9 514	4 627	4 771	3 819	3 710	18 150	17 995
Frais de gestion immobilière								
Frais généraux de la société								
Résultat sur vente d'immeubles de placement et autres actifs non-financiers	998	202	-4	-98		-2	994	103
Variations de la juste valeur des immeubles de placement	4 869	-550	-2 120	-284	2 999	509	5 748	-325
Autre résultat sur portefeuille		-2	547	-45			547	-47
Résultat d'exploitation								
Résultat financier								
Quote-part dans le résultat des entreprises associées et co-entreprises								
Impôt			-82	67			-82	67
RESULTAT NET								
RESULTAT NET – PART DU GROUPE								

BILAN	Pubstone - Belgique		Pubstone - Pays-Bas		Cofinimur I - France		TOTAL	
	2016	2015	2016	2015	2016	2015	2016	2015
AU 30.06/31.12								
Actif								
Goodwill	50 977	50 977	33 350	33 350			84 327	84 327
Immeubles de placement, dont :	276 563	274 299	144 731	147 117	119 210	116 018	540 504	537 434
<i>Projets de développement</i>		973			505	675	505	1 648
<i>Immobilisations à usage propre</i>								
Actifs détenus en vue de la vente					710	690	710	690
Autres actifs								
TOTAL DE L'ACTIF								
Capitaux propres et Passif								
Capitaux propres								
<i>Capitaux propres attribuables aux actionnaires de la société mère</i>								
<i>Intérêts minoritaires</i>								
Passif								
TOTAL CAPITAUX PROPRES ET PASSIF								

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

COMPTES DE RESULTATS	Bruxelles CBD ¹		Bruxelles Décentralisé		Bruxelles Périphérie		Anvers		Autres Régions		TOTAL	
	2016	2015	2016	2015	2016	2015	2016	2015	2016	2015	2016	2015
AU 30.06												
Résultat locatif net			41	41	320	302	4	4	642	633	1 007	980
Résultat immobilier après frais directs des immeubles			-3		319	301	3	3	408	611	727	915
Frais de gestion immobilière												
Frais généraux de la société												
Résultat sur vente d'immeubles de placement et autres actifs non-financiers												
Variations de la juste valeur des immeubles de placement						-42		1	401	-8	401	-49
Autre résultat sur portefeuille												
Résultat d'exploitation												
Résultat financier												
Quote-part dans le résultat des entreprises associées et co-entreprises									548	230	548	230
Impôt												
RESULTAT NET												
RESULTAT NET – PART DU GROUPE												

BILAN	Bruxelles CBD ¹		Bruxelles Décentralisé		Bruxelles Périphérie		Anvers		Autres Régions		TOTAL	
	2016	2015	2016	2015	2016	2015	2016	2015	2016	2015	2016	2015
AU 30.06/31.12												
Actif												
Goodwill												
Immeubles de placement, dont :					7 188	7 088	155	154	19 852	19 549	27 195	26 792
<i>Projets de développement</i>					1 662	1 651					1 662	1 651
<i>Immobilisations à usage propre</i>												
Actifs détenus en vue de la vente												
Autres actifs												
TOTAL DE L'ACTIF												
Capitaux propres et Passif												
Capitaux propres												
<i>Capitaux propres attribuables aux actionnaires de la société mère</i>												
<i>Intérêts minoritaires</i>												
Passif												
TOTAL CAPITAUX PROPRES ET PASSIF												

¹ Central Business District.

INFORMATION REGLEMENTEE

Bruxelles, embargo jusqu'au 28.07.2016, 17:40 CET

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

	30.06.2016	30.06.2015
Revenus locatifs		
Revenu potentiel brut ¹	107 288	106 757
Vacance locative ²	-5 617	-5 295
Loyers³	101 671	101 462
Gratuités locatives	-2 022	-1 734
Concessions accordées aux locataires	-237	-285
Indemnités de rupture anticipée de bail ⁴	353	118
SOUS-TOTAL	99 765	99 561
Reprises de loyers cédés et escomptés	5 633	5 107
Charges relatives à la location		
Loyer à payer sur locaux pris en location	-1	-45
Réductions de valeur sur créances commerciales	-9	76
Reprises de réductions de valeur sur créances commerciales	8	
SOUS-TOTAL	-2	31
TOTAL	105 396	104 699

La méthode de classification et de traitement des revenus et charges locatifs est décrite de manière détaillée dans le Rapport Financier Annuel 2015 à la page 168.

Note 6. Revenus financiers (x 1 000 EUR)

	30.06.2016	30.06.2015
Intérêts et dividendes reçus ⁵	171	534
Redevances de location-financement et similaires	2 382	2 375
TOTAL	2 553	2 909

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

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

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

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

⁵ Le montant des dividendes reçus est nul au 30.06.2016 et au 30.06.2015.

INFORMATION REGLEMENTEE

Bruxelles, embargo jusqu'au 28.07.2016, 17:40 CET

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

	30.06.2016	30.06.2015
Intérêts nominaux sur emprunts au coût amorti	-10 331	-12 553
Emprunts bilatéraux - taux flottant	-1 235	-2 932
Billets de trésorerie - taux flottant	-472	-594
Crédits d'investissement - taux flottant ou fixe	-292	-306
Obligations - taux fixe	-5 025	-4 143
Obligations convertibles	-3 307	-4 578
Reconstitution du nominal des dettes financières	-317	-361
Charges résultant d'instruments de couverture autorisés	-5 593	-8 705
Instruments de couverture autorisés auxquels la comptabilité de couverture est appliquée		-3 250
Instruments de couverture autorisés auxquels la comptabilité de couverture n'est pas appliquée	-5 593	-5 455
Produits résultant d'instruments de couverture autorisés	1 170	1 961
Instruments de couverture autorisés auxquels la comptabilité de couverture est appliquée		51
Instruments de couverture autorisés auxquels la comptabilité de couverture n'est pas appliquée	1 170	1 910
Autres charges d'intérêts	-1 790	-1 830
TOTAL	-16 861	-21 488

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

	30.06.2016	30.06.2015
Frais bancaires et autres commissions	-217	-168
Autres	-415	225
Intérêts sur avances		353
Plus/moins-values réalisées sur ventes d'instruments financiers	-237	
Autres	-178	-128
TOTAL	-632	57

INFORMATION REGLEMENTEE

Bruxelles, embargo jusqu'au 28.07.2016, 17:40 CET

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

	30.06.2016	30.06.2015
Instruments de couverture autorisés auxquels la comptabilité de couverture est appliquée	-3 758	-6 392
Variation de la juste valeur des instruments de couverture autorisés auxquels la comptabilité de couverture est appliquée	-636	-46
Impact du recyclage en comptes de résultats des instruments de couverture pour lesquels la relation au risque a pris fin	-3 122	-6 347
Instruments de couverture autorisés auxquels la comptabilité de couverture n'est pas appliquée	-33 724	4 931
Variation de la juste valeur des instruments de couverture autorisés auxquels la comptabilité de couverture n'est pas appliquée	-31 946	13 091
Obligations convertibles	-1 778	-8 160
TOTAL	-37 482	-1 462

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

	30.06.2016	31.12.2015
Catégorie d'actifs	Niveau 3 ¹	Niveau 3 ¹
Immeubles disponibles à la location	3 150 361	3 061 314
Projets de développement	72 158	61 544
Immobilisations à usage propre	9 218	8 625
TOTAL²	3 231 737	3 131 483

Immeubles disponibles à la location (x 1 000 EUR)

	30.06.2016	31.12.2015
Catégorie d'actifs	Niveau 3 ¹	Niveau 3 ¹
AU 01.01	3 061 314	3 097 932
Dépenses capitalisées	3 161	16 685
Acquisitions	59 427	68 635
Transferts de/à Projets de développement	11 144	49 381
Ventes/Cessions (juste valeur des actifs vendus/cédés)	-2 052	-177 878
Reprises de loyers cédés et escomptés	5 633	10 214
Augmentation/Diminution de la juste valeur	11 734	-3 655
AU 30.06/31.12	3 150 361	3 061 314

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

Niveau 1 : prix cotés observables sur des marchés actifs ;

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

Niveau 3 : données non observables.

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

INFORMATION REGLEMENTEE

Bruxelles, embargo jusqu'au 28.07.2016, 17:40 CET

Projets de développement (x 1 000 EUR)

	30.06.2016	31.12.2015
Catégorie d'actifs	Niveau 3 ¹	Niveau 3 ¹
AU 01.01	61 544	88 966
Investissements	14 470	34 932
Acquisitions	4 077	6 158
Transferts de/aux Immeubles disponibles à la location	-11 144	-49 381
Ventes/Cessions (juste valeur des actifs vendus/cédés)		-19 287
Augmentation/Diminution de la juste valeur	3 211	156
AU 30.06/31.12	72 158	61 544

Immobilisations à usage propre (x 1 000 EUR)

	30.06.2016	31.12.2015
AU 01.01	8 625	8 875
Investissements	573	51
Augmentation/Diminution de la juste valeur	20	-301
AU 30.06/31.12	9 218	8 625

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

Note 11. Instruments financiers (x 1 000 EUR)

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

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

	30.06.2016					
	Désignés dans une relation de couverture	Désignés à la juste valeur par le biais du résultat net	Détenus à des fins de transaction	Prêts, créances et passifs financiers au coût amorti	Juste valeur	Qualification des justes valeurs
Actifs financiers non courants				81 545	145 904	
Crédits et créances				81 545	145 904	
<i>Prêts à des entreprises associées</i>				6 197	6 197	<i>Niveau 2</i>
<i>Créances non courantes de location-financement</i>				75 308	139 666	<i>Niveau 2</i>
<i>Créances commerciales et autres actifs non courants</i>				41	41	<i>Niveau 2</i>
Actifs financiers courants				51 816	53 326	
Crédits et créances				22 200	23 710	
<i>Créances courantes de location-financement</i>				1 767	3 277	<i>Niveau 2</i>
<i>Créances commerciales</i>				20 433	20 433	<i>Niveau 2</i>
Trésorerie et équivalents de trésorerie				29 616	29 616	Niveau 2
TOTAL				133 361	199 230	

	30.06.2016					
	Désignés dans une relation de couverture	Désignés à la juste valeur par le biais du résultat net	Détenus à des fins de transaction	Prêts, créances et passifs financiers au coût amorti	Juste valeur	Qualification des justes valeurs
Passifs financiers non courants		177 769	98 816	929 518	1 206 103	
Dettes financières non courantes		177 769		929 518	1 107 287	
<i>Obligations</i>				380 000	380 000	Niveau 1
<i>Billets de trésorerie – taux fixe</i>				46 000	46 000	Niveau 2
<i>Obligations convertibles et ORA</i>		177 769			177 769	Niveau 1
<i>Dettes bancaires</i>				461 473	461 473	Niveau 2
<i>Garanties locatives reçues</i>				6 442	6 442	Niveau 2
<i>Impôts différés</i>				35 604	35 604	
Autres passifs financiers non-courants			98 816		98 816	
<i>IRS</i>			98 816		98 816	Niveau 2
Passifs financiers courants	636		18 227	389 309	408 171	
Dettes financières courantes				312 037	312 037	
<i>Billets de trésorerie – taux flottant</i>				290 500	290 500	Niveau 2
<i>Dettes bancaires</i>				21 505	21 505	Niveau 2
<i>Autres</i>				32	32	Niveau 2
Autres passifs financiers courants	636		18 227		18 863	
<i>IRS</i>			18 227		18 227	Niveau 2
<i>FX options</i>	636				636	Niveau 2
Dettes commerciales et autres dettes courantes				77 272	77 272	Niveau 2
TOTAL	636	177 769	117 043	1 318 827	1 614 274	

INFORMATION REGLEMENTEE

Bruxelles, embargo jusqu'au 28.07.2016, 17:40 CET

Catégories d'instruments financiers

La juste valeur est estimée :

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

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

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

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

Niveau 1

Les obligations convertibles émises par Cofinimmo sont de niveau 1.

Niveau 2

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

Leur juste valeur est établie de la manière suivante :

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

Niveau 3

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

INFORMATION REGLEMENTEE

Bruxelles, embargo jusqu'au 28.07.2016, 17:40 CET

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

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

Note 12. Capital et primes d'émission

(en nombre)	Actions ordinaires		Actions privilégiées convertibles		TOTAL	
Nombre d'actions (A)	30.06.2016	31.12.2015	30.06.2016	31.12.2015	30.06.2016	31.12.2015
AU 01.01	20 344 378	17 339 423	685 848	686 485	21 030 226	18 025 908
Augmentation de capital		3 004 318				3 004 318
Conversion d'actions privilégiées en actions ordinaires	101	637	-101	-637		
Conversion d'obligations convertibles en actions ordinaires	522				522	
AU 30.06/31.12	20 345 001	20 344 378	685 747	685 848	21 030 748	21 030 226

Nombre d'actions propres détenues par le Groupe (B)	30.06.2016	31.12.2015	30.06.2016	31.12.2015	30.06.2016	31.12.2015
AU 01.01	50 114	54 414			50 114	54 414
Actions propres vendues/acquises – net	-3 615	-4 300			-3 615	-4 300
AU 30.06/31.12	46 499	50 114			46 499	50 114

Nombre d'actions en circulation (A-B)	30.06.2016	31.12.2015	30.06.2016	31.12.2015	30.06.2016	31.12.2015
AU 01.01	20 294 264	17 285 009	685 848	686 485	20 980 112	17 971 494
AU 30.06/31.12	20 298 502	20 294 264	685 747	685 848	20 984 249	20 980 112

(x 1 000 EUR)	Actions ordinaires		Actions privilégiées convertibles		TOTAL	
Capital	30.06.2016	31.12.2015	30.06.2016	31.12.2015	30.06.2016	31.12.2015
AU 01.01	1 087 720	926 485	36 575	36 609	1 124 295	963 067
Actions propres vendues/acquises – net	194	230			194	230
Augmentation de capital		160 997				160 997
Conversion d'actions privilégiées en actions ordinaires	5	34	-5	-34		
Conversion d'obligations convertibles en actions ordinaires	28				28	
AU 30.06/31.12	1 087 947	1 087 720	36 570	36 575	1 124 517	1 124 295

Primes d'émission	30.06.2016	31.12.2015	30.06.2016	31.12.2015	30.06.2016	31.12.2015
AU 01.01	468 079	347 818	36 161	36 195	504 240	384 013
Actions propres vendues/acquises – net	198	168			198	168
Augmentation de capital		120 059				120 059
Conversion d'actions privilégiées en actions ordinaires	5	34	-5	-34		
Conversion d'obligations convertibles en actions ordinaires	31				31	
AU 30.06/31.12	486 313	468 079	36 156	36 161	504 469	504 240

INFORMATION REGLEMENTEE

Bruxelles, embargo jusqu'au 28.07.2016, 17:40 CET

Note 13. Résultat par action

(x 1 000 EUR)	30.06.2016	30.06.2015
Résultat net courant attribuable aux actions ordinaires et privilégiées	22 493	64 149
Résultat net courant de la période	24 807	66 771
Intérêts minoritaires	-2 314	-2 622
Résultat sur portefeuille attribuable aux actions ordinaires et privilégiées	12 113	-7 083
Résultat sur portefeuille de la période	12 586	-6 994
Intérêts minoritaires	-473	-89
Résultat net attribuable aux actions ordinaires et privilégiées	34 605	57 066
Résultat net de la période	37 392	59 777
Intérêts minoritaires	-2 787	-2 711
Résultat net dilué attribuable aux actions ordinaires et privilégiées	30 237	48 846
Résultat net dilué de la période	33 024	51 557
Intérêts minoritaires	-2 787	-2 711

Résultat par action (en EUR)	30.06.2016	30.06.2015
Nombre d'actions ordinaires et privilégiées pris en compte dans le calcul du résultat par action	20 984 249	18 783 949 ¹
Résultat net courant par action – part du Groupe	1,07	3,42
Résultat sur portefeuille par action – part du Groupe	0,58	-0,38
Résultat net par action – part du Groupe	1,65	3,04

Résultat dilué par action (en EUR) ²	30.06.2016	30.06.2015
Nombre dilué d'actions ordinaires et privilégiées pris en compte dans le calcul du résultat dilué par action	20 341 837	19 621 129 ¹
Résultat net courant dilué par action – part du Groupe	0,89	2,85
Résultat sur portefeuille dilué par action – part du Groupe	0,60	-0,36
Résultat net dilué par action – part du Groupe	1,49	2,49

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 n'ont participé au résultat de l'exercice 2015 qu'à partir du 12.05.2015.

² Conformément à l'IAS 33, les éléments qui ont un impact relatif sont exclus du calcul du résultat net dilué – part du Groupe. Ainsi, ont été exclus du calcul au 30.06.2016 et au 30.06.2015 : les ORA émises en 2011 et les obligations convertibles émises en 2013.

INFORMATION REGLEMENTEE

Bruxelles, embargo jusqu'au 28.07.2016, 17:40 CET

Note 14. Critères et périmètre de consolidation

Périmètre de consolidation

Nom et adresse du siège social des filiales détenues à 100 % par le Groupe (consolidation globale)	TVA ou numéro national (NN)	Participation directe et indirecte et droits de vote (en %)
BELLIARD III-IV PROPERTIES SA Boulevard de la Woluwe 58, 1200 Bruxelles	non assujetti BE 475 162 121	100,00
BOLIVAR PROPERTIES SA Boulevard de la Woluwe 58, 1200 Bruxelles	non assujetti BE 878 423 981	100,00
COFINIMMO INVESTISSEMENTS ET SERVICES SA Avenue de l'Opéra 27, 75001 Paris (France)	FR 88 487 542 169	100,00
SCI AC NAPOLI Avenue de l'Opéra 27, 75001 Paris (France)	FR 71 428 295 695	100,00
SCI BEAULIEU Avenue de l'Opéra 27, 75001 Paris (France)	FR 50 444 644 553	100,00
SCI CHAMTOU Avenue de l'Opéra 27, 75001 Paris (France)	FR 11 347 555 203	100,00
SCI CUXAC II Avenue de l'Opéra 27, 75001 Paris (France)	FR 18 343 262 341	100,00
SCI DE L'ORBIEU Avenue de l'Opéra 27, 75001 Paris (France)	FR 14 383 174 380	100,00
SCI DU DONJON Avenue de l'Opéra 27, 75001 Paris (France)	FR 06 377 815 386	100,00
SNC DU HAUT CLUZEAU Avenue de l'Opéra 27, 75001 Paris (France)	FR 39 319 119 921	100,00
SARL HYPOCRATE DE LA SALETTE Avenue de l'Opéra 27, 75001 Paris (France)	non assujetti NN 388 117 988	100,00
SCI LA NOUVELLE PINÈDE Avenue de l'Opéra 27, 75001 Paris (France)	FR 78 331 386 748	100,00
SCI PRIVATEL INVESTISSEMENT Avenue de l'Opéra 27, 75001 Paris (France)	FR 13 333 264 323	100,00
SCI RESIDENCE FRONTENAC Avenue de l'Opéra 27, 75001 Paris (France)	FR 80 348 939 901	100,00
SCI SOCIBLANC Avenue de l'Opéra 27, 75001 Paris (France)	non assujetti NN 328 781 844	100,00
COFINIMMO LUXEMBOURG SA Boulevard Grande-Duchesse Charlotte 65, 1331 Luxembourg (Grand-Duché du Luxembourg)	non assujetti NN 100 044	100,00
COFINIMMO SERVICES SA Boulevard de la Woluwe 58, 1200 Bruxelles	BE 437 018 652	100,00
FPR LEUZE SA Boulevard de la Woluwe 58, 1200 Bruxelles	BE 839 750 279	100,00
GESTONE SA Boulevard de la Woluwe 58, 1200 Bruxelles	BE 655 814 822	100,00

INFORMATION REGLEMENTEE

Bruxelles, embargo jusqu'au 28.07.2016, 17:40 CET

KAISERSTONE SA Rue Eugène Ruppert 6, 2453 Luxembourg (Grand-Duché du Luxembourg)	B 202.584	100,00
LEOPOLD SQUARE SA Boulevard de la Woluwe 58, 1200 Bruxelles	non assujetti BE 465 387 588	100,00
SUPERSTONE BV Claudius Prinsenlaan 128, 4818 CP Breda (Pays-Bas)	NL 85.07.32.554.B.01	100,00
WELLNESSTONE SA Rue Eugène Ruppert 6, 2453 Luxembourg (Grand-Duché du Luxembourg)	non assujetti B 197.443	100,00

Nom et adresse du siège social des filiales détenues par le Groupe mais ayant des intérêts minoritaires (consolidation globale)	TVA ou numéro national (NN)	Participation directe et indirecte et droits de vote (en %)
ASPRIA MASCHSEE BV Claudius Prinsenlaan 128, 4818 CP Breda (Pays-Bas)	NL 81.89.06.108.B.01	94,90
ASPRIA UHLENHORST BV Claudius Prinsenlaan 128, 4818 CP Breda (Pays-Bas)	NL 81.89.06.182.B.01	94,90
COFINIMUR I SA Avenue George V 10, 75008 Paris (France)	FR 74 537 946 824	97,65
PUBSTONE GROUP SA Boulevard de la Woluwe 58, 1200 Bruxelles	non assujetti BE 878 010 643	90,00
PUBSTONE SA Boulevard de la Woluwe 58, 1200 Bruxelles	BE 405 819 096	99,99
PUBSTONE PROPERTIES BV Claudius Prinsenlaan 128, 4818 CP Breda (Pays-Bas)	NL 81.85.89.723.B.01	90,00
RHEASTONE SA Boulevard de la Woluwe 58, 1200 Bruxelles	BE 893 787 296	97,38

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

Critères de consolidation

Les critères de consolidation publiés dans le Rapport Financier Annuel 2015 n'ont pas été modifiés et sont dès lors toujours les critères utilisés par le Groupe Cofinimmo.

Note 15. Transactions entre parties liées

Durant le premier semestre de 2016, il n'y a pas eu de transactions entre parties liées au sens de la norme IAS 34 et de l'Article 8 de l'Arrêté Royal du 13.07.2014.

INFORMATION REGLEMENTEE

Bruxelles, embargo jusqu'au 28.07.2016, 17:40 CET

3. Déclaration de conformité

Le Conseil d'Administration de Cofinimmo SA assume la responsabilité du contenu de ce Rapport Financier Semestriel 2016, sous réserve de l'information fournie par des tiers, y compris les rapports du commissaire et des experts immobiliers.

Monsieur André Bergen, en qualité de Président du Conseil d'Administration, Mesdames Diana Monissen, Inès Reinmann-Topper, Françoise Roels et Kathleen Van den Eynde et Messieurs Jean-Edouard Carbonnelle, Olivier Chapelle, Xavier de Walque, Xavier Denis, Christophe Demain, Jérôme Descamps, Maurice Gauchot et Alain Schockert, en qualité d'Administrateurs,

déclarent qu'à leur connaissance :

1. le Rapport Financier Semestriel 2016 contient un exposé fidèle des évènements importants et, le cas échéant, des principales transactions entre parties liées survenues au cours du semestre, et de leur incidence sur le jeu des états financiers ;
2. le Rapport Financier Semestriel 2016 ne comporte aucune omission qui serait de nature à altérer significativement la portée d'une quelconque déclaration qu'il contient ;
3. le jeu d'états financiers, établi conformément aux normes comptables applicables et ayant fait l'objet d'une revue limitée par le commissaire réviseur, donne une image fidèle du patrimoine, de la situation financière et des résultats de Cofinimmo et des filiales comprises dans la consolidation, le Rapport de Gestion Intermédiaire comportant par ailleurs une perspective pour le résultat de l'année prochaine ainsi qu'un commentaire sur les risques et incertitudes auxquels est confrontée l'entreprise (voir pages 2 à 11 du Rapport Financier Annuel 2015, et pages 29 à 31 de ce Rapport Financier Semestriel 2016).

INFORMATION REGLEMENTEE

Bruxelles, embargo jusqu'au 28.07.2016, 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 3,2 milliards EUR, représentant une superficie totale de plus de 1 700 000 m². Attentive aux tendances démographiques, ses principaux secteurs d'activité sont l'immobilier de santé (44 %), 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 30.06.2016, la capitalisation boursière totale de Cofinimmo s'élevait à 2,2 milliards EUR. La société applique des politiques d'investissement qui cherchent à offrir un rendement en dividende élevé et une protection du capital sur le long terme, et s'adressent à des investisseurs institutionnels et particuliers.

www.cofinimmo.com

Suivez nous sur:



4. Annexes

4.1. Rapport des experts immobiliers

Rapport de l'expert immobilier



Bruxelles, le 30 juin 2016

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

Concerne : Evaluation au 30 juin 2016

Contexte

Cofinimmo nous a mandatés pour procéder à la valorisation de son patrimoine immobilier au **30 juin 2016** dans le cadre de la préparation de ses états financiers à cette date.

Cushman & Wakefield (C&W), la société PwC Entreprise Advisory cvba/srl (PwC) et JLL sprl/bvba évaluent, séparément, une partie du portefeuille de bureaux et autres¹.

Le portefeuille santé en Belgique est évalué, séparément, pour partie par C&W et pour partie par la société PwC.

Le portefeuille santé en France est évalué, séparément, pour partie par C&W et pour partie par JLL France.

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

Le portefeuille santé en Allemagne est évalué par PwC Allemagne.

Les portefeuilles de cafés en Belgique et aux Pays-Bas sont évalués par C&W.

Les portefeuilles des Agences d'Assurances en France sont évalués par C&W.

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

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

¹ Autres : semi industriel, commerce et résidentiel.

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

Opinion

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

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

Méthode d'Evaluation

Notre méthodologie d'évaluation repose principalement sur quatre méthodes :

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

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

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

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

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

LA MÉTHODE DE LA VALEUR RÉSIDUELLE

La valeur d'un projet est déterminée en définissant ce qui peut/va être développé sur le site. Ceci implique que la destination du projet est connue ou prévisible de manière qualitative (planification) et quantitative (nombre de m2 qui peuvent être développés, loyers futurs...). La valeur est obtenue en déduisant les coûts à l'achèvement du projet de sa valeur anticipée.

LA MÉTHODE DES COMPARABLES DE MARCHÉ

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

Frais transactionnels

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

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

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

Actifs sous cession de créance

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

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

Tenant compte des trois opinions, la valeur d'investissement (frais d'acquisition non déduits) du patrimoine immobilier de Cofinimmo au 30 juin 2016 s'établit à 3.367.843.000 EUR.

Tenant compte des trois opinions, la juste valeur (frais d'acquisition déduits) du patrimoine immobilier de Cofinimmo au 30 juin 2016, correspondant à la « Fair Value », au sens du référentiel IAS/IFRS, s'établit à 3.234.448.000 EUR.

Sur cette base, les rendements sur loyers perçus ou contractuels, y compris actifs sous cession de créances, hors projets, terrains et immeubles en cours de rénovation et après application d'un loyer fictif sur locaux occupés par Cofinimmo, s'établissent à 6,60 % de la valeur d'investissement.

En supposant les immeubles entièrement loués, le rendement passerait à 6,96% de la valeur d'investissement.

Les immeubles de placements ont un taux d'occupation de 94,90%.

La moyenne du niveau des loyers contractuels et la valeur locative sur les espaces vides (hors projets et immeubles en rénovation et actifs ayant fait l'objet de cession de créances) est supérieure de 2,32% à la valeur locative normale estimée pour le patrimoine à ce jour.

Le patrimoine est réparti comme suit :

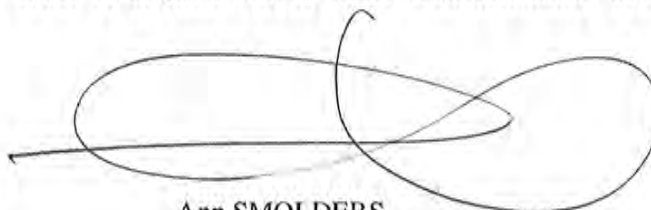
	Valeur d'investissement	Juste valeur	% de la juste valeur
Immobilier de santé	1.473.508.000	1.419.313.000	43,9%
Bureaux	1.276.857.000	1.245.714.000	38,5%
Immobilier de réseaux de distribution	589.604.000	542.227.000	16,8%
Autres	27.874.000	27.194.000	0,8%
TOTAL	3.367.843.000	3.234.448.000	100%

Opinion de PwC

PwC estime, pour la part du patrimoine immobilier de Cofinimmo qu'elle évalue au 30 juin 2016, la valeur d'investissement à 923.347.000 EUR et la juste valeur (frais transactionnels déduits) à 899.711.000 EUR.



Jean-Paul DUCARME FRICS
Director PwC



Ann SMOLDERS
Partner PwC

Opinion de C&W

C&W estime, pour la part du patrimoine immobilier de Cofinimmo qu'elle évalue et celle qui est évaluée par JLL en France au 30 juin 2016, la valeur d'investissement à 2.127.736.000 EUR et la juste valeur (frais transactionnels déduits) à 2.025.703.000 EUR.



Christophe Ackermans, MRICS ✕
C&W Director

✕ SPRL / BVBA

Opinion de JLL

JLL estime, pour la part du patrimoine immobilier de Cofinimmo qu'elle évalue en Belgique au 30 juin 2016, la valeur d'investissement à 316.760.000 EUR et la juste valeur (frais transactionnels déduits) à 309.034.000 EUR.



Roderick Scrivener, FRICS
JLL Director

PRICEWATERHOUSECOOPERS Enterprise Advisory
Beaufortsesteenweg 118, 1932 Sint-Stevens-Woluwe
Woluwe Garden, Woluwedal 18
1932 Sint-Stevens-Woluwe - Belgium
Tel: +32 (0)710 42 11
Fax: +32 (0) 710 42 99
www.pwc.com

Cushman & Wakefield
V.O.F.
Avenue des Arts 56
1000 Brussels - Belgium
Tel: +32 (0)2 514 40 00
Fax: +32 (0)2
www.cushmanwakefield.be

JLL Expertise
Beaufortsesteenweg 118, 1932 Sint-Stevens-Woluwe
Avenue Marnix, 23, b1
1000 Bruxelles
Tel: +32 (0)2 550 25 25
Fax: +32 (0)2 550 26 26
www.jll.be

4.2. Rapport du Commissaire

Cofinimmo SA

**Rapport d'examen limité
sur l'information financière intermédiaire
consolidée pour le semestre clôturé
le 30 juin 2016**

Cofinimmo SA

Rapport d'examen limité sur l'information financière intermédiaire consolidée pour le semestre clôturé le 30 juin 2016

Au conseil d'administration

Dans le cadre de notre mandat de commissaire, nous vous faisons rapport sur l'information financière intermédiaire consolidée. Cette information financière intermédiaire consolidée comprend le bilan consolidé résumé clôturé le 30 juin 2016, l'état consolidé résumé du résultat global, l'état consolidé résumé des variations des capitaux propres et le tableau consolidé résumé des flux de trésorerie pour le semestre clôturé à cette date, ainsi que les notes sélectives 1 à 15.

Rapport sur l'information financière intermédiaire consolidée

Nous avons effectué l'examen limité de l'information financière intermédiaire consolidée de Cofinimmo SA (la «société») et ses filiales (conjointement le «groupe»), préparée conformément à la norme internationale d'information financière IAS 34 – *Information financière intermédiaire* telle qu'adoptée dans l'Union Européenne.

Le total de l'actif mentionné dans le bilan consolidé résumé s'élève à 3.525 millions EUR et le bénéfice consolidé (part du groupe) de la période s'élève à 35 millions EUR.

Le conseil d'administration est responsable de l'établissement et de la présentation sincère de cette information financière intermédiaire consolidée conformément à IAS 34 – *Information financière intermédiaire* telle qu'adoptée dans l'Union Européenne. Notre responsabilité est d'exprimer une conclusion sur cette information financière intermédiaire consolidée sur la base de notre examen limité.

Etendue de l'examen limité

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

Conclusion

Sur la base de notre examen limité, nous n'avons pas relevé de faits qui nous laissent à penser que l'information financière intermédiaire consolidée de Cofinimmo SA n'est pas établie, à tous les égards importants, conformément à IAS 34 – *Information financière intermédiaire* telle qu'adoptée dans l'Union Européenne.

Diegem, le 28 juillet 2016

Le commissaire



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