

INFORMATION REGLEMENTEE

Bruxelles, embargo jusqu'au 27.04.2017, 17:40 CET

Activités et résultats du 1^{er} trimestre 2017

Résultats financiers solides :

- Revenus locatifs bruts en hausse de 5,0 % par rapport au 31.03.2016 (stable à périmètre constant*)
- Résultat net des activités clés – part du Groupe* : 1,44 EUR par action (contre 1,27 EUR au 31.03.2016)
- Confirmation de la prévision de résultat net des activités clés – part du Groupe pour l'ensemble de l'année 2017 : 6,49 EUR par action
- Confirmation de la prévision d'un dividende brut pour l'exercice 2017, payable en 2018 : 5,50 EUR par action ordinaire, en l'absence d'évènements majeurs et imprévus
- Résultat sur portefeuille – part du Groupe* : 0,04 EUR par action (contre 0,35 EUR au 31.03.2016)
- Résultat net – part du Groupe : 1,77 EUR par action (contre 0,02 EUR au 31.03.2016)
- Valeur de l'Actif Net EPRA* en hausse : 94,34 EUR par action (contre 92,76 EUR au 31.12.2016)

Indicateurs opérationnels résilients :

- Taux d'occupation : 94,2 %
- Durée résiduelle des baux particulièrement longue : 10,2 ans
- Valeur du portefeuille en hausse de 0,6 % sur les trois derniers mois (stable à périmètre constant)

Optimisation de la structure financière :

- Confirmation de la notation financière S&P : BBB pour le long terme et A-2 pour le court terme
- Coût moyen de la dette* : 2,0 % (2,4 % en 2016)
- Maturité moyenne de la dette : 4,8 ans (4,8 ans au 31.12.2016)
- Ratio d'endettement : 42,8 % (43,7 % au 31.12.2016)
- Conclusion de nouveaux instruments de couverture de taux d'intérêts afin d'optimiser le coût futur de la dette

Prochaine Assemblée Générale Ordinaire :

Le mercredi 10.05.2017 à 15h30 au 58 Boulevard de la Woluwe, 1200 Bruxelles.

Le Rapport d'Activité 2016 et le Rapport de Développement Durable 2016
sont désormais disponibles sur le site internet www.cofinimmo.com.

INFORMATION REGLEMENTEE

Bruxelles, embargo jusqu'au 27.04.2017, 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 et identiques à celles utilisées au titre des résultats annuels 2016, 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 27.04.2017, 17:40 CET

1. Chiffres clés consolidés

1.1. Données globales

(x 1 000 000 EUR)	31.03.2017	31.12.2016
Portefeuille d'immeubles de placement (en juste valeur)	3 384,8	3 366,3
(x 1 000 EUR)	31.03.2017	31.03.2016
Résultat immobilier	53 142	49 319
Résultat d'exploitation avant résultat sur portefeuille	40 380	37 228
Résultat net des activités clés – part du Groupe*	30 309	26 719
Résultat sur instruments financiers – part du Groupe*	5 978	-33 632
Résultat sur portefeuille - part du Groupe*	913	7 331
Résultat net - part du Groupe	37 200	418
	31.03.2017	31.12.2016
Frais d'exploitation/valeur moyenne du patrimoine en gestion* ¹	1,08 %	1,08 %
Marge d'exploitation*	81,6 %	81,7 %
Durée pondérée résiduelle des baux ² (en années)	10,2	10,2
Taux d'occupation ³	94,2 %	94,5 %
Rendement locatif brut si portefeuille loué à 100 % ⁴	6,9 %	6,9 %
Rendement locatif net si portefeuille loué à 100 % ⁵	6,4 %	6,4 %
Ratio d'endettement ⁶	42,8 %	43,7 %
Coût moyen de la dette* ⁷	2,0 %	2,4 %
Maturité moyenne de la dette (en années)	4,8	4,8

1.2. Données par action – part du Groupe

(en EUR)	31.03.2017	31.03.2016
Résultat net des activités clés – part du Groupe*	1,44	1,27
Résultat sur instruments financiers – part du Groupe*	0,29	-1,60
Résultat sur portefeuille – part du Groupe*	0,04	0,35
Résultat net – part du Groupe*	1,77	0,02

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 Loyers passants, augmentés de la valeur locative estimée des surfaces inoccupées, le tout divisé par la valeur d'investissement du portefeuille (frais de transaction non déduits), projets de développement exclus.

⁵ Loyers passants, augmentés de la valeur locative estimée des surfaces inoccupées et diminués des frais directs, le tout divisé par la valeur d'investissement du portefeuille, projets de développement exclus.

⁶ Ratio légal calculé conformément à la réglementation sur les SIR comme les dettes financières et autres divisées par le total de l'actif.

⁷ Y compris les marges bancaires.

⁸ Actions ordinaires et privilégiées.

INFORMATION REGLEMENTEE

Bruxelles, embargo jusqu'au 27.04.2017, 17:40 CET

Valeur intrinsèque de l'action (en EUR)	31.03.2017	31.12.2016
Actif net réévalué par action en juste valeur ¹ après répartition du dividende de l'exercice 2015*	90,20	88,29
Actif net réévalué par action en valeur d'investissement ² après répartition du dividende de l'exercice 2015*	94,32	92,38
Valeur intrinsèque diluée de l'action (en EUR)	31.03.2017 ³	31.12.2016 ⁴
Actif net dilué réévalué par action en juste valeur ¹ après répartition du dividende de l'exercice 2015	90,02	88,12
Actif net dilué réévalué par action en valeur d'investissement ² après répartition du dividende de l'exercice 2015	94,13	92,19

1.3. Indicateurs de performance selon le référentiel EPRA⁵

(en EUR par action)	31.03.2017 ⁶	31.03.2016 ⁷
EPRA Résultat*	1,44	1,27
EPRA Résultat dilué*	1,44	1,44
(en EUR par action)	31.03.2017	31.12.2016
EPRA Valeur de l'Actif Net (VAN)*	94,34	92,76
EPRA Valeur de l'Actif Net Ajustée (VANNN)*	92,65	90,81
	31.03.2017	31.12.2016
EPRA Rendement Initial Net (RIN)*	6,1 %	6,0 %
EPRA RIN Ajusté*	6,0 %	5,9 %
EPRA Taux de vacance locative*	5,9 %	5,6 %
EPRA Ratio de coûts (frais directs de vacance inclus)*	19,0 %	22,3 %
EPRA Ratio de coûts (frais directs de vacance exclus)*	16,6 %	19,5 %

¹ Juste valeur : après déduction des frais de transaction (principalement des droits de mutation) de la valeur d'investissement 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 31.03.2017 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 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.

⁵ Données non requises par la réglementation sur les SIR et non soumises à un contrôle de la part des autorités publiques.

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 31.03.2017, 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. 23 440 actions propres du stock option plan étant 'in-the-money' au 31.03.2017, elles ont 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 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 étant 'in-the-money' au 31.12.2016, elles ont été prises en compte dans le calcul des indicateurs susmentionnés.

INFORMATION REGLEMENTEE

Bruxelles, embargo jusqu'au 27.04.2017, 17:40 CET

2. Principaux évènements intervenus dans le courant du premier trimestre de 2017

2.1. Activité commerciale

Au cours du premier trimestre de 2017, des renégociations et des nouvelles locations ont été signées sur le portefeuille de bureaux pour plus de 8 000 m² au total. La répartition ressort comme suit :

Type de transaction	Surface
Location	4 376 m ²
Renégociation	3 722 m ²
Total	8 098 m²

2.2. Conclusion d'un nouveau contrat de couverture 'Interest Rate Swap' (IRS)

En février 2017, Cofinimmo a profité de la persistance des faibles taux d'intérêts pour conclure un nouvel IRS, pour un montant nominal de 25 millions EUR, couvrant la période allant de 2023 à 2025. Le taux 'strike' s'élève à 1,18 %. Pour rappel, le risque de taux d'intérêt est couvert à plus de 75 % jusqu'en 2021, à volume d'endettement constant.

2.3. Confirmation de la notation financière de Cofinimmo par Standard & Poor's

Fin mars 2017, l'agence de notation Standard & Poor's a confirmé la notation BBB pour le long terme (perspective stable) et A-2 pour le court terme du Groupe Cofinimmo.

2.4. Lignes de crédit : annulations et renouvellement

Dans le courant du premier trimestre de 2017, le Groupe Cofinimmo a réalisé les opérations suivantes sur les lignes de crédit :

- Annulation d'une ligne de crédit pour un montant de 50 millions EUR, arrivant à échéance en 2019 ;
- Refinancement d'une ligne de crédit pour un montant de 50 millions EUR, arrivant à échéance en 2018 et renouvelée pour une durée de huit ans ;

Au 31.03.2017, la maturité moyenne de la dette s'élève à 4,8 ans et le coût moyen de la dette est de 2,0 %.

INFORMATION REGLEMENTEE

Bruxelles, embargo jusqu'au 27.04.2017, 17:40 CET

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

A. RESULTAT NET DES ACTIVITES CLES	31.03.2017	31.03.2016
Revenus locatifs, nets des charges relatives à la location*	52 256	49 256
Reprises de loyers cédés et escomptés (élément non monétaire)	3 118	2 816
Charges locatives et taxes non récupérées sur immeubles loués*	-3 260	-2 515
Frais de remise en état, nets d'indemnités pour dégâts locatifs*	1 028	-238
Résultat immobilier	53 142	49 319
Frais techniques	-1 498	-1 182
Frais commerciaux	-411	-252
Charges locatives et taxes sur immeubles non loués	-3 183	-2 245
Résultat d'exploitation des immeubles	48 050	45 640
Frais généraux de la société ¹	-7 670	-8 412
Résultat d'exploitation (avant résultat sur portefeuille)	40 380	37 228
Revenus financiers	1 323	1 286
Charges d'intérêts nettes	-7 462	-8 851
Autres charges financières	-280	-233
Quote-part dans le résultat net des activités clés des entreprises associées et co-entreprises	137	118
Impôts	-2 704	-1 746
Résultat net des activités clés*	31 394	27 802
Intérêts minoritaires relatifs au résultat net des activités clés	-1 085	-1 083
Résultat net des activités clés – part du Groupe*	30 309	26 719
B. RESULTAT SUR INSTRUMENTS FINANCIERS	31.03.2017	31.03.2016
Variation de la juste valeur des instruments financiers	9 008	-31 806
Frais de restructuration des instruments financiers*	-2 823	-1 726
Quote-part dans le résultat sur instruments financiers des entreprises associées et co-entreprises		
Résultat sur instruments financiers*	6 185	-33 532
Intérêts minoritaires relatifs au résultat sur instruments financiers	-207	-100
Résultat sur instruments financiers – part du Groupe*	5 978	-33 632

¹ Afin de simplifier la présentation du compte de résultats consolidés, le Groupe Cofinimmo a décidé de comptabiliser à partir du 01.01.2017 les 'frais de gestion immobilière' au sein de la rubrique 'frais généraux de la société'.

INFORMATION REGLEMENTEE

Bruxelles, embargo jusqu'au 27.04.2017, 17:40 CET

C. RESULTAT SUR PORTEFEUILLE	31.03.2017	31.03.2016
Résultat sur vente d'immeubles de placement et autres actifs non-financiers	382	194
Variations de la juste valeur des immeubles de placement	544	7 581
Quote-part dans le résultat sur portefeuille des entreprises associées et co-entreprises		311
Autre résultat sur portefeuille	27	-552
Résultat sur portefeuille*	953	7 534
Intérêts minoritaires relatifs au résultat sur portefeuille	-40	-203
Résultat sur portefeuille – part du Groupe*	913	7 331

D. RESULTAT NET (=A+B+C)	31.03.2017	31.03.2016
Résultat net	38 532	1 804
Intérêts minoritaires	-1 332	-1 386
Résultat net – part du Groupe	37 200	418

NOMBRE D' ACTIONS	31.03.2017	31.03.2016
Nombre d'actions ordinaires émises (y inclus actions de trésorerie)	20 345 691	20 344 479
Nombre d'actions ordinaires en circulation	20 300 827	20 294 565
Nombre d'actions ordinaires pris en compte dans le calcul du résultat par action	20 300 827	20 294 565
Nombre d'actions privilégiées émises	685 499	685 747
Nombre d'actions privilégiées en circulation	685 499	685 747
Nombre d'actions privilégiées pris en compte dans le calcul du résultat par action	685 499	685 747
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	20 980 312
Nombre total d'actions pris en compte dans le calcul du résultat par action	20 986 326	20 980 312

Commentaires sur les comptes de résultats consolidés – Schéma analytique

Les revenus locatifs nets* s'élèvent à 52,3 millions EUR au 31.03.2017, à comparer à 49,3 millions EUR au 31.03.2016, soit une hausse de 6,1 % résultant des investissements réalisés en 2016 en immobilier de santé en Allemagne et aux Pays-Bas ainsi que de l'acquisition d'immeubles de bureaux au cours de l'année 2016. A composition constante*, les revenus locatifs bruts sont stables (+0,02 %) entre les premiers trimestres 2016 et 2017 : l'effet positif de l'indexation des baux (+1,4 %) et des nouvelles locations (+1,7 %) a légèrement dépassé l'effet négatif des départs (-2,7 %) et des renégociations (-0,4 %).

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) ont augmenté de 0,9 million EUR entre le 31.03.2016 et le 31.03.2017.

INFORMATION REGLEMENTEE

Bruxelles, embargo jusqu'au 27.04.2017, 17:40 CET

- Les charges locatives et taxes non récupérées sur immeubles loués* ont augmenté de 0,7 million EUR entre ces deux dates suite au lancement des travaux de redéveloppement des immeubles de bureaux Woluwe 106-108 et Arts 19H.
- Les frais de remise en état, nets d'indemnités pour dégâts locatifs* s'élèvent à 1,0 million EUR au 31.03.2017, à comparer à -0,2 million EUR au 31.03.2016. Cette différence positive s'explique principalement par la perception d'une indemnité locative de 1,6 millions EUR consécutive à l'acquisition par le groupe en 2016 de l'immeuble Loi 34. Il s'agit d'un élément non récurrent mais déjà intégré dans la prévision de résultats de l'exercice 2017.
- L'acquisition en 2016 de cinq immeubles de bureaux dans lesquels certaines surfaces sont inoccupées, le départ d'un locataire important de l'immeuble Bourget 42 ainsi que l'achèvement des travaux de rénovation de l'immeuble Souverain 24, ont provoqué une hausse de 0,9 million EUR des charges locatives et taxes sur immeubles non loués entre le 31.03.2016 et le 31.03.2017.

La diminution des charges d'intérêts nettes entre le 31.03.2016 et le 31.03.2017 (1,5 millions EUR) s'explique par les refinancements intervenus en 2016 à des conditions favorables et par l'effet positif de la restructuration des obligations convertibles intervenue en 2016. Pour rappel, en septembre 2016, le Groupe Cofinimmo a racheté des obligations convertibles émises en 2013 et à échéance 2018 pour 173,8 millions EUR assorties d'un coupon de 2 % et a émis de nouvelles obligations convertibles pour 219,3 millions EUR à échéance 2021 assorties d'un coupon de 0,1875 %. Par ailleurs, le coût moyen de la dette est passé de 2,7 % à 2,0 % entre ces deux dates.

Les impôts ont augmenté de 1,0 million EUR entre le 31.03.2016 et le 31.03.2017, suite à la taxation de l'indemnité locative dont question ci-dessus et à la comptabilisation de provisions fiscales diverses.

Le résultat net des activités clés – part du Groupe* s'élève à 30,3 millions EUR au 31.03.2017, à comparer à 26,7 millions EUR au 31.03.2016, soit une augmentation de 13 %. Par action, ces chiffres s'établissent à 1,44 EUR au 31.03.2017 et 1,27 EUR au 31.03.2016.

S'agissant du résultat sur instruments financiers, la rubrique 'Frais de restructuration des instruments financiers*' a augmenté de 1,1 million EUR entre le 31.03.2016 et le 31.03.2017. Cette augmentation est liée au recyclage en compte 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 0,5 million EUR au 31.03.2017, à comparer à 7,6 millions EUR au 31.03.2016. L'appréciation de valeur des actifs de santé a légèrement compensé la dépréciation de valeur de certains immeubles de bureaux. A composition constante, la juste valeur des immeubles de placement est globalement stable par rapport au 31.03.2016.

Le résultat net – part du Groupe s'élève à 37,2 millions EUR au 31.03.2017, contre 0,4 million EUR au 31.03.2016. Par action, ces chiffres s'établissent à 1,77 EUR au 31.03.2017 et 0,02 EUR au 31.03.2016.

INFORMATION REGLEMENTEE

Bruxelles, embargo jusqu'au 27.04.2017, 17:40 CET

4. Bilan consolidé (x 1 000 EUR)

ACTIF	31.03.2017	31.12.2016
Actifs non courants	3 576 370	3 547 181
Goodwill	99 256	99 256
Immobilisations incorporelles	704	751
Immeubles de placement	3 382 294	3 363 636
Autres immobilisations corporelles	801	635
Actifs financiers non courants	857	758
Créances de location-financement	85 865	75 718
Créances commerciales et autres actifs non courants	37	29
Participations dans des entreprises associées et co-entreprises	6 556	6 398
Actifs courants	99 088	114 101
Actifs détenus en vue de la vente	2 550	2 695
Actifs financiers courants	0	0
Créances de location-financement	2 150	1 795
Créances commerciales	20 075	25 642
Créances fiscales et autres actifs courants	8 414	20 446
Trésorerie et équivalents de trésorerie	28 532	41 271
Comptes de régularisation	37 367	22 252
TOTAL DE L'ACTIF	3 675 458	3 661 282

CAPITAUX PROPRES ET PASSIF	31.03.2017	31.12.2016
Capitaux propres	1 960 822	1 919 459
Capitaux propres attribuables aux actionnaires de la société mère	1 892 997	1 852 923
Capital	1 124 628	1 124 628
Primes d'émission	504 544	504 544
Réserves	226 625	126 358
Résultat net de l'exercice	37 200	97 393
Intérêts minoritaires	67 825	66 536
Passif	1 714 636	1 741 823
Passifs non courants	1 033 006	1 074 668
Provisions	27 342	16 890
Dettes financières non courantes	921 030	970 604
Autres passifs financiers non courants	47 302	49 971
Impôts différés	37 332	37 203
Passifs courants	681 630	667 155
Dettes financières courantes	563 109	558 167
Autres passifs financiers courants	10 088	12 949
Dettes commerciales et autres dettes courantes	87 232	72 280
Comptes de régularisation	21 201	23 759
TOTAL DES CAPITAUX PROPRES ET DU PASSIF	3 675 458	3 661 282

INFORMATION REGLEMENTEE

Bruxelles, embargo jusqu'au 27.04.2017, 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 3 524,2 millions EUR au 31.03.2017, à comparer à 3 505,0 millions EUR au 31.12.2016. Sa juste valeur, reprise dans le bilan consolidé, par application de la norme IAS 40, s'obtient en déduisant de la valeur d'investissement les frais de transaction. Au 31.03.2017, la juste valeur atteint 3 384,8 millions EUR, à comparer à 3 366,3 millions EUR au 31.12.2016.

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.

La rubrique « Provisions » est passée de 16,9 millions EUR à 27,3 millions EUR entre le 31.12.2016 et le 31.03.2017, suite au reclassement d'une provision relative au Palais de Justice d'Anvers. Cette provision était antérieurement comptabilisée en déduction de la créance de location-financement.

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

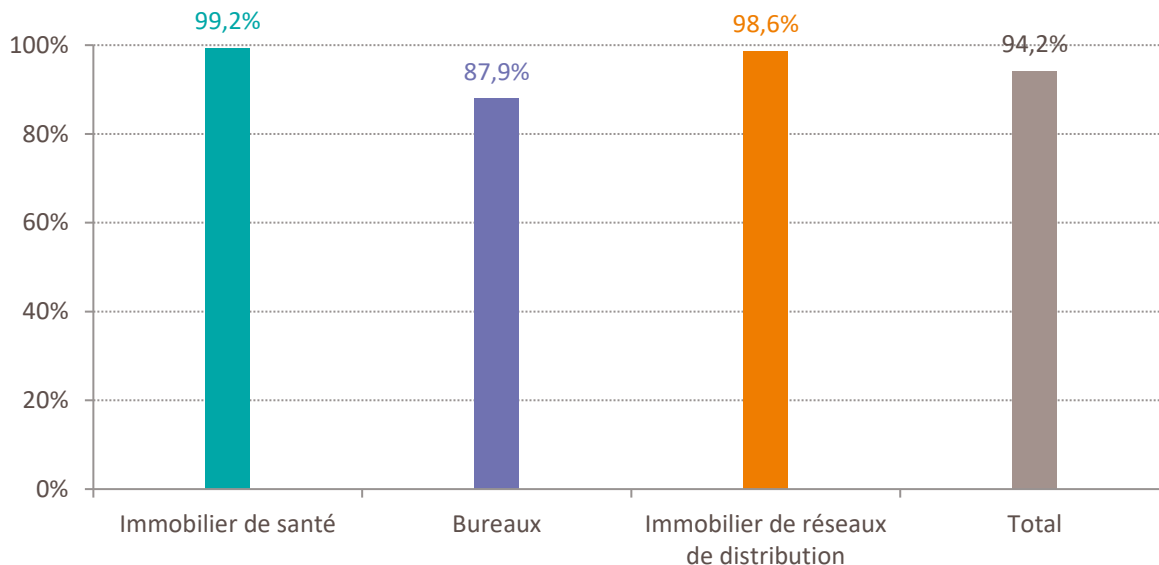
INFORMATION REGLEMENTEE

Bruxelles, embargo jusqu'au 27.04.2017, 17:40 CET

5. Résultats opérationnels

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

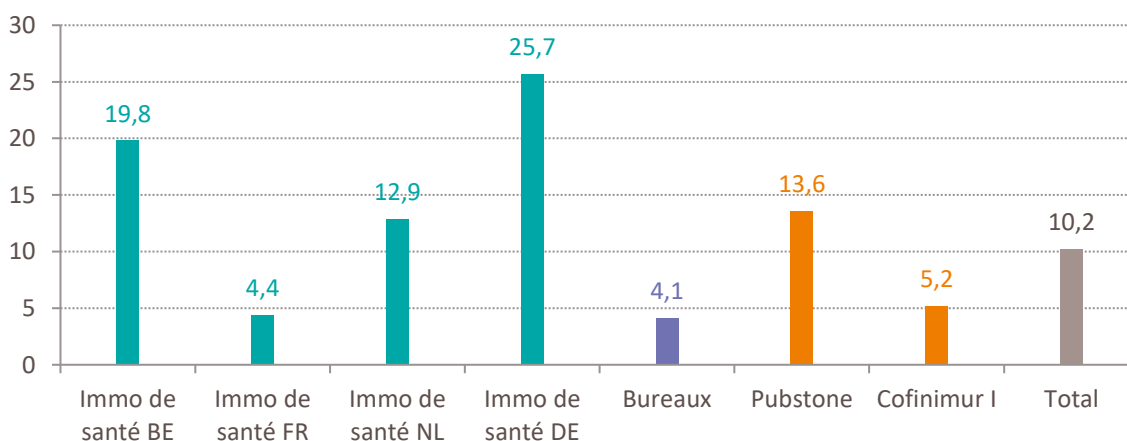
Calculé sur base des loyers réels et, pour les espaces inoccupés, des valeurs locatives estimées par les experts immobiliers indépendants :



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

5.2. 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.

INFORMATION REGLEMENTEE

Bruxelles, embargo jusqu'au 27.04.2017, 17:40 CET

5.3. Variation des revenus locatifs bruts à portefeuille constant*

	Revenus locatifs bruts au 31.03.2017 (x 1 000 EUR)	Revenus locatifs bruts au 31.03.2016 (x 1 000 EUR)	Variation	Variation à portefeuille constant*
Immobilier de santé BE	12 372	12 066	+2,5 %	+2,2 %
Immobilier de santé DE	2 085	1 379	+51,2 %	+1,4 %
Immobilier de santé FR	6 407	6 224	+2,9 %	+0,0 %
Immobilier de santé NL	2 380	1 773	+34,2 %	+0,3 %
Bureaux	19 819	19 026	+4,2 %	-1,4 %
Immobilier de réseaux de distribution	9 357	9 409	-0,5 %	+0,1 %
Autres	481	511	-5,9 %	-5,8 %
PORTEFEUILLE TOTAL	52 901	50 388	+5,0 %	+0,02 %

A portefeuille constant (« like-for-like »), le niveau des loyers est stable (+0,02 %) entre le premier trimestre 2016 et le premier trimestre 2017 : l'effet négatif des départs (-2,7 %) et des renégociations (-0,4 %) a été compensé par l'effet positif de l'indexation des baux (+1,4 %) et des nouvelles locations (+1,7 %).

6. Patrimoine immobilier au 31.03.2017

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)	31.03.2017	31.12.2016
Valeur d'investissement du portefeuille entier	3 524,2	3 505,0
Projets et réserve foncière	-94,9	-70,1
Total des immeubles en exploitation	3 429,3	3 434,9
Loyers contractuels	222,9	224,8
Rendement brut sur les immeubles en exploitation	6,5 %	6,5 %
Loyers contractuels + Valeur locative estimée des immeubles inoccupés à la date d'évaluation	236,8	237,9
Rendement brut si portefeuille loué à 100 %	6,9 %	6,9 %
Taux d'occupation des immeubles en exploitation¹	94,2 %	94,5 %

Au 31.03.2017, la rubrique « Projets et réserve foncière » comprend principalement les immeubles de bureaux Belliard 40 et Arts 19H en cours de reconstruction. Elle inclut également, dans le segment de l'immobilier de santé, des projets ou extensions dont les plus significatifs sont à Bruxelles (Woluwe 106-108) et à Heerlen (Pays-Bas).

¹ Calculé sur base des revenus locatifs.

INFORMATION REGLEMENTEE

Bruxelles, embargo jusqu'au 27.04.2017, 17:40 CET

Portefeuille au 31.03.2017 :

Segment	Juste valeur			Résultat immobilier après frais directs	
	(x 1 000 EUR)	(en %)	Variation de la période	(x 1 000 EUR)	(en %)
Immobilier de santé	1 516 023	44,8 %	+0,5 %	22 298	46,4 %
Allemagne	116 900	3,4 %	-0,7 %	2 096	4,4 %
Belgique	824 560	24,4 %	+0,7 %	11 897	24,7 %
France	413 724	12,2 %	+0,2 %	6 328	13,2 %
Pays-Bas	160 839	4,8 %	+1,2 %	1 977	4,1 %
Bureaux	1 287 872	38,0 %	-0,7 %	16 631	34,6 %
Bruxelles Quartiers Léopold/Louise	393 481	11,6 %	+2,7 %	5 163	10,7 %
Bruxelles Centre/Nord	100 495	3,0 %	-1,6 %	1 344	2,8 %
Bruxelles Décentralisé	478 332	14,1 %	-3,5 %	5 524	11,5 %
Bruxelles Périphérie & Satellites	128 309	3,8 %	-4,2 %	1 597	3,3 %
Anvers	67 761	2,0 %	+0,8 %	1 046	2,2 %
Autres Régions	119 494	3,5 %	+3,8 %	1 957	4,1 %
Immobilier de réseaux de distribution	551 781	16,3 %	-0,1 %	8 651	18,0 %
Pubstone - Belgique	283 651	8,4 %	+0,1 %	4 788	10,0 %
Pubstone - Pays-Bas	141 875	4,2 %	-0,3 %	1 948	4,0 %
Cofinimur I - France	126 255	3,7 %	-0,2 %	1 915	4,0 %
Autres	29 168	0,9 %	+8,5 %	470	1,0 %
PORTEFEUILLE TOTAL	3 384 844	100 %	+0,02 %	48 050	100 %

INFORMATION REGLEMENTEE

Bruxelles, embargo jusqu'au 27.04.2017, 17:40 CET

7. Corporate Governance

L'Assemblée Générale Extraordinaire du 01.02.2017 a conféré au Conseil d'Administration une nouvelle autorisation, valable cinq ans à dater de la publication du 17.02.2017 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) 1 127 000 000 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) 225 000 000 EUR pour toutes les autres formes d'augmentation de capital non visées 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 1 127 000 000 EUR au total, pendant la période de cinq ans à compter de la publication de la décision.

8. Evènements intervenus après le 31.03.2017

Le 12.04.2017, le Groupe Cofinimmo a conclu un nouvel IRS pour un montant nominal de 25 millions EUR, couvrant la période de 2023 à 2025. Le taux 'strike' s'élève à 1,10 %.

INFORMATION REGLEMENTEE

Bruxelles, embargo jusqu'au 27.04.2017, 17:40 CET

9. Calendrier de l'actionnaire

Evènement	
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 ⁴
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 ⁴
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	09.02.2018

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.

⁴ Sous réserve de la décision du Conseil d'Administration de proposer un dividende optionnel aux actionnaires. Le cas échéant, la date de paiement du dividende sera le 01.06.2017.

INFORMATION REGLEMENTEE

Bruxelles, embargo jusqu'au 27.04.2017, 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 1 802 000 m². Attentive aux tendances démographiques, ses principaux secteurs d'activité sont l'immobilier de santé (45 %), les bureaux (38 %) et de réseaux de distribution (16 %). Société indépendante appliquant les normes les plus strictes en matière de gouvernance d'entreprise et de durabilité, Cofinimmo offre des services à ses locataires et gère son patrimoine à travers une équipe de plus de 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 31.03.2017, 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 27.04.2017, 17:40 CET

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

A. RESULTAT NET	31.03.2017	31.03.2016
Revenus locatifs	52 256	49 263
Reprises de loyers cédés et escomptés	3 118	2 816
Charges relatives à la location	0	-7
Résultat locatif net	55 374	52 072
Récupération de charges immobilières	1 642	13
Récupération de charges locatives et de taxes normalement assumées par le locataire sur immeubles loués	28 937	14 477
Frais incombant aux locataires et assumés par le propriétaire sur dégâts locatifs et remises en état au terme du bail	-614	-251
Charges locatives et taxes normalement assumées par le locataire sur immeubles loués	-32 197	-16 992
Résultat immobilier	53 142	49 319
Frais techniques	-1 498	-1 182
Frais commerciaux	-411	-252
Charges et taxes sur immeubles non loués	-3 183	-2 245
Frais de gestion immobilière	-5 369	-5 227
Charges immobilières	-10 461	-8 906
Résultat d'exploitation des immeubles	42 681	40 413
Frais généraux de la société	-2 301	-3 185
Résultat d'exploitation avant résultat sur portefeuille	40 380	37 228
Résultat sur vente d'immeubles de placement et autres actifs non-financiers	382	194
Variations de la juste valeur des immeubles de placement	544	7 581
Autre résultat sur portefeuille	64	-466
Résultat d'exploitation	41 370	44 537
Revenus financiers	1 323	1 286
Charges d'intérêts nettes	-7 462	-8 851
Autres charges financières	-280	-233
Variations de la juste valeur des actifs et passifs financiers	6 185	-33 532
Résultat financier	-234	-41 330
Quote-part dans le résultat des entreprises associées et co-entreprises	137	429
Résultat avant impôt	41 273	3 636
Impôts des sociétés	-2 704	-1 746
Exit tax	-37	-86
Impôt	-2 741	-1 832
Résultat net	38 532	1 804
Intérêts minoritaires	-1 332	-1 386
Résultat net – part du Groupe	37 200	418
Résultat net des activités clés – part du Groupe*	30 309	26 719
Résultat sur instruments financiers – part du Groupe*	5 978	-33 632
Résultat sur portefeuille – part du Groupe*	913	7 331

INFORMATION REGLEMENTEE

Bruxelles, embargo jusqu'au 27.04.2017, 17:40 CET

B. AUTRES ELEMENTS DU RESULTAT GLOBAL RECYCLABLES EN COMPTES DE RESULTATS	31.03.2017	31.03.2016
Variation de la partie efficace de la juste valeur des instruments de couverture autorisés de flux de trésorerie	21	-8
Impact du recyclage en comptes de résultats des instruments de couverture pour lesquels la relation au risque couvert a pris fin	2 820	1 726
Autres éléments du résultat global recyclables en comptes de résultats	2 841	1 718
Intérêts minoritaires	0	0
Autres éléments du résultat global recyclables en compte de résultats – part du Groupe	2 841	1 718

C. RESULTAT GLOBAL	31.03.2017	31.03.2016
Résultat global	41 373	3 522
Intérêts minoritaires	-1 332	-1 386
Résultat global – part du Groupe	40 041	2 136