

INFORMATION REGLEMENTEE

Bruxelles, embargo jusqu'au 09.02.2017, 17:40 CET

Résultats annuels 2016

Résultats financiers solides et confirmation du dividende 2016

- Résultat net des activités clés – part du Groupe*¹ : 6,40 EUR par action, supérieur à la prévision de 6,19 EUR pour l'exercice 2016 publiée en février 2016
- Résultat net – part du Groupe : 4,64 EUR par action
- Confirmation du dividende brut pour l'exercice 2016, payable en 2017 : 5,50 EUR par action ordinaire

Indicateurs opérationnels résilients

- Revenus locatifs bruts en hausse de 0,9 % sur les 12 derniers mois (+0,9 % à périmètre constant*)
- Taux d'occupation élevé : 94,5 %
- Durée résiduelle des baux particulièrement longue : 10,2 ans
- Valeur du portefeuille en hausse de 7,4 % sur les 12 derniers mois (+0,4 % à périmètre constant)
- Valeur de l'Actif Net EPRA résiliente : 92,76 EUR par action (93,34 EUR au 31.12.2015)

Investissements de l'année

- Acquisition de trois actifs de santé en Allemagne pour 47,9 millions EUR
- Acquisition de quatre centres de consultations médicales aux Pays-Bas pour 23,2 millions EUR
- Acquisition de cinq immeubles de bureaux à Bruxelles pour 88,9 millions EUR
- Investissements réalisés depuis l'augmentation de capital de mai 2015 : 301 millions EUR, dont 180 millions EUR en immobilier de santé et 113 millions EUR en bureaux

Réaffectation du site Souverain (Bruxelles Décentralisé)

- Vente (conditionnée à l'obtention de permis) du Souverain 25
- Reconversion de l'immeuble voisin Souverain 23 en résidentiel
- Développement résidentiel sur le terrain adjacent Tenreuken

Optimisation des conditions de financement

- Rachat des obligations convertibles à échéance 2018 et émission de nouvelles obligations convertibles à échéance 2021 pour 219 millions EUR
- Placement privé d'obligations pour 70 millions EUR
- Première émission de 'Green and Social Bonds' par une foncière européenne (55 millions EUR)
- Restructuration des instruments de couverture de taux d'intérêt
- Coût moyen de la dette* : 2,4 % (2,1 % au quatrième trimestre de 2016)
- Maturité moyenne de la dette : 4,8 ans

Perspectives 2017

- Résultat net des activités clés – part du groupe*¹ : 6,49 EUR par action, compte tenu d'un programme d'investissements actuellement engagés de 113,7 millions EUR au titre de 2017
- En l'absence d'événements majeurs et imprévus, dividende brut pour l'exercice 2017, payable en 2018 : 5,50 EUR par action ordinaire

¹ Correspond à l'ancienne rubrique 'Résultat net courant (hors impact IAS 39) – part du Groupe', soit le résultat EPRA. Voir page 2 du présent communiqué de presse.

INFORMATION REGLEMENTEE

Bruxelles, embargo jusqu'au 09.02.2017, 17:40 CET

Suite à l'entrée en vigueur de la directive 'ESMA guidelines on Alternative Performance Measures' de la European Securities and Markets Authority (ESMA) et de l'interprétation qui en est faite par le régulateur belge, à savoir la Financial Services and Market Authority (FSMA), les Mesures Alternatives de Performance (APM – Alternative Performance Measures) reprises dans ce communiqué de presse sont identifiées par un astérisque (*). Leur définition et le détail de leur calcul sont consultables sur le site internet de Cofinimmo (www.cofinimmo.com/investisseurs/rapports-présentations).

Le libellé de la rubrique 'Résultat net courant (hors IAS39) – part du Groupe', soit le résultat EPRA, a été modifié en raison de l'entrée en vigueur de la même directive ESMA. L'utilisation du terme 'courant' étant dorénavant proscrite, la rubrique a par conséquent été renommée 'Résultat net des activités clés – part du Groupe'. Elle correspond toujours au résultat EPRA, tel que défini dans les 'Best Practice Recommendations' de la European Public Real Estate Association (EPRA).

INFORMATION REGLEMENTEE

Bruxelles, embargo jusqu'au 09.02.2017, 17:40 CET

Table des matières	
1. Résumé des activités et chiffres clés consolidés	p. 4
1.1. Résumé des activités	p. 4
1.2. Chiffres clés consolidés	p. 6
2. Prévisions 2017	p. 8
2.1. Pipeline d'investissements	p. 8
2.2. Résultat net des activités clés* et dividende par action	p. 10
3. Revue des activités 2016	p. 11
3.1. Evolution du portefeuille	p. 11
3.2. Résultats commerciaux	p. 21
3.3. Gestion des ressources financières	p. 24
3.4. Politique de développement et de gestion durable	p. 30
4. Synthèse des résultats et des comptes consolidés au 31.12.2016	p. 33
4.1. Comptes de résultats consolidés – Schéma analytique	p. 34
4.2. Bilan consolidé	p. 38
5. Patrimoine immobilier	p. 40
6. Evénements survenus après le 31.12.2016	p. 41
7. Information relative aux actions et obligations	p. 42
7.1. Performance boursière	p. 42
7.2. Dividende de l'exercice 2016	p. 44
7.3. Conversion d'actions privilégiées	p. 44
7.4. Actionnariat	p. 44
8. Gouvernance d'entreprise	p. 45
9. Statut FBI aux Pays-Bas	p. 45
10. Agenda 2017 de l'actionnaire	p. 46
Annexe : Résultat global consolidé – Schéma Arrêté Royal du 13.07.2014	p. 48

INFORMATION REGLEMENTEE

Bruxelles, embargo jusqu'au 09.02.2017, 17:40 CET

1. Résumé des activités et chiffres clés consolidés

1.1. Résumé des activités

Durant l'exercice 2016, Cofinimmo a continué à déployer les capitaux levés lors de l'augmentation de capital intervenue en mai 2015. Cette augmentation de capital, d'un montant de 285 millions EUR, visait à couvrir un plan d'investissement s'étalant jusque fin 2017 et à réaliser des acquisitions complémentaires en vue d'accroître la part du patrimoine consacrée à l'immobilier de santé. Depuis cette date, 301 millions EUR ont été investis, dont 180 millions EUR en immobilier de santé, principalement aux Pays-Bas et en Allemagne. Au total, le portefeuille d'actifs de santé dans ces deux pays, constitué depuis respectivement 2012 et 2014, représente 273 millions EUR et 28 immeubles.

Cofinimmo a renforcé son organisation et ses équipes pour les marchés étrangers : la présence sur le terrain aux Pays-Bas a été intensifiée et une équipe a été constituée à Bruxelles pour la prospection et l'investissement en Allemagne. Par ailleurs, le Groupe a ouvert un bureau à Paris, qui a repris, à la fin de l'année 2016, la gestion du portefeuille d'agences d'assurances loué au Groupe Covéa, gestion précédemment externalisée.

Durant l'été 2016, Cofinimmo a, pour la première fois depuis cinq ans, procédé à l'acquisition de quatre immeubles de bureaux à Bruxelles, localisés dans le Quartier Léopold, où son portefeuille est pleinement occupé. Ces bâtiments ont été acquis à des rendements locatifs proches de 6,5 % et présentaient un potentiel de création de valeur par le fait qu'ils sont partiellement inoccupés. La location du solde des surfaces et la réalisation d'aménagements appropriés sont activement engagées et porteront leurs effets dès le printemps 2017. Par ailleurs, Cofinimmo reconstruit intégralement en 2017 et 2018 deux autres immeubles (Belliard 40 et Arts 19H) situés dans ce même quartier Léopold qui héberge les institutions politiques de l'Union Européenne.

Le niveau particulièrement bas des taux d'intérêt était une occasion d'allonger la durée des financements et des couvertures de taux. De nouvelles obligations convertibles à échéance 2021 ont été émises en remplacement d'obligations à échéance 2018. Deux obligations non convertibles à échéance 2026 et 2024 ont également été placées, la seconde émission s'adressant à des investisseurs soucieux de financer indirectement des projets spécifiques portés par Cofinimmo relevant de l'économie durable.

Le résultat net des activités clés – part du Groupe*¹ s'élève à 134,3 millions EUR en 2016, à comparer à 128,5 millions EUR en 2015 (+4,5 %). Par action, ce résultat s'établit à 6,40 EUR pour l'exercice 2016 et 6,46 EUR pour l'exercice 2015 : les actions émises en 2015 dans le cadre de l'augmentation de capital participant intégralement au résultat de l'exercice 2016, ce qui n'était pas le cas en 2015, le nombre d'actions ayant jouissance dans le résultat augmente de 5,5% d'un exercice à l'autre. Le résultat net – part du Groupe, quant à lui, s'élève à 4,64 EUR par action au 31.12.2016, contre 5,23 EUR par action au 31.12.2015.

¹ Correspond à l'ancienne rubrique 'Résultat net courant (hors impact IAS 39) – part du Groupe', soit le résultat EPRA. Voir page 2 du présent communiqué de presse.

INFORMATION REGLEMENTEE

Bruxelles, embargo jusqu'au 09.02.2017, 17:40 CET

Ces résultats permettent de confirmer le dividende brut de 5,50 EUR par action ordinaire pour l'exercice 2016, payable en 2017, qui sera proposé au vote à l'Assemblée Générale Ordinaire des Actionnaires prévue le 10.05.2017.

Sauf survenance d'événements imprévus, la prévision du résultat net des activités clés – part du Groupe*¹ pour l'exercice 2017 s'élève à 6,49 EUR par action, et celle du dividende brut payable en 2018, à 5,50 EUR par action ordinaire.

¹ Correspond à l'ancienne rubrique 'Résultat net courant (hors impact IAS 39) – part du Groupe', soit le résultat EPRA. Voir page 2 du présent communiqué de presse.

INFORMATION REGLEMENTEE

Bruxelles, embargo jusqu'au 09.02.2017, 17:40 CET

1.2. Chiffres clés consolidés

Données globales

(x 1 000 000 EUR)	31.12.2016	31.12.2015
Portefeuille d'immeubles de placement (en juste valeur)	3 366,3	3 134,4
(x 1 000 EUR)	31.12.2016	31.12.2015
Résultat immobilier	210 659	207 534
Résultat d'exploitation avant résultat sur portefeuille	172 079	174 341
Résultat net des activités clés – part du Groupe* ¹	134 260	128 517
Résultat sur instruments financiers – part du Groupe* ²	-38 850	-30 811
Résultat sur portefeuille - part du Groupe*	1 983	6 261
Résultat net - part du Groupe	97 393	103 967
	31.12.2016	31.12.2015
Frais d'exploitation/valeur moyenne du patrimoine en gestion* ³	1,08 %	0,93 %
Marge d'exploitation*	81,7 %	84,0 %
Durée pondérée résiduelle des baux ⁴ (en années)	10,2	10,5
Taux d'occupation ⁵	94,5 %	94,9 %
Rendement locatif brut si portefeuille loué à 100 % ⁶	6,9 %	6,9 %
Rendement locatif net si portefeuille loué à 100 % ⁷	6,4 %	6,4 %
Ratio d'endettement ⁸	43,7 %	38,6 %
Coût moyen de la dette* ⁹	2,4 %	2,9 %
Maturité moyenne de la dette (en années)	4,8	5,3

Données par action¹⁰

(en EUR)	31.12.2016	31.12.2015
Résultat net des activités clés – part du Groupe*¹	6,40	6,46
Résultat sur instruments financiers – part du Groupe* ²	-1,85	-1,55
Résultat sur portefeuille – part du Groupe*	0,09	0,32
Résultat net – part du Groupe*	4,64	5,23

¹ Correspond à l'ancienne rubrique 'Résultat net courant (hors impact IAS 39) – part du Groupe', soit le résultat EPRA. Voir page 2 du présent communiqué de presse.

² Correspond à l'ancienne rubrique 'Revalorisation des instruments financiers (IAS 39)' et à la quote-part de cette revalorisation dans les rubriques 'Quote-part dans le résultat des entreprises associées et co-entreprises' et 'Intérêts minoritaires'.

³ 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.

⁴ Jusqu'à la première date de résiliation possible par le locataire.

⁵ Calculé en fonction des loyers réels et, pour les espaces inoccupés, de la valeur locative estimée par les experts immobiliers indépendants.

⁶ Loyers passants, augmentés de la valeur locative estimée des surfaces inoccupées, le tout divisé par la valeur du portefeuille acte en mains, projets de développement exclus.

⁷ Loyers passants, augmentés de la valeur locative estimée des surfaces inoccupées et diminués des frais directs, le tout divisé par la valeur du portefeuille acte en mains, projets de développement exclus.

⁸ Ratio légal calculé conformément à la réglementation sur les SIR comme les dettes financières et autres divisées par le total de l'actif.

⁹ Y compris les marges bancaires.

¹⁰ Actions ordinaires et privilégiées.

INFORMATION REGLEMENTEE

Bruxelles, embargo jusqu'au 09.02.2017, 17:40 CET

Valeur intrinsèque de l'action (en EUR)	31.12.2016	31.12.2015
Actif net réévalué par action en juste valeur ¹ après répartition du dividende de l'exercice 2015*	88,29	83,39
Actif net réévalué par action en valeur d'investissement ² après répartition du dividende de l'exercice 2015*	92,38	86,97

Valeur intrinsèque diluée de l'action (en EUR)	31.12.2016 ³	31.12.2015 ⁴
Actif net dilué réévalué par action en juste valeur ¹ après répartition du dividende de l'exercice 2015	88,12	83,23
Actif net dilué réévalué par action en valeur d'investissement ² après répartition du dividende de l'exercice 2015	92,19	86,80

Indicateurs de performance selon le référentiel EPRA⁵

(en EUR par action)	31.12.2016⁶	31.12.2015⁷
EPRA Résultat*	6,40	6,46
EPRA Résultat dilué*	6,39	6,46
(en EUR par action)	31.12.2016	31.12.2015
EPRA Valeur de l'Actif Net (VAN)*	92,76	93,34
EPRA Valeur de l'Actif Net Ajustée (VANNN)*	90,81	90,93
	31.12.2016	31.12.2015
EPRA Rendement Initial Net (RIN)*	6,0 %	6,0 %
EPRA RIN Ajusté*	5,9 %	5,9 %
EPRA Taux de vacance locative*	5,6 %	5,2 %
EPRA Ratio de coûts (frais directs de vacance inclus)*	22,3 %	20,1 %
EPRA Ratio de coûts (frais directs de vacance exclus)*	19,5 %	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 2016 n'ont pas été prises en compte dans le calcul de l'actif net dilué réévalué par action au 31.12.2016 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 (remboursées en 2016) et 2013 (rachetées ou remboursées en 2016) 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 Le Commissaire a vérifié que les Mesures de Performance Alternatives (APM – Alternative Performance Measures) 'EPRA Résultat', 'EPRA VAN' et 'EPRA VANNN' sont calculés conformément aux définitions reprises dans 'EPRA Best Practices Recommendations 2015' et que les données financières utilisées dans le calcul de ces indicateurs 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 et les obligations convertibles émises en 2016 étant 'out-of-the-money' au 31.12.2016, elles n'ont pas été prises en compte dans le calcul de l'EPRA Résultat dilué, de l'EPRA VAN et de l'EPRA VANNN à cette date. 30 265 actions propres du stock option plan étaient 'in-the-money' au 31.12.2016 et ont donc été prises en compte dans le calcul des indicateurs susmentionnés.

⁷ Conformément aux 'EPRA Best Practice Recommendations', les ORA émises en 2011 et les obligations convertibles émises en 2011 (remboursées en 2016) et 2013 (rachetées ou remboursées en 2016) étant 'out-of-the-money' au 31.12.2015, elles n'ont pas été prises en compte dans le calcul de l'EPRA Résultat dilué, de l'EPRA VAN et de l'EPRA VANNN à cette date. 26 570 actions propres du stock option plan étaient 'in-the-money' au 31.12.2015 et ont donc été prises en compte dans le calcul des indicateurs susmentionnés.

INFORMATION REGLEMENTEE

Bruxelles, embargo jusqu'au 09.02.2017, 17:40 CET

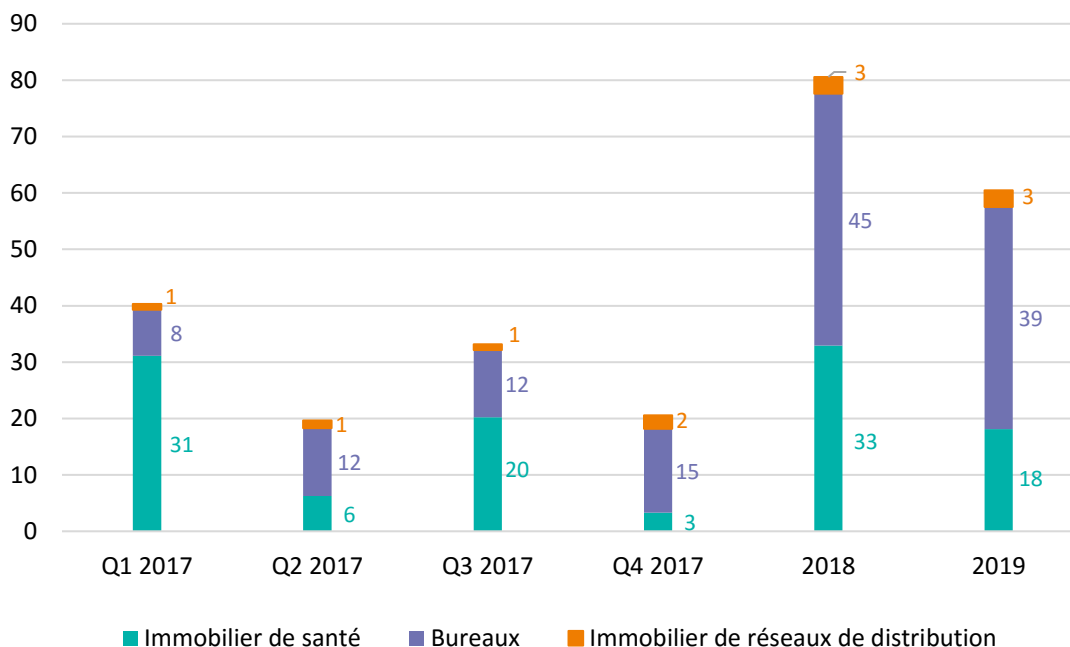
2. Prévisions 2017

2.1. Pipeline d'investissements

Les investissements programmés pour les années 2017 à 2019, sur base des engagements pris à ce jour et hors nouvelles acquisitions potentielles, s'élèvent à un montant global de 254,7 millions EUR, dont :

- 112,0 millions EUR dans le segment de la santé ;
- 131,0 millions EUR dans le segment des bureaux ;
- 11,7 millions EUR dans le segment des réseaux de distribution.

En millions EUR :



Les principaux chantiers pour la période 2017-2019 sont présentés dans les deux tableaux ci-après.

INFORMATION REGLEMENTEE

Bruxelles, embargo jusqu'au 09.02.2017, 17:40 CET

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					
De Nootelaer - Keerbergen	Senior Living Group (Groupe Korian)	Rénovation et extension	+ 2	+ 500 m ²	T4 2018
Woluwe 106-108 - Bruxelles	Vivalto	Reconversion d'un immeuble de bureau en maison de repos et de soins	151	8 422 m ²	T4 2017
Zonnewende Aartselaar	Senior Living Group (Groupe Korian)	Rénovation et extension	+ 13 résidences-services	+ 3 500 m ²	T4 2018
France					
Domaine de Vontes – Esvres sur Indre	Inicéa	Rénovation et extension	+ 60	+ 2 214 m ²	T2 2019
Pays-Bas					
Bavel	Martha Flora	Nouvelle construction	22	2 198 m ²	T1 2017
Plataan - Heerlen	Sevagram	Rénovation	133	14 700 m ²	T4 2017
Allemagne					
Brühl - Chemnitz	Azurit	Rénovation et extension	+ 14	+ 222 m ²	T2 2018

INFORMATION REGLEMENTEE

Bruxelles, embargo jusqu'au 09.02.2017, 17:40 CET

Bureaux :

Bâtiment	Type de travaux	Superficie	Fin des travaux (attendue)
Arts 19H	Démolition et reconstruction de bureaux	8 600 m ²	T2 2019
Belliard 40	Démolition et reconstruction de bureaux	20 000 m ²	T1 2018
Bourget 40	Rénovation	14 250 m ²	T2 2019
Serenitas	Rénovation complète immeuble B et rénovation partielle immeuble C	10 274 m ²	T2 2020
Souverain 23	Reconversion en résidentiel	23 000 m ²	T4 2021
Tenreuken	Construction d'appartements	11 800 m ²	T3 2019
The Gradient	Rénovation étage +4	2 900 m ²	T1 2017
The Gradient	Création d'un 'Lounge® by Cofinimmo'	1 050 m ²	T2 2017
The Gradient	Rénovation étage +6	1 455 m ²	T4 2017

2.2. Résultat net des activités clés*¹ et dividende par action

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

- un résultat net des activités clés - part du Groupe*² de **6,49 EUR** par action pour l'année 2017, compte tenu d'un programme d'investissements actuellement engagés de 113,7 millions EUR au titre de 2017, et
- une distribution de dividende brut de **5,50 EUR** par action ordinaire pour l'exercice 2017 (payable à partir de fin mai 2018), soit un niveau équivalent à celui de l'exercice 2016. Cette proposition devra respecter le prescrit de l'Article 27 de l'Arrêté Royal du 13.07.2014, en ce sens que le montant distribué devra être supérieur au minimum requis de 80 % du produit net de Cofinimmo SA (non consolidé) pour 2017.

¹ Correspond à l'ancienne rubrique 'Résultat net courant (hors impact IAS 39)'.

² Correspond à l'ancienne rubrique 'Résultat net courant (hors impact IAS 39) – part du Groupe', soit le résultat EPRA. Voir page 2 du présent communiqué de presse.

INFORMATION REGLEMENTEE

Bruxelles, embargo jusqu'au 09.02.2017, 17:40 CET

3. Revue des activités 2016

3.1. Evolution du portefeuille

Immobilier de santé (portefeuille total) :

- Investissements en 2016 : **104,3 millions EUR**
- Portefeuille immobilier de santé au **31.12.2016 : 1 499,9 millions EUR**

Immobilier de santé en Allemagne :

- Investissements en 2016 : **47,4 millions EUR**
- Rendements locatifs initiaux : **entre 5,9 % et 7,3 %**
- Portefeuille immobilier de santé en Allemagne au **31.12.2016 : 117,1 millions EUR**

Principales réalisations :

T1 2016 :

Acquisition de la clinique de revalidation 'Kaiser Karl' située à Bonn pour 30 millions EUR¹. 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. Cofinimmo loue l'actif à une filiale du groupe exploitant allemand Eifelhöhen-Klinik AG dans le cadre d'un bail de type 'double net' d'une durée de 25 ans.



Clinique de revalidation Kaiser Karl – Bonn (DE)

¹ Voir également notre communiqué de presse du 16.12.2015, disponible sur notre site internet.

INFORMATION REGLEMENTEE

Bruxelles, embargo jusqu'au 09.02.2017, 17:40 CET

T4 2016 :

- Acquisition de la maison de repos et de soins 'Seniorenzentrum Brühl' pour 8,8 millions EUR¹. L'établissement, doté d'une superficie de 6 700 m² hors solset entièrement rénové en 2007, est situé à Chemnitz (Saxe). L'actif est loué au groupe exploitant allemand Azurit Rohr GmbH – Natürlich Leben im Alter. Le bail de type 'double net' est conclu pour une durée ferme de 25 ans, avec une option de prolongation de cinq ans.
- Acquisition de la maison de repos 'Seniorenresidenz Calau' située à Calau pour 9,1 millions EUR². L'immeuble, nouvellement construit et d'une superficie de 4 600 m², compte 81 lits et 20 places en soins de jour. L'établissement est loué au Groupe M.E.D. Gesellschaft für Altenpflege mbH, avec qui Cofinimmo a conclu un bail de type 'double net' pour une durée ferme de 25 ans, avec une option de prolongation de cinq ans.

¹ Voir également notre communiqué de presse du 19.12.2016, disponible sur notre site internet.

² Voir également notre communiqué de presse du 25.07.2016, disponible sur notre site internet.

INFORMATION REGLEMENTEE

Bruxelles, embargo jusqu'au 09.02.2017, 17:40 CET

Immobilier de santé aux Pays-Bas :

- Investissements en 2016 : 45,2 millions EUR
- Rendements locatifs initiaux : entre 6,5 % et 7,9 %
- Portefeuille immobilier de santé aux Pays-Bas au 31.12.2016 : 156,1 millions EUR

Principales réalisations :

T2 2016 :

Acquisition d'un centre de soins pour personnes âgées atteintes de démence, en construction, situé à Bavel, près de Breda. Le prix d'acquisition du terrain et le budget des travaux s'élèvent à 3,4 millions EUR. L'établissement comptera 22 chambres, réparties sur 2 140 m². A la livraison des travaux, prévue début 2017, Cofinimmo signera avec l'opérateur néerlandais Martha Flora un bail de type 'double net' d'une durée de 20 ans. Pour rappel, ce projet s'inscrit dans le cadre de l'accord conclu avec Green Real Estate en décembre 2014¹.

T3 2016 :

- Acquisition du centre de consultations médicales 'Oranjeplein' situé à Goirle, près de Tilburg, pour 4,5 millions EUR². Le bâtiment, rénové en 2013, offre une superficie de 1 854 m² et est pleinement occupé par plusieurs professions médicales et paramédicales. Chaque professionnel de soins est locataire du groupe Cofinimmo au titre d'un bail de type 'double net' avec une durée moyenne résiduelle de sept ans.



Centre de consultations médicales Oranjeplein – Goirle

- Livraison des travaux de construction du nouveau parking de l'hôpital Amphia situé à Breda. Le parking offre plus de 900 places de stationnement aux patients et aux visiteurs de l'hôpital. Le budget des travaux s'est élevé à 9,7 millions EUR. Cofinimmo loue l'actif à Stichting Amphia dans le cadre d'un bail de type 'double net' d'une durée de 30 ans.

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

² Voir également notre communiqué de presse du 08.08.2016, disponible sur notre site internet.

INFORMATION REGLEMENTEE

Bruxelles, embargo jusqu'au 09.02.2017, 17:40 CET

T4 2016 :

- Livraison des travaux de construction d'une centre de soins pour personnes souffrant d'un handicap mental, situé à Alphen aan den Rijn, près de Utrecht. Le prix d'acquisition du terrain et le budget des travaux se sont élevés à 2,5 millions EUR. L'établissement, qui compte 2 000 m² et 24 lits, est loué à l'opérateur Philadelphia Zorg dans le cadre d'un bail 'double net' d'une durée de 15 ans. Pour rappel, ce projet s'inscrit également dans le cadre de l'accord conclu avec Green Real Estate en décembre 2014¹.
- Acquisition du centre de consultations médicales 'Piushaven' situé à Tilburg pour 6,0 millions EUR². L'immeuble a été construit en 2011 et offre une superficie de 2 257 m². Il est loué à plusieurs professionnels de soins au titre de baux de type 'double net' avec une durée moyenne résiduelle de 7,5 ans.
- Acquisition du centre de consultations médicales 'De Waterlinie' situé à Uithoorn pour 9,4 millions EUR³. L'immeuble a été construit en 2013 et offre une superficie de 3 900 m². Il est pleinement occupé par plusieurs professions médicales et paramédicales. Chaque professionnel de soins est locataire du groupe Cofinimmo au titre d'un bail de type 'double net' avec une durée moyenne résiduelle de neuf ans.
- Acquisition d'un centre de consultations médicales situé à Leiden pour 3,3 millions EUR. L'actif, rénové en 2012, compte 2 000 m². Il est loué à plusieurs professionnels de soins au titre de baux de type 'double net' avec une durée moyenne résiduelle de 5,5 ans.

Cofinimmo a signé un accord de collaboration avec Maron Healthcare pour la gestion commerciale des centres de consultations médicales situés à Goirle, Tilburg, Uithoorn et Leiden. Ce gestionnaire spécialisé a pour mission de maintenir le taux d'occupation à un niveau optimal sur le long terme, en veillant particulièrement à la complémentarité des professions représentées dans chaque centre, au bénéfice des patients et des prestataires qui y travaillent.

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

² Voir également notre communiqué de presse du 19.12.2016, disponible sur notre site internet.

³ Voir également notre communiqué de presse du 19.12.2016, disponible sur notre site internet.

INFORMATION REGLEMENTEE

Bruxelles, embargo jusqu'au 09.02.2017, 17:40 CET

Immobilier de santé en Belgique :

- **Investissements en 2016 : 5,6 millions EUR**
- **Rendements locatifs initiaux : entre 5,9 % et 6,5 %**
- **Portefeuille immobilier de santé en Belgique au 31.12.2016 : 815,6 millions EUR**

Principales réalisations :

T1 2016 :

Livraison des travaux d'extension de la maison de repos et de soins Millegem à Ranst. 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 fait l'objet d'un contrat de bail de type 'triple net' d'une durée de 27 ans avec l'opérateur Armonéa.

T2 2016 :

Signature de deux accords avec Senior Living Group (Groupe Korian) relatifs à des travaux de rénovation et d'extension de deux maisons de repos et de soins en Belgique, De Nootelaer à Keerbergen et Zonnewende à Aartselaar¹. Le budget total des travaux est estimé à 9,3 millions EUR. Au moment de leur livraison, prévue dans le courant du quatrième trimestre de 2018, Cofinimmo signera des baux de type 'triple net' de 20 ans et 27 ans respectivement avec Senior Living Group.

T3 2016 :

Début des travaux de reconversion de l'immeuble Woluwe 106-108 (Bruxelles Décentralisé) en maison de repos et de soins. Pour rappel, cet ancien immeuble de bureaux de 7 000 m² sera reconverti en maison de repos et de soins d'une capacité de 151 lits. A la livraison des travaux, prévue fin 2017, l'établissement sera loué à l'exploitant Vivalto Home dans le cadre d'un bail de type 'triple net' d'une durée de 27 ans. Le montant des travaux est estimé à 13 millions EUR.

¹ Voir également notre communiqué de presse du 25.07.2016, disponible sur notre site internet.

INFORMATION REGLEMENTEE

Bruxelles, embargo jusqu'au 09.02.2017, 17:40 CET

Immobilier de santé en France :

- Investissements en 2016 : 6,2 millions EUR
- Rendements locatifs initiaux : entre 6,1 % et 7,5 %
- Portefeuille immobilier de santé en France au 31.12.2016 : 411,1 millions EUR

Principales réalisations :

T2 2016 :

Signature d'un accord avec Inicéa relatif à des travaux de rénovation et d'extension de la clinique de Soins de Suite et de Réadaptation (SSR) Domaine de Vontes à Esvres-sur-Indre, pour un budget estimé de 6,8 millions EUR¹. Au moment de la livraison des travaux, prévue dans le courant du deuxième trimestre de 2019, Cofinimmo signera un bail de type 'double net' d'une durée de 12 ans avec Inicéa.

T3 2016 :

- Acquisitions des extensions nouvellement construites de l'Etablissement d'Hébergement pour Personnes Agées Dépendantes (EHPAD) Les Lubérons située au Puy Sainte Réparate (6 400 m² et 108 lits au total après travaux), et de la clinique SSR William Harvey à Saint Martin d'Aubigny (5 500 m² et 70 lits au total après travaux). Le montant total de l'investissement s'est élevé à 6,0 millions EUR. Les deux sites ont fait l'objet de nouveaux baux de type 'double net' d'une durée de 12 ans avec le groupe exploitant Korian.



Les Lubérons – Le Puy Sainte Réparate (FR)

- Livraison des travaux de rénovation et d'extension de la clinique de Soins de Suite et de Réadaptation (SSR) Caux du Littoral située à Neville (Haute Normandie). Le prix d'acquisition du site et le budget des travaux se sont élevés à 5,2 millions EUR. L'établissement de 3 230 m² et 60 lits a fait l'objet d'un bail de type 'triple net' d'une durée de 12 ans avec le groupe exploitant français Handra.

¹ Voir également notre communiqué de presse du 25.07.2016, disponible sur notre site internet.

INFORMATION REGLEMENTEE

Bruxelles, embargo jusqu'au 09.02.2017, 17:40 CET

Bureaux :

- **Renégociations et nouvelles locations en 2016 : 63 250 m²**
- **Investissements en 2016 : 105,5 millions EUR**
- **Portefeuille de bureaux au 31.12.2016 : 1 286,7 millions EUR**

Principales réalisations :

T1 2016 :

Finalisation de la commercialisation de l'immeuble de bureaux rénové Guimard 10-12 (Bruxelles CBD). Pour rappel, suite au départ de la Commission Européenne en automne 2014, l'immeuble a subi une importante rénovation. Les travaux, dont le budget s'est élevé à 14,8 millions EUR, ont été finalisés durant le troisième trimestre de 2015. Au cours du premier trimestre de 2016, Cofinimmo a signé un bail relatif au solde des surfaces encore vacantes (10 %). Le taux d'occupation de l'immeuble s'élève désormais à 100 %.

T2 2016 :

- Vente conditionnelle de l'immeuble de bureaux Souverain 25 (Bruxelles Décentralisé)¹. La vente est sujette à l'obtention par l'acquéreur des permis et autorisations requis pour le redéveloppement du site. Le bail de l'occupant actuel de l'immeuble (Groupe AXA) prend fin le 02.08.2017. Cofinimmo conservera la propriété de l'immeuble voisin Souverain 23 et a l'intention de convertir cette partie du complexe en appartements résidentiels, qui seront mis en vente. Le terrain Tenreuken, adjacent au site AXA, accueillera également des logements. Les demandes de permis sont en cours.
- Acquisition de l'immeuble de bureaux Arts 46 (Bruxelles CBD) pour 31 millions EUR². Le bâtiment est situé à l'angle de l'avenue des Arts et de la rue Belliard, au cœur du quartier européen de Bruxelles. Il compte 11 516 m² de bureaux, 921 m² d'archives et 128 emplacements de parking souterrains, et est occupé pour 83 % par plusieurs locataires. Son rendement locatif brut initial s'élève à 6,2 % et pourrait atteindre 7,5 % en pleine occupation.
- Livraison des travaux de rénovation de l'immeuble de bureaux Souverain 24 (Bruxelles Décentralisé). Le budget des travaux s'est élevé à 1,9 millions EUR. La commercialisation des surfaces est en cours



Souverain 24 – Bruxelles Décentralisé

¹ Voir également notre communiqué de presse du 21.04.2016, disponible sur notre site internet.

² Voir également notre communiqué de presse du 26.05.2016, disponible sur notre site internet.

INFORMATION REGLEMENTEE

Bruxelles, embargo jusqu'au 09.02.2017, 17:40 CET

T3 2016 :

Acquisition d'un portefeuille de quatre immeubles de bureaux situés à Bruxelles¹. Le portefeuille immobilier est composé de trois immeubles situés au cœur du quartier européen de Bruxelles (Loi 34, Montoyer 10 et Science 41) et d'un quatrième dans la partie décentralisée de Bruxelles (Souverain 280). Les actifs ont une superficie moyenne de 5 700 m² et un taux d'occupation moyen de 88 %. La transaction valorise les immeubles à 57,9 millions EUR. Le potentiel de création de valeur par une commercialisation active et des aménagements appropriés est significatif. Le rendement locatif brut s'élève aujourd'hui à 6,4 % et pourrait atteindre 7,4 % en cas d'occupation totale.

T4 2016 :

Obtention des permis pour le redéveloppement de l'immeuble de bureaux Arts 19H (Bruxelles CBD). Le bâtiment existant, vacant depuis fin janvier 2017, sera entièrement démoli. Le nouveau projet, qui a fait l'objet d'un concours d'architectes, prévoit des façades entièrement vitrées, avec notamment une vue sur le jardin intérieur depuis la rue Joseph II. Il offrira 8 600 m² de bureaux modernes et modulables sur huit étages, dotés d'une hauteur libre sous plafond de près de trois mètres. Une terrasse sera aménagée en toiture. Le Groupe a pour objectif d'obtenir la certification environnementale 'BREEAM Excellent' pour ce projet. Les travaux devraient être finalisés dans le courant du deuxième trimestre de 2019. Leur budget devrait être compris entre 22 et 25 millions EUR, TVA comprise.



Arts 19H – Bruxelles CBD

Activité commerciale

Dans le courant de 2016, des renégociations et des nouvelles locations ont été signées pour plus de 63 250 m² de bureaux au total. Les transactions les plus importantes sont reprises dans le tableau ci-après.

Immeuble	Type de transaction	Surface
Loi 57 – Bruxelles CBD	Renouvellement	10 279 m ²
Omega Court – Bruxelles Décentralisé	Renouvellement	4 173 m ²
Mechelen Station – Malines	Renouvellement	3 952 m ²
The Gradient – Bruxelles Décentralisé	Location	2 991 m ²
Bourget 50 – Bruxelles Décentralisé	Renouvellement	2 102 m ²
Veldkant 35 – Anvers	Renouvellement	2 100 m ²

¹ Voir également notre communiqué de presse du 08.08.2016, disponible sur notre site internet.

INFORMATION REGLEMENTEE

Bruxelles, embargo jusqu'au 09.02.2017, 17:40 CET

En 2016, 61 % du risque de vide locatif a été sécurisé. Plus précisément, sur les 77 100 m² qui étaient susceptibles de devenir vacants en 2016 :

- 42 % n'ont ni été libérés, ni fait l'objet d'une renégociation ;
- 15 % n'ont pas été libérés mais ont fait l'objet d'une renégociation,
- 4 % ont été libérés puis reloués.

A l'inverse, 39 % des surfaces qui étaient susceptibles de devenir vacantes en 2016 ont été libérées sans être relouées dans la même année.

INFORMATION REGLEMENTEE

Bruxelles, embargo jusqu'au 09.02.2017, 17:40 CET

Réseaux immobiliers de distribution :

- **Investissements en 2016 : 4,4 millions EUR**
- **Désinvestissements en 2016 : 7,4 millions EUR**
- **Portefeuille immobilier de réseaux de distribution au 31.12.2016 : 552,8 millions EUR**

Principales réalisations :

Pubstone :

En 2016, les équipes opérationnelles de Property et Project Management ont supervisé 340 interventions techniques sur le portefeuille de cafés et restaurants (278 en Belgique et 62 aux Pays-Bas). Elles ont par ailleurs géré 275 projets de rénovation (169 en Belgique et 106 aux Pays-Bas), pour un montant total de 4,2 millions EUR (3,5 millions EUR en Belgique et 0,7 millions EUR aux Pays-Bas). Il s'agit principalement de travaux extérieurs de peinture, de menuiserie et de toiture.

Le Groupe Cofinimmo a par ailleurs vendu au cours de l'année 30 cafés/restaurants du portefeuille Pubstone pour un montant total de 7,3 millions EUR, supérieur à la valeur d'investissement des actifs telle que déterminée par l'expert immobilier indépendant au 31.12.2015.

Cofinimur I :

En 2016, le Groupe a géré la construction de deux nouvelles agences d'assurances. Celles-ci ont été louées à MAAF/GMF (Groupe Covéa) pour une durée ferme de neuf ans au moins. Les investissements se sont élevés à un montant total de 0,2 millions EUR en 2016.

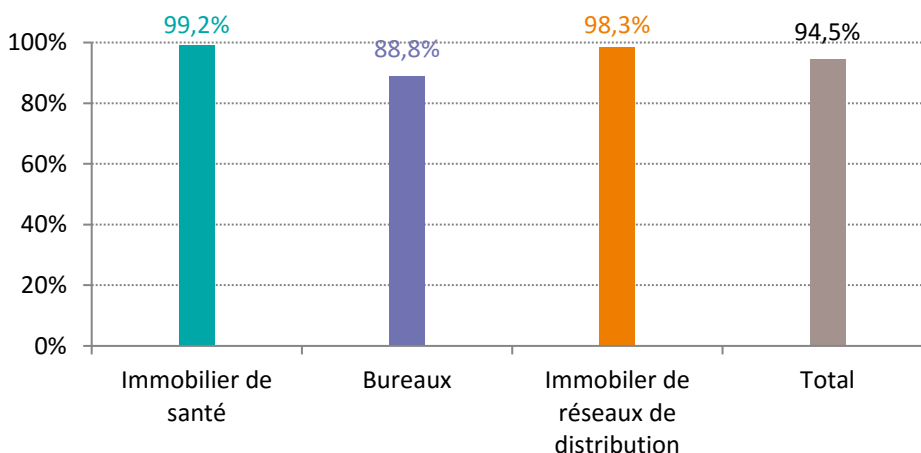
INFORMATION REGLEMENTEE

Bruxelles, embargo jusqu'au 09.02.2017, 17:40 CET

3.2. Résultats commerciaux

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

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



La diminution du taux d'occupation du portefeuille de bureaux est essentiellement liée à l'acquisition en 2016 d'immeubles partiellement vides.

3.2.2. Locataires principaux

Locataires	Loyers contractuels	Durée moyenne résiduelle des baux (en années)
Groupe Korian	15,3 %	11,6
AB InBev	13,1 %	13,8
Armonéa	10,6 %	20,1
Secteur public belge	6,2 %	10,8
Groupe AXA	5,4 %	0,6
Top 5 des locataires	50,6 %	12,7
ORPEA	4,1 %	9,5
Secteur public international	3,9 %	4,4
MAAF	3,5 %	5,3
Aspria	3,0 %	28,0
IBM Belgium	1,4 %	2,2
Top 10 des locataires	66,5 %	12,1
Top 20 des locataires	75,5 %	11,5
Autres locataires	24,5 %	6,1
TOTAL	100 %	10,2

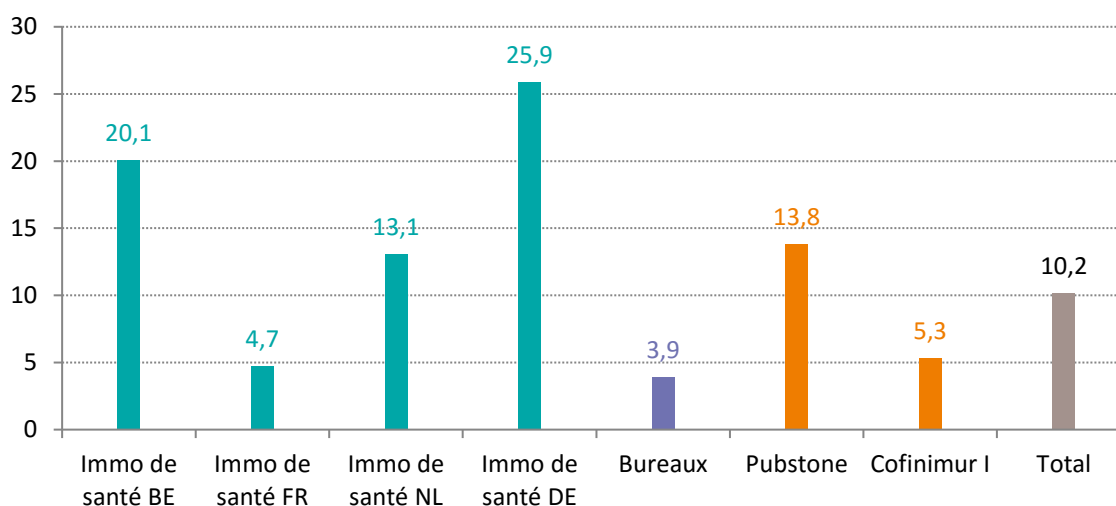
Dans le secteur des bureaux, les locataires publics représentent 23 % du portefeuille.

INFORMATION REGLEMENTEE

Bruxelles, embargo jusqu'au 09.02.2017, 17:40 CET

3.2.3. Durée résiduelle moyenne des baux

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



Si aucune option de résiliation 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.

3.2.4. Maturité du portefeuille

Baux > 9 ans	47,6 %
Immobilier de santé	29,6 %
Bureaux (secteur public)	3,8 %
Bureaux (secteur privé)	0,5 %
Immobilier de réseaux de distribution Pubstone	13,2 %
Autres	0,6 %
Baux 6-9 ans	6,7 %
Immobilier de santé	2,4 %
Bureaux	2,1 %
Immobilier de réseaux de distribution Cofinimur I	2,0 %
Autres	0,2 %
Baux < 6 ans	45,7 %
Immobilier de santé	9,3 %
Bureaux	34,8 %
Immobilier de réseaux de distribution Cofinimur I	1,5 %

Plus de 47 % des baux sont conclus à long terme (plus de neuf ans).

INFORMATION REGLEMENTEE

Bruxelles, embargo jusqu'au 09.02.2017, 17:40 CET

3.2.5. Variation des revenus locatifs bruts à portefeuille constant

	Revenus locatifs bruts au 31.12.2016 (x 1 000 000 EUR)	Revenus locatifs bruts au 31.12.2015 (x 1 000 000 EUR)	Variation	Variation à portefeuille constant
Immobilier de santé BE	48,8	54,2	-10,0 %	+1,5 %
Immobilier de santé FR	25,4	24,9	+2,0 %	-0,1 %
Immobilier de santé NL	7,6	6,7	+13,4 %	+0,6 %
Immobilier de santé DE	6,9	3,1	+122,6 %	+1,5 %
Bureaux	78,9	76,7	+2,9 %	+1,2 %
Immobilier de réseaux de distribution	37,5	37,6	-0,3 %	+0,3 %
Autres	2,0	2,0	+0,0 %	+0,4 %
PORTEFEUILLE TOTAL	207,1	205,2	+0,9 %	+0,9 %

A portefeuille constant ('like-for-like'), le niveau des loyers est en légère hausse (+0,9 %) sur les 12 derniers mois : l'effet négatif des départs (-1,7 %) et des renégociations (-0,3 %) a été compensé par l'effet positif de l'indexation des baux (+1,2 %) et des nouvelles locations (+1,7 %).

INFORMATION REGLEMENTEE

Bruxelles, embargo jusqu'au 09.02.2017, 17:40 CET

3.3. Gestion des ressources financières

3.3.1. Financement

Principales réalisations :

T1 2016 :

- Deux placements de billets de trésorerie pour un montant total de 20 millions EUR : un premier placement de dix millions EUR sur 10,5 ans à un taux fixe de 2,15 %, et un second placement de dix millions EUR sur dix 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 ;
- Rachat sur le marché de 152 630 obligations convertibles émises en 2013 (échéance 2018, coupon 2,0 %) pour un montant total de 18,9 millions EUR.

T3 2016 :

- Rachat d'obligations convertibles à échéance 2018 et émission de nouvelles obligations convertibles à échéance 2021¹.
 - Cofinimmo a procédé au rachat de 173,8 millions EUR représentant approximativement 91,08 % du montant nominal des obligations convertibles émises en 2013 (échéance 2018, coupon 2,0 %). Le prix du rachat en numéraire a été fixé à 131,43 EUR, soit le prix de clôture des obligations existantes le jour précédant le lancement de l'opération, ajusté pour certains éléments techniques et augmenté d'une prime d'apport de 1,50 %. Les obligations convertibles à échéance 2018 rachetées ou déjà détenues par Cofinimmo ont été annulées après le règlement de l'opération ;
 - Au même moment, Cofinimmo a émis de nouvelles obligations convertibles avec une maturité de cinq ans et un coupon fixe de 0,1875 %. Le prix de conversion initial a été fixé à 146,00 EUR, impliquant une prime de 27,41 % par rapport à un prix de référence égal au prix moyen pondéré par les volumes des actions ordinaires de la société sur Euronext Bruxelles le jour du lancement de l'opération. La valeur nominale de chaque obligation est égale au prix de conversion initial. Le montant total de l'offre s'est élevé à 219,3 millions EUR.

T4 2016 :

- Placement privé d'obligations d'une durée de dix ans, pour un montant nominal de 70 millions EUR, assorties d'un coupon fixe de 1,70 %². L'opération a été placée auprès d'un investisseur institutionnel européen unique ;
- Placement privé de 'Green and Social Bonds' pour un montant de 55 millions EUR sur une durée de huit ans, assorties d'un coupon fixe de 2,0 %³. Les obligations, dont le produit est destiné à financer ou refinancer des projets contribuant positivement au développement durable, ont été placées auprès d'investisseurs institutionnels. Cofinimmo est la première foncière européenne émettrice de 'Green and Social Bonds' ;

¹ Voir également nos communiqués de presse des 05.09.2016, 06.09.2016, 12.09.2016 et 16.09.2016, disponibles sur notre site internet.

² Voir également notre communiqué de presse du 26.10.2016, disponible sur notre site internet.

³ Voir également notre communiqué de presse du 05.12.2016, disponible sur notre site internet.

INFORMATION REGLEMENTEE

Bruxelles, embargo jusqu'au 09.02.2017, 17:40 CET

- Remboursement de toutes les obligations convertibles émises en 2013 (échéance 2018, coupon 2,0 %) encore en circulation, à un prix correspondant à leur montant nominal, avec les intérêts courus et non encore payés, soit un montant total de 0,5 millions EUR.

Ces opérations ont permis à Cofinimmo de réduire ses coûts de financement, d'allonger la maturité moyenne de son endettement et de diversifier ses sources de financement.

3.3.2. Endettement

Structure de la dette

Au 31.12.2016, les dettes financières consolidées du Groupe Cofinimmo s'élevaient à 1 528,8 millions EUR. Elles étaient constituées de :

- 448,8 millions EUR de quatre emprunts obligataires non convertibles :

Société émettrice	Montant nominal (x 1 000 000 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
Cofinimmo SA	70,0	99,609 %	1,70 %	26.10.2016	26.10.2026

- 54,9 millions EUR de 'Green and Social Bonds' non convertibles :

Société émettrice	Montant nominal (x 1 000 000 EUR)	Prix d'émission	Coupon	Date d'émission	Date de maturité
Cofinimmo SA	55,0	99,941 %	2,00 %	09.12.2016	09.12.2024

- 213,0 millions EUR d'un emprunt obligataire convertible en actions de Cofinimmo :

Société émettrice	Montant nominal (x 1 000 000 EUR)	Prix d'émission	Prix de conversion	Coupon	Date d'émission	Date de maturité
Cofinimmo SA	219,3	100 %	146,0 EUR	0,1875 %	15.09.2016	15.09.2021

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

- 432,5 millions EUR de billets de trésorerie, dont 386,5 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 ;
- 3,5 millions EUR correspondant à la valeur actualisée du coupon minimum des Obligations Remboursables en Actions (ORA) émises par Cofinimur I en décembre 2011 ;

INFORMATION REGLEMENTEE

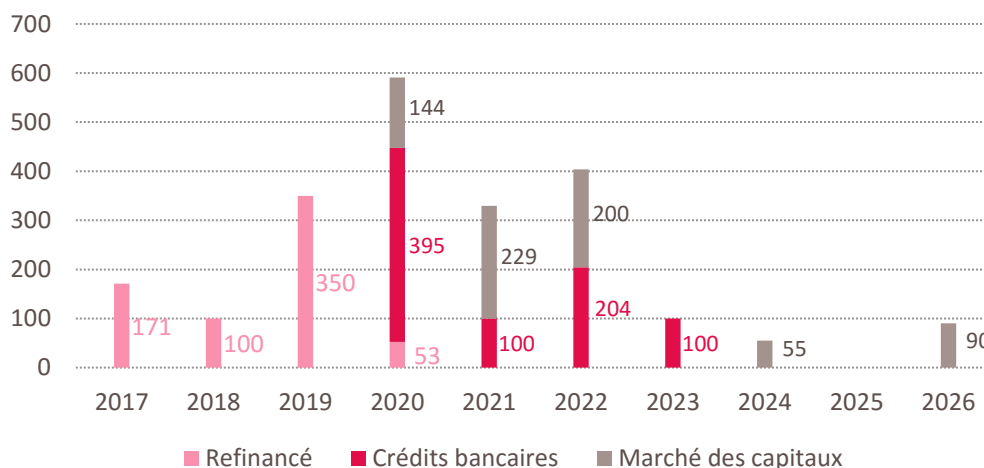
Bruxelles, embargo jusqu'au 09.02.2017, 17:40 CET

- 368,7 millions EUR de crédits bancaires bilatéraux et syndiqués à moyen et long terme, d'une durée de cinq à dix ans à l'origine, contractés auprès d'une dizaine de banques ;
- 7,4 millions EUR d'autres emprunts et avances (principalement débits en compte et garanties locatives reçues).

Au 31.12.2016, les seules dettes financières courantes consolidées de Cofinimmo s'élevaient à 558,2 millions EUR, dont :

- 386,5 millions EUR de billets de trésorerie d'une durée inférieure à un an, dont 297 millions EUR d'une durée supérieure à 95 jours. Les émissions de billets de trésorerie à court terme sont totalement couvertes par les disponibilités sur les lignes de crédit à long terme confirmées. Cofinimmo bénéficie ainsi du coût attractif d'un tel programme de financement à court terme, tout en assurant son refinancement dans le cas où le placement de nouveaux billets de trésorerie devenait plus coûteux ou impraticable.
- 50,0 millions EUR d'obligations émises en 2013 ;
- 121,0 millions EUR pour des tirages sur des lignes de crédits arrivant à échéance au cours de l'année 2017 ;
- 0,7 millions EUR d'autres emprunts (principalement débits en compte).

Echéancier des engagements financiers à long terme¹ (x 1 000 000 EUR)



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

INFORMATION REGLEMENTEE

Bruxelles, embargo jusqu'au 09.02.2017, 17:40 CET

Les disponibilités sur les lignes de crédit confirmées de Cofinimmo atteignaient 1 060,0 millions EUR au 31.12.2016. Après déduction de la couverture intégrale des billets de trésorerie à court terme en circulation (386,5 millions EUR), le refinancement des lignes de crédit arrivant à échéance durant les années 2017 (171,0 millions EUR), 2018 (100,0 millions EUR) et 2019 (350,0 millions EUR) est déjà totalement couvert.

Ratios d'endettement consolidés

Au 31.12.2016, Cofinimmo respecte les limites des ratios d'endettement financier. Le ratio d'endettement réglementaire¹ de Cofinimmo atteint 43,7 % (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 31.12.2016 à 43,4 % (contre 39,1 % au 31.12.2015).

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

Maturité de la dette

La maturité moyenne pondérée des engagements financiers de Cofinimmo est passée de 5,3 ans au 31.12.2015 à 4,8 ans au 31.12.2016. Ce calcul exclut 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. Il ne tient pas compte non plus des maturités pour lesquelles le refinancement est déjà en place.

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.

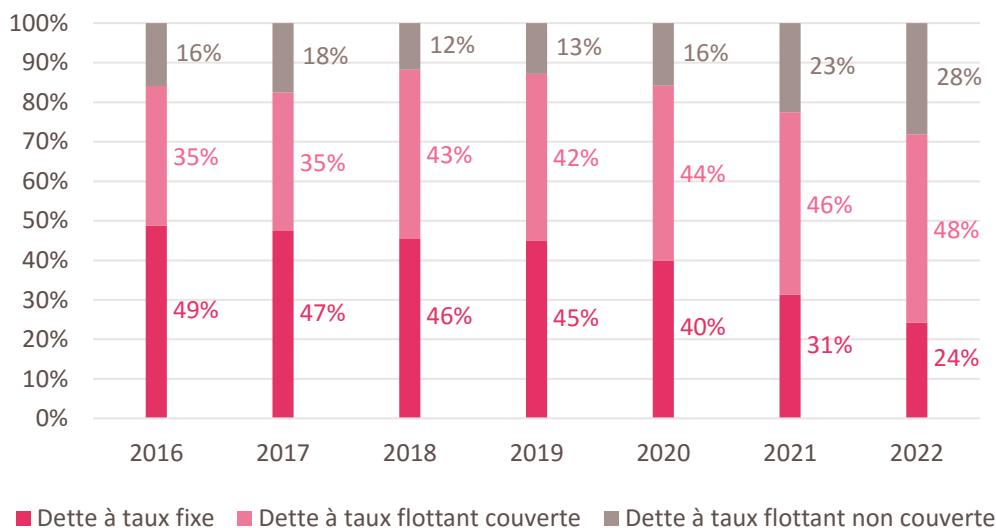
INFORMATION REGLEMENTEE

Bruxelles, embargo jusqu'au 09.02.2017, 17:40 CET

Coût de la dette

Le coût moyen de la dette de Cofinimmo, y compris les marges bancaires, s'est établi à 2,4 % pour l'exercice 2016, contre 2,9 % pour l'exercice 2015. Sur le seul quatrième trimestre de 2016, le coût moyen de la dette ressort à 2,1 %.

Pour les années futures, à niveau d'endettement constant, la part de la dette contractée à taux fixe, celle de la dette contractée à taux flottant qui a fait l'objet de couverture par des contrats 'Interest Rate Swaps' (IRS) et celle de la dette contractée à taux flottant qui n'a pas fait l'objet de couverture, se présentent comme suit :



A endettement constant, le risque de taux d'intérêt est couvert à plus de 75 % jusqu'en 2021. Le coût moyen de la dette devrait avoisiner 2 % en 2017.

Compte-tenu de la persistance des taux d'intérêts bas, Cofinimmo a restructuré, début novembre, ses IRS.

- Pour les années 2016 et 2017 : les couvertures sont restées inchangées ;
- Pour les années 2018 à 2020 : les montants notionnels couverts et les taux 'strike' ont été revus à la baisse;
- Pour les années 2021 et 2022 : les montants notionnels couverts sont restés inchangés mais les taux 'strike' ont été revus à la baisse ;
- Pour les années 2023 à 2025 : des couvertures ont été mises en place.

Cette restructuration a engendré un débours de 44,5 millions EUR.

Le portefeuille d'instruments de couverture de taux est dorénavant uniquement constitué de Interest Rate Swaps. Depuis le 01.01.2016, Cofinimmo n'applique plus de comptabilité de couverture sur ses instruments de couverture IRS, ceux-ci étant dorénavant considérés comme étant détenus à des fins de 'trading'.

INFORMATION REGLEMENTEE

Bruxelles, embargo jusqu'au 09.02.2017, 17:40 CET

3.3.3. Couverture du risque de change

Cofinimmo a conclu un contrat de vente d'un immeuble contre paiement en devise étrangère. Cette vente est toutefois conditionnée par l'obtention par l'acquéreur d'autorisations de nature administrative. Afin de se couvrir contre les fluctuations du cours de change de la devise contre euro, Cofinimmo a contracté deux options de vente de cette devise contre euro, ce qui lui garantit un prix minimum pour le bien en euros, sans que le montant en euros ne puisse non plus dépasser un certain plafond.

3.3.4. 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 réévaluée comme étant forte, sur base des importantes liquidités disponibles sur les lignes de crédit.

INFORMATION REGLEMENTEE

Bruxelles, embargo jusqu'au 09.02.2017, 17:40 CET

3.4. Politique de développement et de gestion durable

3.4.1. 'Sustainable Development Goals'

Cofinimmo aligne sa stratégie de développement durable avec les objectifs de développement durable (Sustainable Development Goals – SDG) des Nations Unies à l'horizon 2030. Parmi les 17 objectifs des Nations Unies, certains sont pertinents pour un propriétaire immobilier. Il s'agit, entre autres, de 'Innovation et infrastructure', 'Villes et communautés durables' et 'Action pour le climat'.

3.4.2. Dialogue permanent avec les parties prenantes

En 2016, Cofinimmo s'est entretenu de façon approfondie avec les dirigeants d'établissements de santé en Belgique, en France, aux Pays-Bas et en Allemagne sur le thème spécifique de la Responsabilité Sociétale des Entreprises (RSE).

Si le volet environnemental est le plus emblématique des champs d'actions des stratégies de Responsabilité Sociétale des Entreprises (RSE), les établissements de santé placent naturellement l'humain au cœur de leur métier, qu'il s'agisse des résidents ou du personnel. Leurs dirigeants se préoccupent également de leur responsabilité économique. Le contrôle des coûts est un élément majeur compte tenu de la rationalisation budgétaire à laquelle ils sont confrontés depuis plusieurs années, qu'elle provienne des politiques des autorités publiques ou des assureurs-santé.

3.4.3. Gestion des ressources humaines

Cofinimmo s'engage depuis de longues années dans un plan de diversité. La Région de Bruxelles-Capitale lui a confirmé en décembre 2016 le label 'Diversité', la considérant ainsi comme un exemple à suivre en matière de promotion de la diversité. Ce label est uniquement attribué aux entreprises qui reconnaissent, respectent et valorisent les différences individuelles.

En ligne avec sa stratégie immobilière, qui privilégie la proximité avec ses clients, Cofinimmo a mis en place une première plateforme opérationnelle en France. Depuis le début du mois de septembre 2016, une équipe, constituée de quatre personnes, est basée à Paris et se charge de la gestion technique, commerciale et administrative du portefeuille d'agences d'assurances louées au Groupe Covéa, confiée jusqu'ici à une tierce partie.

INFORMATION REGLEMENTEE

Bruxelles, embargo jusqu'au 09.02.2017, 17:40 CET

3.4.4. Transparence dans la communication

Cofinimmo attache une grande importance à une communication transparente et claire. Les actions et initiatives entreprises par le Groupe pour faire face à ses principaux enjeux sociétaux et environnementaux sont repris dans le rapport de développement durable, rédigé suivant les lignes directrices du GRI Standards^[1]. En parallèle, elle publie sur son site internet les réalisations et objectifs, ainsi que les indicateurs de performance en matière de durabilité (production de déchets, consommations d'électricité, de gaz et d'eau) dans ses immeubles.

La qualité du Rapport de Développement Durable 2015 a été récompensée une première fois en septembre 2016 par l'EPRA (association des foncières cotées européennes) en lui accordant un 'Gold Award', pour la deuxième année consécutive, pour la partie qui concerne les indicateurs de performance, et une seconde fois en novembre 2016 par l'Institut Royal des Réviseurs d'Entreprises (IBR-IRE) en lui accordant le titre de 'Best Belgian Sustainability Report' dans la catégorie 'grandes entreprises'.

En 2016, Cofinimmo a renouvelé sa participation à la campagne annuelle du CDP^[2] pour recueillir les informations sur les émissions de gaz à effet de serre des entreprises et les actions qu'elles entreprennent pour faire face au changement climatique. Elle a obtenu un score B, suivant le nouveau système de cotation de CDP (de A à D-). Parallèlement, la société a renouvelé sa participation à l'enquête GRESB^[3], benchmark de référence en matière de pratiques RSE^[4] dans le secteur immobilier, obtenant un score de 53 %. Elle a également reçu le même score de Standard Ethics qu'en 2015 de EE+.

3.4.5. Première émission d'un 'Green and Social Bond' par une foncière européenne

Le 09.12.2016, Cofinimmo a procédé avec succès au placement privé de sa première émission de 'Green and Social Bonds' pour un montant de 55 millions EUR. Cette émission a pour objet de financer ou refinancer des immeubles récemment livrés, rénovés ou en cours de développement : d'une part, des projets à objectifs environnementaux concernant des bureaux bénéficiant d'une certification environnementale et durable 'BREEAM' ou 'BREEAM In-Use' ('Very Good' au minimum) et, d'autre part, des projets à objectifs sociaux avec des actifs de santé dédiés à l'hébergement de personnes vulnérables ou dépendantes nécessitant des soins spécifiques (gériatrie, psychiatrie ou soin de personnes handicapées, par exemple). Cofinimmo est ainsi la première foncière européenne émettrice de 'Green and Social Bonds'.

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

^[2] CDP : Carbon Disclosure Project.

^[3] GRESB : Global Real Estate Sustainability Benchmark.

^[4] Responsabilité Sociétale des Entreprises.

INFORMATION REGLEMENTEE

Bruxelles, embargo jusqu'au 09.02.2017, 17:40 CET

3.4.6. Environnement

Dans le courant de l'année 2016, la certification ISO 14001:2004 de Cofinimmo a été renouvelée pour la gestion locative du portefeuille de bureaux et pour la gestion des projets de type travaux lourds du portefeuille global. Cette certification, qui concerne la performance énergétique des immeubles, reflète le souci de Cofinimmo de réduire l'empreinte écologique de son portefeuille immobilier.

En parallèle, elle a obtenu le certificat 'BREEAM Excellent - Interim stage' pour son projet de rénovation de l'immeuble Belliard 40, dont elle a l'ambition de faire un immeuble phare du quartier Léopold à Bruxelles. Parallèlement, la certification 'BREEAM In Use' de son siège social a été renouvelée.

En 2016, Cofinimmo a également progressé dans l'équipement de compteurs énergétiques relevables à distance, portant à 46 le nombre total d'immeubles connectés en temps réel au logiciel de comptabilité énergétique.

3.4.7. Innovation

En mettant en place des concepts innovants, Cofinimmo entend répondre aux besoins actuels et futurs des utilisateurs de son patrimoine. Dans ce cadre, elle a dévoilé en 2016 les concepts novateur des 'Flex Corner® by Cofinimmo' et 'The Lounge® by Cofinimmo'.

'Flex Corner® by Cofinimmo' propose aux clients à la recherche de petites surfaces de bureaux, de louer un espace privatif dans un ensemble de bureaux équipés d'infrastructures communes partagées. La location est proposée pour un montant mensuel qui inclut le loyer, les taxes et les charges, tant pour la zone privative que pour les zones partagées. Le portefeuille de Cofinimmo compte déjà quatre 'Flex Corner®' dans son portefeuille dans des localisations dispersées (immeubles The Gradient à Woluwé-Saint-Lambert, Paepsem Business Park à Anderlecht, Waterloo Office Park à Waterloo et Park Lane à Diegem), afin de couvrir au mieux les besoins à Bruxelles et aux alentours.

En 2016, Cofinimmo a également finalisé le premier 'Lounge® by Cofinimmo' au Park Lane à Diegem. Ce nouvel espace de travail a été pensé pour en faire un lieu accueillant et flexible qui puisse être partagé entre plusieurs utilisateurs. L'ambiance et les aménagements visent à répondre au mieux aux attentes des 'office workers' d'aujourd'hui. L'accès est donné à des équipements de qualité : des salles de réunion, un coin café, une zone lunch, une cuisine, un local pour 'brainstorming' ('smart box'), une zone de jeu ('game box'), et une zone multifonctionnelle. L'ensemble de ces espaces est géré sur place par un 'Community Manager' de Cofinimmo.

INFORMATION REGLEMENTEE

Bruxelles, embargo jusqu'au 09.02.2017, 17:40 CET

4. Synthèse des résultats et des comptes consolidés au 31.12.2016

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

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

INFORMATION REGLEMENTEE

Bruxelles, embargo jusqu'au 09.02.2017, 17:40 CET

4.1. Comptes de résultats consolidés – Schéma analytique (x 1 000EUR)

A. RESULTAT NET DES ACTIVITES CLES	31.12.2016	31.12.2015
Revenus locatifs, nets des charges relatives à la location*	202 930	201 903
Reprises de loyers cédés et escomptés (élément non monétaire)	11 265	10 214
Charges locatives et taxes non récupérées sur immeubles loués*	-1 984	-3 478
Frais de remise en état, nets d'indemnités pour dégâts locatifs*	-1 552	-1 105
Résultat immobilier	210 659	207 534
Frais techniques	-5 901	-5 643
Frais commerciaux	-1 508	-950
Charges locatives et taxes sur immeubles non loués	- 4 469	-3 451
Résultat immobilier après frais directs des immeubles	198 781	197 490
Frais de gestion immobilière	-18 659	-15 343
Résultat d'exploitation des immeubles	180 122	182 147
Frais généraux de la société	-8 043	-7 806
Résultat d'exploitation (avant résultat sur portefeuille)	172 079	174 341
Revenus financiers	5 207	5 735
Charges d'intérêts nettes	-32 309	-42 310
Autres charges financières	-848	-660
Quote-part dans le résultat net des activités clés des entreprises associées et co-entreprises	466	460
Impôts	-5 906	-4 209
Résultat net des activités clés*	138 689	133 357
Intérêts minoritaires relatifs au résultat net des activités clés	-4 429	-4 840
Résultat net des activités clés – part du Groupe*¹	134 260	128 517
B. RESULTAT SUR INSTRUMENTS FINANCIERS	31.12.2016	31.12.2015
Variation de la juste valeur des instruments financiers	12 126	-2 091
Frais de restructuration des instruments financiers* ²	-50 412	-28 312
Quote-part dans le résultat sur instruments financiers des entreprises associées et co-entreprises	0	0
Résultat sur instruments financiers*	-38 286	-30 403
Intérêts minoritaires relatifs au résultat sur instruments financiers	-564	-408
Résultat sur instruments financiers – part du Groupe*³	-38 850	-30 811

¹ Correspond à l'ancienne rubrique 'Résultat net courant (hors impact IAS 39) – part du Groupe', soit le résultat EPRA. Voir page 2 du présent communiqué de presse

² Pour plus de détails sur la rubrique 'Frais de restructuration des instruments financiers', voir en page 29 du présent communiqué de presse le sous-titre 'Coût de la dette'.

³ Correspond à l'ancienne rubrique 'Revalorisation des instruments financiers (IAS 39)' et à la quote-part de cette revalorisation dans les rubriques 'Quote-part dans le résultat des entreprises associées et co-entreprises' et 'Intérêts minoritaires'.

INFORMATION REGLEMENTEE

Bruxelles, embargo jusqu'au 09.02.2017, 17:40 CET

C. RESULTAT SUR PORTEFEUILLE	31.12.2016	31.12.2015
Résultat sur vente d'immeubles de placement et autres actifs non-financiers	2 691	22 425
Variations de la juste valeur des immeubles de placement	11 626	-8 620
Quote-part dans le résultat sur portefeuille des entreprises associées et co-entreprises	235	
Autre résultat sur portefeuille	-12 720	-8 310
Résultat sur portefeuille*	1 832	5 495
Intérêts minoritaires relatifs au résultat sur portefeuille	151	766
Résultat sur portefeuille – part du Groupe*	1 983	6 261

D. RESULTAT NET (=A+B+C)	31.12.2016	31.12.2015
Résultat net	102 235	108 449
Intérêts minoritaires	-4 842	-4 482
Résultat net – part du Groupe	97 393	103 967

NOMBRE D' ACTIONS	31.12.2016	31.12.2015
Nombre d'actions ordinaires émises (y inclus actions de trésorerie)	20 345 637	20 344 378
Nombre d'actions ordinaires en circulation	20 300 773	20 294 264
Nombre d'actions ordinaires pris en compte dans le calcul du résultat par action	20 300 773	19 202 531
Nombre d'actions privilégiées émises	685 553	685 848
Nombre d'actions privilégiées en circulation	685 553	685 848
Nombre d'actions privilégiées pris en compte dans le calcul du résultat par action	685 553	685 848
Nombre total d'actions émises (y inclus actions de trésorerie)	21 031 190	21 030 226
Nombre total d'actions en circulation	20 986 326	20 980 112
Nombre total d'actions pris en compte dans le calcul du résultat par action	20 986 326	19 888 379¹

Commentaires sur les comptes de résultats consolidés – Schéma analytique

Les revenus locatifs nets* s'élèvent à 202,9 millions EUR au 31.12.2016, contre 201,9 millions EUR au 31.12.2015. 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 20 maisons de repos et de soins Silverstone). A composition constante*, les revenus locatifs bruts ont augmenté de 0,9 % entre le 31.12.2015 et le 31.12.2016, grâce à des nouvelles locations dans le portefeuille de bureaux, d'une part, et à l'indexation des baux, d'autre part.

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.

INFORMATION REGLEMENTEE

Bruxelles, embargo jusqu'au 09.02.2017, 17:40 CET

Les frais d'exploitation directs (charges locatives et taxes non récupérées sur immeubles loués*, frais nets de remise en état*, frais techniques, frais commerciaux, charges locatives et taxes sur immeubles non loués) et indirects (frais de gestion immobilière) ont augmenté de 4,1 millions EUR entre le 31.12.2015 et le 31.12.2016.

- Les charges locatives et taxes non récupérées sur immeubles loués* ont diminué de 1,5 million EUR entre ces deux dates suite à la location de surfaces récemment rénovées (Guimard 10-12, The Gradient) et à la vente d'actifs précédemment en redéveloppement (Woluwe 34) ou loués à des locataires exonérés de taxes (Livingstone II).
- L'augmentation des frais commerciaux (0,6 millions EUR) résulte principalement d'un audit technique effectué sur les actifs de santé en France afin d'évaluer l'impact de l'entrée en vigueur de la Loi Pinel¹, et des frais payés à une tierce partie pour la gestion des actifs situés en Allemagne.
- L'acquisition en 2016 de cinq immeubles de bureau dans lesquels certaines surfaces sont inoccupées, ainsi que le départ d'un locataire important de l'immeuble Omega Court, ont provoqué une hausse de 1,0 million EUR des charges locatives et taxes sur immeubles non loués entre le 31.12.2015 et le 31.12.2016.
- L'augmentation des frais de gestion immobilière entre le 31.12.2015 et le 31.12.2016 (3,3 millions EUR) correspond notamment à un accroissement du nombre de collaborateurs en équivalent temps plein et à des dépenses et provisions encourues dans l'étude de divers dossiers d'investissement (2,2 millions EUR).

Les charges d'intérêts nettes s'élèvent à -32,3 millions EUR au 31.12.2016, à comparer à -42,3 millions EUR au 31.12.2015. Le niveau moyen de la dette a en effet baissé de 1 459 millions EUR au 31.12.2015 à 1 341 millions EUR au 31.12.2016. Par ailleurs, le coût moyen de la dette est passé de 2,9 % à 2,4 % entre ces deux dates.

Les impôts ont augmenté de 1,7 millions EUR entre le 31.12.2015 et le 31.12.2016, suite à la comptabilisation en 2016 de provisions pour des risques fiscaux divers.

Le résultat net des activités clés – part du Groupe^{*2} s'élève à 134,3 millions EUR au 31.12.2016, à comparer à 128,5 millions EUR au 31.12.2015. Par action, ces chiffres s'établissent à 6,40 EUR au 31.12.2016 et 6,46 EUR au 31.12.2015. Le nombre d'actions ayant jouissance dans le résultat de la période est passé de 19 888 379 à 20 986 326 (+5,5 %) entre ces deux dates, les actions émises en 2015 dans le cadre de l'augmentation de capital ayant jouissance dans l'entièreté du résultat de l'exercice 2016, ce qui n'était pas le cas en 2015.

Au niveau du résultat sur instruments financiers, la rubrique 'Frais de restructuration des instruments financiers'* s'établit à -50,4 millions EUR au 31.12.2016, correspondant pour -44,5 millions EUR aux frais liés à la restructuration des Interest Rate Swaps intervenue en novembre 2016, et pour -5,9 millions EUR au recyclage en comptes de résultats des instruments de couverture pour lesquels la relation au risque couvert a pris fin.

Au sein du résultat sur portefeuille, la variation de juste valeur des immeubles de placement s'établit à 11,6 millions EUR au 31.12.2016, à comparer à -8,6 millions EUR au 31.12.2015. L'appréciation de valeur

¹ Cette loi prévoit notamment que certains impôts, taxes et charges, en raison de leur nature, ne peuvent être imputés au locataire.

² Correspond à l'ancienne rubrique 'Résultat net courant (hors impact IAS 39) – part du Groupe', soit le résultat EPRA. Voir page 2 du présent communiqué de presse.

INFORMATION REGLEMENTEE

Bruxelles, embargo jusqu'au 09.02.2017, 17:40 CET

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 autres 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 %). La rubrique 'Autre résultat sur portefeuille', quant à elle, est passée de -8,3 millions EUR à -12,7 millions EUR entre le 31.12.2015 et le 31.12.2016. Ceci est le résultat d'un impairment plus important comptabilisé sur le goodwill de la filiale belge Pubstone SA, effet mécanique d'une revalorisation à la hausse du portefeuille de cafés/restaurants (+ 3,5 %).

Le résultat net – part du Groupe s'élève à 97,4 millions EUR au 31.12.2016, contre 104,0 millions EUR au 31.12.2015. Par action, ces chiffres s'établissent à 4,64 EUR au 31.12.2016 et 5,23 EUR au 31.12.2015.

INFORMATION REGLEMENTEE

Bruxelles, embargo jusqu'au 09.02.2017, 17:40 CET

4.2. Bilan consolidé (x 1 000EUR)

ACTIF	31.12.2016	31.12.2015
Actifs non courants	3 547 181	3 325 414
Goodwill	99 256	111 256
Immobilisations incorporelles	751	565
Immeubles de placement	3 363 636	3 131 483
Autres immobilisations corporelles	635	364
Actifs financiers non courants	758	20
Créances de location-financement	75 718	75 652
Créances commerciales et autres actifs non courants	29	41
Participations dans des entreprises associées et co-entreprises	6 398	6 033
Actifs courants	114 101	87 066
Actifs détenus en vue de la vente	2 695	2 870
Actifs financiers courants	0	14
Créances de location-financement	1 795	1 656
Créances commerciales	25 642	19 801
Créances fiscales et autres actifs courants	20 446	17 363
Trésorerie et équivalents de trésorerie	41 271	22 040
Comptes de régularisation	22 252	23 322
TOTAL DE L'ACTIF	3 661 282	3 412 480

CAPITAUX PROPRES ET PASSIF	31.12.2016	31.12.2015
Capitaux propres	1 919 459	1 924 615
Capitaux propres attribuables aux actionnaires de la société mère	1 852 923	1 860 099
Capital	1 124 628	1 124 295
Primes d'émission	504 544	504 240
Réserves	126 358	127 597
Résultat net de l'exercice	97 393	103 967
Intérêts minoritaires	66 536	64 516
Passif	1 741 823	1 487 865
Passifs non courants	1 074 668	926 891
Provisions	16 890	17 636
Dettes financières non courantes	970 604	809 313
Autres passifs financiers non courants	49 971	64 656
Impôts différés	37 203	35 286
Passifs courants	667 155	560 974
Dettes financières courantes	558 167	445 676
Autres passifs financiers courants	12 949	20 572
Dettes commerciales et autres dettes courantes	72 280	62 865
Comptes de régularisation	23 759	31 861
TOTAL DES CAPITAUX PROPRES ET DU PASSIF	3 661 282	3 412 480

INFORMATION REGLEMENTEE

Bruxelles, embargo jusqu'au 09.02.2017, 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 3 505,0 millions EUR au 31.12.2016, à comparer à 3 262,3 millions EUR au 31.12.2015. Sa juste valeur, reprise dans le bilan consolidé, par application de la norme IAS 40, s'obtient en déduisant de la valeur d'investissement les frais de transaction. Au 31.12.2016, la juste valeur atteint 3 366,3 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 Machsee, Aspria Uhlenhorst, Pubstone, Pubstone Group, Pubstone Properties et Rheastone.

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

INFORMATION REGLEMENTEE

Bruxelles, embargo jusqu'au 09.02.2017, 17:40 CET

5. 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>		
(x 1 000 000 EUR)	31.12.2016	31.12.2015
Valeur d'investissement du portefeuille entier	3 505,0	3 262,3
Projets et réserve foncière	-70,1	-63,1
Total des immeubles en exploitation	3 434,9	3 199,2
Loyers contractuels	224,8	210,1
Rendement brut sur les immeubles en exploitation	6,5 %	6,6 %
Loyers contractuels + Valeur locative estimée des immeubles inoccupés à la date d'évaluation	237,9	221,4
Rendement brut si portefeuille loué à 100 %	6,9 %	6,9 %
Taux d'occupation des immeubles en exploitation¹	94,5 %	94,9 %

Au 31.12.2016, la rubrique 'Projets et réserve foncière' comprend principalement l'immeuble de bureaux Belliard 40 (Bruxelles CBD), la clinique de revalidation Plataan (Heerlen) et la future maison de repos et de soins Woluwe 106-108 (Bruxelles Décentralisé).

Immeubles	Superficie en super-structure (en m²)	Loyers contractuels (x 1 000 EUR)	Taux d'occupation	Loyers + VLE sur inoccupés (x 1 000 EUR)	Valeur Locative Estimée (VLE) (x 1 000 EUR)
Bureaux	542 889	80 532	87,3 %	92 226	87 012
Bureaux faisant l'objet de cession de créances	102 725	12 200	99,9 %	12 210	12 210
Sous-total bureaux	645 614	92 732	88,8 %	104 436	99 222
Immobilier de santé	708 480	92 882	99,2 %	93 614	95 733
Pubstone	349 148	29 530	98,5 %	29 991	27 623
Cofinimur I	59 487	7 786	97,6 %	7 975	8 284
Autres	15 830	1 842	100,0 %	1 842	1 637
Sous-total immeubles de placement & immeubles faisant l'objet de cessions de créances	1 778 559	224 772	94,5 %	237 858	232 499
Projets & rénovations	24 740				
Réserve foncière		40		40	40
TOTAL GENERAL DU PORTEFEUILLE	1 803 299	224 812	94,5 %	237 898	232 539

¹ Calculé sur base des revenus locatifs.

INFORMATION REGLEMENTEE

Bruxelles, embargo jusqu'au 09.02.2017, 17:40 CET

Segment	Juste valeur			Résultat immobilier après frais directs	
	(x 1 000 EUR)	(en %)	Variation de la période ¹	(x 1 000 EUR)	(en %)
Immobilier de santé	1 499 918	44,6 %	+ 4,0 %	87 075	43,8 %
Belgique	815 597	24,2 %	+ 3,4 %	47 956	24,1 %
France	411 134	12,2 %	+ 5,5 %	25 167	12,7 %
Pays-Bas	156 103	4,7 %	+ 4,0 %	7 189	3,6 %
Allemagne	117 084	3,5 %	+ 2,4 %	6 763	3,4 %
Bureaux	1 286 680	38,2 %	- 4,5 %	74 057	37,2 %
Bruxelles Centre	100 880	3,0 %	- 16,5 %	4 796	2,4 %
Bruxelles Décentralisé	492 470	14,6 %	- 9,0 %	34 452	17,3 %
Bruxelles Léopold/Louise	377 323	11,2 %	+ 3,6 %	16 816	8,5 %
Bruxelles Périphérie & Satellites	133 832	4,0 %	- 4,2 %	5 989	3,0 %
Anvers	67 284	2,0 %	+ 1,7 %	4 412	2,2 %
Autres Régions	114 891	3,4 %	- 0,7 %	7 592	3,8 %
Immobilier de réseaux de distribution	552 844	16,4 %	+ 2,9 %	36 346	18,3 %
Pubstone - Belgique	283 561	8,4 %	+ 3,5 %	19 098	9,6 %
Pubstone - Pays-Bas	142 408	4,2 %	- 2,8 %	9 605	4,8 %
Cofinimur I - France	126 875	3,8 %	+ 8,6 %	7 643	3,9 %
Autres	26 889	0,8 %	+ 0,4 %	1 303	0,7 %
PORTFEUILLE TOTAL	3 366 331	100 %	+ 0,4 %	198 781	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 %	6,0 %	6,8 %	8,1 %	6,5 %	5,9 %	7,0 %	6,9 %
Rendement locatif net si portefeuille loué à 100 %	5,9 %	6,5 %	7,0 %	6,2 %	5,8 %	6,4 %	6,4 %

6. Evènements survenus après le 31.12.2016

Aucun évènement majeur n'est survenu entre le 31.12.2016 et la date de publication du présent communiqué de presse.

¹ A composition constante ('like-for-like').

INFORMATION REGLEMENTEE

Bruxelles, embargo jusqu'au 09.02.2017, 17:40 CET

7. Information relative aux actions et obligations

7.1. Performance boursière

L'action ordinaire (COFB)

	31.12.2016	31.12.2015	31.12.2014
Cours de bourse (sur 12 mois, en EUR)			
Le plus élevé	114,7	110,8	97,8
Le plus bas	92,1	90,2	84,7
A la clôture	108,7	98,4	96,0
Moyen	105,8	99,5	89,8
Rendement en dividende¹	5,2 %	5,5 %	6,7 %
Return brut² (sur 12 mois)	14,1 %	11,2 %	14,3 %
Volume (sur 12 mois, en nombre de titres) sur Euronext			
Volume journalier moyen	46 619	46 900	33 883
Volume total	12 027 768	12 006 493	8 844 025
Nombre d'actions ordinaires ayant jouissance dans les résultats consolidés de l'exercice	20 345 637	20 344 378	17 339 423
Capitalisation boursière à la clôture (x 1 000 EUR)	2 210 553	2 002 090	1 664 064
Zone de free float³	95 %	100 %	100 %

Les actions privilégiées (COFP1 & COFP2)

	COFP1 31.12.2016	COFP1 31.12.2015	COFP2 31.12.2016	COFP2 31.12.2015
Cours de bourse (sur 12 mois, en EUR)				
A la clôture	127,0	126,4	151,0	99,0
Moyen	126,7	115,9	100,1	96,8
Rendement en dividende¹	5,0 %	5,5 %	6,4 %	6,6 %
Return brut² (sur 12 mois)	5,5 %	38,6 %	58,9 %	15,6 %
Volume (sur 12 mois, en nombre de titres)				
Volume journalier moyen ⁴	16	16	22	361
Volume total	16	16	178	11 546
Nombre d'actions	395 048	395 048	290 505	290 800
Capitalisation boursière à la clôture (x 1 000 EUR)	50 171	49 934	43 866	28 789

¹ Dividende brut sur la moyenne du cours de Bourse.

² Appréciation du cours de Bourse + rendement en dividende.

³ Selon la méthode d'Euronext.

⁴ Moyenne calculée sur base du nombre de jours de bourse lors desquels un volume a été enregistré.

INFORMATION REGLEMENTEE

Bruxelles, embargo jusqu'au 09.02.2017, 17:40 CET

Les obligations

	Cofinimmo SA 140 millions EUR – 2012-2020 ISIN BE6241505401		Cofinimmo SA 50 millions EUR – 2013-2017 ISIN BE6258604675	
	31.12.2016	31.12.2015	31.12.2016	31.12.2015
Cours de bourse (sur 12 mois, en % du nominal)				
A la clôture	103,7	105,9	101,6	102,4
Moyen	104,4	106,5	102,1	102,4
Rendement moyen jusqu'à l'échéance	2,3 %	2,0 %	0,8 %	1,4 %
Rendement effectif à l'émission	3,6 %	3,6 %	2,8 %	2,8 %
Coupon d'intérêt (en %)				
Brut	3,6	3,6	2,8	2,8
Net	2,5	2,6	2,0	2,0
Nombre de titres	1 400	1 400	500	500

	Cofinimmo SA 190 millions EUR – 2015-2022 ISIN BE0002224906		Cofinimmo SA 70 millions EUR – 2016-2026 ISIN BE0002267368	
	31.12.2016	31.12.2015	31.12.2016	31.12.2015
Cours de bourse (sur 12 mois, en % du nominal)				
A la clôture	102,4	99,9	99,6	s/o
Moyen	102,2	100,1	s/o	s/o
Rendement moyen jusqu'à l'échéance	1,4 %	1,9 %	1,7 %	s/o
Rendement effectif à l'émission	1,9 %	1,9 %	1,7 %	s/o
Coupon d'intérêt (en %)				
Brut	1,9	1,9	1,7	s/o
Net	1,3	1,4	1,2	s/o
Nombre de titres	1 900	1 900	700	s/o

	Cofinimmo SA 55 millions EUR – 2016-2024 ISIN BE0002269380	
	31.12.2016	31.12.2015
Cours de bourse (sur 12 mois, en % du nominal)		
A la clôture	100,2	s/o
Moyen	100,0	s/o
Rendement moyen jusqu'à l'échéance	2,0 %	s/o
Rendement effectif à l'émission	2,0 %	s/o
Coupon d'intérêt (en %)		
Brut	2,0	s/o
Net	1,4	s/o
Nombre de titres	550	s/o

INFORMATION REGLEMENTEE

Bruxelles, embargo jusqu'au 09.02.2017, 17:40 CET

L'obligation convertible

	Cofinimmo SA 219,3 millions EUR – 2016-2021 ISIN BE0002259282	
	31.12.2016	31.12.2015
Cours de bourse (sur 12 mois, en EUR)		
A la clôture	141,8	s/o
Moyen	142,3	s/o
Rendement moyen jusqu'à l'échéance	0,8 %	s/o
Rendement effectif à l'émission	0,2 %	s/o
Coupon d'intérêt (en %)		
Brut	0,19	s/o
Net	0,13	s/o
Nombre de titres	1 502 196	s/o
Prix de conversion (en EUR)	146,0	s/o

7.2. Dividende de l'exercice 2016

Le Conseil d'Administration prévoit de proposer à l'Assemblée Générale Ordinaire du 10.05.2017 un dividende pour l'exercice 2016 de 5,50 EUR brut (3,85 EUR net) par action ordinaire et de 6,37 EUR brut (4,459 EUR net) par action privilégiée. Cette proposition est conforme à l'indication donnée dans le Rapport Financier Annuel 2015 publié en avril 2016.

7.3. Conversion d'actions privilégiées

Conformément à l'Article 8.2. des Statuts, quatre nouvelles fenêtres de conversion des actions privilégiées Cofinimmo en actions ordinaires Cofinimmo ont été ouvertes pendant l'exercice 2016. Lors de cette période, des demandes de conversion totalisant 295 actions privilégiées ont été reçues. Ainsi, depuis le début de l'ouverture de la procédure de conversion (01.05.2009), 814 213 actions privilégiées ont été converties en actions ordinaires. Le nombre d'actions privilégiées encore en circulation est de 685 553.

7.4. Situation de l'actionnariat au 31.12.2016

Société	Actions ordinaires	Actions privilégiées	Nombre total d'actions (droits de vote)	%
Groupe Crédit Agricole	1 068 286	0	1 068 286	5,1 %
Groupe Cofinimmo	44 864	0	44 864	0,2 %
Free float	19 232 487	685 553	19 918 040	94,7 %
Nombre total d'actions émises	20 345 637	685 553	21 031 190	100 %

INFORMATION REGLEMENTEE

Bruxelles, embargo jusqu'au 09.02.2017, 17:40 CET

8. Gouvernance d'entreprise

L'Assemblée Générale Ordinaire du 11.05.2016 a nommé, avec effet immédiat, en qualité d'Administrateur indépendant, Madame Diana Monissen, Monsieur Olivier Chapelle et Monsieur Maurice Gauchot, jusqu'à l'issue de l'Assemblée Générale Ordinaire qui se tiendra en 2020, et a constaté leur indépendance conformément à l'Article 526ter du Code des sociétés, dès lors qu'ils respectent l'ensemble des critères énoncés par cet article.

L'Assemblée Générale du 11.05.2016 a aussi renouvelé, avec effet immédiat, le mandat, en qualité d'Administrateur, de Monsieur Jean-Edouard Carbonnelle jusqu'à l'issue de l'Assemblée Générale Ordinaire qui se tiendra en 2018.

La même Assemblée Générale a également renouvelé, avec effet immédiat, le mandat de Monsieur Xavier de Walque jusqu'à l'issue de l'Assemblée Générale Ordinaire qui se tiendra en 2020 et le mandat de Monsieur Christophe Demain jusqu'à l'issue de l'Assemblée Générale Ordinaire qui se tiendra en 2017. Elle a constaté leur indépendance conformément à l'Article 526ter du Code des sociétés, dès lors qu'ils respectent l'ensemble des critères énoncés par cet article.

9. Statut FBI aux Pays-Bas

Aux Pays-Bas, le Groupe Cofinimmo, via ses filiales néerlandaises, bénéficie du régime fiscal de Fiscale Beleggingsinstelling (FBI), un statut comparable au régime belge des Sociétés Immobilières Réglementées (SIR). Récemment, l'administration fiscale néerlandaise a fait savoir à Cofinimmo qu'elle devait elle-même, en tant que société-mère, se soumettre aux obligations relatives aux FBI, faute de quoi ses filiales néerlandaises pourraient perdre leur statut de FBI.

Des discussions sont en cours entre Cofinimmo et l'administration fiscale néerlandaise afin de déterminer ce qu'il y a lieu de faire concrètement. Dans le cas, jugé très peu probable par Cofinimmo, où ses filiales néerlandaises perdraient leur statut de FBI et passeraient sous le régime fiscal 'classique', l'impact sur le résultat de l'exercice 2017 est estimé à 900 000 EUR, soit 0,04 EUR/action.

INFORMATION REGLEMENTEE

Bruxelles, embargo jusqu'au 09.02.2017, 17:40 CET

10. Calendrier 2017 de l'actionnaire

Evènement	
Déclaration intermédiaire : résultats au 31.03.2017	27.04.2017
Assemblée Générale Ordinaire relative à 2016	10.05.2017
Mise en paiement du dividende relatif 2016 (actions ordinaires) ¹	
Coupon	N°30
Date de détachement de coupon (Ex date) ²	12.05.2017
Date d'arrêté (Record date) ³	15.05.2017
Date de paiement du dividende	A partir du 16.05.2017
Mise en paiement du dividende relatif 2016 (actions privilégiées) ¹	
Coupons	N°18 (COFP1) et N°17 (COFP2)
Date de détachement de coupon (Ex date) ²	12.05.2017
Date d'arrêté (Record date) ³	15.05.2017
Date de paiement du dividende	A partir du 16.05.2017
Rapport Financier Semestriel : résultats au 30.06.2017	27.07.2017
Déclaration intermédiaire : résultats au 30.09.2017	09.11.2017
Communiqué de presse annuel : résultats au 31.12.2017	08.02.2018

¹ Sous réserve d'approbation par l'Assemblée Générale Ordinaire du 10.05.2017.

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

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

INFORMATION REGLEMENTEE

Bruxelles, embargo jusqu'au 09.02.2017, 17:40 CET

Pour tout renseignement:

Ellen Grauls

Head of External Communication and
Investor Relations
Tel.: +32 2 373 94 21
egrauls@cofinimmo.be

Benoît Mathieu

Investor Relations Officer
Tel.: +32 2 373 60 42
bmathieu@cofinimmo.be

A propos de Cofinimmo:

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

La société possède un portefeuille diversifié, implanté en Belgique, en France, aux Pays-Bas et en Allemagne, d'une valeur de près de 3,4 milliards EUR, représentant une superficie totale de plus de 1 780 000 m². Attentive aux tendances démographiques, ses principaux secteurs d'activité sont l'immobilier de santé (44 %), les bureaux (38 %) 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 130 personnes à Bruxelles.

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

Au 31.12.2016, la capitalisation boursière totale de Cofinimmo s'élevait à 2,3 milliards EUR. La société applique des politiques d'investissement qui cherchent à offrir un rendement en dividende élevé et une protection du capital sur le long terme, et s'adressent à des investisseurs institutionnels et particuliers.

www.cofinimmo.com

Suivez nous sur:



INFORMATION REGLEMENTEE

Bruxelles, embargo jusqu'au 09.02.2017, 17:40 CET

Annexe : Résultat global consolidé – Schéma Arrêté Royal du 13.07.2014 (x 1 000 EUR)

A. RESULTAT NET	31.12.2016	31.12.2015
Revenus locatifs	203 051	202 612
Reprises de loyers cédés et escomptés	11 265	10 214
Charges relatives à la location	-121	-709
Résultat locatif net	214 195	212 117
Récupération de charges immobilières	50	329
Récupération de charges locatives et de taxes normalement assumées par le locataire sur immeubles loués	42 368	41 588
Frais incombant aux locataires et assumés par le propriétaire sur dégâts locatifs et remises en état au terme du bail	-1 602	-1 434
Charges locatives et taxes normalement assumées par le locataire sur immeubles loués	-44 352	-45 066
Résultat immobilier	210 659	207 534
Frais techniques	- 5 901	-5 643
Frais commerciaux	-1 508	-950
Charges et taxes sur immeubles non loués	-4 469	-3 451
Frais de gestion immobilière	-18 659	-15 343
Charges immobilières	-30 537	-25 387
Résultat d'exploitation des immeubles	180 122	182 147
Frais généraux de la société	-8 043	-7 806
Résultat d'exploitation avant résultat sur portefeuille	172 079	174 341
Résultat sur vente d'immeubles de placement et autres actifs non-financiers	2 691	22 425
Variations de la juste valeur des immeubles de placement	11 626	-8 620
Autre résultat sur portefeuille	-13 902	-8 558
Résultat d'exploitation	172 494	179 588
Revenus financiers	5 207	5 735
Charges d'intérêts nettes	-32 309	-42 310
Autres charges financières	-848	-660
Variations de la juste valeur des actifs et passifs financiers	-38 286	-30 403
Résultat financier	-66 236	-67 638
Quote-part dans le résultat des entreprises associées et co-entreprises	701	460
Résultat avant impôt	106 959	112 410
Impôts des sociétés	-5 906	-4 209
Exit tax	1 182	248
Impôt	-4 724	-3 961
Résultat net	102 235	108 449
Intérêts minoritaires	-4 842	-4 482
Résultat net – part du Groupe	97 393	103 967
Résultat net des activités clés – part du Groupe*	134 260	128 517
Résultat sur instruments financiers – part du Groupe*	-38 850	-30 811
Résultat sur portefeuille – part du Groupe*	1 983	6 261

INFORMATION REGLEMENTEE

Bruxelles, embargo jusqu'au 09.02.2017, 17:40 CET

B. AUTRES ELEMENTS DU RESULTAT GLOBAL RECYCLABLES EN COMPTES DE RESULTATS	31.12.2016	31.12.2015
Impact sur la juste valeur des frais et droits de mutation estimés intervenant lors de l'aliénation hypothétique des immeubles de placement	51	0
Variation de la partie efficace de la juste valeur des instruments de couverture autorisés de flux de trésorerie tels que définis en IFRS	5 914	33 209
Autres éléments du résultat global recyclables en comptes de résultats	5 965	33 209
Intérêts minoritaires	0	0
Autres éléments du résultat global recyclables en compte de résultats – part du Groupe	5 965	33 209

C. RESULTAT GLOBAL	31.12.2016	31.12.2015
Résultat global	108 200	141 658
Intérêts minoritaires	-4 842	-4 482
Résultat global – part du Groupe	103 358	137 176