

## Rapport Financier Semestriel 2017

### Résultats financiers en ligne avec les prévisions pour l'exercice 2017 :

- Résultat net des activités clés – part du Groupe : 3,25 EUR par action (contre 2,86 EUR au 30.06.2016)
- Résultat sur portefeuille – part du Groupe : -0,51 EUR par action (contre 0,58 EUR au 30.06.2016)
- Résultat net – part du Groupe : 3,06 EUR par action (contre 1,65 EUR au 30.06.2016)
- Confirmation de la prévision de résultat net des activités clés – part du Groupe pour l'exercice 2017 : 6,49 EUR par action
- Confirmation de la prévision de dividende brut pour l'exercice 2017, payable en 2018 : 5,50 EUR par action ordinaire

### Performances opérationnelles solides :

- Activité locative soutenue : renégociations et nouvelles locations pour près de 22 000 m<sup>2</sup>, représentant 10,1 millions EUR de revenus locatifs bruts garantis jusqu'à la première date de break<sup>1</sup>
- Taux d'occupation stable : 94,4 %
- Durée résiduelle des baux particulièrement longue : 10,0 ans
- Revenus locatifs bruts en hausse de 4,3 % sur les 12 derniers mois (+0,03 % à périmètre constant)
- Valeur du portefeuille en hausse de 1,7 % sur les six derniers mois (-0,2 % à périmètre constant)

### Poursuite du programme d'investissements :

- Nouveaux investissements et engagements en immobilier de santé pour 58 millions EUR<sup>2</sup>
- Investissements réalisés depuis l'augmentation de capital de mai 2015 : 381 millions EUR, dont 237 millions EUR en immobilier de santé<sup>2</sup> et 135 millions EUR en bureaux
- Pipeline d'investissements engagés pour la période 01.07.2017 – 31.12.2019 : 228 millions EUR, dont 100 millions EUR en immobilier de santé et 118 millions EUR en bureaux et reconversions de bureaux en appartements, la vente desquels devrait rapporter environ 100 millions EUR

### Gestion active de la dette et renforcement du capital :

- Renouvellement de diverses lignes de crédit pour 233 millions EUR
- Coût moyen de la dette : 2,0 % (2,4 % en 2016)
- Maturité moyenne de la dette : 5,0 ans (4,8 ans au 31.12.2016)
- Réinvestissement de 41 % des dividendes 2016 en actions nouvelles (33 millions EUR)
- Ratio d'endettement : 45,0 % (43,7 % au 31.12.2016)

<sup>1</sup> Dont une nouvelle location de 2 490 m<sup>2</sup> signée après le 30.06.2017 – voir le chapitre 'Evènements intervenus après le 30.06.2017' de ce Rapport Financier Semestriel.

<sup>2</sup> Y compris le centre de consultations médicales ECT situé à Tiel (NL), acquis après le 30.06.2017 – voir le chapitre 'Evènements intervenus après le 30.06.2017' de ce Rapport Financier Semestriel.

**INFORMATION REGLEMENTEE**

Bruxelles, embargo jusqu'au 27.07.2017, 17:40 CET

**Table des matières**

<b>1. Rapport de gestion intermédiaire</b>	<b>p. 3</b>
1.1. Résumé des activités	p. 3
1.2. Chiffres clés consolidés	p. 4
1.3. Evolution du portefeuille	p. 6
1.4. Gestion des ressources financières	p. 13
1.5. Résultats commerciaux	p. 17
1.6. Patrimoine immobilier	p. 20
1.7. Programme d'investissements 2017-2019	p. 22
1.8. Information relative aux actions et obligations	p. 24
1.9. Gouvernance d'entreprise	p. 28
1.10. Politique de développement et de gestion durable	p. 30
1.11. Gestion des risques	p. 31
1.12. Evénements survenus après le 30.06.2017	p. 34
<b>2. Etats financiers résumés</b>	<b>p. 35</b>
2.1. Résultat global consolidé – Schéma Arrêté Royal du 13.07.2014	p. 36
2.2. Comptes de résultats consolidés – Schéma analytique	p. 38
2.3. Bilan consolidé	p. 42
2.4. Calcul du ratio d'endettement consolidé	p. 44
2.5. Tableau des flux de trésorerie	p. 45
2.6. Etat consolidé des variations des capitaux propres	p. 46
2.7. Notes sur les comptes consolidés	p. 49
<b>3. Déclaration de conformité</b>	<b>p. 69</b>
<b>4. Annexes</b>	<b>p. 71</b>
4.1. Impact des normes IFRS 9, IFRS 15 et IFRS 16	
4.2. Rapport des experts immobiliers	
4.3. Rapport du Commissaire	

Les Indicateurs Alternatifs de Performance (Alternative Performance Measures - APM) tels que définis par la European Securities and Markets Authority (ESMA) sont identifiés par un astérisque (\*) la première fois qu'ils apparaissent dans le corps de ce communiqué de presse. Leur définition et le détail de leur calcul sont consultables sur le site internet de Cofinimmo ([www.cofinimmo.com/investisseurs/rapports-présentations](http://www.cofinimmo.com/investisseurs/rapports-présentations)).

**INFORMATION REGLEMENTEE**

Bruxelles, embargo jusqu'au 27.07.2017, 17:40 CET

**1. Rapport de gestion intermédiaire**

**1.1. Résumé des activités**

Durant le premier semestre de 2017, Cofinimmo a poursuivi ses investissements en immobilier de santé, essentiellement aux Pays-Bas et en Allemagne. Plusieurs centres de consultations médicales, un centre de soins pour personnes atteintes d'un handicap mental et une maison de repos et de soins ont été acquis, et les travaux de construction d'un centre de soins pour personnes sévèrement désorientées ont été livrés. En Belgique, les travaux de reconversion d'un immeuble de bureaux en maison de retraite touchent à leur fin, et un nouvel accord a été signé pour d'importants travaux de rénovation et d'extension d'une autre maison de repos et de soins.

Côté bureaux, la commercialisation active de surfaces vacantes a permis la sécurisation de plus de 10 millions EUR de revenus locatifs bruts (jusqu'à la première option de résiliation par les locataires)<sup>1</sup>. En zone décentralisée bruxelloise, l'offre de Flex Corners® et de Lounges® s'élargit, répondant à une demande croissante de flexibilité de la part des locataires. Parallèlement, Cofinimmo mène les travaux de redéveloppement des immeubles Belliard 40 et Arts 19H, au cœur de Bruxelles, et prépare le repositionnement du site Souverain 23-25 qui sera libéré par AXA Belgium au début du mois d'août.

Depuis le début de l'année 2017, les investissements ressortent à 81 millions EUR, dont 57 millions EUR en immobilier de santé<sup>2</sup> et 22 millions EUR en bureaux. Au total, 381 millions EUR ont été investis depuis l'augmentation de capital de mai 2015, dont 237 millions EUR en immobilier de santé<sup>1</sup> et 135 millions EUR en bureaux.

41 % des dividendes de 2016 ont été versés au premier semestre 2017 sous forme de nouvelles actions, renforçant ainsi les fonds propres de Cofinimmo de 33 millions EUR. Le ratio d'endettement du Groupe s'élève à 45,0 % au 30.06.2017. Plusieurs lignes de crédit ont été renouvelées, portant la maturité moyenne de la dette globale à 5,0 ans à fin juin 2017. Le coût moyen de l'endettement sur les six premiers mois de l'année ressort à 2,0 %.

Le résultat net des activités clés – part du Groupe\* s'élève à 69,3 millions EUR au 30.06.2017, à comparer à 60,0 millions EUR au 30.06.2016. La différence s'explique principalement par l'augmentation des revenus locatifs entre ces deux dates, résultant des acquisitions réalisées en 2016 et en 2017. Par action, ces chiffres s'établissent à 3,25 EUR au 30.06.2017 et 2,86 EUR au 30.06.2016, le nombre d'actions ayant jouissance dans le résultat de la période étant passé de 20 984 249 à 21 308 500. Le résultat net, quant à lui, s'élève à 65,2 millions EUR au 30.06.2017, à comparer à 34,6 millions EUR au 30.06.2016, soit 3,06 EUR par action au 30.06.2017 et 1,65 EUR par action au 30.06.2016.

Au regard de ces résultats, tenant compte d'un pipeline d'investissements engagés pour la période 01.07.2017 – 31.12.2019 de 228 millions EUR et sauf survenance d'évènements imprévus, le Groupe Cofinimmo confirme les prévisions pour l'exercice 2017 d'un résultat net des activités clés – part du Groupe de 6,49 EUR par action et d'un dividende brut de 5,50 EUR par action ordinaire.

<sup>1</sup> En tenant compte d'une nouvelle location de 2 490 m<sup>2</sup> signée après le 30.06.2017 – voir le chapitre 'Evènements intervenus après le 30.06.2017' de ce Rapport Financier Semestriel.

<sup>2</sup> Y compris le centre de consultations médicales ECT situé à Tiel (NL), acquis après le 30.06.2017 – voir le chapitre 'Evènements intervenus après le 30.06.2017' de ce Rapport Financier Semestriel.

**INFORMATION REGLEMENTEE**

Bruxelles, embargo jusqu'au 27.07.2017, 17:40 CET

**1.2. Chiffres clés consolidés**

**Données globales**

<b>(x 1 000 000 EUR)</b>	<b>30.06.2017</b>	<b>31.12.2016</b>
Portefeuille d'immeubles de placement (en juste valeur)	3 425,1	3 366,3
<b>(x 1 000 EUR)</b>	<b>30.06.2017</b>	<b>30.06.2016</b>
Résultat immobilier	107 331	101 961
Résultat d'exploitation avant résultat sur portefeuille	85 893	79 833
Résultat net des activités clés – part du Groupe*	69 289	59 974
Résultat sur instruments financiers – part du Groupe*	6 914	-37 482
Résultat sur portefeuille - part du Groupe*	-11 034	12 113
Résultat net - part du Groupe	65 169	34 605
	<b>30.06.2017</b>	<b>31.12.2016</b>
Frais d'exploitation/valeur moyenne du patrimoine en gestion <sup>1*</sup>	1,08 %	1,08 %
Marge d'exploitation*	81,5 %	81,7 %
Durée pondérée résiduelle des baux <sup>2</sup> (en années)	10,0	10,2
Taux d'occupation <sup>3</sup>	94,4 %	94,5 %
Rendement locatif brut si portefeuille loué à 100 % <sup>4</sup>	6,9 %	6,9 %
Rendement locatif net si portefeuille loué à 100 % <sup>5</sup>	6,4 %	6,4 %
Ratio d'endettement <sup>6</sup>	45,0 %	43,7 %
Coût moyen de la dette <sup>7*</sup>	2,0 %	2,4 %
Maturité moyenne de la dette (en années)	5,0	4,8

**Données par action<sup>8</sup>**

<b>(en EUR)</b>	<b>30.06.2017</b>	<b>30.06.2016</b>
<b>Résultat net des activités clés - part du Groupe*</b>	<b>3,25</b>	<b>2,86</b>
Résultat sur instruments financiers – part du Groupe*	0,32	-1,79
Résultat sur portefeuille – part du Groupe*	-0,51	0,58
<b>Résultat net – part du Groupe*</b>	<b>3,06</b>	<b>1,65</b>

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

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

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

<sup>4</sup> 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.

<sup>5</sup> 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.

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

<sup>7</sup> Y compris les marges bancaires.

<sup>8</sup> Actions ordinaires et privilégiées.

**INFORMATION REGLEMENTEE**

Bruxelles, embargo jusqu'au 27.07.2017, 17:40 CET

<b>Valeur intrinsèque de l'action (en EUR)</b>	<b>30.06.2017</b>	<b>31.12.2016</b>
Actif net réévalué par action en juste valeur <sup>1</sup> après répartition du dividende de l'exercice 2016*	86,36	82,73
Actif net réévalué par action en valeur d'investissement <sup>2</sup> après répartition du dividende de l'exercice 2016	90,53	86,81
<b>Valeur intrinsèque diluée de l'action (en EUR)</b>	<b>30.06.2017<sup>3</sup></b>	<b>31.12.2016<sup>4</sup></b>
Actif net dilué réévalué par action en juste valeur <sup>1</sup> après répartition du dividende de l'exercice 2016*	86,20	82,56
Actif net dilué réévalué par action en valeur d'investissement <sup>2</sup> après répartition du dividende de l'exercice 2016	90,36	86,63

**Indicateurs de performance selon le référentiel EPRA<sup>5</sup>**

<b>(en EUR par action)</b>	<b>30.06.2017<sup>6</sup></b>	<b>30.06.2016<sup>7</sup></b>
EPRA Résultat*	3,25	2,86
EPRA Résultat dilué*	3,25	2,84
<b>(en EUR par action)</b>	<b>30.06.2017</b>	<b>31.12.2016<sup>8</sup></b>
EPRA Valeur de l'Actif Net (VAN)*	89,78	92,76
EPRA Valeur de l'Actif Net Ajustée (VANNN)*	88,15	90,81
<b>(en %)</b>	<b>30.06.2017</b>	<b>31.12.2016</b>
EPRA Rendement Initial Net (RIN)*	6,0 %	6,0 %
EPRA RIN Ajusté*	6,0 %	6,0 %
EPRA Taux de vacance locative*	5,7 %	5,6 %
EPRA Ratio de coûts (frais directs de vacance inclus)*	20,7 %	22,3 %
EPRA Ratio de coûts (frais directs de vacance exclus)*	17,6 %	19,5 %

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

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

<sup>3</sup> Conformément aux normes IAS/IFRS applicables, les 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 30.06.2017 car elles auraient eu un impact relatif.

<sup>4</sup> 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.

<sup>5</sup> Le Commissaire a vérifié que les Indicateurs Alternatifs de Performance (APM – Alternative Performance Measures) 'EPRA Résultat', 'EPRA VAN' et 'EPRA VANNN' sont calculés conformément aux définitions reprises dans les 'EPRA Best Practices Recommendations' 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.

<sup>6</sup> Conformément aux 'EPRA Best Practice Recommendations', les ORA émises en 2011 et les obligations convertibles émises en 2016 étant 'out-of-the-money' au 30.06.2017, 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. 20 095 actions propres du stock option plan étant 'in-the-money' au 30.06.2017, elles ont été prises en compte dans le calcul des indicateurs susmentionnés.

<sup>7</sup> Conformément aux 'EPRA Best Practice Recommendations', les ORA émises en 2011 étant 'out-of-the-money' au 30.06.2016, elles n'ont pas été prises en compte dans le calcul de l'EPRA Résultat dilué.

<sup>8</sup> 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 VAN et de l'EPRA VANNN à cette date.

**INFORMATION REGLEMENTEE**

Bruxelles, embargo jusqu'au 27.07.2017, 17:40 CET

### 1.3. Evolution du portefeuille

#### Immobilier de santé (portefeuille total) :

- Investissements en 2017 : 57,3 millions EUR<sup>1</sup>
- Désinvestissements en 2017 : 10,5 millions EUR
- Portefeuille immobilier de santé au 30.06.2017 : 1 549,3 millions EUR

#### Immobilier de santé en Allemagne :

- Investissements en 2017 : 13,3 millions EUR
- Rendements locatifs initiaux : 6,0 %
- Portefeuille immobilier de santé en Allemagne au 30.06.2017 : 130,0 millions EUR

#### Principale réalisation :

##### - **Acquisition d'une maison de repos et de soins à Lüneburg**

Le 16.06.2017, le Groupe Cofinimmo a acquis la maison de repos et de soins Christinenhof, au coeur de la ville de Lüneburg (land de Basse-Saxe), pour un montant de 12,6 millions EUR. Le bâtiment a été construit en 2001. Il développe une superficie hors sol de 6 100 m<sup>2</sup> et offre 140 lits. L'établissement est loué à une filiale du Groupe Korian. Le loyer actuel, basé sur un bail de type 'double net', représente un rendement locatif brut initial de 6,0 % sur l'investissement consenti. Il est indexé suivant l'indice allemand des prix à la consommation. Le bail en cours sera prochainement remplacé par un nouveau bail du même type avec une maturité de 17 ans. Des travaux de rénovation seront entrepris pour un montant d'environ 300 000 EUR.



Maison de repos et de soins Christinenhof – Lüneburg (DE)

<sup>1</sup> Y compris le centre de consultations médicales ECT situé à Tiel (NL), acquis après le 30.06.2017 – voir le chapitre 'Evènements intervenus après le 30.06.2017' de ce Rapport Financier Semestriel.

**INFORMATION REGLEMENTEE**

Bruxelles, embargo jusqu'au 27.07.2017, 17:40 CET

**Immobilier de santé aux Pays-Bas :**

- Investissements en 2017 : 33,6 millions EUR<sup>1</sup>
- Rendements locatifs initiaux : entre 6,1 % et 8,1 %
- Désinvestissements en 2017 : 10,5 millions EUR
- Portefeuille immobilier de santé aux Pays-Bas au 30.06.2017 : 172,9 millions EUR

Principales réalisations :

- **Acquisition de quatre centres de consultations médicales<sup>2</sup>**

Dans le courant du premier semestre de 2017, le Groupe Cofinimmo a acquis quatre centres de consultations médicales aux Pays-Bas. Ces centres sont loués sous des baux de type 'double net' aux divers professionnels de soins qui y reçoivent leurs patients. Cofinimmo a conclu un partenariat avec un gestionnaire local, Maron Healthcare, chargé de maintenir le taux d'occupation des immeubles à un niveau optimal sur le long terme.

Nom	Oisterwijk Kliniek	De Voorste Stroom	Oosterstraat	De Driesten
Localisation	Oisterwijk (Tilburg)	Oisterwijk (Tilburg)	Baarn (Utrecht)	Eemnes (Utrecht)
Superficie hors-sol	1 798 m <sup>2</sup>	1 561 m <sup>2</sup>	1 676 m <sup>2</sup>	1 072 m <sup>2</sup>
Année de construction/ rénovation	2007	2008	2005/2011	2011
Taux d'occupation	100 %	100 %	100 %	96 %
Durée moyenne pondérée résiduelle des baux	8,9 ans	7,5 ans	4,8 ans	3,8 ans
Prix d'acquisition	4,1 millions EUR	3,3 millions EUR	2,7 millions EUR	2,4 millions EUR



Centre de consultations médicales Oosterstraat – Baarn (NL)



Centre de consultations médicales Oisterwijk – Oisterwijk (NL)

<sup>1</sup> Y compris le centre de consultations médicales ECT situé à Tiel (NL), acquis après le 30.06.2017 – voir le chapitre 'Evènements intervenus après le 30.06.2017' de ce Rapport Financier Semestriel.

<sup>2</sup> Un cinquième centre a été acquis après le 30.06.2017 – voir le chapitre 'Evènements intervenus après le 30.06.2017' de ce Rapport Financier Semestriel.

**INFORMATION REGLEMENTEE**

Bruxelles, embargo jusqu'au 27.07.2017, 17:40 CET

- **Acquisition d'un centre de soins pour personnes atteintes d'un handicap mental à Alphen aan den Rijn**

Le 24.04.2017, le Groupe Cofinimmo est devenu propriétaire d'un centre de soins pour personnes souffrant d'un handicap mental, situé à Alphen aan den Rijn. Cet actif, très récemment achevé, offre une superficie hors-sol de 4 587 m<sup>2</sup> et compte 45 espaces d'habitation. Un bail de type 'double net' a été conclu pour une durée de 20 ans avec l'opérateur Gemiva. Le loyer sera indexé annuellement. Le montant de l'investissement s'est élevé à 9,3 millions EUR.



Centre de soins pour personnes atteintes d'un handicap mental – Alphen aan

- **Livraison des travaux de construction d'un centre de soins pour personnes sévèrement désorientées à Bavel**

Le 24.03.2017, les travaux de construction d'un centre de soins pour personnes désorientées ont été livrés. La résidence, située à Bavel, près de Breda, dispose de 22 chambres et offre une superficie de 2 142 m<sup>2</sup>. Un bail de type 'double net' a été conclu pour une durée de 20 ans avec l'opérateur Martha Flora. Le montant total des travaux s'est élevé à 4,3 millions EUR. Pour rappel, ce projet s'inscrit dans le cadre de l'accord conclu avec Green Real Estate en décembre 2014<sup>1</sup>.

- **Vente d'un centre de soins pour personnes âgées à Oosterhout**

Suite à un recentrage stratégique de ses activités autour des soins pour personnes âgées, la fondation néerlandaise Stichting Elisabeth a fait savoir au Groupe Cofinimmo qu'elle souhaitait mettre fin à l'exploitation du centre de résidences-services De Tweesprong à Oosterhout (province du Brabant Septentrional). Le Groupe Cofinimmo a dès lors vendu cet actif à une tierce partie. La transaction est intervenue le 25.04.2017. Le prix de vente de 10,5 millions EUR est supérieur au prix d'acquisition de l'actif déboursé par le Groupe Cofinimmo en 2014. Pour rappel, cet établissement s'inscrivait dans le cadre de l'accord conclu avec Green Real Estate en décembre 2014<sup>2</sup>.

<sup>1</sup> Le centre de soins pour personnes désorientées 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.

<sup>2</sup> Le centre de résidences-services situé à Oosterhout faisait partie des huit actifs en exploitation pour lesquels Cofinimmo avait conclu un accord avec Green Real Estate en décembre 2014. Voir également notre communiqué de presse du 17.12.2014, disponible sur notre site internet.



**INFORMATION REGLEMENTEE**

Bruxelles, embargo jusqu'au 27.07.2017, 17:40 CET

**Immobilier de santé en Belgique :**

- **Investissements durant le premier semestre de 2017 : 8,6 millions EUR**
- **Rendements locatifs initiaux : entre 6,0 % et 6,5 %**
- **Portefeuille immobilier de santé en Belgique au 30.06.2017 : 835,7 millions EUR**

Principale réalisation :

- **Signature d'un accord pour l'extension et la rénovation d'une maison de repos et de soins à Rijmenam**

Cofinimmo a signé un accord avec l'opérateur Senior Living Group (Groupe Korian) relatif à l'extension et la rénovation de la maison de repos et de soins Zonneweelde à Rijmenam. Le projet se déroulera en deux phases. La première consiste en la construction d'une extension sur un terrain adjacent au site existant. En seconde phase, le bâtiment actuel sera en partie démolé et reconstruit. Entre les deux phases, les résidents de l'ancien bâtiment déménageront vers la nouvelle extension. Le prix d'acquisition du terrain additionnel et le budget estimé des travaux représentent un montant de 16 millions EUR. Les travaux débiteront dans le courant du troisième trimestre de 2017. Leur livraison est prévue pour fin 2020. Cofinimmo signera alors avec Senior Living Group un bail de type 'triple net' de 20 ans, dont le loyer sera indexé annuellement. Le rendement locatif initial attendu s'élève à 6,0 %. Suite au redéveloppement, la surface totale de la maison de repos et de soins Zonneweelde sera de 17 100 m<sup>2</sup>, soit une surface supplémentaire de 5 577 m<sup>2</sup>.

**INFORMATION REGLEMENTEE**

Bruxelles, embargo jusqu'au 27.07.2017, 17:40 CET

**Bureaux :**

- **Renégociations et nouvelles locations signées en 2017 : 22 000 m<sup>2</sup><sup>1</sup>**
- **Investissements en 2017 : 22,3 millions EUR**
- **Portefeuille immobilier de bureaux au 30.06.2017 : 1 294,8 millions EUR**

Principales réalisations :

- **Sécurisation de 9,1 millions EUR de revenus locatifs bruts<sup>2</sup>**

Dans le courant du premier semestre de 2017, des renégociations et des nouvelles locations ont été signées pour plus de 19 500 m<sup>2</sup> de bureaux au total, représentant 9,1 millions EUR de revenus locatifs garantis (jusqu'à la première date de break).

Les transactions les plus significatives sont reprises dans le tableau ci-après :

Immeuble	Type de transaction	Surface
West-End – Bruxelles Périphérie	Renégociation	4 002 m <sup>2</sup>
Avenue Building - Anvers	Renégociation	2 791 m <sup>2</sup>
Loi 34 – Bruxelles CBD	Location	1 112 m <sup>2</sup>
Leuvensesteenweg 325 – Bruxelles Périphérie	Location	955 m <sup>2</sup>
The Gradient – Bruxelles Décentralisé	Location	740 m <sup>2</sup>
Garden Square - Anvers	Location	588 m <sup>2</sup>

La réversion moyenne des loyers observée dans le cadre de renégociations et de nouvelles locations s'est élevée à -2,2 %.

Une légère baisse du taux d'occupation du portefeuille de bureaux a été enregistrée durant le semestre (-0,5 %).

- **Ouverture d'un Lounge® dans l'immeuble The Gradient**

En juin 2017, Cofinimmo a ouvert le second 'Lounge® by Cofinimmo'. Suite au succès du Lounge® au Park Lane Business Park (Bruxelles Périphérie), le Groupe a choisi d'adopter le concept dans son immeuble The Gradient (Bruxelles Décentralisé). Les espaces de travail des Lounges® sont aménagés afin de répondre au mieux aux attentes actuelles des utilisateurs de bureaux en termes de flexibilité, de connectivité et de convivialité. L'accès est donné à des équipements de qualité : salles de réunion, coin café, zone de restauration, zones de détente,... L'ensemble de ces espaces est géré sur place par un 'Community Manager' de Cofinimmo.

Parallèlement, trois nouveaux Flex Corner® ont été ouverts dans le courant du premier semestre 2017, dans les immeubles Omega Court (Bruxelles Décentralisé), Souverain 36 (Bruxelles Décentralisé) et Waterloo Office Park J (Bruxelles Satellites). Cette solution de location flexible est désormais proposée dans sept immeubles du portefeuille du Groupe et a pour objectif de répondre aux besoins de petites et moyennes entreprises, start-ups et structures temporaires à la recherche de petits espaces de bureaux pour une période déterminée.

<sup>1</sup> Dont une nouvelle location de 2 490 m<sup>2</sup> signée après le 30.06.2017 – voir le chapitre 'Evènements intervenus après le 30.06.2017' de ce Rapport Financier Semestriel.

<sup>2</sup> Une location supplémentaire de 2 490 m<sup>2</sup> a été signée après le 30.06.2017 – voir le chapitre 'Evènements intervenus après le 30.06.2017' de ce Rapport Financier Semestriel.

### INFORMATION REGLEMENTEE

Bruxelles, embargo jusqu'au 27.07.2017, 17:40 CET

#### - **Site Souverain 23-25**

Ce site sera libéré par son locataire AXA Belgium au début du mois d'août.

L'immeuble principal Souverain 25 a fait l'objet, en avril 2016, d'une vente au gouvernement américain, conditionnée à l'obtention par celui-ci d'un accord des autorités de l'urbanisme sur les conditions de transfert sur ce site de ses ambassades auprès du Royaume de Belgique et de l'Union européenne actuellement situées au centre-ville.

Le gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale a choisi d'entamer une procédure d'inscription du site et de l'immeuble existant sur une liste de sauvegarde. Le gouvernement américain lui a communiqué que l'initiative de reprendre le bâtiment existant sur une liste de sauvegarde ne coïncide pas avec l'objectif du gouvernement américain de développer sa nouvelle ambassade à cet endroit. Ce développement suppose un immeuble nettement plus petit, de performance énergétique supérieure, adéquatement sécurisé et répondant à une politique de développement durable pour le site et son environnement. Cofinimmo entend faire valoir ses propres arguments à l'encontre de l'inscription, dont elle a été notifiée, du bâtiment existant comme « monument » sur la liste de sauvegarde.

Le Souverain 25, le Souverain 23 et le terrain Tenreuken (ces deux derniers destinés à des projets résidentiels neufs) sont valorisés au bilan de Cofinimmo de façon prudente, au regard de l'incertitude qui pèse actuellement sur le repositionnement du site.

#### - **Début des travaux de redéveloppement de l'immeuble Arts 19H**

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 m<sup>2</sup> 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 quatrième trimestre de 2019. Le budget estimé s'élève à 24,2 millions EUR, TVA comprise.



Arts 19H – Bruxelles CBD : situation projetée après travaux

**INFORMATION REGLEMENTEE**

Bruxelles, embargo jusqu'au 27.07.2017, 17:40 CET

**Immobilier de réseaux de distribution :**

- **Investissements en 2017 : 1,0 million EUR**
- **Désinvestissements en 2017 : 2,5 millions EUR**
- **Portefeuille immobilier de réseaux de distribution au 30.06.2017 : 551,7 millions EUR**

Principales réalisations :

- **Vente de neuf cafés/restaurants du portefeuille Pubstone**

Au cours du premier semestre de 2017, le Groupe Cofinimmo a vendu neuf cafés/restaurants du portefeuille Pubstone pour un montant total de 2,0 millions EUR. Une plus-value moyenne de 54,6 % a été réalisée sur ces ventes, par rapport à la valeur d'investissement des actifs au 31.12.2016. Au 30.06.2017, sur un portefeuille global de 997 établissements, 31 sont à la vente car actuellement non loués (15) ou en passe de le devenir avant la fin d'année (16), suite à l'exercice par AB InBev de son option d'en résilier la location.

- **Vente d'une agence d'assurances du portefeuille Cofinimur I**

Au cours du premier semestre de 2017, le Groupe Cofinimmo a vendu une agence d'assurance du portefeuille Cofinimur I située à Toulouse. Le prix de vente s'est élevé à 0,5 millions EUR, un montant supérieur à la valeur d'investissement de l'actif au 31.12.2016.

**INFORMATION REGLEMENTEE**

Bruxelles, embargo jusqu'au 27.07.2017, 17:40 CET

**1.4. Gestion des ressources financières**

**1.4.1. Financement**

Principales réalisations :

- **Distribution du dividende 2016 sous forme d'actions nouvelles**  
Suite à la proposition de distribution du dividende 2016 sous forme d'actions ordinaires nouvelles, les actionnaires de Cofinimmo ont opté pour le réinvestissement de leurs dividendes 2016 en actions ordinaires nouvelles à hauteur de 41 %, permettant d'augmenter le capital de la société de 33,2 millions EUR. Le prix de souscription des actions nouvelles était fixé à 103,95 EUR. Pour rappel, au 30.06.2017, le cours de bourse de clôture s'élevait à 107,65 EUR.
- **Renouvellement de lignes de crédit**  
Les lignes de crédit suivantes ont été renouvelées dans le courant du premier semestre de 2017 :
  - une ligne de 50 millions EUR, à taux fixe, pour une durée de huit ans ;
  - une ligne de 100 millions EUR, à taux variable, pour une durée de huit ans ;
  - une ligne de 62 millions EUR, à taux variable, pour une durée de sept ans ;
  - une ligne de 21 millions EUR, à taux variable, pour une durée de sept ans.
- **Conclusion de swaps de taux d'intérêts**  
De nouveaux IRS (Interest Rate Swaps) ont été conclus pour un montant notionnel de 100 millions EUR, couvrant la période 2023-2025.

**1.4.2. Endettement**

**Structure de la dette**

Au 30.06.2017, les dettes financières consolidées du Groupe Cofinimmo s'élevaient à 1 577,0 millions EUR. Elles étaient constituées de :

- 448,9 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	99,092 %	1,70 %	26.10.2016	26.10.2026

**INFORMATION REGLEMENTEE**

Bruxelles, embargo jusqu'au 27.07.2017, 17:40 CET

- 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

- 213,5 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 %	143,4843 EUR	0,1875 %	15.09.2016	15.09.2021

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

- 424,5 millions EUR de billets de trésorerie, dont 378,5 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 ;
- 425,0 millions EUR de crédits bancaires bilatéraux et syndiqués à moyen et long terme, d'une durée de cinq à dix ans à l'origine, contractés auprès de dix banques;
- 3,1 millions EUR correspondant à la valeur actualisée du coupon minimum des obligations remboursables en actions émises par Cofinimur I en décembre 2011 ;
- 7,1 millions EUR d'autres emprunts et avances (principalement débits en compte et garanties locatives reçues).

Au 30.06.2017, les seules dettes financières courantes consolidées de Cofinimmo s'élevaient à 529,2 millions EUR, dont :

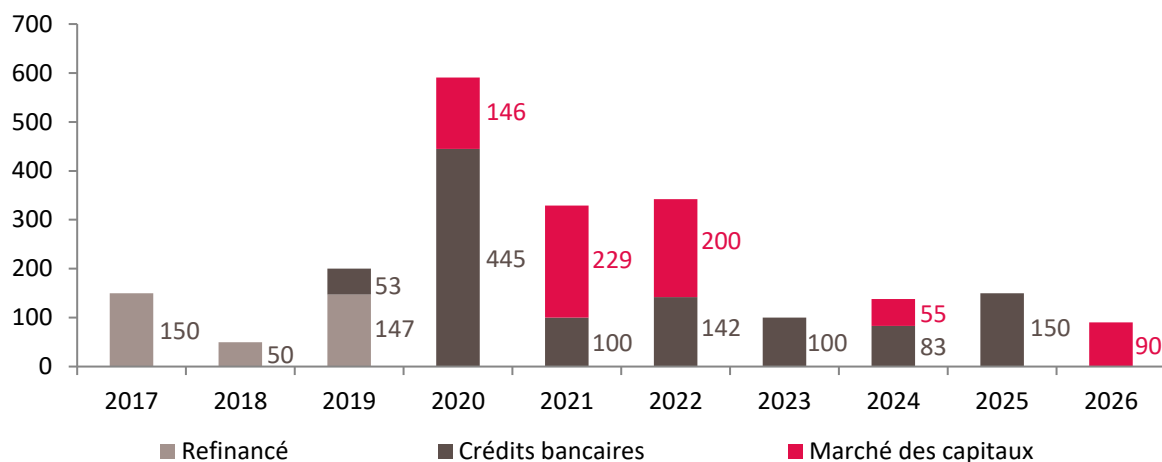
- 50,0 millions EUR d'obligations émises en 2013;
- 378,5 millions EUR de billets de trésorerie d'une durée inférieure à un an;
- 100,5 millions EUR pour des tirages sur des lignes de crédit ;
- 0,2 millions EUR d'autres emprunts (principalement débits en compte).

L'ensemble de ces dettes financières courantes de 529,2 millions EUR est intégralement couvert par les disponibilités sur les lignes de crédit confirmées à long terme qui totalisent 954,0 millions EUR au 30.06.2017.

**INFORMATION REGLEMENTEE**

Bruxelles, embargo jusqu'au 27.07.2017, 17:40 CET

Echéancier des engagements financiers à long terme<sup>1</sup> (en millions EUR)



Les engagements financiers à long terme arrivent à échéance de façon étalée jusqu'en 2026. Après déduction de la couverture intégrale des billets de trésorerie en circulation et du programme de rénovations et d'investissements, les dettes arrivant à échéance en 2017 et en 2018 sont entièrement refinancées, ainsi que 74 % de celles arrivant à échéance en 2019.

**Ratios d'endettement consolidés**

Au 30.06.2017, Cofinimmo respecte les limites des ratios d'endettement financier. Le ratio d'endettement réglementaire<sup>2</sup> de Cofinimmo atteint 45,0 % (contre 43,7 % au 31.12.2016). Pour rappel, la limite légale imposée aux SIR est de 65 %.

Le ratio *Loan-to-Value* d'endettement financier<sup>3</sup>, quant à lui, s'établissait au 30.06.2017 à 45,2 %.

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

**Maturité de la dette**

La maturité moyenne de l'endettement de Cofinimmo (en excluant les échéances à court terme des billets de trésorerie qui sont entièrement couvertes par des tranches disponibles sur les lignes de crédit à long terme) est passée de 4,8 ans au 31.12.2016 à 5,0 ans au 30.06.2017.

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

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

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

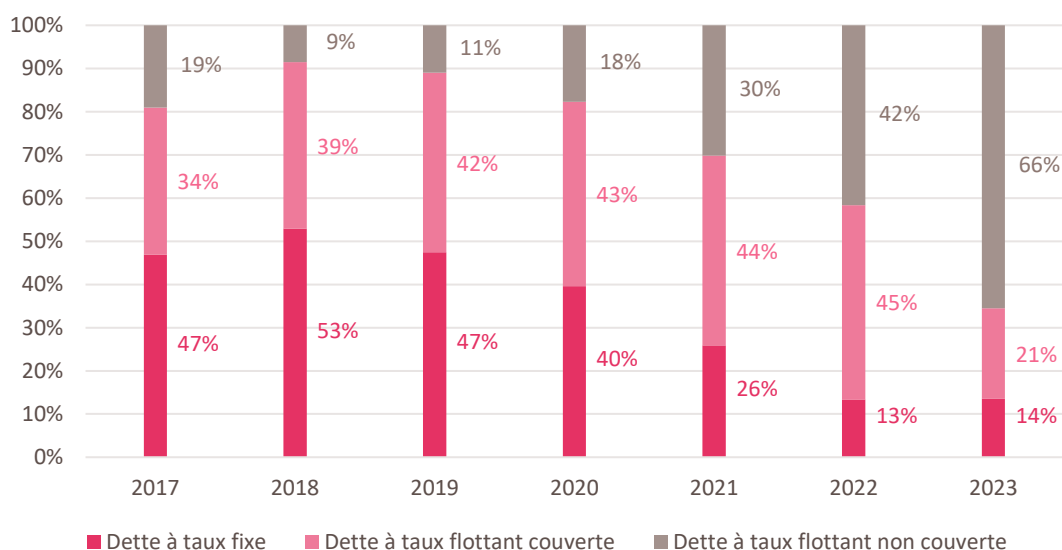
**INFORMATION REGLEMENTEE**

Bruxelles, embargo jusqu'au 27.07.2017, 17:40 CET

**Coût de la dette**

Le coût moyen de la dette de Cofinimmo, y compris les marges bancaires, s'établit à 2,0 % pour le premier semestre de 2017, contre 2,4 % en 2016.

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 au moins 70 % jusqu'à fin 2021.

**1.4.3. Couverture du risque de change**

Cofinimmo a conclu en 2016 un contrat de vente de l'immeuble Souverain 25 contre paiement en devise étrangère (USD). 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.

**1.4.4. Notation financière**

Fin mars 2017, 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 liquidités élevées disponibles sur les lignes de crédit.



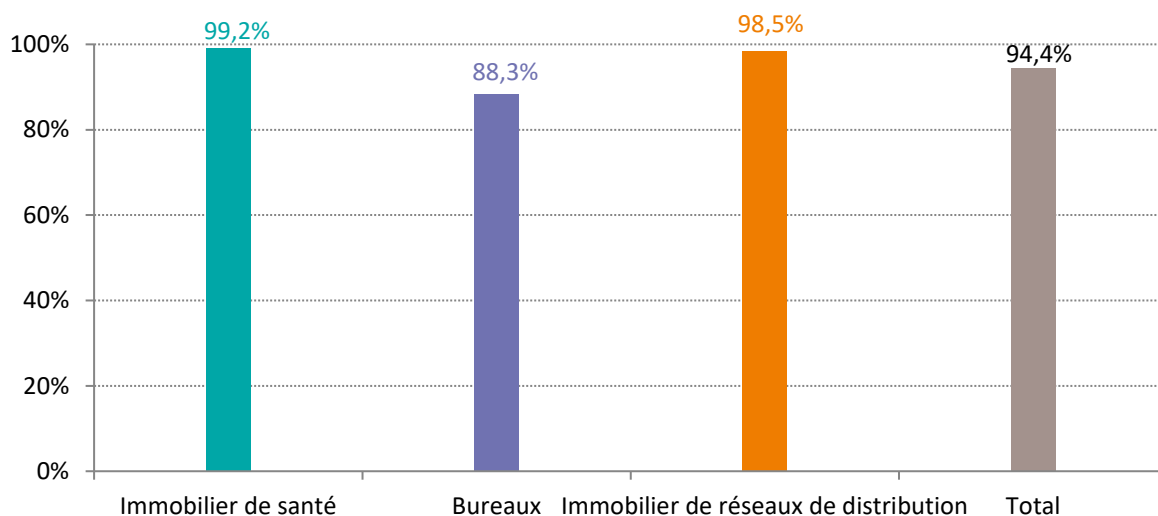
**INFORMATION REGLEMENTEE**

Bruxelles, embargo jusqu'au 27.07.2017, 17:40 CET

**1.5. Résultats commerciaux**

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

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



**1.5.2. Locataires principaux**

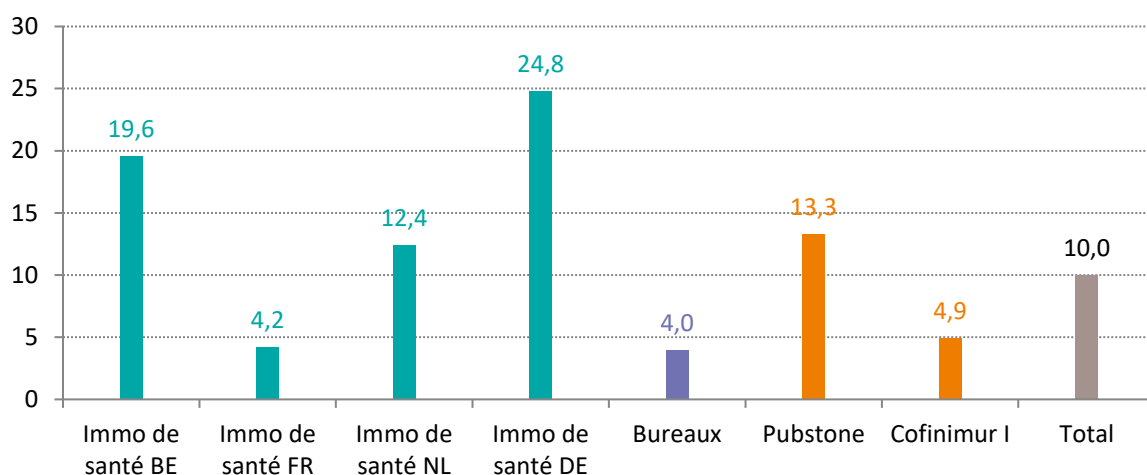
Locataires	Loyers contractuels	Durée moyenne résiduelle des baux (en années)
Groupe Korian	15,5 %	11,2
AB InBev	13,0 %	13,3
Armonea	10,7 %	19,6
Secteur public belge	5,5 %	12,4
Groupe AXA	5,4 %	0,1
<b>Top 5 des locataires</b>	<b>50,1 %</b>	<b>12,5</b>
Secteur public international	4,2 %	4,0
ORPEA	4,1 %	9,1
MAAF	3,4 %	4,9
Aspria	3,0 %	27,5
IBM Belgium	1,5 %	1,7
<b>Top 10 des locataires</b>	<b>66,3 %</b>	<b>11,8</b>
<b>Top 20 des locataires</b>	<b>75,4 %</b>	<b>11,2</b>
Autres locataires	24,6 %	6,2
<b>TOTAL</b>	<b>100 %</b>	<b>10,0</b>

**INFORMATION REGLEMENTEE**

Bruxelles, embargo jusqu'au 27.07.2017, 17:40 CET

**1.5.3. Durée résiduelle moyenne des baux**

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



Si aucune option de break n'était exercée, c'est-à-dire si tous les locataires devaient rester dans leurs surfaces jusqu'à la fin contractuelle des baux, la durée résiduelle moyenne des baux s'élèverait à 10,9 ans.

**1.5.4. Maturité du portefeuille**

<b>Baux &gt; 9 ans</b>	<b>48,2 %</b>
Immobilier de santé	29,9 %
Bureaux (secteur public)	4,2 %
Bureaux (secteur privé)	0,5 %
Immobilier de réseaux de distribution Pubstone	13,1 %
Autres	0,5 %
<b>Baux 6-9 ans</b>	<b>5,9 %</b>
Immobilier de santé	1,3 %
Bureaux	2,5 %
Immobilier de réseaux de distribution Cofinimur I	1,9 %
Autres	0,2 %
<b>Baux &lt; 6 ans</b>	<b>45,9 %</b>
Immobilier de santé	11,0 %
Bureaux	33,4 %
Immobilier de réseaux de distribution Cofinimur I	1,5 %

**INFORMATION REGLEMENTEE**

Bruxelles, embargo jusqu'au 27.07.2017, 17:40 CET

**1.5.5. Variation des revenus locatifs bruts à portefeuille constant**

	Revenus locatifs bruts au 30.06.2017 (x 1 000 EUR)	Revenus locatifs bruts au 30.06.2016 (x 1 000 EUR)	Variation	Variation à portefeuille constant*
Immobilier de santé BE	24 782	24 199	2,41 %	+2,16 %
Immobilier de santé DE	4 233	3 153	34,25 %	+1,26 %
Immobilier de santé FR	12 881	12 622	2,05 %	+0,53 %
Immobilier de santé NL	5 064	3 549	42,69 %	+0,34 %
Bureaux	39 404	38 293	2,90 %	-1,46 %
Immobilier de réseaux de distribution	18 682	18 824	-0,75 %	+0,04 %
Autres	965	1 030	-6,31 %	-6,21 %
<b>PORTEFEUILLE TOTAL</b>	<b>106 011</b>	<b>101 670</b>	<b>4,27 %</b>	<b>+0,03 %</b>

A périmètre constant, le niveau des loyers est resté stable (+0,03 %) sur les 12 derniers mois : l'effet négatif des départs (-2,84 %) et des renégociations (-0,24 %) a été compensé par l'effet positif de l'indexation des baux (+1,46 %) et des nouvelles locations (+1,65 %).

**INFORMATION REGLEMENTEE**

Bruxelles, embargo jusqu'au 27.07.2017, 17:40 CET

**1.6. Patrimoine immobilier**

<b>EVOLUTION DU PORTEFEUILLE GLOBAL</b>		
<i>Extrait du rapport des experts immobiliers indépendants Cushman &amp; Wakefield, Jones Lang LaSalle et PricewaterhouseCoopers sur base de la valeur d'investissement</i>		
<b>(x 1 000 000 EUR)</b>	<b>30.06.2017</b>	<b>30.06.2016</b>
Valeur d'investissement du portefeuille entier	3 567,0	3 367,8
Projets et réserve foncière	-109,7	-74,1
<b>Total des immeubles en exploitation</b>	<b>3 457,3</b>	<b>3 293,7</b>
Loyers contractuels	225,7	217,4
<b>Rendement brut sur les immeubles en exploitation</b>	<b>6,5 %</b>	<b>6,6 %</b>
Loyers contractuels + Valeur locative estimée des immeubles inoccupés à la date d'évaluation	239,2	229,1
Rendement brut si portefeuille loué à 100 %	6,9 %	7,0 %
<b>Taux d'occupation des immeubles en exploitation<sup>1</sup></b>	<b>94,4 %</b>	<b>94,9 %</b>

Au 30.06.2017, la rubrique 'Projets et réserve foncière' comprend principalement les immeubles de bureaux Belliard 40 et Arts 19H en cours de reconstruction, ainsi que des projets en immobilier de santé, dont les plus importants sont situés à Bruxelles (Woluwe 106-108) et Heerlen (Pays-Bas).

<b>Immeubles</b>	<b>Superficie en super-structure (en m<sup>2</sup>)</b>	<b>Loyers contractuels (x 1 000 EUR)</b>	<b>Taux d'occupation</b>	<b>Loyers + VLE sur inoccupés (x 1 000 EUR)</b>	<b>Valeur Locative Estimée (VLE) (x 1 000 EUR)</b>
Bureaux	531 790	78 178	86,6 %	90 275	86 451
Bureaux faisant l'objet de cession de créances	102 725	13 407	99,9 %	13 416	13 416
<b>Sous-total bureaux</b>	<b>634 515</b>	<b>91 585</b>	<b>88,3 %</b>	<b>103 691</b>	<b>99 867</b>
Immobilier de santé	720 117	95 078	99,2 %	95 826	98 747
Pubstone	346 868	29 437	98,7 %	29 832	27 726
Cofinimur I	59 300	7 752	97,6 %	7 940	8 212
Autres	15 830	1 865	100,0 %	1 865	1 601
<b>Sous-total immeubles de placement &amp; immeubles faisant l'objet de cessions de créances</b>	<b>1 776 630</b>	<b>225 717</b>	<b>94,4 %</b>	<b>239 154</b>	<b>236 153</b>
Projets & rénovations	35 840				
Réserve foncière		40		40	40
<b>TOTAL GENERAL DU PORTEFEUILLE</b>	<b>1 812 470</b>	<b>225 757</b>	<b>94,4 %</b>	<b>239 194</b>	<b>236 193</b>

<sup>1</sup> Calculé sur base des revenus locatifs.

INFORMATION REGLEMENTEE

Bruxelles, embargo jusqu'au 27.07.2017, 17:40 CET

Segment	Juste valeur			Résultat immobilier après frais directs	
	(x 1 000 EUR)	(en %)	Variation de la période <sup>1</sup>	(x 1 000 EUR)	(en %)
<b>Immobilier de santé</b>	<b>1 549 274</b>	<b>45,2 %</b>	<b>+0,7 %</b>	<b>45 608</b>	<b>45,8 %</b>
Allemagne	130 000	3,8 %	-0,3 %	4 021	4,1 %
Belgique	835 726	24,4 %	+1,4 %	24 383	24,4 %
France	410 672	12,0 %	-0,6 %	12 673	12,7 %
Pays-Bas	172 876	5,0 %	+0,9 %	4 531	4,6 %
<b>Bureaux</b>	<b>1 294 784</b>	<b>37,8 %</b>	<b>-1,5 %</b>	<b>34 517</b>	<b>34,7 %</b>
Bruxelles Quartiers Léopold/Louise	405 316	11,8 %	+2,7 %	8 812	8,8 %
Bruxelles Centre/Nord	101 503	3,0 %	-1,8 %	2 713	2,7 %
Bruxelles Décentralisé	472 289	13,8 %	-5,6 %	13 751	13,8 %
Bruxelles Périphérie & Satellites	128 060	3,7 %	-4,5 %	3 176	3,2 %
Anvers	68 272	2,0 %	+1,5 %	2 163	2,2 %
Autres Régions	119 344	3,5 %	+3,3 %	3 902	4,0 %
<b>Immobilier de réseaux de distribution</b>	<b>551 656</b>	<b>16,1 %</b>	<b>-0,1 %</b>	<b>18 118</b>	<b>18,2 %</b>
Pubstone - Belgique	283 760	8,3 %	+0,1 %	9 406	9,4 %
Pubstone - Pays-Bas	141 626	4,1 %	-0,3 %	4 878	4,9 %
Cofinimur I - France	126 270	3,7 %	-0,2 %	3 834	3,9 %
<b>Autres</b>	<b>29 346</b>	<b>0,9 %</b>	<b>+9,1 %</b>	<b>1 331</b>	<b>1,3 %</b>
<b>PORTFEUILLE TOTAL</b>	<b>3 425 060</b>	<b>100 %</b>	<b>-0,23 %</b>	<b>99 574</b>	<b>100 %</b>

Rendement par segment	Immo de santé BE + FR	Immo de santé DE + NL	Bureaux	Pubstone	Cofinimur I	Autres	Total
Rendement locatif <b>brut</b> si portefeuille loué à 100 %	6,0 %	6,6 %	8,3 %	6,4 %	5,9 %	6,4 %	<b>6,9 %</b>
Rendement locatif <b>net</b> si portefeuille loué à 100 %	5,9 %	6,2 %	6,9 %	6,3 %	5,8 %	5,8 %	<b>6,4 %</b>

<sup>1</sup> A composition constante («like-for-like»).

**INFORMATION REGLEMENTEE**

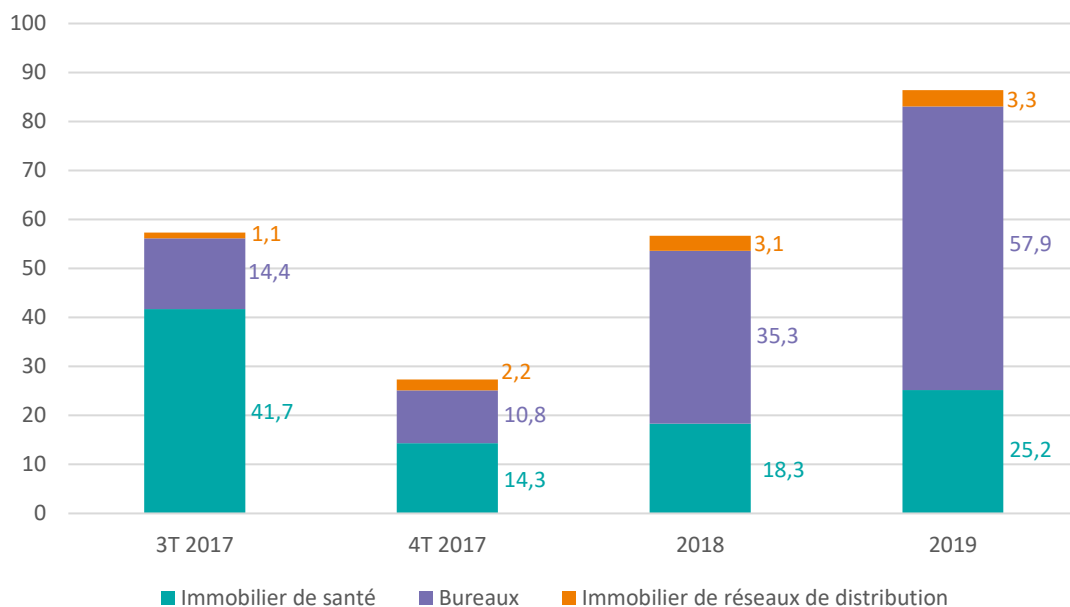
Bruxelles, embargo jusqu'au 27.07.2017, 17:40 CET

**1.7. Programme d'investissements 2017-2019**

Le programme d'investissements de Cofinimmo pour la période 01.07.2017 – 31.12.2019 totalise 227,7 millions EUR, dont :

- 99,5 millions EUR dans le segment de l'immobilier de santé ;
- 118,5 millions EUR dans le segment des bureaux, pour des redéveloppements en bureaux ou des conversions/développements en appartements, la vente desquels devrait rapporter environ 100 millions EUR ;
- 9,7 millions EUR dans le segment de l'immobilier des réseaux de distribution.

En millions EUR :



**INFORMATION REGLEMENTEE**

Bruxelles, embargo jusqu'au 27.07.2017, 17:40 CET

Les principaux chantiers pour la période 01.07.2017 – 31.12.2019 sont présentés dans les deux tableaux ci-après.

**Immobilier de santé :**

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

Bâtiment	Opérateur	Type de travaux	Nombre de lits (suppl.)	Superficie (suppl.)	Fin des travaux (attendue)
<b>Belgique</b>					
Woluwe 106-108 - Bruxelles	Vivalto	Reconversion d'un immeuble de bureau en maison de repos et de soins	151	8 422 m <sup>2</sup>	T4 2017
De Nootelaer - Keerbergen	Senior Living Group (Groupe Korian)	Rénovation et extension	+ 2	+ 500 m <sup>2</sup>	T4 2018
Zonnewende - Aartselaar	Senior Living Group (Groupe Korian)	Rénovation et extension	+ 13 résidences-services	+ 3 500 m <sup>2</sup>	T4 2018
Zonneweelde – Rijmenam	Senior Living Group (Groupe Korian)	Rénovation et extension	+ 32 lits + 21 résidences-services	+ 5 577 m <sup>2</sup>	T4 2020
<b>France</b>					
Domaine de Vontes – Esvres-sur-Indre	Inicéa	Rénovation et extension	+ 60	+ 2 214 m <sup>2</sup>	T4 2018
<b>Pays-Bas</b>					
Plataan - Heerlen	Sevagram	Rénovation	133	14 700 m <sup>2</sup>	T3 2017
<b>Allemagne</b>					
Brühl - Chemnitz	Azurit	Rénovation et extension	+ 14	+ 222 m <sup>2</sup>	T2 2019

**Bureaux :**

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

**INFORMATION REGLEMENTEE**

Bruxelles, embargo jusqu'au 27.07.2017, 17:40 CET

**1.8. Information relative aux actions et obligations**

**1.8.1. Performance boursière**

**L'action ordinaire (COFB)**

	30.06.2017	31.12.2016	31.12.2015
<b>Cours de bourse (sur 6/12 mois, en EUR)</b>			
Le plus élevé	115,25	114,65	110,83
Le plus bas	103,40	92,12	90,15
A la clôture	107,65	108,65	98,41
Moyen	107,43	105,77	99,52
<b>Rendement en dividende<sup>1</sup></b>	<b>5,1 %</b>	<b>5,2 %</b>	<b>5,5 %</b>
<b>Return brut<sup>2</sup> (sur 6/12 mois)</b>	<b>4,1 %</b>	<b>14,1 %</b>	<b>11,2 %</b>
<b>Volume (sur 6/12 mois, en nombre de titres)</b>			
Volume journalier moyen	40 453	46 619	46 900
Volume total	5 137 495	12 027 768	12 006 493
<b>Nombre d'actions ordinaires en circulation à la clôture<sup>3</sup></b>	<b>20 625 041</b>	<b>20 300 773</b>	<b>20 294 264</b>
<b>Capitalisation boursière à la clôture (x 1 000 EUR)</b>	<b>2 220 286</b>	<b>2 205 679</b>	<b>1 997 159</b>
<b>Zone de free float</b>	<b>90 %</b>	<b>95 %</b>	<b>100 %</b>

**Les actions privilégiées (COFP1 & COFP2)**

	COFP1 30.06.2017	COFP1 31.12.2016	COFP2 30.06.2017	COFP2 31.12.2016
<b>Cours de bourse (sur 6/12 mois, en EUR)</b>				
A la clôture	127,00	127,00	110,00	151,00
Moyen	127,00	126,65	104,53	100,11
<b>Rendement en dividende<sup>1</sup></b>	<b>5,0 %</b>	<b>5,0 %</b>	<b>6,1 %</b>	<b>6,4 %</b>
<b>Return brut<sup>2</sup> (sur 6/12 mois)</b>	<b>5,0 %</b>	<b>5,5 %</b>	<b>-21,1 %</b>	<b>58,9 %</b>
<b>Volume (sur 6/12 mois, en nombre de titres)</b>				
Volume journalier moyen <sup>4</sup>	0	16	44	22
Volume total	0	16	349	178
<b>Nombre d'actions</b>	<b>395 011</b>	<b>395 048</b>	<b>288 550</b>	<b>290 505</b>
<b>Capitalisation boursière à la clôture (x 1 000 EUR)</b>	<b>50 166</b>	<b>50 171</b>	<b>31 741</b>	<b>43 866</b>

<sup>1</sup> Dividende brut sur la moyenne du cours de Bourse.

<sup>2</sup> Appréciation du cours de Bourse + rendement en dividende.

<sup>3</sup> Hors actions ordinaires propres.

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



**INFORMATION REGLEMENTEE**

Bruxelles, embargo jusqu'au 27.07.2017, 17:40 CET

**Les obligations**

	Cofinimmo SA 140 millions EUR – 2012-2020 ISIN BE6241505401		Cofinimmo SA 50 millions EUR – 2013-2017 ISIN BE6258604675	
	30.06.2017	31.12.2016	30.06.2017	31.12.2016
<b>Cours de bourse (sur 12 mois, en % du nominal)</b>				
A la clôture	102,9	103,7	100,6	101,6
Moyen	103,8	104,4	101,1	102,1
<b>Rendement moyen jusqu'à l'échéance</b>	<b>2,4 %</b>	<b>2,3 %</b>	<b>0,7 %</b>	<b>0,8 %</b>
<b>Rendement effectif à l'émission</b>	<b>3,6 %</b>	<b>3,6 %</b>	<b>2,8 %</b>	<b>2,8 %</b>
<b>Coupon d'intérêt (en %)</b>				
Brut (par tranche de 100 000 EUR)	3,6	3,6	2,8	2,8
Net (par tranche de 100 000 EUR)	2,5	2,5	1,9	1,9
<b>Nombre de titres</b>	<b>1 400</b>	<b>1 400</b>	<b>500</b>	<b>500</b>

	Cofinimmo SA 190 millions EUR – 2015-2022 ISIN BE0002224906		Cofinimmo SA 70 millions EUR – 2016-2026 ISIN BE0002267368	
	30.06.2017	31.12.2016	30.06.2017	31.12.2016
<b>Cours de bourse (sur 12 mois, en % du nominal)</b>				
A la clôture	101,4	102,4	95,7	99,6
Moyen	102,0	102,2	95,6	s/o
<b>Rendement moyen jusqu'à l'échéance</b>	<b>1,6 %</b>	<b>1,4 %</b>	<b>2,2 %</b>	<b>1,7 %</b>
<b>Rendement effectif à l'émission</b>	<b>1,9 %</b>	<b>1,9 %</b>	<b>1,7 %</b>	<b>1,7 %</b>
<b>Coupon d'intérêt (en %)</b>				
Brut (par tranche de 100 000 EUR)	1,9	1,9	1,7	1,7
Net (par tranche de 100 000 EUR)	1,3	1,3	1,2	1,2
<b>Nombre de titres</b>	<b>1 900</b>	<b>1 900</b>	<b>700</b>	<b>700</b>

	Cofinimmo SA 55 millions EUR – 2016-2024 ISIN BE0002269380	
	30.06.2017	31.12.2016
<b>Cours de bourse (sur 12 mois, en % du nominal)</b>		
A la clôture	99,3	100,2
Moyen	99,5	100,0
<b>Rendement moyen jusqu'à l'échéance</b>	<b>2,1 %</b>	<b>2,0 %</b>
<b>Rendement effectif à l'émission</b>	<b>2,0 %</b>	<b>2,0 %</b>
<b>Coupon d'intérêt (en %)</b>		
Brut	2,0	2,0
Net	1,4	1,4
<b>Nombre de titres</b>	<b>550</b>	<b>550</b>

**INFORMATION REGLEMENTEE**

Bruxelles, embargo jusqu'au 27.07.2017, 17:40 CET

**Les obligations convertibles**

	Cofinimmo SA 219,3 millions EUR – 2016-2021 ISIN BE0002259282	
	30.06.2017	31.12.2016
<b>Cours de bourse (sur 6/12 mois, en EUR)</b>		
A la clôture	142,1	
Moyen	140,8	142,3
<b>Rendement moyen jusqu'à l'échéance (moyenne annuelle)</b>	<b>0,8 %</b>	<b>0,8 %</b>
<b>Rendement effectif à l'émission</b>	<b>0,2 %</b>	<b>0,2 %</b>
<b>Coupon d'intérêt (en %)</b>		
Brut (par tranche de 146,00 EUR)	0,2	0,2
Net (par tranche de 146,00 EUR)	0,1	0,1
<b>Nombre de titres</b>	<b>1 502 196</b>	<b>1 502 196</b>
<b>Prix de conversion (en EUR)</b>	<b>143,5</b>	<b>146,0</b>

**1.8.2. Dividende de l'exercice 2017**

Sauf survenance d'événements imprévus, la prévision du dividende pour l'exercice 2017 telle que publiée dans le Rapport Financier Annuel 2016 est maintenue. Elle s'élève à 5,50 EUR brut (3,85 EUR net) par action ordinaire et à 6,37 EUR brut (4,459 EUR net) par action privilégiée, en tenant compte d'un taux de précompte mobilier de 30 %.

**1.8.3. Conversion d'actions privilégiées**

Conformément à l'Article 8.2 des Statuts, deux nouvelles fenêtres de conversion des actions privilégiées en actions ordinaires ont été ouvertes pendant le premier semestre de 2017. Lors de ces périodes, des demandes de conversion totalisant 1 992 actions privilégiées ont été reçues. Ainsi, depuis le début de l'ouverture de la procédure de conversion (01.05.2009), 816 205 actions privilégiées ont été converties en actions ordinaires. Le nombre d'actions privilégiées encore en circulation est de 683 561. Cofinimmo dispose d'une option d'achat desdites actions, exerçable en 2019 à leur prix d'émission, de 107,89 EUR et 104,40 EUR pour respectivement les séries COFP1 et COFP2.

**INFORMATION REGLEMENTEE**

Bruxelles, embargo jusqu'au 27.07.2017, 17:40 CET

**1.8.4. Actionnariat**

Le 18.07.2017, Cofinimmo a été notifié par le groupe BlackRock, Inc. de sa participation de plus de 5 % dans le capital du Groupe.

Société	Actions ordinaires	Actions privilégiées	Nombre total d'actions (droits de vote)	%
Groupe BlackRock, Inc.	1 116 385	0	1 116 385	5,23 %
Groupe Cofinimmo	42 374	0	42 374	0,20 %
<b>Nombre total d'actions émises</b>	<b>20 667 313</b>	<b>683 561</b>	<b>21 350 874</b>	<b>100 %</b>

**1.8.5. Agenda de l'actionnaire**

Evènement	Date
Déclaration intermédiaire : résultats au 30.09.2017	09.11.2017
Communiqué annuel : résultats au 31.12.2017	08.02.2018
Publication du Rapport Financier Annuel 2017	06.04.2018
Publication du Rapport de Développement Durable 2017	06.04.2018
Déclaration intermédiaire : résultats au 31.03.2018	26.04.2018
Assemblée Générale Ordinaire pour 2017	09.05.2018
Rapport Financier Semestriel : résultats au 30.06.2018	26.07.2018
Déclaration intermédiaire : résultats au 30.09.2018	08.11.2018
Communiqué annuel : résultats au 31.12.2018	07.02.2019

**INFORMATION REGLEMENTEE**

Bruxelles, embargo jusqu'au 27.07.2017, 17:40 CET

**1.9. Gouvernance d'entreprise**

En matière de gouvernance d'entreprise, Cofinimmo veille à appliquer les normes les plus strictes et évalue en permanence ses méthodes par rapport aux principes, pratiques et exigences en ce domaine. La pratique de gouvernance d'entreprise de Cofinimmo est en complète conformité avec le Code belge en la matière<sup>1</sup>. Une description détaillée des différents Comités, leurs rôles et leurs membres respectifs est reprise dans le chapitre « Déclaration de gouvernance d'entreprise » du Rapport Financier Annuel 2016.

**1.9.1. Autorisation d'augmenter le capital social souscrit**

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 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.

**1.9.2. Nominations**

L'Assemblée Générale Ordinaire du 10.05.2017 a (re)nommé, avec effet immédiat, les personnes énumérées ci-après comme membres du Conseil d'Administration de Cofinimmo.

Nom, prénom	Type de mandat	Décision prise par l'AGO	(Nouvelle) Date de fin de mandat
Archer-Toper, Inès	Administrateur indépendant au sens de l'Article 526ter du Code des Sociétés	Renouvellement de mandat	12.05.2021
Roels, Françoise	Administrateur délégué	Renouvellement de mandat	12.05.2021
Scalais, Cécile	Administrateur indépendant au sens de l'Article 526ter du Code des Sociétés	Nouveau mandat	12.05.2021
van Rijckevorsel, Jacques	Administrateur indépendant au sens de l'Article 526ter du Code des Sociétés	Nouveau mandat	12.05.2021

<sup>1</sup> Voir notre Charte de Gouvernance d'entreprise, disponible sur notre site internet.

**INFORMATION REGLEMENTEE**

Bruxelles, embargo jusqu'au 27.07.2017, 17:40 CET

Le mandat de Monsieur André Bergen, Administrateur indépendant depuis 2010 et Président du Conseil d'Administration depuis 2011, est arrivé à échéance à l'issue de l'Assemblée Générale organisée en date du 10.05.2017. Pour des raisons personnelles et conformément à ses souhaits, son mandat n'a pas été renouvelé. Le Conseil d'Administration a décidé de confier la présidence du Conseil d'Administration à partir de ce jour à Monsieur Jacques van Rijckevorsel.

**1.9.3. Renouvellement du mandat du Commissaire**

L'Assemblée Générale du 10.05.2017 a approuvé la proposition de renouveler le mandat de la SC s.f.d. SCRL Deloitte Réviseurs d'Entreprises, représentée par Monsieur Rik Neckebroeck, réviseur agréé, dont le siège est établi Luchthaven Nationaal 1J à 1930 Zaventem, jusqu'à l'issue de l'Assemblée Générale Ordinaire qui se tiendra en 2020. Elle a par ailleurs approuvé la proposition de fixer les honoraires du Commissaire à 140 000 EUR<sup>1</sup> par an, hors TVA et débours, à indexer annuellement en fonction de l'évolution de l'indice santé.

---

<sup>1</sup> Ce montant inclut les honoraires relatifs à des missions spéciales connues à la date de l'Assemblée Générale.

**INFORMATION REGLEMENTEE**

Bruxelles, embargo jusqu'au 27.07.2017, 17:40 CET

## **1.10. Politique de développement et de gestion durable**

### **1.10.1. Publications**

Le 07.04.2017, Cofinimmo a publié, pour la troisième année consécutive, un Rapport de Développement Durable. Elle a obtenu une certification externe pour la conformité de ce rapport aux lignes directrices du GRI Standards<sup>1</sup>, niveau 'Core'.

Au même moment, Cofinimmo a publié sur son site internet les données de 2016 relatives aux consommations d'électricité et de gaz pour 100 % de son portefeuille de bureaux (contre 97 % en 2015), 64 % de son portefeuille immobilier de santé (contre 43 % en 2015) et 2 % de son portefeuille de cafés-restaurants (contre 1 % en 2015), ainsi que des données de consommation d'eau et de production de déchets, le tout suivant les indicateurs de performance prônés par l'EPRA<sup>2</sup>.

### **1.10.2. Certifications et labels environnementaux**

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

Début mars 2017, Cofinimmo a obtenu les certificats 'BREEAM In-Use' avec mention 'Good' ou 'Very Good' pour l'exploitation de six immeubles de bureaux. Le 10.04.2017, elle a obtenu le certificat 'BREEAM Interim – Design Stage' avec la mention 'Excellent' pour le projet de rénovation de l'immeuble de bureau Arts 19H. En recourant à ce système de certification, le Groupe poursuit un double objectif : d'une part, améliorer en continu les performances environnementales de ses immeubles, et, d'autre part, accroître leur attrait commercial.

### **1.10.3. Mobilité**

Les premiers véhicules commandés dans le cadre de la nouvelle politique de mobilité de Cofinimmo sont en circulation depuis janvier 2017. Pour rappel, cette 'policy', qui inclut la notion d'écoscoring, a été mise en place par Cofinimmo fin 2016 et promeut des moyens alternatifs en termes de mobilité. Par cette initiative, Cofinimmo espère inciter son personnel à utiliser des modes de transports alternatifs et réduire ainsi les émissions de CO<sub>2</sub> de sa flotte de véhicules.

### **1.10.4. Innovation**

Début juin 2017, Cofinimmo a clôturé la phase d'adjudication pour le projet de rénovation de l'immeuble de bureaux Arts 19H à Bruxelles. Il fera partie des immeubles financés par les 'Green & Social Bonds' émis par Cofinimmo en décembre 2016. Pour ce projet, le Groupe utilisera le Building Information Modelling (BIM), un nouvel outil dans le développement d'immeubles. Il s'agit d'un logiciel qui se base sur un ou plusieurs modèles virtuels 3D paramétriques, intelligents et structurés, qui sont utilisés tout au long de la vie d'un bâtiment. Ces modèles permettent une construction virtuelle de l'immeuble avant sa construction physique, évitant ainsi des erreurs de réalisation.

<sup>1</sup> Global Reporting Initiative. ONG constituée pour établir un référentiel d'indicateurs permettant de mesurer le niveau d'avancement des programmes des entreprises en matière de développement durable ([www.globalreporting.org](http://www.globalreporting.org)).

<sup>2</sup> European Public Real Estate Association. Association européenne des sociétés immobilières cotées ([www.epra.com](http://www.epra.com)).

**INFORMATION REGLEMENTEE**

Bruxelles, embargo jusqu'au 27.07.2017, 17:40 CET

### **1.11. Gestion des risques**

Ci-dessous sont présentés les principaux risques auxquels Cofinimmo est exposé dans le cadre de ses activités. Pour un examen plus approfondi de la gestion des risques, référence est faite au Rapport Financier Annuel 2016, pages 2 à 9.

#### **Risque lié à la situation économique générale**

Les activités de Cofinimmo sont partiellement liées à la situation économique générale. Une baisse de la croissance ou de la prospérité économique influence indirectement le taux d'occupation des immeubles, ainsi que les loyers. Elle peut aussi augmenter le risque de défaut des locataires.

L'impact sur les résultats de Cofinimmo est cependant atténué par la durée des contrats de location (au 30.06.2017, la durée moyenne jusqu'à la première option de résiliation est de 10,0 ans), la diversification du portefeuille de locataires (536 clients) et la présence dans le patrimoine de bureaux de plus de 20 % de locataires appartenant au secteur public. Par ailleurs, le secteur de l'immobilier de santé et les opérations de *sale and leaseback* avec AB InBev et MAAF sont moins soumis à la conjoncture économique générale que le secteur des bureaux.

#### **Risque de vacance locative**

Le portefeuille immobilier de santé de Cofinimmo est loué à 99,2 %, principalement sur base de baux à long terme : en général, pour une durée initiale de 12 ans en France, de 15 ans aux Pays-Bas, de 25 ou 30 ans en Allemagne et de 27 ans en Belgique. Au 30.06.2017, la durée résiduelle moyenne des baux est de 4,2 ans en France, de 12,4 ans aux Pays-Bas, de 19,6 ans en Belgique et 24,8 ans en Allemagne.

Depuis 2008, le marché bruxellois des immeubles de bureaux est confronté à une importante vacance locative, qui tend toutefois à se réduire lentement. Au 30.06.2017, le pourcentage de vacance locative à Bruxelles atteint 9,3 % (source : CBRE). Pour le portefeuille de bureaux de Cofinimmo, la vacance s'élève à 11,7 % au 30.06.2017. Cofinimmo gère sa clientèle de manière active afin de limiter l'inoccupation et la rotation des locataires dans le secteur des bureaux. Une équipe interne est responsable de la gestion des bâtiments et chargée de résoudre rapidement les plaintes des locataires. L'équipe commerciale entretient des contacts réguliers avec les clients existants et recherche activement de nouveaux locataires.

Au 30.06.2017, 98,7 % des cafés/restaurants sont loués à AB InBev pour une durée résiduelle moyenne de minimum 13,3 ans. Par ailleurs, 97,6 % des agences de services d'assurance sont louées à MAAF ou GMF pour une durée résiduelle moyenne de 4,9 ans.

**INFORMATION REGLEMENTEE**

Bruxelles, embargo jusqu'au 27.07.2017, 17:40 CET

**Risque d'insolvabilité des locataires**

Cofinimmo est exposée au risque de défaillance de ses locataires. Au 30.06.2017, le top cinq des plus importants clients couvre 50,2 % des revenus locatifs. Dans le top trois des plus importants locataires de bureaux, deux proviennent du secteur public.

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

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

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

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

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

**Risque lié à la dégradation des immeubles et aux gros travaux**

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

**Risque lié à la variation de la juste valeur des bâtiments**

Le patrimoine immobilier est valorisé trimestriellement par des experts immobiliers indépendants. Au 30.06.2017, une variation de valeur de 1 % du patrimoine immobilier aurait eu un impact de l'ordre de 34,3 millions EUR sur le résultat net et de 1,61 EUR sur la valeur intrinsèque par action. Elle aurait également un impact d'environ 0,5 % sur le taux d'endettement.



**INFORMATION REGLEMENTEE**

Bruxelles, embargo jusqu'au 27.07.2017, 17:40 CET

**Risque de liquidité et de financement**

Une diversification des sources de financement, un pool bancaire stable et étendu, doté de bonnes notations financières (Cofinimmo compte 11 partenaires bancaires) et une répartition équilibrée dans le temps des échéances des crédits permettent d'obtenir les conditions financières les plus favorables.

Cofinimmo est également limitée dans sa capacité d'emprunt par le ratio d'endettement maximum autorisé par la réglementation sur les SIR (65 %) et par la limite convenue avec ses banquiers dans la documentation des crédits en relation avec ce même ratio (60 %). Au 30.06.2017, le ratio d'endettement réglementaire consolidé s'élève à 45,0 %.

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

**Risque de taux d'intérêt**

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

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

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

**Risque de taux de change**

Le Groupe a conclu en 2016 une transaction immobilière générant du risque de change. Afin de couvrir ce risque de change potentiel, Cofinimmo a contracté des instruments dérivés qui permettent à la société de se prémunir contre une évolution défavorable du taux de change.

La sensibilité de la valeur intrinsèque des deux options à des variations du cours de change n'est pas matérielle.

**INFORMATION REGLEMENTEE**

Bruxelles, embargo jusqu'au 27.07.2017, 17:40 CET

**1.12. Evénements survenus après le 30.06.2017**

**Acquisition d'un centre de consultations médicales aux Pays-Bas**

Début juillet 2017, le Groupe Cofinimmo a acquis un centre de consultations médicales situé à Tiel (province de Gueldre, Pays-Bas) pour 7,6 millions EUR. Le bâtiment, construit en 2009, offre une superficie de 4 279 m<sup>2</sup> hors-sol. Il est 100 % occupé par des professionnels de soins qui y reçoivent leurs patients et avec lesquels Cofinimmo a signé des baux de type 'double net'. La durée moyenne pondérée résiduelle des baux est de 5,9 ans. Le rendement locatif initial s'élève à 6,6 %.

Il s'agit du cinquième centre de consultations médicales aux Pays-Bas acquis par Cofinimmo en 2017. Le portefeuille immobilier de santé du Groupe en compte actuellement neuf au total pour une valeur de marché de près de 45 millions EUR.



Centre de consultations médicales ECT – Tiel (NL)

**Signature d'un nouveau contrat de location relatif à l'immeuble de bureaux Loi 34**

Au cours du mois de juillet 2017, Cofinimmo a conclu un nouveau contrat de location portant sur 2 490 m<sup>2</sup> dans l'immeuble de bureaux Loi 34, situé au cœur du quartier européen de Bruxelles. Pour rappel, cet immeuble avait été acquis en août 2016. 53 % de ses surfaces locatives devaient être libérées au 31.03.2017. Grâce à une commercialisation active, les surfaces libérées ont d'ores et déjà pu être relouées.

Aucun autre événement majeur n'est intervenu entre le 30.06.2017 et la date de publication du présent Rapport Financier Semestriel.

**INFORMATION REGLEMENTEE**

Bruxelles, embargo jusqu'au 27.07.2017, 17:40 CET

**2. Etats financiers résumés**

Le jeu d'états financiers résumés a été établi en utilisant des méthodes comptables conformes au référentiel IFRS tel qu'exécuté dans l'Arrêté Royal belge du 13.07.2014 relatif aux Sociétés Immobilières Réglementées, et en particulier à la norme IAS 34 relative à l'information financière intermédiaire.

L'information reprises dans ces états financiers intermédiaires résumés n'est pas aussi exhaustive que celle reprise dans les états financiers annuels. Ces états financiers intermédiaires résumés doivent donc être lu conjointement avec les états financiers annuels.

Les principes et méthodes comptables adoptés pour l'établissement des états financiers intermédiaires résumés sont identiques à ceux utilisés dans les états financiers annuels relatifs à l'exercice 2016.

En ce qui concerne l'IFRS 15 – *Produits des activités ordinaires tirés de contrats conclus avec des clients* (entrée en vigueur le 01.01.2018), l'IFRS 9 – *Instruments financiers* (entrée en vigueur le 01.01.2018) et l'IFRS 16 – *Contrats de location* (entrée en vigueur le 01.01.2019), les analyses préliminaires effectuées montrent que leur application n'aura pas d'impact matériel sur les comptes du Groupe. Pour plus d'informations concernant l'impact potentiel de ces normes sur les comptes de Groupe Cofinimmo, veuillez consulter l'annexe 4.1.

**INFORMATION REGLEMENTEE**

Bruxelles, embargo jusqu'au 27.07.2017, 17:40 CET

**2.1. Résultat global consolidé – Schéma Arrêté Royal du 13.07.2014 (x 1 000 EUR)**

<b>A. RESULTAT NET</b>	<b>Notes</b>	<b>2<sup>ème</sup> trimestre 2017</b>	<b>2<sup>ème</sup> trimestre 2016</b>	<b>1<sup>er</sup> semestre 2017</b>	<b>1<sup>er</sup> semestre 2016</b>
Revenus locatifs	5	51 827	50 503	104 082	99 765
Reprises de loyers cédés et escomptés	5	3 118	2 816	6 237	5 633
Charges relatives à la location		124	5	125	-2
<b>Résultat locatif net</b>	<b>4; 5</b>	<b>55 069</b>	<b>53 324</b>	<b>110 444</b>	<b>105 396</b>
Récupération de charges immobilières		15	31	1 657	44
Récupération de charges locatives et de taxes normalement assumées par le locataire sur immeubles loués		4 559	16 016	33 495	30 493
Frais incombant aux locataires et assumés par le propriétaire sur dégâts locatifs et remises en état au terme		-774	-633	-1 388	-883
Charges locatives et taxes normalement assumées par le locataire sur immeubles loués		-4 682	-16 096	-36 878	-33 089
<b>Résultat immobilier</b>		<b>54 187</b>	<b>52 642</b>	<b>107 330</b>	<b>101 961</b>
Frais techniques		-1 358	-2 313	-2 857	-3 494
Frais commerciaux		-395	-212	-806	-465
Charges et taxes sur immeubles non loués		-911	-647	-4 092	-2 892
Frais de gestion immobilière		-4 207	-5 181	-9 577	-10 409
<b>Charges immobilières</b>		<b>-6 871</b>	<b>-8 353</b>	<b>-17 332</b>	<b>-17 260</b>
<b>Résultat d'exploitation des immeubles</b>		<b>47 316</b>	<b>44 289</b>	<b>89 998</b>	<b>84 701</b>
Frais généraux de la société		-1 802	-1 683	-4 104	-4 868
<b>Résultat d'exploitation avant résultat sur portefeuille</b>		<b>45 514</b>	<b>42 606</b>	<b>85 894</b>	<b>79 833</b>
Résultat sur vente d'immeubles de placement et autres actifs non-financiers		40	1 219	423	1 412
Variations de la juste valeur des immeubles de placement		-8 414	4 136	-7 870	11 718
Autre résultat sur portefeuille		-3 450	-298	-3 385	-764
<b>Résultat d'exploitation</b>		<b>33 690</b>	<b>47 663</b>	<b>75 062</b>	<b>92 199</b>
Revenus financiers	6	1 381	1 267	2 704	2 553
Charges d'intérêts nettes	7	-7 515	-8 010	-14 977	-16 861
Autres charges financières	8	-128	-399	-407	-632
Variations de la juste valeur des actifs et passifs financiers	9	1 031	-3 950	7 216	-37 482
<b>Résultat financier</b>		<b>-5 231</b>	<b>-11 092</b>	<b>-5 464</b>	<b>-52 422</b>
Quote-part dans le résultat des entreprises associées et co-entreprises		99	119	236	549
<b>Résultat avant impôt</b>		<b>28 558</b>	<b>36 690</b>	<b>69 834</b>	<b>40 326</b>
Impôts des sociétés		801	-1 096	-1 904	-2 842
Exit tax		-37	-5	-76	-92
<b>Impôt</b>		<b>764</b>	<b>-1 101</b>	<b>-1 980</b>	<b>-2 934</b>
<b>Résultat net</b>		<b>29 322</b>	<b>35 589</b>	<b>67 854</b>	<b>37 392</b>
Intérêts minoritaires		-1 353	-1 402	-2 685	-2 787
<b>Résultat net – part du Groupe</b>		<b>27 969</b>	<b>34 187</b>	<b>65 169</b>	<b>34 605</b>
<b>Résultat net des activités clés – part du Groupe</b>		<b>38 980</b>	<b>33 256</b>	<b>69 289</b>	<b>59 974</b>
<b>Résultat sur instruments financiers – part du Groupe</b>		<b>935</b>	<b>-3 851</b>	<b>6 914</b>	<b>-37 482</b>
<b>Résultat sur portefeuille – part du Groupe</b>		<b>-11 946</b>	<b>4 782</b>	<b>-11 034</b>	<b>12 113</b>

**INFORMATION REGLEMENTEE**

Bruxelles, embargo jusqu'au 27.07.2017, 17:40 CET

<b>B. AUTRES ELEMENTS DU RESULTAT GLOBAL RECYCLABLES EN COMPTES DE RESULTATS</b>	<b>Notes</b>	<b>T2 2017</b>	<b>T2 2016</b>	<b>1<sup>er</sup> semestre 2017</b>	<b>1<sup>er</sup> semestre 2016</b>
Variation de la partie efficace de la juste valeur des instruments de couverture autorisés de flux de trésorerie		18	10	40	2
Impact du recyclage en comptes de résultats des instruments de couverture pour lesquels la relation du risque couvert a pris fin		2 820	1 395	5 640	3 122
<b>Autres éléments du résultat global recyclables en comptes de résultats</b>		<b>2 838</b>	<b>1 405</b>	<b>5 680</b>	<b>3 124</b>
Intérêts minoritaires					
<b>Autres éléments du résultat global recyclables en compte de résultats – part du Groupe</b>		<b>2 838</b>	<b>1 405</b>	<b>5 680</b>	<b>3 124</b>

<b>C. RESULTAT GLOBAL</b>	<b>Notes</b>	<b>T2 2017</b>	<b>T2 2016</b>	<b>1<sup>er</sup> semestre 2017</b>	<b>1<sup>er</sup> semestre 2016</b>
<b>Résultat global</b>		<b>32 160</b>	<b>36 994</b>	<b>73 534</b>	<b>40 516</b>
Intérêts minoritaires		-1 353	-1 402	-2 685	-2 787
<b>Résultat global – part du Groupe</b>		<b>30 807</b>	<b>35 592</b>	<b>70 849</b>	<b>37 729</b>

**INFORMATION REGLEMENTEE**

Bruxelles, embargo jusqu'au 27.07.2017, 17:40 CET

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

<b>A. RESULTAT NET DES ACTIVITES CLES</b>	<b>30.06.2017</b>	<b>30.06.2016</b>
Revenus locatifs, nets des charges relatives à la location*	104 207	99 763
Reprises de loyers cédés et escomptés (élément non monétaire)	6 237	5 633
Charges locatives et taxes non récupérées sur immeubles loués*	-1 291	-904
Taxes non récupérées sur immeubles en rénovation <sup>1</sup> *	-2 092	-1 692
Frais de remise en état, nets d'indemnités pour dégâts locatifs*	269	-839
<b>Résultat immobilier</b>	<b>107 330</b>	<b>101 961</b>
Frais techniques	-2 857	-3 494
Frais commerciaux	-806	-465
Charges locatives et taxes sur immeubles non loués	-4 092	-2 892
<b>Résultat d'exploitation des immeubles après charges immobilières directes</b>	<b>99 575</b>	<b>95 110</b>
Frais généraux de la société <sup>2</sup>	-13 681	-15 277
<b>Résultat d'exploitation (avant résultat sur portefeuille)</b>	<b>85 894</b>	<b>79 833</b>
Revenus financiers	2 704	2 553
Charges d'intérêts nettes	-14 977	-16 861
Autres charges financières	-407	-632
Quote-part dans le résultat net des activités clés des entreprises associées et co-entreprises	237	237
Impôts	-1 904	-2 842
<b>Résultat net des activités clés</b>	<b>71 547</b>	<b>62 288</b>
Intérêts minoritaires relatifs au résultat net des activités clés	-2 258	-2 314
<b>Résultat net des activités clés – part du Groupe</b>	<b>69 289</b>	<b>59 974</b>
<b>B. RESULTAT SUR INSTRUMENTS FINANCIERS</b>	<b>30.06.2017</b>	<b>30.06.2016</b>
Variation de la juste valeur des instruments financiers	12 931	-34 360
Frais de restructuration des instruments financiers*	-5 715	-3 122
Quote-part dans le résultat sur instruments financiers des entreprises associées et co-entreprises		
<b>Résultat sur instruments financiers*</b>	<b>7 216</b>	<b>-37 482</b>
Intérêts minoritaires relatifs au résultat sur instruments financiers	-302	
<b>Résultat sur instruments financiers – part du Groupe*</b>	<b>6 914</b>	<b>-37 482</b>

<sup>1</sup> Pour plus de clarté, la rubrique 'Charges locatives et taxes non récupérées sur immeubles loués' a été scindée en deux rubriques : 'Charges locatives et taxes non récupérées sur immeubles loués', d'une part, et 'Taxes non récupérées sur immeubles en rénovation', d'autre part.

<sup>2</sup> Afin de simplifier la présentation des comptes de résultats consolidés, le Groupe Cofinimmo a décidé de comptabiliser les frais de gestion immobilière au sein de la rubrique 'Frais généraux de la société' à partir du 01.01.2017.

**INFORMATION REGLEMENTEE**

Bruxelles, embargo jusqu'au 27.07.2017, 17:40 CET

<b>C. RESULTAT SUR PORTEFEUILLE</b>	<b>30.06.2017</b>	<b>30.06.2016</b>
Résultat sur vente d'immeubles de placement et autres actifs non-financiers	423	1 412
Variations de la juste valeur des immeubles de placement	-7 870	11 718
Quote-part dans le résultat sur portefeuille des entreprises associées et co-entreprises	-1	312
Autre résultat sur portefeuille	-3 461	-856
<b>Résultat sur portefeuille*</b>	<b>-10 909</b>	<b>12 586</b>
Intérêts minoritaires relatifs au résultat sur portefeuille	-125	-473
<b>Résultat sur portefeuille – part du Groupe*</b>	<b>-11 034</b>	<b>12 113</b>

<b>D. RESULTAT NET (=A+B+C)</b>	<b>30.06.2017</b>	<b>30.06.2016</b>
<b>Résultat net</b>	<b>67 854</b>	<b>37 392</b>
Intérêts minoritaires	-2 685	-2 787
<b>Résultat net – part du Groupe</b>	<b>65 169</b>	<b>34 605</b>

<b>NOMBRE D' ACTIONS</b>	<b>30.06.2017</b>	<b>30.06.2016</b>
Nombre d'actions ordinaires émises (y inclus actions de trésorerie)	20 667 313	20 345 001
Nombre d'actions ordinaires en circulation	20 624 939	20 298 502
Nombre d'actions ordinaires pris en compte dans le calcul du résultat par action	20 624 939	20 298 502
Nombre d'actions privilégiées émises	683 561	685 747
Nombre d'actions privilégiées en circulation	683 561	685 747
Nombre d'actions privilégiées pris en compte dans le calcul du résultat par action	683 561	685 747
Nombre total d'actions émises (y inclus actions de trésorerie)	21 350 874	21 030 748
Nombre total d'actions en circulation	21 308 500	20 984 249
<b>Nombre total d'actions pris en compte dans le calcul du résultat par action</b>	<b>21 308 500</b>	<b>20 984 249</b>

**INFORMATION REGLEMENTEE**

Bruxelles, embargo jusqu'au 27.07.2017, 17:40 CET

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

Les revenus locatifs nets s'élèvent à 104,2 millions EUR au 30.06.2017, à comparer à 99,8 millions EUR au 30.06.2016, soit une hausse de 4,4 %, résultant essentiellement des acquisitions d'actifs de santé réalisées en 2016 et en 2017 aux Pays-Bas et en Allemagne, et de l'acquisition de cinq immeubles de bureaux à Bruxelles en 2016. A composition constante, les revenus locatifs bruts sont stables (+0,03 %) entre le 30.06.2016 et le 30.06.2017 : l'effet positif de l'indexation des baux (+1,46 %) et des nouvelles locations (+1,65 %) a légèrement dépassé l'effet négatif des départs (-2,84 %) et des renégociations (-0,24 %).

Les frais d'exploitation directs (charges locatives et taxes non récupérées sur immeubles loués, taxes non récupérées sur immeubles en rénovation, frais nets de remise en état, frais techniques, frais commerciaux, charges locatives et taxes sur immeubles non loués) ont augmenté de 0,6 million EUR entre le 30.06.2016 et le 30.06.2017.

- Les taxes non récupérées sur immeubles en rénovation ont augmenté de 0,4 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 0,3 million EUR au 30.06.2017, à comparer à -0,8 million EUR au 30.06.2016. Cette différence positive s'explique principalement par la perception, au cours du premier trimestre de 2017, d'une indemnité locative de 1,6 millions EUR consécutive à l'acquisition en 2016 de l'immeuble Loi 34. Pour rappel, il s'agit d'un élément non récurrent déjà intégré dans la prévision de résultats de l'exercice 2017.
- Les frais commerciaux s'élèvent à -0,8 million EUR au 30.06.2017, à comparer à -0,5 million EUR au 30.06.2016. Cette augmentation résulte principalement d'audits techniques effectués sur les actifs de santé en France afin d'évaluer l'impact de l'entrée en vigueur de la Loi Pinel<sup>1</sup>, de frais payés à des tierces parties pour la gestion des centres de consultations médicales aux Pays-Bas, ainsi que pour la gestion des actifs situés en Allemagne.
- 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 1,2 million EUR des charges locatives et taxes sur immeubles non loués entre le 30.06.2016 et le 30.06.2017.

La diminution des frais généraux de la société entre les premiers semestres de 2016 et 2017 (1,6 millions EUR) s'explique principalement par la présence de diverses dépenses non récurrentes intervenues au cours du premier semestre de 2016 (frais liés à l'étude de divers dossiers d'investissement, notamment).

La diminution des charges d'intérêts nettes entre le 30.06.2016 et le 30.06.2017 (1,9 millions EUR) s'explique par les refinancements intervenus en 2016 et en 2017 à des conditions favorables et par l'effet positif de la restructuration des obligations convertibles intervenue en 2016. Le coût moyen de la dette est passé de 2,7 % à 2,0 % entre ces deux dates.

Les impôts ont diminué de 0,9 million EUR entre le 30.06.2016 et le 30.06.2017, suite à la récupération de charges fiscales diverses dans le courant du premier semestre de 2017 (éléments non récurrents).

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



**INFORMATION REGLEMENTEE**

Bruxelles, embargo jusqu'au 27.07.2017, 17:40 CET

Le résultat net des activités clés – part du Groupe s'élève à 69,3 millions EUR au 30.06.2017, à comparer à 60,0 millions EUR au 30.06.2016, soit une augmentation de 15,5 %. Par action, ces chiffres s'établissent respectivement à 3,25 EUR et 2,86 EUR.

S'agissant du résultat sur instruments financiers, la rubrique 'Variation de juste valeur des instruments financiers' ressort à 12,9 millions EUR au 30.06.2017, contre -34,4 millions EUR au 30.06.2016, une évolution positive liée à la hausse des taux d'intérêts entre ces deux dates.

Au sein du résultat sur portefeuille, la variation de juste valeur des immeubles de placement s'établit à -7,9 million EUR au 30.06.2017, à comparer à 11,7 millions EUR au 30.06.2016. L'appréciation de valeur des actifs de santé n'a pas 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 30.06.2016. La rubrique 'Autre résultat sur portefeuille', quant à elle, passe de -0,9 millions EUR à -3,5 millions EUR entre le 30.06.2016 et le 30.06.2017, suite à la comptabilisation en 2017 d'une provision fiscale relative au portefeuille français du Groupe (élément non récurrent)<sup>1</sup>.

Le résultat net – part du Groupe s'élève à 65,2 millions EUR au 30.06.2017, contre 34,6 million EUR au 30.06.2016. Par action, ces chiffres s'établissent à 3,06 EUR au 30.06.2017 et 1,65 EUR au 30.06.2016.

---

<sup>1</sup> Il s'agit d'un impôt différé portant sur la plus-value latente des immeubles détenus par la succursale française de Cofinimmo SA. Cette succursale serait frappée d'une retenue source française si cette plus-value venait à être réalisée.

**INFORMATION REGLEMENTEE**

Bruxelles, embargo jusqu'au 27.07.2017, 17:40 CET

**2.3. Bilan consolidé (x 1 000 EUR)**

<b>ACTIF</b>	<b>Notes</b>	<b>30.06.2017</b>	<b>31.12.2016</b>
<b>Actifs non courants</b>		<b>3 619 375</b>	<b>3 547 181</b>
Goodwill	4	99 256	99 256
Immobilisations incorporelles		700	751
Immeubles de placement	4; 10	3 422 510	3 363 636
Autres immobilisations corporelles		916	635
Actifs financiers non courants		2 314	758
Créances de location-financement		85 940	75 718
Créances commerciales et autres actifs non courants		1 064	29
Participations dans des entreprises associées et co-entreprises		6 675	6 398
<b>Actifs courants</b>		<b>104 195</b>	<b>114 101</b>
Actifs détenus en vue de la vente	4	2 550	2 695
Créances de location-financement		1 796	1 795
Créances commerciales		28 996	25 642
Créances fiscales et autres actifs courants		10 832	20 446
Trésorerie et équivalents de trésorerie		25 949	41 271
Comptes de régularisation		34 072	22 252
<b>TOTAL DE L'ACTIF</b>		<b>3 723 570</b>	<b>3 661 282</b>

<b>CAPITAUX PROPRES ET PASSIF</b>	<b>Notes</b>	<b>30.06.2017</b>	<b>31.12.2016</b>
<b>Capitaux propres</b>		<b>1 907 303</b>	<b>1 919 459</b>
<b>Capitaux propres attribuables aux actionnaires de la société mère</b>		<b>1 840 201</b>	<b>1 852 923</b>
Capital	11	1 141 893	1 124 628
Primes d'émission	11	520 626	504 544
Réserves		112 513	126 358
Résultat net de l'exercice	12	65 169	97 393
<b>Intérêts minoritaires</b>		<b>67 102</b>	<b>66 536</b>
<b>Passif</b>		<b>1 816 267</b>	<b>1 741 823</b>
<b>Passifs non courants</b>		<b>1 158 982</b>	<b>1 074 668</b>
Provisions		26 778	16 890
Dettes financières non courantes		1 047 911	970 604
Autres passifs financiers non courants		42 824	49 971
Impôts différés		41 469	37 203
<b>Passifs courants</b>		<b>657 285</b>	<b>667 155</b>
Dettes financières courantes		529 058	558 167
Autres passifs financiers courants		8 366	12 949
Dettes commerciales et autres dettes courantes		97 130	72 280
Comptes de régularisation		22 731	23 759
<b>TOTAL DES CAPITAUX PROPRES ET DU PASSIF</b>		<b>3 723 570</b>	<b>3 661 282</b>

**INFORMATION REGLEMENTEE**

Bruxelles, embargo jusqu'au 27.07.2017, 17:40 CET

**Commentaires sur le bilan consolidé**

La valeur d'investissement du portefeuille immobilier<sup>1</sup>, telle qu'établie par les experts immobiliers indépendants, s'élève à 3 567,0 millions EUR au 30.06.2017, 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 30.06.2017, la juste valeur atteint 3 425,1 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 distribution de 41 % des dividendes 2016 sous forme d'actions ordinaires nouvelles, pour un montant total de 33,2 millions EUR, a eu pour conséquence une augmentation de la rubrique « Capital » pour 17,1 millions EUR et une augmentation de la rubrique « Primes d'émission » de 16,1 millions EUR.

La rubrique « Provisions » est passée de 16,9 millions EUR à 26,8 millions EUR entre le 31.12.2016 et le 30.06.2017, 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.

---

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

**INFORMATION REGLEMENTEE**

Bruxelles, embargo jusqu'au 27.07.2017, 17:40 CET

**2.4. Calcul du ratio d'endettement consolidé**

(x 1 000 EUR)		30.06.2017	31.12.2016
Dettes financières non courantes		1 047 911	970 604
Autres passifs financiers non courants (excepté instruments de couverture)	+	332	152
Dettes financières courantes	+	529 058	558 167
Dettes commerciales et autres dettes courantes	+	97 130	72 280
<b>Dette totale</b>	=	<b>1 674 431</b>	<b>1 601 203</b>
Actif total		3 723 570	3 661 282
Instruments de couverture	-	2 314	758
<b>Actif total (excepté instruments de couverture)</b>	/	<b>3 721 256</b>	<b>3 660 524</b>
<b>RATIO D'ENDETTEMENT</b>	=	<b>45,00 %</b>	<b>43,74 %</b>

**INFORMATION REGLEMENTEE**

Bruxelles, embargo jusqu'au 27.07.2017, 17:40 CET

**2.5. Tableau des flux de trésorerie (x 1 000 EUR)**

	30.06.2017	30.06.2016
<b>TRESORERIE ET EQUIVALENTS DE TRESORERIE AU DEBUT DE L'EXERCICE</b>	<b>41 271</b>	<b>22 040</b>
<b>ACTIVITÉS OPÉRATIONNELLES</b>		
Résultat net de la période	65 169	34 605
Extourne des charges et produits d'intérêts	12 521	14 530
Extourne des plus et moins-values sur cession d'actifs immobiliers	-423	-994
Extourne des plus et moins-values sur cession d'actifs financiers		-418
Extourne des charges et produits sans effet de trésorerie	-536	21 698
Variation du besoin en fonds de roulement	11 045	-6 079
<b>Flux de trésorerie résultant des activités opérationnelles</b>	<b>87 776</b>	<b>63 342</b>
<b>ACTIVITÉS D'INVESTISSEMENT</b>		
Investissements en immobilisations incorporelles et autres immobilisations corporelles	-480	-668
Acquisitions en immeubles de placement	-26 343	-66 148
Extensions d'immeubles de placement	-12 389	-9 105
Investissements sur immeubles de placement	-19 365	-7 420
Acquisitions de filiales consolidées	-1 058 <sup>1</sup>	
Cessions d'immeubles de placement	13 107	3 047
Cession d'actifs détenus en vue de la vente		59
Cession de filiales consolidées		418
Cession et remboursement de créances de location-financement	909	912
<b>Flux de trésorerie résultant des activités d'investissement</b>	<b>-45 619</b>	<b>-78 905</b>
<b>ACTIVITÉS DE FINANCEMENT</b>		
Augmentation de capital		60
Cessions d'actions propres	227	392
Dividendes payés aux actionnaires	-83 158	-110 363
Coupons payés aux orataires	-2 496	-2 752
Coupons payés aux minoritaires	-58	-371
Augmentation des dettes financières	43 134 <sup>2</sup>	393 820
Diminution des dettes financières		-243 531
Produits financiers encaissés	2 704	2 934
Charges financières décaissées	-15 225	-17 078
Autres flux liés aux activités de financement	-2 607	28
<b>Flux de trésorerie résultant des activités de financement</b>	<b>-57 479</b>	<b>23 139</b>
<b>TRESORERIE ET EQUIVALENTS DE TRESORERIE EN FIN DE PERIODE</b>	<b>25 949</b>	<b>29 616</b>

<sup>1</sup> Il s'agit de l'acquisition de la société Castorstraat BV, détentrice du centre de soins pour personnes atteintes d'un handicap mental situé à Alphen aan den Rijn.

<sup>2</sup> Ce montant comprend principalement l'augmentation des dettes bancaires.

## 2.6. Etat consolidé des variations des capitaux propres (x 1 000 EUR)

	Capital	Primes d'émission	Réserves <sup>1</sup>	Résultat net de l'exercice	Capitaux propres Société mère	Intérêts minoritaires	Capitaux propres
<b>AU 01.01.2016</b>	<b>1 124 295</b>	<b>504 240</b>	<b>127 596</b>	<b>103 967</b>	<b>1 860 098</b>	<b>64 516</b>	<b>1 924 614</b>
Affectation du résultat net 2015			103 967	-103 967			
Eléments reconnus dans le résultat global			3 124	34 605	37 729	2 787	40 516
Couverture des flux de trésorerie <sup>2</sup>			3 124		3 124		3 124
Résultat de la période				34 605	34 605	2 787	37 392
Autres			-101		-101	58	-43
<b>SOUS-TOTAL</b>	<b>1 124 295</b>	<b>504 240</b>	<b>234 586</b>	<b>34 605</b>	<b>1 897 726</b>	<b>67 361</b>	<b>1 965 087</b>
Emission d'actions <sup>3</sup>	28	32			60		60
Acquisitions/Cessions d'actions propres	194	197			391		391
Dividendes/Coupons			-110 642		-110 642	-2 752	-113 394
<b>AU 30.06.2016</b>	<b>1 124 517</b>	<b>504 469</b>	<b>123 944</b>	<b>34 605</b>	<b>1 787 535</b>	<b>64 609</b>	<b>1 852 144</b>
Eléments reconnus dans le résultat global			2 841	62 788	65 629	2 055	67 683
Couverture des flux de trésorerie <sup>2</sup>			2 841		2 841		2 841
Résultat de la période				62 788	62 788	2 055	64 842
Autres			-393		-393	275	-118
<b>SOUS-TOTAL</b>	<b>1 124 517</b>	<b>504 469</b>	<b>126 392</b>	<b>97 393</b>	<b>1 852 771</b>	<b>66 939</b>	<b>1 919 709</b>
Emission d'actions <sup>3</sup>	24	19			43		43
Acquisitions/Cessions d'actions propres	87	55			142		142
Dividendes/Coupons			-36		-36	-403	-439
<b>AU 31.12.2016</b>	<b>1 124 628</b>	<b>504 543</b>	<b>126 356</b>	<b>97 393</b>	<b>1 852 920</b>	<b>66 536</b>	<b>1 919 455</b>
Affectation du résultat net 2016			97 393	-97 393			
Eléments reconnus dans le résultat global			5 680	65 169	70 849	2 685	73 534
Couverture des flux de trésorerie <sup>2</sup>			5 680		5 680		5 680
Résultat de la période				65 169	65 169	2 685	67 854
Autres			-130		-130	434	304
<b>SOUS-TOTAL</b>	<b>1 124 628</b>	<b>504 543</b>	<b>229 299</b>	<b>65 169</b>	<b>1 923 639</b>	<b>69 655</b>	<b>1 993 293</b>
Emission d'actions <sup>3</sup>	17 131	15 989			33 120		33 120
Acquisitions/Cessions d'actions propres	133	94			227		227
Dividendes/Coupons			-116 787		-116 787	-2 553	-119 341
<b>AU 30.06.2017</b>	<b>1 141 892</b>	<b>520 626</b>	<b>112 512</b>	<b>65 169</b>	<b>1 840 199</b>	<b>67 101</b>	<b>1 907 299</b>

<sup>1</sup> Le détail des réserves est illustré aux pages suivantes.

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

<sup>3</sup> Les émissions d'actions en capital et primes d'émission suite à des fusions intra-groupe, sans remise d'actions à des tiers hors Groupe, sont directement éliminées lors de la consolidation. Les émissions d'actions reprises ici sont relatives à la conversion d'obligations en actions (2016) et au paiement du dividende 2016 sous forme d'actions nouvelles (2017).

Détail des réserves (x 1 000 EUR)

	Réserve du solde positif/négatif des variations de juste valeur des biens immobiliers	Réserve des frais et droits de mutation estimés intervenant lors de l'aliénation hypothétique des immeubles de placement	Réserve du solde des variations de juste valeur des instruments de couverture autorisés auxquels la comptabilité de couverture telle que définie en IFRS est appliquée	Réserve du solde des variations de juste valeur des instruments de couverture autorisés auxquels la comptabilité de couverture telle que définie en IFRS n'est pas appliquée	Réserve disponible	Réserve indisponible	TOTAL DES RESERVES
<b>AU 01.01.2016</b>	<b>-175 817</b>	<b>-71 726</b>	<b>-9 673</b>	<b>-85 175</b>	<b>464 775</b>	<b>5 212</b>	<b>127 596</b>
Affectation du résultat net 2015	-5 221	-3 227	-846	4 387	108 563	311	<b>103 967</b>
Eléments reconnus dans le résultat global		220	3 124		-220		<b>3 124</b>
Couverture des flux de trésorerie			3 124				<b>3 124</b>
Impact sur la juste valeur des frais et droits de mutation estimés intervenant lors de l'aliénation hypothétique des immeubles de placement		220			-220		
Autres					90	-191	<b>-101</b>
<b>SOUS-TOTAL</b>	<b>-181 038</b>	<b>-74 733</b>	<b>-7 395</b>	<b>-80 788</b>	<b>573 208</b>	<b>5 332</b>	<b>234 586</b>
Dividendes					-110 642		<b>-110 642</b>
<b>AU 30.06.2016</b>	<b>-181 038</b>	<b>-74 733</b>	<b>-7 395</b>	<b>-80 788</b>	<b>462 566</b>	<b>5 332</b>	<b>123 944</b>
Eléments reconnus dans le résultat global		252	2 841		-252		<b>2 841</b>
Couverture des flux de trésorerie			2 841				<b>2 841</b>
Impact sur la juste valeur des frais et droits de mutation estimés intervenant lors de l'aliénation hypothétique des immeubles de placement		252			-252		
Autres					-252	-141	<b>-393</b>
<b>SOUS-TOTAL</b>	<b>-181 038</b>	<b>-74 481</b>	<b>-4 554</b>	<b>-80 788</b>	<b>462 062</b>	<b>5 191</b>	<b>126 392</b>
Dividendes					-34		<b>-34</b>
<b>AU 31.12.2016</b>	<b>-181 038</b>	<b>-74 481</b>	<b>-4 554</b>	<b>-80 788</b>	<b>462 028</b>	<b>5 191</b>	<b>126 358</b>

	Réserve du solde positif/négatif des variations de juste valeur des biens immobiliers	Réserve des frais et droits de mutation estimés intervenant lors de l'aliénation hypothétique des immeubles de placement	Réserve du solde des variations de juste valeur des instruments de couverture autorisés auxquels la comptabilité de couverture telle que définie en IFRS est appliquée	Réserve du solde des variations de juste valeur des instruments de couverture autorisés auxquels la comptabilité de couverture telle que définie en IFRS n'est pas appliquée	Réserve disponible	Réserve indisponible	TOTAL DES RESERVES
<b>AU 31.12.2016</b>	<b>-181 038</b>	<b>-74 481</b>	<b>-4 554</b>	<b>-80 788</b>	<b>462 028</b>	<b>5 191</b>	<b>126 358</b>
Affectation du résultat net 2016	23 081	-11 098	-2 414	-61 196	26 315	310	<b>97 390</b>
Eléments reconnus dans le résultat global		163	5 680		-163		<b>5 680</b>
Couverture des flux de trésorerie			5 680				<b>5 680</b>
Impact sur la juste valeur des frais et droits de mutation estimés intervenant lors de l'aliénation hypothétique des immeubles de placement		163			-163		
Autres					-37	-94	<b>-130</b>
<b>SOUS-TOTAL</b>	<b>-157 957</b>	<b>-85 147</b>	<b>-1 289</b>	<b>-19 592</b>	<b>488 143</b>	<b>5 408</b>	<b>229 298</b>
Dividendes					-116 787		<b>-116 787</b>
<b>AU 30.06.2017</b>	<b>-157 957</b>	<b>-85 147</b>	<b>-1 289</b>	<b>-19 592</b>	<b>371 356</b>	<b>5 408</b>	<b>112 512</b>



**INFORMATION REGLEMENTEE**

Bruxelles, embargo jusqu'au 27.07.2017, 17:40 CET

## **2.7. Notes sur les états financiers intermédiaires résumés**

### **Note 1. Informations générales**

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

Les états financiers intermédiaires résumés de Cofinimmo SA clôturés au 30.06.2017 comprennent la Société et ses filiales (« le Groupe »). Le périmètre de consolidation a évolué depuis le 31.12.2016 (voir Note 14).

Les états financiers intermédiaires résumés ont été arrêtés par le Conseil d'Administration du 27.07.2017. Le commissaire Deloitte, Reviseurs d'Entreprises, représenté par Monsieur Rik Neckebroek, a clôturé ses travaux de revue limitée et a confirmé que les informations comptables reprises dans le présent Rapport Financier Semestriel n'appellent aucune réserve de sa part et concordent avec les états financiers arrêtés par le Conseil d'Administration.

### **Note 2. Méthodes comptables significatives**

Les états financiers consolidés semestriels ont été préparés conformément au référentiel IFRS (*International Financial Reporting Standards*) tel qu'exécuté dans l'Arrêté Royal belge du 13.07.2014 relatif aux Sociétés Immobilières Réglementées, et conformément à la norme IAS 34, *Information Financière Intermédiaire*.

L'information reprises dans ces états financiers intermédiaires résumés n'est pas aussi exhaustive que celle reprise dans les états financiers annuels. Ces états financiers intermédiaires résumés doivent donc être lu conjointement avec les états financiers annuels.

Les principes et méthodes comptables adoptés pour l'établissement des états financiers intermédiaires sont identiques à ceux utilisés dans les états financiers annuels relatifs à l'exercice 2016.

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

### **Note 3. Gestion du risque opérationnel et financier**

Les risques identifiés et décrits dans le Rapport Financier Annuel 2016 restent en substance ceux auxquels est confronté le Groupe au 30.06.2017. La maîtrise de ces risques a été effectuée avec les mêmes moyens et selon les mêmes critères durant le semestre qu'au cours de l'exercice précédent.

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

COMPTE DE RESULTATS	Immobilier de santé		Bureaux		Immobilier de réseaux de distribution		Autres		Montants non affectés		TOTAL	
	2017	2016	2017	2016	2017	2016	2017	2016	2017	2016	2017	2016
<b>AU 30.06</b>												
Résultat locatif net	46 912	43 452	43 842	42 115	18 731	18 822	958	924			110 444	105 396
Résultat immobilier après frais directs des immeubles	45 490	42 673	34 517	33 560	18 118	18 150	1 449	1 060			99 575	95 110
Frais de gestion immobilière									-9 577	-10 409	-9 577	-10 409
Frais généraux de la société									-4 104	-4 868	-4 104	-4 868
Résultat sur vente d'immeubles de placement et autres actifs non-financiers	-370		190	418	603	994					423	1 412
Variations de la juste valeur des immeubles de placement	10 460	36 775	-20 350	-31 207	-437	5 748	2 457	401			-7 870	11 718
Autre résultat sur portefeuille	-3 768	-831	227		156	546				-479	-3 385	-764
<b>Résultat d'exploitation</b>	<b>51 811</b>	<b>78 617</b>	<b>14 584</b>	<b>2 771</b>	<b>18 441</b>	<b>25 438</b>	<b>3 906</b>	<b>1 461</b>	<b>-13 681</b>	<b>-15 756</b>	<b>75 062</b>	<b>92 199</b>
Résultat financier									-5 464	-52 422	-5 464	-52 422
Quote-part dans le résultat des entreprises associées et co-entreprises									236	549	236	549
Impôt									-1 980	-2 934	-1 980	-2 934
<b>RESULTAT NET</b>											<b>67 854</b>	<b>37 392</b>
<b>RESULTAT NET – PART DU GROUPE</b>											<b>65 169</b>	<b>34 605</b>

BILAN	Immobilier de santé		Bureaux		Immobilier de réseaux de distribution		Autres		Montants non affectés		TOTAL	
	2017	2016	2017	2016	2017	2016	2017	2016	2017	2016	2017	2016
<b>AU 30.06/31.12</b>												
<b>Actif</b>												
Goodwill	26 929	26 929			72 327	72 327					99 256	99 256
Immeubles de placement, dont :	1 547 273	1 497 919	1 294 785	1 286 680	551 106	552 149	29 346	26 889			3 422 510	3 363 636
<i>Projets de développement</i>	35 552	28 631	68 120	36 106	1 885	1 851	805	1 369			106 362	67 957
<i>Immobilisations à usage propre</i>			8 787	8 995							8 787	8 995
Actifs détenus en vue de la vente	2 000	2 000			550	695					2 550	2 695
Autres actifs									199 253	195 695	199 253	195 695
<b>TOTAL DE L'ACTIF</b>	<b>1 576 202</b>	<b>1 526 847</b>	<b>1 294 785</b>	<b>1 286 680</b>	<b>623 983</b>	<b>625 171</b>	<b>29 346</b>	<b>26 889</b>	<b>199 253</b>	<b>195 695</b>	<b>3 723 570</b>	<b>3 661 282</b>
<b>Capitaux propres et Passif</b>												
Capitaux propres									1 907 303	1 919 459	1 907 303	1 919 459
<i>Capitaux propres attribuables aux actionnaires de la société mère</i>									1 840 201	1 852 923	1 840 201	1 852 923
<i>Intérêts minoritaires</i>									67 102	66 536	67 102	66 536
Passif									1 816 267	1 741 823	1 816 267	1 741 823
<b>TOTAL CAPITAUX PROPRES ET PASSIF</b>											<b>3 723 570</b>	<b>3 661 282</b>

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

COMPTE DE RESULTATS	Allemagne		Belgique		France		Pays-Bas		TOTAL	
	2017	2016	2017	2016	2017	2016	2017	2016	2017	2016
<b>AU 30.06</b>										
<b>Résultat locatif net</b>	<b>4 233</b>	<b>3 153</b>	<b>24 752</b>	<b>24 042</b>	<b>12 881</b>	<b>12 718</b>	<b>5 046</b>	<b>3 540</b>	<b>46 912</b>	<b>43 452</b>
<b>Résultat immobilier après frais directs des immeubles</b>	<b>4 021</b>	<b>3 107</b>	<b>24 265</b>	<b>23 653</b>	<b>12 673</b>	<b>12 624</b>	<b>4 531</b>	<b>3 290</b>	<b>45 490</b>	<b>42 673</b>
Frais de gestion immobilière										
Frais généraux de la société										
Résultat sur vente d'immeubles de placement et autres actifs non-financiers							-370		-370	
Variations de la juste valeur des immeubles de placement	-340	3 332	11 508	15 991	-2 312	11 453	1 603	6 000	10 460	36 775
Autre résultat sur portefeuille	-165		118		-3 494	-596	-228	-235	-3 768	-831
<b>Résultat d'exploitation</b>	<b>3 516</b>	<b>6 439</b>	<b>35 891</b>	<b>39 643</b>	<b>6 867</b>	<b>23 481</b>	<b>5 536</b>	<b>9 055</b>	<b>51 811</b>	<b>78 617</b>
<b>Résultat financier</b>										
<b>Quote-part dans le résultat des entreprises associées et co-entreprises</b>										
<b>Impôt</b>										
<b>RESULTAT NET</b>										
<b>RESULTAT NET – PART DU GROUPE</b>										

BILAN	Allemagne		Belgique		France		Pays-Bas		TOTAL	
	2017	2016	2017	2016	2017	2016	2017	2016	2017	2016
<b>AU 30.06/31.12</b>										
<b>Actif</b>										
Goodwill					26 929	26 929			26 929	26 929
Immeubles de placement, dont :	130 000	117 084	835 726	815 598	408 672	409 134	172 876	156 103	1 547 273	1 497 919
<i>Projets de développement</i>			20 532	13 075			15 020	15 556	35 552	28 631
<i>Immobilisations à usage propre</i>										
Actifs détenus en vue de la vente					2 000	2 000			2 000	2 000
Autres actifs										
<b>TOTAL DE L'ACTIF</b>	<b>130 000</b>	<b>117 084</b>	<b>835 726</b>	<b>815 598</b>	<b>437 601</b>	<b>438 063</b>	<b>172 876</b>	<b>156 103</b>	<b>1 576 202</b>	<b>1 526 847</b>
<b>Capitaux propres et Passif</b>										
Capitaux propres										
<i>Capitaux propres attribuables aux actionnaires de la société mère</i>										
<i>Intérêts minoritaires</i>										
Passif										
<b>TOTAL CAPITAUX PROPRES ET PASSIF</b>										

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

COMPTES DE RESULTATS	Bruxelles CBD <sup>1</sup>		Bruxelles Décentralisé		Bruxelles Périphérie		Anvers		Autres régions		TOTAL	
	2017	2016	2017	2016	2017	2016	2017	2016	2017	2016	2017	2016
<b>AU 30.06</b>												
Résultat locatif net	12 936	11 229	20 355	20 320	4 217	4 104	2 337	2 501	3 997	3 960	43 842	42 115
Résultat immobilier après frais directs des immeubles	11 525	6 888	13 750	17 093	3 176	3 275	2 163	2 441	3 902	3 864	34 517	33 560
Frais de gestion immobilière												
Frais généraux de la société												
Résultat sur vente d'immeubles de placement et autres actifs non-financiers	39	418					151				190	418
Variations de la juste valeur des immeubles de placement	8 908	-6 436	-28 120	-22 986	-5 968	-1 987	1 037	173	3 793	29	-20 350	-31 207
Autre résultat sur portefeuille	227										227	
<b>Résultat d'exploitation</b>	<b>20 700</b>	<b>870</b>	<b>-14 369</b>	<b>-5 893</b>	<b>-2 792</b>	<b>1 288</b>	<b>3 350</b>	<b>2 613</b>	<b>7 695</b>	<b>3 893</b>	<b>14 584</b>	<b>2 771</b>
Résultat financier												
Quote-part dans le résultat des entreprises associées et co-entreprises												
Impôt												
<b>RESULTAT NET</b>												
<b>RESULTAT NET – PART DU GROUPE</b>												

BILAN	Bruxelles CBD		Bruxelles Décentralisé		Bruxelles Périphérie		Anvers		Autres régions		TOTAL	
	2017	2016	2017	2016	2017	2016	2017	2016	2017	2016	2017	2016
<b>AU 30.06/31.12</b>												
<b>Actif</b>												
Goodwill												
Immeubles de placement, dont :	506 819	478 203	472 289	492 469	128 060	133 832	68 272	67 284	119 345	114 892	1 294 785	1 286 680
<i>Projets de développement</i>	66 966	34 925	317	305	370	370	467	506			68 120	36 106
<i>Immobilisations à usage propre</i>			8 787	8 995							8 787	8 995
Actifs détenus en vue de la vente												
Autres actifs												
<b>TOTAL DE L'ACTIF</b>	<b>506 819</b>	<b>478 203</b>	<b>472 289</b>	<b>492 469</b>	<b>128 060</b>	<b>133 832</b>	<b>68 272</b>	<b>67 284</b>	<b>119 345</b>	<b>114 892</b>	<b>1 294 785</b>	<b>1 286 680</b>
<b>Capitaux propres et Passif</b>												
Capitaux propres												
<i>Capitaux propres attribuables aux actionnaires de la société mère</i>												
<i>Intérêts minoritaires</i>												
Passif												
<b>TOTAL CAPITAUX PROPRES ET PASSIF</b>												

<sup>1</sup> Central Business District.

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

<b>COMPTE DE RESULTATS</b>	<b>Pubstone - Belgique</b>		<b>Pubstone - Pays-Bas</b>		<b>Cofinimur I - France</b>		<b>TOTAL</b>	
<b>AU 30.06</b>	<b>2017</b>	<b>2016</b>	<b>2017</b>	<b>2016</b>	<b>2017</b>	<b>2016</b>	<b>2017</b>	<b>2016</b>
<b>Résultat locatif net</b>	<b>9 765</b>	<b>9 844</b>	<b>5 018</b>	<b>5 091</b>	<b>3 948</b>	<b>3 887</b>	<b>18 731</b>	<b>18 822</b>
<b>Résultat immobilier après frais directs des immeubles</b>	<b>9 405</b>	<b>9 704</b>	<b>4 878</b>	<b>4 627</b>	<b>3 835</b>	<b>3 819</b>	<b>18 118</b>	<b>18 150</b>
Frais de gestion immobilière								
Frais généraux de la société								
Résultat sur vente d'immeubles de placement et autres actifs non-financiers	621	998	27	-4	-44		603	994
Variations de la juste valeur des immeubles de placement	268	4 869	-449	-2 120	-256	2 999	-437	5 748
Autre résultat sur portefeuille			156	546			156	546
<b>Résultat d'exploitation</b>	<b>10 295</b>	<b>15 572</b>	<b>4 611</b>	<b>3 050</b>	<b>3 535</b>	<b>6 817</b>	<b>18 441</b>	<b>25 438</b>
<b>Résultat financier</b>								
<b>Quote-part dans le résultat des entreprises associées et co-entreprises</b>								
<b>Impôt</b>								
<b>RESULTAT NET</b>								
<b>RESULTAT NET – PART DU GROUPE</b>								

<b>BILAN</b>	<b>Pubstone - Belgique</b>		<b>Pubstone - Pays-Bas</b>		<b>Cofinimur I - France</b>		<b>TOTAL</b>	
<b>AU 30.06/31.12</b>	<b>2017</b>	<b>2016</b>	<b>2017</b>	<b>2016</b>	<b>2017</b>	<b>2016</b>	<b>2017</b>	<b>2016</b>
<b>Actif</b>								
Goodwill	44 277	44 277	28 050	28 050			72 327	72 327
Immeubles de placement, dont :	283 760	283 561	141 626	142 408	125 720	126 180	551 106	552 149
<i>Projets de développement</i>	1 320	1 311			565	540	1 885	1 851
<i>Immobilisations à usage propre</i>								
Actifs détenus en vue de la vente					550	695	550	695
Autres actifs								
<b>TOTAL DE L'ACTIF</b>	<b>328 037</b>	<b>327 838</b>	<b>169 676</b>	<b>170 458</b>	<b>126 270</b>	<b>126 875</b>	<b>623 983</b>	<b>625 171</b>
<b>Capitaux propres et Passif</b>								
Capitaux propres								
<i>Capitaux propres attribuables aux actionnaires de la société mère</i>								
<i>Intérêts minoritaires</i>								
Passif								
<b>TOTAL CAPITAUX PROPRES ET PASSIF</b>								

**INFORMATION REGLEMENTEE**

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

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

	30.06.2017	30.06.2016
<b>Revenus locatifs</b>		
Revenu potentiel brut <sup>1</sup>	112 788	107 288
Vacance locative <sup>2</sup>	-6 902	-5 617
<b>Loyers<sup>3</sup></b>	<b>105 886</b>	<b>101 671</b>
Gratuités locatives	- 1 908	-2 022
Concessions accordées aux locataires	-365	-237
Indemnités de rupture anticipée de bail <sup>4</sup>	469	353
<b>SOUS-TOTAL</b>	<b>104 082</b>	<b>99 765</b>
<b>Reprises de loyers cédés et escomptés</b>	<b>6 237</b>	<b>5 633</b>
<b>Charges relatives à la location</b>		
Loyer à payer sur locaux pris en location	121	-1
Réductions de valeur sur créances commerciales	-1	-9
Reprises de réductions de valeur sur créances commerciales	5	8
<b>SOUS-TOTAL</b>	<b>125</b>	<b>-2</b>
<b>TOTAL</b>	<b>110 444</b>	<b>105 396</b>

La méthode de classification et de traitement des revenus et charges locatifs est décrite de manière détaillée dans le Rapport Financier Annuel 2016 à la page 202.

**Note 6. Revenus financiers (x 1 000 EUR)**

	30.06.2017	30.06.2016
Intérêts et dividendes reçus <sup>5</sup>	253	171
Redevances de location-financement et similaires	2 451	2 382
<b>TOTAL</b>	<b>2 704</b>	<b>2 553</b>

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

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

<sup>3</sup> Y compris les revenus garantis par des promoteurs en remplacement des loyers.

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

<sup>5</sup> Le montant des dividendes reçus est nul au 30.06.2017 et au 30.06.2016.

**INFORMATION REGLEMENTEE**

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

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

	30.06.2017	30.06.2016
<b>Intérêts nominaux sur emprunts au coût amorti</b>	<b>-8 222</b>	<b>-10 331</b>
Emprunts bilatéraux - taux flottant	-1 304	-1 235
Billets de trésorerie - taux flottant	-304	-472
Crédits d'investissement - taux flottant ou fixe	-288	-292
Obligations - taux fixe	-6 122	-5 025
Obligations convertibles	-204	-3 307
<b>Reconstitution du nominal des dettes financières</b>	<b>-374</b>	<b>-317</b>
<b>Charges résultant d'instruments de couverture autorisés</b>	<b>-4 820</b>	<b>-5 593</b>
Instruments de couverture autorisés auxquels la comptabilité de couverture n'est pas appliquée	-4 820	-5 593
<b>Produits résultant d'instruments de couverture autorisés</b>		<b>1 170</b>
Instruments de couverture autorisés auxquels la comptabilité de couverture n'est pas appliquée		1 170
<b>Autres charges d'intérêts</b>	<b>-1 561</b>	<b>-1 790</b>
<b>TOTAL</b>	<b>-14 977</b>	<b>-16 861</b>

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

	30.06.2017	30.06.2016
<b>Frais bancaires et autres commissions</b>	<b>-248</b>	<b>-217</b>
<b>Autres</b>	<b>-159</b>	<b>-415</b>
Plus/moins-values réalisées sur ventes d'instruments financiers		-237
Autres	-159	-178
<b>TOTAL</b>	<b>-407</b>	<b>-632</b>

**INFORMATION REGLEMENTEE**

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

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

	30.06.2017	30.06.2016
<b>Instruments de couverture autorisés auxquels la comptabilité de couverture est appliquée</b>	<b>-5 586</b>	<b>-3 758</b>
Variation de la juste valeur des instruments de couverture autorisés auxquels la comptabilité de couverture est appliquée	54	-636
Impact du recyclage en comptes de résultats des instruments de couverture pour lesquels la relation au risque a pris fin	-5 640	-3 122
<b>Instruments de couverture autorisés auxquels la comptabilité de couverture n'est pas appliquée</b>	<b>12 877</b>	<b>-33 724</b>
Variation de la juste valeur des instruments de couverture autorisés auxquels la comptabilité de couverture n'est pas appliquée	13 414	-31 946
Obligations convertibles	-537	-1 778
<b>Autres</b>	<b>-75</b>	
<b>TOTAL</b>	<b>7 216</b>	<b>-37 482</b>

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

	30.06.2017	31.12.2016
Catégorie d'actifs	Niveau 3 <sup>1</sup>	Niveau 3 <sup>1</sup>
Immeubles disponibles à la location	3 307 360	3 286 684
Projets de développement	106 362	67 957
Immobilisations à usage propre	8 788	8 995
<b>TOTAL<sup>2</sup></b>	<b>3 422 510</b>	<b>3 363 636</b>

**Immeubles disponibles à la location (x 1 000 EUR)**

	30.06.2017	31.12.2016
Catégorie d'actifs	Niveau 3 <sup>1</sup>	Niveau 3 <sup>1</sup>
<b>AU 01.01</b>	<b>3 286 684</b>	<b>3 061 314</b>
Dépenses capitalisées	8 419	12 095
Acquisitions	34 401	160 035
Transferts de/à Projets de développement	-3 421	28 078
Ventes/Cessions (juste valeur des actifs vendus/cédés)	-12 636	-5 065
Reprises de loyers cédés et escomptés	6 237	11 265
Augmentation/Diminution de la juste valeur	-12 324	18 962
<b>AU 30.06/31.12</b>	<b>3 307 360</b>	<b>3 286 684</b>

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

Niveau 1 : prix cotés observables sur des marchés actifs ;

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

Niveau 3 : données non observables.

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



**INFORMATION REGLEMENTEE**

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

**Projets de développement (x 1 000 EUR)**

	<b>30.06.2017</b>	<b>31.12.2016</b>
Catégorie d'actifs	Niveau 3 <sup>1</sup>	Niveau 3 <sup>1</sup>
<b>AU 01.01</b>	<b>67 957</b>	<b>61 544</b>
Investissements	28 144	29 675
Acquisitions	148	4 565
Transferts de/aux Immeubles disponibles à la location	3 421	-28 078
Ventes/Cessions (juste valeur des actifs vendus/cédés)	-49	-7
Augmentation/Diminution de la juste valeur	6 741	258
<b>AU 30.06/31.12</b>	<b>106 362</b>	<b>67 957</b>

**Immobilisations à usage propre (x 1 000 EUR)**

	<b>30.06.2017</b>	<b>31.12.2016</b>
<b>AU 01.01</b>	<b>8 995</b>	<b>8 625</b>
Investissements		552
Augmentation/Diminution de la juste valeur	-207	-182
<b>AU 30.06/31.12</b>	<b>8 788</b>	<b>8 995</b>

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

Niveau 1 : prix cotés observables sur des marchés actifs ;

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

Niveau 3 : données non observables.

Note 11. Instruments financiers (x 1 000 EUR)

	30.06.2017						
	Désignés dans une relation de couverture	Désignés à la juste valeur par le biais du résultat net	Détenus à des fins de transaction	Prêts, créances et passifs financiers au coût amorti	Juste valeur	Qualification des justes valeurs	Intérêts courus non échus
<b>Actifs financiers non courants</b>			<b>2 314</b>	<b>93 431</b>	<b>135 628</b>		
Instrument de couverture			2 314		2 314		
<i>Instruments dérivés</i>			2 314		2 314	Niveau 2	
Crédits et créances				93 431	133 315		
<i>Créances non courantes de location-financement</i>				85 940	125 824	Niveau 2	
<i>Créances commerciales et autres actifs non courants</i>				817	817	Niveau 2	
<i>Participations dans des entreprises associées et co-entreprises</i>				6 674	6 674	Niveau 2	
<b>Actifs financiers courants</b>				<b>56 741</b>	<b>58 148</b>		
Crédits et créances				30 792	32 199		
<i>Créances courantes de location-financement</i>				1 796	3 203	Niveau 2	
<i>Créances commerciales</i>				28 996	28 996	Niveau 2	
Trésorerie et équivalents de trésorerie				25 949	25 949	Niveau 2	
<b>TOTAL</b>			<b>2 314</b>	<b>150 172</b>	<b>193 776</b>		

	30.06.2017						
	Désignés dans une relation de couverture	Désignés à la juste valeur par le biais du résultat net	Détenus à des fins de transaction	Prêts, créances et passifs financiers au coût amorti	Juste valeur	Qualification des justes valeurs	Intérêts courus non échus <sup>1</sup>
<b>Passifs financiers non courants</b>	<b>1 424</b>	<b>216 568</b>	<b>41 400</b>	<b>831 347</b>	<b>1 090 739</b>		
Dettes financières non courantes		216 568		831 347	1 047 915 <sup>2</sup>		
<i>Obligations</i>				453 776	453 776	Niveau 2	
<i>Obligations convertibles</i>		213 500			213 500	Niveau 1	
<i>Obligations Remboursables en Actions (ORA)</i>		3 068			3 068	Niveau 2	
<i>Etablissements de crédit</i>				324 688	324 688	Niveau 2	
<i>Billets de trésorerie – taux flottant</i>				46 000	46 000	Niveau 2	
<i>Garanties locatives reçues</i>				6 883	6 883	Niveau 2	
Autres passifs financiers non-courants	1 424		41 400		42 824		
<i>Instruments dérivés</i>			41 400		42 824	Niveau 2	
<i>Instruments dérivés – FX options</i>	1 424						
<b>Passifs financiers courants</b>			<b>8 366</b>	<b>591 922</b>	<b>600 288</b>		<b>8 885</b>
Dettes financières courantes				529 058	529 058		9 076
<i>Billets de trésorerie – taux flottant</i>				378 500	378 500	Niveau 2	
<i>Obligations</i>				50 000	50 000	Niveau 2	5 793
<i>Etablissements de crédit</i>				100 535	100 535	Niveau 2	1 111
<i>Autres</i>				23	23	Niveau 2	
Autres passifs financiers courants			8 366		8 366		1 981
<i>Instruments dérivés</i>			8 366		8 366	Niveau 2	1 981
Dettes commerciales et autres dettes courantes				97 130	97 130	Niveau 2	
<b>TOTAL</b>	<b>1 424</b>	<b>216 568</b>	<b>49 766</b>	<b>1 457 535</b>	<b>1 725 292</b>		<b>8 885</b>

<sup>1</sup> Les intérêts courus non échus sont inclus dans les comptes de régularisation.

<sup>2</sup> Les dettes financières non courantes n'incluent pas les « locations-financement non courants », car leur montant n'est pas matériel.

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

	30.06.2016						
	Désignés dans une relation de couverture	Désignés à la juste valeur par le biais du résultat net	Détenus à des fins de transaction	Prêts, créances et passifs financiers au coût amorti	Juste valeur	Qualification des justes valeurs	Intérêts courus non échus
<b>Passifs financiers non courants</b>		<b>177 769</b>	<b>98 816</b>	<b>929 518</b>	<b>1 206 103</b>		
Dettes financières non courantes		177 769		929 518	1 107 287		
<i>Obligations</i>				380 000	380 000	Niveau 2	
<i>Obligations convertibles</i>				46 000	46 000	Niveau 1	
<i>Obligations Remboursables en Actions (ORA)</i>		177 769			177 769	Niveau 2	
<i>Etablissements de crédit</i>				461 473	461 473	Niveau 2	
<i>Billets de trésorerie – taux flottant</i>				6 442	6 442	Niveau 2	
<i>Garanties locatives reçues</i>				35 604	35 604	Niveau 2	
Autres passifs financiers non-courants			98 816		98 816		
<i>Instruments dérivés</i>			98 816		98 816	Niveau 2	
<b>Passifs financiers courants</b>	<b>636</b>		<b>18 227</b>	<b>389 309</b>	<b>408 171</b>		<b>6 151</b>
Dettes financières courantes				312 037	312 037		5 498
<i>Billets de trésorerie – taux flottant</i>				290 500	290 500	Niveau 2	
<i>Obligations</i>						Niveau 2	3 918
<i>Obligations convertibles</i>						Niveau 1	115
<i>Etablissements de crédit</i>				21 505	21 505	Niveau 2	1 199
<i>Autres</i>				32	32	Niveau 2	265
Autres passifs financiers courants	636		18 227		18 863		653
<i>Instruments dérivés</i>			18 227		18 227	Niveau 2	653
<i>Instruments dérivés - FX options</i>	636				636		
Dettes commerciales et autres dettes courantes				77 272	77 272	Niveau 2	
<b>TOTAL</b>	<b>636</b>	<b>177 769</b>	<b>117 043</b>	<b>1 318 827</b>	<b>1 614 274</b>		<b>6 151</b>

**INFORMATION REGLEMENTEE**

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

**Catégories d'instruments financiers**

La juste valeur est estimée :

- à la valeur comptable pour les créances et dettes commerciales, et les prêts et dettes à taux variable ;
- sur base des cash flows futurs actualisés aux taux de marché adaptés pour les créances de location-financement ;
- par référence à un prix coté sur un marché actif pour les obligations cotées<sup>1</sup> (retail bonds et placements privés).

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

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

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

**Niveau 1**

Les obligations convertibles émises par Cofinimmo sont de niveau 1.

**Niveau 2**

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

Leur juste valeur est établie de la manière suivante :

- Juste valeur des actifs et passifs financiers  
La juste valeur des actifs et des passifs financiers, notamment des instruments dérivés détenus à la juste valeur, dont les termes et conditions sont standards et qui sont négociés sur des marchés actifs et liquides est établie en fonction des cours du marché, disponibles sur Bloomberg.
- Juste valeur des participations dans des entreprises associées et co-entreprises  
La juste valeur est déterminée sur base de la quote-part dans la société associée et de laquelle tous les actifs sont valorisés à la juste valeur.
- Juste valeur des créances de location-financement  
La juste valeur des créances de location-financement est calculée en fonction de la méthode d'actualisation des flux de trésorerie, conformément aux courbes de rendement applicables obtenues à partir des taux d'intérêt du marché, disponibles sur Bloomberg.

<sup>1</sup> Les obligations cotées concernent les obligations convertibles et les Obligations Remboursables en Actions.

**INFORMATION REGLEMENTEE**

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

**Niveau 3**

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

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

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

## Note 12. Capital et primes d'émission

(en nombre)	Actions ordinaires		Actions privilégiées convertibles		TOTAL	
Nombre d'actions (A)	30.06.2017	31.12.2016	30.06.2017	31.12.2016	30.06.2017	31.12.2016
<b>AU 01.01</b>	<b>20 345 637</b>	<b>20 344 378</b>	<b>685 553</b>	<b>685 848</b>	<b>21 031 190</b>	<b>21 030 226</b>
Augmentation de capital	319 684				319 684	
Conversion d'actions privilégiées en actions ordinaires	1 992	295	-1 992	-295		
Conversion d'obligations convertibles en actions ordinaires		964				964
<b>AU 30.06/31.12</b>	<b>20 667 313</b>	<b>20 345 637</b>	<b>683 561</b>	<b>685 553</b>	<b>21 350 874</b>	<b>21 031 190</b>

Nombre d'actions propres détenues par le Groupe (B)	30.06.2017	31.12.2016	30.06.2017	31.12.2016	30.06.2017	31.12.2016
<b>AU 01.01</b>	<b>44 864</b>	<b>50 114</b>			<b>44 864</b>	<b>50 114</b>
Actions propres vendues	-2 490	-5 250			-2 490	-5 250
<b>AU 30.06/31.12</b>	<b>42 374</b>	<b>44 864</b>			<b>42 374</b>	<b>44 864</b>

Nombre d'actions en circulation (A-B)	30.06.2017	31.12.2016	30.06.2017	31.12.2016	30.06.2017	31.12.2016
<b>AU 01.01</b>	<b>20 300 773</b>	<b>20 294 264</b>	<b>685 553</b>	<b>685 848</b>	<b>20 986 326</b>	<b>20 980 112</b>
<b>AU 30.06/31.12</b>	<b>20 624 939</b>	<b>20 300 773</b>	<b>683 561</b>	<b>685 553</b>	<b>21 308 500</b>	<b>20 986 326</b>

(x 1 000 EUR)	Actions ordinaires		Actions privilégiées convertibles		TOTAL	
Capital	30.06.2017	31.12.2016	30.06.2017	31.12.2016	30.06.2017	31.12.2016
<b>AU 01.01</b>	<b>1 088 069</b>	<b>1 087 720</b>	<b>36 559</b>	<b>36 575</b>	<b>1 124 628</b>	<b>1 124 295</b>
Actions propres vendues	133	281			133	281
Augmentation de capital	17 132				17 132	
Conversion d'actions privilégiées en actions ordinaires	106	16	-106	-16		
Conversion d'obligations convertibles en actions ordinaires		52				52
<b>AU 30.06/31.12</b>	<b>1 105 440</b>	<b>1 088 069</b>	<b>36 453</b>	<b>36 559</b>	<b>1 141 893</b>	<b>1 124 628</b>

Primes d'émission	30.06.2017	31.12.2016	30.06.2017	31.12.2016	30.06.2017	31.12.2016
<b>AU 01.01</b>	<b>468 399</b>	<b>468 079</b>	<b>36 145</b>	<b>36 161</b>	<b>504 544</b>	<b>504 240</b>
Actions propres vendues	94	253			94	253
Augmentation de capital	15 988				15 988	
Conversion d'actions privilégiées en actions ordinaires	105	16	-105	-16		
Conversion d'obligations convertibles en actions ordinaires		51				51
<b>AU 30.06/31.12</b>	<b>484 586</b>	<b>468 399</b>	<b>36 040</b>	<b>36 145</b>	<b>520 626</b>	<b>504 544</b>



**INFORMATION REGLEMENTEE**

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

**Note 13. Résultat par action**

(x 1 000 EUR)	30.06.2017	30.06.2016
<b>Résultat net des activités clés attribuable aux actions ordinaires et privilégiées</b>	<b>69 289</b>	<b>59 974</b>
Résultat net des activités clés de la période	71 547	62 288
Intérêts minoritaires	-2 258	-2 314
<b>Résultat sur instruments financiers attribuable aux actions ordinaires et privilégiées</b>	<b>6 914</b>	<b>-37 482</b>
Résultat sur instruments financiers de la période	7 216	-37 482
Intérêts minoritaires	-302	
<b>Résultat sur portefeuille attribuable aux actions ordinaires et privilégiées</b>	<b>-11 034</b>	<b>12 113</b>
Résultat sur portefeuille de la période	-10 909	12 586
Intérêts minoritaires	-125	-473
<b>Résultat net attribuable aux actions ordinaires et privilégiées</b>	<b>65 169</b>	<b>34 605</b>
Résultat net de la période	67 854	37 392
Intérêts minoritaires	-2 685	-2 787

Résultat par action (en EUR)	30.06.2017	30.06.2016
Nombre d'actions ordinaires et privilégiées pris en compte dans le calcul du résultat par action	21 308 500	20 984 249
Résultat net des activités clés par action – part du Groupe	3,25	2,86
Résultat sur instruments financiers par action – part du Groupe	0,32	-1,79
Résultat sur portefeuille par action – part du Groupe	-0,51	0,58
<b>Résultat net par action – part du Groupe</b>	<b>3,06</b>	<b>1,65</b>

Résultat dilué par action (en EUR)	30.06.2017	30.06.2016
Résultat net dilué – part du Groupe	63 086 894	30 237 244
Nombre d'actions ordinaires ayant jouissance dans le résultat de la période tenant compte de la conversion théorique des obligations convertibles et des options sur actions	22 412 156	20 341 837
<b>Résultat net dilué par action – part du Groupe</b>	<b>2,81<sup>1</sup></b>	<b>1,49<sup>2</sup></b>

<sup>1</sup> Conformément à l'IAS 33, les ORA émises en 2011 et les obligations convertibles émises en 2016 ont été prises en compte dans le calcul du résultat net dilué par action au 30.06.2017 car elles ont un impact dilutif.

<sup>2</sup> Conformément à l'IAS 33, les ORA émises en 2011 et les obligations convertibles émises en 2013 (rachetées ou remboursées en 2016) n'ont pas été prises en compte dans le calcul du résultat net dilué par action au 30.06.2016 car elles auraient eu un impact relutif.

**INFORMATION REGLEMENTEE**

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

**Note 14. Critères et périmètre de consolidation**

Périmètre de consolidation

Nom et adresse du siège social des filiales détenues à 100 % par le Groupe (consolidation globale)	TVA ou numéro national (NN)	Participation directe et indirecte et droits de vote (en %)
<b>BELLIARD III-IV PROPERTIES SA</b> Boulevard de la Woluwe 58, 1200 Bruxelles	non assujetti BE 475 162 121	100,00
<b>BESTONE SA</b> Boulevard de la Woluwe 58, 1200 Bruxelles	BE 670 681 160	100,00
<b>BOLIVAR PROPERTIES SA</b> Boulevard de la Woluwe 58, 1200 Bruxelles	non assujetti BE 878 423 981	100,00
<b>CASTORSTRAAT BV</b> Claudius Prinsenlaan 128, 4818 CP Breda (Pays-Bas)	NL 616 306 40	100,00
<b>COFINIMMO INVESTISSEMENTS ET SERVICES SA</b> Avenue de l'Opéra 27, 75001 Paris (France)	FR 88 487 542 169	100,00
<b>SCI AC NAPOLI</b> Avenue de l'Opéra 27, 75001 Paris (France)	FR 71 428 295 695	100,00
<b>SCI BEAULIEU</b> Avenue de l'Opéra 27, 75001 Paris (France)	FR 50 444 644 553	100,00
<b>SCI CHAMTOU</b> Avenue de l'Opéra 27, 75001 Paris (France)	FR 11 347 555 203	100,00
<b>SCI CUXAC II</b> Avenue de l'Opéra 27, 75001 Paris (France)	FR 18 343 262 341	100,00
<b>SCI DE L'ORBIEU</b> Avenue de l'Opéra 27, 75001 Paris (France)	FR 14 383 174 380	100,00
<b>SCI DU DONJON</b> Avenue de l'Opéra 27, 75001 Paris (France)	FR 06 377 815 386	100,00
<b>SNC DU HAUT CLUZEAU</b> Avenue de l'Opéra 27, 75001 Paris (France)	FR 39 319 119 921	100,00
<b>SARL HYPOCRATE DE LA SALETTE</b> Avenue de l'Opéra 27, 75001 Paris (France)	non assujetti NN 388 117 988	100,00
<b>SCI LA NOUVELLE PINÈDE</b> Avenue de l'Opéra 27, 75001 Paris (France)	FR 78 331 386 748	100,00
<b>SCI PRIVATEL INVESTISSEMENT</b> Avenue de l'Opéra 27, 75001 Paris (France)	FR 13 333 264 323	100,00
<b>SCI RESIDENCE FRONTENAC</b> Avenue de l'Opéra 27, 75001 Paris (France)	FR 80 348 939 901	100,00
<b>SCI SOCIBLANC</b> Avenue de l'Opéra 27, 75001 Paris (France)	non assujetti NN 328 781 844	100,00
<b>COFINIMMO LUXEMBOURG SA</b> Boulevard Grande-Duchesse Charlotte 65, 1331 Luxembourg (Grand-Duché du Luxembourg)	non assujetti NN 100 044	100,00
<b>COFINIMMO SERVICES SA</b> Boulevard de la Woluwe 58, 1200 Bruxelles	BE 437 018 652	100,00

**INFORMATION REGLEMENTEE**

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

<b>FPR LEUZE SA</b> Boulevard de la Woluwe 58, 1200 Bruxelles	BE 839 750 279	100,00
<b>GESTONE SA</b> Boulevard de la Woluwe 58, 1200 Bruxelles	BE 655 814 822	100,00
<b>GESTONE II SA</b> Boulevard de la Woluwe 58, 1200 Bruxelles	BE 670 681 259	100,00
<b>KAISERSTONE SA</b> Rue Eugène Ruppert 6, 2453 Luxembourg (Grand-Duché du Luxembourg)	B 202.584	100,00
<b>LEOPOLD SQUARE SA</b> Boulevard de la Woluwe 58, 1200 Bruxelles	non assujetti BE 465 387 588	100,00
<b>PRIME BEL RUE DE LA LOI – T SPRL</b> Boulevard de la Woluwe 58, 1200 Bruxelles	BE 0463 603 184	100,00
<b>SUPERSTONE BV</b> Claudius Prinsenlaan 128, 4818 CP Breda (Pays-Bas)	NL 85.07.32.554.B.01	100,00
<b>TRIAS BEL LEOPOLD 2 – T SPRL</b> Boulevard de la Woluwe 58, 1200 Bruxelles	BE 0863 981 770	100,00
<b>TRIAS BEL SOUVERAIN – T SPRL</b> Boulevard de la Woluwe 58, 1200 Bruxelles	BE 0597 987 776	100,00
<b>WELLNESSTONE SA</b> Rue Eugène Ruppert 6, 2453 Luxembourg (Grand-Duché du Luxembourg)	non assujetti B 197.443	100,00

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

**INFORMATION REGLEMENTEE**

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

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

Critères de consolidation

Les critères de consolidation publiés dans le Rapport Financier Annuel 2016 n'ont pas été modifiés et sont dès lors toujours les critères utilisés par le Groupe Cofinimmo.

**Note 15. Transactions entre parties liées**

Durant le premier semestre de 2017, il n'y a pas eu de transactions entre parties liées au sens de la norme IAS 34 et de l'Article 8 de l'Arrêté Royal du 13.07.2014.

**INFORMATION REGLEMENTEE**

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

**3. Déclaration de conformité**

Le Conseil d'Administration de Cofinimmo SA assume la responsabilité du contenu de ce Rapport Financier Semestriel 2017, sous réserve de l'information fournie par des tiers, y compris les rapports du commissaire et des experts immobiliers.

Monsieur Jacques van Rijckevorsel, en qualité de Président du Conseil d'Administration, Mesdames Inès Archer-Topper, Diana Monissen, Françoise Roels, Cécile Scalais et Kathleen Van den Eynde et Messieurs Jean-Edouard Carbonnelle, Olivier Chapelle, Xavier de Walque, Xavier Denis, Jérôme Descamps et Maurice Gauchot, en qualité d'Administrateurs,

déclarent qu'à leur connaissance :

1. le Rapport Financier Semestriel 2017 contient un exposé fidèle des évènements importants et, le cas échéant, des principales transactions entre parties liées survenues au cours du semestre, et de leur incidence sur le jeu des états financiers ;
2. le Rapport Financier Semestriel 2017 ne comporte aucune omission qui serait de nature à altérer significativement la portée d'une quelconque déclaration qu'il contient ;
3. le jeu d'états financiers, établi conformément aux normes comptables applicables et ayant fait l'objet d'une revue limitée par le commissaire réviseur, donne une image fidèle du patrimoine, de la situation financière et des résultats de Cofinimmo et des filiales comprises dans la consolidation, le Rapport de Gestion Intermédiaire comportant par ailleurs une perspective pour le résultat de l'année prochaine ainsi qu'un commentaire sur les risques et incertitudes auxquels est confrontée l'entreprise (voir pages 2 à 9 du Rapport Financier Annuel 2016, et pages 31 à 34 de ce Rapport Financier Semestriel 2017).

### INFORMATION REGLEMENTEE

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

### Pour tout renseignement:

#### Ellen Grauls

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

#### Benoît Mathieu

Investor Relations Officer  
Tel.: +32 2 373 60 42  
[bmathieu@cofinimmo.be](mailto: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 1 810 000 m<sup>2</sup>. 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 30.06.2017, 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](http://www.cofinimmo.com)

Suivez nous sur:



**INFORMATION REGLEMENTEE**

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

**4. Annexes**

**4.1. Impact des normes IFRS 9, IFRS 15 et IFRS 16**

Cofinimmo SA n'a pas appliqué les nouvelles normes, interprétations et amendements suivants, qui ont été publiés mais qui ne sont pas encore entrés en vigueur :

**IFRS 9 – Instruments financiers (entrée en vigueur le 01.01.2018)**

La norme IFRS 9 a été finalisée et publiée par l'IASB en juillet 2014 et adoptée par l'UE en novembre 2016. IFRS 9 contient les dispositions relatives à la classification et à l'évaluation des actifs et passifs financiers, la dépréciation des actifs financiers et la comptabilité de couverture générale. IFRS 9 remplacera la majeure partie de la norme IAS 39 – *Instruments financiers : Comptabilisation et évaluation*.

Sur base d'une analyse de la situation de Cofinimmo SA au 30.06.2017, la norme IFRS 9 ne devrait pas avoir d'impact matériel sur les états financiers consolidés.

En ce qui concerne la dépréciation des actifs financiers évalués au coût amorti, y compris les créances commerciales et créances de location-financement, l'application initiale du modèle des pertes de crédit attendues selon IFRS 9 conduira à la comptabilisation plus tôt des pertes de crédit par rapport au modèle des pertes de crédit encourues actuellement appliqué selon IAS 39. Compte tenu des montants relativement limités des créances commerciales et de location-financement, combinés au faible risque de crédit associé, Cofinimmo SA n'anticipe cependant pas d'impact matériel sur les états financiers consolidés.

L'obligation convertible ne remplit pas les conditions pour être qualifiée en partie ou en totalité d'instrument de fonds propres. L'instrument contient des dérivés incorporés. Afin de faciliter l'exercice de valorisation de cet instrument, Cofinimmo a décidé de le valoriser à la juste valeur. Les variations de juste valeur passent en comptes de résultats.

La variation résiduelle de la juste valeur de l'obligation convertible attribuable aux variations du risque de crédit sera comptabilisée en fonds propres et celle attribuable aux changements des conditions de marché sera comptabilisé en comptes de résultats.

**INFORMATION REGLEMENTEE**

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

**IFRS 15 – Produits des activités ordinaires tirés de contrats avec des clients (entrée en vigueur le 01.01.2018)**

La norme IFRS 15 établit un modèle unique complet quant à la comptabilisation des produits des activités ordinaires provenant de contrats avec des clients. Lors de son entrée en vigueur, la nouvelle norme remplacera la norme IAS 18 qui couvre les produits provenant des ventes de biens et des prestations de services, la norme IAS 11 qui traite des contrats de construction et les interprétations associées.

La norme IFRS 15 ne devrait pas avoir d'impact matériel sur les états financiers consolidés de Cofinimmo SA car les contrats de location sont exclus du champ d'application de la norme et représentent la principale source de produits pour Cofinimmo SA. Les principes de la norme IFRS 15 sont néanmoins applicables aux composantes non locatives qui peuvent être comprises dans des contrats de location ou dans des accords séparés, telles que les services de maintenance chargés au preneur. Compte tenu du fait que ces composantes non locatives sont relativement limitées et représentent principalement des services comptabilisés progressivement tant selon la norme IFRS 15 que la norme IAS 18, Cofinimmo SA n'anticipe toutefois pas d'impact matériel à cet égard.

**IFRS 16 – Contrats de location (entrée en vigueur le 01.01.2019)**

La norme IFRS 16 fournit un modèle complet pour l'identification des accords de location et leur traitement dans les états financiers du preneur et du bailleur. Elle remplacera la norme IAS 17 – *Contrats de location* ainsi que les interprétations associées lors de son entrée en vigueur. IFRS 16 n'a pas encore été adoptée par l'UE. Des changements significatifs sont introduits par IFRS 16 en ce qui concerne la comptabilisation par le preneur avec la suppression de la distinction entre location simple et location-financement et la comptabilisation d'actifs et de passifs pour tous les contrats de location (sauf exceptions limitées aux locations à court-terme et aux locations d'actifs de faible valeur).

Contrairement à la comptabilisation par le preneur, la norme IFRS 16 maintient en substance les dispositions de la norme IAS 17 quant à la comptabilisation par le bailleur et conserve l'obligation pour le bailleur de classer une location comme location simple ou location-financement.

Comme Cofinimmo SA agit presque exclusivement comme bailleur, la norme IFRS 16 ne devrait pas avoir d'impact matériel sur ses états financiers consolidés. Dans les cas limités où Cofinimmo SA est le preneur dans des contrats classés en location simple selon IAS 17 et non sujets aux exemptions de la norme IFRS 16 (p.ex. location de voitures, immeubles utilisés par le Groupe), un actif au titre du droit d'utilisation et un passif associé seront comptabilisés dans le bilan consolidé.



#### 4.2. Rapport des experts immobiliers

## Rapport de l'expert immobilier



Bruxelles, le 3 juillet 2017

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

### **Concerne : Evaluation au 30 juin 2017**

#### **Contexte**

Cofinimmo nous a mandatés pour procéder à la valorisation de son patrimoine immobilier au **30 juin 2017** dans le cadre de la préparation de ses états financiers à cette date.

Cushman & Wakefield (C&W), la société PwC Entreprise Advisory cvba/scrl (PwC) et JLL sprl/bvba évaluent, séparément, une partie du portefeuille de bureaux et autres<sup>1</sup>.

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

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

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

Le portefeuille santé en Allemagne est évalué par PwC Allemagne.

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

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

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

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

---

<sup>1</sup> Autres : semi industriel, commerce et résidentiel.

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

### *Opinion*

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

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

### *Méthode d'Evaluation*

Notre méthodologie d'évaluation repose principalement sur quatre méthodes :

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

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

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

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

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

## LA MÉTHODE DE LA VALEUR RÉSIDUELLE

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

## LA MÉTHODE DES COMPARABLES DE MARCHÉ

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

### *Frais transactionnels*

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

La valeur probable de réalisation (fair value) des immeubles de plus de 2.500.000 EUR, droits déduits, correspondant à la juste valeur (fair value), telle que définie par le référentiel IFRS 13 et définie dans le communiqué de presse de l'Association belge des Assets Managers (BEAMA) du 08 février 2006, et revue le 30 juin 2016 peut donc être obtenue par déduction de la valeur d'investissement d'un montant de droit équivalent à 2,5%. Ce taux de 2,5% sera revu périodiquement et adapté pour autant que l'écart constaté sur le marché institutionnel soit supérieur à +/- 0,5%. Pour les immeubles qui ont une valeur acte en mains inférieure à 2.500.000 €, les droits à déduire sont de 10% ou de 12,5% selon la région de la Belgique dans laquelle ils sont situés.

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

### *Actifs sous cession de créance*

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

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

Tenant compte des trois opinions, la valeur d'investissement (frais d'acquisition non déduits) du patrimoine immobilier de Cofinimmo au 30 juin 2017 s'établit à 3.567.021.000 EUR.

Tenant compte des trois opinions, la juste valeur (frais d'acquisition déduits) du patrimoine immobilier de Cofinimmo au 30 juin 2017, correspondant à la « Fair Value », au sens du référentiel IAS/IFRS, s'établit à 3.425.060.000 EUR.

Sur cette base, les rendements sur loyers perçus ou contractuels, y compris actifs sous cession de créances, hors projets, terrains et immeubles en cours de rénovation et après application d'un loyer fictif sur locaux occupés par Cofinimmo, s'établissent à 6,53 % de la valeur d'investissement.

En supposant les immeubles entièrement loués, le rendement passerait à 6,92% de la valeur d'investissement.

Les immeubles de placements ont un taux d'occupation de 94,38%.

La moyenne du niveau des loyers contractuels et la valeur locative sur les espaces vides (hors projets et immeubles en rénovation et actifs ayant fait l'objet de cession de créances) est supérieure de 1,36% à la valeur locative normale estimée pour le patrimoine à ce jour.

Le patrimoine est réparti comme suit :

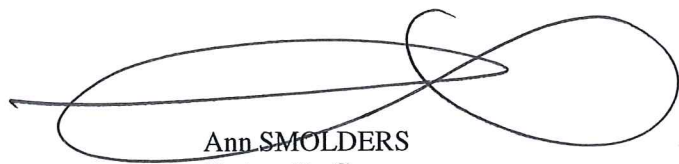
	Valeur d'investissement	Juste valeur	% de la juste valeur
Immobilier de santé	1.609.750.000	1.549.273.000	45,2%
Bureaux	1.327.154.000	1.294.785.000	37,8%
Immobilier de réseaux de distribution	600.037.000	551.656.000	16,1%
Autres	30.080.000	29.346.000	0,9%
<b>TOTAL</b>	<b>3.567.021.000</b>	<b>3.425.060.000</b>	<b>100%</b>

**Opinion de PwC**

PwC estime, pour la part du patrimoine immobilier de Cofinimmo qu'elle évalue au 30 juin 2017, la valeur d'investissement à 1.079.102.000 EUR et la juste valeur (frais transactionnels déduits) à 1.049.048.000 EUR.



Jean-Paul DUCARME FRICS  
Director PwC



Ann SMOLDERS  
Partner PwC

### Opinion de C&W

C&W estime, pour la part du patrimoine immobilier de Cofinimmo qu'elle évalue et celle qui est évaluée par JLL en France au 30 juin 2017, la valeur d'investissement à 2.097.197.000 EUR et la juste valeur (frais transactionnels déduits) à 1.994.820.000 EUR.



Emeric Inghels, MRICS  
C&W Director

### Opinion de JLL

JLL estime, pour la part du patrimoine immobilier de Cofinimmo qu'elle évalue en Belgique au 30 juin 2017, la valeur d'investissement à 390.722.000 EUR et la juste valeur (frais transactionnels déduits) à 381.192.000 EUR.



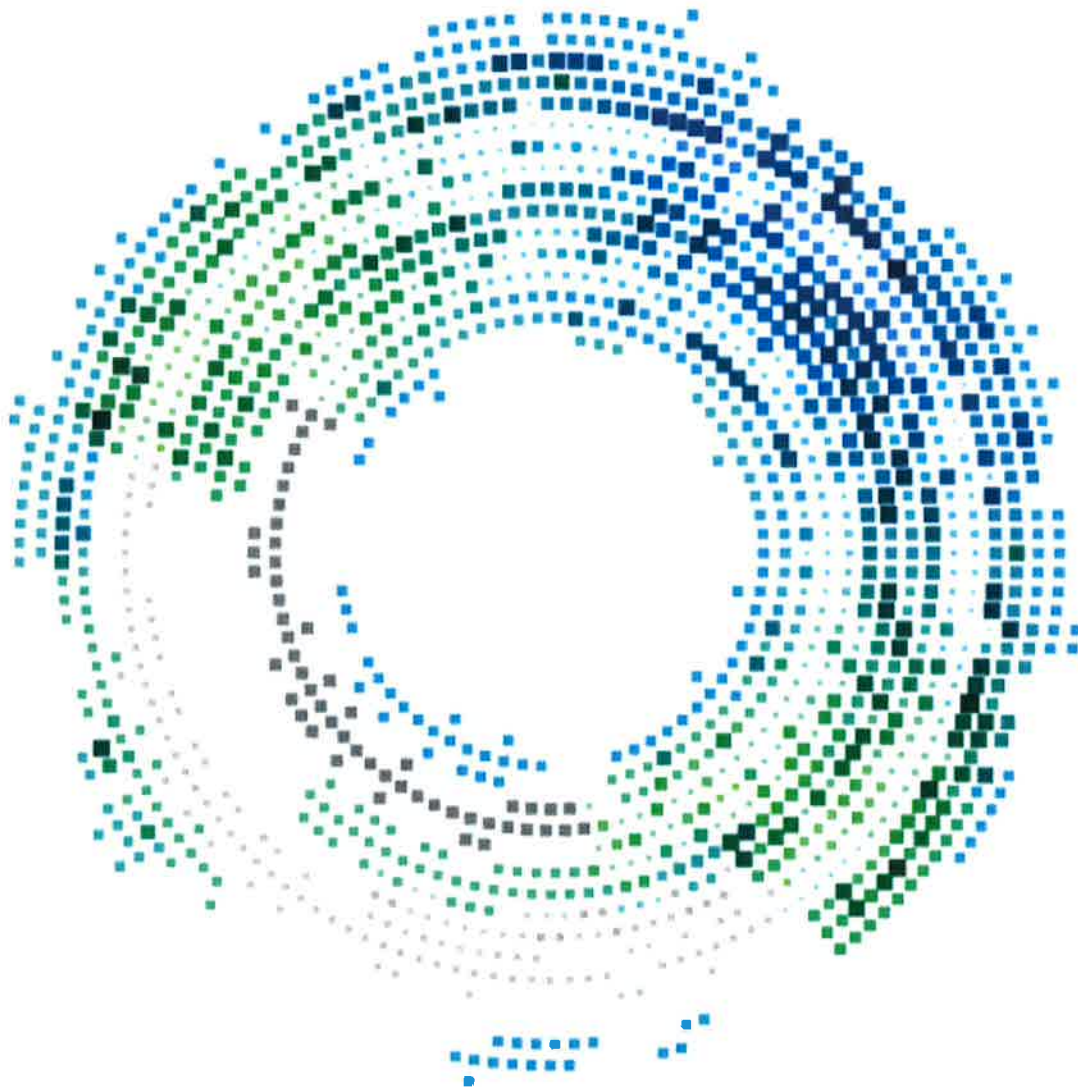
Roderick Scrivener, FRICS  
JLL Director

**PRICEWATERHOUSECOOPERS** *Entreprise Advisory*  
Société coopérative à responsabilité limitée  
Woluwe Garden, Woluwedal 18  
1932 Sint-Stevens-Woluwe - Belgium  
Tel: +32 (0)710 42 11  
Fax: +32 (0) 710 42 99  
www.pwc.com

**Winssinger & Associés**  
Société Anonyme Géomètres-Experts  
Chaussée de la Hulpe 166  
1170 Brussels - Belgium  
Tel: +32 (0)2 514 40 00  
Fax: +32 (0)2 512 04 42  
www.cushmanwakefield.be

**JLL Expertises**  
Société privée à responsabilité limitée  
Avenue Marnix, 23, b1  
1000 Bruxelles  
Tel: +32 (0)2 550 25 25  
Fax: +32 (0)2 550 26 26  
www.jll.be

#### 4.3. Rapport du Commissaire



## **Cofinimmo SA**

Rapport d'examen limité sur l'information financière intermédiaire consolidée  
pour le semestre clôturé le 30 juin 2017



## Rapport d'examen limité sur l'information financière intermédiaire consolidée de Cofinimmo SA pour le semestre clôturé le 30 juin 2017

Dans le cadre de notre mandat de commissaire, nous vous faisons rapport sur l'information financière intermédiaire consolidée. Cette information financière intermédiaire consolidée comprend le bilan consolidé résumé clôturé le 30 juin 2017, le compte de résultats consolidé résumé, l'état consolidé résumé du résultat global, l'état consolidé résumé des variations des capitaux propres et le tableau consolidé résumé des flux de trésorerie pour le semestre clôturé à cette date, ainsi que les notes sélectives 1 à 15.

### Rapport sur l'information financière intermédiaire consolidée

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

Le total de l'actif mentionné dans le bilan consolidé résumé s'élève à 3 724 millions EUR et le bénéfice consolidé (part du groupe) de la période s'élève à 65 millions EUR.

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

### Etendue de l'examen limité

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



**Conclusion**

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

Zaventem, le 27 juillet 2017

**Le commissaire**



---

**DELOITTE Réviseurs d'Entreprises**

SC s.f.d. SCRL

Représentée par Rik Neckebroeck